

*Barbara Maćkiewicz\**

## **OBRÓT GRUNTAMI W AGLOMERACJI POZNAŃSKIEJ**

### **1. WPROWADZENIE**

Od początku lat dziewięćdziesiątych ubiegłego stulecia w Polsce obserwuje się dynamiczne przeobrażenia struktury funkcjonalno-przestrzennej zachodzące w otoczeniu dużych ośrodków miejskich. Charakteryzują się one przede wszystkim zmianami ludnościowymi oraz przekształcaniem użytkowania ziemi. Niewystarczająca podaż wolnych i możliwych do zagospodarowania terenów, wysokie ceny nieruchomości, pogarszająca się jakość środowiska przyrodniczego oraz niewydolne układy komunikacyjne to główne przyczyny, dla których wielkie miasta tracą mieszkańców. Lepszych warunków życia poszukują oni w gminach podmiejskich, które stopniowo zatracając swój rolniczy charakter, stają się coraz bardziej konkurencyjne dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej (por. Wdowicka 2008). W efekcie dochodzi do rozlewania się miasta na zewnątrz. Zjawisko to zwane *urban sprawl*, choć bogato opisywane nie doczekało się jednoznacznej i powszechnie akceptowanej definicji (Litwińska 2008, Parysek 2008). Wydaje się jednak, że do polskich realiów najlepiej przystaje rozumienie go jako ekspansji rozproszonego osadnictwa na tereny wiejskie w strefie oddziaływania dużego miasta (Lisowski 2005). Transformacja ustrojowa i jej następstwa, takie jak: upodmiotowienie gmin, uwolnienie rynku nieruchomości, powrót renty gruntowej, intensywny rozwój budownictwa jednorodzinne i wzrost poziomu indywidualnej motoryzacji przyczyniły się do zapoczątkowania a następnie dynamicznego przebiegu tego procesu (por. Litwińska 2008, Parysek 2004, Mikuła 2008, Kałkowski 2007, Staszewska, Wdowicka 2006). W sytuacji, gdy: „(...) prawie nieograniczone władztwo planistyczne jest silnie strzeżonym atrybutem niezależności gmin, a ponadto sposobem na generowanie przez nie nowych dochodów, głównie poprzez masowe przekształcenie gruntów rolnych w tereny inwestycyjne” (Mikuła 2008). Na poziomie aglomeracji brakuje natomiast skoordyno-

---

\* Dr, adiunkt w Zakładzie Gospodarki Żywnościowej i Wsi UAM.

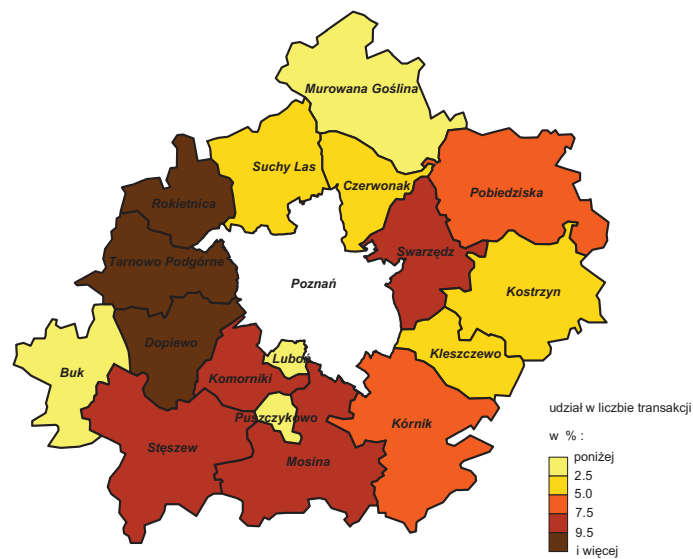
wanej polityki i kontroli planistycznej, proces *urban sprawl* może się tylko nasilać. Należy podkreślić, że w krajach takich, jak Stany Zjednoczone, Wielka Brytania, Holandia czy Niemcy od dawna podejmuje się próby ograniczenia tego zjawiska (por. K a c z m a r e k, M i k u ł a 2008, L i t w i ń s k a 2008). Także i w Polsce pilnie należałoby zapanować nad chaotycznym rozwojem przestrzennym aglomeracji. Dla zapewnienia skuteczności tych działań niezbędna jest jednak rzetelna informacja dotycząca fenomenu *urban sprawl*. Najczęściej podejmując próby ilościowego opisu tego zjawiska obserwuje się zmiany zaludnienia w mieście i jego otoczeniu. Porównuje się także gęstość miejsc pracy oraz gęstość rozmieszczenia budynków (L i t w i ń s k a 2008). Jednak także kompleksowa analiza rynku nieruchomości niezabudowanych może stanowić ważne źródło informacji dotyczące rozwoju omawianego procesu. Oczywiście nie dla wszystkich nabycie niezabudowanej działki gruntu oznacza planowaną zmianę miejsca zamieszkania. Kupno nieruchomości niezabudowanej może często stanowić jedynie lokatę kapitału. Pomimo to analiza obrotu gruntami (zwłaszcza mieszkaniowymi) pozwala przewidywać przyszłe kierunki i natężenie procesu *urban sprawl* (por. M a ć k i e w i c z, Ś w i d e r s k i 2004).

