

Izabela Rącka, Jerzy Krzempek

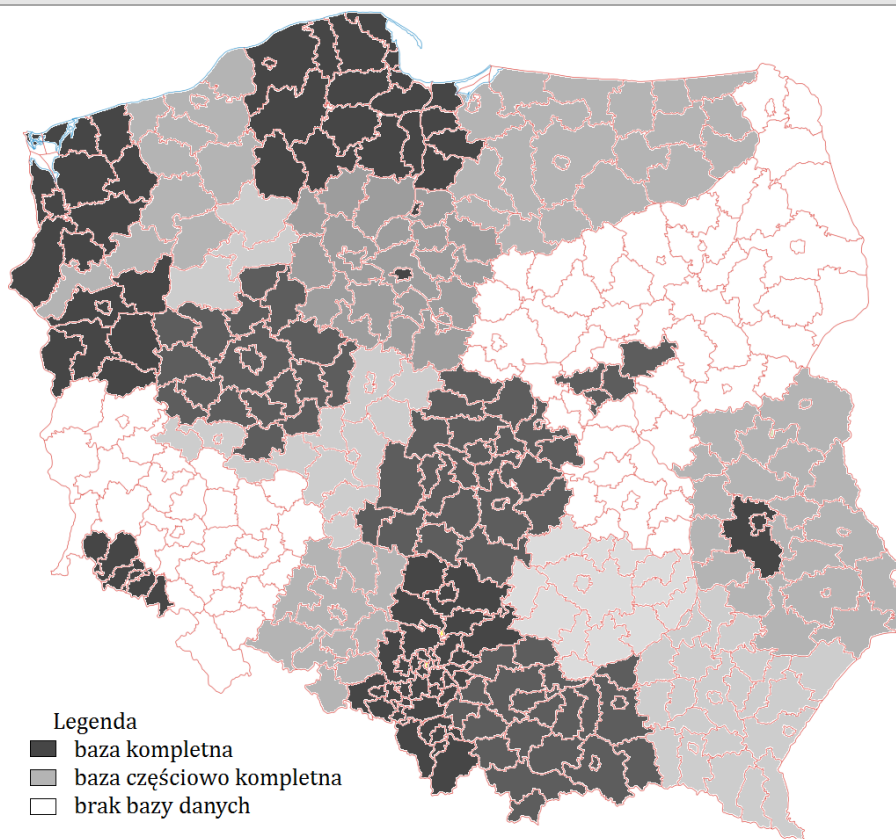
Raport z badania cenności gruntów

W POLSCE

wykonany w ramach prac Komisji ds. Baz Danych i Analiz Rynkowych przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

wrzesień 2011 r.

Obszary systematycznego monitorowania rynku cen transakcyjnych przez rzeczoznawców majątkowych i zorganizowane bazy danych



Rzeczoznawcy majątkowi w Polsce są świadomi faktu, iż systematyczne badanie rynku jest warunkiem koniecznym dla zapewnienia dobrej jakości świadczonych przez nich usług. Istotnym elementem tworzenia baz danych jest zamieszczanie w nich informacji kompleksowych i sprawdzonych.

