

**Małgorzata Krajewska, Kinga Szopińska**

Uniwersytet Technologiczno-Przyrodniczy w Bydgoszczy  
e-mails: m.krajewska@utp.edu.pl; k.szopinska@utp.edu.pl

**Iwona Dittmann**

Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu  
e-mail: iwona.dittmann@ue.wroc.pl

---

**WPLYW UWARUNKOWAŃ PLANISTYCZNYCH  
NA CENY GRUNTÓW MIESZKANIOWYCH  
W POWIECIE BYDGOSKIM**

---

**Streszczenie:** Analizy rynku nieruchomości są podstawą podejmowania wielu decyzji inwestycyjnych, w tym także na rynku gruntów mieszkaniowych. Grunty mieszkaniowe mogą mieć różne uwarunkowania planistyczne. Celem artykułu była próba odpowiedzi na pytanie, czy uwarunkowania planistyczne wpływają na ceny gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w gminach powiatu bydgoskiego? Na podstawie danych o cenach transakcyjnych z lat 2011-2012 obliczono średnioroczne ceny transakcyjne oraz zbadano ich zmienność. W celu oceny wpływu uwarunkowań planistycznych na ceny gruntów niezabudowanych zastosowano test dwuczynnikowej analizy wariancji oraz test dla dwóch średnich. Wyniki badań wskazują, że uwarunkowania planistyczne miały wpływ na ceny gruntów niezabudowanych w większości gmin powiatu bydgoskiego.

**Słowa kluczowe:** rynek nieruchomości, grunty niezabudowane pod zabudowę mieszkaniową, uwarunkowania planistyczne, ceny.

DOI: 10.15611/ekt.2014.4.10

## 1. Wstęp

Uczestnicy rynku nieruchomości, a zwłaszcza rzeczoznawcy majątkowi, pośrednicy, deweloperzy oraz inni inwestorzy, potrzebują opracowań, które diagnozują i przejrzyście obrazują określony segment rynku. Odpowiedzią na to zapotrzebowanie jest mnogość w literaturze przedmiotu różnych analiz dotyczących zwłaszcza segmentu lokali mieszkalnych<sup>1</sup> i działek budowlanych z uwzględnieniem różnych atrybutów

---

<sup>1</sup> Zob. pracę Gawrona [2011], w której 7 na 17 rozdziałów poświęconych jest analizie lokali i rynku mieszkaniowego w różnych miastach Polski.

[Barańska 2004; Żelazowski 2010; Belej, Cellmer 2007]. Większość z nich odnosi się do rynków mocno rozwiniętych, które ze względu na dużą liczbę transakcji można przebadać w łatwy sposób. Problem pojawia się, gdy rynki są trudne – różnorodne, z małą liczbą transakcji. Takim rynkiem jest rynek gruntów nabywanych pod zabudowę mieszkaniową na obszarach o zróżnicowanych stanach planistycznych, gdzie występują tereny nieobjęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Jak wówczas traktowane jest pojęcie „działki budowlanej” czy „gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową”?

W Polsce rynek nieruchomości mieszkaniowych jest rynkiem konsumpcyjnym (konsumenci kupują dla siebie), a tylko w stosunkowo niewielkiej części – rynkiem inwestycyjnym, co wskazywałoby na szczególną rolę uwarunkowań środowiskowych przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych [Szopińska, Krajewska 2013; Nykiel 2009]. Wpływ uwarunkowań planistycznych na ceny gruntów mieszkaniowych wydaje się oczywisty. Jest to cecha dostrzegana przez uczestników rynku nieruchomości, jednak w wielu analizach rynku nieruchomości aspekt ten nie jest dostatecznie uwzględniany. Być może wynika to z faktu, że dobierany przez badaczy obszar rynku nie jest zróżnicowany pod względem planistycznym i wszystkie analizowane grunty mają doprecyzowane przeznaczenie w planie miejscowym, np. „mieszkanie”. Tym samym badane rynki są wówczas jednorodne i problem uwarunkowań planistycznych nie występuje. Tak też jest w wielu krajach europejskich, gdzie rozwój obszarów odbywa się na podstawie sprecyzowanych warunków rozwoju, np. w Słowenii [Krajewska, Żróbek, Šubic-Kovač 2014]. W Polsce udział terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jest różny w poszczególnych gminach. Celem niniejszego artykułu jest próba odpowiedzi na pytanie, czy uwarunkowania planistyczne wpływają istotnie statystycznie na ceny gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową?

