

PRACE NAUKOWE

Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu

RESEARCH PAPERS

of Wrocław University of Economics

Nr 367

Gospodarka przestrzenna Aktualne aspekty polityki społeczno-gospodarczej i przestrzennej

Redaktorzy naukowci

Jacek Potocki

Jerzy Ładysz



Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu
Wrocław 2014

Redakcja wydawnicza: Justyna Mroczkowska

Redakcja techniczna: Barbara Łopusiewicz

Korekta: Barbara Cibis

Łamanie: Agata Wiszniowska

Projekt okładki: Beata Dębska

Publikacja jest dostępna w Internecie na stronach:

www.ibuk.pl, www.ebscohost.com,

w Dolnośląskiej Bibliotece Cyfrowej www.dbc.wroc.pl,

The Central and Eastern European Online Library www.ceeol.com,

a także w adnotowanej bibliografii zagadnień ekonomicznych BazEkon

http://kangur.uek.krakow.pl/bazy_ae/bazekon/nowy/index.php

Informacje o naborze artykułów i zasadach recenzowania znajdują się

na stronie internetowej Wydawnictwa

www.wydawnictwo.ue.wroc.pl

Kopiowanie i powielanie w jakiegokolwiek formie

wymaga pisemnej zgody Wydawcy

© Copyright by Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

Wrocław 2014

ISSN 1899-3192

ISBN 978-83-7695-474-5

Wersja pierwotna: publikacja drukowana

Druk i oprawa:

EXPOL, P. Rybiński, J. Dąbek, sp.j.

ul. Brzeska 4, 87-800 Włocławek

Spis treści

Wstęp	11
Franciszek Adamczuk: Tritia – nowa forma i instytucja integracji europejskiej.....	13
Bartosz Bartosiewicz, Iwona Pielesiak: Dzienna mobilność mieszkańców małych miast Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego.....	21
Magdalena Belof: Wyzwania planowania przestrzennego na poziomie regionalnym	30
Piotr Chmiel, Leszek Stanek: Efektywność ekonomiczna realizacji dróg dla zabudowy mieszkaniowej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	38
Joanna Cymerman: Uwarunkowania przekształceń struktury własnościowej gruntów na Pomorzu Środkowym w latach 2000–2012.....	50
Lukasz Damurski: Uczestnicy procesu podejmowania decyzji przestrzennych na szczeblu lokalnym. Teoria i praktyka.....	59
Eleonora Gonda-Soroczyńska: Wielofunkcyjność czy jednofunkcyjność? Uzdrowiska w obliczu przemian przestrzennych	68
Piotr Gryszel, Daria Elżbieta Jaremen, Andrzej Rapacz: Fundusze unijne czynnikiem kształtującym funkcję turystyczną w wybranych gminach regionu jeleniogórskiego.....	76
Piotr Hajduga: Specjalne strefy ekonomiczne w Polsce a kształtowanie kapitału ludzkiego.....	90
Piotr Idczak, Karol Mrozik: Ocena efektywności kosztowej rozwiązań kształtujących retencję zlewni rzecznej jako sposobu ograniczania zagrożenia powodziowego	102
Marian Kachniarz: Prymusi i maruderzy – aktywność inwestycyjna gmin dolnośląskich	112
Anna Katola: Znaczenie równości płci dla długookresowego wzrostu gospodarczego.....	119
Olgierd Kempa, Jan Kazak: Przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne a podatki od nieruchomości.....	128
Lidia Klos: Zanieczyszczenia obszarowe na terenach wiejskich województwa zachodniopomorskiego	136
Piotr Krajewski: Problemy planistyczne na terenach parków krajobrazowych w sąsiedztwie Wrocławia na przykładzie Ślęzańskiego Parku Krajobrazowego.....	147

