

ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NA RYNKACH LOKALNYCH MIASTA I GMINY WIEJSKIEJ GNIEZNO CZĘŚĆ II



dr Marian Błażek

Biurow Doradztwa Inwestycyjnego i Wyceny Nieruchomości w Pobiedziskach



Szymon Błażek

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Katedra Inwestycji i Nieruchomości

W pierwszej części analizy przedstawiono wyniki badania w segmencie transakcji nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych lub położonych na terenach przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową zawartych w latach 2012-2013. Zakres przestrzenny badania objął gminę wiejską Gniezno (Rysunek 1). W tej części natomiast zaprezentowane zostaną wyniki badania obejmujące miasto Gniezno.

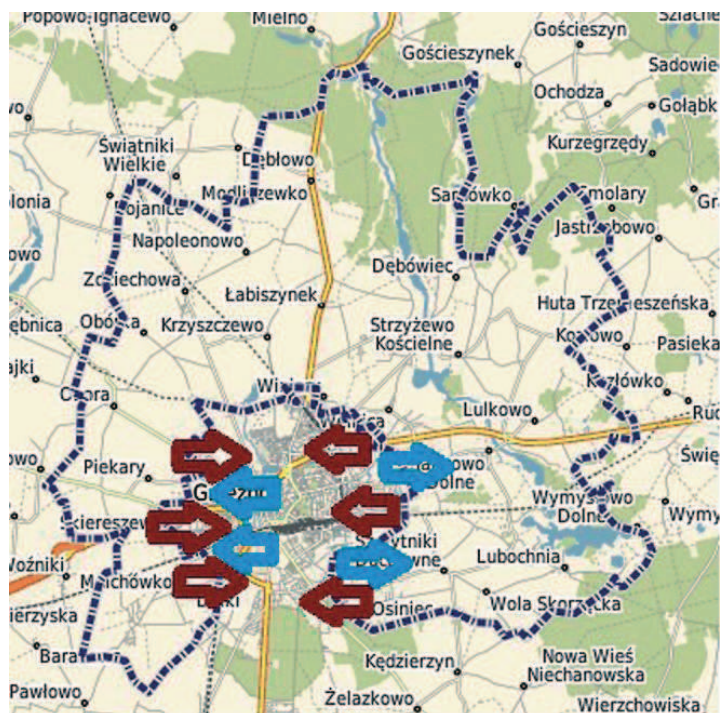
W celu wyselekcjonowania transakcji będących przedmiotem badania posłużono się następującymi kryteriami: powierzchnia nieruchomości gruntowej od 500 do 3000 m², przeznaczenie pod budownictwo jednorodzinne, kształt nieruchomości umożliwiające realizację inwestycji, a także lokalizacja w odległości maksymalnie 1,5 km od granicy administracyjnej miasta Gniezno (poszukiwano transakcji, które położone są jak najbliższej sąsiadujących z miastem obrębów gminy wiejskiej Gniezno).

W trakcie badania wyselekcjonowano 77 transakcji. Średnia cena jednostkowa ze zbioru wyniosła 100,28 zł/m². Następnie, po odrzuceniu ze zbioru transakcji o cenach znacznie odbiegających od średniej (i osiągnięciu współczynnika zmienności na poziomie 24,8%), otrzymano zbiór 51 transakcji o cenie średniej 82,34 zł/m². Zakres cenowy znajdował się w przedziale od 46,67 zł/m² do 121,95 zł/m².

