

Nowa oferta AMRON dla samorządów



System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami AMRON był już prezentowany na łamach „Europejskiego Doradcy Samorządowego”. W systemie zgromadzonych jest obecnie ponad 460 000 rekordów opisujących transakcje na rynku nieruchomości w całej Polsce. Zgromadzone dane pozwalają uczestnikom na dokonywanie analiz rynku nieruchomości wykorzystujących modele analityczne zaimplementowane w systemie.

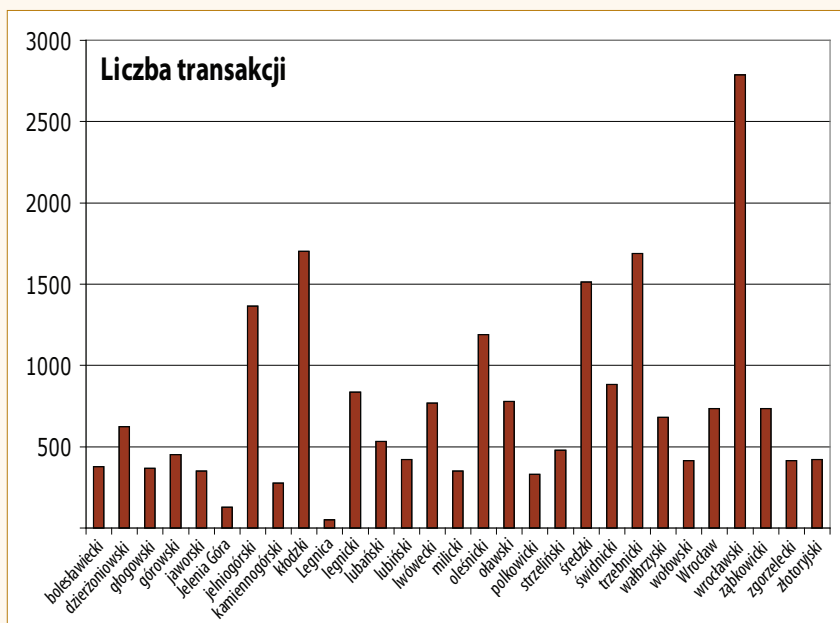
Z dostępu do AMRON korzysta w tej chwili ponad 2400 pracowników banków; zarówno komercyjnych, jak i należących do sektora spółdzielczego. Uczestnikami AMRON jest 26 największych banków komercyjnych działających w Polsce oraz – od lipca 2008 roku pierwsze towarzystwo ubezpieczeniowe – TU EUROPA SA.

Obserwujemy stały wzrost zainteresowania dostępem do systemu również w mniejszych miejscowościach. Z danych i raportów AMRON można bowiem korzystać w placówkach 138 banków spółdzielczych oraz w 61 oddziałach wszystkich trzech banków zrzeszających – Banku Polskiej Spółdzielczości SA, Gospodarczego Banku Wielkopolski SA oraz Mazowieckiego Banku Regionalnego SA. Rozwijający się rynek obrotu nieruchomości, regulacje prawne oraz uczestnicy stawiają przed AMRON nowe wyzwania. W obecnej sytuacji gospodarczej wzrasta zainteresowanie podmiotów działających na rynku nieruchomości oraz indywidualnych klientów informacjami o nieruchomościach, zmianach ich wartości, a także trendach zachodzących na rynku. Wychodząc naprzeciw tym oczekiwaniom, od początku roku 2009 AMRON II będzie dostępny również podmiotom spoza sektora bankowego.

Ofertę współpracy z AMRON kierujemy również do jednostek samorządu terytorialnego. Ich przystąpienie do systemu pozwoliłyby na ujednoczenie sposobu i zakresu danych w rejestrach, do których prowadzenia zobowiązane są chociażby starostwa powiatowe.

AMRON może być wykorzystywany przez jednostki samorządu terytorialnego do:

- analizy i weryfikacji wartości transakcji obrotu nieruchomościami pod kątem obowiązku zgłaszania do GIIF – w ramach wypełniania zapisów ustawy o przeciwdziałaniu praniu brudnych pieniędzy;
- prowadzenia rejestru transakcji oraz przekazywanie do GIIF danych zawartych w rejestrze;
- prowadzenia rejestru cen z transakcji obrotu nieruchomościami;
- prowadzenia rejestru cen nieruchomości określonych przez rzeczoznawców majątkowych w operatach szacunkowych, których wyciągi przekazywane są do ewidencji gruntów i budynków;
- udzielania informacji objętych rejestrem cen i wartości nieruchomości;
- prowadzenia powszechnej taksacji nieruchomości oraz opracowywania i prowadzenia tabel taksacyjnych dotyczących nieruchomości;
- prowadzenia ewidencji nieruchomości wchodzących w skład zasobu Skarbu Państwa i powiatu;
- ustalania cen nieruchomości przekazanych w użytkowanie wieczyste, zarząd lub użytkowanie, a także ustalanie opłat rocznych z tych tytułów i stosowanie przysługujących bonifikat od opłat rocznych;
- prowadzenia bieżącej aktualizacji ustalonych opłat rocznych z tytułu zarządu, prowadzenie postępowania dowodowego i wydawanie decyzji o zmianie wysokości opłaty.