Powyższa problematyka zostanie przedstawiona na obszarze badawczym obejmującym powiat bydgoski, który charakteryzuje się różnorodnością nasycenia terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

## 2. Uwarunkowania planistyczne w procesie wyceny

Uwarunkowania planistyczne można zdefiniować jako ogół ustaleń dotyczących możliwości inwestycyjnych dla danej nieruchomości [Krajewska 2011]. W niemal wszystkich krajach będących członkami Europejskiej Komisji Gospodarczej przy ONZ (ECE) władze państwowe regulują dopuszczalne sposoby wykorzystania i zagospodarowania gruntu. Prowadzą działania zmierzające do zrównoważenia potrzeb rozwoju gospodarczego z potrzebami ochrony środowiska i potrzebami społecznymi [ECE... 2008]. Działania te, nazywane planowaniem przestrzennym, są instrumentem, który równoważy prawo własności z interesami publicznymi. W *The Appraisal of Real Estate* [2000] wskazuje się, że większość miast i gmin dysponuje planami zagospodarowania przestrzennego determinującymi sposób wykorzystania ziemi. Ponadto istnieją plany ogólne, które zawierają cele długoterminowe. Przenosząc te

regulacje na obszar wyceny nieruchomości, należy podkreślić, że ustalenie przeznaczenia nieruchomości jest pierwszym krokiem przy wycenie ziemi i najbardziej podstawowym kryterium wyboru nieruchomości podobnych [The Appraisal of Real Estate, 2000] oraz podstawą analizy porównawczej [Międzynarodowe Standardy Wyceny... 2005]. Taki pogląd znalazł swój wyraz także w polskim prawodawstwie i metodologii wyceny (zob. [Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, art. 4 pkt.16, art.134, art. 154]).

W Polsce system planowania przestrzennego w głównej mierze jest regulowany Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która na poziomie gminy wprowadza następujące opracowania planistyczne:

1) te, które kreują politykę przestrzenną gminy: strategia rozwoju gminy, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (zw. *studium*),

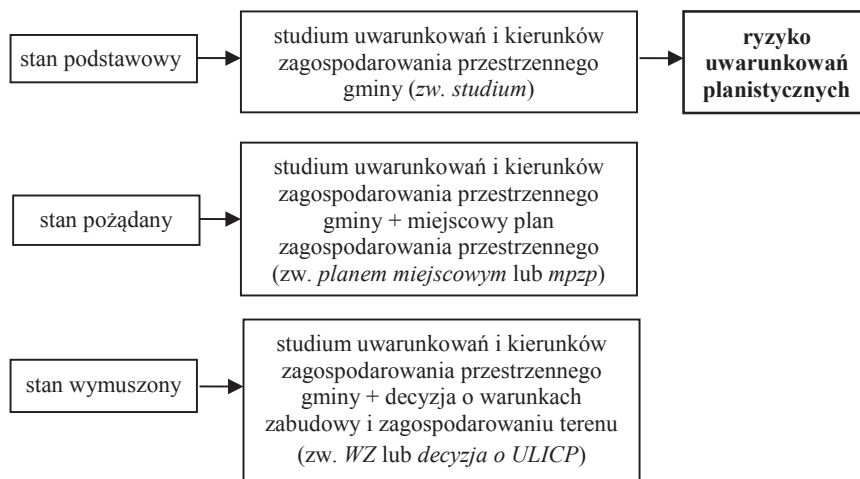
2) te, które wskazują na sposoby zabudowy i zagospodarowania terenu: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (zw. *planem miejscowym* lub *mpzp*) i decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (tj. decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, zw. *ULICP*, w odniesieniu do inwestycji, które realizują zadania celu publicznego, i decyzja o warunkach zabudowy, zw. *WZ* w odniesieniu do pozostałych inwestycji).

Identyfikacja uwarunkowań planistycznych została nazwana przez Cymermana i Cieślak [2007] „oceną stanu planistycznego”. Przez określenie „stan planistyczny przestrzeni” należy rozumieć rodzaje opracowań planistycznych występujących w gminie i możliwości ich wykorzystania w procesie określania wartości nieruchomości [Cymerman 2012]. Możliwe stany planistyczne wraz z rodzajami i nazwami opracowań planistycznych sporządzanych na szczeblu gminy oraz umiejscowieniem ryzyka w nabywaniu nieruchomości rozwojowych o niesprecyzowanych warunkach inwestowania, zwanego ryzykiem uwarunkowań planistycznych, zostały zaprezentowane na rys. 1.