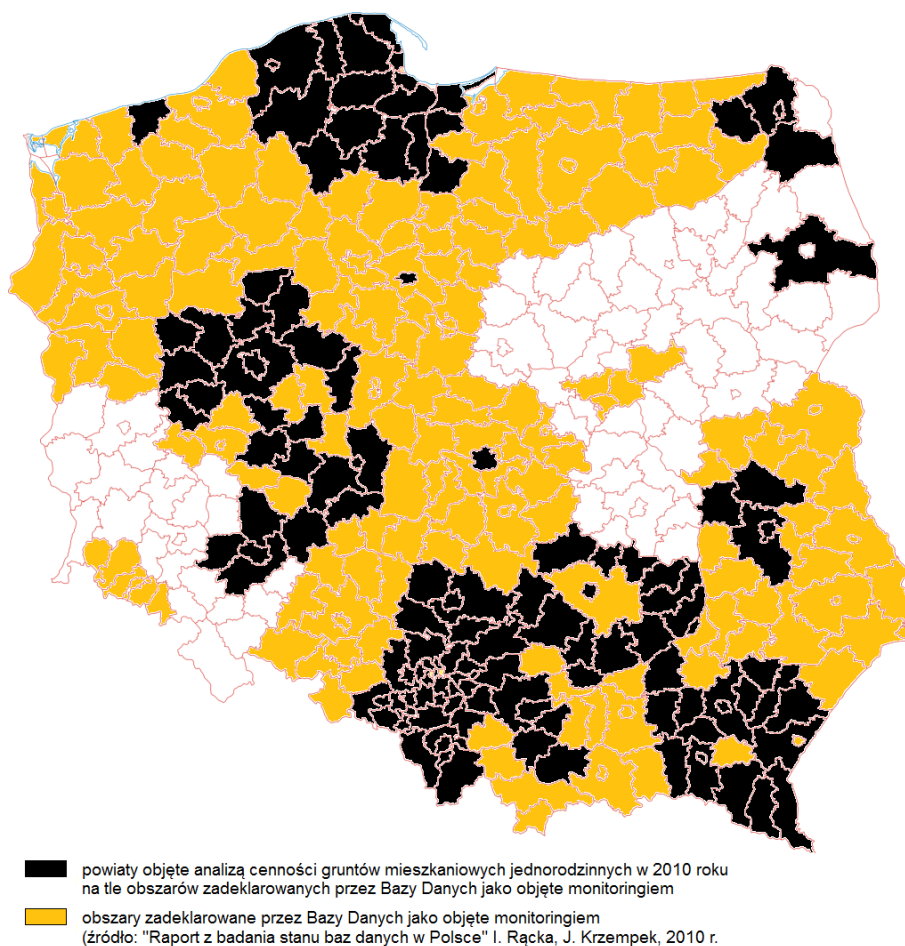
Sporządzanie analiz rynku nieruchomości przy wykorzystaniu gromadzonych danych i publikowanie ich w czasopiśmie branżowych jest od dawna stosowaną przez rzeczoznawców, a także innych uczestników rynku nieruchomości praktyką. Większość publikacji obejmuje najmniej przejrzyste rynki lokalne w Polsce.

Pełna analiza na stronie:
POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
www.pfva.com.pl



Kontynuując badania rynkowe Komisja ds. Baz Danych i Analiz Rynkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych w czerwcu 2011 r. skierowała do podmiotów zajmujących się systematycznym monitorowaniem cen transakcyjnych na rynkach lokalnych (ujawnionych podczas inwentaryzacji stanu baz danych na terenie kraju¹), a także do pojedynczych rzeczoznawców, prośbę o udostępnienie danych transakcyjnych z roku 2010, a dotyczących gruntów niezabudowanych o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinnym lub samodzielne wygenerowanie raportu przy użyciu narzędzia stworzonego w ramach prac Komisji. Jako niezbędne uznano następujące dane: data transakcji (miesiąc, rok), cena transakcyjna, powierzchnia gruntu, lokalizacja (powiat – bez szczegółowych danych lokalizacyjnych). Celem badania była analiza cenności gruntów w Polsce, w odniesieniu do jednostki, jaką jest powiat dla określonego wyżej rodzaju rynku. Zebrano kompletne dane ze 125 powiatów (w tym 31 miast na prawach powiatu), co stanowi jedną trzecią ogólnej liczby powiatów w Polsce.

