



DOI: 10.18276/sip.2016.45/1-23

**Józef Hozer\***

**Anna Gdakowicz\***

Uniwersytet Szczeciński

## **RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH W SZCZECINIE W LATACH 2003 I 2013**

### **Streszczenie**

Rynek nieruchomości gruntowych w miastach jest związany z rynkiem nieruchomości rolnych. Wartość miejskich nieruchomości gruntowych „konsumuje” wartość nieruchomości rolnych położonych w pobliżu aglomeracji miejskich. Analiza rynku nieruchomości gruntowych może dostarczyć informacji o rynku nieruchomości rolnych, a informacje te mogą być inspiracją do poszukiwania podobnych prawidłowości na rynku nieruchomości gruntowych.

W artykule przeprowadzono analizę ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych w Szczecinie w latach 2003 i 2013. Badanie oparto na danych zaczerpniętych z Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości oraz z wyciągów aktów notarialnych. Dynamikę cen notowanych na szczecińskim rynku gruntów odniesiono do zmian cen nieruchomości rolnych.

**Słowa kluczowe:** rynek nieruchomości gruntowych, analiza statystyczna, cena 1 m<sup>2</sup> gruntu

### **Wstęp**

Wartość gruntów w aglomeracjach miejskich i wartość gruntów rolnych są w znacznym stopniu ze sobą powiązane. Wynika to z tego, że wartość gruntów miejskich zawiera w sobie wartość gruntów rolnych podmiejskich. Grunty rolne konsu-

---

\* Adres e-mail: hozer@wneiz.pl.

\*\* Adres e-mail: alatko@wneiz.pl.

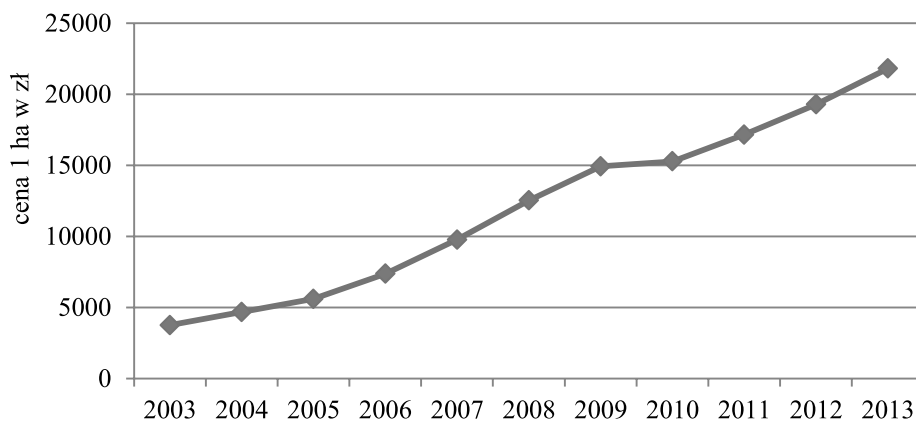
mują renty gruntowe: absolutną, różniczkową I i różniczkową II. Renty te wynikają z: 1) przewagi ceny rynkowej produktów rolnych nad kosztami produkcji; 2) różnicy w urodzajności i bliskości rynku zbytu; 3) postępu agrotechnicznego.

Ceny gruntów miejskich kształtują się w zależności od renty budowlanej i renty atrakcyjności (Hozer, 1994). Ogólnie rzecz biorąc, należałoby się spodziewać podobnej dynamiki zmian cen gruntów rolnych i gruntów miejskich. Z drugiej strony dysproporcja pomiędzy wysokością cen gruntów miejskich i gruntów rolnych w naturalny sposób sprawia, że ceny gruntów rolnych mogą rosnać szybciej od cen gruntów miejskich. W latach 2003–2013 ceny gruntów rolnych wzrosły sześć razy (rys. 1). Zilustrujemy to przykładem gruntów zbywanych przez Agencję Nieruchomości Rolnych (wcześniej: AWRSP).

Znaczny wzrost cen gruntów rolnych<sup>1</sup> wynikał z:

- znaczącego popytu rolników na ziemię rolną,
- znaczącego popytu spekulacyjnego,
- udogodnień przy nabywaniu gruntów z zasobów ANR.

Rysunek 1. Średnie ceny gruntów rolnych AN w latach 2003–2013 (zł/1 ha)



Źródło: opracowanie własne.