Wykres 1. Transakcje gruntami rolnymi w województwie dolnośląskim w ujęciu miesięcznym od stycznia 2004 r. do czerwca 2008 r.

Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie danych ANR

Dziś na łamach EDS prezentujemy wyciąg z raportu o rynku nieruchomości rolnych w województwie dolnośląskim. Seria raportów dotyczy będzie wszystkich województw. Analiza tego rynku jest możliwa dzięki bardzo dobrej współpracy AMRON z Agencją Nieruchomości Rolnych. Jest to jednocześnie sygnał nowego obszaru aktywności i świadczenia usług przez Centrum AMRON. To początek realizacji długoterminowej strategii rozwoju systemu i budowania silnej ogólnopolskiej marki Centrum Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami – Centrum AMRON.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH W WOJEWÓDZTWIE DOLNOŚLĄSKIM W LATACH 2004 – I połowa 2008 (skrót raportu)

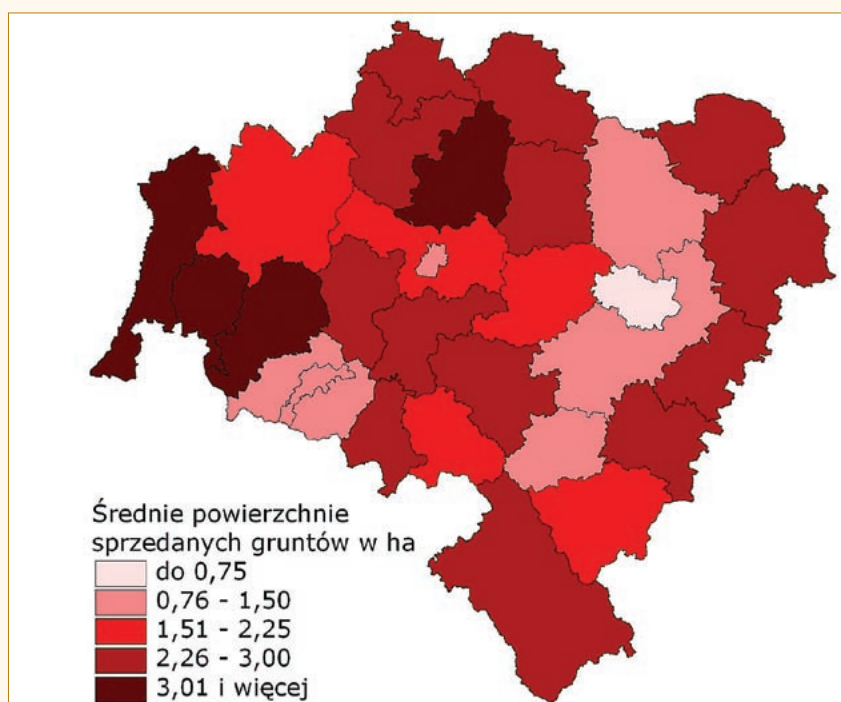
Podaż i popyt nieruchomości rolnych w województwie dolnośląskim w analizowanym okresie

Na terenie województwa dolnośląskiego w latach 2004 – I połowa 2008 zauważalna jest zmienność liczby transakcji. Największa dynamika wystąpiła w drugiej połowie 2006 roku (wzrost w stosunku do analogicznych miesięcy 2005 roku o około 250 transakcji) i utrzymała się do lipca 2007 roku. W drugiej połowie 2007 roku zaobserwowano stały spadek zawieranych umów o około 45 transakcji miesięcznie. Ilość sprzedanych gruntów w pierwszym półroczu 2008 roku nieco przewyższała liczbę transakcji zawartych w analogicznym okresie 2006 roku, przed wspomnianym wzrostem.

Na powyższym wykresie widoczna jest sezonowa zmienność liczby transakcji. Zainteresowanie na rynku nieruchomości rolnych bardzo wyraźnie uaktywniało się wiosną i jesienią. Okresem najmniejszego popytu były miesiące zimowe (styczeń, luty).