W wyniku analizy cen na rynku gminy wiejskiej Gniezno zaobserwowano, że najwyższą średnią ceną jednostkową cechowały się obręby położone na zachód od Gniezna: Piekary (83,61 zł/m²) i Skierszewo (66,74 zł/m²), oraz na wschód od miasta: Wełnica (74,68 zł/m²)

Rysunek 1

Obszar przestrzenny badania obejmujący miasto Gniezno oraz przyległe obręby gminy wiejskiej Gniezno



Źródło: www.google.pl/map

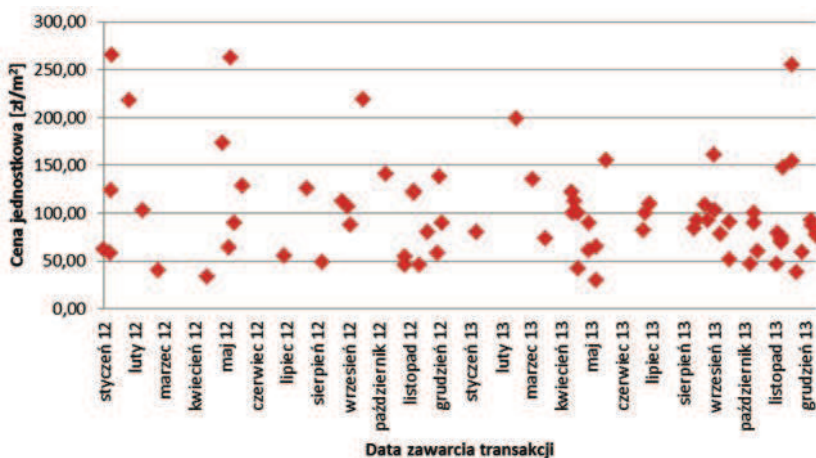
i Osiniec (65,12 zł/m²). Badając zależności pomiędzy cenami uzyskiwanymi na obszarze wiejskim a cenami nieruchomości zlokalizowanymi na terenie miasta, poszczególne transakcje zawarte na terenie Gniezna przypisano, ze względu na bliskie położenie, do sąsiadujących obrębów wiejskich. W ten sposób transakcje zawarte na rynku lokalnym miasta Gniezno pogrupowano na: „Dalki-Mnichowo”, „Skiereszewo-Piekary” oraz „Osiniec-Szczytniki Duchowne” i „Wełnica-Jankowo Dolne”¹. W Tabeli 1 przedstawiono wynik badania rynku lokalnego miasta Gniezno w podziale na ww. grupy oraz ceny średnie jednostkowe z właściwych obrębów gminy wiejskiej Gniezno.

Jak można zaobserwować zarówno na obszarze rynku lokalnego miasta Gniezno jak i na terenie sąsiednich obrębów gminy wiejskiej: Osiniec i Szczytniki Duchowne zawartych zostało najwięcej transakcji. W 2012r. na terenie miasta Gniezno na obszarze sąsiadującym z obrębami Osiniec-Szczytniki Duchowne zanotowano 6 transakcji, a w 2013r. nastąpił istotny wzrost aktywności transakcyjnej tego obszaru, w wyniku którego odnotowano 13 transakcji. Z drugiej strony w obrębach gminy wiejskiej w relacji rok do roku nastąpił spadek aktywności transakcyjnej z 21 umów sprzedaży w 2012r. do 10 w 2013r. Na kolejnym pod względem liczby transakcji obszarze „Dalki-Mnichowo” także nastąpił wyraźny wzrost aktywności rynku (3 w 2012r. i 11 w 2013r.).

Zauważalnie mniej umów sprzedaży zawarto zarówno na obszarze „Skiereszewo-Piekary” w mieście Gniezno jak i na terenie obrębów Skiereszewo-Piekary.

Wykres 1

Zbiorowość transakcji wyselekcjonowanych w trakcie badania lokalnego rynku miasta Gniezno w latach 2012-2013