Wykres 1. Obszar badany na tle obszarów objętych monitoringiem według powiatów



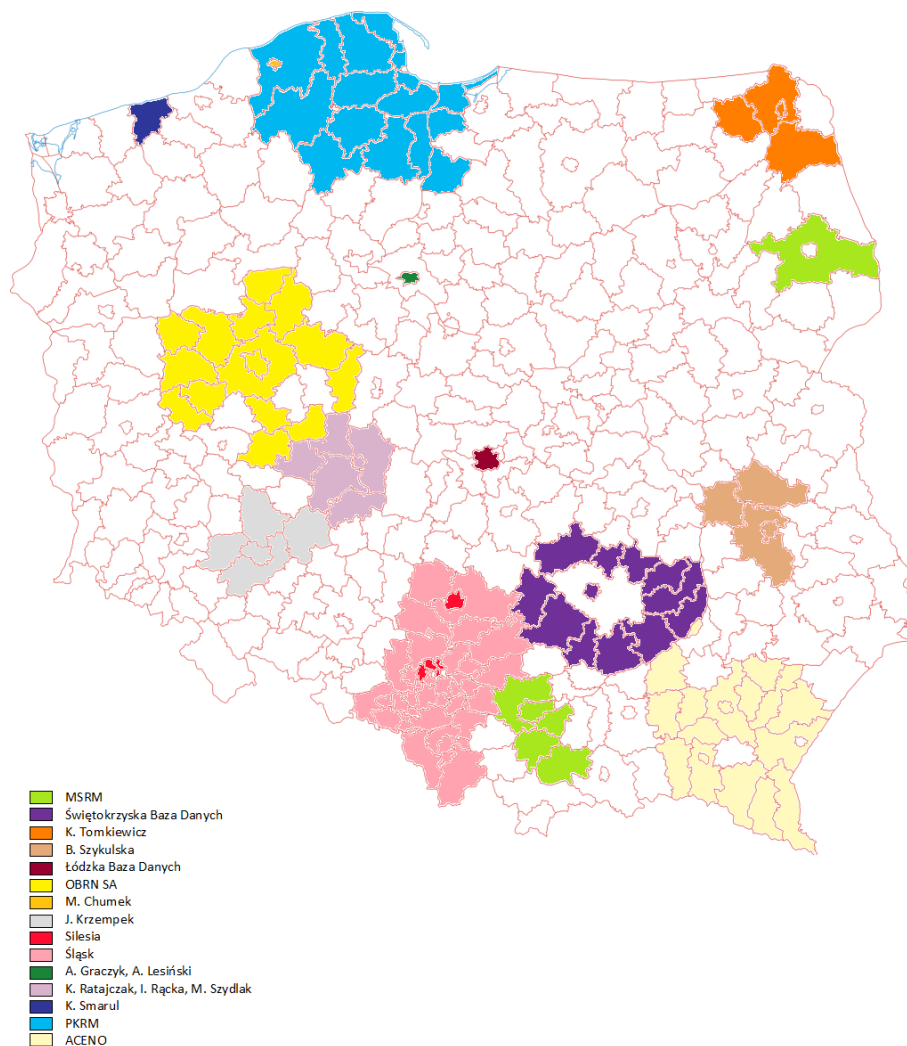
Źródło: opracowanie własne

¹ por.: „Raport z badania stanu baz danych w Polsce”, I. Rącka, J. Krzempek, 2010 r.

Źródłem danych do przedmiotowej analizy były przede wszystkim Bazy Danych, jednak także pojedynczy rzeczoznawcy prowadzący własne, kompletne bazy danych, zdecydowali się na współpracę w zakresie analizy rynku i dostarczyli dane do analizy co piątego z analizowanych powiatów.

W efekcie przeanalizowano prawie cały obszar województw: podkarpackiego, pomorskiego, śląskiego, świętokrzyskiego, wielkopolskiego oraz pojedyncze powiaty z województw: dolnośląskiego, kujawsko-pomorskiego, lubelskiego, łódzkiego, małopolskiego, podlaskiego, warmińsko-mazurskiego, zachodniopomorskiego.