Powstaje pytanie, czy ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego (2015), która zaczęła obowiązywać w 2016 roku, zahamuje ten znaczący wzrost cen gruntów rolnych. Odpowiedź jest pozytywna, ponieważ ceny ziemi rolnej w Polsce osiągnęły

<sup>1</sup> Szerzej o zmianach cen gruntów pisali: Kuźmiński (2015), Żelazowski (2014).

poziom cen ziemi rolnej we Francji, odcinając przy tym polskich rolników od rynku gruntów rolnych z powodu wielokrotnie niższej siły nabywczej.

Można postawić pytanie, czy zahamowanie wzrostu cen ziemi rolnej wpłynie na rynek gruntów miejskich. Chyba jednak w nieznacznym stopniu. Z jednej strony zastopowanie cen gruntów rolnych może zahamować wzrost cen na rynku gruntów miejskich, natomiast z drugiej strony – zablokowanie rynku gruntów rolnych zwróci zainteresowanie inwestorów na grunty miejskie.

Celem artykułu jest analiza prawidłowości w kształtowaniu cen 1 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości gruntowych. W opracowaniu przedstawiamy wyniki badania cen gruntów miejskich (niezabudowanych) w Szczecinie latach 2003 i 2013.

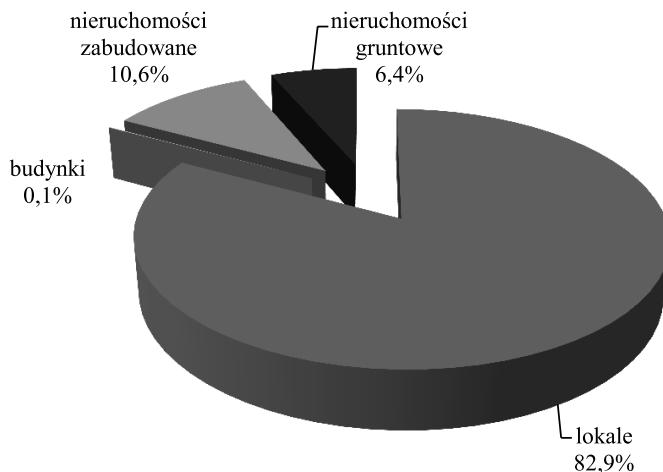
## 1. Obrót nieruchomościami gruntowymi w Polsce

W 2013 roku w Polsce zawarto ponad 1,7 mln aktów notarialnych – 27% z nich dotyczyło nieruchomości (462 tys.). Do aktów notarialnych związanych ze sprzedażą nieruchomości zaliczono sprzedaż nieruchomości rolnych, sprzedaż lokali, sprzedaż działek zabudowanych budynkiem mieszkalnym, sprzedaż działek zabudowanych budynkiem o innym przeznaczeniu, sprzedaż działek niezabudowanych, sprzedaż nieruchomości innych, oddanie przez Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego w użytkowanie wieczyste (wraz ze sprzedażą budynku), sprzedaż nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz sprzedaż prawa użytkowania wieczystego.

GUS pozyskał (z Rejestrów Cen i Wartości prowadzonych przez starostwa powiatowe) informacje o około 320 tys. zawartych aktach notarialnych dotyczących nieruchomości. Najwięcej transakcji dotyczyło lokali (42,1%) i nieruchomości gruntowych (41,7%). Akty notarialne dotyczące nieruchomości zabudowanych stanowiły 15,9%, natomiast budynków – 0,3%<sup>2</sup>. W miastach na prawach powiatu o liczbie mieszkańców przekraczającej 200 tys. osób zawarto w 2013 roku ponad 74 tys. transakcji (23,2%). W dużych miastach Polski dominowała sprzedaż lokali (82,9%; rys. 2). Transakcje dotyczące nieruchomości gruntowych stanowiły 6,4% (4,8 tys.) aktów notarialnych zawartych na terenie dużych miast.