Celem artykułu jest próba identyfikacji procesów zachodzących na rynku nieruchomości niezabudowanych w aglomeracji poznańskiej. Podjęta w opracowaniu szczegółowa analiza obrotu gruntami dotyczy zarówno jego wielkości (tzn. liczby zawartych transakcji oraz powierzchni sprzedanych nieruchomości), jak i wartości. Badaniem objęto także strukturę obrotu nieruchomościami według przeznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego sprzedawanych gruntów. Szczególną uwagę poświęcono analizie rozkładów przestrzennych cen nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Zakres przestrzenny badania obejmuje siedemnaście gmin powiatu poznańskiego. Dane stanowiące podstawę analizy mają charakter pierwotny i dotyczą lat 2008–2009.

## 2. WIELKOŚĆ OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI

W powiecie poznańskim w latach 2008–2009 odnotowano 1026 transakcji kupna-sprzedaży, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe niezabudowane. W transakcjach tych sprzedano 1178 działek, trzykrotnie mniej aniżeli w latach 1998–1999 (M a ć k i e w i c z 2007). Rozkład przestrzenny transakcji potwierdza istniejące od lat większe zainteresowanie nabywców gruntami położonymi na zachód od głównego ośrodka aglomeracji (rys. 1). W trzech gminach graniczących z Poznaniem od zachodu tj.: Tarnowie Podgórnym, Dopiewie, Rokietnicy koncentrowało się ponad 1/3 całkowitego obrotu. Tradycyjnie najwięcej transakcji (15,3%) miało miejsce w gminie Tarnowo Podgórne. Dzięki atrakcyj-

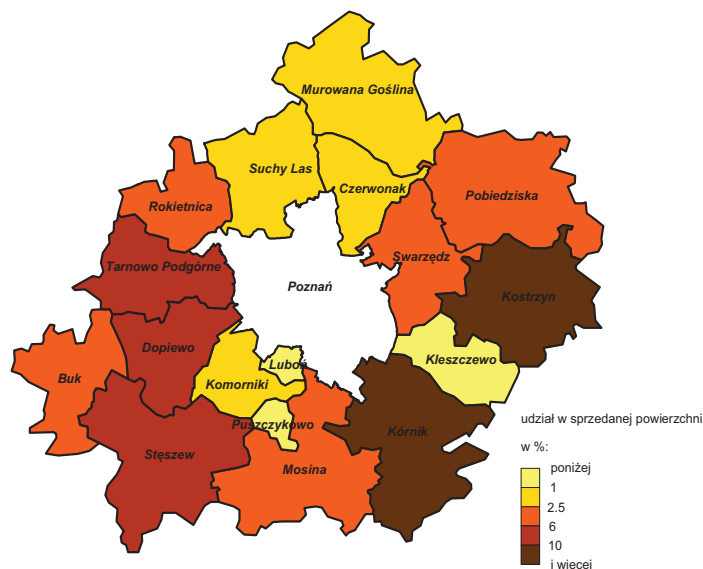
nemu położeniu względem Poznania, przebiegowi alternatywnej dla autostrady A2 drogi krajowej nr 92 oraz polityce planistycznej władz lokalnych gmina ta od początku lat dziewięćdziesiątych stanowi obszar intensywnego rozwoju działalności produkcyjnej i budownictwa mieszkaniowego. Dużą liczbę transakcji odnotowano ponadto w Mosinie (9,5%), Komornikach (7,8%) oraz Swarzędzu, gdzie udział w łącznym obrocie wynosił (7,7%). W sumie, sześć najbardziej aktywnych pod względem obrotu nieruchomości niezabudowanymi gmin skupiło blisko 60% wszystkich transakcji. Do zdecydowanie najmniej aktywnych jednostek należały gminy miejskie Puszczykowo (0,2%) i Luboń (2,1%), jak również położone w dalszej strefie aglomeracji poznańskiej Buk (2,0%) i Murowana Goślina (2,1%), gdzie łącznie odnotowano zaledwie 6,5% wszystkich transakcji. Niewielki obrót w przypadku Puszczykowa i Lubonia (gminy miejskie) wynika przede wszystkim z faktu, że są to obszary już silnie zurbanizowane charakteryzujące się małą podażą terenów wolnych od zabudowy. Natomiast o niewielkiej liczbie transakcji w gminach Buk i Murowana Goślina prawdopodobnie zdecydowało ich peryferyjne położenie.