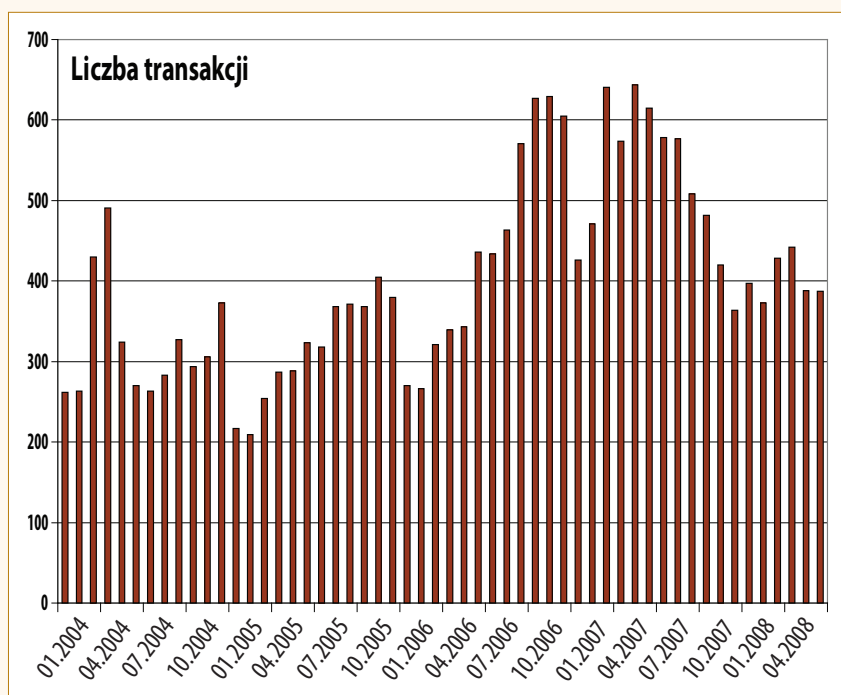
Największą liczbę transakcji zawarto w okolicach Wrocławia: w powiecie wrocławskim (prawie 2800), trzebnickim (około 1700), średzkim (około 1500) i oleśnickim (około 1200). Ponadto, wyróżniają się powiaty kłodzki (około 1700 transakcji) i jeleniogórski (1400 transakcji). Sumaryczną liczbę transakcji zawartych w okresie 2004 – I połowa 2008 z podziałem na powiaty prezentuje poniższy wykres.

W powiatach zgorzeleckim, lubańskim, lwóweckim i lubińskim średnie powierzchnie sprzedawanych gruntów były większe od 3 ha. W powiatach wrocław-



Rysunek 1. Średnie powierzchnie gruntów sprzedawanych przez ANR w województwie dolnośląskim w latach 2004 – I połowa 2008

Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie danych ANR



Wykres 2. Transakcje zawarte w województwie dolnośląskim w latach 2004 – I połowa 2008 wg powiatów

Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie danych ANR

TABELA 1. ZMIANY PRZECIĘTNYCH CEN NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH W CZASIE W ZALEŻNOŚCI OD POWIERZCHNI

Powierzchnia	2004	2005	2006	2007	2008
0,1–0,2 ha	31,54	33,38	47,26	73,01	83,60
0,2–0,5 ha	14,48	17,54	29,98	40,31	35,76
0,5–1 ha	8,06	9,35	19,94	33,34	17,57
1–5 ha	3,38	4,11	9,37	19,60	12,66
5–100 ha	1,70	2,24	3,94	6,72	8,21
powyżej 100 ha	0,71	0,76	1,16	3,91	2,05

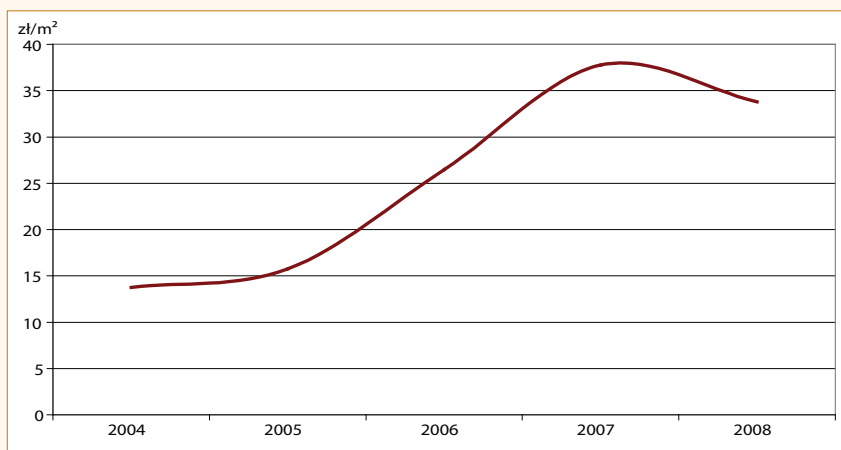
Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie danych ANR

skim, trzebnickim, dzierzoniowskim i jeleniogórskim oraz we Wrocławiu, Legnicy i Jeleniej Górze przeciętna wielkość sprzedawanych gruntów nie przekracza 1,5 ha. W tych lokalizacjach można spodziewać się najwyższych cen transakcyjnych. Średnie powierzchnie sprzedawanych gruntów przedstawiono na poniższym rysunku.