Wykres 2. Źródło danych transakcyjnych



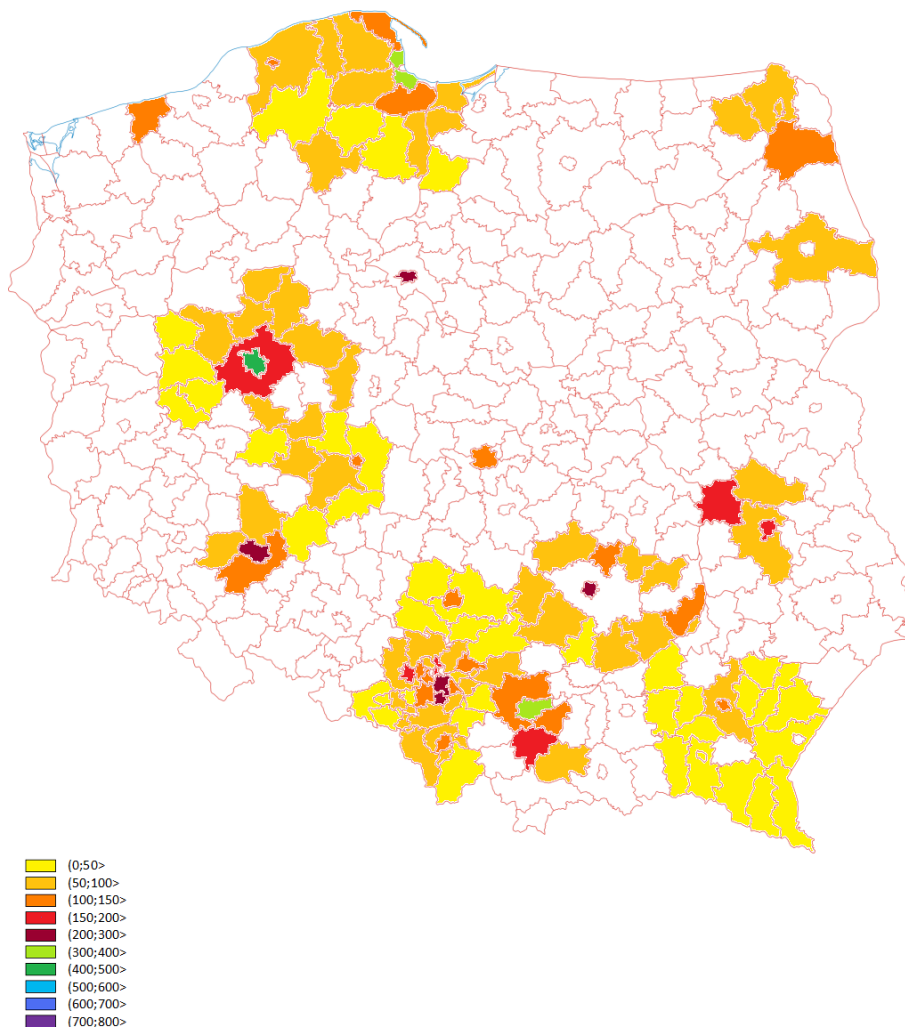
Źródło: opracowanie własne

Analiza zgromadzonych danych transakcyjnych pozwoliła na ustalenie podstawowych parametrów statystycznych takich jak: liczebność próby, trend czasowy w 2010 roku oraz odnoszące się do jednostkowej ceny gruntu: średnia arytmetyczna, mediana, cena minimalna, cena maksymalna i współczynnik zmienności.

Średnie ceny transakcyjne są zróżnicowane w poszczególnych województwach. W grupie województw, gdzie analizę objęto większość powiatów, najwyższa jednostkowa cena średnia ukształtowała się w województwie pomorskim (111 zł/m²), najniższa w województwie podkarpackim (36 zł/m²). W województwach, gdzie przeanalizowano pojedyncze powiaty najwyższe ceny średnie odnotowano w województwie kujawsko-pomorskim (203 zł/m²) i łódzkim (186 zł/m²), co wynikało z faktu, iż przeanalizowano tu jedynie transakcje

w miastach wojewódzkich, najniższą cenność gruntów zaobserwowano w województwie podlaskim (97 zł/m²), w którym cena średnia ustalona została na podstawie analizy czterech miast, próba nie jest więc reprezentatywna dla całego województwa.

Wykres 3. Średnie jednostkowe ceny transakcyjne gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w 2010 roku według powiatów



