

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



dr Marian Błażek

Biurow Doradztwa Inwestycyjnego i Wyceny Nieruchomości w Pobiedziskach



Szymon Błażek

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Katedra Inwestycji i Nieruchomości

Wprowadzenie

W ostatnich latach w powiecie gnieźnieńskim zaszły dynamiczne zmiany. Wraz z poprawą jakości infrastruktury komunikacyjnej, zarówno w stolicy powiatu jak i okolicznych gminach zaobserwować mogliśmy szereg inwestycji. Co ważne, istotną część kapitału prywatnego przeznaczonego na rozwój funkcjonujących na tym obszarze przedsiębiorstw, pochodziła z zagranicy, m. in. Francji, Japonii, Danii, Finlandii, Holandii czy Niemiec. Należy jednak podkreślić, że powstawanie nowych obiektów handlowo-usługowych, czy inwestycje w rozwój technologii w przedsiębiorstwach produkcyjnych nie przekładają się na spadek stopy bezrobocia. W skali powiatu na szczególną uwagę zasługuje relacja jaka zachodzi pomiędzy miastem a gminą wiejską Gniezno.

Cel, zakres, wyniki badań

Celem badań było ustalenie wpływu sąsiedztwa dwóch gmin (miejskiej i wiejskiej) na ich lokalne rynki nieruchomości w zakresie analizy cen nieruchomości niezabudowanych. Badanie to jest nawiązaniem do przeprowadzonej w latach 2007–2009 analizy cen transakcyjnych nieruchomości niezabudowanych we wszystkich gminach powiatu gnieźnieńskiego.

W badaniu rynku obejmującym lata 2007–2009 łącznie odnotowano 1628 transakcji, które spełniały kryteria badania w zakresie powierzchni oraz przeznaczenia. W ten sposób stworzono zbiór transakcji nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele mieszkaniowe (1345 transakcji, w tym te przeznaczone na cele zabudowy letniskowej całorocznej) oraz rolne (283 transakcje, w tym: uprawy polowe, łąki, ternity zielone z możliwością uprawy). W badaniu obserwowano jaki wpływ na ceny nieruchomości w gminie wiejskiej Gniezno ma fakt sąsiedztwa ze stolicą powiatu. Taki wpływ może wynikać m. in. z kierunków rozwoju przestrzennego miasta i gminy wiejskiej, powstawania nowej infrastruktury drogowej, czy lokalizacji poszczególnych obiektów handlowych, usługowych i produkcyjnych w bliskiej odległości od granic jednostek ewidencyjnych.

Wyniki badań za okres 2007–2009 wykazały, że o ile w przypadku analizy dotyczącej terenów pod zabudowę mieszkaniową, najwyższe średnie ceny jednostkowe (zł/m²) odnotowywano na terenie miasta Gniezno, o tyle gmina Gniezno ustępowała pod względem wysokości ceny m. in. gminom Łubowo, Czarniejewo, czy Niechanowo. Oczywiście na cenę nieruchomości wpływ ma

wiele atrybutów, subiektywnie ocenianych przez nabywców na podstawie ich preferencji, ale z pozoru mogłoby się wydawać, że gminy miejska i wiejska Gniezno tworzą jeden organizm społeczno-gospodarczy, co powinno wpływać na utrzymanie najwyższych cen transakcyjnych w powiecie – właśnie w jego centrum.

O ile w przypadku nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo okazało się, że lokalizacja blisko stolicy powiatu ma mniejsze znaczenie niż np. atrakcyjność przyrodnicza sąsiedztwa nieruchomości, o tyle w przypadku gruntów przeznaczonych na cele rolne, to właśnie w gminie wiejskiej Gniezno odnotowywano najwyższe transakcje¹ (a dalej w Łubowie, Czarniejewie i Kłecku).