Jak widać na rys. 1, istnienie lub brak dla danego terenu powyższych dokumentów, uszczegółowienie zapisów w nich zawartych i odmienne ich konsekwencje prawne dla procesu inwestycyjnego pozwalają na wyróżnienie trzech stanów planistycznych przestrzeni, a mianowicie: stanu podstawowego, stanu pożądanego i stanu wymuszonego [Cymerman, Cieślak 2007].

Z obserwacji rynku wynika, że wśród nieruchomości rozwojowych wyżej cennione są te, które mają sprecyzowane warunki zagospodarowania, czyli te, które znajdują się w stanie planistycznym pożądanym lub wymuszonym. Niżej te, które są tylko w stanie planistycznym podstawowym [Krajewska 2009]. Jak konstatuje Cymerman [2012], nieruchomości z poszczególnych grup przeznaczenia nie są podobne i nie można ich porównywać. Powstaje jednak pytanie, czy taki pogląd przekłada się na ceny nieruchomości? Dodatkowo wątpliwości budzą zapisy ustawowe co do równorzędności traktowania *studium* gminnego i *decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu* (zob. [Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997, art. 154 ust. 2]).

Skoro rzeczoznawca podczas wyceny ma odzwierciedlić zachowania nabywców, to takie rozeznanie jest mu niezbędne. Oczywiście sytuacja ta dotyczy tylko



**Rys. 1.** Możliwe stany planistyczne przestrzeni

Źródło: opracowanie własne na podstawie [Cymerman, Cieślak 2007; Krajewska 2009].

obszarów, gdzie na terenach miast i gmin występuje niejednorodny stan planistyczny. Właśnie taki rynek będzie przedmiotem dalszych rozważań.

### 3. Przedmiot, obszar, zakres i metoda badań

Przedmiotem badań były ceny transakcyjne gruntów niezabudowanych wskazanych w opracowaniach planistycznych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkalno-usługową. Analizę cen transakcyjnych nieruchomości przeprowadzono dla gmin powiatu bydgoskiego – obszaru zróżnicowanego pod względem planistycznym, w znacznej części stanowiącego strefę podmiejską miasta Bydgoszczy. W skład powiatu wchodzi 8 gmin otaczających miasto Bydgoszcz o łącznej powierzchni blisko 1395 km<sup>2</sup>. Status miasta mają: Koronowo i Solec Kujawski.

O różnorodności sytuacji planistycznej powiatu bydgoskiego świadczą raporty dotyczące polityki przestrzennej gmin w zakresie opracowanych planów miejscowych, które zaprezentowano w tab. 1.

Obłożenie terenów obowiązującymi *mpzp* w gminach powiatu bydgoskiego na koniec 2011 roku wynosiło od 0,64% do 8,93%, a średnia dla powiatu to ok. 4%. Świadczy to o bardzo małej ilości terenów przygotowanych pod inwestycje w planach miejscowych.

W badaniu wyróżniono dwa subrynki gruntów:

1) **subrynek 1** – grunty objęte *mpzp* lub z wydaną *decyzją o w.z.*, czyli będące w stanie planistycznym pożądanym i wymuszonym,

2) **subrynek 2** – grunty objęte tylko *studium*, czyli będące w stanie podstawowym.

**Tabela 1.** Tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w powiecie bydgoskim według gmin – stan na 31.12.2011 r.

Nazwa gminy	Liczba opracowanych mpzp (szt.)	Powierzchnia terenów objęta mpzp (ha)	Powierzchnia gminy (ha)	Udział terenów objętych mpzp w ogólnej pow. gminy (%)
Białe Błota	34	604	12,190	4,95
Dąbrowa Chełmińska	32	555	12,460	4,45
Dobrcz	97	84	13,040	0,64
Koronowo	100	546	41,170	1,33
Nowa Wieś Wielka	36	1125	14,850	7,58
Osielsko	19	919	10,290	8,93
Sicienko	30	698	17,950	3,89
Solec Kujawski	26	527	17,530	3,01
RAZEM POWIAT	374	5058	139,480	<b>3,63%</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie [*Badanie statystyczne...*].

Podział rynku na dwa segmenty (a nie trzy, jak wynika ze stanów planistycznych) był rezultatem obserwacji rynku i wywiadu przeprowadzonego wśród 50 potencjalnych nabywców nieruchomości, którzy byli klientami biur pośrednictwa.