Ceny nieruchomości rolnych

W okresie od stycznia 2004 roku do czerwca 2008 średnioroczne ceny nieruchomości rolnych w województwie dolnośląskim wzrosły z 13,74 zł/m² w 2004 roku do 33,78 zł/m² w 2008 roku, osiągając najwyższą wartość w 2007 roku (37,74 zł/m²).

Poniższy rysunek przedstawia zmiany cen nieruchomości rolnych od 2004 do 2008 r. Najbardziej gwałtowny wzrost średnich cen nieruchomości rolnych o ponad 100 proc. nastąpił między 2005 a 2007 rokiem. W poniższej tabeli przedstawiono



Wykres 3. Średnie roczne ceny sprzedaży nieruchomości rolnych od 2004 do 2008 r.

Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie danych ANR

ceny transakcyjne nieruchomości rolnych w latach 2004 – I połowie 2008, w zależności od wielkości nieruchomości.

Bez względu na kupowany areal ceny nieruchomości rolnych rosły do 2007 roku.

W przypadku gruntów najmniejszych (do 0,5 ha) zanotowano około 2,5-krotny wzrost cen. W przypadku terenów o powierzchni od 0,5 do 1 ha wzrost ten był 4-krotny, a gruntów o dużych powierzchniach nawet 5-krotny.

Przełomowym okresem okazało się I półrocze 2008 roku, w którym odnotowano wzrosty średnich cen nieruchomości najmniejszych, od 0,1 do 0,2 ha (najprawdopodobniej w wyniku zainteresowania małych inwestorów) oraz z przedziału od 5 do 100 ha. W przypadku gruntów o powierzchni od 0,2 do 5 ha zanotowano spadki od około 10 do 50 proc., a gruntów największych nawet ponad 50 proc.

TABELA 2. WAŻNIEJSZE DANE DOTYCZĄCE RYNKU OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI ROLNYMI W WOJEWÓDZTWIE DOLNOŚLĄSKIM W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2008 R. WEDŁUG POWIATÓW

Powiat	Liczba transakcji	Średnia powierzchnia	Średnia cena (zł)
bolesławiecki	48	1,53	11,13
dzierzoniowski	79	1,42	27,21
głogowski	37	2,52	12,97
górowski	66	2,08	9,03
jaworski	47	1,27	24,25
Jelenia Góra	17	1,73	75,80
jeleniogórski	124	1,90	40,34
kamiennogórski	43	0,99	22,20
kłodzki	200	2,36	17,69
Legnica	5	0,37	17,24
legnicki	101	1,66	18,69
lubański	64	6,23	13,35
lubiński	54	3,76	18,53
lwówecki	105	3,05	16,70
milicki	41	6,04	7,01
oleśnicki	169	3,00	28,91
oławski	74	0,91	46,97
polkowicki	43	2,81	3,41
strzeliński	65	1,81	18,04
średzki	154	1,33	72,20
świdnicki	101	1,79	15,98
trzebnicki	178	1,01	41,97
wałbrzyski	75	1,77	17,80
wołowski	52	1,34	8,83
Wrocław	47	0,87	193,23
wrocławski	238	1,37	65,09
ząbkowicki	82	1,53	14,27
zgorzelecki	50	2,30	17,20
złotoryjski	56	1,64	11,59

Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie danych ANR

Podsumowanie

Po okresie dynamicznego wzrostu cen w latach 2005–2007, w którym ceny gruntów wzrosły dwukrotnie, rynek obrotu nieruchomości rolnymi na Dolnym Śląsku dojrzeva i wydaje się, że wchodzi w okres stabilizacji.

Rynek ten jest wewnętrznie zróżnicowany pod względem liczby zawartych transakcji oraz średnich cen sprzedaży. Największe zainteresowanie gruntami rolnymi można zauważyć w okolicach Wrocławia i Jeleniej Góry. Z drugiej strony rysuje się potencjał terenów położonych peryferyjnie w stosunku do największych miast województwa (powiaty: zgorzelecki, kłodzki, dzierzoniowski czy kamiennogórski).

Wpływ na kształt dolnośląskiego rynku obrotu nieruchomości mają niewątpliwie wielowiekowe tradycje użytkowania ziemi oraz współczesne inwestycje produkcyjne.

W poniższym zestawieniu przedstawiono sumaryczne dane dla powiatów województwa dolnośląskiego dotyczące przeciętnych cen, wielkości gruntów i liczby transakcji w pierwszej połowie 2008 r. ■