

# ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH W POZNANIU PRZEZNACZONYCH POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE W OKRESIE STYCZEŃ 2009R. – CZERWIEC 2012R.

W latach 2006 i 2007r. odnotowano znaczną aktywność na poznańskim rynku nieruchomości, która zaowocowała dynamicznym wzrostem notowań cen jednostkowych nieruchomości. Dla przykładu można podać, że w 2006r. w Poznaniu odnotowano 239 transakcji na nieruchomości gruntowe pod budownictwo jednorodzinne, natomiast w 2008r. liczba ta wynosiła już tylko 111 pozycji. Porównanie choćby tych danych obrazuje jakie wyhamowanie nastąpiło na rynku po okresie dobrej koniunktury.

Niniejsza analiza próbuje opisać stan rynku (w ujęciu statystycznym) po tym okresie, w zakresie podstawowych parametrów użytecznych dla rzeczoznawcy majątkowego.

**W** badanym okresie przeanalizowano najpierw wszystkie transakcje, których rozkład procentowy pod względem przeznaczenia przedstawiał się jak na Wykresie 1.

Jak wynika z wykresu struktury transakcji pod względem przeznaczenia terenu można stwierdzić, że dominującym kierunkiem przeznaczenia – bo aż w 60% - jest budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Następnie ponad 10% to tereny usługowe, tylko ok. 7,7% budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i ok. 4,6% tereny pod aktywizację gospodarczą.

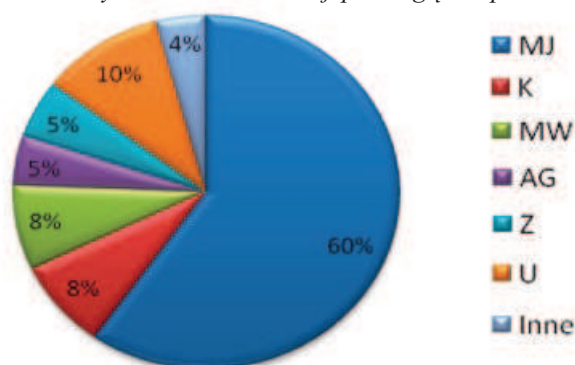
Pozostałe dane dotyczą przeznaczeń uzupełniających pod komunikację i pod zielen. Natomiast grupa „Inne” o udziale 4,2% to transakcje mało wiarygodne pod względem cenowym (poniżej 100 zł/m<sup>2</sup>), które mogą stanowić pokłosie zaniżania faktycznych cen transakcyjnych w aktach notarialnych dla obniżenia kosztów obsługi transakcji.

Bardzo niski udział terenów pod budownictwo wielorodzinne i pod tereny aktywności gospodarczej spowodowany jest zapewne kryzysem gospodarczym panującym w Europie i Świecie co przełożyło się na nasz rynek w sposób

naturalny. Natomiast budownictwo wielorodzinne posiada jeszcze spore zasoby mieszkań wybudowanych w okresie prosperity w latach 2006 – 2007r. i nie ma jeszcze popytu na kupno nowych terenów inwestycyjnych. Zatem można stwierdzić, że dominującym przeznaczeniem w strukturze transakcji są tereny pod budownictwo jednorodzinne.

## Wykres 1

Rozkład procentowy liczebności transakcji pod względem przeznaczenia



Źródło: Opracowanie własne



**Janusz Walczak**

Rzeczoznawca Majątkowy Nr 173  
Kancelaria Rzeczoznawców Majątkowych  
REMIN



**Magdalena Walczak**

Kancelaria Rzeczoznawców Majątkowych  
REMIN



Na Wykresach 2a i 2b zestawiono uzyskane średnie kwartalne i roczne w badanym czasookresie.

Jak wynika z powyższych wykresów średnie ceny w poszczególnych kwartałach oscylowały w pobliżu wartości 400 zł/m<sup>2</sup> (średnia z całego badanego okresu wyniosła 401,70 zł/m<sup>2</sup>). Natomiast średnie roczne wyniosły odpowiednio:

- Rok 2009 – 412,24 zł/m<sup>2</sup>
- Rok 2010 – 392,27 zł/m<sup>2</sup>
- Rok 2011 – 402,27 zł/m<sup>2</sup>
- I połowa 2012 roku – 394,84 zł/m<sup>2</sup>

Zatem na podstawie tych danych można wysnuć wniosek, że ceny były w miarę stabilne z niewielkim wskazaniem spadkowym w ostatnim czasie. Odchylenia procentowe średnich rocznych od średniej z całego okresu nie przekraczają przedziału (-3%; +3%).