Rys. 1. Transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości niezabudowanych w powiecie poznańskim w latach 2008–2009  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych zebranych w PODGiG w Poznaniu

W analizowanym okresie w powiecie poznańskim dokonano obrotu gruntami niezabudowanymi o łącznej powierzchni 696 ha. Jest to areal ponad dwukrotnie mniejszy niż w 1999 r., kiedy to właściciela zmieniło 1512 ha niezabudowanych

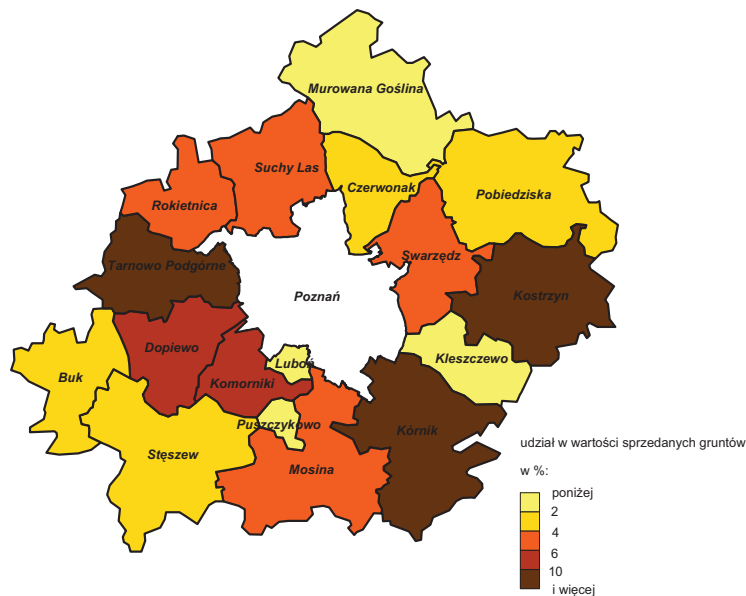
nieruchomości gruntowych (Maćkiewicz 2007). Zarówno powierzchnię obrotu, jak i jej rozkład przestrzenny cechowało duże zróżnicowanie. Najwięcej, ponad 1/4 wszystkich gruntów sprzedano w położonej we wschodniej części powiatu gminie Kostrzyn (rys. 2). Wysoki udział w powierzchni obrotu odnotowano ponadto w gminach: Kórnik (10,8%), Stęszew (9,7%), Dopiewo (9,0%) i Tarnowo Podgórne (8,8%). Łącznie w wymienionych pięciu gminach sprzedano blisko 2/3 ogółu powierzchni wszystkich gruntów. Zdecydowanie najmniej (poniżej 1% całkowitej powierzchni obrotu) sprzedano w gminach miejskich powiatu poznańskiego – Puszczykowie i Luboń – oraz graniczącej bezpośrednio z Poznaniem od wschodu gminie Kleszczewo.



Rys. 2. Powierzchnia obrotu nieruchomościami niezabudowanymi w powiecie poznańskim w latach 2008–2009

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych zebranych w PODGiG w Poznaniu

Wartość transakcji kupna-sprzedaży niezabudowanych gruntów, które miały miejsce w Poznaniu i powiecie poznańskim w latach 2008–2009, wynosiła nieco ponad 354 mln zł, ponaddwukrotnie przewyższała analogiczną wartość sprzed dziesięciu lat (Maćkiewicz 2007). Pod względem wartości obrotu nieruchomościami niezabudowanymi obszar powiatu poznańskiego był silnie zróżnicowany (rys. 3). Wahala się ona od 1 490 000 zł w gminie Luboń do 71 574 147 zł w gminie Kostrzyn. Ponad połowa wartości obrotu skoncentrowana była w zaledwie czterech z siedemnastu gmin powiatu poznańskiego tj.: Kostrzyn 20,1%, Tarnowo Podgórne 15,5%, Kórnik 10,5% i Komorniki 9,1%.



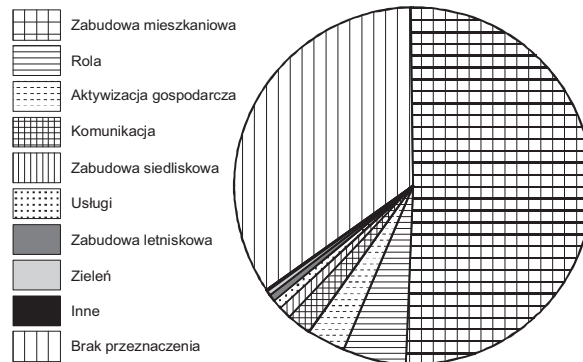
Rys. 3. Wartość obrotu nieruchomości niezabudowanymi w powiecie poznańskim w latach 2008–2009

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych zebranych w PODGiG w Poznaniu

W sensie przestrzennym wartość obrotu była jednak rozproszona, ponieważ gminy te nie sąsiadują ze sobą. Do jednostek o marginalnym udziale w wartości całkowitego obrotu należały: Puszczkowo (0,4%), Kleszczewo (1,0%), Murowana Goślina (1,0%) i Luboń (1,7%). Suma cen sprzedanych gruntów w wymienionych gminach stanowiła zaledwie 4,1% wartości wszystkich transakcji.

