

# Piotr Rosik

---

## Nieruchomości gruntowe w województwie mazowieckim

---

Mazowsze Studia Regionalne 13, 65-79

---

2013

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych oraz w kolekcji mazowieckich czasopism regionalnych [mazowsze.hist.pl](http://mazowsze.hist.pl).

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

---

# Nieruchomości gruntowe w województwie mazowieckim

---

Piotr Rosik

---

## STRESZCZENIE

W artykule zawarto część wyników badań z drugiego rozdziału raportu modułowego „Kapitał fizyczny”. Raport modułowy został zrealizowany w ramach projektu „Zagospodarowanie infrastrukturalne i kapitał fizyczny oraz policycentryczność rozwoju Mazowsza” (*Trendy rozwojowe Mazowsza*). W jednym z rozdziałów modułu, pt. „Kapitał fizyczny – majątek nieprodukcyjny”, znalazł się opis nieruchomości gruntowych, także gruntów zabudowanych i niezabudowanych (w tym działek budowlanych). W niniejszym artykule szczególny nacisk położono na wycenę użytków rolnych i leśnych, a także działek budowlanych w województwie mazowieckim. Wskazano, że województwo charakteryzuje się relatywnie wyższymi cenami użytków rolnych niż średnia dla Polski. Na Obszarze Metropolitalnym Warszawy w najbliższej dekadzie będą następowały procesy odrolniania gruntów, co prawdopodobnie znacznie zwiększy wartość majątku tej części Mazowsza. Najdroższe działki zlokalizowane są w Warszawie, a im dalej od stolicy – tym ceny nieruchomości są niższe. Wraz z oddalaniem się od stolicy maleje również ilość ofert i transakcji na rynku nieruchomości. Działki położone w niedalekiej odległości od głównych korytarzy transportowych, a także te zlokalizowane na terenach atrakcyjnych przyrodniczo, są znacznie droższe. W najbliższej przyszłości na rynku nieruchomości kluczowe będą trendy globalne.

---

## Wstęp

Głównym celem artykułu jest pokazanie przestrzennego zróżnicowania w zakresie nieruchomości gruntowych w województwie mazowieckim, w podziale na użytki rolne, grunty leśne oraz grunty zabudowane i zurbanizowane. Dokonano oceny szacunkowej łącznej wartości użytków rolnych i leśnych. W przypadku gruntów zabudowanych i zurbanizowanych szczególny nacisk położono na analizę gruntów mieszkaniowych i przemysłowych. W dalszej części artykułu podjęto się wyceny działek budowlanych, na podstawie cen ofertowych, w zależności od ich lokalizacji w województwie mazowieckim. We wnioskach wskazano na trendy w kształtowaniu się cen gruntów oraz prawdopodobny wpływ sytuacji makroekonomicznej oraz inwestycji infrastrukturalnych na wartość nieruchomości gruntowych na Mazowszu.

## Klasyfikacja nieruchomości gruntowych

Nieruchomości gruntowe są jednym ze składników majątku nieprodukcyjnego. Do majątku nieprodukcyjnego można zaliczyć te składniki majątku, których celem nie jest wytwarzanie produktów czy usług, np.: obiekty infrastruktury technicznej (drogi transportowe lub wodociągi), obiekty infrastruktury społecznej (szkoły, szpitale, budynki administracji publicznej i in.) oraz właśnie nieruchomości, w tym nieruchomości gruntowe. Nieruchomości ogółem – to części powierzchni ziemi, gruntu wraz z budynkami, lokalami, budowlami, drzewami itp., stanowiącymi przedmiot własności. Nieruchomości można podzielić według