¹ Badanie cen nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową objęło wszystkie gminy powiatu gnieźnieńskiego. Natomiast badanie cen gruntów rolnych nie objęło miasta Gniezno, gdyż uznano, że znaczny wpływ na decyzję o zakupie nieruchomości mogła mieć w takich przypadkach chęć zmiany jej przeznaczenia. Ponadto liczba takich transakcji byłaby znikoma i nieporównywalna z innymi rynkami lokalnymi gmin powiatu gnieźnieńskiego. Choć nie można wykluczyć, że część transakcji gruntów rolnych na terenie gminy wiejskiej Gniezno również była dokonywana w celu późniejszej zmiany sposobu wykorzystania nieruchomości, to różnica pomiędzy cenami gruntów rolnych w gminie wiejskiej Gniezno a innymi gminami wiejskimi nie była duża.

Obecnie powtórzono badanie ograniczając jego zakres przestrzenny wyłącznie do gmin miejskiej i wiejskiej Gniezno. Uzasadnieniem takiego doboru rynków był fakt, iż pod wieloma względami rynek lokalny gminy wiejskiej Gniezno jest porównywalny z rynkami lokalnymi innych gmin wiejskich powiatu gnieźnieńskiego (do takich wniosków doprowadziła analiza z lat 2007–2009). Z kolei najbardziej ciekawym aspektem badania była analiza zależności występujących pomiędzy miastem Gniezno a gminą wiejską. Poniżej zaprezentowano pierwszą część analizy dotyczącą transakcji nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonych na terenach dopuszczających zabudowę mieszkaniową w gminie wiejskiej Gniezno.

Zakres czasowy badania objął pełne lata 2012 i 2013. W trakcie analizy danych z rejestru cen i wartości udostępnionych przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej wyselekcjonowano 194 transakcje spełniające kryteria: nieruchomość niezabudowana, powierzchnia nieruchomości w przedziale od 500 m² do 3000 m², obrót prawem własności. Po wstępnej selekcji odrzucono transakcje, w których obrotem objęty był jedynie częściowy udział w prawie własności nieruchomości, a także określono parametry nieruchomości na podstawie map dostępnych pod adresem geoportal.gov.pl.

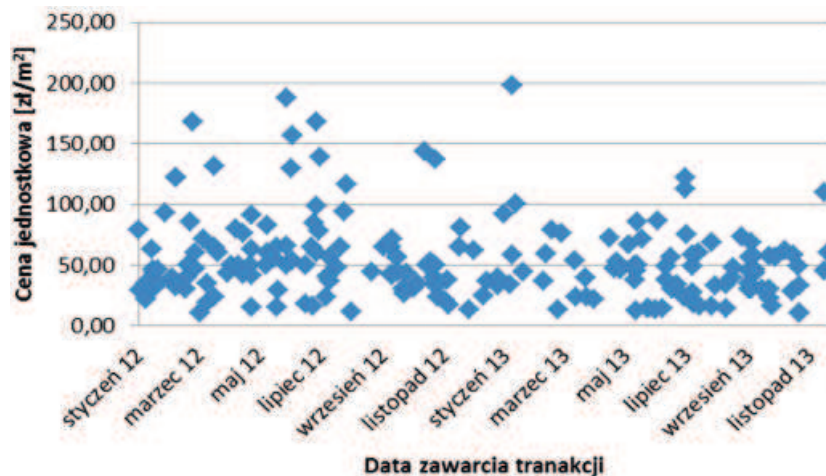
Najniższą cenę jednostkową odnotowano w transakcji z 25 października 2013 roku, której przedmiotem była nieruchomość o powierzchni 926 m² położona w miejscowości Lulkowo, i było to 10,58 zł/m². Z kolei najwyższą cenę 197,82 zł/m² zapłacono w styczniu 2013r. za nieruchomość o powierzchni 733 m² położoną w miejscowości Dębówiec.