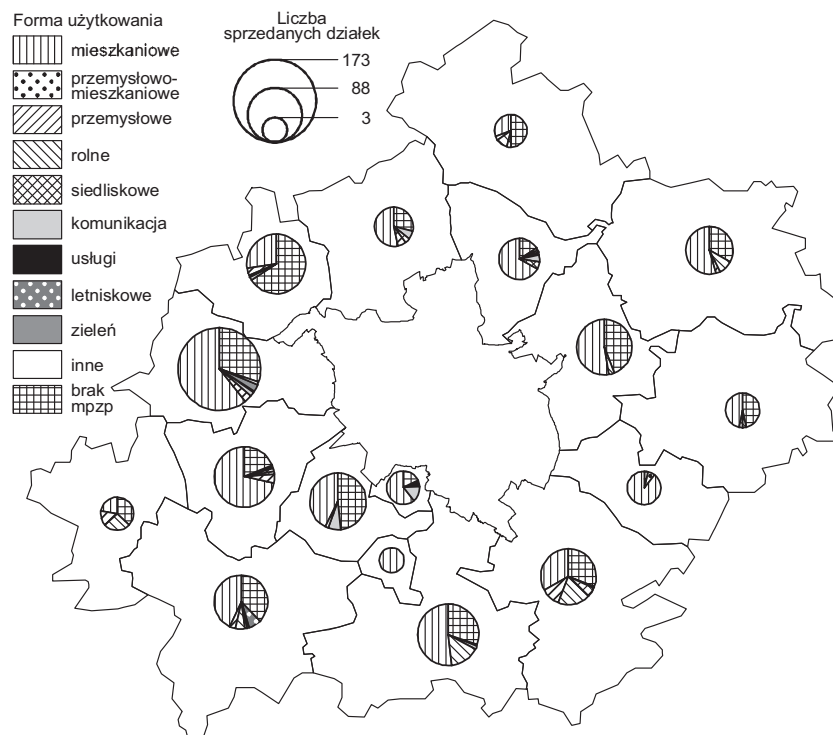
### 3. STRUKTURA OBROTU GRUNTAMI

W analizowanym okresie w powiecie poznańskim ponad połowę (51%) sprzedanych działek stanowiły grunty przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe (rys. 4). Tak wysoki odsetek gruntów o funkcji mieszkaniowej w strukturze obrotu potwierdza ciągłą suburbanizację strefy podmiejskiej Poznania. Badanie struktury obrotu nieruchomości niezabudowanymi ujawniło ponadto, że dla ponad 1/3 wszystkich sprzedanych w powiecie poznańskim działek nie można było ustalić przeznaczenia. W niektórych gminach tj.: Rokietnicy (65,7%), Murowanej Goślinie (50,5%), Komornikach (48,5%), Kostrzynie (46,9%) i Swarzędzu (44,1%) odsetek tego typu gruntów był szczególnie wysoki i niekiedy przekraczał nawet połowę całkowitego obrotu (rys. 5).



Rys. 4. Struktura obrotu nieruchomościami niezabudowanymi w powiecie poznańskim w latach 2008–2009

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych zebranych w PODGiG w Poznaniu



Rys. 5. Struktura obrotu nieruchomościami niezabudowanymi w gminach powiatu poznańskiego w latach 2008–2009

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych zebranych w PODGiG w Poznaniu

Świadczy to o ciągle niewystarczającym pokryciu obszaru powiatu poznańskiego aktualnymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Należy podkreślić, że taki stan rzeczy zarówno dla uczestników rynku nieruchomości, jak i jego badaczy jest bardzo niekorzystny. Powszechny brak prawomocnego przeznaczenia w opisie nieruchomości skutkuje małą przejrzystością znacznej części transakcji, a co za tym idzie utrudnia obrót. Może ponadto rodzić również podejrzenia o jego spekulacyjny charakter. Kolejną grupę z 5-procentowym udziałem w strukturze sprzedanych działek stanowiły działki rolne. W kilku gminach odsetek tego typu gruntów był wyraźnie wyższy i wynosił odpowiednio: (25,9%) – w Buku, (19,2) w Kórniku i (15,5%) w Mosinie. Ze względu na bliskość Poznania oraz rozwojowy charakter tych terenów można zakładać, że w przyszłości część tych gruntów zmieni swoją funkcję.

