

Benicjusz Głębocki¹, Robert Perdat²

¹*Wyższa Szkoła Gospodarki w Bydgoszczy*

²*Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu*

Rynek nieruchomości gruntowych w powiecie bydgoskim w latach 2007–2010

Zarys treści: Celem artykułu jest analiza przestrzenna obrotu nieruchomościami na tle zasobów gruntów i struktury ich użytkowania w powiecie bydgoskim w latach 2007–2010. Badaniami objęto poszczególne transakcje zagregowane w obręby geodezyjne według rodzajów nieruchomości. Przedmiotem badań były nieruchomości, które najczęściej uczestniczyły w transakcjach, tj. nieruchomości: rolne, zurbanizowane niezabudowane i zabudowane oraz wypoczynkowo-rekreacyjne. Analizą objęto: liczbę zawartych transakcji kupna-sprzedaży, średnią powierzchnię i wartość rynkową nieruchomości będących przedmiotem transakcji.

Słowa kluczowe: użytkowanie ziemi, nieruchomości rolne, nieruchomości niezabudowane, nieruchomości zabudowane, nieruchomości wypoczynkowo-rekreacyjne, transakcje kupna-sprzedaży, wartość rynkowa

Wstęp

Rynek nieruchomości gruntowych w strefach podmiejskich dużych miast charakteryzuje wiele cech szczególnych. Transakcje dotyczą zazwyczaj nieruchomości o niewielkiej powierzchni, ale o wysokiej wartości rynkowej. Po przeniesieniu prawa własności następuje zmiana dotychczasowej formy użytkowania nieruchomości. Głównie przeznacza się je pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe, często łączone z mało uciążliwymi usługami. Nabywcami nieruchomości są przede wszystkim osoby fizyczne, najczęściej są nimi mieszkańcy największego ośrodka miejskiego. Rzadziej uczestnikami tego rynku są instytucje deweloperskie. W niniejszej pracy strefę podmiejską Bydgoszczy ograniczono do granic administracyjnych powiatu ziemskiego głównie ze względów formalnych, a zwłaszcza związanych z dostępnością informacji na temat transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych. Ograniczenie to usprawiedliwia częściowo natężenie dojazdów do pracy.

Celem opracowania jest analiza przestrzenna rynku nieruchomości gruntowych na terenach sąsiadujących z dużym miastem. Analizę obrotu nieruchomościami gruntowymi przeprowadzono na poziomie obrębów geodezyjnych (ryc. 1)¹.

Jak już wcześniej wspomniano, rynek nieruchomości w strefach podmiejskich z reguły ma specyficzny charakter. Na badanym terenie duży wpływ na tę specyfikę dodatkowo wywiera położenie geograficzne i związany z nim przestrzenny rozwój Bydgoszczy. Obszar powiatu bydgoskiego wchodzi w skład kilku dużych regionów fizycznogeograficznych – Wysoczyzny Świeckiej i Kotliny Toruńskiej rozdzielonych doliną Brdy wchodzącej w skład Pradoliny Toruńsko-Eberswaldzkiej, Doliny Dolnej Wisły oraz Pojezierza Chełmińsko-Dobrzyńskiego (Kondracki 1994, 2009).

Bydgoszcz magdeburskie prawo miejskie uzyskała stosunkowo późno – w 1346 r. Rozwój przestrzenny miasta początkowo związany był głównie z ujściowym fragmentem doliny Brdy. Dopiero po II wojnie światowej w wyniku intensywnych procesów urbanizacyjnych miasto zaczęło się rozwijać na zewnątrz – przede wszystkim w górę doliny Brdy i wzdłuż Kanału Bydgoskiego². Po przyłączeniu w 1973 r. Fordonu³, przedtem samodzielnego miasta, procesy urbanizacyjne objęły otoczenie Nadwiślańskiej Doliny Fordońskiej. Intensywny rozwój procesów urbanizacyjnych w samej Bydgoszczy jest ograniczony w szczególności uwarunkowaniami przyrodniczymi, co powoduje, że w obecnych granicach administracyjnych ma ona coraz mniej wolnych terenów pod zabudowę. Bydgoszcz ze wszystkich stron otoczona jest barierami naturalnymi utrudniającymi, a nawet uniemożliwiającymi jej swobodny rozwój przestrzenny. Od wschodu taką barierą jest Wisła, zaś z pozostałych stron miasto otaczają duże kompleksy leśne, wchodzące na jego administracyjny obszar. Tereny zurbanizowane niemal we wszystkich dzielnicach katastralnych podeszły do granicy lasów. Stąd pod nową zabudowę wykorzystuje się zwłaszcza peryferyjne niezabudowane obszary miasta na wyżej położonych terenach Doliny Fordońskiej. Jednak i w tej części miasta rozwój przestrzenny obszarów zurbanizowanych jest ograniczony przez sąsiedztwo Parku Krajobrazowego Doliny Dolnej Wisły, a od wschodu podmokłymi terenami doliny Wisły. Na pozostałych obszarach związanych głównie z doliną Brdy i Kanałem Bydgoskim obserwuje się jedynie stały proces zagęszczania zabudowy lub też wykorzystuje się pod nowe inwestycje tereny zabudowane dotąd chaotycznie różnego rodzaju zdekapitalizowanymi obiektami budowlanymi⁴. Na tych terenach prowadzone są też prace rewitalizacyjne – często na szeroką skalę. Procesy te z

¹ Jednostka powierzchniowa podziału kraju wyodrębniona dla celów ewidencji gruntów i budynków. Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. nr 38, poz. 454).

² Jest to najstarszy kanał żeglowny w Polsce. Został oddany do użytku w 1774 r., połączył Wisłę i Brdę z Notecią.

³ Prawa miejskie uzyskał w 1424 r., zaś nazwa (poch. angielskiego) związana jest z pobieraniem cła i podatku wodnego w dawnej Polsce.

⁴ Są to najczęściej różnego rodzaju szopy czy inne magazyny, które w wielu przypadkach utraciły swe dawne funkcje.

różnych względów są powolne, ale w starej zabudowie Bydgoszczy wprowadzają systematyczny ład przestrzenny.

Przedstawione w skrócie ograniczenia przestrzennego rozwoju terenów zurbanizowanych Bydgoszczy sprawiły, że procesy te przekroczyły granice miasta, gdyż zasoby niezabudowanych nieruchomości gruntowych mogących być przedmiotem zainteresowania inwestorów są w Bydgoszczy niewielkie. Potwierdza to analiza obrotu nieruchomościami gruntowymi Bydgoszczy w latach 2007–2009 (Głębocki 2011). Badania te obejmowały krótki odcinek czasu, częściowo związany ze światowym kryzysem ekonomicznym. Z tego względu przeprowadzona analiza dokonanych w tym czasie transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych pozwoliła tylko na sformułowanie wstępnych wniosków o charakterze strategicznym dla dalszego zagospodarowania przestrzennego miasta. Niemniej przeprowadzona dla tego okresu analiza obrotu nieruchomościami pozwoliła ocenić skalę zjawiska i kształtowanie się cen nieruchomości gruntowych w obrębie miasta. Umożliwiła też określenie prawidłowości przestrzennego rozwoju procesów urbanizacyjnych Bydgoszczy. Niestety na tym etapie badań brakowało informacji, które umożliwiłyby analizę obrotu nieruchomościami w strefie podmiejskiej Bydgoszczy. Z tego względu podjęto decyzję o kontynuacji podobnych badań na obszarze całego powiatu bydgoskiego. Analizą objęto transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych w latach 2007–2010.

O ile w Bydgoszczy przedmiotem obrotów były niemal wyłącznie grunty orne i niezabudowane tereny budowlane, to na terenie powiatu występowało większe zróżnicowanie rodzajowe nieruchomości objętych transakcjami. W Bydgoszczy były to nieruchomości o niewielkiej powierzchni, rzadko w jednorazowych transakcjach przekraczały areal 1 ha. W latach 2007–2009 na terenie Bydgoszczy przeprowadzono transakcje, które objęły 82,3 ha terenów rolnych, w tym głównie grunty orne, oraz 63,7 ha niezabudowanych terenów budowlanych. Natomiast w powiecie w przypadku gruntów rolnych są to transakcje wielohektarowe, zaś najmniejsze dotyczą terenów zabudowanych. Są to zazwyczaj nieruchomości związane z budownictwem jednorodzinnym. W latach 2007–2010 na terenie powiatu transakcjami kupna-sprzedaży objętych było 1902,8 ha gruntów rolnych, 144,6 ha niezabudowanych terenów budowlanych, 70,5 ha nieruchomości zabudowanych jednorodzinными domami mieszkalnymi oraz 79,7 ha nieruchomości o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym⁵.

