

ANALIZA RYNKU GRUNTÓW BUDOWLANYCH PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ W LATACH 2010 – 2011, NA TERENIE POWIATU POZNAŃSKIEGO



Anna Poszyler
Rzeczoznawca Majątkowy Nr 1136
WYCENA EKSPERT Sp.j.



Daria Orpizak-Skibińska
WYCENA EKSPERT Sp.j.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zlokalizowanych na terenie powiatu poznańskiego. Celem badania jest identyfikacja wielkości działek cieszących się największym powodzeniem wśród kupujących oraz zdefiniowanie optymalnej powierzchni działek za które można oczekiwać najwyższych cen jednostkowych.

Wstęp

Niniejsze badanie zostało przeprowadzone w oparciu o transakcje sprzedaży działek, które znajdują się w bazie danych OBRN (Ośrodek Badań Rynku Nieruchomości www.obrn.pl) od stycznia 2010r. do grudnia 2011r.

Dla potrzeb analizy wybrano tylko transakcje działkami przeznaczonymi pod budowę domu jednorodzinnego. Odrzucono transakcje działkami małymi, najczęściej nabywanymi jako tzw. „maski budowlane”, działkami dużymi, które w większości przypadków ulegały dalszemu podziałowi, a także inne jednostki atypowe.

Zależność ceny jednostkowej od powierzchni działki

Każdy przedmiot obrotu rynkowego posiada własne cechy, wyróżniające ten przedmiot spośród innych towarów. Cechy te determinują pozycje przedmiotu na rynku, jego walory użytkowe, a tym samym wartość rynkową.

Nieruchomość rozpatrywana jako towar na rynku posiada również szereg cech, które decydują o traktowaniu jej jako dobra użytkowego, wymiennego lub w innym ujęciu dobra inwestycyjnego.

Nieruchomość jest dobrem szczególnym. Specyfikę nieruchomości wywołuje grupa cech fizycznych, ekonomicznych i instytucjonalno-prawnych. Analiza tych cech prowadzi do stwierdzenia, że o poziomie wartości ekonomicznej nieruchomości decydują nie tylko cechy charakteryzujące bezpośrednio daną nieruchomość, ale również czynniki tworzące szeroko pojęte otoczenie nieruchomości.

Wpływ na cenę nieruchomości mają między innymi: położenie nieruchomości, funkcja wyznaczona nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania nieruchomości, poziom cen rynkowych w otoczeniu nieruchomości.

Dla potrzeb niniejszej analizy podzielono wyselekcjonowane transakcje według kryterium powierzchni na trzy grupy:

1. działki małe o powierzchni do 400 m²,
2. działki średnie o powierzchni z przedziału 401 – 700 m²,
3. działki duże o powierzchni powyżej 701 m² do 1 400 m².

Rycina 1

Podział terytorialny przyjęty na potrzeby opracowania



W Tabeli 1 oraz na Wykresach 1-2 przedstawiono zestawienie przeciętnych cen uzyskanych w poszczególnych gminach powiatu poznańskiego z podziałem na poszczególne grupy wielkości.

Należy zauważyć, że obrót małymi działkami do 400 m², które to z reguły przeznaczone są pod budownictwo szeregowe lub bliźniacze na osiedlach o dużej intensywności zabudowy, jest niewielki. Lepiej zobrazowane jest to w dalszej części analizy, gdzie pokazano ilość zawieranych transakcji w poszczególnych grupach wielkości. Należy sądzić, że taka tendencja wynika z faktu, że na tego typu działkach realizowane jest zorganizowane budownictwo. Indywidualny inwestor, zainteresowany posiadaniem domu na niewielkiej działce, raczej nabędzie tego typu nieruchomości od dewelopera z opcją samodzielnego wykończenia. W ten sposób nabiera większej pewności, że zrealizowana będzie całość inwestycji i nie grozi mu sytuacja braku sąsiada i życie na przysłowiowym placu budowy przez wiele lat. Gdy już podejmowana jest decyzja o indywidualnej realizacji, to potencjalni inwestorzy szukają nieco większych działek w celu osiągnięcia np. większej intymności etc.