Natalia Krawczyszyn: Kierunki polityki turystycznej w euroregionach polsko-czeskich – unifikacja czy dywersyfikacja produktu turystycznego po granicza?	155
Barbara Kryk: Projekt modelu wsparcia na rynku pracy młodzieży zagrożonej wykluczeniem społecznym	163
Marta Kusterka-Jefmańska: Jakość życia a jakość usług publicznych w praktyce badań na poziomie lokalnym	170
Grażyna Leśniewska: Wpływ rodziny na kształtowanie postawy obywatelskiej społeczeństwa	178
Jerzy Ładysz: Kierunki rozwoju zielonej infrastruktury we wrocławskim obszarze funkcjonalnym	186
Urszula Markowska-Przybyła: Zastosowanie ekonomii eksperymentalnej do pomiaru kapitału społecznego	196
Barbara Mastalska-Cetera, Beata Warczewska: Realizacja wybranych programów wspierających rolnictwo w Parku Krajobrazowym „Dolina Baryczy”	204
Piotr Mijał: Aspekty prawne konkurencyjności specjalnych stref ekonomicznych	214
Katarzyna Milewska-Osiecka: Nowe budownictwo mieszkaniowe w świetle polityki funkcjonalno-przestrzennej strefy podmiejskiej Łodzi	223
Agnieszka Ogrodowczyk: Polityka mieszkaniowa a współczesne przekształcenia obszarów śródmiejskich – przykład Łodzi	232
Jan Polski: Ekologiczne, społeczne i ekonomiczne aspekty ładu przestrzennego w regionie	240
Katarzyna Przybyła, Eleonora Gonda-Soroczyńska: Poziom rozwoju infrastruktury społecznej we Wrocławiu	248
Zbigniew Przybyła: Rozwój zrównoważony jako koncepcja dynamiczna kształtowania przestrzeni gospodarczej	256
Adam Przybyłowski: Stan infrastruktury transportu drogowego w Polsce z uwzględnieniem aspektów bezpieczeństwa	261
David Ramsey: Ocena atrakcyjności osiedli we Wrocławiu	272
Janusz Rosiek: Wpływ implementacji pakietu klimatyczno-energetycznego (PKE) Unii Europejskiej na równoważenie rozwoju społeczno-gospodarczego krajów członkowskich ugrupowania	281
Anna Skorwider-Namietko, Jarosław Skorwider-Namietko: Gospodarka odpadami jako element zarządzania strategicznego w jednostkach samorządu terytorialnego	292
Beata Skubiak: Polityka regionalna wobec zmian demograficznych	301
Małgorzata Sosińska-Wit, Karolina Gałązka: Kapitał społeczny jako czynnik wspierający innowacyjność małych przedsiębiorstw na przykładzie województwa lubelskiego	310

Agnieszka Stacherzak: Typologia funkcjonalna gmin Dolnego Śląska a Strategia Rozwoju Województwa Dolnośląskiego 2020.....	322
Izabela Szamrej-Baran, Paweł Baran: Subiektywne i obiektywne mierniki ubóstwa energetycznego	332
Maciej Szarejko, Jerzy Ładysz: Podstawy ekonomiczne kształtowania i racjonalnego wykorzystania miejskiego systemu zielonej infrastruktury	340
Katarzyna Tarnawska: Analiza determinant rozwoju regionalnego w świetle ewolucyjnej geografii ekonomicznej	350
Alina Walenia: Polityka spójności Unii Europejskiej a zmiany systemowe w zarządzaniu finansami publicznymi.....	359
Beata Warczewska, Barbara Mastalska-Cetera: Strategie rozwoju gmin mających obszary o szczególnych wartościach przyrodniczych a model zrównoważonego rozwoju	370
Marcelina Zapotoczna: Taksonomiczna analiza przestrzennego zróżnicowania potrzeb mieszkaniowych w Polsce	378
Adam Zydroń, Piotr Szczepański, Sebastian Gawel: Ograniczenia i możliwości zwiększania lesistości w aglomeracji poznańskiej na przykładzie gminy Rokietnica.....	387
Adam Zydroń, Piotr Szczepański, Piotr Walkowski: Analiza zmian cen transakcyjnych gruntów niezabudowanych w gminie Września w latach 2002–2009	394

