

ANALIZA CEN GRUNTÓW INWESTYCYJNYCH W POZNANIU W LATACH 2014–2015



Barbara Hołubicka
Rzecznawca Majątkowy Nr 5306

Streszczenie

W artykule przedstawiono analizę cen transakcyjnych gruntów inwestycyjnych w Poznaniu w latach 2014–2015. Rynek gruntów przeznaczonych pod inwestycje, jest bardzo zróżnicowany. Średnia cena gruntów inwestycyjnych w Poznaniu to 520 zł/m², ceny kształtują się w zakresie 100 zł/m² do 2 000 zł/m².

Słowa kluczowe

analiza cen gruntów, grunty inwestycyjne, ceny gruntów

1. Wstęp

Rynek gruntów przeznaczonych pod inwestycje, jest bardzo zróżnicowany, jego analiza naraża wielu trudności. Analizy dokonano na podstawie badania cen transakcyjnych własnej bazy danych, badaniem objęto transakcje sprzedaży prawa własności. Średnia cena gruntów inwestycyjnych w Poznaniu to 520 zł/m², ceny kształtują się w zakresie 100 zł/m² do 2 000 zł/m², a czasami nawet zdarzają się transakcje o cenie powyżej 2 000 zł/m², przy występowaniu kilkunastu transakcji rocznie. Podjęto zatem próbę analizy cen gruntów inwestycyjnych na potrzeby Rzecznawców Majątkowych oraz inwestorów i analityków rynku nieruchomości.



2. Przeznaczenie gruntów

Na rynku gruntów inwestycyjnych występują tereny przeznaczone pod magazyny, składy również pod działalność produkcyjną, pod biura oraz pod usługi i handel czy hotele. **Przeznaczenie jest głównym wyznacznikiem ceny gruntu.** W Poznaniu tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (MPZP) to 42%, a plany w opracowaniu to kolejne 27%¹. Jest to jeden z najistotniejszych czynników wpływających na cenę. Zupełnie inną procedurę zabudowy determinuje miejscowy plan, a zupełnie inną obowiązujące studium, które kieruje inwestora do procedury uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Najchętniej kupowane są grunty, które posiadają obowiązujące MPZP, bądź też mają wydaną decyzję o warunkach zabudowy, osiągają zatem wyższe ceny. Grunty, których przeznaczenie określone jest w studium, są obciążone znacznym ryzykiem – co tak naprawdę można na tym gruncie wybudować. Coraz częściej nabywcy przed dokonaniem zakupu starają się o wydanie takiej decyzji, aby zminimalizować ryzyko

związane z zakresem możliwej do wykonania inwestycji, ale również czasu jej realizacji. Dane uzyskane od inwestorów oraz wykonawców procesu inwestycyjnego wskazują, że czas realizacji inwestycji i pewność wybudowania konkretnego obiektu w zasadniczy sposób wpływa na cenę gruntu, przeznaczonego pod inwestycję.

Analizowane transakcje pochodzą z własnej bazy danych transakcyjnych, w okresie 2014–2015, w tym okresie odnotowano 29 transakcji sprzedaży nieruchomości stanowiących prawo własności.

Kolejną determinantą wysokości ceny transakcyjnej **jest rodzaj działalności, pod jaką przeznaczony jest grunt.** Grunty przeznaczone pod zabudowę magazynową, składów, placów oraz pod produkcję wraz z zapleczem biurowo-socjalnym mają podobne przedziały cenowe. Znacznie wyższe ceny osiągają grunty pod zabudowę usługową, handlową oraz pod biura czy hotele. Deficytowe tereny inwestycyjne w strefie śródmiejskiej osiągają ceny nawet 2 000 zł/m² i powyżej. Często grunty posiadają mieszane przeznaczenie i wówczas cena zależy od potencjału terenu, ale

¹ Dane uzyskane z Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Poznaniu.

również od pomysłu inwestora na jego wykorzystanie (Wykres 1, Tabela 1).

W przypadku powyższej analizy należy zwrócić uwagę na bardzo wysoki współczynnik zmienności, który wskazuje na bardzo duże rozbieżności cenowe w poszczególnych sektorach przeznaczenia gruntu.

3. Lokalizacja gruntów inwestycyjnych

Analiza mapy cenowej (Mapa 1) wskazuje, że dostęp do drogi, w szczególności do autostrady i obwodnicy Poznania ma zasadnicze znaczenie. Grunty w centralnej strefie Poznania osiągają najwyższe ceny jednostkowe (Tabela 2).