W latach 2007–2010 obrót nieruchomościami gruntowymi w powiecie bydgoskim wywarł wyraźne piętno na zmiany użytkowania ziemi. Największy udział w obrocie miały w tym okresie grunty rolne, z których tylko część była przeznaczona na powiększenie gospodarstwa rolnego. Natomiast większość tych gruntów kupowano z zamiarem przeznaczenia na inne cele – głównie mieszkaniowe. Wskazuje na to ich powierzchnia w pojedynczych transakcjach, rzadko przekraczająca 3000 m². Między innymi wymiernym efektem tych transakcji jest wzrost udziału w powierzchni ogólnej nieruchomości o areale nie przekraczającym 1 ha – nie stanowiących gospodarstw rolnych. Powierzchnia tej kategorii nieruchomości

⁵ Powierzchnie te nie dotyczą zarejestrowanych transakcji o niepełnej dokumentacji.

wzrosła w badanym okresie o 20,5% (1328 ha)⁶. Są to zazwyczaj nieruchomości wcześniej użytkowane jako grunty rolne, które tuż przed sprzedażą bądź po dokonaniu transakcji zmieniają swe dotychczasowe funkcje. Zazwyczaj na funkcję mieszkaniową. Sporą grupę nieruchomości gruntowych, które we wspomnianym okresie były przedmiotem obrotu, stanowiły tereny niezabudowane przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, tereny zabudowane oraz grunty rekreacyjno-wypoczynkowe. Wielkość tego obrotu i jego zasięg przestrzenny podobnie jak w strefach podmiejskich innych dużych miast Polski była wynikiem stałego rozwoju procesów urbanizacyjnych.

Na specyfikę rozwoju przestrzennego procesów urbanizacyjnych w strefie podmiejskiej Bydgoszczy duży wpływ ma wysoki stopień lesistości (tab. 1). W 2011 r. lasy i tereny zakrzewione w powiecie bydgoskim zajmowały 42,6% powierzchni, a w gminach otaczających miasto Bydgoszcz wskaźnik ten z reguły przekraczał 50%. Zaś największą lesistością charakteryzują się gminy przylegające do tego miasta od południa – Nowa Wieś Wielka (63,4%) i Solec Kujawski (83,1%). Występujące na ich terenie lasy stanowią północny fragment rozległego kompleksu leśnego, jakim jest tzw. „Puszcza Bydgoska”. Z sąsiadujących z Bydgoszczą gmin tylko gmina Sicienko ma niższą lesistość (20,2%), ale oddziela ją rozległy kompleks leśny. Stąd największe natężenie procesów urbanizacyjnych obserwuje się wzdłuż tradycyjnie ukształtowanych ciągów komunikacyjnych oraz

Tabela 1. Wybrane formy użytkowania ziemi w powiecie bydgoskim (stan na 1.01.2011 r.)

Miasta, gminy	Powierzchnia ogółem	W tym:							
		użytki rolne		lasy i tereny zakrzewione		tereny zurbanizowane i zabudowane		nieruchomości do 1 ha	
		ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Miasta razem	4666	1926	41,3	1286	27,6	1009	21,6	582	12,5
Koronowo (miasto)	2809	1171	41,7	861	30,7	489	17,4	288	10,3
Solec Kujawski (miasto)	1857	755	40,7	425	22,9	520	28,0	294	15,8
Gminy wiejskie razem	134393	61509	45,8	57906	43,1	7134	5,3	5757	4,3
Białe Błota	12209	3359	27,5	6650	54,5	1435	11,8	1210	9,9
Dąbrowa Chełmińska	12408	5080	40,9	5975	48,2	569	4,6	828	6,7
Dobrcz	12938	10393	80,3	983	7,6	814	6,3	645	5,0
Koronowo (obszar wiejski)	38288	21582	56,4	12269	32,0	1407	3,7	853	2,2
Nowa Wieś Wielka	14790	3938	26,6	9380	63,4	810	5,5	545	3,7
Osielsko	10167	2970	29,2	6009	59,1	926	9,1	902	8,9
Sicienko	17931	12486	69,6	3626	20,2	888	5,0	644	3,6
Solec Kujawski (obszar wiejski)	15662	1701	10,9	13014	83,1	285	1,8	130	0,8
Powiat bydgoski	139060	63435	45,6	59192	42,6	8143	5,9	6339	4,6

Źródło: Wykaz gruntów w powiecie bydgoskim. Stan na dzień 1.01.2011 r. Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej we Włocławku.

⁶ Dane dotyczą stanu na koniec 2010 r.

na obszarach łatwo dostępnych dla mieszkańców Bydgoszczy położonych na Wysockim Świeckiej – poza strefą lasów.

Dużym zainteresowaniem inwestorów cieszą się nieruchomości w gminach Białe Błota i częściowo Nowa Wieś Wielka położone w Kotlinie Toruńskiej i przylegające do południowych i zachodnich granic Bydgoszczy. Ożywiony obrót nieruchomościami w gminach otaczających Bydgoszcz, zwłaszcza od północy i południowego zachodu, sprawia, że na terenach wiejskich zanika działalność rolnicza. Jest ona wypierana przez inne funkcje, szczególnie mieszkaniowe, usługowe i rekreacyjne.

Niewątpliwie procesy te pośrednio wspomagane są przez małe na badanym terenie zasoby użytków rolnych, zwłaszcza gruntów ornych, stanowiących przedmiot zainteresowania rynku nieruchomości gruntowych. Z gmin sąsiadujących z Bydgoszczą większymi zasobami użytków rolnych dysponuje gmina Sicienko. Jednak ze względu na słabe powiązania komunikacyjne z Bydgoszczą i oddzielającą ją rozległy kompleks leśny, grunty rolne tej gminy nie cieszą się większym zainteresowaniem potencjalnych nabywców gruntów na cele inwestycyjne. Z tych względów pomimo korzystnego położenia wobec Bydgoszczy w analizowanym okresie przeprowadzono 80 transakcji, w tym aż 62 (88,6%) dotyczyło nieruchomości rolnych. Część tych transakcji była zawierana w celu powiększenia gospodarstw rolnych. Mniejszym zainteresowaniem pod tym kątem w powiecie bydgoskim charakteryzowała się najbardziej lesista gmina Solec Kujawski (obszar wiejski), w której przeprowadzono zaledwie 24 transakcje.