Summaries

Franciszek Adamczuk: Tritia – a new form and institution of European integration	20
Bartosz Bartosiewicz, Iwona Pielesiak: Daily mobility of small town's inhabitants in Łódź Metropolitan Area	29
Magdalena Belof: Challenges of regional spatial planning.....	37
Piotr Chmiel, Leszek Stanek: Economic efficiency of building the roads for the residential areas in the local spatial management plans	48
Joanna Cymerman: Conditions of changes in the structure of land ownership in Central Pomerania in the years 2000–2012	58
Łukasz Damurski: Stakeholders of the spatial decision-making process on a local level. Theory and practice	67
Eleonora Gonda-Soroczyńska: Polyfunctionality or monofunctionality of spas in the face of spatial transformations?	75
Piotr Gryszel, Daria Elżbieta Jaremen, Andrzej Rapacz: EU funds as the tourist function raising factor in the selected tourist communes of Jelenia Góra region	88

Piotr Hajduga: Special economic zones in Poland and the formation of human capital.....	101
Piotr Idczak, Karol Mrozik: Cost-effectiveness evaluation of solutions shaping river basin retention as a method of flood risk reduction.....	111
Marian Kachniarz: Top leaders and stragglers – investment activity of Lower Silesia communities.....	118
Anna Katola: The importance of gender equality for long-term growth.....	127
Olgierd Kempa, Jan Kazak: Functional and spatial transformation and the real estate taxes.....	135
Lidia Kłos: Territorial pollution in rural areas of the West Pomeranian Voivodeship.....	146
Piotr Krajewski: Planning problems in the areas of landscape parks near Wrocław on the example of Ślęzański Landscape Park.....	154
Natalia Krawczynszyn: Trends of tourism policy in Polish-Czech euroregions – unification or diversification of border tourist product?.....	162
Barbara Kryk: Draft model of support in the labor market of young people at risk of social exclusion.....	169
Marta Kusterka-Jefmańska: Quality of life vs. quality of public services in practice of research at the local level.....	177
Grażyna Leśniewska: Family influence on the attitudes of citizens society..	185
Jerzy Ładysz: Directions of development of green infrastructure in the Wrocław functional area.....	195
Urszula Markowska-Przybyła: Application of experimental economics for measuring of social capital.....	203
Barbara Mastalska-Cetera, Beata Warczewska: Implementation of selected programs supporting agriculture in the Landscape Park “Barycz Valley”.....	213
Piotr Mijał: Legal aspects of competitiveness of Special Economic Zones ...	222
Katarzyna Milewska-Osiecka: New housing construction within the spatial policy for suburban zone of Łódź.....	231
Agnieszka Ogrodowczyk: Housing policy and contemporary changes of the inner city – example of Łódź.....	239
Jan Polski: Ecological, public and economic aspects of the spatial order in the region.....	247
Katarzyna Przybyła, Eleonora Gonda-Soroczyńska: Level of social infrastructure development in Wrocław.....	255
Zbigniew Przybyła: Sustainable development as a dynamic idea of shaping the economic space.....	260
Adam Przybyłowski: Road transport infrastructure development in Poland with special emphasis on safety issues.....	271
David Ramsey: Assessment of districts attractiveness in Wrocław.....	280

Janusz Rosiek: Impact of the implementation of the EU Climate and Energy Package (EU CEP) on socio-economic development of selected EU countries	291
Anna Skorwider-Namiołko, Jarosław Skorwider-Namiołko: Waste management as a part of the strategic management in local self-government units	300
Beata Skubiak: Regional policy in the face of demographic changes	309
Małgorzata Sosińska-Wit, Karolina Gałązka: Social capital as a factor supporting innovative small businesses on the example of the Lublin Voivodeship	321
Agnieszka Stacherzak: Functional typology of Lower Silesia municipalities and “Development strategy of Lower Silesia Voivodeship 2020”	331
Izabela Szamrej-Baran, Paweł Baran: Subjective and objective measures of fuel poverty	339
Maciej Szarejko, Jerzy Ładysz: Economic principles of development and rational use of urban green infrastructure system	349
Katarzyna Tarnawska: Theoretical analysis of regional development determinants in the light of evolutionary economic geography	358
Alina Walenia: EU cohesion policy vs. system changes in public finance management	369
Beata Warczewska, Barbara Mastalska-Cetera: The development strategies of communes, which are areas of special natural values with regard to the sustainable development model	377
Marcelina Zapotoczna: Taxonomic analysis of spatial differentiation of housing needs in Poland	386
Adam Zydróż, Piotr Szczepański, Sebastian Gawel: Limitation and possibilities of forestation growth in the Poznań agglomeration on the example of the Rokietnica commune	393
Adam Zydróż, Piotr Szczepański, Piotr Walkowski: Transaction prices changes analysis of undeveloped properties in the municipality of Września in the years 2002–2009	400