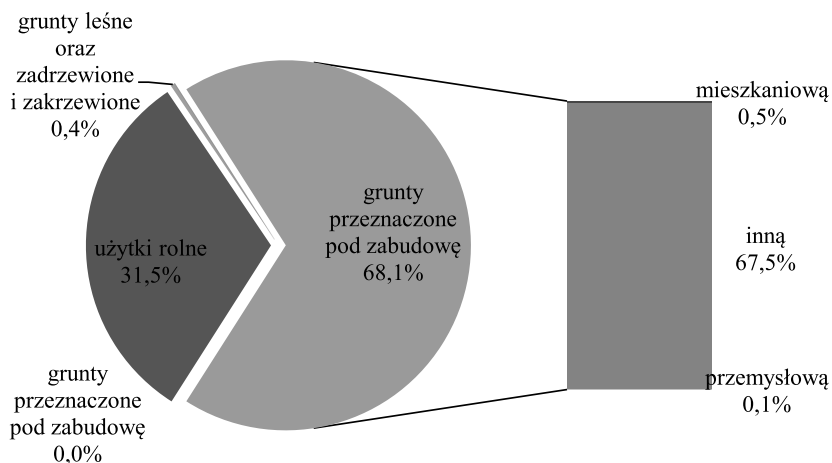
<sup>2</sup> W 2003 r. analizy zawartych transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości prowadzone były przez GUS w bardziej ograniczonym zakresie – był to pierwszy rok tego typu analiz. Udało się pozyskać informacje od 87% starostw powiatowych o ponad 229 tys. zawartych aktach notarialnych dotyczących nieruchomości. Według zgromadzonych informacji w 2003 roku 33% aktów notarialnych dotyczyło nieruchomości mieszkaniowych, 25% – gruntów zabudowanych, a 37% – użytków rolnych.

Rysunek 2. Struktura transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości w miastach na prawach powiatu liczących powyżej 200 tys. ludności w Polsce w 2013 roku



Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS (2015).

Rysunek 3. Struktura transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych w miastach na prawach powiatu liczących powyżej 200 tys. mieszkańców w Polsce w 2013 roku



Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS (2015).

Z ponad 7,6 tys. transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zawartych w miastach liczących powyżej 200 tys. mieszkańców 31,5% dotyczyło użytków rolnych, a 68,1% gruntów przeznaczonych było pod zabudowę (rys. 3). W tej ostatniej grupie dominowały grunty przeznaczone pod zabudowę inną (5154 transakcje). Zanotowano 37 transakcji gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową oraz 4 transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę przemysłową. Ponad 90% transakcji dotyczyło prawa własności.

## 2. Układ przestrzenny Szczecina

Powierzchnia Szczecina zajmuje ponad 30 tys. km<sup>2</sup>. Blisko 25% terenu znajduje się pod wodą<sup>3</sup> (23,9%; rys. 4). Natomiast lasy, grunty zadrzewione i zakrzewione oraz użytki ekologiczne (czyli grunty niepodlegające obrotowi) stanowiły 18,3% w 2003 roku i 19,8% w 2013 roku. Potencjalne tereny, które mogły być przedmiotem transakcji kupna-sprzedaży, obejmowały w 2013 roku 8028 ha, czyli 26,7% powierzchni Szczecina. Były to użytki rolne: (grunty orne, sady, łąki, pastwiska), tereny zurbanizowane niezabudowane oraz nieużytki.