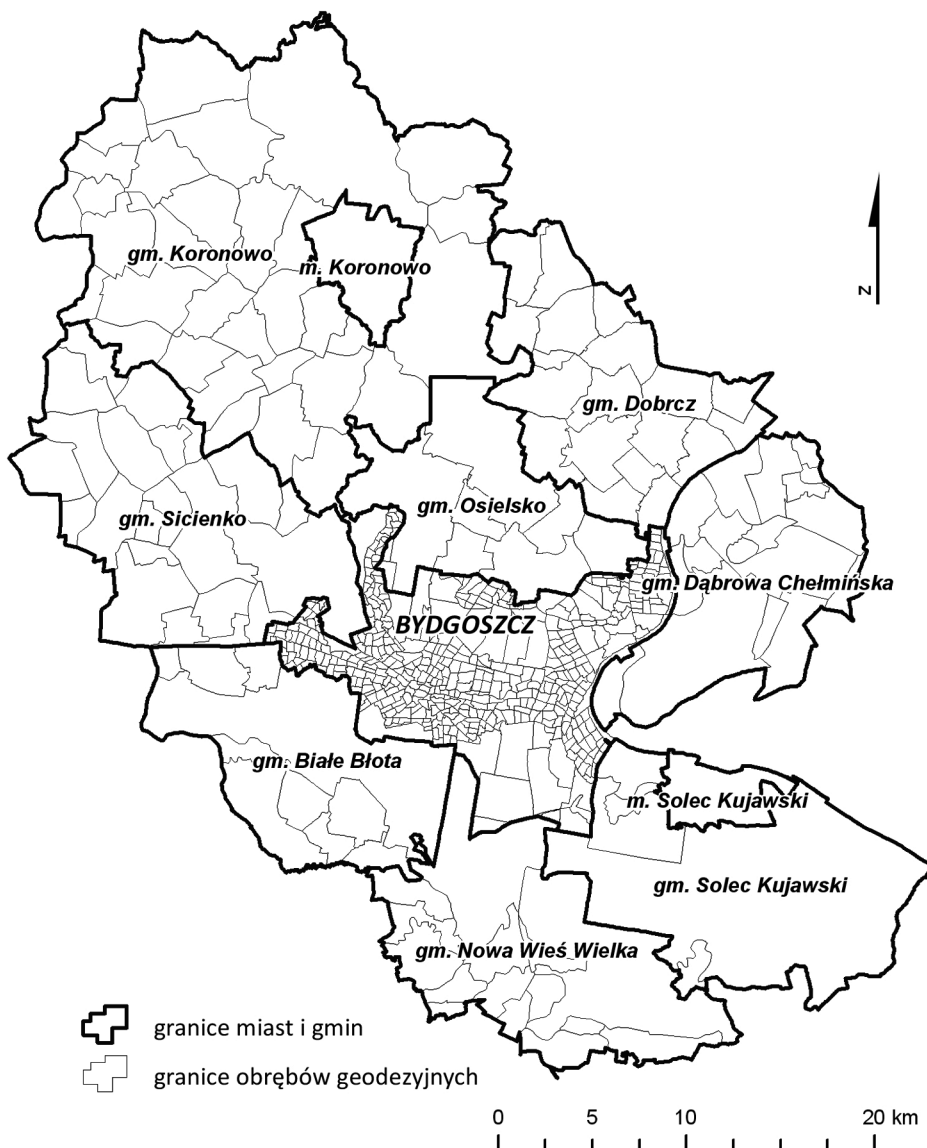
Dla rynku nieruchomości w powiecie bydgoskim podobnie jak dla innych rynków tego typu obok walorów przyrodniczych, położenia względem Bydgoszczy, korzystnych z nią powiązań komunikacyjnych, duże znaczenie mają jeszcze: ceny, zasoby finansowe – zwłaszcza mieszkańców tego miasta, oraz sytuacja społeczno-ekonomiczna kraju. Duży wpływ na wielkość obrotów nieruchomościami wywarł też kryzys gospodarczy. W analizowanym okresie najwięcej transakcji zawarto w 2007 r., zaś najmniej w 2009. O ile w trzech najważniejszych kategoriach nieruchomości⁷ w 2007 r. zawarto w powiecie bydgoskim 955 (39,9%) transakcji, to w 2009 przeprowadzono ich tylko 405 (19,7%). Podobnie układały się proporcje w odniesieniu do wartości rynkowej nieruchomości w wymienionych transakcjach. Natomiast w roku 2010 zaobserwowano pewne ożywienie na rynku nieruchomości gruntowych, ale liczba zawartych transakcji oraz wartość rynkowa sprzedanych nieruchomości nie osiągnęły poziomu z 2007 i 2008 r. Z powodu braku informacji nie ma też pewności, czy zaobserwowane zjawisko ma charakter trwały.

Użytkowanie ziemi w strefie podmiejskiej

Rozwój rynku nieruchomości gruntowych, jego zasięg przestrzenny sprawia, że na terenie powiatu bydgoskiego zaczynają się wyraźnie kształtować obsza-

⁷ Dotyczy to nieruchomości gruntowych: rolnych, niezabudowanych i zabudowanych.

ry charakteryzujące się wzmożoną intensywnością procesów urbanizacyjnych, których centrami stają się siedziby administracyjne gmin o dobrze rozwiniętej infrastrukturze technicznej i zapewniające jednocześnie mieszkańcom podstawowe usługi materialne i niematerialne (ryc. 1). Przestrzennym tego wyrazem jest pierścień otaczający Bydgoszcz, jaki tworzą silnie zurbanizowane wsie są-



Ryc. 1. Podział administracyjny powiatu bydgoskiego

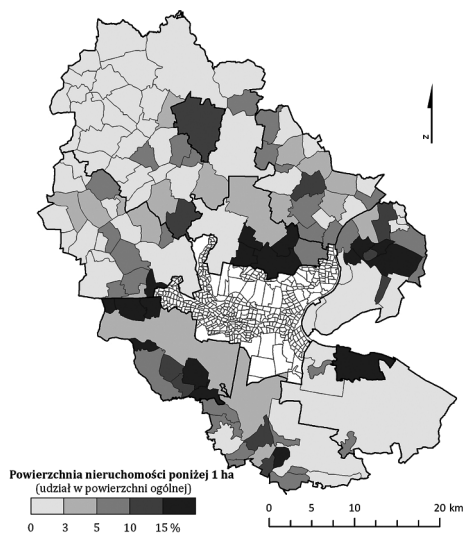
Źródło: opracowanie własne.

siadujące bezpośrednio z tym miastem, bądź są położone poza strefą leśną, ale mające z nim dobre powiązania komunikacyjne. Zjawisko to ilustruje rycina 2 przedstawiająca natężenie występowania gruntów o powierzchni poniżej 1 ha stanowiących własność osób fizycznych i nie prowadzących gospodarstw rolnych. Niższy udział tej kategorii gruntów na terenach bezpośrednio sąsiadujących z Bydgoszczą spowodowały występujące tam rozległe kompleksy leśne, a we wsi Białe Błota dodatkowym czynnikiem jest nisko położony fragment Pradoliny Toruńsko-Eberswaldzkiej, o niekorzystnych warunkach hydrograficznych dla budownictwa mieszkaniowego. Ponadto tereny osiedlowe zajmują zazwyczaj niewielki areal, co przy dużej lesistości i znacznym stopniu „zabagnienia” obszaru wsi obniża wartość analizowanego wskaźnika.

Przy okazji należy zwrócić uwagę, że procesy urbanizacyjne w gminie Białe Błota rozpoczęły się bardzo wcześnie i z tego względu najkorzystniejsze niezabudowane tereny pod budownictwo są już zagospodarowane. Jednocześnie obserwuje się na jej terenie niemal całkowity zanik funkcji rolniczej. Z tego zapewne względu w badanym okresie we wsi Białe Błota przeprowadzono tylko 16 transakcji nieruchomościami rolnymi, co w porównaniu z liczbą transakcji dotyczących nieruchomości zabudowanych – 71 i niezabudowanych – 74 było wartością niewielką.

Warto zwrócić uwagę na wysoki – 20-procentowy – udział nieruchomości o areale poniżej 1 ha w ogólnej powierzchni siedmiu jednostek osadniczych. Wszystkie zlokalizowane są w strefie podmiejskiej Bydgoszczy. Cztery z nich – Łochowice, Łochowo, Murowanie i Przyłęcki – położone są w gminie Białe Błota, a dwie w gminie Osielsko–Niemcz i Osielsko. Natomiast z podanych wcześniej przyczyn we wsi Białe Błota omawiana kategoria gruntów zajmowała 209 ha, co w ogólnej jej powierzchni stanowi zaledwie 3,2%.

Natomiast najmniejszy udział nieruchomości te mają na terenach peryferyjnych powiatu. Są to tereny rolnicze o dużym udziale lasów, słabych powiązaniach komunikacyjnych z Bydgoszczą. Na terenach silnie zalesionych otaczających Bydgoszcz zlokalizowane tam jednostki osadnicze są niewielkie. Zajmują zazwyczaj śródleśne polany bez możliwości przestrzennego rozwoju. Takim przykładem może być wieś Bożenkowo w gminie Osielsko.



Ryc. 2. Grunty osób fizycznych poniżej 1 ha nie wchodzące w skład gospodarstw rolnych 2010 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie raportów z rejestru cen dla rzeczoznawców Wydziału Geodezji i Kartografii Starostwa Powiatowego w Bydgoszczy.

Obrót nieruchomościami rolnymi

Rynek nieruchomości gruntowych jest definiowany różnie w zależności od podmiotów nim zainteresowanych, ale jednocześnie uwzględnia się w nich ogół stosunków, jakie zachodzą pomiędzy stronami transakcji wymiennych (Brzeski i in. 2008). Rynek nieruchomości gruntowych ma też specyficzne cechy, jakimi są nieprzenośność przedmiotu wymiany oraz jego przestrzenny charakter. Rynek nieruchomości gruntowych w strefie podmiejskiej Bydgoszczy choć ma charakter lokalny, to kształtowany jest przez podobne i różnorodne czynniki przypisywane bardziej rozległym przestrzennie rynkom. Na różnorodność czynników kształtujących rynek nieruchomości zwracają uwagę wszyscy badacze zajmujący się tą problematyką. Spośród nich należy wymienić prace: Kucharskiej-Stasiak (1999, 2001), Kałkowskiego (red. 2003), Niemczyka (2002), Cymermana, Hoppera (2006), Hozera (red. 2006), Maćkiewicz (2007) oraz Żróbek i in. (2008) i Jakóbczyk-Gryszkiewicz (2009).