Jednakże dane te zawierają nieruchomości o rozmaitych powierzchniach, która również ma wpływ na wielkość ceny jednostkowej. Zatem w dalszej części analizy ograniczono się do działek budowlanych normatywnych, będących najczęściej przedmiotem obrotu rynkowego – o powierzchniach z zakresu 240 – 1.000 m<sup>2</sup>. Po takiej selekcji pozostało w tej grupie 237 poz. danych.

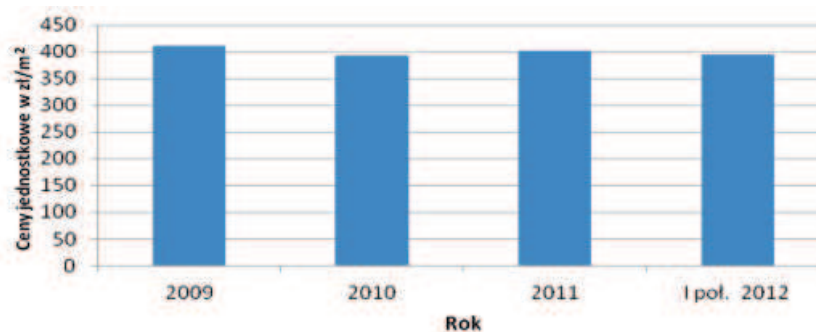
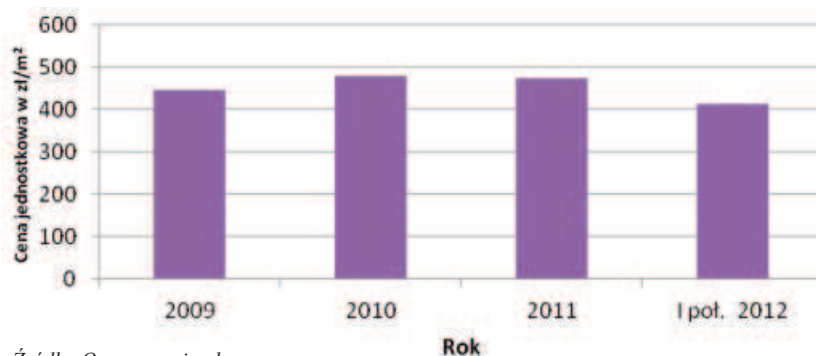
Na Wykresie 3 przedstawiono analogiczne ceny średnie roczne, ale w odniesieniu tylko do działek normatywnych.

Jak wynika z powyższych wykresów średnie ceny w poszczególnych kwartałach oscylowały w pobliżu wartości 460 zł/m<sup>2</sup> (średnia z całego badanego okresu wyniosła 459,21 zł/m<sup>2</sup>). Natomiast średnie roczne wyniosły odpowiednio:

- Rok 2009 – 446,11 zł/m<sup>2</sup>
- Rok 2010 – 478,10 zł/m<sup>2</sup>
- Rok 2011 – 472,51 zł/m<sup>2</sup>
- I połowa 2012 roku – 412,30 zł/m<sup>2</sup>

Zatem na podstawie tych danych można stwierdzić, że ceny były w miarę stabilne w latach 2009 do 2011 natomiast w I połowie 2012r. można zauważyć wyraźny spadek rzędu ok. 10% w stosunku do średniej z całego badanego okresu. Jednakże ostateczne wnioski co do zachowań rynku w 2012r. będzie można sformułować po analizie pełnych danych za ten rok. Średnie ceny dla działek normatywnych są większe od średnich z wszystkich notowań, które obejmują

**Wykres 2a**
*Średnie ceny jednostkowe gruntów mieszkalnych jednorodzinnych - kwartalnie*

*Źródło: Opracowanie własne*
**Wykres 2b**
*Średnie ceny jednostkowe gruntów mieszkalnych jednorodzinnych - w ujęciu rocznym*

*Źródło: Opracowanie własne*
**Wykres 3**
*Średnie ceny w ujęciu rocznym dla działek normatywnych*

*Źródło: Opracowanie własne*




również działki o większych powierzchniach postrzegane w obrocie wolnorynkowym jako mniej cenne w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup>.

