

DOI:10.18276/sip.2016.46/1-33

Adam Zydrón*

Aleksandra Maciejewska**

Anna Zbierska***

Magdalena Antkowiak****

Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu

ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANYCH W GMINIE KOMORNIKI W LATACH 2010–2013¹

Streszczenie

Celem niniejszego opracowania jest analiza rynku nieruchomości oraz czynników wpływających na wartość nieruchomości niezabudowanych w gminie Komorniki w latach 2010–2013. W analizie zostały uwzględnione czynniki przyrodnicze oraz antropogeniczne. W pracy wykorzystano dane pozyskane z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu. Przeprowadzono analizę zmian liczby transakcji w każdym z obrębów gminy oraz średnich cen za 1 m² z uwzględnieniem przeznaczenia nieruchomości w dokumentach planistycznych. Dane poddano analizie przestrzennej z wykorzystaniem programu QuantumGIS, co pozwoliło na określenie czynników wpływających na wartość nieruchomości niezabudowanych. W wyniku analizy stwierdzono, że największy wpływ na wartość nieruchomości miała gęstość zaludnienia, gęstość sieci dróg oraz dostępność usług.

* E-mail: adzyd@up.poznan.pl

** E-mail: maciejewska2004@wp.pl

*** E-mail: anzbier@up.poznan.pl

**** E-mail: mantkow@up.poznan.pl

¹ Praca jest wynikiem badań prowadzonych w ramach projektu sfinansowanego ze środków Narodowego Centrum Nauki przyznanych na podstawie decyzji numer DEC-2011/03/B/HS4/06031.

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości niezabudowanych, atrybuty wpływające na wartość nieruchomości, wartość nieruchomości

Wprowadzenie

W Polsce, w wyniku licznych przemian w systemie ekonomicznym, w latach 90. ubiegłego wieku nieruchomość stała się pożądanym obiektem rynkowym, zaczęto postrzegać ją jako przynoszący dochód obiekt inwestowania. Zagadnienia związane z nieruchomościami są pojęciami interdyscyplinarnymi, a ich problematyką zainteresowanych jest wiele dyscyplin naukowych takich jak prawo, ekonomia, finanse, inżynieria budowlana, geodezja, rolnictwo czy leśnictwo. Również specjaliści z takich dziedzin jak architektura, urbanistyka, geologia czy gleboznawstwo w zakresie swoich kompetencji dysponują wiedzą i doświadczeniem związanymi z problematyką nieruchomości (Kucharska-Stasiak, 2001). Zadaniem wszystkich tych dyscyplin jest określenie najlepszego sposobu wykorzystania przestrzeni – jednego z podstawowych atrybutów, które określa się przy szacowaniu wartości nieruchomości. Gospodarka przestrzenna jest, jak sama nazwa wskazuje, ściśle związana z przestrzenią, jednak w swoich zadaniach skupia się również na innych aspektach: społecznym, politycznym, demograficznym i środowiskowym. Jej nadrzędnym celem jest zachowanie zrównoważonego rozwoju, który realizowany jest stopniowo, przez narastanie zmian ilościowych, a następnie przechodzenie ich w zmiany jakościowe (Cymerman, 2010).

Gospodarka nieruchomościami jest natomiast przestrzennym, prawnym, finansowym oraz technicznym wyrazem gospodarki przestrzennej. Duży wpływ na wartość nieruchomości mają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz inne dokumenty planistyczne, realizowane na szczeblu lokalnym przez specjalistów zajmujących się gospodarką przestrzenną. Dokumenty te mogą przyczynić się zarówno do wzrostu wartości nieruchomości, jak i jej spadku (Cymerman, 2010). Wpływają na to takie czynniki, jak funkcja terenu (określona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego), sposób zagospodarowania, wyposażenie w infrastrukturę, sąsiedztwo czy bliskość obszarów chronionych (Hopfer, 2000).