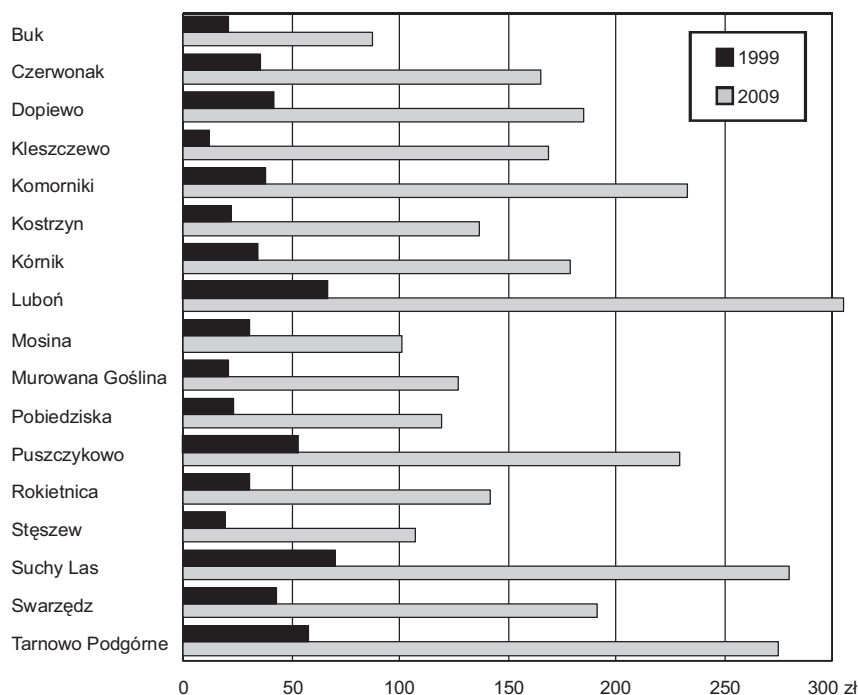
Kolejną pod względem liczby sprzedanych działek grupę stanowiły tereny przeznaczone pod aktywizację gospodarczą, których udział w strukturze obrotu wynosił 3,3%. Niewiele ponad 2% sprzedanych działek stanowiły nieruchomości przeznaczone pod drogi. Natomiast grunty o funkcji usługowej, przeznaczone pod zabudowę siedliskową, zabudowę lotniskową, zieleń oraz o innych niż wymienionych przeznaczeniach odznaczały się marginalnym udziałem w liczbie sprzedanych działek.

#### **4. CENY GRUNTÓW PRZEZNACZONYCH POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE**

W analizowanym okresie co druga niezabudowana działka gruntu sprzedawana w powiecie poznańskim była przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe. Przeciętna cena tego typu ziemi kształtowała się na poziomie 188,20 zł/m<sup>2</sup>. Oznacza to, że na przestrzeni ostatniego dziesięciolecia średnie ceny bieżące gruntów o funkcji mieszkaniowej na badanym obszarze wzrosły ponad pięciokrotnie z poziomu 36,78 zł/m<sup>2</sup> w 1999 r. do 188,20 zł/m<sup>2</sup> w 2009 r. (Maćkiewicz 2007). W 1999 r. przeciętna cena metra kwadratowego oscylowała między 11,96 zł w gminie Kleszczewo a 70,79 zł w gminie Suchy Las. Podczas gdy w 2009 r. różnica między średnią ceną maksymalną i minimalną była już zaledwie trzyipółkrotna. Wzrost cen nastąpił we wszystkich gminach powiatu poznańskiego (rys. 6), jednak ponadprzeciętne przyrosty cen nastąpiły głównie w gminach, w których w 1999 r. grunty o funkcji mieszkaniowej należały do najtańszych w powiecie poznańskim, tj.: Kleszczewo, Kostrzyn, Murowana Goślina (rys. 7–8).

Powyższy fakt wskazuje na istnienie tendencji do wyrównywania się poziomu cen niezabudowanych nieruchomości mieszkaniowych na analizowanym obszarze. Z drugiej strony badanie rozkładów przestrzennych typu gruntów