Z kolei na Wykresie 4 przedstawiono częstotliwość występujących transakcji.

Wynika z niego, że w znacznej części podatne na zawieranie transakcji są okresy II i IV kwartału. Średnio zawieranych jest ok. 17 transakcji na kwartał w odniesieniu do działek normatywnych.

Wykres 5 prezentuje rozkład ilości zawieranych transakcji na działki normatywne w okresach półrocznych. Wynika z niego, że przy średniej ilości półrocznych transakcji na poziomie ok. 34 pozycji odchylenia notowań zawierały się w przedziale (-20%; +20%). Wystąpił wyraźny spadek w I poł. 2012r. w stosunku do II półrocza 2011r. co koresponduje z analizą średnich cen w tych okresach.

Zestawiono również rozkład transakcji w zależności od lokalizacji w danym obrębie - Wykres 6.

Jak wynika z Wykresu 6 największą ilość transakcji działkami budowlanymi pod budownictwo jednorodzinne (normatywne) odnotowano w obrębie Strzeszyn, w którym w ostatnim czasie dokonano podziałów geodezyjnych terenów w rejonie przedłużonej ul. Literackiej. W dalszej kolejności to obręby Kobylepole, Krzyżowniki i Starołęka, w których istnieją jeszcze rezerwy terenowe w ramach granic Miasta Poznania.



#### Wykres 4

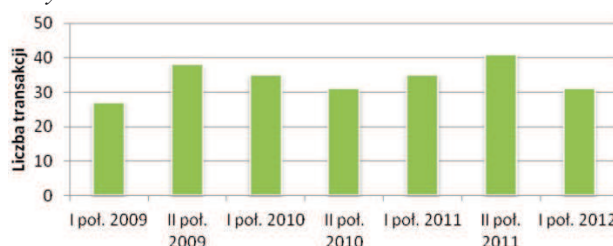
Częstotliwość transakcji mieszkalnych jednorodzinnych (normatywnych) w okresach kwartalnych



Źródło: Opracowanie własne

#### Wykres 5

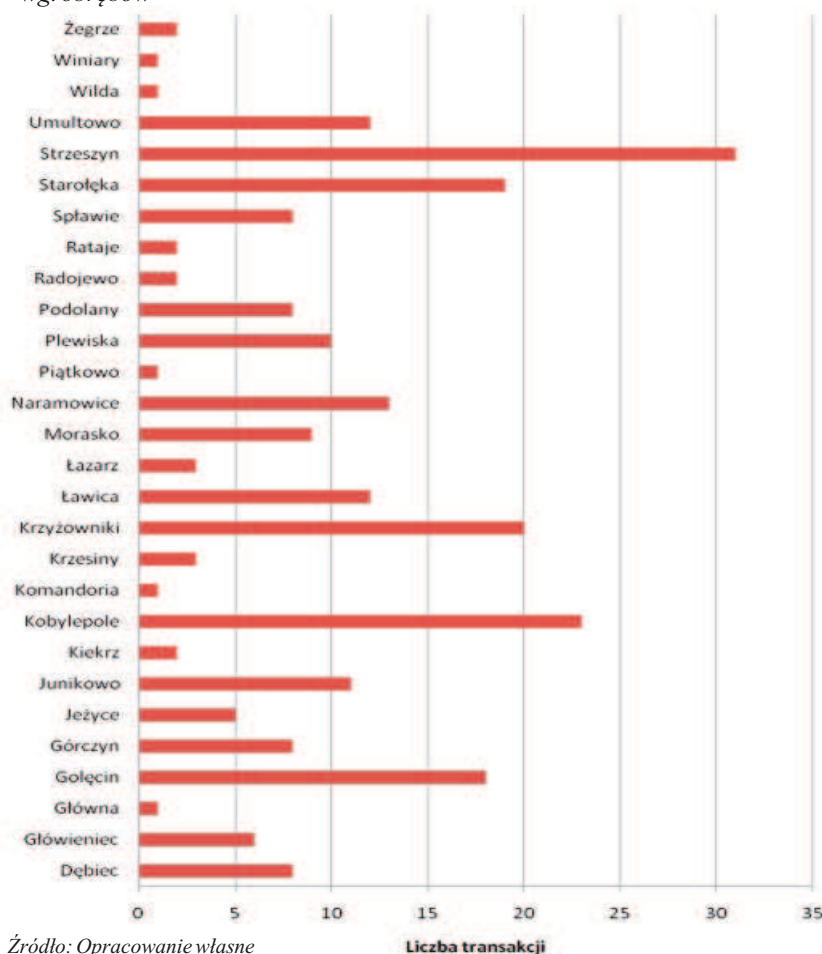
Częstotliwość transakcji mieszkalnych jednorodzinnych (normatywnych) w okresach półrocznych



