

Ceny gruntów zurbanizowanych a lokalny poziom zamożności

Raport

Warszawa - Kraków, 30 września 2015

Spis treści

Wstęp.....	2
1. Metodologia.....	2
1.1. Dane.....	2
1.1.1. Transakcje	2
1.1.2. Lokalny poziom zamożności.....	3
1.2. Korelacja	3
2. Ceny gruntów a lokalny poziom zamożności - Wyniki	3
2.1. Grunty pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w miastach pow. 30 tys. mieszkańców	3
2.2. Miasta wojewódzkie	5
2.2.1. Grunty pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.....	5
2.2.2. Grunty pod zabudowę biurowo-usługowo-handlową.....	6
2.2.3. Grunty pod zabudowę obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami	7
3. Podsumowanie.....	7
Kontakt.....	8

Wstęp

Niniejszy raport przedstawia wyniki wspólnej analizy przeprowadzonej przez Capital Strategy, Emmerson Evaluation oraz Międzynarodowy Instytut Podatków od Nieruchomości (IPTI), dotyczącej wpływu lokalnego poziomu zamożności na ceny transakcyjne gruntów. Analizę przeprowadzono oddzielnie w trzech grupach przeznaczenia gruntów, a mianowicie dla gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (w tym wielorodzinną), zabudowę biurowo-usługowo-handlową oraz zabudowę produkcyjno-magazynową. Analiza oparta na danych o 12 882 transakcjach w okresie 2013-2015 w Polsce, potwierdza istnienie istotnej pozytywnej zależności między cenami transakcyjnymi gruntów a lokalnym poziomem zamożności, mierzonym wysokością Produktu Krajowego Brutto na mieszkańca w danym podregionie NTS 3. Innymi słowy, średnie ceny gruntów rosną generalnie wraz ze wzrostem lokalnego poziomu zamożności, co jest zgodne z prawidłowością dojrzałej gospodarki rynkowej.

Wyniki raportu, potwierdzające przyjęte w analizie hipotezy, mogą być przydatne przy projektowaniu rozwiązań instytucjonalnych dotyczących kształtowania ładu przestrzennego i opodatkowania gruntów.

1. Metodologia

1.1. Dane

1.1.1. Transakcje

Analizę przeprowadzono w oparciu o dostarczone przez Emmerson Evaluation dane o łącznie 12 882 transakcjach dokonanych w Polsce w okresie III kwartał 2013 r. - II kwartał 2015 r., w następujących grupach:

- a) Transakcje w 150 miastach powyżej 30 tys. mieszkańców dotyczące gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – 11 158 transakcji.
- b) Transakcje w 20 miastach (zespołach miast) o charakterze wojewódzkim¹ analizowane oddzielnie w następujących kategoriach przeznaczenia gruntu:
 - (i) grunty inwestycyjne pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – 799 transakcji;
 - (ii) grunty inwestycyjne pod zabudowę biurowo-usługowo-handlową – 717 transakcji;
 - (iii) grunty inwestycyjne pod zabudowę obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami w miastach wojewódzkich – 208 transakcji.

Przeznaczenie gruntów, których dotyczyły transakcje zidentyfikowano na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jeśli takie plany były ustalone. W przypadku ich braku, opierano się w pierwszej kolejności na informacjach ze Studium Uwarunkowania i Kierunków Zagospodarowania Terenu. Często jednak Studium nie określa jednoznacznie przeznaczenia gruntu. W takich przypadkach przeznaczenie gruntu ustalano na

¹ W czterech województwach uwzględniono więcej niż jedno miasto o charakterze wojewódzkim: w województwie pomorskim analizowano dane z Gdańska i Gdyni, w województwie kujawsko-pomorskim – z Bydgoszczy i Torunia, w województwie lubuskim – z Zielonej Góry i Gorzowa Wielkopolskiego, w województwie śląskim – z Katowic oraz oddzielnie z aglomeracji śląskiej z wyłączeniem Katowic.

podstawie informacji o wydanym pozwoleniu na budowę, wydanej decyzji o warunkach zabudowy lub analizie sąsiedniej zabudowy (tzw. zasada dobrego sąsiedztwa).

1.1.2. Lokalny poziom zamożności

Lokalny poziom zamożności określono w oparciu o dane GUS dotyczące Produktu Krajowego Brutto (PKB) na mieszkańca w danym podregionie NTS 3 w roku 2012.