Na badanym obszarze w latach 2007–2010 największa liczba zawartych transakcji dotyczyła nieruchomości rolnych. Było ich 1075 o łącznej powierzchni 19 028 tys. m², a ich wartość rynkowa wyniosła 178 861 tys. zł (tab. 2).

Były to głównie grunty rolne o niewielkiej powierzchni, odpowiadające z reguły normom wielkościowym nieruchomości przeznaczonych pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe. Ich powierzchnia na ogół nie przekraczała 3000 m². W zawartych transakcjach, dotyczących gruntów rolnych, nieruchomości rolne o powierzchni nie przekraczającej 1 ha stanowiły 85,8%. Niewielką liczbę stanowiły transakcje duże, których powierzchnia przekraczała 5 i więcej hektarów. Zazwyczaj były to grunty kupowane w celu powiększenia istniejących już gospo-

Tabela 2. Obrót nieruchomościami rolnymi w powiecie bydgoskim w latach 2007–2010

Miasta, gminy	Transakcje ogółem		Ogólna wartość rynkowa		Powierzchnia ogółem		Średnia wielkość	Średnia cena
	liczba	%	tys. zł	%	tys. m ²	%	m ²	zł/m ²
Powiat bydgoski	1075	100,0	178861	100,0	19028	100,0	17700	9
W tym – miasta:	82	7,6	13054	7,3	420	2,2	5121	31
Koronowo	22	2,0	1963	1,1	157	0,8	7134	13
Solec Kujawski	60	5,6	11091	6,2	263	1,4	4382	42
Gminy:	993	92,4	165807	92,7	18608	97,8	18739	8
Białe Błota	233	21,7	36496	20,4	1833	9,6	7869	20
Dąbrowa Chełmińska	70	6,5	4757	2,7	832	4,4	11879	6
Dobrcz	157	14,6	20766	11,6	2185	11,5	13915	10
Koronowo	140	13,0	17205	9,6	7241	38,1	51724	2
Nowa Wieś Wielka	102	9,5	10424	5,8	3438	18,1	33705	3
Osielsko	205	19,1	66306	37,1	1928	10,1	9407	34
Siczenko	62	5,8	7566	4,2	745	3,9	12027	10
Solec Kujawski	24	2,2	2287	1,3	405	2,1	16874	6

Źródło: opracowanie własne na podstawie raportów z rejestru cen dla rzeczoznawców Wydziału Geodezji i Kartografii Starostwa Powiatowego w Bydgoszczy.

darstw. Rzadko sprzedawano całe gospodarstwa rolne. Stąd wartość rynkowa 1 m² tych nieruchomości była silnie zróżnicowana. Najwyższą wartość rynkową nieruchomości rolne osiągały w atrakcyjnie położonych względem Bydgoszczy wsiach dwóch gmin – Białe Błota i Osielsko. Spośród 192 transakcji nieruchomości rolnych przeprowadzonych w analizowanym okresie, w których wartość rynkowa 1 m² przekraczała 100 zł, aż w 141 (75,5%) przypadkach miało to miejsce we wsiach wymienionych gmin. Spośród nich wyróżniają się w szczególności wsie Białe Błota, Niemcz i Osielsko. Jednocześnie warto zauważyć, że w wymienionych wsiach wartość rynkowa 1 m² gruntów rolnych w kilku transakcjach osiąga bardzo wysokie wartości – przekraczające 1000 zł. Dotyczy to zwłaszcza wsi Niemcz i Osielsko. Należy zwrócić uwagę, że powierzchnia tych nieruchomości zamykała się w przedziale 430–1530 m². Duży wpływ na wysokie ceny uzyskiwane za nieruchomości rolne w tych wsiach, obok wcześniej już wymienionych czynników, miała mentalność kupujących, a nawet podejście spekulacyjne. Część nieruchomości uzyskujących wysokie ceny rynkowe była zabudowana. Jednak w większości wypadków były to budynki stare, wymagające remontu lub ze względu na zły stan techniczny nadające się tylko do rozbiórki.

Należy zwrócić uwagę, że poza wymienionymi gminami większe obroty nieruchomościami rolnymi w analizowanym okresie obserwowano w gminach Dobrcz, Koronowo i Nowa Wieś Wielka. Transakcje miały tam różny charakter. W gminie Koronowo transakcje kupna-sprzedaży dotyczyły zazwyczaj nieruchomości o dużych powierzchniach i przeznaczeniu rolniczym. Ich przeciętna wielkość w analizowanym okresie przekraczała 5 ha, ale jednocześnie ich wartość rynkowa była najniższa w powiecie bydgoskim. W pojedynczych przypadkach wielkość zakupionych nieruchomości przekraczała 40, a nawet 80 ha. W pozostałych dwóch gminach wielkość nieruchomości objętych transakcjami była zróżnicowana. Przeważały mniejsze powierzchnie, rzadko przekraczające 10 ha, ale w pojedynczych przypadkach zdarzały się transakcje duże. Największa z nich miała miejsce we wsi Kobylarnia – 86,8 ha (gmina Nowa Wieś Wielka).

W dużych transakcjach – przekraczających 10 ha – wartość rynkowa 1 m² zamykała się zazwyczaj w przedziale 1–2 zł, a nawet spadała poniżej 1 zł. Niska wartość rynkowa nieruchomości zbywanych w tych transakcjach była spowodowana nie tylko ich powierzchnią i przeznaczeniem, ale także wynikała z układów rodzinnych czy innych pozarynkowych czynników. Najczęściej duże pod względem powierzchniowym transakcje miały miejsce na terenach, na których znacznymi zasobami gruntów dysponował Skarb Państwa, zazwyczaj na peryferiach powiatu. Ponadto przedmiotem takich transakcji były grunty po zlikwidowanych spółdzielniach rolniczych. Zdarzały się też transakcje, w których stroną zbywającą były osoby fizyczne. Większość takich transakcji miała miejsce w roku 2007. W następnych latach wielkość sprzedawanych nieruchomości rolnych była mniejsza, choć w pojedynczych przypadkach ich powierzchnia przekraczała 40 ha. Najwięcej dużych transakcji rolnych zrealizowano w gminie wiejskiej Koronowo, zaś w pozostałych były one nieliczne.

Warto zwrócić uwagę, że dwie największe transakcje przeprowadzono w 2010 r. we wsi Jaruzyn (gmina Osielsko) graniczącej z Bydgoszczą. W obu przy-

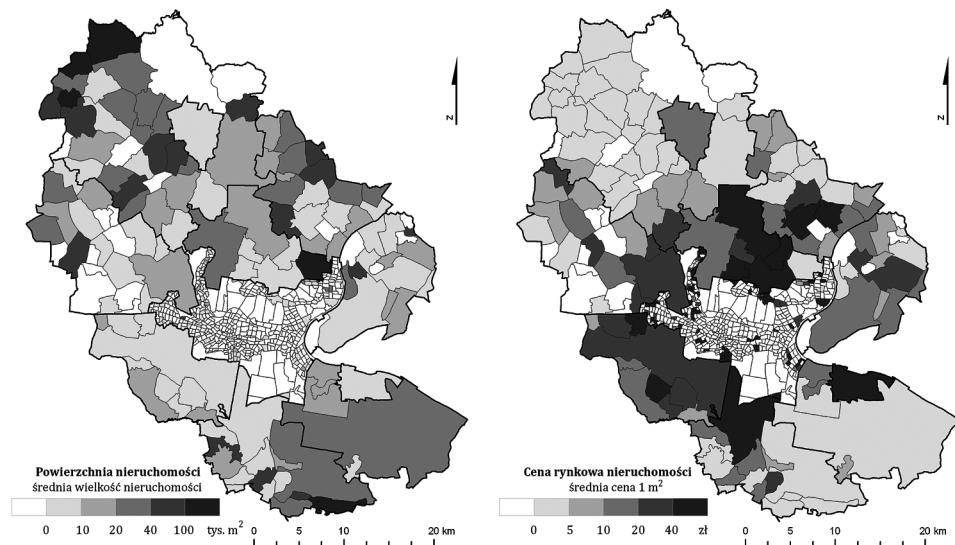
padkach powierzchnie tych nieruchomości przekraczały 90 ha, a wartość rynkowa 1 m², pomimo bardzo korzystnego położenia, była niska i kształtowała się na poziomie 0,65–1,22 zł. Należy przypuszczać, że w najbliższej przyszłości wieś ta ze względu na położenie zostanie objęta intensywnymi procesami urbanizacyjnymi. Ma ona dobre powiązania komunikacyjne z centrum Bydgoszczy, a także w jej kierunku rozwija się budownictwo mieszkaniowe dzielnicy Fordon.