Adam Zydrón, Piotr Szczepański, Piotr Walkowski

Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu

ANALIZA ZMIAN CEN TRANSAKCYJNYCH GRUNTÓW NIEZABUDOWANYCH W GMINIE WRZEŚNIA W LATACH 2002–2009

Streszczenie: W artykule podjęto próbę analizy rynku nieruchomości gruntów niezabudowanych w gminie Września w latach 2002–2009 ze szczególnym uwzględnieniem zmian cen transakcyjnych. W opracowaniu wskazano zależności pomiędzy ceną 1 m² gruntu a przeznaczeniem terenu, gęstością zaludnienia oraz powierzchnią działki. Badania oparte były na danych pozyskanych z Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej we Wrześni. Zgromadzone dane zostały poddane analizie statystycznej oraz przestrzennej – za pomocą programu MapInfo 8.0. Dodatkowo skonstruowano modele ekonometryczne przedstawiające prognozy kształtowania się cen 1 m² gruntów niezabudowanych z uwzględnieniem ich przeznaczenia w dokumentach planistycznych. W pracy zaprezentowano wnioski dotyczące lokalnego rynku oraz czynników wpływających na wartość nieruchomości niezabudowanych.

Słowa kluczowe: cena transakcyjna, nieruchomość niezabudowana, szacowanie nieruchomości, rynek nieruchomości.

DOI: 10.15611/pn.2014.367.43

1. Wstęp

Wydaje się być oczywistym, że wartość ekonomiczna przestrzeni winna być jednym z kluczowych parametrów wpływających na kierunki zagospodarowania. Czy w Polsce rzeczywiście tak jest? Jak zauważa Bajerowski, „Klasyczne planowanie przestrzenne pozbawione jest analiz rynkowych wartości przestrzeni, w tym głównego przedmiotu swojego zainteresowania – przestrzeni niezabudowanej” [Bajerowski 2008].

Aby podejmować racjonalne decyzje inwestycyjne oraz umiejętnie gospodarować nieruchomościami, niezbędne jest posiadanie szerokiej wiedzy m.in. z zakresu prawa, ekonomii czy gospodarki przestrzennej. Niezwykle istotnym narzędziem w tym przypadku okazać się może odpowiednio przygotowana analiza rynku. Problemem badawczym jest najczęściej brak wiarygodnych i kompletnych danych na temat sytuacji na rynku nieruchomości tym bardziej, że ów rynek w Polsce rozwija

się bardzo dynamicznie [Gawron 2011]. W badaniach często pomijane są transakcje gruntami niezabudowanymi. W piśmiennictwie dominują analizy nieruchomości lokalowych położonych w największych miastach Polski. A to właśnie grunt jest jednym z najistotniejszych składników rynku nieruchomości – stanowi podstawę procesu inwestycyjnego. Jego cechy takie jak: przeznaczenie, własność, sposób użytkowania decydują o potencjale danej nieruchomości.

Celem opracowania jest ukazanie zmian zachodzących na rynku nieruchomości niezabudowanych na podstawie analizy liczby zawieranych transakcji, analizy zmian średnich cen transakcyjnych oraz określenia wpływu przeznaczenia nieruchomości i powierzchni działki na jej wartość. Dodatkowo w artykule przeprowadzono prognozę kształtowania średniej ceny 1 m² gruntów niezabudowanych z uwzględnieniem ich przeznaczenia w kolejnych latach.