Rynek nieruchomości rozwinął się w Polsce w wyniku przejścia od gospodarki centralnie planowanej do gospodarki rynkowej (Kucharska-Stasiak, 2006), a jego specyfika wynika z cech nieruchomości oraz praw do nieruchomości, które decydują o jego

kształcie oraz funkcjonowaniu (Bryx, 2010). Cechy nieruchomości nie wpływają w równym stopniu na jej wartość, a często są kreowane przez samych kupujących. Preferencje, styl życia czy media decydują często o zakupie konkretnej nieruchomości (Foryś, 2009). Trudno zatem jednoznacznie określić, jakie cechy wpływają na wartość nieruchomości.

W wyniku rozwoju rynku nieruchomości miasta się rozbudowały i rozwinęły strefy podmiejskie. Tereny wiejskie, do nich przyległe, stały się niezwykle atrakcyjne nie tylko dla inwestorów, ale również mieszkańców, którzy coraz częściej zamieniali mieszkania w blokowiskach na domy jednorodzinne w czystszych, spokojniejszych miejscowościach.

W niniejszym opracowaniu podjęto próbę przeanalizowania wpływu czynników przyrodniczych i antropogenicznych na wartość nieruchomości niezabudowanych w gminie wiejskiej. Opracowanie listy czynników determinujących wartość nieruchomości nie jest zadaniem łatwym, co wynika zarówno z lokalnego charakteru rynku, jak i liczby atrybutów potencjalnie wpływających na wartość nieruchomości (Szymańska, 2002).

1. Cel, zakres i metodyka badań

Celem pracy była analiza rynku oraz określenie atrybutów wpływających na wartość nieruchomości niezabudowanych, przeznaczonych na cele mieszkaniowe w gminie Komorniki.

Realizacja założonego celu wymagała przeprowadzenia następujących analiz przestrzennych (przy wykorzystaniu programu Quantum GIS):

- kształtowania się cen transakcyjnych za 1m² w zależności od położenia względem miasta Poznań w poszczególnych obrębach ewidencyjnych,
- poziomu dostępności usług,
- atrakcyjności przyrodniczej,
- gęstości zaludnienia,
- gęstości sieci dróg,
- wpływu przeznaczenia gruntu na wartość nieruchomości niezabudowanych,
- zmian liczby dokonanych transakcji nieruchomości niezabudowanych w latach 2010–2013.

Zakres przestrzenny pracy obejmował 8 obrębów ewidencyjnych położonych na terenie gminy Komorniki: Chomęcice, Głuchowo, Komorniki, Łęczycza, Plewiska, Rosnowo Szreniawa, Rosnówko Walerianowo oraz Wiry. Gmina Komorniki jest gminą wiejską, położoną w centralnej części województwa wielkopolskiego. Od północnego wschodu bezpośrednio przylega do granic miasta Poznań, ponadto graniczy z gminami Dopiewo, Luboń, Mosina, Puszczykowo oraz Stęszew. Powierzchnia gminy obejmuje 6655 ha.

Zakres czasowy pracy to lata 2010–2013 – okres ten został wybrany ze względu na dostępność danych.

Zakres przedmiotowy pracy obejmował dane dotyczące cen transakcyjnych, powierzchni oraz przeznaczenia nieruchomości niezabudowanych w latach 2010–2013, pochodzące z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu (PODGIK), *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki* oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Mapę atrakcyjności przyrodniczej sporządzono, analizując trzy czynniki: odległość od lasów, odległość od wód powierzchniowych, odległość od Wielkopolskiego Parku Narodowego. Na mapę topograficzną naniesiono siatkę kwadratów o boku 2 km, określenie atrakcyjności polegało na przyznaniu poszczególnym kwadratom punktów (0; 0,5; 1 pkt) za występowanie wyżej wymienionych czynników. Kolejno przyporządkowano kwadraty do poszczególnych obrębów i obliczono średnią arytmetyczną z otrzymanych przez nie punktów. Wyniki przedstawiono na mapie.