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez PODGiK w Gnieźnie

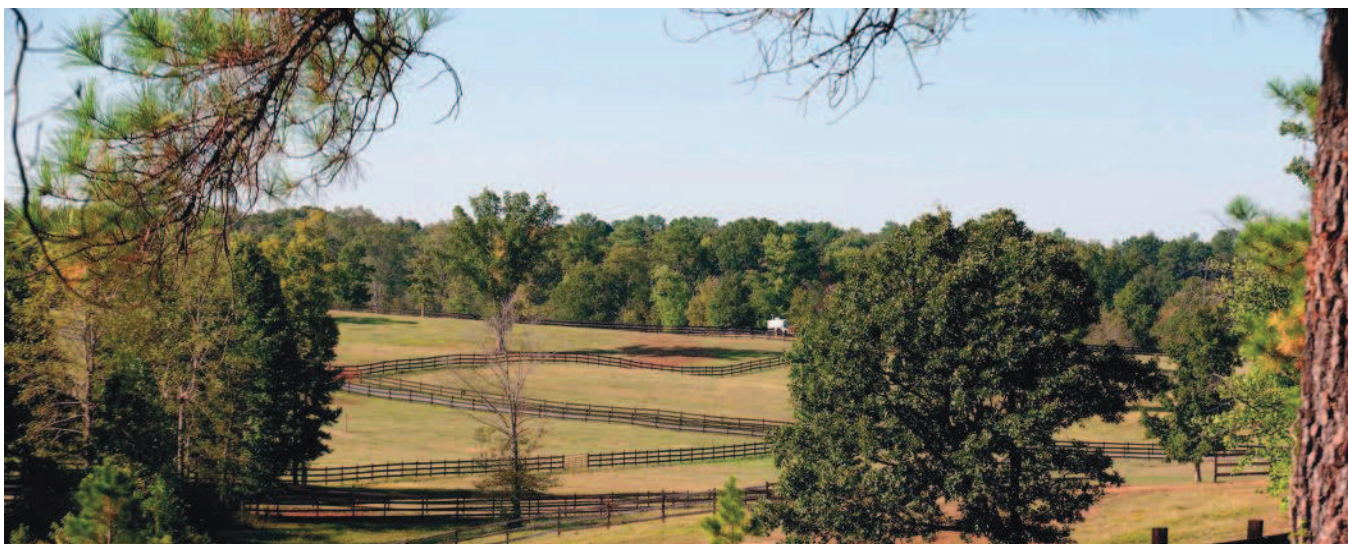
Tabela 1

Zestawienie średnich cen jednostkowych z podziałem na grupy (kryterium przestrzenne)

Lp.	Gniezno – miasto	Gniezno – gmina wiejska	Liczba transakcji		Średnie ceny jednostkowe [zł/m ²]	
1.	"Dalki-Mnichowo"	Dalki-Mnichowo	14	30	71,82	50,11
2.	"Skiereszewo-Piekary"	Skiereszewo-Piekary	10	9	90,20	65,58
3.	"Osiniec-Szczytniki Duchowne"	Osiniec-Szczytniki Duchowne	19	31	91,21	52,51
4.	"Wełnica-Jankowo Dolne"	Wełnica-Jankowo Dolne	8	25	69,82	49,64
5.	Suma/Średnia:		51	95	82,34	52,23

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez PODGiK w Gnieźnie

¹ W trakcie badania, odnotowano również po jednej transakcji nieruchomości zlokalizowanych w pobliżu obrębów Obora oraz Goślinowo, a transakcje te przypisano odpowiednio do grup „Skiereszewo-Piekary” oraz „Wełnica-Jankowo Dolne”.



Po części miało to wpływ na poziom cen średnich, które w zastosowanym podziale były jednymi z najwyższych. Należy również zaznaczyć, że nieruchomości położone na tym obszarze znajdują się w pobliżu drogi krajowej nr 5 i trasy S5, które stanowią dogodne połączenie m.in. z Poznaniem – stolicą regionu.

Relację cen średnich jednostkowych pomiędzy obszarami miejskimi a obrębami wiejskimi prezentuje Wykres 2.

Najwyższą średnią cenę jednostkową 91,21 zł/m² uzyskały nieruchomości położone w Gnieźnie, na obszarze sąsiadującym z obrębami Osiniec-Szczytniki Duchowne. Większość transakcji zlokalizowana była przy ulicach (lub w zasięgu) Starowiejskiej i Leśnej, które łączą miasto Gniezno z obrębem Osiniec. W kolejnych latach, można spodziewać się wzrostu popytu na transakcje w tym rejonie, co może doprowadzić do wzrostu cen.