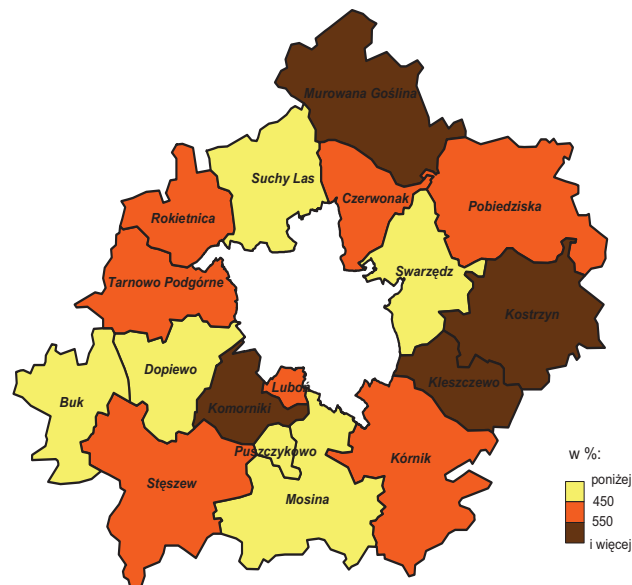
wskazuje na ciągle znaczne zróżnicowanie cen. W 2009 r., podobnie jak 10 lat wcześniej, najwyższe średnie ceny gruntów budowlanych odnotowano w gminach: Luboń, Suchy Las, Tarnowo Podgórne i Puszczykowo (rys. 8–9). Bardzo wysokim poziomem cen wyróżniała się ponadto gmina Komorniki. Oznacza to, iż nadal wyraźnie wyższymi od przeciętnych cenami gruntów mieszkaniowych charakteryzują się gminy położone w bezpośrednim sąsiedztwie Poznania na lewym brzegu rzeki Warty. Jest to m.in. efekt tradycyjnego postrzegania zachodniej strony miasta jako najbardziej korzystnej dla rozwoju funkcji mieszkaniowej. Należy jednak zauważyć, że w zwyczajowo „tańszych” lokalizacjach, jakimi do niedawna były leżące na wschód od Poznania gminy Kleszczewo i Kostrzyn, w 2009 r. cena gruntu budowlanego była wyższa od przeciętnej i wynosiła odpowiednio: 169,04 zł/m<sup>2</sup>, 137,10 zł/m<sup>2</sup>. Ze względu na swój typowo rolniczy charakter gminy te dość długo opierały się dynamicznie zachodzącemu procesowi suburbanizacji. Jednakże bliskość Poznania oraz bardzo dobre położenie komunikacyjne (autostrada A2, droga ekspresowa nr 5, droga krajowa 92) decydują o atrakcyjności tych terenów nieuchronnie prowadząc do rozwoju funkcji mieszkaniowej i produkcyjnej.



Rys. 6. Ceny niezabudowanych działek mieszkaniowych w powiecie poznańskim

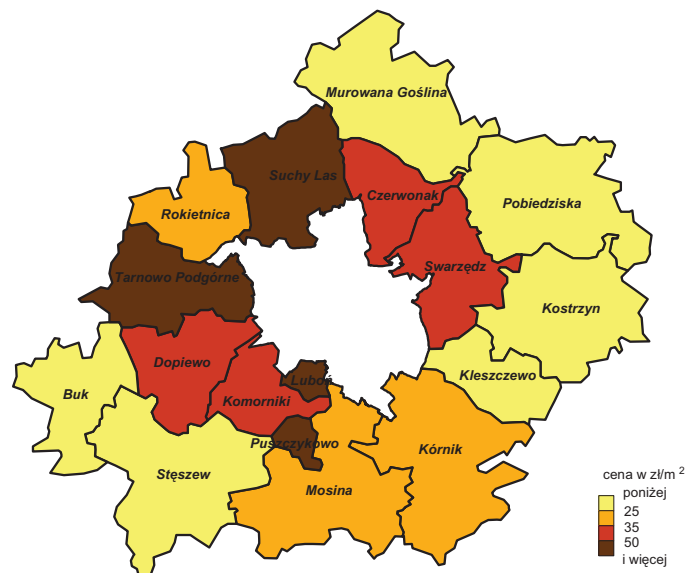
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych zebranych w PODGiG w Poznaniu





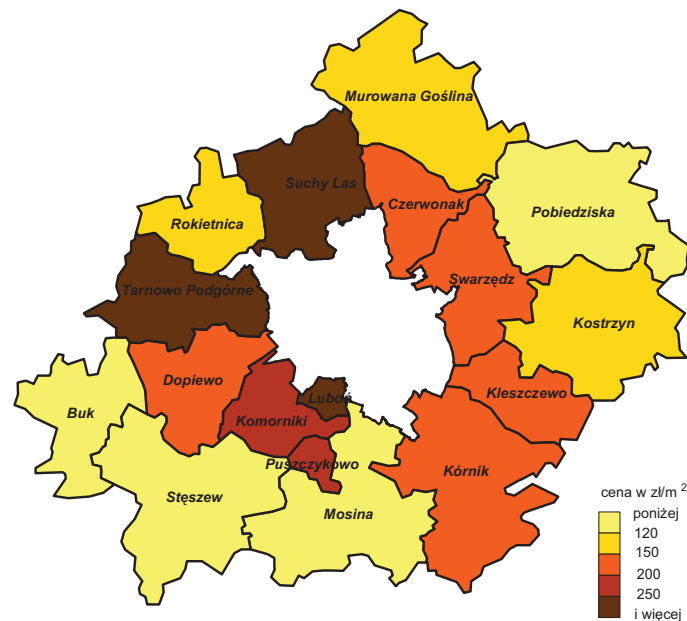
Rys. 7. Przyrosty cen niezabudowanych nieruchomości mieszkaniowych w powiecie poznańskim w latach 1999–2009