Mapę gęstości zaludnienia sporządzono na podstawie danych z Urzędu Gminy Komorniki dotyczących liczby mieszkańców w poszczególnych sołectwach w latach 2010–2013 oraz powierzchni każdego obrębu. Obliczono różnicę w gęstości zaludnienia w analizowanych latach i na tej podstawie wykonano kartogram.

Mapę dostępności usług opracowano na podstawie danych zawartych w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki*. Przyjęto skalę trzystopniową, największemu ośrodkowi (z największą koncentracją usług, które zaspokajają potrzeby całej gminy), przyznano 3 punkty mniejszym (z usługami podstawowymi, które zaspokajają potrzeby sąsiednich wsi), 2 punkty, najmniejszemu (z usługami elementarnymi, które zaspokajają potrzeby ludzi tam zamieszkałych) 1 punkt.

Mapę liczby dokonanych transakcji oraz średnich cen za 1m² sporządzono na podstawie danych z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu. Liczbę transakcji w poszczególnych obrębach przedstawiono za pomocą kartogramu. Średnie ceny za 1m² za grunty niezabudowane budowlane oraz rolne przedstawiono na kartogramie. W celu kompleksowej analizy, na mapie przedstawiono zabudowę, sieć dróg, wody powierzchniowe oraz lasy.

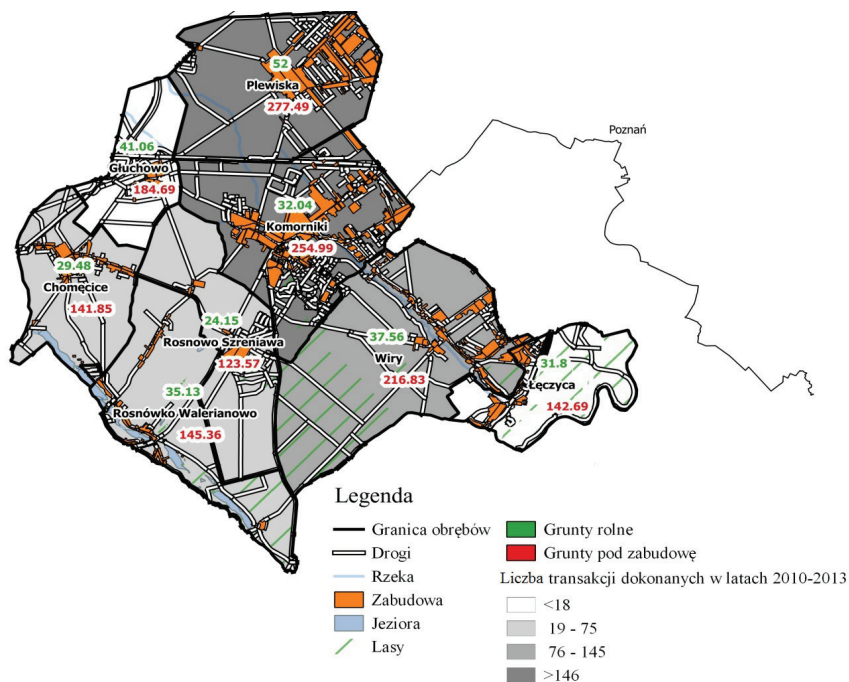
2. Wyniki badań

2.1. Analiza zmian średnich cen za 1 m² nieruchomości niezabudowanych w gminie Komorniki w latach 2010–2013 z uwzględnieniem przeznaczenia w mpzp

Ceny za 1m² nieruchomości niezabudowanych położonych na terenie gminy Komorniki na przestrzeni analizowanych lat zależne były przede wszystkim od przeznaczenia gruntów w dokumentach planistycznych. Grunty użytkowane na cele rolnicze charakteryzowały się zdecydowanie niższymi wartościami niż nieruchomości budowlane.