Analizując Wykresy 1 i 2 należy zauważyć, że nie zawsze teza: „im mniejsza działka, tym jej cena jednostkowa jest większa” znajduje potwierdzenie w rzeczywistości. Przykładowo w gminie Stęszew w 2010r. najwyższe ceny jednostkowe uzyskiwały działki ze środkowego przedziału wielkości, natomiast działki większe i mniejsze uzyskiwały ceny na podobnym poziomie. Natomiast w tym samym roku w gminie Dopiewo i Kostrzyn, teoretyczna zależność została odwrócona - działki największe były najdroższe, a w gminie Kórnik działki średnie i największe były na podobnym poziomie, natomiast działki małe - zdecydowanie tańsze. W gminie Buk, natomiast najdroższymi okazały się działki największe.

Analogiczną sytuację można zaobserwować w 2011 r. w Puszczykowie i Kostrzynie, gdzie działki największe są najdroższe, natomiast w gminach Dopiewo, Kleszczewo i Stęszew nastąpiło zrównanie cen działek średnich z największymi. W gminie Komorniki i w Luboniu najwyższe ceny osiągają działki ze średniego przedziału wielkości.

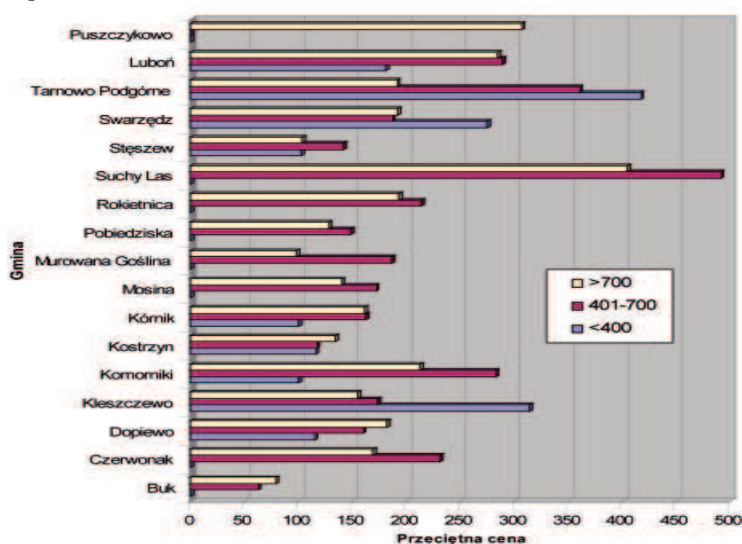
Tabela 1

Zestawienie przeciętnych cen w gminach powiatu poznańskiego w zależności od powierzchni działki w latach 2010 - 2011

Gmina	2010			2011		
	<400	401-700	>700	<400	401-700	>700
Buk	-	62,57	78,80	-	60,56	75,03
Czerwonak	-	230,63	168,57	-	239,70	151,53
Dopiewo	115,00	159,43	182,00	-	190,92	195,55
Kleszczewo	313,65	172,93	154,65	-	139,37	138,42
Komorniki	100,00	282,51	212,50	250,00	280,42	232,16
Kostrzyn	115,98	117,10	133,88	-	105,02	124,31
Kórnik	100,00	161,99	161,09	-	162,11	137,14
Mosina	-	171,70	139,72	-	164,77	130,24
Murówna Goślina	-	186,29	97,92	-	-	83,05
Pobiedziska	-	147,79	127,94	120,00	177,51	112,42
Rokietnica	-	213,24	192,71	-	214,84	171,81
Suchy Las	-	490,75	404,10	-	642,42	400,00
Stęszew	102,50	141,28	103,18	-	113,50	110,27
Swarzędz	274,70	186,80	191,69	256,58	191,74	199,35
Tarnowo Podgórne	416,67	360,06	191,04	-	402,88	182,56
Lubon	180,72	288,60	284,25	389,97	402,88	247,41
Puszczykowo	-	-	306,80	-	280,72	344,02

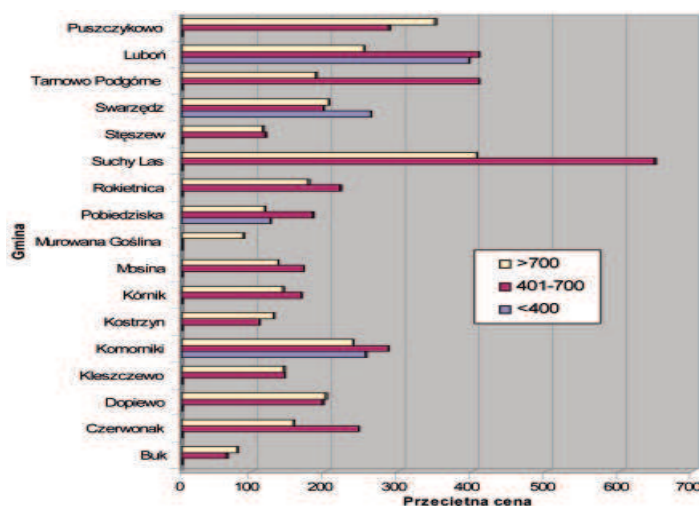
Wykres 1

Zestawienie przeciętnych cen w gminach powiatu poznańskiego w zależności od powierzchni działki w 2010r.