W dalszej kolejności dokonano obliczenia średniej ceny transakcyjnej (jednostkowej – zł/m²) w poszczególnych obrębach gminy wiejskiej Gniezno i dokonano oceny aktywności transakcyjnej poszczególnych obrębów.

Na Wykresie 2 przedstawiono ceny średnie jedynie dla obrębów, w których odnotowano przynajmniej 3 transakcje spełniające kryteria badania. Ponadto odrzucono te transakcje, które charakteryzowało znaczne odchylenie od średniej dla obrębu. Z przeprowadzonych obliczeń wynika, że najwyższą cenę średnią

Wykres 1

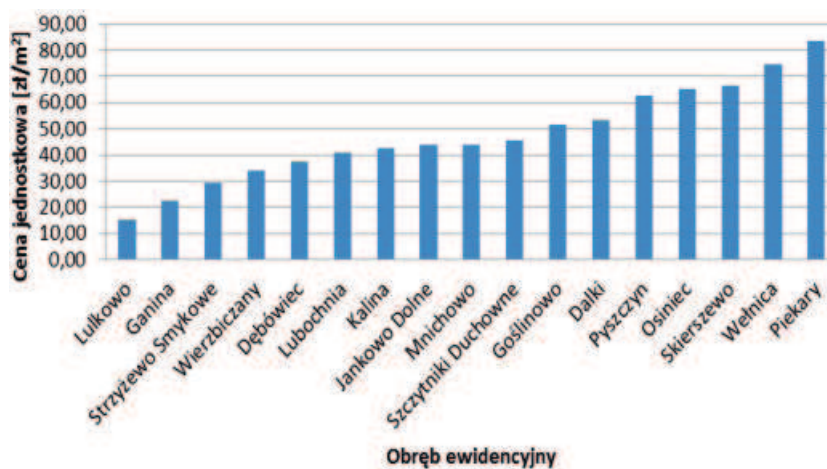
Zbiorowość transakcji wyselekcjonowanych w trakcie badania rynku



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

Wykres 2

Średnie ceny transakcyjne w obrębach gminy wiejskiej Gniezno w okresie analizy 2012-2013



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

odnotowano dla transakcji nieruchomości zlokalizowanych w obrębie Piekary i było to 83,61 zł/m². Natomiast najniższą średnią ceną charakteryzował się obręb Lulkowo – 10,58 zł/m² (zbadano, że znaczny wpływ na cenę średnią miało zbycie przez ten sam podmiot sąsiednich działek powstałych z podziału większej nieruchomości).

Najaktywniejszym obrębem gminy wiejskiej Gniezno w analizowanym okresie był Osiniec, gdzie odnotowano 24 transakcje, a dalej Jankowo Dolne – 20 i Dalki – 19. Analizą aktywności objęto również różne części gminy wiejskiej

Gniezno, którą podzielono na stronę wschodnią (obrzęby: Lulkowo, Ganina, Strzyżewo Smykowie, Wierzbiczany, Kalina, Jankowo Dolne, Szczytniki Duchowne, Osiniec, Piekary) oraz zachodnią (obrzęby: Braciszewo, Modliszewko, Zdziechowa, Dębówiec, Lubochnia, Mnichowo, Goślinowo, Dalki, Pyszczyń, Skierszewo i Wełnica). W części wschodniej odnotowano 99 transakcji, natomiast w zachodniej 90. W ten sposób uzyskano obraz aktywności poszczególnych części gminy. Kolejną obserwacją przeprowadzono przypisując poszczególne obręby do strefy pośredniej

i peryferyjnej gminy. Z uwagi na fakt, iż gmina wiejska Gniezno opłata miasto Gniezno, zrezygnowano z określania centralnej strefy gminy. Co ciekawe w strefie pośredniej (obrębły sąsiadujące z miastem Gniezno) odnotowano aż 69% wszystkich transakcji. W strefie tej osiągnęto również wyższe ceny jednostkowe – średnio 58,74 zł/m² w porównaniu do 43,04 zł/m² – w strefie peryferyjnej.