Dotychczasowe rozważania w pełni potwierdza rozkład przestrzenny podstawowych cech obrotu nieruchomościami rolnymi – przeciętna ich wielkość i wartość rynkowa (ryc. 3).

Największą przeciętną wielkość podczas jednej transakcji osiągały jednostki w północnej części powiatu, gdzie na terenach popegeerowskich nadal występują znaczne zasoby gruntów rolnych Skarbu Państwa. Nieruchomości te nabywały głównie osoby fizyczne w celu powiększenia posiadanych gospodarstw rolnych. Pod tym względem wyróżniła się gmina Koronowo, a zwłaszcza położone na jej terenie wsie Działek, Mąkowsko i Osie, w których średnia wielkość zbywanych nieruchomości przekraczała 20, a nawet 30 ha. W pojedynczych wypadkach wartości te były jeszcze wyższe.

Podobna sytuacja charakteryzuje niektóre wsie w południowej części gminy Nowa Wieś Wielka, ale przeciętna wielkość nieruchomości z reguły nie przekraczała 10 ha. Jedynym wyjątkiem była pojedyncza transakcja zrealizowana na terenie wsi Dąbrowa Wielka, gdzie wielkość zbywanej nieruchomości przekroczyła 50 ha.

Natomiast najmniejsze powierzchniowo transakcje przeprowadzano w gminach sąsiadujących z Bydgoszczą. Na tym terenie przeciętna wielkość nierucho-



Ryc. 3. Obrót nieruchomościami rolnymi w latach 2007–2010

Źródło: patrz rycina 2.

mości rolnej w zrealizowanych transakcjach z reguły nie przekraczała 1 ha. Jedy-
nym wyjątkiem w tej strefie były wspomniane transakcje we wsi Jaruzyn.

Zupełnie inaczej przedstawia się rozkład przestrzenny wartości rynkowej nie-
ruchomości rolnych. Najwyższe ceny w przeprowadzonych transakcjach uzyski-
wały grunty rolne w gminach otaczających Bydgoszcz. Dotyczy to w szczególności
jednostek osadniczych położonych w gminach Białe Błota, Osielsko i Nowa Wieś
Wielka. Są to zazwyczaj małe nieruchomości niezabudowane, których powierzch-
nia każe przypuszczać, że w krótkim czasie po przeniesieniu własności zmienia-
swe przeznaczenie.

Spośród 69 transakcji zrealizowanych w latach 2007–2010, w których cena
rynkowa nieruchomości rolnych osiągnęła najwyższe wartości (powyżej 200 zł/
m²), 49 miało miejsce w gminie Osielsko, w tym na terenie wsi Niemcz było ich
31. W tej wsi we wszystkich kolejnych latach analizowanego okresu ceny nieru-
chomości rolnych osiągały w skali całego powiatu najwyższe wartości. W kilku
transakcjach przekroczyły one 1000 zł/m². W tak wysokich cenach niezabudo-
wanych nieruchomości rolnych znaczącą rolę odegrał popyt, wynikający z bardzo
korzystnego położenia względem Bydgoszczy.

Pomimo że ceny nieruchomości rolnych osiągają bardzo wysokie wartości, to
po uwzględnieniu wszystkich transakcji średnia cena 1 m² w tej gminie kształtuje
się na poziomie zaledwie 34 zł. Na obniżenie tej wartości wpłynęły dwie duże
powierzchniowo transakcje zrealizowane na terenie wspomnianej wcześniej wsi
Jaruzyn.

Pod względem liczby przeprowadzonych transakcji kupna-sprzedaży nieru-
chomości rolnych gmina Osielsko wyprzedza gminę Białe Błota, ale w tej drugiej
ceny osiągane w transakcjach są niższe i tylko w kilku przypadkach są porówny-
walne. Niewątpliwie wpływ na to miały warunki przyrodnicze. Pierwsza z wy-
mienionych gmin leży na Wysoczyźnie Świeckiej, druga zaś zajmuje nisko po-
łożony nad poziomem morza zachodni fragment Kotliny Toruńskiej. Zlokalizowane
na tym terenie jednostki osadnicze wcinają się klinem pomiędzy dolinę Noteci na
południu a obniżenie Kanału Bydgoskiego na północy.

Warto też zwrócić uwagę na obrót nieruchomościami rolnymi w miastach. Nie-
ruchomości te są niewielkie powierzchniowo, ale osiągają relatywnie wysokie ceny.
Dotyczy to w szczególności miasta Solec Kujawski, w którym wartość rynkowa 1
m² w pojedynczych transakcjach w analizowanym okresie przekraczała 200 zł. Pod
tym względem niższe były ceny gruntów rolnych na terenie miasta Koronowa.

Jak już wspomniano, najniższe ceny nieruchomości rolnych związane są z
transakcjami dużymi powierzchniowo o przeznaczeniu rolnym, stąd charaktery-
styczne są dla północno-zachodniej części powiatu. Podobnie niskie ceny występu-
ją na przeciwległym krańcu powiatu w jego południowo-wschodniej części. Jed-
nak w przeciwieństwie do poprzedniego obszaru niewielki popyt spowodowany
jest wysoką lesistością i słabymi powiązaniem komunikacyjnymi z Bydgoszczą, a
także planami przestrzennego zagospodarowania. W całym analizowanym okre-
sie we wsiach o największej podaży – Przyłubie (gmina Solec Kujawski) i Leszyce
(gmina Nowa Wieś Wielka) – przeprowadzono 8 transakcji o łącznej powierzchni
68 ha, z czego 60 ha zostało sprzedanych w dwóch transakcjach w 2007 r.

Obrót nieruchomościami niezabudowanymi

Nieruchomości te z uwagi na swe przeznaczenie są często dodatkowo określane jako „zurbanizowane” bądź „budowlane” w celu ich odróżnienia od gruntów rolnych. Pod względem liczby zawartych transakcji ustępują tylko nieruchomościom rolnym. W latach 2007–2010 na terenie powiatu bydgoskiego zawarto 725 takich transakcji, z czego na terenach wiejskich – 561. Uczestniczące w transakcjach kupna-sprzedaży nieruchomości były małe, choć na terenach wiejskich ich przeciętna wielkość była większa (tab. 3). Wyróżniała się jedynie gmina Dobrcz, w której przeciętna wielkość tych nieruchomości była parokrotnie wyższa niż w pozostałych gminach, ale nie przekraczała 7500 m². W latach 2007–2010 najwięcej transakcji dotyczących nieruchomości niezabudowanych zrealizowano w gminach wiejskich: Białe Błota, Nowa Wieś Wielka i Koronowo oraz mieście Koronowie. Na ich terenie przeprowadzono 89,9% wszystkich transakcji dotyczących tej kategorii gruntów (tab. 3).

Należy zwrócić uwagę, że w analizowanym okresie w gminie wiejskiej Solec Kujawski w ogóle nie było podażi nieruchomości niezabudowanych, a w gminie Osielsko zawarto zaledwie jedną transakcję. W przypadku gminy Osielsko jest to zaskakujące, gdyż na rynku nieruchomości rolnych i zabudowanych jest ona niezwykle aktywna. Można przypuszczać, że właściciele ten rodzaj nieruchomości traktują jako czasową lokatę kapitału lub uważają, że korzystniejsza jest ich sprzedaż po wcześniejszym wybudowaniu na nich domów jednorodzinnych. Świadczyć może o tym liczba ofert nieruchomości zabudowanych nowymi domami w pełni wyposażonymi bądź doprowadzonymi do stanu surowego. Natomiast silnie zależona gmina Solec Kujawski, jednocześnie położona częściowo na terasie zalewo-

Tabela 3. Obrót nieruchomościami niezabudowanymi w powiecie bydgoskim w latach 2007–2010