Najwięcej transakcji na przestrzeni analizowanych lat zostało odnotowanych w Komornikach oraz Plewiskach (rys. 1), co było związane przede wszystkim z bliskim i łatwym dojazdem do Poznania, wynikającym z dużej gęstości sieci dróg. Sołectwa te są najbardziej rozbudowanymi jednostkami osiedleńczymi w gminie, co również mogło wpływać na popyt na tego typu nieruchomości. Średnie ceny za 1m² były w nich najwyższe w każdym z analizowanych lat. Najmniej transakcji w ciągu wszystkich czterech lat dokonano w Łęczycy – ceny za 1m² niezabudowanej nieruchomości przeznaczonej na cele budowlane należały w tym obrębie do jednych z najniższych w gminie. Wynikało to zapewne z ograniczeń związanych z bliskością Wielkopolskiego Parku Narodowego, który stwarza szereg utrudnień dla potencjalnych inwestorów. Obręb Głuchowo również należał do terenów, gdzie dokonano najmniej transakcji w latach 2010–2013, jednak średnia cena za 1m² niezabudowanej nieruchomości przeznaczonej na cele budowlane była o 42 zł wyższa niż w Łęczycy. Wynikało to z bliskości większych ośrodków, jakimi są Plewiska oraz Komorniki oraz braku ograniczeń związanych z występowaniem form ochrony przyrody.

Rysunek 1. Liczba transakcji oraz średnie ceny za 1m² nieruchomości niezabudowanych w gminie Komorniki w latach 2010–2013



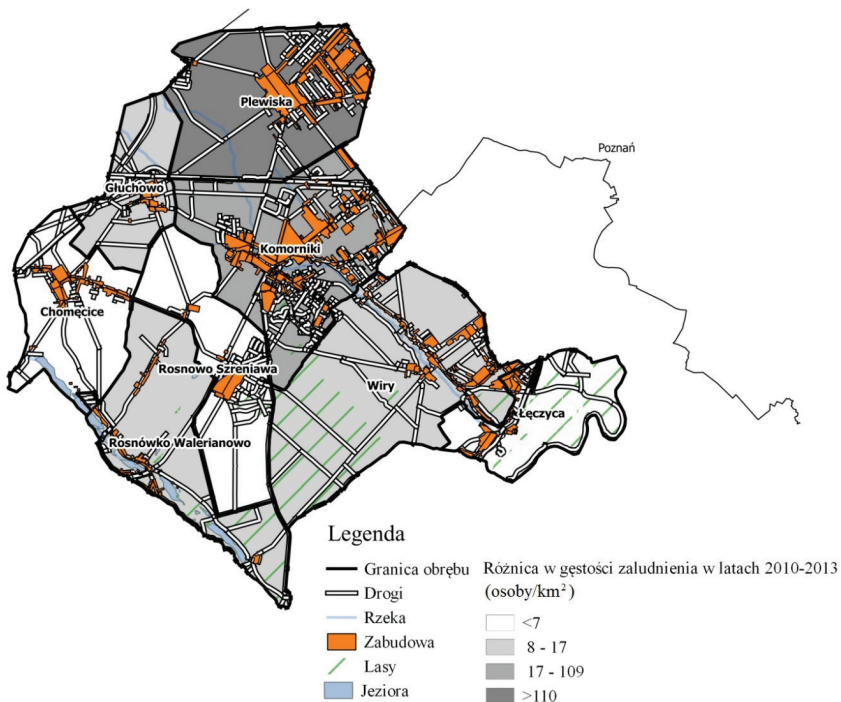
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PODGiK w Poznaniu.