Zakres przestrzenny obejmuje gminę Września, z wyłączeniem miasta Września i obrębów: Bardo, Grzymysławice, Chocicza Mała, Kawęczyn, Ostrowo Szlacheckie oraz Broniszewo. Wyłączenie podyktowane było brakiem rzetelnych danych.

Zakres przedmiotowy pracy obejmuje dane z aktów notarialnych, pozyskane z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej we Wrześni, dotyczące:

- cen transakcyjnych gruntów niezabudowanych,
- wielkości obrotu nieruchomościami niezabudowanymi,
- wartości sprzedanych nieruchomości.

Analiza rynku powinna być istotnym elementem przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP) oraz studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin (SUiKZP).

2. Zmiany średnich cen za 1 m² nieruchomości niezabudowanych w gminie Września w latach 2002–2009 z uwzględnieniem przeznaczenia w dokumentach planistycznych oraz powierzchni sprzedawanych działek

Wartość nieruchomości uzależniona jest od wielu czynników. Wśród nich istotną rolę odgrywa przeznaczenie gruntów zapisane w dokumentach planistycznych.

W analizowanym okresie cena za 1 m² nieruchomości z uwzględnieniem przeznaczenia była silnie zróżnicowana. Najniższymi wartościami charakteryzowały się grunty użytkowane na cele rolnicze, najwyższymi zaś grunty przeznaczone pod zabudowę. Pomędzy tymi wartościami znajdowały się grunty przeznaczone na cele rekreacyjne. Średnia wartość 1 m² gruntów rolnych wynosiła od 1,05 zł w 2002 r. do 4,23 zł w 2009 r. (wzrost o ponad 400%). W tym samym okresie grunty pod zabudowę kształtowały się na poziomie 14,83 zł w 2002 r. i 50,50 zł w 2009 r. (wzrost o ok. 340%) oraz analogicznie grunty rekreacyjne 5,81 zł oraz 17,88 zł za 1 m² (wzrost o ponad 300%).

Tabela 1. Zmiana średniej wartości 1 m² gruntów niezabudowanych w gminie Września w latach 2002–2009 z uwzględnieniem przeznaczenia w dokumentach planistycznych

Przeznaczenie	Średnia wartość 1 m ² (w zł)							
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Grunty pod zabudowę	14,83	20,74	22,48	24,48	44,19	38,36	45,71	50,5
Wskaźnik dynamiki zmian (%)	100	140	108	109	181	87	119	110
Grunty orne	1,05	1,54	1,52	1,87	2,36	3,66	3,78	4,23
Wskaźnik dynamiki zmian (%)	100	147	99	123	126	155	103	112
Grunty rekreacyjne	5,81	8,00	7,23	9,96	12,8	15,13	17,71	17,88
Wskaźnik dynamiki zmian (%)	100	138	90	138	129	118	117	101

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z PODGiK we Wrześni.