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych zebranych w PODGiG w Poznaniu



Rys. 8. Ceny niezabudowanych gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w powiecie poznańskim w 1999 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych zebranych w PODGiG w Poznaniu



Rys. 9. Ceny niezabudowanych gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w powiecie poznańskim w 2009 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych zebranych w PODGiG w Poznaniu

Wyraźnie niższe ceny gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe obserwowano natomiast nadal w pozostałych gminach tworzących dalszą strefę aglomeracji poznańskiej. Brak bezpośredniego sąsiedztwa z Poznaniem oraz peryferyjne położenie względem osi komunikacyjnej wschód-zachód to czynniki, które wpływają na niższe ceny działek budowlanych w gminach: Buk, Stęszew, Pobiedziska i Murowana Goślina. Trudniej natomiast uzasadnić niższy od przeciętnego poziom cen gruntów o funkcji mieszkaniowej w graniczącej z głównym ośrodkiem aglomeracji gminie Mosina.

## 5. WNIOSKI

W powiecie poznańskim w latach 2008–2009 odnotowano 1026 transakcji kupna-sprzedaży, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe niezabudowane. W transakcjach tych sprzedano 1178 działek, trzykrotnie mniej aniżeli w latach 1998–1999 (Maćkiewicz 2007). Rozkład przestrzenny transakcji potwierdza istniejące od lat większe zainteresowanie nabywców gruntami położonymi na zachód od głównego ośrodka aglomeracji.

W analizowanym okresie w powiecie poznańskim dokonano obrotu gruntami niezabudowanymi o łącznej powierzchni 696 ha. Jest to powierzchnia ponad dwukrotnie mniejsza niż w 1999 r., kiedy to właściciela zmieniło 1512 ha nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Najwięcej, ponad 1/4 wszystkich gruntów sprzedano w położonej we wschodniej części powiatu gminie Kostrzyn. Wysoki udział w powierzchni obrotu odnotowano ponadto w gminach: Kórnik (10,8%), Sęszew (9,7%), Dopiewo (9,0%) i Tarnowo Podgórne (8,8%).

Wartość transakcji kupna – sprzedaży niezabudowanych gruntów, które miały miejsce w Poznaniu i powiecie poznańskim w latach 2008–2009, wynosiła nieco ponad 354 mln zł i ponaddwukrotnie przewyższała analogiczną wartość sprzed dziesięciu lat. Ponad połowa wartości obrotu skoncentrowana była w zaledwie czterech z siedemnastu gmin powiatu poznańskiego (Kostrzyn 20,1%, Tarnowo Podgórne 15,5%, Kórnik 10,5% i Komorniki 9,1%).

W analizowanym okresie w powiecie poznańskim ponad połowę – 51% sprzedanych działek stanowiły grunty przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe. Tak wysoki odsetek gruntów o funkcji mieszkaniowej w strukturze obrotu potwierdza ciągłą suburbanizację strefy podmiejskiej Poznania. Ponadto badanie struktury obrotu nieruchomościami niezabudowanymi ujawniło, że dla ponad 1/3 wszystkich sprzedanych w powiecie poznańskim działek nie można było ustalić przeznaczenia.

Należy podkreślić, że na przestrzeni ostatniego dziesięciolecia średnie ceny bieżące gruntów o funkcji mieszkaniowej na badanym obszarze wzrosły ponad pięciokrotnie z poziomu 36,78 zł/m<sup>2</sup> w 1999 r. do 188,20 zł/m<sup>2</sup> w 2009 r. W 1999 r. przeciętna cena metra kwadratowego oscylowała między 11,96 zł w gminie Kleszczewo a 70,79 zł w gminie Suchy Las. Podczas gdy w 2009 r. różnica między średnią ceną maksymalną i minimalną była już zaledwie trzyi-półkrotna. Wzrost cen nastąpił we wszystkich gminach powiatu poznańskiego, jednak ponadprzeciętne przyrosty cen nastąpiły głównie w gminach, w których w 1999 r. grunty o funkcji mieszkaniowej należały do najtańszych w powiecie poznańskim, tj.: Kleszczewo, Kostrzyn, Murowana Goślina. Powyższy fakt wskazuje na istnienie tendencji do wyrównywania się poziomu cen niezabudowanych nieruchomości mieszkaniowych na analizowanym obszarze. Z drugiej strony badanie rozkładów przestrzennych typu gruntów wskazuje na ciągle znaczne zróżnicowanie cen. W 2009 r., podobnie jak dziesięć lat wcześniej najwyższe średnie ceny gruntów budowlanych odnotowano w gminach: Luboń, Suchy Las, Tarnowo Podgórne i Puszczykowo. Bardzo wysokim poziomem cen wyróżniała się ponadto gmina Komorniki. Oznacza to, iż nadal wyraźnie wyższymi od przeciętnych cenami gruntów mieszkaniowych charakteryzują się gminy położone w bezpośrednim sąsiedztwie Poznania na lewym brzegu rzeki Warty.