2.2. Analiza zmian gęstości zaludnienia w gminie Komorniki w latach 2010–2013

Kształtowanie się gęstości zaludnienia na terenie gminy Komorniki przedstawia rysunek 2. W każdym z analizowanych obszarów wskaźnik gęstości mieszkańców przypadających na 1km² z roku na rok wzrastał. W sołectwie Łęczycza gęstość zaludnienia w roku 2013 wzrosła jedynie o 3,13 os/km² w stosunku do 2010, w Rosnowie Szreniawa – 4,99 os/km², a w Chomęcicach – 7,92 os/km². Dużą różnicę w gęstości zaludnienia odnotowano w Komornikach (109,12 os/km²) oraz Plewiskach (168,64 os/km²), tak duże różnice związane były z odpływem ludności z Poznania i jej osiedleniem w gminach sąsiednich. Obszary znajdujące się bliżej Poznania odnotowały największy wzrost liczby

ludności, te usytuowane dalej od stolicy Wielkopolski odnotowały mniejszy wzrost (odległość od miasta Poznań miała istotny wpływ na gęstość zaludnienia w danym obrębie).

Rysunek 2. Różnica w gęstości zaludnienia w gminie Komorniki w latach 2010–2013 z uwzględnieniem obrębów ewidencyjnych



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta i Gminy Komorniki.

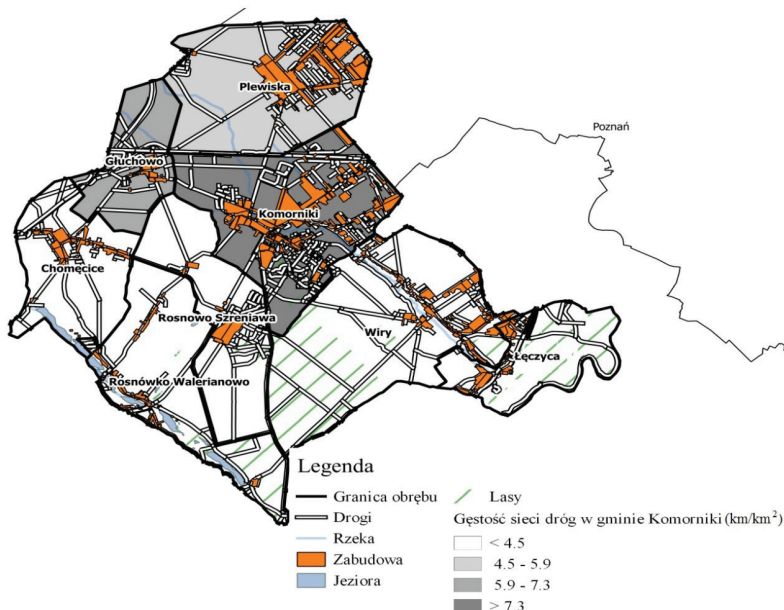
2.3. Analiza zmian gęstości sieci dróg w gminie Komorniki w latach 2010–2013

Sieć dróg w gminie Komorniki jest dobrze rozwinięta: przez gminę przebiega autostrada A2, drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe oraz liczna sieć dróg gminnych. Istotne dla gminy Komorniki jest połączenie z miastem Poznań. Najdłuższa sieć dróg przypada na obręb Komorniki i liczy 95,7 km. W Plewiskach, drugim

ważnym ośrodku gminy, sieć dróg ma długość 57,6 km. Najslabiej rozwinięta jest infrastruktura drogowa w Łęczycy (19,4 km) oraz w Chomęcicach (20,9 km). Dużą liczbę dróg odnotowano w sołectwie Wiry (44,1 km). W pozostałych obrębach sieć dróg waha się w przedziale od 26,6 km do 29,8 km.