Uzyskane odpowiedzi wskazały, że ponad połowa, tj. 32, osób poszukujących działek pod zabudowę mieszkaniową w strefie podmiejskiej miasta Bydgoszczy preferowała tereny, dla których opracowany był *plan miejscowy*. W „oczach inwestorów” grunty z *decyzją o warunkach zabudowy* nie tworzyły odrębnego segmentu rynku, gdyż tylko 5 ankietowanych osób zwróciło uwagę na ten stan planistyczny, a 2 osoby wskazały na równorzędność *planu miejscowego* i *decyzji o w.z.* Ponieważ także z punktu widzenia przepisów prawa dotyczących procesu inwestycyjnego *decyzja o warunkach zabudowy* „zastępuje” *plan miejscowy*, grunty w stanie planistycznym pożądanym i wymuszonym włączono do jednej grupy badawczej – **subrynek 1**.

Okres badawczy obejmował lata 2011-2012, a jego wybór wynikał z tego, że:

1) analizy dla celów wyceny nieruchomości są przygotowywane dla okresu nieprzekraczającego dwóch lat, co wynika z zalecenia zawartego w pkt 3.3 Noty interpretacyjnej „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” [PKZW 2014],

2) analizowany rynek nie jest rynkiem mocno rozwiniętym, w niektórych gminach odnotowano rocznie jedynie kilkanaście transakcji w badanym segmencie, dlatego też przyjęto 2-letni okres badawczy.

W badaniu wykorzystano dane o cenach transakcyjnych w poszczególnych gminach pochodzące z aktów notarialnych, czyli historyczne dowody rynkowe pozyskane metodą indywidualnego gromadzenia danych. W badaniu uwzględniono

transakcje gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkalną i mieszkalno-usługową, w których ceny osiągnęły poziom powyżej 5,00 zł/m<sup>2</sup> (założenie to wynikało z konieczności eliminacji z analizy gruntów rolnych). Z analizy, oprócz gruntów rolnych, wyłączono także grunty inwestycyjne o innym przeznaczeniu niż mieszkaniowe. Wykorzystano także metodę wywiadu bezpośredniego, gdyż zaklasyfikowanie transakcji do wyróżnionych subrynków poprzedzono wywiadem przeprowadzonym wśród osób nabywających działki budowlane. Następnie dokonano weryfikacji, selekcji i grupowania danych przy użyciu programu komputerowego Walor, w wyniku czego do dalszych analiz włączono 1265 transakcji (732 transakcje z 2011 r. i 533 transakcje z 2012 r.), dla których przeprowadzono analizę statystyczną.

#### 4. Poziom i zróżnicowanie cen transakcyjnych gruntów

Na podstawie pozyskanych w ten sposób danych ustalono liczbę transakcji w badanych latach w poszczególnych gminach oraz obliczono średnie powierzchnie nabywanych gruntów, średnioroczne ceny transakcyjne oraz współczynniki zmienności (tab. 2).

Liczba transakcji w ujęciu rocznym była różna w poszczególnych gminach i wahała się od 22 do 207. Najwięcej transakcji, zarówno w 2011, jak i 2012 roku, odbyło się w gminie Białe Błota, która, jak wynika z obserwacji rynku, od lat odnotowuje największy obrót nieruchomościami. Najmniejszą liczbę transakcji odnotowano w gminie Dąbrowa Chełmińska – gminie powiatu bydgoskiego położonej na prawym brzegu Wisły, o charakterze typowo rolniczym. Analizując liczbę transakcji w poszczególnych latach (tab. 2), wyraźnie można zauważyć w każdej gminie zmniejszenie liczby zawieranych transakcji o od 14% do nawet 61% (z wyjątkiem gminy Osielsko, w której liczba transakcji była na niezmiennym poziomie). Średnie zmniejszenie liczby transakcji w powiecie bydgoskim w badanych segmentach rynku w 2012 roku w odniesieniu do 2011 wynosiło ok. 28%.