Podregiony NTS 3 są najmniejszymi jednostkami terytorialnymi, dla których GUS systematycznie publikuje dane dotyczące PKB na mieszkańca. Najbardziej aktualne dane na dzień 15 września 2015 r. dotyczyły roku 2012, w którym obszar Polski podzielony był na 66 podregionów NTS 3. Przy PKB na mieszkańca Polski w wysokości 41,9 tys. zł, rozpiętość PKB na mieszkańca w poszczególnych podregionach NTS 3 wynosiła od 22,6 tys. zł w najmniej zamożnym podregionie przemyskim do 122,0 tys. zł w najbogatszym podregionie m. st. Warszawa.

1.2. Korelacja

Obliczono wartości średnie oraz mediany cen transakcyjnych 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową dla poszczególnych miast powyżej 30 tys. mieszkańców oraz wartości średnie i mediany cen 1 m² dla każdej analizowanej kategorii przeznaczenia gruntu, w każdym z analizowanych miast (zespołów miast) o charakterze wojewódzkim.² Następnie obliczono korelację liniową Pearsona PKB per capita w danym podregionie NTS 3 i median oraz średnich cen gruntów dla badanych obszarów. Wyniki poddano testowi istotności (poziom istotności $\alpha=0,05$). Wszystkie prezentowane poniżej wyniki są statystycznie istotne.

2. Ceny gruntów a lokalny poziom zamożności - Wyniki

2.1. Grunty pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w miastach pow. 30 tys. mieszkańców

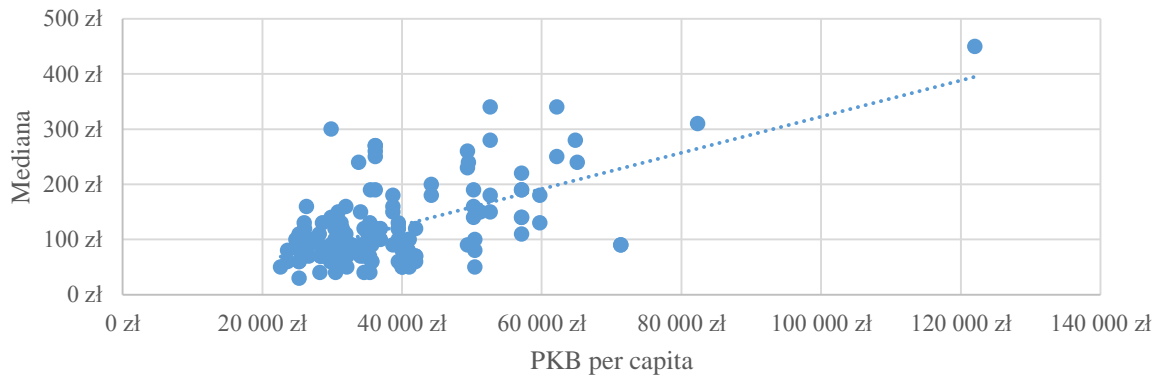
Współczynnik korelacji Pearsona cen transakcyjnych gruntów pod zabudowę mieszkaniową i PKB per capita w macierzystym podregionie miast powyżej 30 tys. mieszkańców wyniósł:

- 0,596 dla median cen – korelację można określić jako umiarkowaną lub silną,
- 0,613 dla średnich cen – korelację można określić jako silną.

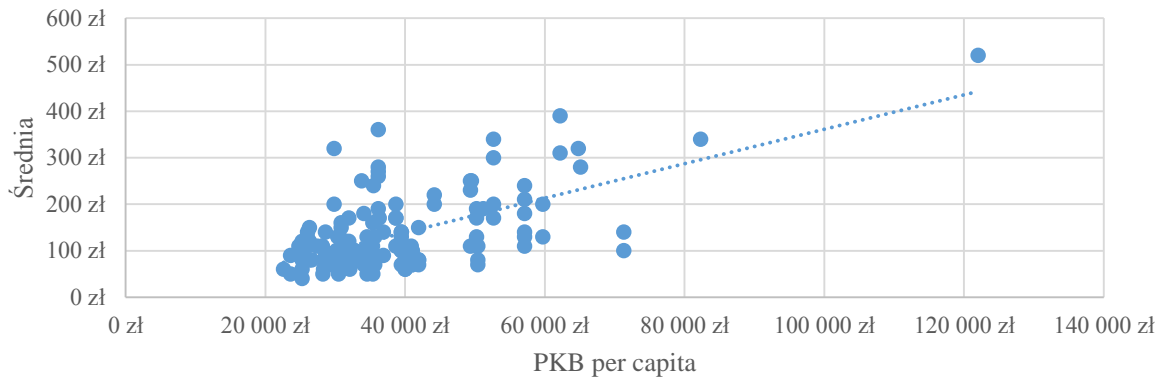
Dystrybucję obserwacji oraz linię trendu przedstawiają Wykres 1. dla median i Wykres 2. dla średnich.