Gęstość sieci dróg w badanym obszarze w przeliczeniu na km^2 największa jest w Komornikach (8,73 km/km^2) oraz w Głuchowie (6,53 km/km^2). Najmniejsza gęstość sieci dróg przypada na obręby Rosnówko Walerianowo (3,13 km/km^2) oraz Wiry i wynosi tam zaledwie 3,21 km/km^2 . Z analizy rysunku 3 jasno wynika, że bezpośrednie sąsiedztwo miasta Poznań wpływa na gęstość sieci dróg, im dalej od Poznania, tym gęstość sieci dróg jest mniejsza. Gmina Komorniki miała opracowany *Program Budowy Dróg Gminnych na lata 2009–2014*, który zakładał wybudowanie ponad 20 000 metrów dróg gminnych. Został on wykonany w 94%. Można założyć, że w kolejnych latach, w związku z wciąż rozbudowującą się gminą, władze przyjmą kolejny plany rozbudowy sieci dróg gminnych i gęstość ich będzie wzrastać.

Rysunek 3. Gęstość sieci dróg w gminie Komorniki

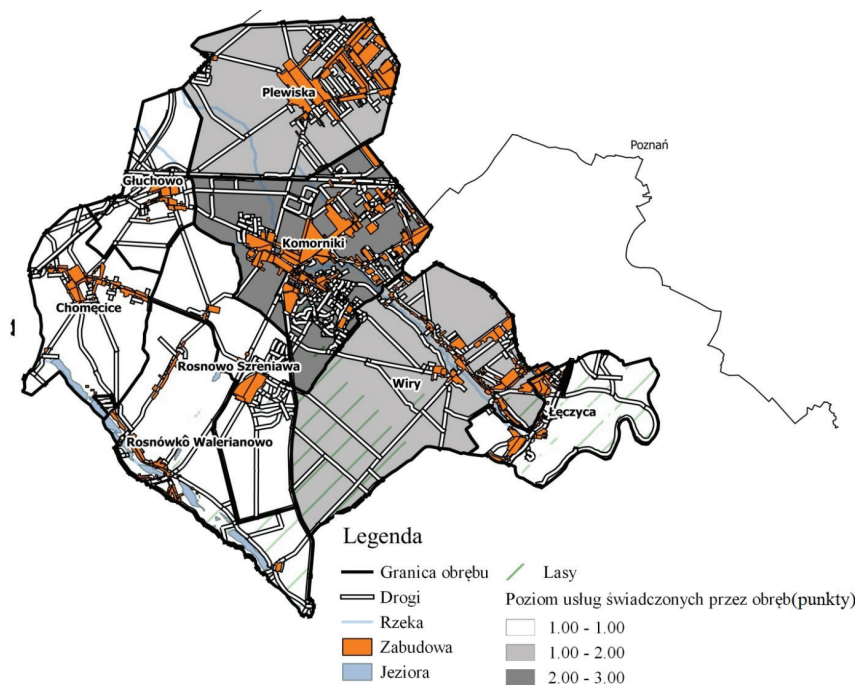


Źródło: opracowanie własne na podstawie mapy topograficznej.

2.4. Analiza przestrzenna dostępności usług w gminie Komorniki

Poziom koncentracji usług dla poszczególnych obrębów gminy Komorniki został określony w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komorniki*. Plewiska oraz Wiry to sołectwa, w których poziom dostępności usług jest mniejszy niż w Komornikach, jednak zaspokajają one potrzeby sąsiednich obrębów. Mieszkańcy pozostałych sołectw mają zapewniony dostęp jedynie do najbardziej podstawowych usług. Zestawienie wyników analiz przedstawionych na rysunku 2 oraz rysunku 4 pozwala zauważyć, że wraz ze wzrostem gęstości zaludnienia wzrasta też dostępność usług.

Rysunek 4. Poziom dostępności usług w gminie Komorniki



Źródło: opracowanie własne na podstawie SUIKZP.