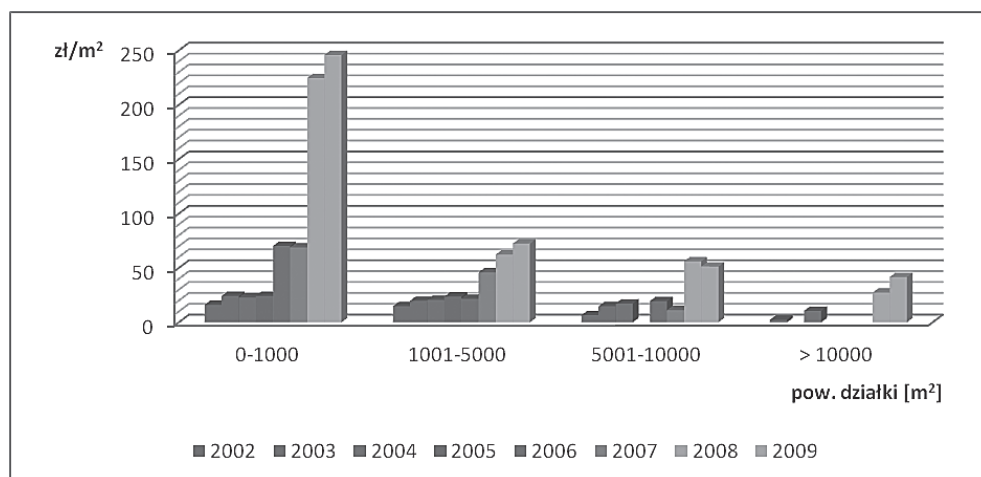
Średnie wartości gruntów pod zabudowę w analizowanych latach charakteryzowały się tendencją wzrostową. Średnioroczne tempo zmian dla badanego okresu wyniosło w przybliżeniu 23%. Wzrost następował corocznie z wyjątkiem jednego spadku zanotowanego w 2007 r. w stosunku do roku poprzedniego. Najwyższy roczny przyrost ceny odnotowano w roku 2006 i wyniósł on 81%. Wartość gruntów rolnych także odznacza się tendencją wzrostową. Jedyne minimalny – 1-procentowy spadek odnotowano w roku 2004 w stosunku do roku poprzedniego. Średnioroczne tempo zmian dla lat 2002–2009 wyniosło ok. 26%. Najwyższe roczne przyrosty, wynoszące ok. 50%, wystąpiły w latach 2003 oraz 2007. Średnia wartość gruntów z przeznaczeniem rekreacyjnym wzrastała corocznie o ok. 21%, odnotowując jedyny spadek w 2004 r. Najwyższe przyrosty, o ok. 38%, zaobserwować można w 2003 r. w stosunku do roku 2005.

W poniższych tabeli i rysunku przedstawiono kształtowanie się średniej ceny transakcyjnej 1 m² gruntów przeznaczonych pod zabudowę w zależności od powierzchni sprzedanej działki.

Tabela 2. Zmiana wartości ceny 1 m² gruntów (zł) przeznaczonych pod zabudowę z uwzględnieniem powierzchni sprzedanych działek w gminie Września w latach 2002–2009

Powierzchnia (m ²)	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
0–1000	15,95	24,21	22,81	23,68	70,18	68,85	224,67	245,75
1001–5000	14,84	19,78	20,64	24,72	21,53	45,93	62,27	72,38
5001–10 000	6,51	14,75	17,20	-	-	11,16	56,05	51,34
> 10 000	2,23	-	10,57	-	19,50	-	27,26	41,62

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z PODGiK we Wrześni.



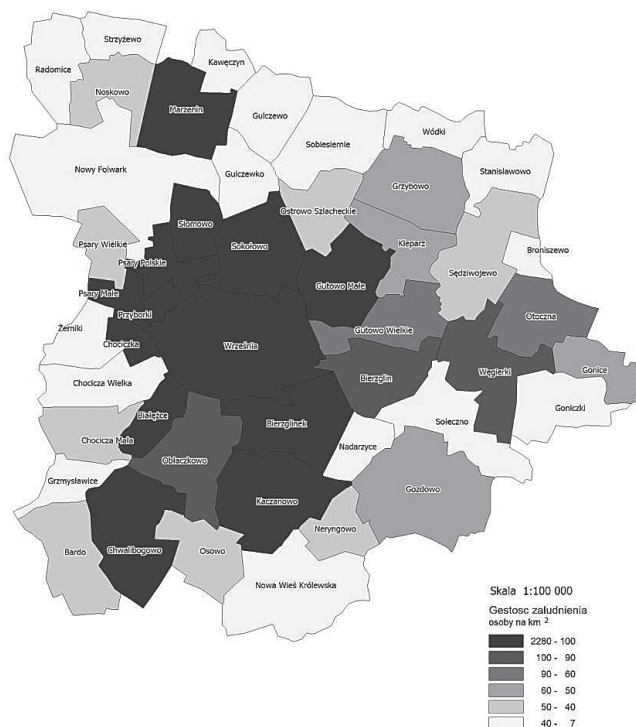
Rys. 1. Średnia wartość 1 m² gruntów przeznaczonych pod zabudowę z uwzględnieniem powierzchni sprzedanych działek w gminie Września w latach 2002–2009

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z PODGiK we Wrześni.