Wykres 2

Zestawienie przeciętnych cen w gminach powiatu poznańskiego w zależności od powierzchni działki w 2011r.



Zależność ilości odnotowywanych transakcji od wielkości działki

Tabele 2 - 4 oraz Wykresy 3 - 8 prezentują liczbę oraz procentowy udział zawartych transakcji ujętych w badaniu, wg podziału na gminy i powierzchnię działki.

Wspólną dla Wykresów 3 - 8 legendę umieszczono na Rycinie 2.

Już pobieżna analiza przedstawionych danych prowadzi do jednego, najważniejszego wniosku: wraz ze wzrostem powierzchni działki ilość zawieranych transakcji ulega zwiększeniu. Działek najmniejszych sprzedaje się niewiele (kilkanaście transakcji w 2010r. i zaledwie 7 w 2011r.). W sektorze działek średnich jest to już blisko 80 w 2010r. i ponad 40 w 2011r. Natomiast działek dużych sprzedano znacznie więcej – ponad 200 w 2010r. oraz blisko 180 w 2011r. Wyraźnie widoczna jest tendencja spadkowa w ilości zawieranych transakcji.

Rycina 2

Legenda dla Wykresów 3 - 8

- Murowana Goślina
- Rokietnica
- Swarzędz
- Komorniki
- Stęszew
- Luboń
- Suchy Las
- Pobiedziska
- Kostrzyn
- Kórnik
- Dopiewo
- Puszczykowo
- Czerwonak
- Tarnowo Podgórne
- Kleszczewo
- Mosina
- Buk

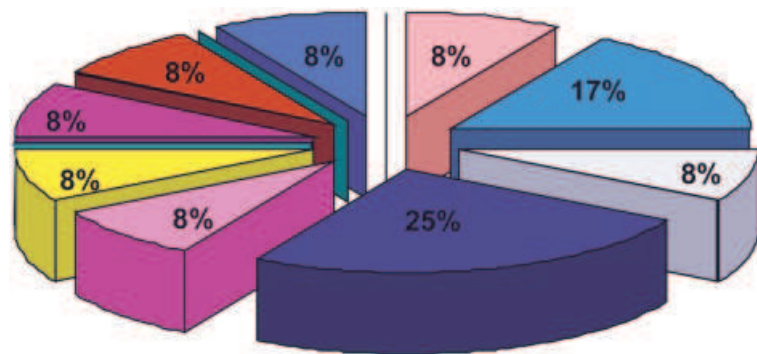
Tabela 2

Działki małe do 400 m² - liczba oraz procentowy udział transakcji w latach 2010 - 2011

Gmina	Ilość transakcji w 2010 roku	Udział procentowy	Ilość transakcji w 2011 roku	Udział procentowy
Murowana Goślina	0	0,00%	0	0%
Suchy Las	0	0,00%	0	0%
Czerwonak	0	0,00%	0	0%
Rokietnica	0	0,00%	0	0%
Pobiedziska	0	0,00%	1	14,30%
Tarnowo Podgórne	1	8,30%	0	0%
Swarzędz	2	16,70%	2	28,60%
Kostrzyn	1	8,30%	0	0%
Kleszczewo	3	25,00%	0	0%
Komorniki	1	8,30%	1	14,30%
Kórnik	1	8,30%	0	0%
Mosina	0	0,00%	0	0%
Stęszew	1	8,30%	0	0%
Dopiewo	1	8,30%	0	0%
Buk	0	0,00%	0	0%
Luboń	1	8,30%	1	14,30%
Puszczykowo	0	0,00%	2	28,60%
Ogółem	12	100,00%	7	100,00%

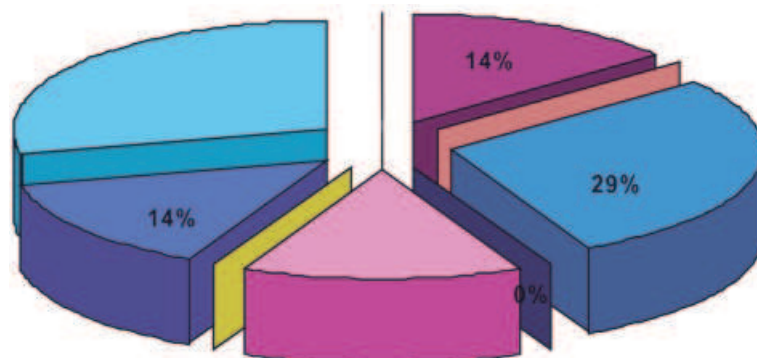
Wykres 3

Działki małe do 400 m² - rozkład procentowy liczby transakcji w 2010r.