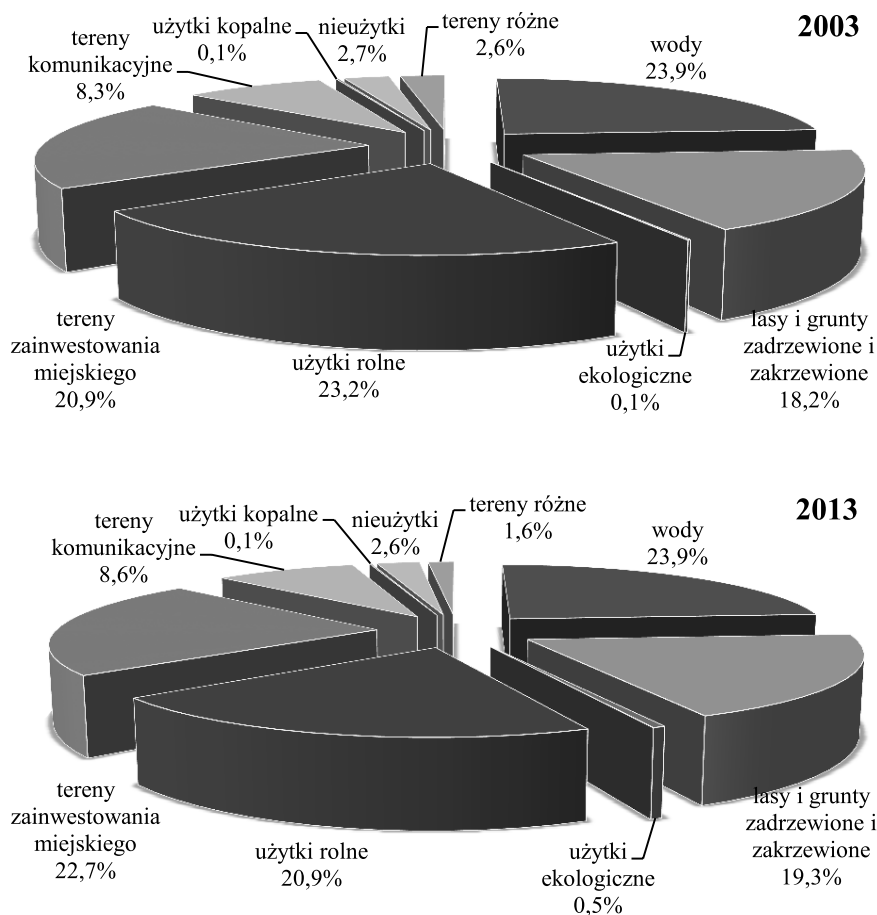
Struktura użytków gruntowych uległa zmianie w badanych latach. Zmniejszyła się powierzchnia użytków rolnych (o 699 ha) i nieużytków (o 32 ha). Zwiększyła się natomiast powierzchnia terenów zainwestowanych (o 540 ha), lasów i gruntów zadrzewionych i zakrzewionych (o 328 ha), użytków ekologicznych (o 119 ha) oraz terenów komunikacyjnych (o 74 ha).

Postępujący rozwój miasta i zwiększenie jego zabudowy (głównie mieszkaniowej) doprowadziły do zaniku działalności rolniczej. Dodatkowo ograniczona wielkość powierzchni, która może być przedmiotem obrotu, powoduje, że rynek gruntów w Szczecinie jest rynkiem słabo rozwiniętym, charakteryzującym się małą liczbą transakcji kupna-sprzedaży.

Szczecin podzielony jest administracyjnie na cztery dzielnice (535 obrębów geodezyjnych): Śródmieście (99 obrębów), Północ (91 obrębów), Zachód (141 obrębów) i Prawobrzeże (204 obrębów).

<sup>3</sup> Głównymi elementami sieci wodnej są rzeki Odra i Płonia oraz jezioro Dąbie.

Rysunek 4. Struktura gruntów w Szczecinie w 2003 i 2013 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie *Raport o stanie miasta Szczecin* (2004, 2014).

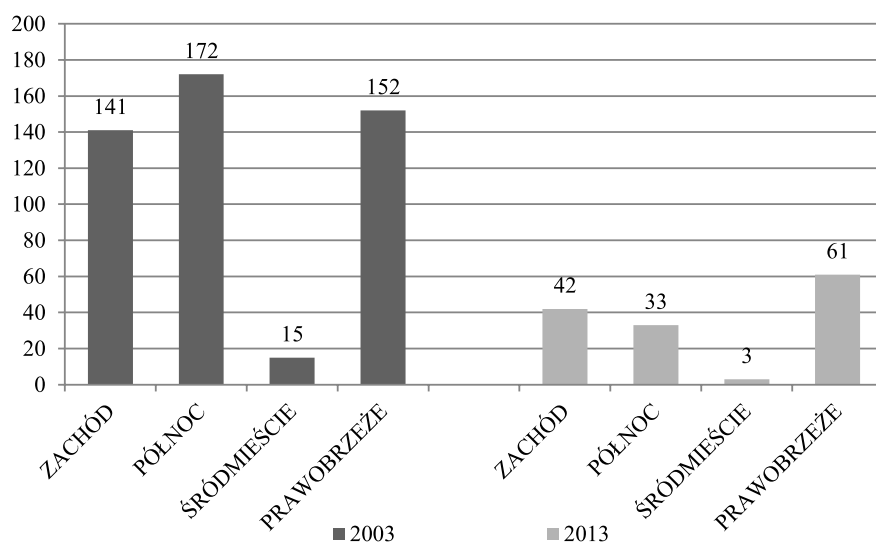
### 3. Analiza cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych

Przedmiotem analizy były transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych w Szczecinie w 2003 i 2013 roku. Badanie przeprowadzono na podstawie danych pozyskanych z Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości (2013 r.) oraz z wyciągów aktów notarialnych (2003 r.).