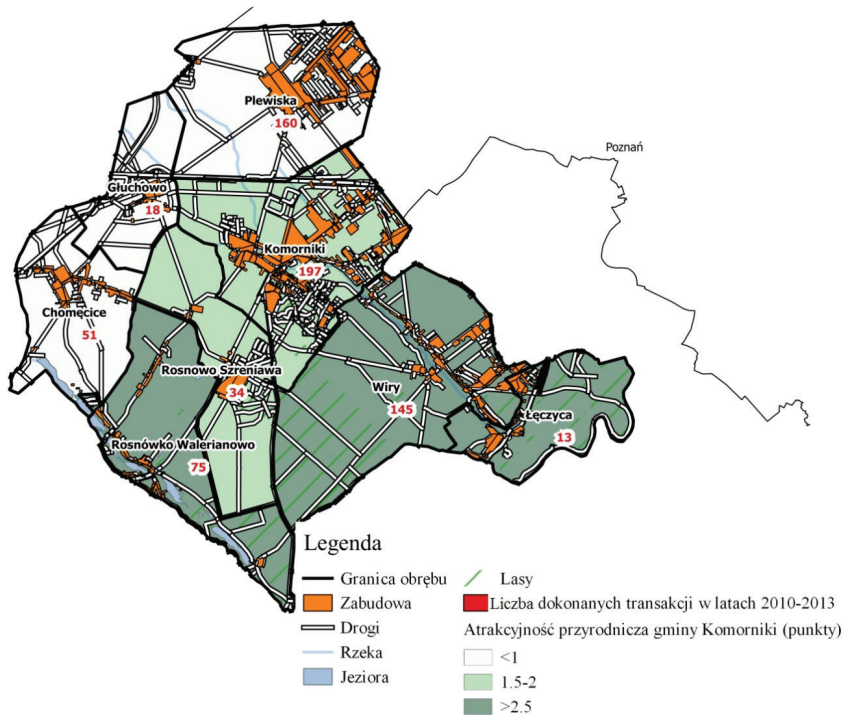
2.5. Analiza przestrzenna atrakcyjności przyrodniczej gminy Komorniki

Jak wynika z opracowanej mapy (rys. 5), terenami charakteryzującymi się największą atrakcyjnością przyrodniczą są środkowa oraz południowa część gminy Komorniki. Północna część badanej jednostki administracyjnej, obejmująca trzy sołectwa, nie jest atrakcyjna pod względem przyrodniczym. W Plewiskach, Głuchowie oraz Chomęcicach nie występują lasy ani formy ochrony przyrody, przez część Plewisk przepływa jedynie rzeka Plewianka. Komorniki oraz Rosnowo Szreniawa są częściowo zalesione, a przez Komorniki przepływa rzeka Wirynka. Najbardziej atrakcyjne są sołectwa Łęczycza, Wiry oraz Rosnowko Walerianowo – na ich terenie znaleźć można liczne jeziora, lasy oraz formy ochrony przyrody.

W obrębach atrakcyjnych przyrodniczo dokonano w ciągu analizowanych lat mniej transakcji, niż w obrębach, gdzie brak walorów przyrodniczych (rys. 5). Wynikać to mogło z faktu, że występowanie terenów zielonych objętych ochroną prawną wywołuje pewne ograniczenia w użytkowaniu gruntu, co jest niekorzystne dla przyszłych inwestorów. W obrębach Komorniki oraz Plewiska – które były zdecydowanie bardziej zurbanizowane, a ich atrakcyjność przyrodnicza mniejsza – dokonano większej liczby transakcji dotyczących nieruchomości niezabudowanych.

W sołectwach atrakcyjnych przyrodniczo zauważono istotny wpływ walorów przyrodniczych na średnią cenę za 1 m² gruntu. Ceny działek na terenach o wysokich walorach przyrodniczych były niższe niż na terenach o dużej gęstości sieci dróg czy posiadających liczną dostępność usług (obręby Komorniki i Plewiska) i znacząco wyższe od sołectw, gdzie brak atrakcyjności przyrodniczej, a sieć dróg jest słabiej rozwinięta (Chomęcice, Rosnowo Szreniawa).