Źródło: Opracowanie własne

#### Wykres 6

Liczebność transakcji - grunty pod budownictwo jednorodzinne (normatywne) - wg. obrębów



Źródło: Opracowanie własne

Do dalszej analizy w celu budowy poglądowej mapy cenności tych gruntów dokonano scalenia sąsiadujących obrębów w poszczególne grupy i dla nich obliczono ceny średnie. Wyniki zaprezentowano w Tabeli 1.

Z analizy powyższych danych wynika, że obręby północne i zachodnie Miasta, takie jak Krzyżowniki, Ławica, Kiekrz, Jeżyce, Gołęczin, Strzeszyn, Podolany i Piątkowo uzyskały zbliżone ceny średnie. O ok. 100 zł niższe są średnie ceny w obrębach Umultowo, Naramowice, Morasko, Plewiska i Junikowo. Z kolei obręby Sławie, Kobylepole, Wilda, Dębiec i Górczyn mają średnie ceny jednostkowe o ok. 1/3 niższe od najlepszych obrębów (na poziomie tylko 40% cen najlepszych obrębów) odnotowuje się w obrębie Starołęka – tj. w rejonie typowo przemysłowym i poprzemysłowym skażonym dodatkowo w części hałasem lotniczym od lotniska wojskowego.

Taka sytuacja spójna jest z innymi wnioskami płynącymi z badań preferencji uczestników rynku nieruchomości, które wskazują, że przede wszystkim „modne są” obszary północne i zachodnie Miasta Poznania pod budownictwo jednorodzinne.

Dodatkowo ustalono średnią dla obszaru w znacznej części skażonego hałasem lotniczym od Lotniska Wojskowego Poznań – Krzesiny w rejonie obrębów Krzesiny, Głuszyna i Piotrowo (średnia: 195,97 zł/m<sup>2</sup>).

Zaprezentowane na Mapie 1 wyniki nie obejmują obrębów typowo przemysłowych (Kotowo, Karolin) oraz obrębów strefy centralnej i śródmiejskiej miasta zarezerwowanej pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i usługowe.