Następnie dla **subrynków 1** i **subrynków 2** obliczono średnie ceny transakcyjne gruntów w poszczególnych gminach oraz stosunki cen na obu subrynkach (tab. 2). Analiza wykazała, że we wszystkich badanych gminach, poza Solcem Kujawskim, średnie ceny transakcyjne gruntów objętych *planami miejscowymi* lub *decyzją o warunkach zabudowy* (**subrynek 1**) wyższe były od objętych tylko *studium* (**subrynek 2**) o od 2,4% (Koronowo miasto, 2012 r.) do 142,8% (gmina Sicienko, 2012 r.). Zaobserwowano, że mniejsze różnice odnotowano na terenach o wyższym stopniu urbanizacji, gdzie ze względu na tzw. dobre sąsiedztwo, dostęp do drogi publicznej oraz możliwości podłączenia do sieci infrastruktury technicznej możliwe jest szybkie pozyskanie *decyzji o warunkach zabudowy*, a później *pozwolenia na budowę*. Grunty takie są podobnie postrzegane przez nabywców jak te, dla których opracowany jest *plan miejscowy*. Z kolei w Solcu Kujawskim grunty objęte tylko *studium* uzyskały wyższe ceny od tych objętych *planem miejscowym* i *decyzją o w.z.* Powyższe wynikało z dużej sprzedaży atrakcyjnie położonych działek budowlanych jednego

**Tabela 2.** Dane z rynku nieruchomości – transakcje gruntami pod zabudowę mieszkalną i mieszkalno-usługową na terenie powiatu bydgoskiego w latach 2011-2012

Lata	SUBRYNEK 1				SUBRYNEK 2				$C_1/C_{II}$ *100%
	Liczba transakcji (szt.)	Średnia powierzchnia nabywanego gruntu (m <sup>2</sup> )	Średnia cena C <sub>I</sub> (zł/m <sup>2</sup> )	Współczynnik zmienności	Liczba transakcji (szt.)	Średnia powierzchnia nabywanego gruntu (m <sup>2</sup> )	Średnia cena C <sub>II</sub> (zł/m <sup>2</sup> )	Współczynnik zmienności	
<b>Białe Błota</b>									
2011	116	1233	82,62	0,37	91	2542	77,05	0,40	107,2%
2012	76	1298	83,19	0,47	70	1554	73,91	0,64	112,6%
<b>Dąbrowa Chełmińska</b>									
2011	31	1738	51,78	0,46	25	4162	28,79	0,84	179,9%
2012	8	1721	36,08	0,43	14	3049	25,43	1,20	141,9%
<b>Dobrcz</b>									
2011	77	1729	52,30	0,48	52	2744	36,67	0,71	142,6%
2012	44	1654	46,29	0,52	41	3219	32,89	0,61	140,7%
<b>Koronowo – miasto</b>									
2011	10	898	84,54	0,24	7	691	82,54	0,47	102,4%
2012	10	930	70,87	0,34	8	745	58,20	0,36	121,8%
<b>Koronowo – obszar wiejski</b>									
2011	29	2350	45,47	0,57	24	3032	27,14	0,79	167,5%
2012	14	2292	43,22	0,50	23	2702	22,17	0,89	194,9%

Nowa Wieś Wielka									
2011	30	1213	68,07	0,45	25	3110	40,93	1,09	166,3%
2012	30	1360	63,29	0,44	16	1962	41,11	1,27	154%
Osielsko									
2011	85	1404	142,61	0,47	20	1980	80,04	0,71	178,2%
2012	65	1287	131,94	0,40	40	2366	81,78	0,60	161,3%
Sicienko									
2011	27	1466	63,05	0,44	29	2221	34,71	0,57	181,6%
2012	24	1938	54,34	0,43	24	3564	22,38	0,66	242,8%
Solec Kujawski – miasto									
2011	36	1452	89,28	0,25	13	2979	99,09	0,49	90,1%
2012	17	1458	64,46	0,35	9	1666	77,48	0,48	83,2%
Solec Kujawski – obszar wiejski									
2011	-	-	-	-	5	4484	21,18	0,51	-
2012	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z aktów notarialnych i programu komputerowego Walor [Rejestr Cen i Wartości...].



właściciela, które w transakcjach osiągnęły wysoki poziom cen i spowodowały odwrotną zależność między cenami gruntów z obu subrynków.