W 2003 roku w Szczecinie zanotowano 480 transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych, a w 2013 roku – tylko 139 (spadek o 70%). W pierwszym roku analizy najwięcej transakcji dotyczyło dzielnicy Północ, gdzie powstawały nowe osiedla mieszkaniowe, między innymi Warszewo i Bukowo (rys. 5). W 2013 roku natomiast najwięcej transakcji zanotowano w prawobrzeżnej części Szczecina, chociaż było ich o 60% mniej niż przed 10 laty.

W obu badanych latach najmniej transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych dotyczyło Śródmieścia, co wynikało z wysokiego stopnia zagospodarowania tego obszaru i braku terenów, które mogłyby być przedmiotem obrotu.

Rysunek 5. Liczba transakcji nieruchomościami gruntowymi w dzielnicach Szczecina w 2003 i 2013 roku

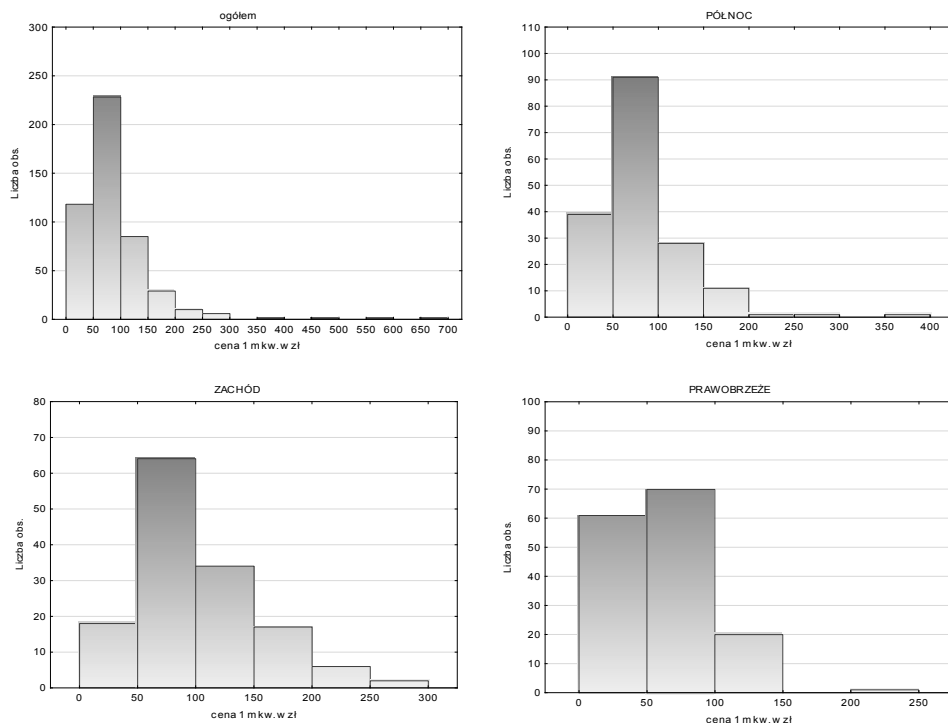


Źródło: opracowanie własne.

W 2003 roku rozkłady cen 1 m<sup>2</sup> gruntu w Szczecinie charakteryzowały się silną prawostronną asymetrią (rys. 6 i tab. 1). Dominowały ceny z przedziału od 50 do 100 zł/1 m<sup>2</sup>, przy czym kilka transakcji osiągnęło poziom ponad 400 zł/m<sup>2</sup> (dotyczyło to działek położonych w obrębie Śródmieścia<sup>4</sup>).

<sup>4</sup> Na rysunku nie przedstawiono histogramu cen w dzielnicy Śródmieście ze względu na małą liczbę zawartych transakcji.