Wykres 4

Działki małe do 400 m² - rozkład procentowy liczby transakcji w 2011r.



Teza – „popyt kształtuje podaż” ma jak najbardziej uzasadnienie na rynku działek budowlanych, na analizowanym obszarze. Przeniesienie zainteresowania prywatnego nabywcy z działek małych (najchętniej kupowanych jeszcze kilka lat temu) na działki zdecydowanie większe, spowodowało wzrost ich wartości.

Na ilość zawieranych transakcji i ich cenę, poza atrybutem cenotwórczym jaki jest wielkość działki, wpływ mają także inne czynniki. Najszybciej znajdują nabywców działki o jasnej sytuacji planistycznej tj. objęte aktualnym planem miejscowym lub z wydaną decyzją o warunkach zabudowy. W przypadku terenów w obrębie miasta ważne dla kupujących są: stosunkowo szybki i bezkolizyjny dojazd do centrum oraz lokalizacja przy utwardzonej publicznej drodze, najchętniej z oświetleniem ulicznym i kanalizacją burzową. W każdym przypadku istotna jest obecność mediów przy granicy działki – zwłaszcza sieci wodociągowej i elektrycznej, których ceny budowy wzrosły znacznie w ostatnich latach. Duże znaczenie mają także właściwe proporcje i korzystna ekspozycja terenu.

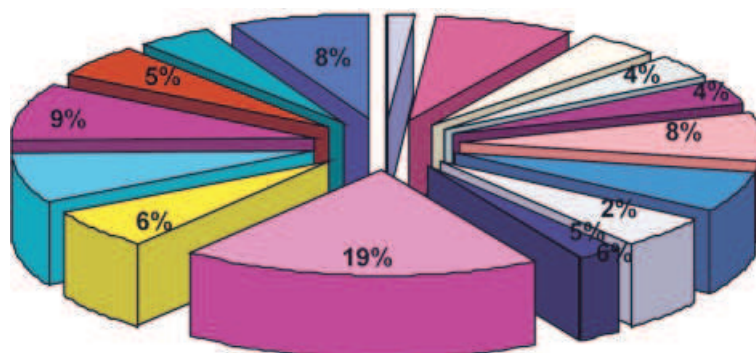
Tabela 3

Działki średnie od 401m² do 700 m² - liczba oraz procentowy udział transakcji w latach 2010 - 2011

Gmina	Ilość transakcji w 2010 roku	Udział procentowy	Ilość transakcji w 2011 roku	Udział procentowy
Murowana Goślina	1	1,30%	0	0,00%
Suchy Las	6	7,60%	1	2,27%
Czerwonak	3	3,80%	2	4,55%
Rokietnica	3	3,80%	1	2,27%
Pobiedziska	3	3,80%	1	2,27%
Tarnowo Podgórne	6	7,60%	1	2,27%
Swarzędz	5	6,30%	5	11,36%
Kostrzyn	4	5,10%	1	2,27%
Kleszczewo	2	2,50%	3	6,82%
Komorniki	15	19,00%	6	13,64%
Kórnik	5	6,30%	5	11,36%
Mosina	6	7,60%	3	6,82%
Sędziszew	7	8,90%	3	6,82%
Dopiewo	4	5,10%	6	13,64%
Buk	3	3,80%	2	4,55%
Luboń	6	7,60%	4	9,09%
Puszczykowo	0	0,00%	0	0,00%
Ogółem	79	100,00%	44	100,00%

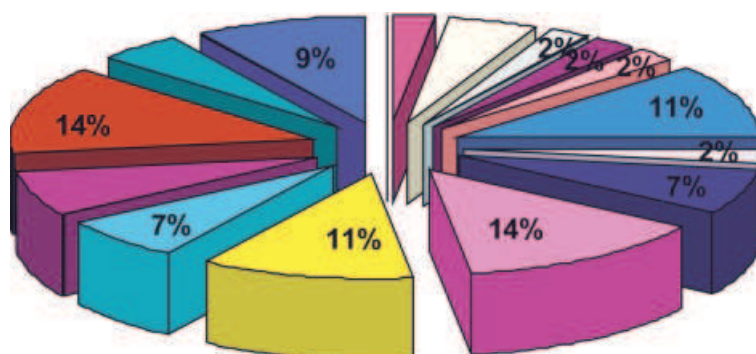
Wykres 5

Działki średnie od 401m² do 700 m² - rozkład procentowy liczby transakcji w 2010r.