Współczynnik zmienności (tab. 2) opisujący zróżnicowanie ceny 1m<sup>2</sup> gruntu wyniósł od 0,24 (Koronowo miasto, 2011 r.) do 0,57 (Koronowo obszar wiejski, 2011 r.) wśród gruntów objętych *planami miejscowymi* lub *decyzją o w.z.* i było to zróżnicowanie średnie i duże. Świadczy to o różnej atrakcyjności lokalizacyjnej poszczególnych wsi w gminach. Jeszcze większe zróżnicowanie od 0,36 (Koronowo miasto, 2012 r.) do nawet 1,27 (Nowa Wieś Wielka, 2012 r.) wykazały ceny gruntów objętych tylko *studium*. Wynika to także z faktu odmienności lokalizacji szczegółowych oraz nabywania w tym segmencie „pól inwestycyjnych” o rozmaitych powierzchniach i o różnorodnym potencjale rozwojowym otaczającej przestrzeni. Nie jest to sytuacja osobliwa, właściwa tylko dla powiatu bydgoskiego. Duże rozbieżności cen wykazali także Pawłowska i Szczurek [2012], badając ceny gruntów w gminach podmiejskich Poznania – współczynnik zmienności średniej ceny 1m<sup>2</sup> gruntu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w latach 2010-2011 wyniósł w poszczególnych gminach od 0,225 do 0,563. Tanaś [2010], analizując ceny gruntów przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą w powiecie poznańskim, także potwierdziła bardzo duże zróżnicowanie średniej ceny gruntów w gminie Komorniki – 65,44% (w 2005r.) i Tarnowo Podgórne – 66,21% (w 2003 r.).

## 5. Ocena wpływu uwarunkowań planistycznych na ceny transakcyjne

Fakt, że stwierdzono występowanie różnic pomiędzy cenami transakcyjnymi na obu subrynkach oraz pomiędzy gminami, nie świadczy o tym, że różnice te były statystycznie istotne. W celu zbadania istotności różnic pomiędzy średnimi cenami gruntów w gminach powiatu bydgoskiego na obu rozpatrywanych subrynkach zastosowano test dwuczynnikowej analizy wariancji. Za jeden z czynników przyjęto stan planistyczny (**subrynek 1** i **subrynek 2**), a za drugi gminy powiatu bydgoskiego. Jego wyniki, oddzielnie dla lat 2011 i 2012, zamieszczono w tab. 3.

Uzyskane wyniki wskazują jednoznacznie, że na przyjętym w badaniu poziomie istotności  $\alpha = 0,05$  stan planistyczny oraz gmina wpływały istotnie na ceny nieruchomości w obu badanych latach (wartość- $p < 0,05$ ).

W celu poszerzenia badania o próbę odpowiedzi na pytanie: czy we wszystkich gminach powiatu bydgoskiego różnice między cenami transakcyjnymi na obu subrynkach były statystycznie istotne, zastosowano parametryczny test istotności dla dwóch średnich. Za hipotezę zerową przyjęto  $H_0: C_I = C_{II}$  (średnie ceny transakcyjne na obu subrynkach są równe), zaś za alternatywną  $H_1: C_I > C_{II}$  (średnia cena transakcyjna na **subryнку 1** jest większa od średniej ceny transakcyjnej na **subryнку 2**). Uzyskane, na poziomie istotności  $\alpha = 0,05$ , wyniki zamieszczono w tab. 4. Na

**Tabela 3.** Wyniki analizy wariancji dla średnich cen gruntów pod zabudowę mieszkalną i mieszkalno-usługową.

ANALIZA WARIANCJI rok 2011						
Źródło wariancji	<i>SS</i>	<i>df</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	Wartość- <i>p</i>	Test <i>F</i>
stan planistyczny	1 663,875756	1	1 663,8758	7,8844	0,0229	5,3177
gminy	11 571,0133	8	1 446,3767	6,8538	0,0067	3,4381
błąd	1 688,271744	8	211,034			
Razem	14 923,1608	17				
ANALIZA WARIANCJI rok 2012						
Źródło wariancji	<i>SS</i>	<i>df</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	Wartość- <i>p</i>	Test <i>F</i>
stan planistyczny	1 392,688	1	1392,6883	9,2989	0,0158	5,3177
gminy	10 310,47	8	1288,8087	8,6053	0,0032	3,4381
błąd	1 198,148	8	149,7685			
Razem	1 2901,31	17				

Źródło: obliczenia własne.