Należy jednak zauważyć, że w zwyczajowo „tańszych” lokalizacjach, jakimi do niedawna były leżące na wschód od Poznania gminy Kleszczewo i Kostrzyn, w 2009 r. cena gruntu budowlanego była wyższa od przeciętnej i wynosiła odpowiednio: 169,04 zł/m<sup>2</sup>, 137,10 zł/m<sup>2</sup>. Ze względu na swój typowo rolniczy charakter gminy te dość długo opierały się dynamicznie zachodzącemu procesowi suburbanizacji. Jednakże bliskość Poznania oraz bardzo dobre położenie komunikacyjne decydują o atrakcyjności tych terenów nieuchronnie prowadząc do rozwoju funkcji mieszkaniowej i produkcyjnej. Wyraźnie niższe ceny gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe obserwowano natomiast nadal w pozostałych gminach tworzących dalszą strefę aglomeracji poznańskiej. Brak bezpośredniego sąsiedztwa z Poznaniem oraz peryferyjne położenie względem osi komunikacyjnej wschód–zachód to czynniki, które wpływają na niższe ceny działek budowlanych w gminach: Buk, Stęszew, Pobiedziska i Murowana Goślina.

#### LITERATURA

- Kaczmarek T., Mikuła Ł., 2008, *Planowanie przestrzenne i zarządzanie w obszarach metropolitalnych Niemiec*, [w:] Kaczmarek T., Mizgajski A. (red.), *Powiat poznański. Jakość przestrzeni i jakość życia*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
- Kałkowski L., 2007, *Polski rynek nieruchomości. Bilans otwarcia po wejściu Polski do Unii Europejskiej*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.
- Lisowski A., 2005, *Procesy centralizacji i decentralizacji aglomeracji warszawskiej w latach 1950 – 2002*, „Prace i Studia Geograficzne” t. 35.
- Litwińska E., 2008, *Zjawisko urban sprawl – jeden z wymiarów współczesnej urbanizacji*, [w:] Słodczyk J., Śmigielńska M. (red.), *Współczesne kierunki i wymiary procesów urbanizacji*, Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego, Opole.
- Maćkiewicz B., 2007, *Rynek nieruchomości niezabudowanych w Poznaniu i powiecie poznańskim w latach 1995–2000*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
- Maćkiewicz B., Świdorski A., 2004, *Procesy suburbanizacyjne na obszarze powiatu poznańskiego w latach 1995–2000*, [w:] Parysek J. (red.), *Rozwój regionalny i lokalny w Polsce w latach 1995–2002*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
- Mikuła Ł., 2008, *W kierunku integracji zarządzania w aglomeracji poznańskiej*, [w:] Kaczmarek T., Mizgajski A. (red.), *Powiat poznański. Jakość przestrzeni i jakość życia*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
- Parysek J., 2004, *Transformacja społeczno-gospodarcza i jej konsekwencje w miastach*, [w:] Słodczyk J. (red.), *Rozwój miast i zarządzanie gospodarką miejską*, Opole.
- Parysek J., 2008, *Procesy suburbanizacyjne w aglomeracji poznańskiej*, [w:] Kaczmarek T., Mizgajski A. (red.), *Powiat poznański. Jakość przestrzeni i jakość życia*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.

- Staszewska S., Wdowicka M., 2006, *Rozwój budownictwa mieszkaniowego w strefie w strefie podmiejskiej Poznania jako przejaw suburbanizacji*, [w:] Słodczyk J. (red.), *Przemiany przestrzeni miast i stref podmiejskich*, Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego, Opole.
- Wdowicka M., 2008, *Konkurencyjność strefy podmiejskiej poznań dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego*, [w:] Kaczmarek T., Mizgajski A. (red.), *Powiat poznański. Jakość przestrzeni i jakość życia*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.

*Barbara Maćkiewicz*

## LAND TURNOVER IN THE POZNAŃ METROPOLITAN AREA

(Summary)

The article seeks to identify processes occurring on the market of building-free land in the Poznań Region. A detailed analysis is made of both, the volume of land turnover, i.e. the number of transactions concluded and the land area sold, and its value. Also studied is the structure of the turnover by function assigned to the given plot of land in local development plans. Special attention is paid to the spatial distribution of prices of unbuilt residential land. The study embraces 17 communes of Poznań powiat. The data that provided the basis for the analysis are primary and cover the years 2008–2009.