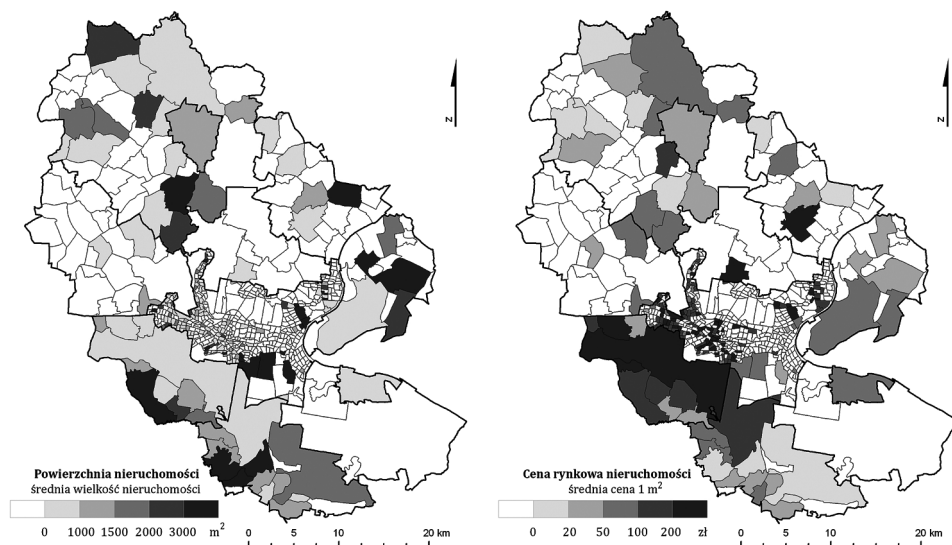
Miasta, gminy	Transakcje		Ogólna wartość rynkowa		Powierzchnia ogółem		Średnia wielkość m ²	Średnia cena zł/m ²
	liczba	%	tys. zł	%	tys. m ²	%		
Powiat bydgoski	725	100,0	68300	100,0	1447	100,0	1995	47
W tym – miasta:	164	22,6	8314	12,2	193	13,4	1179	43
Koronowo	158	21,8	8127	11,9	191	13,2	1206	43
Solec Kujawski	6	0,8	187	0,3	3	0,2	486	64
Gminy wiejskie:	561	77,4	59986	87,8	1253	86,6	2234	48
Białe Błota	172	23,7	26655	39,0	174	12,0	1009	154
Dąbrowa Chełmińska	11	1,5	751	1,1	27	1,8	2426	28
Dobrcz	47	6,5	6676	9,8	339	23,5	7223	20
Koronowo	149	20,6	8672	12,7	251	17,3	1683	35
Nowa Wieś Wielka	167	23,0	14153	20,7	439	30,3	2627	32
Osielsko	1	0,1	640	0,9	1	0,1	881	726
Sicienko	14	1,9	2439	3,6	23	1,6	1645	106
Solec Kujawski	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0

Źródło: patrz tabela 2.

wej doliny Wisły, nie dysponuje większymi zasobami gruntów, mogących zainteresować potencjalnych inwestorów. Jej udział w rynku nieruchomościami ograniczał się tylko do gruntów rolnych. Zaś nieco aktywniejszym rynkiem było samo miasto Solec Kujawski, w którym zawarto 6 transakcji o różnorodnym przeznaczeniu.

W analizowanym okresie najwięcej transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości niezabudowanych przeprowadzono w mieście i gminie wiejskiej Koronowo – 307 (42,4%). Zainteresowanie nieruchomościami niezabudowanymi w tych jednostkach terytorialnych było w dużym stopniu spowodowane ich zasobami gruntów oraz atrakcyjnością walorów środowiska geograficznego, wynikającą z urozmaiconego ukształtowania powierzchni, rozległych kompleksów leśnych, urokliwości doliny Brdy i licznych jezior naturalnych. Atrakcyjność tego terenu wzrosła po zakończeniu w 1961 r. budowy zbiornika retencyjnego, jakim jest Zalew Koronowski. Powstał on w wyniku spiętrzenia Brdy, a przy budowie niecki zbiornika wykorzystano obniżenie ciągu jezior polodowcowych.

Ponadto obszar ten ma dogodne powiązania komunikacyjne z Bydgoszczą. Łącznie walory te sprawiły, że jest to bardzo atrakcyjny teren rekreacyjno-turystyczny nie tylko dla jego mieszkańców. Stąd nabywane nieruchomości niezabudowane w większości zgodnie z planami miejscowymi przeznaczane są na budownictwo rekreacyjne, rzadziej zaś na mieszkaniowe. Często przedmiotem transakcji były grunty zlokalizowanych na tym terenie licznych ośrodków wypoczynkowych, które po zmianach ustrojowych pozbawione odpowiedniej ochrony zostały w znacznym stopniu zdewastowane. Natomiast w pozostałych gminach nabywane nieruchomości niezabudowane przeznaczane są głównie na cele mieszkaniowe i działalność gospodarczą – głównie usługową. Bardzo wyraźnie zjawisko to zaznaczyło się w gminach Białe Błota i Nowa Wieś Wielka położo-



Ryc. 4. Obrót nieruchomościami niezabudowanymi w latach 2007–2010

Źródło: patrz rycina 2.

nych w bezpośrednim sąsiedztwie Bydgoszczy (ryc. 4). W ujęciu przestrzennym obrót nieruchomościami niezabudowanymi charakteryzują zauważalne prawidłowości. Na terenach sąsiadujących z miastem, gdzie procesy urbanizacyjne są mocno zaawansowane, nieruchomości objęte transakcjami kupna-sprzedaży były zazwyczaj małe powierzchniowo, ale jednocześnie ich wartość rynkowa osiągała najwyższe wartości (ryc. 4). Stąd we wsiach Białe Błota i Brzoza (gmina Nowa Wieś Wielka) przeciętna cena 1 m² tej kategorii nieruchomości z reguły kształtowała się na poziomie około 200 zł. Zaś w pojedynczych transakcjach na terenie wymienionych gmin ceny 1 m² osiągały nawet ponad 500 zł, a we wsi Niemcz (gmina Osielsko) wartość ta przekroczyła 720 zł.

Inaczej kształtują się ceny dla tego rodzaju nieruchomości na terenach o dużych walorach przyrodniczych oraz tam, gdzie plany miejscowe zezwalają na rozwój usług produkcyjnych. Zazwyczaj są one położone peryferyjnie względem Bydgoszczy. Na tych terenach nieruchomości niezabudowane w zrealizowanych transakcjach były większe powierzchniowo, ale jednocześnie ich ceny były niższe. Dotyczyło to w szczególności transakcji na terenach wiejskich gminy Koronowo, gdzie dużym popytem cieszyły się nieruchomości o przeznaczeniu na cele wypoczynkowo-rekreacyjne. Natomiast w gminach Białe Błota, Nowa Wieś Wielka i Dąbrowa Chełmińska zainteresowanie nieruchomościami niezabudowanymi wynikało z dużego popytu na grunty pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe często powiązany z rozwojem funkcji usługowych (ryc. 4).

W tej kategorii nieruchomości warto zwrócić uwagę na liczne transakcje kupna-sprzedaży gruntów przeznaczonych pod modernizację dróg publicznych. Były to nieruchomości niewielkie powierzchniowo, a wartość rynkowa 1 m² często spadała poniżej 1 zł. Cechą charakterystyczną tych transakcji było ich przestrzenne rozproszenie.

Obrót nieruchomościami zabudowanymi

W analizowanym okresie najmniej zrealizowano transakcji dotyczących nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Było ich 590, ale ogólna wartość rynkowa tych nieruchomości w porównaniu z poprzednimi była zdecydowanie wyższa i wynosiła 214,6 mln zł (tab. 4).

Największy popyt na ten rodzaj nieruchomości wystąpił w gminach Białe Błota i Osielsko bezpośrednio sąsiadujących z Bydgoszczą. Jednocześnie w przeprowadzonych transakcjach nieruchomości te osiągały najwyższe wartości rynkowe w całej strefie podmiejskiej. Podobnie wysokie ceny nieruchomości zabudowane osiągały w transakcjach na terenie m. Koronowa. W wymienionych jednostkach terytorialnych przeciętna wartość rynkowa 1 m² wahała się od 390 zł w gminie Białe Błota do 426 zł w gminie Osielsko. W pozostałych gminach wartość rynkowa 1 m² nieruchomości zabudowanych nie przekroczyła kwoty 300 zł.

Najtańsze nieruchomości tego rodzaju były w gminie Sicienko, gdzie przeciętna wartość rynkowa w trzech zawartych transakcjach wyniosła zaledwie 107 zł. O przyczynach niskiego popytu w tej gminie na nieruchomości o przeznaczeniu

pozarolniczym wskazywano już wcześniej. Natomiast żadnej transakcji tego rodzaju nie przeprowadzono w mało atrakcyjnej dla osadnictwa części wiejskiej gminy Solec Kujawski.

Warto też zwrócić uwagę, że na analizowanym rynku przeciętne ceny nieruchomości zabudowanych wyższe były na terenach wiejskich, niższe zaś w miastach. Podstawową przyczyną tego zjawiska była w przypadku zabudowy mieszkaniowej chęć poprawy warunków życia indywidualnych nabywców. Podobne tendencje występowały przy zakupie nieruchomości łączących funkcje mieszkaniowe z usługowo-produkcyjnymi. Zjawisko to potwierdzają liczne transakcje tego rodzaju w dwóch wcześniej wymienionych gminach wiejskich (tab. 4) i o wysokiej wartości rynkowej.