**Tabela 4.** Wyniki testu istotności dla średnich cen na subryнку 1 i subryнку 2

Gmina	Rok	Hipoteza $H_0$
Białe Błota	2011	brak podstaw do odrzucenia
	2012	brak podstaw do odrzucenia
Dąbrowa Chełmińska	2011	odrzucona
	2012	brak podstaw do odrzucenia
Dobrez	2011	odrzucona
	2012	odrzucona
Koronowo – miasto	2011	brak podstaw do odrzucenia
	2012	brak podstaw do odrzucenia
Koronowo – obszar wiejski	2011	odrzucona
	2012	odrzucona
Nowa Wieś Wielka	2011	odrzucona
	2012	odrzucona
Osielsko	2011	odrzucona
	2012	odrzucona
Siczenko	2011	odrzucona
	2012	odrzucona
Solec Kujawski – miasto	2011	brak podstaw do odrzucenia
	2012	brak podstaw do odrzucenia

Źródło: obliczenia własne.

ich podstawie można stwierdzić, że średnie ceny transakcyjne na **subryнку 1** były statystycznie istotnie wyższe niż na **subryнку 2** w latach 2011 oraz 2012 w gminach: Dobrez, Koronowo – obszar wiejski, Nowa Wieś Wielka, Osielsko, Sicienko oraz w roku 2011 w gminie Dąbrowa Chełmińska. Oznacza to, że uwarunkowania planistyczne wpływały na kształtowanie się cen transakcyjnych w tych gminach. W pozostałych gminach: Białe Błota, Koronowo – miasto, Solec Kujawski – miasto oraz Dąbrowa Chełmińska (w roku 2012) różnice między średnimi cenami okazały się statystycznie nieistotne.

## 6. Podsumowanie

Zwiększone ryzyko związane z niedookreśleniem warunków zagospodarowania terenu w stanie podstawowym, zwane przez Krajewską [2009] ryzykiem uwarunkowań planistycznych, ma swoje odzwierciedlenie w niższej cenie płaconej za nieruchomości. Nabywcy nieruchomości nie rozróżniają trzech stanów planistycznych, a jedynie dwa, traktując grunty objęte *planem miejscowym* lub *decyzją o warunkach zabudowy* równorzędnie. Nie traktują także stanu planistycznego podstawowego z wymuszonym bliźniaczo, jak to zapisał ustawodawca w art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W tym zakresie potwierdziły się obserwacje Cymermana [2012] – nieruchomości w tak różnych stanach planistycznych nie są podobne.

Zaprezentowana analiza na poziomie powiatu wykazała, że nabywcy nieruchomości dostrzegają różnicę w uwarunkowaniach planistycznych nabywanych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną lub mieszkalno-usługową. Wyżej cenione są te, które mają sprecyzowane warunki inwestowania, czyli objęte *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego* lub *decyzją o warunkach zabudowy* (znajdują się w stanie planistycznym pożądanym lub wymuszonym). Niżej cenione są grunty objęte tylko *studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*, czyli znajdujące się w stanie planistycznym podstawowym. Badanie przeprowadzone na poziomie gmin wykazało, iż nie we wszystkich gminach ceny transakcyjne gruntów objętych *mpzp* lub z wydaną *decyzją o w.z.* były istotnie wyższe niż ceny transakcyjne gruntów objętych *studium*.

Ponadto pozyskane i zinterpretowane dane pozwoliły na sformułowanie wniosku, że w powiecie bydgoskim w 2012 r. w odniesieniu do roku 2011 nastąpiło zmniejszenie liczby transakcji gruntami pod zabudowę mieszkaniową.

Niniejsze rozważania mogą być pomocne wszystkim uczestnikom rynku nieruchomości w podejmowaniu decyzji dotyczących inwestowania, a rzeczoznawcom majątkowym w uzasadnieniu wyboru nieruchomości podobnych przyjmowanych do porównań w procesie wyceny przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości.