W kolejnych latach zaobserwować można generalny trend wzrostowy dla wszystkich przedziałów. Najwyższymi cenami jednostkowymi w poszczególnych latach charakteryzują się małe działki – do 1000 m². Najniższe natomiast ceny dotyczą działek przekraczających 10 000 m².

3. Analiza przestrzenna gęstości zaludnienia w gminie Września

Średnia gęstość zaludnienia dla gminy Września w analizowanym okresie wynosiła 200 os./km², jednak jest ona nierównomiernie rozłożona. Występują znaczne różnice pomiędzy miastem a obszarami wiejskimi. Najwyższy wskaźnik odnotowano w mieście Września – 2278 os./km². Sytuacja ta wynika przede wszystkim z funkcji ośrodka społeczno-gospodarczego, którą Września pełni dla gminy jak i powiatu. Stosunkowo dużą gęstością charakteryzują się Przyborki – 468 os./km², Psary Małe – 448 os./km² oraz Psary Polskie – 325 os./km². Wynika to ze stosunkowo małej powierzchni danych obrębów. Średnie zagęszczenie dla terenów wiejskich wynosi 74 os./km². Niskim zagęszczeniem charakteryzują się obszary na obrzeżach gminy, położone w znacznej odległości od jego centrum. Najniższe zagęszczenie zaobserwować można w północno-zachodniej części gminy, co spowodowane jest występowaniem w tych rejonach terenów leśnych. Przeprowadzona analiza wskazała obręby o najniższych wartościach wskaźnika gęstości zaludnienia: Żerniki – 7 os./km², Radomice – 14 os./km², Grzymysławice – 17 os./km², Strzyżewo oraz Broniszewo po 20 os./km².



Rys. 2. Przestrzenne rozmieszczenie gęstości zaludnienia na terenie gminy Września

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

4. Prognoza średniej ceny transakcyjnej 1 m² nieruchomości niezabudowanej dla gminy Września na lata 2010–2012 z uwzględnieniem przeznaczenia w dokumentach planistycznych

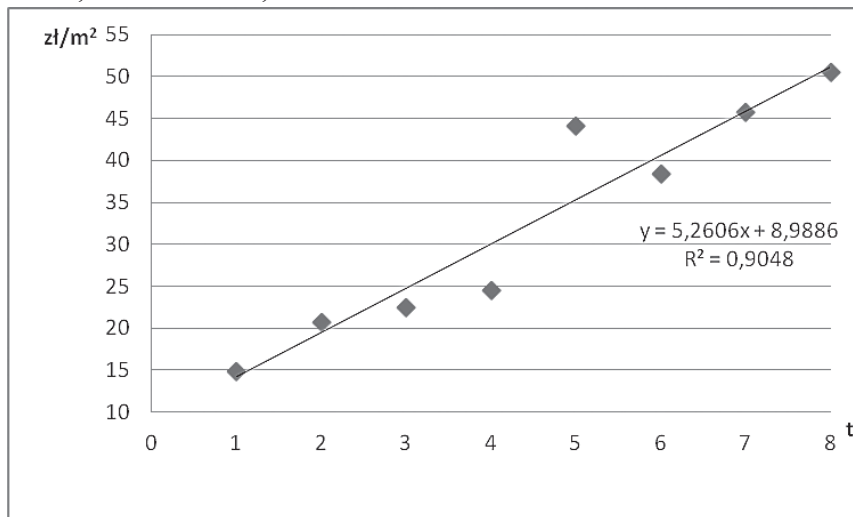
Diagram korelacyjny (rys. 3) wskazuje na liniową tendencję wzrostu średniej ceny 1 m² gruntów niezabudowanych przeznaczonych na cele budowlane w latach 2002–2009. Do badania tendencji rozwojowej wykorzystano zatem model liniowy.