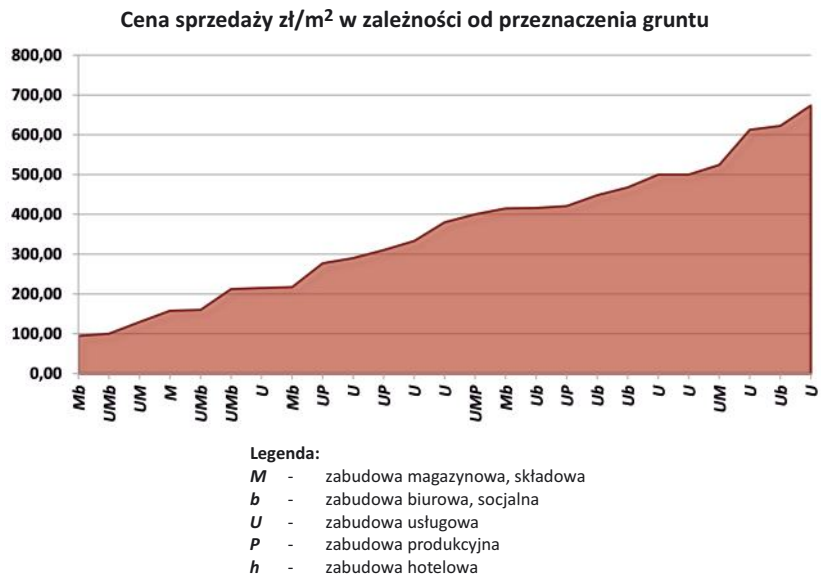
4. Powierzchnia gruntu

Czy cena zależy od powierzchni? Tak zależy, ale nie jest to jedyny wyznacznik. Dużo istotniejsza jest lokalizacja, dostęp do głównych ciągów komunikacyjnych, m.in. autostrady i obwodnicy Poznania, ale również fakt na co inwestor może przeznaczyć grunt. Najwięcej zakupiono gruntów o powierzchni do 3 000 m² i te grunty osiągają wysokie średnie ceny, ale grunty o powierzchniach powyżej kilku tysięcy metrów kwadratowych również osiągają wysokie ceny, jeżeli posiadają duży potencjał inwestycyjny. Zatem wpływ powierzchni na cenę transakcyjną można badać w konkretnym sektorze gruntów inwestycyjnych np. magazynowym, usługowym. W Tabeli 3 zamieszczono analizę średnich cen transakcyjnych gruntów w poszczególnych przedziałach powierzchniowych

Najwyższe ceny osiągają grunty w przedziale powierzchniowym 5 000 m² do 1 000 m². Analizie powyżej poddano

Wykres 1

Analiza cen transakcyjnych gruntów inwestycyjnych w Poznaniu w okresie 2014–2015 w zależności od przeznaczenia



Źródło: opracowanie własne na podstawie zweryfikowanych danych o cenach transakcyjnych.

Tabela 1

Ceny gruntów inwestycyjnych w Poznaniu w latach 2014–2015. Analiza statystyczna cen transakcyjnych gruntów inwestycyjnych w Poznaniu w okresie 2014–2015 w zależności od przeznaczenia

| Przeznaczenie | M/Mb | UM/Um/UP/UMP | U | Ub/Ubh |
|-------------------------|--------|--------------|---------|---------|
| średnia | 221,02 | 281,57 | 699,90 | 791,27 |
| C _{min} | 94,44 | 100,00 | 215,00 | 416,12 |
| C _{max} | 414,80 | 524,14 | 1903,06 | 1919,57 |
| Zakres cen | 320,35 | 424,14 | 1688,06 | 1503,45 |
| odchylenie standardowe | 119,98 | 136,93 | 545,16 | 527,78 |
| współczynnik zmienności | 54,3% | 48,6% | 77,9% | 66,7% |

Legenda:

- M - zabudowa magazynowa, składowa
- b - zabudowa biurowa, socjalna
- U - zabudowa usługowa
- P - zabudowa produkcyjna
- h - zabudowa hotelowa

Źródło: opracowanie własne na podstawie zweryfikowanych danych o cenach transakcyjnych.



wszystkie ceny transakcyjne. Współczynnik Pearsona na badanej zbiorowości wynosi -0,3, co wskazuje na fakt istnienia zależności między ceną jednostkową od powierzchni gruntu, jednak nie jest ona zbyt silna.

5. Zmiany cen gruntów inwestycyjnych w czasie

Czy nastąpiły zmiany na rynku gruntów inwestycyjnych w Poznaniu w roku 2015 w stosunku do roku 2014? Analiza statystyczna wskazuje, że ceny nieco spadły, ale po wnikliwej analizie kolejnych transakcji stwierdzę, że na takie wyniki miały wpływ konkretne transakcje różniące się jednak lokalizacją, przeznaczeniem, więc nie chcąc porównywać różnych transakcji, stwierdzę, że ceny zasadniczo utrzymały się na podobnym poziomie (Wykres 2).