**Tabela 1. Nieruchomości gruntowe w województwie mazowieckim według powiatów w 2010 roku [ha]**

Powiat	Powierzchnia gruntów ogółem	w tym:				
		użytki rolne	grunty leśne	zabudowane i zurbanizowane	grunty pod wodami	pozostałe grunty razem
białobrzeski	63 778	44 243	15 689	1 931	463	1 452
ciechanowski	105 981	83 624	17 277	3 778	333	969
garwoliński	128 536	80 520	40 072	5 046	1 900	998
gostyński	61 473	43 241	14 279	1 915	586	1 452
grodziski	36 704	26 521	5 173	4 512	132	366
grójecki	126 681	102 445	17 457	4 089	878	1 812
kozienicki	91 560	53 781	29 432	3 765	3 080	1 502
legionowski	39 010	18 218	13 198	3 966	2 672	956
lipski	74 077	56 833	14 115	1 684	873	572
łosicki	77 227	56 777	17 023	2 441	442	544
makowski	106 476	74 806	27 087	2 850	904	829
miński	116 366	82 189	26 149	6 081	599	1 348
mławski	118 188	87 675	24 327	4 060	351	1 775
nowodworski	69 521	41 829	19 711	4 026	2 264	1 691
ostrołęcki	209 837	134 916	65 708	5 961	755	2 497
ostrowski	121 825	81 604	34 379	4 007	915	920
otwocki	62 245	33 950	20 438	5 502	1 664	691
piaseczyński	61 966	40 341	13 289	6 075	1 573	688
płocki	179 907	132 961	32 085	5 970	6 405	2 486
płoński	137 893	111 144	18 749	4 009	940	3 051
pruszkowski	24 623	15 515	2 884	5 542	112	570
przasnyski	121 836	80 850	36 661	3 277	281	767
przysuski	80 087	49 740	26 696	2 259	770	622
pułtuski	82 725	61 188	16 566	2 606	1 615	750
radomski	152 981	103 330	41 855	5 826	537	1 433
siedlecki	160 343	123 750	30 155	4 796	386	1 256

sierpecki	85 191	67 885	12 303	2 838	484	1 681
sochaczewski	73 256	55 013	11 770	3 451	1 563	1 459
sokołowski	113 141	82 984	25 054	3 414	806	883
szydłowiecki	45 151	26 365	16 544	1 701	151	390
warszawski zachodni	53 360	33 770	14 263	3 959	451	917
węgrowski	122 067	83 849	31 916	4 273	867	1 162
wołomiński	95 400	55 542	27 970	9 072	711	2 105
wyszkowski	87 811	51 895	29 791	3 931	1 354	840
zwolenński	57 320	45 985	9 029	1 336	318	652
żuromiński	80 673	59 403	16 158	2 492	221	2 399
żyrardowski	53 243	36 899	12 551	3 243	190	360
m. Ostrołęka	2 863	922	302	1 486	113	40
m. Płock	8 806	3 945	557	3 455	603	246
m. Radom	11 180	5 093	1 049	4 860	46	132
m. Siedlce	3 187	1 121	201	1 809	35	21
m.st. Warszawa	51 720	12 781	8 689	27 714	1 696	840
województwo mazowieckie	3 556 215	2 445 443	838 601	185 008	41 039	46 124

Źródło: Instytut Rozwoju Miast.

klasyfikacji Instytutu Rozwoju Miast m.in. na:

- nieruchomości gruntowe,
- nieruchomości budynkowe,
- nieruchomości lokalowe.

Pod pojęciem nieruchomości gruntowej należy rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności. Nieruchomości gruntowe możemy podzielić na:

- nieruchomości gruntowe niezabudowane, tj. użytki rolne (działki rolne), grunty leśne (działki leśne) oraz grunty pod wodami,
- nieruchomości gruntowe zabudowane i zurbanizowane – obejmujące grunt wraz z integralnie z nim związanymi jednym prawem własności częściami składowymi (budynkami i budowlami).

Udział poszczególnych rodzajów gruntów w powiatach województwa mazowieckiego w 2010 roku, na podstawie badań Instytutu Rozwoju Miast, przedstawiono w tabeli 1.

### Wartość użytków rolnych i leśnych w województwie mazowieckim

Dominującą część nieruchomości (około 69% powierzchni) stanowią w województwie mazowieckim użytki rolne (w niektórych powiatach, tj. w grójeckim, płońskim oraz zwoleniskim, użytki rolne zajmują nawet powyżej 80% powierzchni ogólnej gruntów). Największy areal użytków rolnych (powyżej 100 tys. ha) charakteryzuje powiaty: ostrołęcki, plocki, siedlecki, płoński, radomski oraz grójecki. Wartość użytków rolnych jest natomiast zróżnicowana w zależności od klasy gruntu (tab. 2).

Województwo mazowieckie charakteryzuje się relatywnie wyższymi cenami użytków rolnych niż średnia dla Polski (różnica o 7%). Natomiast użytki rolne w klasie I, II i IIIa są na Mazowszu przeciętnie aż o 18% droższe niż ogólnie w kraju. Wynika to z tego, że gleby w województwie mazowieckim są generalnie gorszej jakości niż średnia dla kraju, a te lepszej jakości są zlokalizowane w okolicach Warszawy oraz Płocka, gdzie o wycenie wartości użytków rolnych decydują również inne czynniki, poza jakością gleb, w tym przede wszystkim bliskość dużych ośrodków miejskich.