W odniesieniu do analizy z lat 2007–2009, dokonano zestawienia średnich cen w obrębach, w których zarówno w latach 2007–2009 jak i 2012–2013 wyselekcjonowano przynajmniej 10 transakcji spełniających kryteria badania. W ten sposób określono w jakim stopniu zmieniły się ceny nieruchomości. Ponadto w Tabeli 1 zawarto porównanie ceny średniej dla transakcji z 2007–2009 i 2012–2013, ale wyliczonej na podstawie wszystkich transakcji odnotowanych w trakcie analizy.

Przedstawione wyliczenia wskazują, że choć średnie ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej na terenie gminy wiejskiej Gniezno wzrosły – o blisko 12% w porównaniu z latami 2007–2009, to w części obrębów wystąpiły znaczne spadki cen średnich.

Tabela 1

Zmiana średniej ceny jednostkowej nieruchomości gruntowych niezabudowanych w wybranych obrębach

Lp.	Obszar	Średnie ceny jednostkowe [zł/m ²] 2007-2009	Średnie ceny jednostkowe [zł/m ²] 2012-2013	Zmiana kwotowa [zł/m ²]	Zmiana [%]
1.	Lubochnia	42,46	41,03	-1,42	-3,35
2.	Jankowo Dolne	50,98	43,68	-7,30	-14,32
3.	Mnichowo	53,89	43,89	-10,00	-18,55
4.	Szczytniki Duchowne	42,63	45,44	2,80	6,57
5.	Dalki	47,55	53,26	5,71	12,01
6.	Osiniec	51,41	65,12	13,71	26,67
7.	Wełnica	55,15	74,68	19,53	35,41
8.	Gmina wiejska Gniezno	48,22	53,88	5,66	11,74

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udsotępnionych przez PZGKKiN w Gnieźnie

Podsumowanie

Z przeprowadzonych badań wynika, że podobnie jak w latach 2007–2009, tak w latach 2012–2013 najwyższe ceny osiągają nieruchomości w obrębie Wełnica, na co wpływ ma zarówno atrakcyjność przyrodnicza jak i sąsiedztwo stolicy powiatu – Gniezna. Właśnie w obrębach bezpośrednio sąsiadujących z miastem, tj. Wełnica, Dalki, Osiniec wystąpiły największe wzrosty cen średnich.

W drugiej części artykułu zostanie przedstawiona analiza transakcji gruntów niezabudowanych przeznaczonych na cele rolne na terenie gminy wiejskiej Gniezno, a także wnioski z analizy lokalnego rynku nieruchomości niezabudowanych miasta Gniezno. Na podstawie wyników tych analiz zostaną wykazane zależności jakie zachodzą pomiędzy lokalnymi rynkami gminy wiejskiej i miasta Gniezno oraz determinanty zmiany cen na badanych rynkach.

PRAWO

ZMIANY W PRZEPISACH REGULUJĄCYCH POSTĘPOWANIE Z TYTUŁU ODPOWIEDZIALNOŚCI ZAWODOWEJ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

W Dzienniku Ustaw z dnia 4 marca 2014r. (pozycja 266) opublikowane zostało Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 10 lutego 2014r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Wymienione rozporządzenie wydane zostało na podstawie art. 197 pkt 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (*Dz.U. z 2010r. Nr 102, Poz. 651, z późn. zm.*) i zastępuje rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 11 stycznia 2008r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości (*Dz.U. Nr 11, poz. 66 oraz z 2013r. Poz. 23*).

Rozporządzenie określa: organizację Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, oraz regulamin jej działania; sposób i tryb przeprowadzania postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych; sposoby ustalania i rodzaje kosztów postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych; wysokość wynagrodzenia członków Komisji Odpowiedzialności Zawodowej i obrońców z urzędu oraz sposób jego ustalania.

Źródło: PFSRM

Opr. W. G.

AKTUALNOŚCI