² Mediana ceny jest z reguły bardziej miarodajnym sumarycznym wskaźnikiem cenności niż średnia, albowiem rozkład nie jest symetryczny i nawet niewielka liczba transakcji z bardzo wysokimi cenami może bardzo wpłynąć na średnią. Dlatego też wskaźniki cen nieruchomości są podawane raczej w medianach.

Wyk. 1 Mediany cen transakcyjnych za m² a PKB per capita
- miasta pow. 30 tys. mieszkańców, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna



Wyk. 2 Średnie ceny transakcyjne za m² a PKB per capita
- miasta pow. 30 tys. mieszkańców, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna



2.2. Miasta wojewódzkie

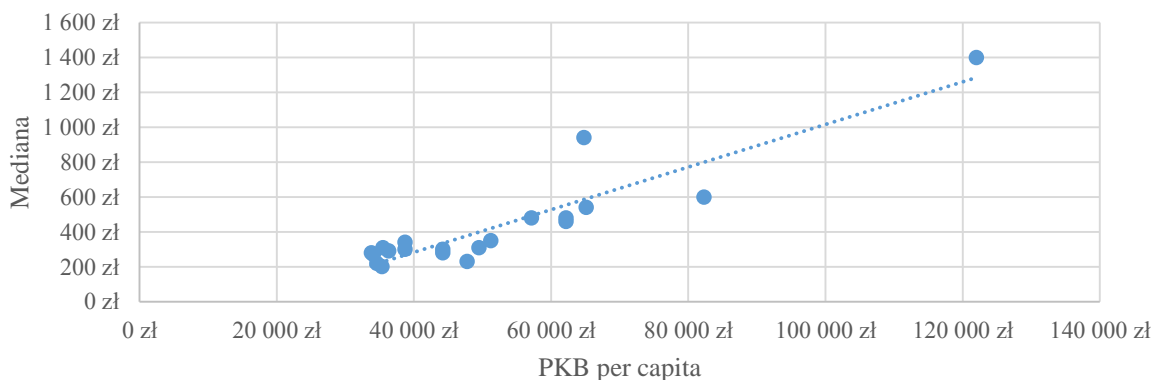
2.2.1. Grunty pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną

Współczynnik korelacji Pearsona cen transakcyjnych gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i PKB per capita w macierzystych podregionach miast wojewódzkich wyniósł:

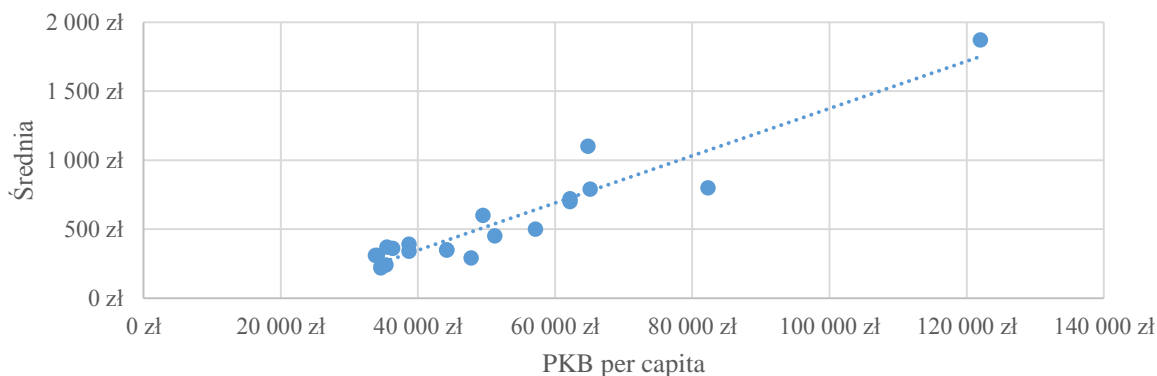
- 0,913 dla median cen – korelację można określić jako bardzo silną,
- 0,944 dla średnich cen – korelację można określić jako bardzo silną.

Dystrybucję obserwacji oraz linię trendu przedstawiają Wykres 3. dla median i Wykres 4. dla średnich.

Wyk. 3 Mediany cen transakcyjnych za m² a PKB per capita
- miasta wojewódzkie, zabudowa mieszk. wielorodz.