**Relacja praw użytkowania wieczystego oraz prawa własności gruntów**

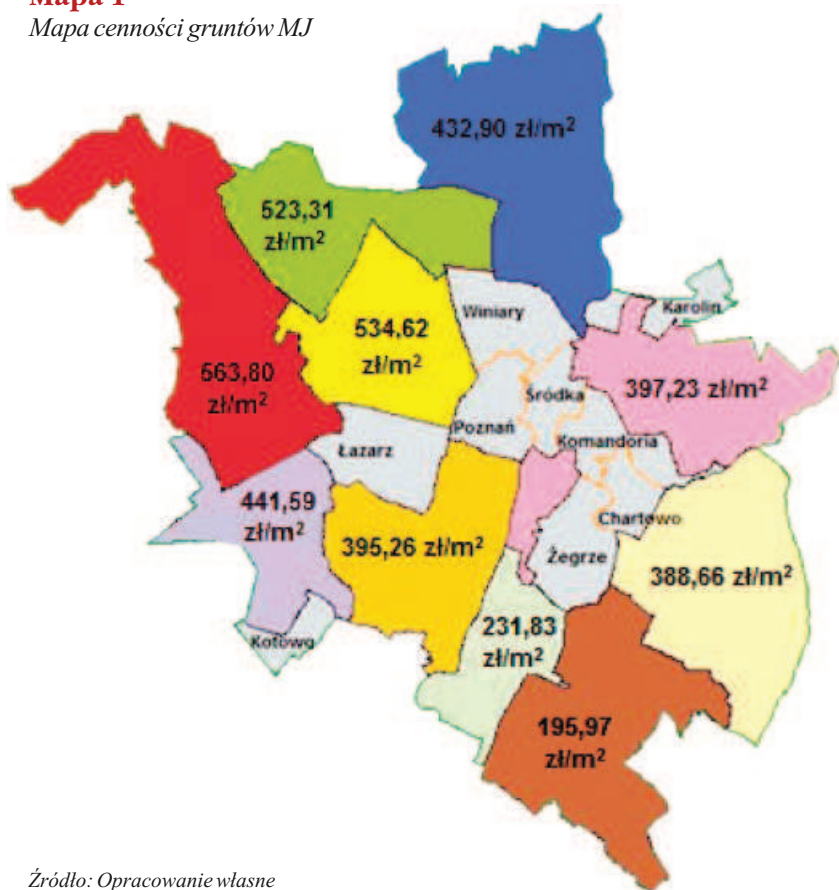
Jak wiadomo w obrocie rynkowym występują różne prawa w odniesieniu do nieruchomości gruntowych. Oprócz prawa własności mamy również prawo użytkowania wieczystego gruntów, które ma określony czas obowiązywania oraz obarczone jest corocznymi opłatami. Konieczność ich ponoszenia (z możliwością bieżącej aktualizacji podstawy naliczenia tj. wartości rynkowej prawa własności) jest czynnikiem wpływającym na relatywne obniżenie wartości tego prawa w stosunku do prawa własności.

**Tabela 1**  
Średnie ceny jednostkowe w danych grupach obrębów

OBREBY	ŚREDNIA CENA 1M <sup>2</sup>
KRZYŻOWNIKI, ŁAWICA, KIEKRZ	563,80
JEŻYCE, GOŁĘCIN	534,62
STRZESZYN, PODOLANY, PIĄTKOWO	523,31
UMULTOWO, NARAMOWICE, MORASKO	432,90
RATAJE, GŁÓWNA, GŁÓWIENIEC	397,23
PLEWISKA, JUNIKOWO	441,59
SŁAWIE, KOBYLEPOLE	388,66
WILDA, DĘBIEC, GÓRCZYN	395,26
STAROLEKA	231,83

Źródło: Opracowanie własne

**Mapa 1**  
Mapa cenności gruntów MJ



Źródło: Opracowanie własne

Na przestrzeni kilku ostatnich lat badane były rynkowe relacje tych praw w środowisku Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego.

W niniejszym opracowaniu również podjęto próbę zbadania tych relacji. W tym celu przyjęto z grupy transakcji pod budownictwo jednorodzinne działkami normatywnymi obręb najbardziej liczny pod względem odnotowanych

transakcji oraz taki, na obszarze którego te obydwa prawa w obrocie funkcjonowały. Takim obrębem jest teren Strzeszyna.

Po zbadaniu średnich cen zawieranych transakcji w dwóch zbliżonych swym charakterem próbek transakcyjnych (po 10 transakcji o podobnej strukturze analizowanych powierzchni) z prawem własności oraz z prawem użytkowania wieczystego (odpowie-



dnio: 580,49 zł/m<sup>2</sup> i 529,14 zł/m<sup>2</sup>) relacja wzajemna tych praw wynosi  $R = 0,9115$  co odpowiada dotychczasowym wynikom innych wcześniejszych badań na próbkach liczniejszych. Dla przykładu:

- za okres sty. 2007 - gru. 2009 0,9174
- za okres sty. 2004 - gru. 2006 0,9231
- za okres lip. 2001 - gru. 2002 0,8869

Źródło: analiza SRMWW- „Relacja cen transakcyjnych prawa użytkowania wieczystego i prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych w Poznaniu” - K. Rutkowska, A. Szarańska.

Można stwierdzić, że te przykładowe badania cząstkowe (na bardzo małej, ale zbliżonej próbce danych) w obrębie Strzeszyna potwierdzają dotychczasową tendencję występującą w tym zakresie, która oscyluje wokół przybliżonego poziomu ok. 0,90.