Rysunek 6. Histogram ceny 1 m<sup>2</sup> (w zł) nieruchomości gruntowych sprzedanych w 2003 roku w Szczecinie oraz w wybranych dzielnicach

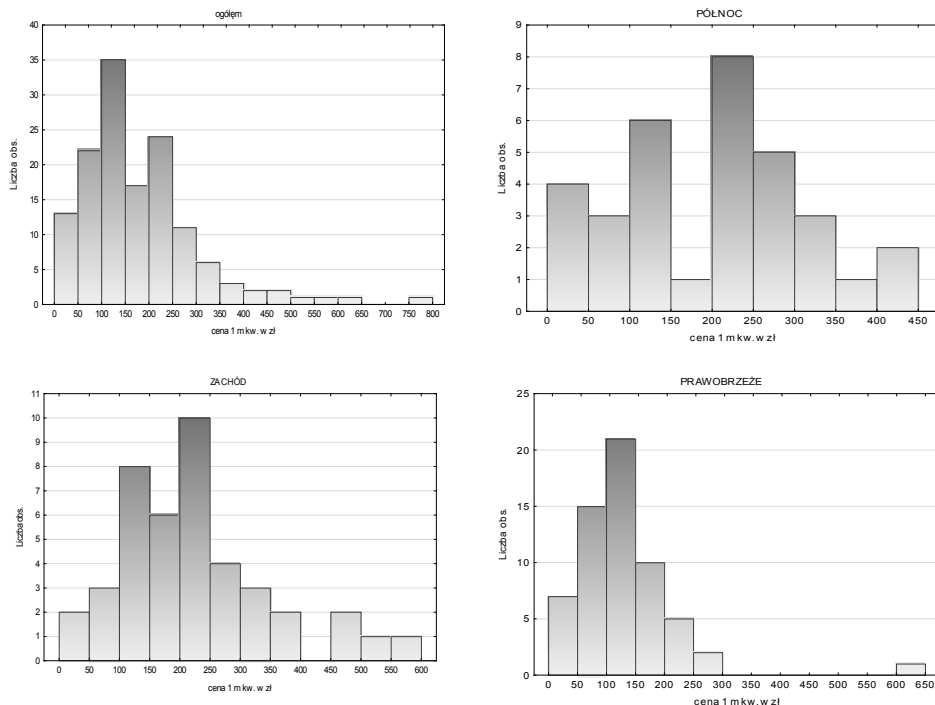


Źródło: opracowanie własne.

W 2013 roku rynek nieruchomości gruntowych w Szczecinie był rynkiem bardziej zróżnicowanym w porównaniu do 2003 roku (rys. 7 i tab. 1). Ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowej w 2013 roku były wyższe, a rozkład cen charakteryzował się słabszą asymetrią prawostronną (w dzielnicach Zachód i Północ, w zawężonym obszarze zmienności, rozkłady cen były nawet słabo lewostronnie asymetryczne). Dominowały dwa przedziały cen nieruchomości: 100–150 zł/1 m<sup>2</sup> oraz 200–250 zł/1 m<sup>2</sup>. Wyjątkiem była dzielnica Prawobrzeże, gdzie rozkład ceny był prawostronnie asymetryczny jednomodalny, dominowały ceny z przedziału 100–150 zł/1 m<sup>2</sup>.



Rysunek 7. Histogram ceny 1 m<sup>2</sup> (w zł) nieruchomości gruntowych sprzedanych w 2013 roku w Szczecinie oraz w wybranych dzielnicach



Źródło: opracowanie własne.

W 2013 roku ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych charakteryzowały się większym zróżnicowaniem niż ceny zanotowane w roku 2003 – rynek ten był bardziej rozproszony. Podobne zjawisko było obserwowane zarówno na innych rynkach nieruchomości gruntowych (Belej, Kulesza, 2013), jak i na rynku w Szczecinie, ale także w innym segmencie – na rynku nieruchomości mieszkaniowych (Gdakowicz, 2015).

Najwyższe przeciętne ceny za 1 m<sup>2</sup> w obu badanych latach osiągały nieruchomości położone w Śródmieściu Szczecin, czyli dzielnicy zagospodarowanej przestrzennie, w której dostępność terenów niezabudowanych była bardzo niska (tab. 2). Najniższe ceny notowane były na Prawobrzeżu. Dzielnica ta od lat stanowiąca „sypialnię” miasta charakteryzowała się niższymi cenami nieruchomości zarówno gruntowych, jak i mieszkaniowych. W okresie objętym analizą wynoszącym 10 lat przeciętne ceny 1 m<sup>2</sup> wzrosły o ponad 100% (wyjątkiem było Śródmieście, gdzie przeciętne ceny wzrosły o 40%).