Wykres 6

Działki średnie od 401m² do 700 m² - rozkład procentowy liczby transakcji w 2011r.



Podsumowanie

Głównym założeniem niniejszej analizy było sprawdzenie, czy często przyjmowana *a priori* opinia, że jednostkowa cena transakcyjna jest wprost proporcjonalna do wielkości działki, znajduje w dalszym ciągu potwierdzenie w rzeczywistości. Przedstawiona wyżej analiza została przeprowadzona przy przyjęciu teoretycznego założenia, że tylko wielkość działki miała wpływ na osiągniętą cenę transakcyjną. Sporządzając kolejne opracowania dotyczące wartości nieruchomości każdorazowo należy przeanalizować wszystkie czynniki, a nie opierać się na utartych schematach, które obecnie nie muszą znajdować odzwierciedlenia w sytuacji faktycznej. Niepokojące zjawisko, jakie można obecnie zauważyć, to fakt drastycznie spadającej ilości zawieranych transakcji. Jeżeli ta tendencja w najbliższym czasie będzie miała charakter stały, to staniemy przed kolejnymi problemami wyceny w sytuacji bardzo ograniczonego rynku.

Na zakończenie warto zasygnalizować interesujące zmiany preferencji obecnych nabywców. Gminy, które jeszcze do niedawna cieszyły się dużym zainteresowaniem (np. Kórnik, Dopiewo), gdzie ceny utrzymywały się na wysokim poziomie, obecnie bardzo czytelnie tracą na atrakcyjności, ale to już odrębne zagadnienie, któremu warto poświęcić osobne opracowanie.



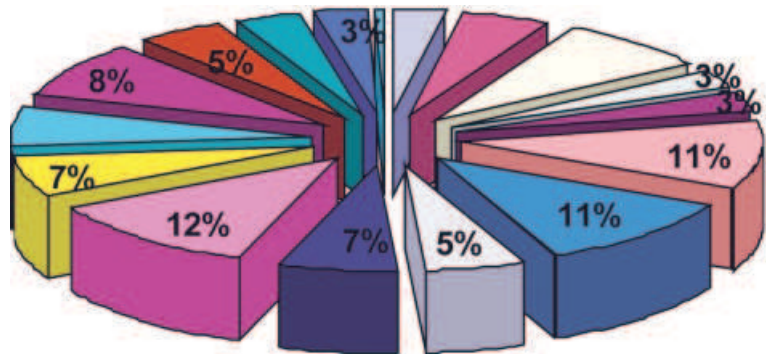
Tabela 4

Działki duże powyżej 701 m² do 1400 m² - liczba oraz procentowy udział transakcji w latach 2010 - 2011

Gmina	Ilość transakcji w 2010 roku	Udział procentowy	Ilość transakcji w 2011 roku	Udział procentowy
Murowana Goślina	6	2,80%	7	4,00%
Suchy Las	10	4,70%	2	1,15%
Czerwonak	18	8,45%	3	1,70%
Rokietnica	6	2,80%	6	3,40%
Pobiedziska	6	2,80%	6	3,40%
Tarnowo Podgórne	23	10,80%	15	8,50%
Swarzędz	24	11,30%	32	18,20%
Kostrzyn	11	5,15%	5	2,85%
Kleszczewo	14	6,60%	23	13,10%
Komorniki	25	11,75%	8	4,55%
Kórnik	14	6,60%	9	5,10%
Mosina	13	6,10%	11	6,25%
Stęszew	18	8,45%	19	10,80%
Dopiewo	10	4,70%	19	10,80%
Buk	8	3,75%	7	4,00%
Luboń	6	2,80%	1	0,60%
Puszczykowo	1	0,47%	3	1,70%
Ogółem	213	100,00%	176	100,00%

Wykres 7

Działki duże powyżej 701 m² do 1400 m² - rozkład procentowy liczby transakcji w 2010r.



Wykres 8

Działki duże powyżej 701 m² do 1400 m² - rozkład procentowy liczby transakcji w 2011r.