## Wielkość działki a jej cena jednostkowa

Ustawa o gospodarce nieruchomościami zakłada stosowanie tzw. opłat adiacenckich podziałowych. Idea tego zagadnienia oparta jest na rynkowej zależności, że ceny jednostkowe gruntów o większej powierzchni są mniejsze niż działki gruntowe o mniejszej powierzchni (tzw. normatywne).

W wyniku podziału geodezyjnego następuje zatem najczęściej wzrost wartości nieruchomości, który stanowi podstawę do ustalenia opłaty adiacenckiej.

Dla cząstkowego zbadania tych zależności wybrano obszar dość liczny w transakcje w odniesieniu do działek o rozmaitych powierzchniach tj. obręb Morasko - Wykres 7.

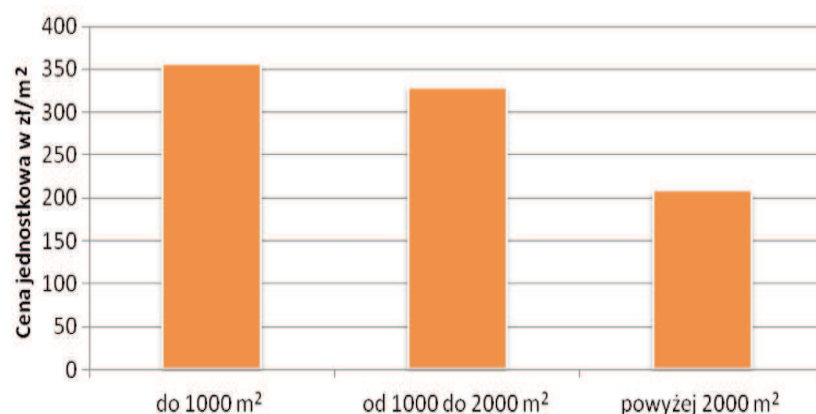
Średnie ceny dla poszczególnych grup powierzchni wyniosły odpowiednio:

- do 1.000 m<sup>2</sup> – 355,85 zł/m<sup>2</sup>
- od 1.000 do 2.000 m<sup>2</sup> – 329,22 zł/m<sup>2</sup>
- powyżej 2.000 m<sup>2</sup> (do 3.716 m<sup>2</sup>) – 208,37 zł/m<sup>2</sup>

Zależności wynikające z tego wykresu są spójne z dotychczasowymi wynikami badań, które dają generalnie wnioski, że im większa powierzchnia działki tym cena jednostkowa jest niższa. Przykładowo można stwierdzić, że działki o powierzchni powyżej 2.000 m<sup>2</sup> uzyskują o ok. 40% ceny jednostkowe niższe niż działki o powierzchniach normatywnych.

### Wykres 7

Średnie ceny jednostkowe gruntów mieszkalnych jednorodzinnych w zależności od wielkości powierzchni - w obrębie Morasko



Źródło: Opracowanie własne

## Podsumowanie

W wyniku przeprowadzonej analizy uzyskano poniższe wnioski:

- w badanym okresie od 2009 do I poł. 2012r. rynek nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne i średnie ceny jednostkowe transakcyjne były w miarę ustabilizowane. Natomiast w ostatnim okresie tj. I półroczu 2012r. - można zauważyć niewielki trend spadkowy;
- z kolei ilość zawieranych transakcji w badanym okresie powoli wzrastała do końca 2011r; aktualnie zauważalna jest tendencja spadkowa. Największe ilości transakcji wystąpiły w takich obrębach jak Sławie, Kobylepole, Gołęczin, Krzyżownicy, Strzeszyn i Sta-

rołęka; jest to naturalne zjawisko charakterystyczne dla terenów zurbanizowanych, gdzie przede wszystkim aktywizują się tereny niezabudowane do tej pory wolne - do zainwestowania;

- mapa cenności gruntów pod budownictwo jednorodzinne potwierdza największą atrakcyjność rejonów północnych i zachodnich miasta Poznania, natomiast najtańsze są grunty w okolicy lotniska Krzesiny – skażone nadmiernym hałasem;
- relacja wzajemna prawa użytkowania wieczystego do prawa własności gruntów z przeznaczeniem jednorodzinnym: oscyluje średnio wokół wskaźnika 0,90;
- badania cząstkowe potwierdzają również relacje wzajemne cenności gruntów pod względem ich wielkości.