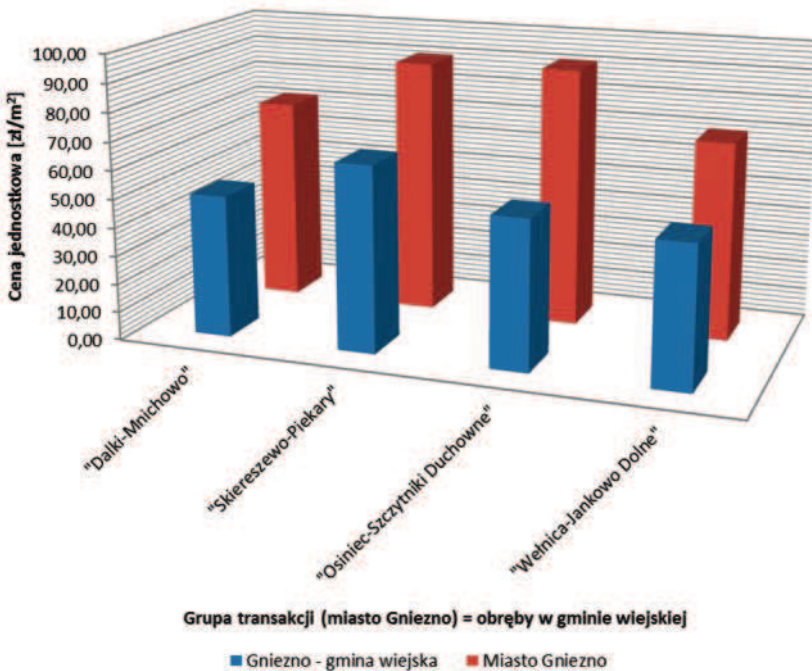
W trakcie badania zaobserwowano, że wiele nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne to działki powstałe w wyniku podziału dużych obszarów. Z tego względu zbadano poziom cen uzyskiwanych w obrocie nieruchomościami niezabudowanymi o powierzchni powyżej 3.000 m² z terenu gminy wiejskiej Gniezno (Wykres 3).

W pierwszej kolejności transakcje te pogrupowano w zależności od powierzchni wg przedziałów: do 10.000 m² i powyżej 10.000 m². Średnia cena jednostkowa nieruchomości o takich parametrach wyniosła odpowiednio: 31,31 zł/m² i zaledwie 4,70 zł/m². Z uwagi na tak duże zróżnicowanie cenowe przystąpiono do grupowania nieruchomości ze względu na przeznaczenie lub kierunki zagospodarowania przewidziane dla danej nieruchomości.

W pierwszej grupie, tj. nieruchomości gruntowych niezabudowanych o powierzchni do 10.000 m² wystąpiła jedna nieruchomość o przeznaczeniu na tereny rolne bez prawa zabudowy, którą odrzucono. Pozostałe transakcje to grunty przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe (ew. zagrodowe) oraz przewidziane na cele turystyczne. Z uwagi na zbliżony poziom cen, grunty o przeznaczeniu dopuszczającym zabudowę całoroczną (np. letniskową) przyjęto do dalszej analizy.