Tabela 1. Podstawowe charakterystyki cen 1 m<sup>2</sup> (w zł) nieruchomości gruntowych sprzedanych/kupionych w Szczecinie w 2003 i 2013 roku

2003	<i>n</i>	$\bar{x}$	<i>S<sub>x</sub></i>	<i>Q</i> <sub>25</sub>	<i>M</i>	<i>Q</i> <sub>75</sub>	<i>Q</i>	<i>V<sub>s</sub></i> (%)	<i>V<sub>Q</sub></i> (%)	<i>A</i>	<i>A<sub>2</sub></i>
Zachód	141	97,7	51,3	60,0	82,0	130,0	35,0	52,50	42,68	0,895	0,371
Północ	172	80,4	46,7	50,0	69,5	98,5	24,3	58,01	34,89	1,805	0,196
Śródmieście	15	251,3	184,7	102,0	200,0	269,0	83,5	73,49	41,75	1,421	-0,174
Prawobrzeże	152	61,1	34,0	37,5	57,5	79,5	21,0	55,71	36,52	1,391	0,048
Ogółem	480	84,7	63,3	50,0	70,0	103,5	26,8	74,76	38,21	3,863	0,252
2013	<i>n</i>	$\bar{x}$	<i>S<sub>x</sub></i>	<i>Q</i> <sub>25</sub>	<i>M</i>	<i>Q</i> <sub>75</sub>	<i>Q</i>	<i>V<sub>s</sub></i> (%)	<i>V<sub>Q</sub></i> (%)	<i>A</i>	<i>A<sub>2</sub></i>
Zachód	42	224,9	127,3	130,2	212,9	290,5	80,1	56,58	37,63	0,844	-0,032
Północ	33	200,9	107,7	109,5	218,2	274,4	82,5	53,63	37,79	0,033	-0,319
Śródmieście	3	353,4	351,1	82,0	228,4	750,0	334,0	99,35	146,27	1,400	0,562
Prawobrzeże	61	125,8	87,0	70,6	111,1	154,1	41,7	69,15	37,57	2,824	0,031
Ogółem	139	178,5	123,5	98,9	149,9	240,0	70,6	69,18	47,09	1,579	0,277

Źródło: obliczenia własne.

Ze względu na dość silną asymetrię rozkładów cen 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych w tabeli 2 przedstawiono również dynamikę mediany cen. Kształtowała się ona nieco odmiennie dla dwóch dzielnic: Zachód i Północ. W północnej części Szczecina mediana ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych w 2013 roku w porównaniu do 2003 roku wzrosła o 214%, a w zachodniej części – o około 160%. W 2013 roku środkowe ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych w dzielnicy Północ były wyższe niż notowane w dzielnicy Zachód.

Tabela 2. Dynamika średniej i mediany ceny 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowych w Szczecinie w 2003 i 2013 roku

Dzielnica	Średnia cena 1 m <sup>2</sup>			Mediana ceny 1 m <sup>2</sup>		
	2003 rok (zł)	2013 rok (zł)	<i>i</i> <sub>2013/2003</sub> (%)	2003 rok (zł)	2013 rok (zł)	<i>i</i> <sub>2013/2003</sub> (%)
Zachód	97,7	224,9	130,23	82,0	212,9	159,63
Północ	80,4	200,9	149,84	69,5	218,2	213,96
Śródmieście	251,3	353,4	40,63	200,0	228,4	14,18
Prawobrzeże	61,1	125,8	106,00	57,5	111,1	93,16

Źródło: obliczenia własne.

Grunty położone w trzech dzielnicach Szczecina: Zachód, Północ i Prawobrzeże charakteryzowały się w 2003 roku podobną atrakcyjnością, o czym świadczy zbliżony poziom przeciętnych i środkowych cen 1 m<sup>2</sup>. Przez 10 lat zachodnia i północna dzielnica zostały w dużym stopniu zagospodarowane – powstały nowe osiedla mieszkaniowe. Grunty niezabudowane w sąsiedztwie zyskały na wartości, a przeciętne (i środkowe) ceny były znacząco wyższe niż w prawobrzeżnej części miasta. Rozkłady cen 1 m<sup>2</sup> zbliżały się do symetrycznych, a w zawężonym obszarze zmienności były nawet słabo lewostronne. Rynek gruntów w tych dwóch dzielnicach Szczecina w 2013 roku był rynkiem, na którym popyt przewyższał podaż.