Z analizy obrotu nieruchomościami zabudowanymi wynika, że najczęściej przedmiotem transakcji były nieruchomości nowo wybudowane, niezamieszkałe jednorodzinne lub z bliźniaczymi domami mieszkalnymi. Standard tych budynków był zróżnicowany od stanu surowego po pełne wyposażenie. Różniła je też architektura, rzadko nawiązująca do tradycyjnego budownictwa wiejskiego. Również w przypadku zakupionych budynków typu zagrodowego w wyniku ich modernizacji i konieczności przeprowadzenia remontu ze względu na zły stan techniczny, zanikała w konsekwencji ich wcześniejsza architektura.

Obrót nieruchomościami zabudowanymi koncentruje się także wokół Bydgoszczy. Należy zwrócić uwagę na aktywniejszy udział gmin położonych dalej od centrum tego miasta. Dotyczy to między innymi gminy Dąbrowa Chełmińska oddzielonej od reszty powiatu doliną Wisły. W gminie tej wyróżnia się wieś Ostromecko, najbliższej położona względem Bydgoszczy, lecz oddzielona od niej Wisłą, a jednocześnie mająca dobre połączenie komunikacyjne z tym miastem poprzez

Tabela 4. Obrót nieruchomościami zabudowanymi w powiecie bydgoskim w latach 2007–2010

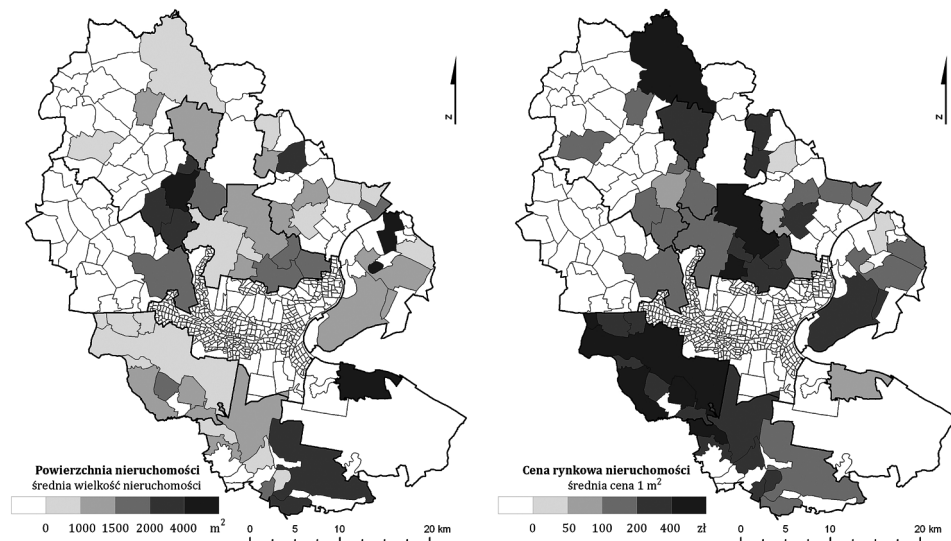
Miasta, gminy	Transakcje ogółem		Ogólna wartość rynkowa		Powierzchnia ogółem		Średnia wielkość m ²	Średnia cena zł/m ²
	liczba	%	tys. zł	%	tys. m ²	%		
Powiat bydgoski	590	100,0	214614	100,0	705	100,0	1195	304
W tym – miasta:	91	15,4	23340	10,9	89	12,6	975	263
Koronowo	57	15,4	16262	7,6	39	5,5	691	413
Solec Kujawski	34	15,4	7078	3,3	49	7,0	1451	143
Gminy wiejskie:	499	15,4	191274	89,1	616	87,4	1235	310
Białe Błota	208	35,3	69791	32,5	179	25,4	861	390
Dąbrowa Chełmińska	55	9,3	20944	9,8	109	15,5	1984	192
Dobrcz	29	4,9	4454	2,1	27	3,8	932	165
Koronowo	32	5,4	12747	5,9	76	10,8	2360	169
Nowa Wieś Wielka	63	10,7	22462	10,5	78	11,1	1237	288
Osielsko	109	18,5	60186	28,0	141	20,0	1296	426
Siczenko	3	0,5	690	0,3	7	1,0	2152	107
Solec Kujawski	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0

Źródło: patrz tabela 2.

zlokalizowany w jej sąsiedztwie most drogowo-kolejowy. Na jej terenie w badanym okresie zrealizowano 47 transakcji kupna-sprzedaży. Większość (43) została przeprowadzona w latach 2007–2008. Były to nieruchomości małe powierzchniowo, ale wartość rynkowa 1 m² zamykała się w przedziale 200–400 zł. O dużym zainteresowaniu nieruchomościami zabudowanymi Ostromecka świadczy fakt, że w pozostałych wsiach gminy zawarto zaledwie 8 transakcji. Jednak najważniejszą rolę na rynku nieruchomości zabudowanych w strefie podmiejskiej Bydgoszczy odgrywały wspomniane już wcześniej gminy – Białe Błota i Osielsko. Na ich terenie w analizowanym czasie przeprowadzono łącznie 317 transakcji tego rodzaju nieruchomości. Jednocześnie w realizowanych transakcjach ceny rynkowe 1 m² nieruchomości zabudowanych osiągały najwyższe wartości (ryc. 5). W ponad 20 transakcjach wartość rynkowa 1 m² przekraczała granicę 1000 zł, a maksymalną kwotę osiągnęła w transakcji zrealizowanej w 2010 r. we wsi Osielsko – 2640 zł. Wysoka wartość rynkowa nieruchomości zabudowanych na tym terenie wynikała z korzystnego położenia, standardu ich zagospodarowania i wyposażenia w infrastrukturę techniczną itp.

Mniejszym powodzeniem cieszyły się nieruchomości zabudowane starymi budynkami, które wymagały przeprowadzenia kapitalnego remontu i modernizacji bądź były przeznaczone do rozbiórki. Wysoką wartość rynkową nieruchomości zabudowane osiągały też w kilku transakcjach na terenie miast Koronowo i Solec Kujawski. Były one najczęściej zabudowane wielorodzinnymi budynkami mieszkalnymi.

Warto zwrócić uwagę na większe zainteresowanie nieruchomościami zabudowanymi zlokalizowanymi we wsiach, przez które przebiega droga krajowa łącząca Bydgoszcz z Chojnicami (DK 25) i jej odgałęzieniem w kierunku Koronowa (DK



Ryc. 5. Obrót nieruchomościami zabudowanymi w latach 2007–2010

Źródło: patrz rycina 2.

56), oraz na wysoką ich wartość rynkową we wsi Sokole Kuźnica położonej nad Zalewem Koronowskim. W dwóch transakcjach na terenie tej wsi w 2010 r. wartość rynkowa 1 m² przekroczyła 550 zł.

Obrót nieruchomościami wypoczynkowo-rekreacyjnymi

Specyficzny charakter ma obrót nieruchomościami gruntowymi o przeznaczeniu na cele rekreacyjno-wypoczynkowe. Obrót ten koncentruje się głównie na obszarach o dużych walorach przyrodniczych (Motek 2009). Na badanym terenie obrót tego rodzaju nieruchomościami skupia się przede wszystkim na terenach atrakcyjnych rekreacyjnie ze względów przyrodniczych, otaczających Zalew Koronowski. Na tym obszarze obrót gruntami dotyczył niemal wyłącznie nieruchomości przeznaczonych na cele rekreacyjne. Przedmiotem obrotu były niekiedy całe dawne ośrodki turystyczno-rekreacyjne wybudowane przed zmianami ustrojowymi w 1989 r. Jak już wspomniano, ośrodki te po zmianach ustrojowych, pozbawione często dawnych gospodarzy, ulegały stopniowej dewastacji, a obiekty budowlane niemal całkowicie się zdekapitalizowały. Stąd przeciętna wartość rynkowa 1 m² tych nieruchomości była najniższa na badanym terenie – 10,33 zł. Nowi właściciele dawnych ośrodków rekreacyjno-wypoczynkowych z reguły dzielili je na mniejsze działki, które z kolei sukcesywnie odsprzedawali następnym – ostatecznym nabywcom.