Rysunek 5. Atrakcyjność przyrodnicza gminy Komorniki



Źródło: opracowanie własne na podstawie mapy topograficznej.

Podsumowanie

Badania przeprowadzone w zakresie analizy rynku nieruchomości niezabudowanych, przeznaczonych na cele mieszkaniowe oraz określenia atrybutów wpływających na ich wartość pozwalają na sformułowanie następujących wniosków:

- 1) W latach 2010–2013 na terenie badanej gminy najwięcej transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości niezabudowanych dokonano w Komornikach, które są ośrodkiem gminnym. Atrakcyjność tego obrębu wynikała z dobrze rozwiniętej sieci dróg oraz dostępności usług.

- 2) Najmniej transakcji w ciągu analizowanych lat dokonano w Łęczycy. Jest to obręb mało atrakcyjny, co wiązać należy z małą gęstością sieci dróg i ograniczoną dostępnością usług.
- 3) Analiza zmian gęstości zaludnienia wykazała, że najwięcej mieszkańców przybyło w sołectwach znajdujących się w pobliżu Poznania: Komorniki, Plewiska. Na obszarach o znacznej koncentracji ludności odnotowano największą liczbę transakcji i najwyższą średnią cenę transakcyjną.
- 4) Analiza przestrzenna kształtowania się cen transakcyjnych w poszczególnych obrębach gminy wykazała, że istotny wpływ na cenę nieruchomości odgrywa jej odległość od miasta Poznań.
- 5) Najniższe ceny nieruchomości odnotowano w obrębach Łęczycy oraz Rosnowo Szreniawa. Tereny te charakteryzują się wysoką atrakcyjnością przyrodniczą, natomiast niskim wskaźnikiem gęstości zaludnienia oraz słabą dostępnością usług.

Literatura

- Bryx, M. (red.) (2009). *Podstawy zarządzania nieruchomościami*. Warszawa: Wydawnictwo Poltext.
- Cymerman, R. (red.) (2010). *Planowanie przestrzenne dla rzeczoznawców majątkowych, zarządców oraz pośredników w obrocie nieruchomościami*. Olsztyn: Wydawnictwo Educaterra.
- Foryś, I. (red.) (2009). *Obrót nieruchomościami*. Warszawa: Wydawnictwo Poltext.
- Hopfer, A. (red.) (2000). *Szacowanie nieruchomości niezurbanizowanych*. Warszawa: Wydawnictwo Twigger.
- Kucharska-Stasiak, E. (2001). *Wartość rynkowa nieruchomości*. Warszawa: Wydawnictwo Twigger.
- Kucharska-Stasiak, E. (2006). *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*. Warszawa: Wydawnictwo PWN.
- Szymańska M. (2002): *Atrybuty kształtujące ceny gruntów rolniczych*. Pobrano z: <http://www.ppr.pl> (06.01.2016).

THE ANALYSIS OF THE ATTRIBUTES AFFECTING THE VALUE OF UNDEVELOPED REAL ESTATES IN THE KOMORNIKI COMMUNE IN YEARS 2010–2013

Abstract

The aim of this study was to determine the attributes affecting the value of undeveloped real estates in the Komorniki commune. The study analysed the material from the years 2010–2013, which were obtained from the District Centre of Geodesy and Cartography Documentation in Poznań. The analysis included changes in the number of transactions and average prices per 1 m² according to land appropriation in the planning documents. In order to achieve the aim two types of analyses were performed: spatial with the QuantumGIS 2.12.0 Lyon software and statistical using multiple regression in PQStat software. Results of this investigations showed which of the isolated factors had the greatest influence on the value of undeveloped real estates in the Komorniki commune. In these terms, the factors were: density of population, density of road network and service availability.

Translated by Magdalena Antkowiak

Keywords: real estate value, undeveloped real estates, factors affecting the real estate value

Kod JEL: Q01