Wyk. 4 Średnie ceny transakcyjne za m² a PKB per capita
- miasta wojewódzkie, zabudowa mieszk. wielorodz.



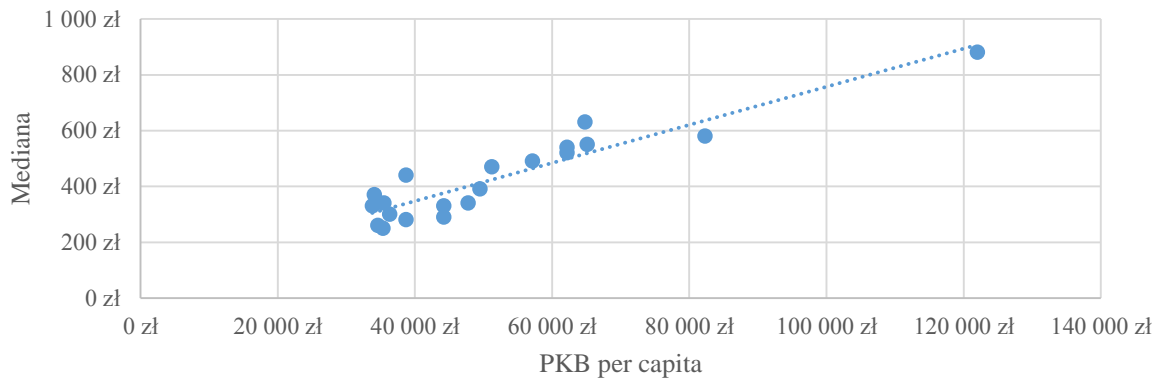
2.2.2. Grunty pod zabudowę biurowo-usługowo-handlową

Współczynnik korelacji Pearsona cen transakcyjnych gruntów pod zabudowę biurową, usługową i handlową i PKB per capita w macierzystych podregionach miast wojewódzkich wyniósł:

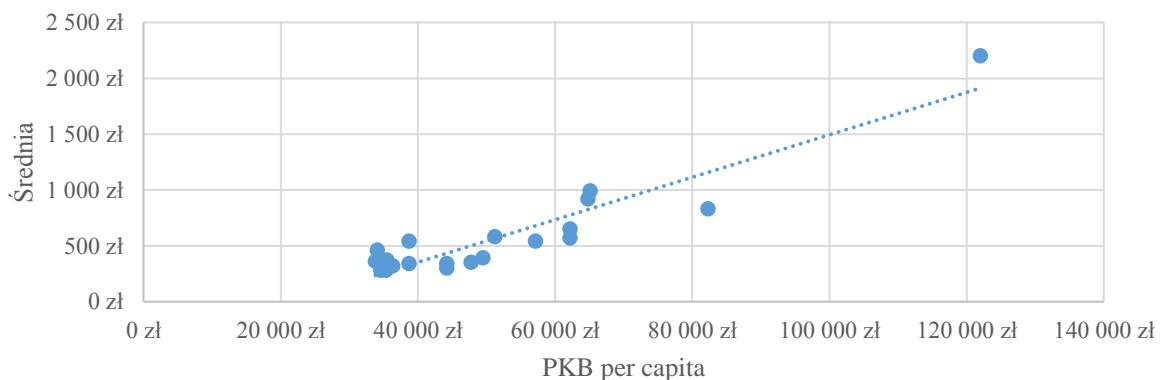
- 0,931 dla median cen – korelację można określić jako bardzo silną,
- 0,929 dla średnich cen – korelację można określić jako bardzo silną.

Dystrybucję obserwacji oraz linię trendu przedstawiają Wykres 5. dla median i Wykres 6. dla średnich.

Wyk. 5 Mediany cen transakcyjnych za m² a PKB per capita
- miasta wojewódzkie, zabudowa b.u.h.



Wyk. 6 Średnie ceny transakcyjne za m² a PKB per capita
- miasta wojewódzkie, zabudowa b.u.h.