Atrakcyjność turystyczna miasta i gminy wiejskiej Koronowo sprawiła, że na wymienione jednostki terytorialne przypadało 84,5% przeprowadzonych w latach 2007–2010 transakcji w tej kategorii nieruchomości na terenie powiatu bydgoskiego (tab. 5). Na pozostałym obszarze liczba transakcji wahała się od 1 do 5. Cena

Tabela 5. Obrót nieruchomościami rekreacyjno-wypoczynkowymi w powiecie bydgoskim w latach 2007–2010

Miasta, gminy	Transakcje		Wartość rynkowa			Powierzchnia		
	liczba	%	tys. zł	%	zł/m ²	ogółem tys. m ²	%	średnia m ²
Powiat bydgoski	90	100,0	17174,8	100,0	21,55	797,3	100,0	8858,5
W tym – miasta:	72	80,0	14410,7	92,9	18,79	766,5	96,2	10645,5
Koronowo	70	77,8	7873,0	45,8	10,33	761,9	95,6	10884,0
Solec Kuj.	2	2,2	6537,7	38,1	1307,60	4,6	0,6	2298,0
Gminy wiejskie:	18	20,0	2764,1	16,1	30,8	30,8	89,75	1710,9
Białe Błota	1	1,1	3,4	0,0	39,47	0,1	0,0	76,0
Dąbrowa Chełmińska	1	1,1	650	3,8	216,67	3,3	0,4	3300,0
Dobrcz	1	1,1	32,5	0,2	16,50	1,9	0,2	1933,0
Koronowo	6	6,7	1177,6	6,9	84,14	14,3	1,8	2387,8
Nowa Wieś Wielka	5	5,6	388,5	2,3	129,67	3,4	0,4	678,8
Osielsko	3	3,3	425	2,5	60,71	7,4	0,9	2455,7
Siczenko	1	1,1	87	0,5	218,05	0,4	0,1	399,0
Solec Kujawski	0	0,0	0	0,0	0	0	0,0	0,0

Źródło: patrz tabela 2.

rynkowa 1 m² nieruchomości jest zróżnicowana i zależy nie tylko od atrakcyjnego położenia, lecz także od stanu zagospodarowania. Najwyższą cenę rynkową 1 m² osiągnięto w transakcji kupna-sprzedaży związanej z ośrodkiem hotelowo-szkoleniowym wybudowanym w 2008 r., położonym w mieście Solec Kujawski. Przeciętna powierzchnia pojedynczej nieruchomości rekreacyjnej z reguły nie przekraczała 3000 m². Jedyne na terenie m. Koronowa, gdzie sprzedawano całe dawne ośrodki turystyczno-wypoczynkowe, powierzchnie te były większe (tab. 5).

Uwagi końcowe

Strefa podmiejska Bydgoszczy dysponuje znacznymi zasobami gruntów rolnych przeznaczonych do sprzedaży. Stąd ich udział w ogólnych obrotach nieruchomościami jest największy. Głównym źródłem podaży gruntów rolnych jest Skarb Państwa i indywidualne gospodarstwa rolne. W pierwszym przypadku chodzi o zracjonalizowanie zagospodarowania posiadanych gruntów, a w drugim o gospodarstwa rolne, które z różnych przyczyn rezygnują z dotychczasowej działalności.

Uczestniczące w obrocie grunty rolne po przeniesieniu prawa własności z reguły zmieniają dotychczasową formę użytkowania. Dlatego mają duży wpływ na zmianę struktury użytkowania w strefie podmiejskiej Bydgoszczy, czego wyrazem jest m.in. wysoki udział nieruchomości nie przekraczających arealu 1 ha na terenach sąsiadujących z Bydgoszczą.

Jednocześnie w wyniku przeprowadzonych transakcji i zmiany formy użytkowania nabytych gruntów przez nowych właścicieli dawne wsie zaczynają przekształcać się w jednostki osadnicze silnie zurbanizowane o zanikającej funkcji rolniczej. Takim przykładem są wsie w gminach Białe Błota i Osielesko. Zaś w pozostałych gminach można już zauważyć załączki takich obszarów. Potwierdza to również przestrzenny rozkład obrotu nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi i niezabudowanymi. W wypadku gruntów rolnych w transakcjach uczestniczyły zazwyczaj nieruchomości o małej powierzchni do 3000 m², co pozwala domniemywać, że będą najczęściej przeznaczone pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe. Dotyczy to w szczególności transakcji na terenach sąsiadujących z Bydgoszczą.

Specyficzną cechą obrotu gruntami rolnymi był niewielki udział dużych transakcji na cele rolne. Transakcje takie najczęściej były przeprowadzane na peryferiach badanego obszaru, gdzie zasoby gruntów rolnych własności Skarbu Państwa były duże, zaś plany zagospodarowania przestrzennego nie przewidują zmiany ich użytkowania. Jednocześnie tereny te charakteryzują się słabą dostępnością komunikacyjną.

Problemy przestrzennego rozwoju Bydgoszczy, wynikające z uwarunkowań przyrodniczych, mają znaczący wpływ na obrót nieruchomościami gruntowymi w strefie podmiejskiej. W ich efekcie ukształtowały się kierunki przestrzennego rozwoju terenów zurbanizowanych. W wypadku Bydgoszczy są to pasma wychodzące poza administracyjne granice miasta, związane z wcześniej ukształtowanymi ciągami komunikacyjnymi.

Rynek nieruchomości gruntowych w strefie podmiejskiej Bydgoszczy, mający charakter lokalny, wyraźnie zareagował na światowy kryzys gospodarczy. Zaznaczyło się to spadkiem liczby przeprowadzonych po 2007 r. transakcji i ich wartości rynkowej. Natomiast w niewielkim stopniu wpłynął on na wartość rynkową 1 m². Wyjątkiem były nieruchomości zabudowane, które w 2009 r. – najgorszym dla obrotu nieruchomościami gruntowymi – osiągnęły najwyższą w analizowanym okresie przeciętną wartość rynkową – 372 zł za 1 m². W pozostałych latach wartość ta wahała się od 234 zł w 2007 r. do 316 zł w 2010 r.

Literatura

- Brzeski W.J., Cichoń D., Jurek K., Rogatko B. 2008. Nieruchomości w Polsce. Pośrednictwo i zarządzanie. Kompendium. Europejski Instytut Nieruchomości, Warszawa-Kraków.
- Cymerman R., Hopfer A. 2005. Wycena nieruchomości. Zasady i procedury. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców. Warszawa.
- Głębocki B. 2011. Rynek nieruchomości gruntowych w Bydgoszczy – zasoby i wielkość obrotów w latach 2007–2009. [W:] K. Marciniak i in. (red.), *Koncepcje i problemy badawcze geografii*. Wydawnictwo Uczelniane Wyższej Szkoły Gospodarki w Bydgoszczy, Bydgoszcz, s. 345–361.
- Hozer J. (red.) 2006. Wycena nieruchomości. Katedra Ekonomiki i Statystyki Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin.
- Jakóbczyk-Gryszkiewicz J. 2009. Tendencje przestrzenne w kształtowaniu cen ziemi w Polsce po 1990 r. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Kalkowski L. (red.) 2003. Rynek nieruchomości w Polsce. Twigger, Warszawa.
- Kondracki J. 1994. Geografia Polski. Mezoregiony fizycznogeograficzne. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Kondracki J. 2009. Geografia regionalna Polski. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Kucharska-Stasiak E. 1999. Nieruchomość a rynek. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Kucharska-Stasiak E. 2001. Wartość rynkowa nieruchomości. Twigger, Warszawa.
- Maćkiewicz B. 2007. Rynek nieruchomości niezabudowanych w Poznaniu i powiecie poznańskim w latach 1995–2000. Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
- Motek P., 2009. Wielkość rynku nieruchomości niezabudowanych w powiecie puławskim w latach 1995–2004. [W:] E. Kacprzak i in. (red.), *Uwarunkowania i rozwój rynku nieruchomości niezabudowanych na obszarach atrakcyjnych turystycznie w powiecie puławskim*. Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, s. 99–112.
- Niemczyk R. 2002. Gospodarka nieruchomościami a kwestia katastru. Biblioteka Menedżera i Służby Pracowniczej. Bydgoszcz.
- Żróbek S., Żróbek R., Kuryj J. 2008. Gospodarka nieruchomościami z komentarzem do wybranych procedur. Wydawnictwo Gall, Katowice.

Land market in Bydgoszcz poviát over the years 2007–2010

Abstract: This article offers a spatial analysis of transactions in land seen against the resources of land and its use pattern in Bydgoszcz poviát over the years 2007–2010. The research covered individual transactions aggregated into geodetic precincts by type of land. Its object was the most popular types of land, viz. farmland, built and unbuilt urbanised land, and recreational land. The analysis embraced the number of sale/purchase transactions concluded, the mean area of lots, and their market value.

Key words: land-use pattern, agricultural land, built land, unbuilt land, recreational land, sale/purchase transactions, market value