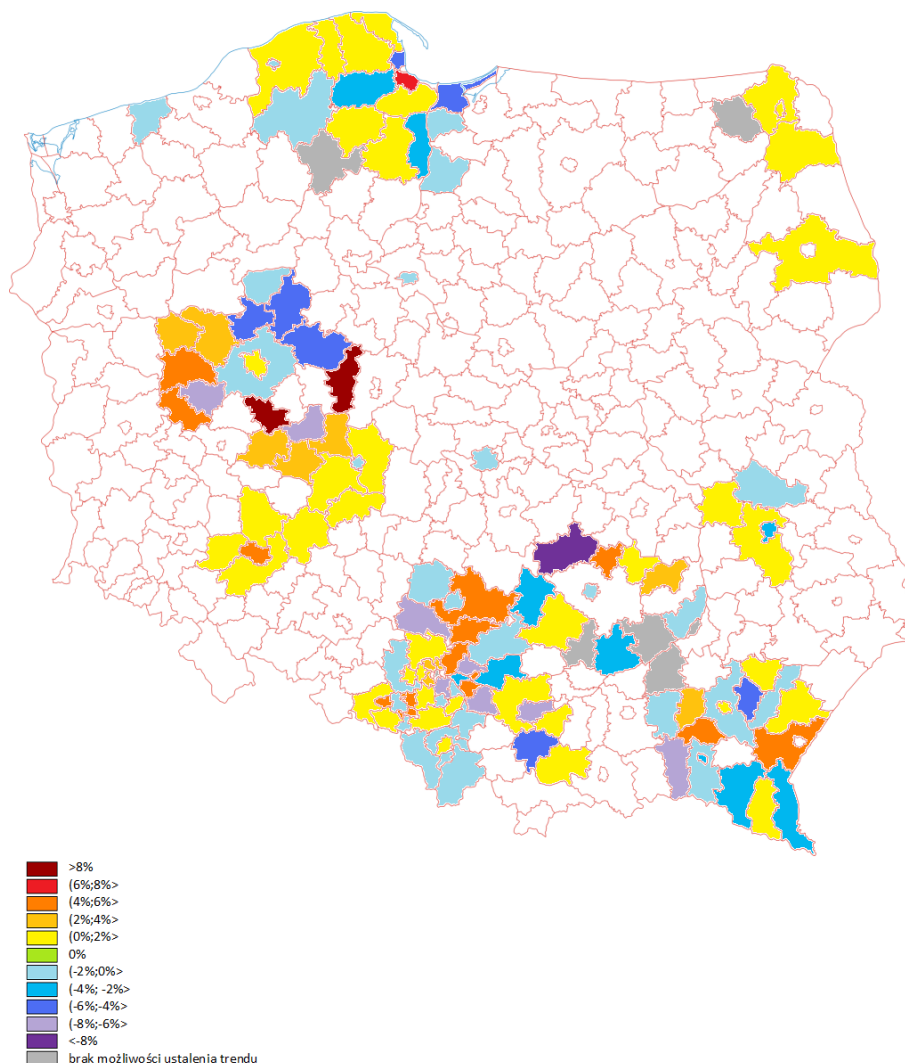
Źródło: opracowanie własne

Wśród analizowanych miast wojewódzkich średnia cena transakcyjna wyniosła 252 zł/m², najniższe ceny średnie odnotowano dla Rzeszowa (124 zł/m²) i Łodzi (186 zł/m²), najwyższe dla Gdańska (337 zł/m²) i Poznania (418 zł/m²). Średnia cena transakcyjna w miastach na prawach powiatu niebędących stolicami województw wyniosła 128 zł/m², z czego najniższą odnotowano w Krośnie – województwo podkarpackie (32 zł/m²), najwyższą w Gdyni – województwo pomorskie (389 zł/m²).

W powiatach ziemskich najniższe ceny średnie wystąpiły w powiatach: jasielskim, bieszczadzkim i mieleckim w województwie podkarpackim (poniżej 20 zł/m²), najwyższe w puławskim w województwie lubelskim (159 zł/m²), poznańskim w województwie wielkopolskim (162 zł/m²) oraz myślenickim w województwie małopolskim (186 zł/m²).

Zaobserwowane tendencje zmiany cen transakcyjnych w czasie były zróżnicowane w poszczególnych powiatach. Trend wzrostowy widoczny jest szczególnie w nadmorskich powiatach województwa pomorskiego, w południowej i zachodniej części Wielkopolski, w analizowanych powiatach województwa dolnośląskiego.

Wykres 4. Dynamika jednostkowych cen transakcyjnych gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w 2010 roku według powiatów



Źródło: opracowanie własne

Niniejsze badanie zmierzało do ukazania ogólnopolskich tendencji na rynku gruntów mieszkaniowych jednorodzinnych, przez pryzmat rynków lokalnych. Brak jest możliwości ukazania jednej tendencji występującej w całym kraju lub w województwie, co wyraźnie widoczne jest po szczegółowej analizie cen transakcyjnych w poszczególnych powiatach. Regularna analiza rynków lokalnych jest niezbędnym narzędziem w pracy rzeczoznawców majątkowych.

Szczegółową analizę cen transakcyjnych – dla wybranych miast wojewódzkich, nieruchomości o przeznaczeniu pod budownictwo jednorodzinne, zawierają kolejne karty.

Pełna analiza 125 powiatów dostępna jest na stronie internetowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych pod adresem www.pfva.com.pl.