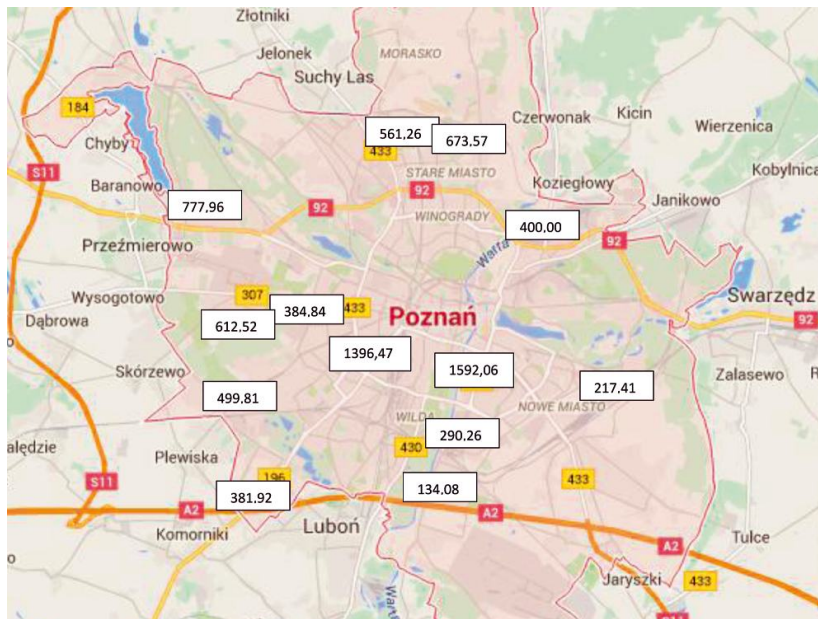
6. Podsumowanie

Podsumowując, można stwierdzić, że rynek gruntów inwestycyjnych jest bardzo zróżnicowany, a dane statystyczne wskazują zależności liczbowe, jednak każda nieruchomość jest inna i każdą należy analizować szczegółowo w zależności od przeznaczenia, powierzchni, uwarunkowań planistycznych, dostępu do drogi, lokalizacji.



Mapa 1

Analiza średnich cen transakcyjnych gruntów inwestycyjnych w Poznaniu w zależności od położenia



Źródło: www.google.pl/maps.

Tabela 2

Analiza średnich cen transakcyjnych gruntów inwestycyjnych w Poznaniu w zależności od położenia

| Obręb | Średnia cena transakcyjna |
|-------------|---------------------------|
| Krzesiny | 134,08 |
| Starołęka | 290,26 |
| Kobyłepole | 217,41 |
| Krzyżowniki | 777,96 |
| Jeżyce | 384,84 |
| Kotowo | 381,92 |
| Główna | 400,00 |
| Junikowo | 499,81 |
| Piątkowo | 561,26 |
| Naramowice | 673,57 |
| Łazarz | 1 396,47 |
| Rataje | 1 592,06 |
| Ławica | 612,52 |

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 3

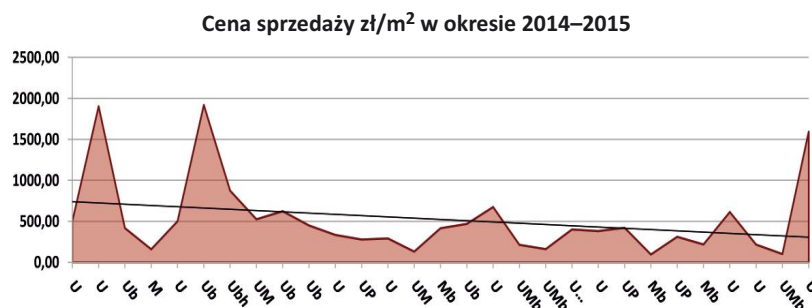
Analiza średnich cen transakcyjnych gruntów inwestycyjnych w Poznaniu w zależności od powierzchni gruntu

| Powierzchnia [m ²] | Cena średnia [zł/m ²] |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| do 3000 | 550,66 |
| 3000 do 5000 | 357,08 |
| 5000 do 10000 | 770,45 |
| powyżej 10000 | 460,82 |

Źródło: opracowanie własne na podstawie zweryfikowanych danych o cenach transakcyjnych.

**Wykres 2**

Analiza cen transakcyjnych gruntów inwestycyjnych w Poznaniu w okresie 2014–2015 – kolejne transakcje w czasie



| Okres | Średnia cena [zł/m ²] |
|---------|-----------------------------------|
| 2014 r. | 745,26 |
| 2015 r. | 387,06 |

Legenda:

- M** - zabudowa magazynowa, składowa
- b** - zabudowa biurowa, socjalna
- U** - zabudowa usługowa
- P** - zabudowa produkcyjna
- h** - zabudowa hotelowa

Źródło: opracowanie własne na podstawie zweryfikowanych danych o cenach transakcyjnych.

Bibliografia

1. Rozporządzenie RM z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004.207.2109 z późn. zm.).
2. Nota interpretacyjna NI 1 Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

ANALYSIS OF INVESTMENT LAND PRICES IN POZNAŃ IN THE PERIOD 2014–2015

Summary

The paper presents an analysis of transaction prices of investment land in Poznań in the years 2014–2015. The market of investment land is remarkably diverse. The average price of investment land in Poznań is 520 PLN/m², and the prices range from 100 PLN/m² to 2 000 PLN/m².

Key words

land price analysis, investment land, land prices