Wykres 2

Relacja poziomu cen średnich jednostkowych w odpowiednich grupach transakcji z miasta Gniezno i obrębach gminy wiejskiej Gniezno

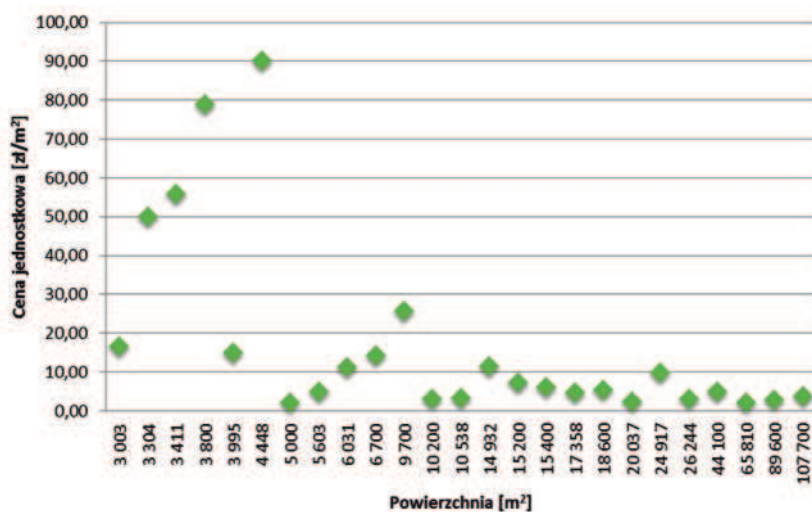


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez PODGiK w Gnieźnie



Wykres 3

Ceny jednostkowe nieruchomości o powierzchni powyżej 3.000 m² z obszaru gminy wiejskiej Gniezno w zależności od powierzchni



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez PODGiK w Gnieźnie

Z kolei wśród nieruchomości o powierzchni przekraczanej 10.000 m² wystąpiło 7 transakcji położonych na terenach niedopuszczających zabudowy (grunty orne i dolesienia). Średnia powierzchnia tych nieruchomości wyniosła 5.5980 m² a cena jednostkowa 4,19 zł/m². Transakcje te, z uwagi na zakaz zabudowy, odrzucono.

W Tabeli 2 przedstawiono zestawienie transakcji przyjętych do analizy.

Badanie wykazało duże zróżnicowanie cenowe transakcji, których przedmiotem były nieruchomości o powierzchni powyżej 3.000 m². Należy oczekiwać, że grunty, które w większości składają się z jednej działki zostaną w przyszłości podzielone. Abstrahując od innych czynników mających wpływ na ceny, należy oczekiwać, że po podziale np. na działki o powierzchni 500-1500 m² nieruchomości te osiągną znacznie wyższe ceny.

W ujęciu przestrzennym najwięcej transakcji odnotowano w obrębach Szczytniki Duchowne (4) oraz Wola Skorzęcka (3). Strukturę transakcji ze względu na położenie przedstawiono na Wykresie 4.

Spośród wyselekcjonowanych transakcji najwyższą cenę jednostkową uzyskała nieruchomość o powierzchni 4.448 m² położona w Jankowie Dolnym – 90,00 zł/m². W związku z badaniem zależności pomiędzy cenami gruntów położonych w Gnieźnie oraz obrębach sąsiadujących należy podkreślić, że grunty o powierzchni powyżej 3.000 m² zlokalizowane w obrębach bezpośrednio sąsiadujących z miastem osiągają wyższe ceny. Co prawda zbiór transakcji nie może zostać uznany za reprezentatywny, ale najwyższe ceny jednostkowe osiągały nieruchomości zlokalizowane na wschód i północny-wschód od miasta Gniezno, tj. w obrębach: Goślinowo, Jankowo Dolne, Szczytniki Duchowne i Osiniec. Średnia cena jednostkowa dla wymienionych obrębów wyniosła 31,07 zł/m². Z kolei średnia dla obrębów: Dębówiec, Ganina, Lulkowo, Kalina, Lubochnia, Wierzbiczany i Wola Skorzęcka, położonych również na wschód od Gniezna, ale nie sąsiadujących bezpośrednio z miastem wyniosła zaledwie: 6,97 zł/m². Ponadto wszystkie te nieruchomości do chwili ich sprzedaży wykorzystywane były na potrzeby działalności rolniczej.

Po stronie zachodniej miasta Gniezno odnotowano jedynie dwie transakcje w obrębach: Dalki, Obora.

