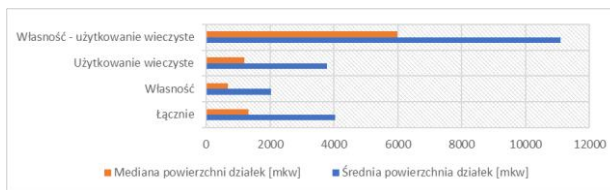
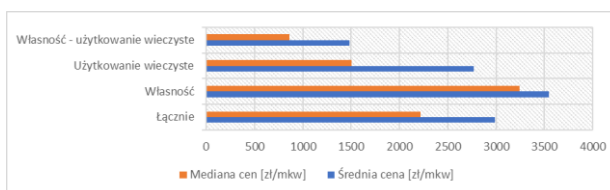
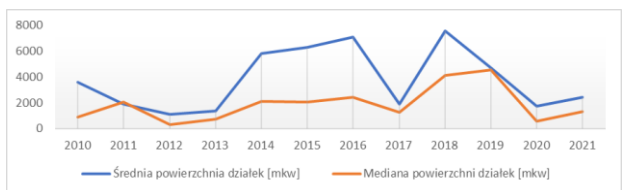
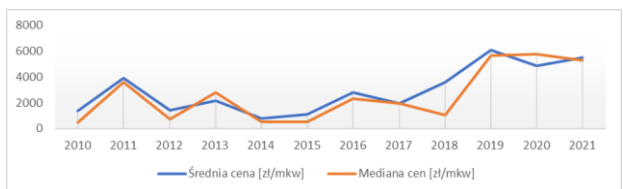
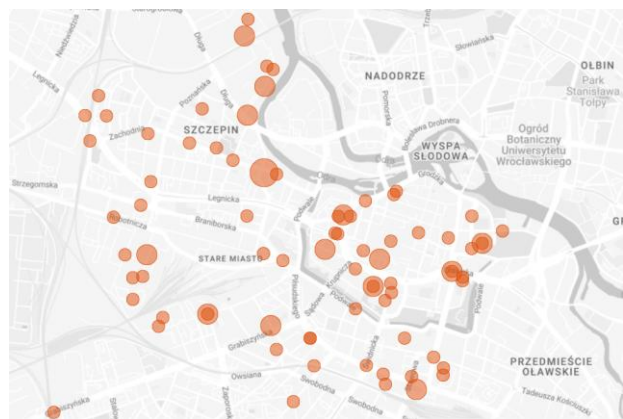


# Grunty niezabudowane w centrum miasta - możliwości wykorzystania i zmiany wartości na przykładzie Wrocławia

## Transakcje kupna-sprzedaży w latach 2010-2021 - Obręb Stare Miasto

Źródło grafik: opracowanie własne na podst. danych z Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego Wrocławia oraz Google Maps



### Liczba transakcji

- W latach 2010-2021 w obrębie Stare Miasto odnotowano łącznie 94 transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych, co oznacza średnio 7-8 transakcje rocznie.
- 14 działek było przedmiotem 2 lub więcej transakcji. łącznie przeprowadzono 8 ponownych transakcji, w tym 7 odbyło się w ramach powiązanego podmiotu.

### Średnia cena działek

- W analizowanych latach nastąpił znaczny wzrost cen działek. Śr. cena działki w 2010 r. wyniosła 1 362 zł/mkw., a w 2021 r. – 5 180 zł/mkw.
- Średnia cena działki w ciągu badanego okresu wyniosła 2 991 zł/mkw. i była znacząco wyższa niż w innych obrębach, w których wyniosła 463 zł/mkw.

### Średnia powierzchnia działek

- Analizując powierzchnię działek objętych transakcją można zaobserwować dużą rozbieżność pomiędzy ich średnią a medianą, co oznacza, że niewielka liczba działek miała zdecydowanie większą powierzchnię od pozostałych (działki powyżej 1 ha stanowią 10% wszystkich transakcji).
- Średnia powierzchnia działki była wyższa niż w innych częściach miasta: w Starym Mieście wynosiła 4 039 mkw., a średnia z innych obrębów wyniosła 3 407 mkw.

### Rodzaj nabywanego prawa

- W przypadku transakcji przeniesienia praw własności ceny działek były wyższe, a ich powierzchnie dużo niższe, od transakcji dot. użytkowania wieczystego.

W latach 2010-2021 we Wrocławiu zanotowano 4 521 transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Transakcje dotyczyły prawa własności lub użytkowania wieczystego. Obszar badań został zawężony do obrębu geodezyjnego Stare Miasto (obejmujący osiedla: Stare Miasto, Przedmieście Świdnickie, Szczepin) z uwagi na reprezentacyjny charakter i zwartą zabudowę. W tym obrębie zanotowano 94 transakcje.

Celem badania jest analiza trendów zmian wartości oraz kierunków przeznaczenia niezabudowanych nieruchomości gruntowych w centrum Wrocławia. W badaniu posłużono się metodami: studium przypadku; analizą danych statystycznych pozyskanych z Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego Wrocławia; desk research; analizą badanych obszarów przy wykorzystaniu aktualnych materiałów kartograficznych.

### Przeznaczenie niezabudowanych nieruchomości gruntowych

Wśród analizowanych nieruchomości: dla 41 wydano MPZP, dla 16 decyzję WZ, 12 nie posiada planu. Dodatkowo nie podano informacji o przeznaczeniu ani podstawie przeznaczenia dla 11 nieruchomości, z kolei 14 ma określone przeznaczenie, bez podanej podstawy.

Głównym kierunkiem wykorzystania nieruchomości gruntowych będących przedmiotem transakcji w latach 2010-2021, zawartych w obowiązujących dokumentach planistycznych oraz wydanych decyzjach o warunkach zabudowy, jest przeznaczenie usługowo-handlowe (38% wszystkich transakcji), jak też budownictwo mieszkalno-usługowe (23,5%). Zdecydowana mniejsza część jest przeznaczana pod przemysł i tereny komunikacyjne (po 4%).

### Wnioski

Nieruchomości w centrum miasta powinny podlegać szczególnej ochronie ze względu zarówno na wartość ekonomiczną, ale również społeczną i krajobrazową. Postępująca urbanizacja, a co za tym idzie utrzymujący się popyt na nieruchomości, powodują zanikanie niezabudowanych terenów w mieście. Dlatego też istotna jest realna ocena ich potencjału rozwojowego, a co za tym idzie rozważnie sposobu ich wykorzystania.

Niezabudowane tereny, z uwagi na możliwości wielorakiego wykorzystania, jak też często małe powierzchnie i silne rozproszenie w strukturze miasta, mogą stanowić szansę na zróżnicowanie funkcji w obszarach o wysokim stopniu zurbanizowania.