Oszacowane równanie liniowej tendencji rozwojowej ma postać:

$$\hat{y} = 5,2606 * t + 8,9886$$

Z przeprowadzonych obliczeń wynika, że średnia cena 1 m² gruntów niezabudowanych wzrastała średnio w roku o 5,26 zł. Współczynnik zmienności składnika losowego wynosi 13,82%, co świadczy o dobrym dopasowaniu modelu

liniowego do danych empirycznych, natomiast współczynnik determinacji pokazuje, że całkowita zmienność została w 90% wyjaśniona przez zbudowany model. Zgodnie z nim prognozowana wartość w roku 2010 wyniesie 56,33 zł/m², w 2011 r. – 61,60 zł/m², w 2012 r. – 66,86 zł/m².



Rys. 3. Wykres korelacyjny opisujący kształtowanie się wartości 1 m² gruntów budowlanych w latach 2002–2009 w gminie Września

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z PODGiK we Wrześni.

Tabela 3. Zmiana wartości 1 m² gruntów budowlanych w gminie Września w latach 2002–2009

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
<i>t</i>	1	2	3	4	5	6	7	8
Cena za 1 m ² grunty budowlane (w zł)	14,83	20,74	22,48	24,48	44,19	38,36	45,71	50,50

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z PODGiK we Wrześni.

5. Wnioski

Przeprowadzona w pracy analiza, oparta na danych transakcyjnych w latach 2002–2009 w gminie Września, pozwoliła na sformułowanie następujących wniosków:

1. Łącznie ujawniono 1050 transakcji sprzedaży działek niezabudowanych, z czego największą liczbę odnotowano w obrębie Kaczanowo (89), najmniejszą natomiast w obrębie Nadarzyce i Sokołowo (po 4).

2. Liczba transakcji gruntami niezabudowanymi corocznie podlegała znacznym wahaniom.

3. Grunty przeznaczone pod zabudowę stanowiły 46% ogółu transakcji, grunty rolne 39%, natomiast grunty rekreacyjne – 15%.

4. Najwyższe ceny transakcyjne 1 m² gruntów przeznaczonych pod zabudowę odnotowano w obrębach o dużej gęstości zaludnienia oraz graniczących z miastem Września.

5. Ceny 1 m² wszystkich analizowanych kategorii gruntów wykazywały trend wzrostowy.

6. Najwyższymi cenami za 1 m² charakteryzowały się najmniejsze działki budowlane – do 1000 m², najniższymi – działki o powierzchni powyżej 10 000 m².

7. Największy udział gruntów sprzedanych pod zabudowę odnotowały działki o powierzchni 1000–5000 m².

Literatura

- Bajerowski T., *Zarządzanie przestrzenne. Teoretyczne i praktyczne aspekty prognozowania finansowych skutków opracowań planistycznych*, Wyd. UWM, Olsztyn 2008.
- Gawron H., *Metody oceny opłacalności inwestycji na rynku nieruchomości*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań 2011.
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Września, załącznik nr 2 do uchwały nr XIV/190/2008 Rady Miejskiej we Wrześni z dnia 15 maja 2008 r.
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. z 2012 r., poz. 647, 951, 1445, Dz. U. z 2013 r., poz. 21.
- Wysocki F., Lira J., *Statystyka opisowa*, Wydawnictwo Akademii Rolniczej im. Augusta Cieszkowskiego w Poznaniu, Poznań 2005.

TRANSACTION PRICES CHANGES ANALYSIS OF UNDEVELOPED PROPERTIES IN THE MUNICIPALITY OF WRZEŚNIA IN THE YEARS 2002–2009

Summary: The purpose of the present thesis is the analysis of a real estate market in the municipality of Września in the years 2002–2009, focusing on transaction prices of undeveloped properties. The thesis indicates influence of assignment, population density, and the area of property on land transaction prices. Numerous data obtained from the Land and Property Register and the Centre of Geodetic and Cartographical Documentation in Września were used in the thesis. The data underwent a two-dimensional analysis: spatial analysis in MapInfo application and statistical analysis in MS Excel. Furthermore, an econometric model, predicting average transaction prices, including assignment in planning documents, was constructed.

Keywords: transaction price, undeveloped property, property evaluation, property market.