## Podsumowanie

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych w dużych miastach jest rynkiem słabo rozwiniętym, ponieważ występuje mała liczba potencjalnych nieruchomości, które mogą być przedmiotem obrotu. Duże miasta (liczące powyżej 200 tys. mieszkańców) są w dużym stopniu zagospodarowane przestrzennie i mało jest terenów niezabudowanych. Liczba transakcji dotyczących tego typu nieruchomości stanowiła w 2013 roku 1,5% wszystkich transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości w Polsce<sup>5</sup>. Liczba aktów notarialnych dotyczących nieruchomości gruntowych także w Szczecinie była niewielka. W 2003 roku zawarto 480 takich transakcji, a w 2013 roku – 139.

Przeciętna cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowej w Szczecinie w badanych latach wzrosła o 110%. Analizując subrynki nieruchomości gruntowych w poszczególnych dzielnicach Szczecina, obserwuje się różną dynamikę cen. Najbardziej zdrożały nieruchomości położone w zachodniej i północnej części miasta, najmniej w Śródmieściu – dzielnicy, która w badanym okresie była najdroższa.

W 2013 roku w porównaniu do 2003 roku ceny gruntów rolnych wzrosły o blisko 500%. Na tym tle wzrost cen gruntów w Szczecinie jest wzrostem naturalnym, wynikającym ze wzrostu cen w całej gospodarce (według GUS wskaźnik inflacji w 2013 r. w odniesieniu do 2003 r. wyniósł 110%).

<sup>5</sup> Transakcji, o których informacje pozyskał GUS.

## Literatura

- Bank Danych Lokalnych. Pobrane z: <https://bdl.stat.gov.pl/BDL/start> (10.06.2016).
- Belej, M., Kulesza, S. (2013). Modeling the Real Estate Prices in Olsztyn under Instability Condition. *Folia Oeconomica Stetinensia*, 11 (1), 61–72. DOI: 10.2478/v10031-012-0008-7.
- Gdakowicz, A. (2015). The Application of Japanese Candlestick Charting on the Residential Real Estate Market. *Real Estate Management and Valuation*, 22 (4), 27–34.
- GUS (2004). *Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości w2003 r.* Warszawa.
- GUS (2015). *Obrót nieruchomościami w 2013 r.* Warszawa.
- Hozer, J. (1994). Ekonomiczne podstawy renty „miejskiej” pobieranej jako pożytek w postaci czynszu dzierżawnego. *Gięda Nieruchomości*, 1 (22).
- Kuźmiński, W. (2015). Ekonometryczny model cen gruntów rolnych. *Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania Uniwersytetu Szczecińskiego*, 42 (1), 227–239.
- Raport o stanie miasta Szczecin 2004* (2004). Szczecin.
- Raport o stanie miasta Szczecin 2014* (2014). Szczecin.
- Ustawa z 5.08.2015 o kształtowaniu ustroju rolnego. Dz.U. poz. 1433.
- Żelazowski, K. (2014). Regionalne zróżnicowanie cen gruntów rolnych w Polsce. *Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania Uniwersytetu Szczecińskiego*, 36 (1), 531–542.

## SZCZECIN'S LAND PROPERTY MARKET IN 2003 AND IN 2013

### Abstract

The land property markets in cities are closely related to agricultural property markets. Values of urban land properties depend on values of properties located in adjacent rural areas.

Analysis of land property market may provide information on agricultural property market while information on agricultural property market might be an inspiration for those looking for similar regularities within land property market.

The article includes an analysis of prices per 1m<sup>2</sup> of a land property in Szczecin both in 2003 and 2013. The survey was based upon data collected from the Register of Real Estate Prices and Values as well as from excerpts from notarial deeds. The growth rate observed on Szczecin's land property market was compared with the change in agricultural property market.

*Translated by Paweł Baran*

**Keywords:** land property market, statistical analysis, price of 1 m<sup>2</sup>

**JEL Codes:** R33, C19