## Literatura

- Badanie statystyczne: Planowanie przestrzenne w gminach*, badanie za 2011, dostęp: [http://www.trans-port.gov.pl/2-48edcaaad83e1-1789468-p\\_1.htm](http://www.trans-port.gov.pl/2-48edcaaad83e1-1789468-p_1.htm), 07.02.2014 r.
- Barańska A., 2004, *Wybór cech nieruchomości do modelowania matematycznego wartości rynkowej na przykładzie kilku baz nieruchomości gruntowych*, [w:] *Geodezja*, Akademia Górniczo-Hutnicza w Krakowie, t. 10, s. 31-38.
- Belej M., Cellmer R., 2007, *Koncepcja oceny skali podobieństwa lokalnych rynków nieruchomości na potrzeby gospodarki przestrzennej*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości”, vol. 15, nr 3-4, Olsztyn.
- Cymerman R., Cieślak I., 2007, *Zmiana wartości gruntu w procesie inwestycyjnym*, [w:] *Materiały konferencyjne XVI Krajowej konferencji rzeczoznawców majątkowych „Grunt to grunt. Aktualne problemy w szacowaniu”*, Katowice.
- Cymerman R. i in., 2012, *Planowanie przestrzenne dla rzeczoznawców majątkowych, zarządców oraz pośredników w obrocie nieruchomościami*, Educaterra, Olsztyn.
- ECE/HBP/146. Spatial Planning Key Instrument for Development and Effective Governance with Special Reference to Countries in Transition, Economic Commission for Europe Geneva, United Nations, 2008.
- Gawron H. (red.), 2011, *Zeszyty naukowe nr 192. Stan i tendencje rozwoju rynku nieruchomości*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.
- Krajewska M., 2009, *Ryzyko uwarunkowań planistycznych w procesie inwestowania w nieruchomości rozwojowe*, [w:] H. Henzel (red.), *Ryzyko w działalności inwestycyjnej – aspekty teoretyczne i praktyczne*, Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej w Katowicach, s. 149-157.
- Krajewska M., 2011, *Planning Conditions and the Market Value of Real Estate*, [in:] E. Siemińska (red.), *Investment on the Real Estate Market*, Scientific Publisher of Nicolaus Copernicus University, pp. 63-99.
- Krajewska M., Żróbek S., Šubic-Kovač M., 2014, *The role of spatial planning in the investment process in Poland and Slovenia*, *Real Estate Management and Valuation*, vol. 22, no. 2, s. 52-66.
- Międzynarodowe Standardy Wyceny, wydanie siódme (wydanie polskie), 2005, E. Kucharska-Stasiak (red.), PFSRM, Warszawa, IVSC s. 159.
- Nykiel L., 2009, *Funkcje i rola państwa na rynku mieszkaniowym (The functions and role of the state in the housing market)*, *Journal of the Polish Real Estate Scientific Society*, Volume 17, number 4, Olsztyn, pp. 7-21.
- Pawłowska M., Szczurek G., 2012, *Analiza cen transakcyjnych gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne na terenie powiatu poznańskiego w latach 2006-2011*, [w:] *Mat. Konf. XXI Krajowej konferencji rzeczoznawców majątkowych, Międzyzdroje*, s. 259-282.
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW), 2014, <http://www.pfsm.pl/standardy>, dostęp: 07.02.2014 r.
- Rejestr Cen i Wartości prowadzony przez Starostwo Powiatowe w Bydgoszczy.
- Szopińska K., Krajewska M., 2013, *Prices of apartments in relation to noise level in Poland*, *Journal of Civil Engineering and Architecture*, vol. 7, no. 10, pp. 1189-1195.
- Tanaś J., 2010, *Analiza cen niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą w gminach Komorniki i Tarnowo podgórne w latach 2001-2008*, [w:] *Nieruchomości – wycena, opłacalność, ryzyko*, Prace i Materiały Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego, t. 1/2, Sopot, s. 83-95.
- The Appraisal of Real Estate (wycena nieruchomości)*. Wydanie Polskie, 2000, Appraisal Institute Chicago, PFSRM, Warszawa.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, DzU 2014, nr 0, poz. 518 z późn.zm.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, DzU 2012 nr 0, poz. 647 z późn. zm.

[www.bip.powiat.bydgoski.pl](http://www.bip.powiat.bydgoski.pl), dostęp 10.02.2014 r.

Żelazowski K., 2010, *Statystyczna analiza łódzkiego rynku nieruchomości*, Journal of the Polish Real Estate Scientific Society, volume 18, number 1, Olsztyn, pp. 133-144.

## **THE IMPACT OF PLANNING CONDITIONS ON RESIDENTIAL LAND PRICES IN THE DISTRICT OF BYDGOSZCZ**

**Summary:** Real estate market analyses are the basis for making many investment decisions, including residential land market. Residential lands may have different planning conditions, which in the literature are also called states planning space. In the paper the authors diagnose conditions of planning and carry out an analysis of transaction prices of land designated for residential development and residential services. The purpose of the article was an attempt to answer the question whether planning conditions affect prices of undeveloped land allocated for housing development in the rural district of Bydgoszcz. Based on transaction price data from the years 2011-2012 there were calculated average transaction prices and examined their variability. In order to assess the impact of planning conditions on undeveloped land prices two-way analysis of variance test and the test for two means were used. The results indicate that the planning conditions have an impact on the price of undeveloped land in most communes of district of Bydgoszcz.

**Keywords:** real estate market, undeveloped land for housing, planning conditions, prices.