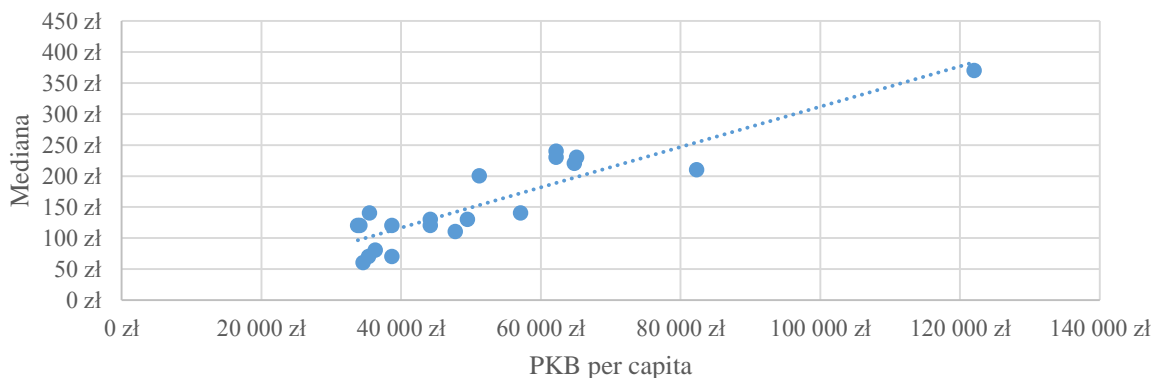
2.2.3. Grunty pod zabudowę obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami

Współczynnik korelacji Pearsona cen transakcyjnych gruntów pod zabudowę obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami i PKB per capita w macierzystych podregionach miast wojewódzkich wyniósł:

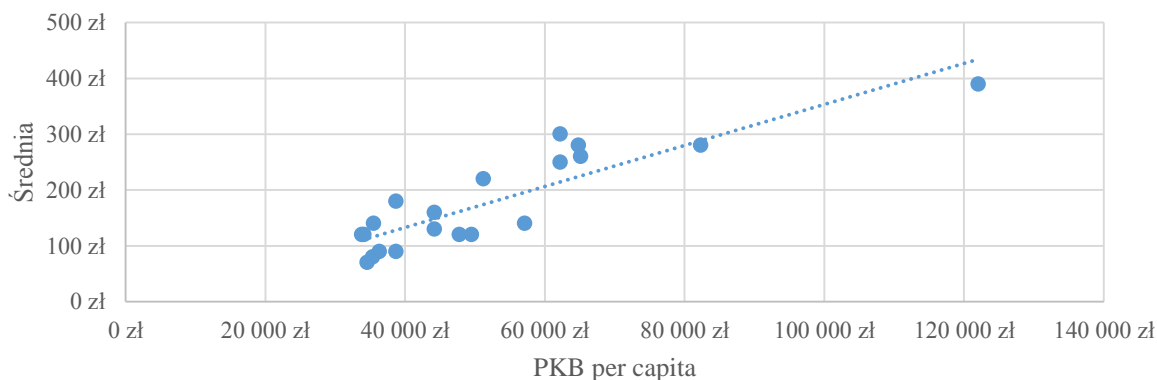
- 0,905 dla median cen – korelację można określić jako bardzo silną,
- 0,881 dla średnich cen – korelację można określić jako silną.

Dystrybucję obserwacji oraz linię trendu przedstawiają Wykres 7. dla median i Wykres 8. dla średnich.

Wyk. 7 Mediany cen transakcyjnych za m² a PKB per capita
- miasta wojewódzkie, zabudowa prod.



Wyk. 8 Średnie ceny transakcyjne za m² a PKB per capita
- miasta wojewódzkie, zabudowa prod.



3. Podsumowanie

Dla wszystkich badanych rodzajów gruntów inwestycyjnych zaobserwowano, w większości silną, korelację liniową cen (median i średnich) z PKB na mieszkańca w danym podregionie NTS 3.

Kontakt

Capital Strategy

Al. Jerozolimskie 65/79 (Centrum LIM)

00-697 Warszawa

Tel. +48-22-630-57-57

www.capitalstrategy.pl

Stefan Kawalec - Prezes Zarządu

Tel. kom. +48-601-29-39-85

E-mail: skawalec@capitalstrategy.pl

Katarzyna Błazuk - Konsultant

Tel. kom. +48-601-62-66-53

E-mail: kblazuk@capitalstrategy.pl

Emmerson Evaluation

Aleje Jerozolimskie 56C,

00-803 Warszawa

tel. +48 22 379 99 00, fax. +48 22 379 99 07

www.emmerson.pl

Dariusz Książak

MRICS REV CCIM

Prezes Zarządu

E-mail: wyceny@emmerson-evaluation.pl

Międzynarodowy Instytut Podatków od Nieruchomości

(International Property Tax Institute - IPTI)

www.ipti.org

Władysław Jan Brzeski - Director of Research w IPTI

ul. Nadwiślańska 11 m. 145, 30-527 Kraków

Tel. kom: +48-668-460-097

E-mail: wjbrzeski@ipti.org