Tabela 2

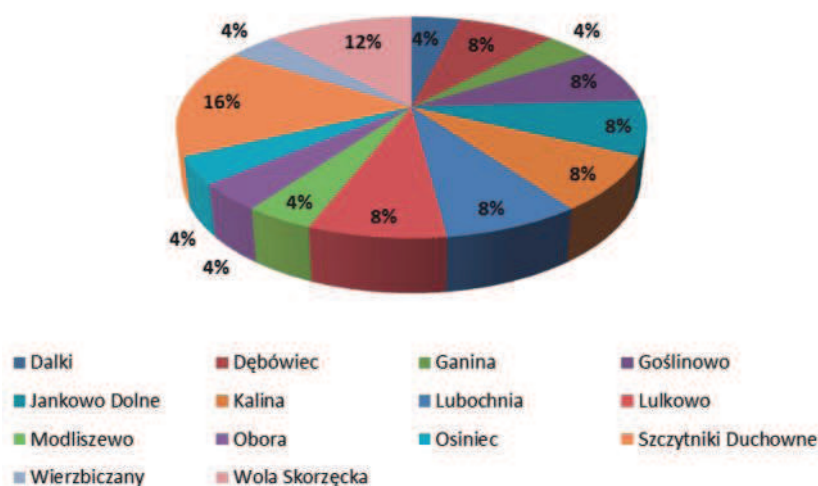
Zestawienie średnich cen jednostkowych nieruchomości o powierzchni pow. 3.000 m² z obszaru gminy wiejskiej Gniezno w latach 2012-2013

Lp.	Powierzchnia [m ²]	Liczba transakcji	Średnia powierzchnia [m ²]	Średnie ceny jednostkowe [zł/m ²]
1.	3001 – 10000	11	5 000	33,13
2.	Pow. 10000	14	34 331	4,96
3.	Gmina wiejska Gniezno	25	21 425	17,35

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez PODGiK w Gnieźnie

Wykres 4

Struktura przestrzenna transakcji nieruchomości o powierzchni pow. 3.000 m² przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej na rynku lokalnym gminy wiejskiej Gniezno w latach 2012-2013



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez PODGiK w Gnieźnie

Przeprowadzone badanie miało na celu obserwację zależności pomiędzy cenami jednostkowymi nieruchomości gruntowych niezabudowanych z obszaru gmin miejskiej i wiejskiej Gniezno. W trakcie analizy zaobserwowano wzrost aktywności transakcyjnej na obszarze miasta Gniezno sąsiadującym z obrębami gminy wiejskiej. Obszary te ulegają dalszemu rozwojowi m.in. na skutek podnoszenia jakości infrastruktury technicznej. Z uwagi na znaczny potencjał gruntowy obrębów wiejskich bezpośrednio sąsiadujących z Gniezmem należy w następnych latach oczekiwać wzrostu aktywności rynku lokalnego.

Ewentualny wzrost cen może zostać zniwelowany poprzez aktywność strony popytowej, która przejawia się szczególnie poprzez podziały nieruchomości o znacznych powierzchniach i przygotowywanie do sprzedaży działek o powierzchni do 3.000 m².

Pomimo krótkiego okresu analizy zaobserwowano istotne zainteresowanie strony popytowej nieruchomościami zlokalizowanymi w bliskim położeniu z drogą S5. W efekcie grunty w obrębach sąsiadujących od zachodu z miastem Gniezno osiągają wyższe ceny średnie niż te położone od zachodu. Niemniej, już w latach 2012-2013 zauważalny był spadek możliwości strony podaźowej, czego efektem była znacznie mniejsza liczba zawartych transakcji (zarówno na terenie miasta jak i obrębów sąsiednich) po stronie zachodniej. Z tego względu w najbliższych latach należy spodziewać się wzrostu cen nieruchomości zarówno w części zachodniej miasta Gniezno jak i w obrębach: Dalki, Piekary, Skierszewo i Mnichowo.