Udziały poszczególnych klas w powierzchni gruntów na poziomie powiatów zostały obliczone na podstawie danych z Powszechnego Spisu Rolnego 2002. Główny Urząd Statystyczny podaje dane, opierając się na wskaźniku WJRPP (wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej), który przyjmuje wartości od 0 do 120 pkt. (przy czym 90 pkt. dotyczy jakości gleb). Dane dotyczące jakości gleb podawane są w przedziałach (0-0,4; 0,4-0,7; 0,7-1; powyżej 1). Można założyć, że gdy wskaźnik GUS osiąga wartości powyżej jedności, gleby na danym obszarze są bardzo dobre. W ujęciu procentowym najwięcej bardzo dobrych gleb jest, jak wspomniano, w powiecie plockim, gostynińskim, ciechanowskim oraz na zachód i południe od Warszawy, w powiatach warszawskim-zachodnim i pruszkowskim.

W wyniku zgromadzenia danych, dotyczących jakości gleb w powiatach, zaistniała możliwość obliczenia szacunkowej wartości użytków rolnych na poziomie powiatów. Założono przy wycenie wartości użytków rolnych, że wszystkie użytki w województwie mazowiec-

**Tabela 2. Ceny zakupu/sprzedaży użytków rolnych w I kwartale 2011 roku, według województw (zł/ha)\***

Wyszczególnienie	Grunt orny			
	ogółem	dobry (klasy I, II, IIIa)	średni (klasy IIIb, IV)	słaby (klasy V, VI)
	w złotych za hektar			
Polska	19 429	23 284	20 272	16 005
województwo mazowieckie	20 794	27 537	21 922	17 260

\*Obowiązują od 15 czerwca 2011 roku do dnia udostępnienia przez ARiMR danych za kolejny kwartał

Źródło: Agencja Rozwoju i Modernizacji Rolnictwa.

**Tabela 3. Powiaty o najwyższej szacunkowej wartości użytków rolnych w województwie mazowieckim**

Powiat	Szacunkowa wartość użytków rolnych (w mln zł)
płocki	3285
siedlecki	2827
płoński	2615
grójecki	2480
ostrołęcki	2477
radomski	2366
ciechanowski	2023

Źródło: opracowanie własne

kim nie mogą zostać odrolnione, a ich cena wynika jedynie z klasy gruntu ornego. Ogółem, tak obliczona szacunkowa wartość użytków rolnych w województwie mazowieckim wyniosła w 2011 roku 54 493 mln zł. Powiaty o największej łącznej szacunkowej wartości użytków rolnych (powyżej 2 mld zł) posumowano w tabeli 3.

Kolejnym rodzajem nieruchomości gruntowych są **grunty leśne**, których wartość jest znacznie trudniejsza do oszacowania. Transakcje dotyczące sprzedaży lasów nie są częste na rynku. Podobnie jak w przypadku użytków rolnych, lasy również mogą być przeznaczone w miejscowych planach do innych celów (np. zabudowa lub przemysł). Wówczas ich cena rośnie kilkakrotnie. Zazwyczaj jednak cena lasów waha się od 1,5 do 3,5 zł za m<sup>2</sup>, w zależności od wieku drzewostanu, jego jakości i siedliska. Przyjmując te wielkości, można oszacować wartość gruntów leśnych w województwie mazowieckim na ok. 13-30 mld zł.

### **Grunty zabudowane i zurbanizowane (w tym działki budowlane) w województwie mazowieckim**

**Grunty zabudowane i zurbanizowane** można podzielić na:

- mieszkaniowe,
- przemysłowe,
- inne zabudowane,
- zurbanizowane niezabudowane,
- rekreacyjne i wypoczynkowe,
- drogi,
- pozostałe razem.

Na podstawie analiz Instytutu Rozwoju Miast w tabeli 4. przedstawiono podział gruntów zabudowanych i zurbanizowanych.

**Tabela 4. Powierzchnia gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w województwie mazowieckim, według powiatów, z wyszczególnieniem [ha]**

Powiat	Powierzchnia ogółem	w tym:						
		mieszaniowe	przemysłowe	inne zabudowane	zurbanizowane niezabudowane	rekreacyjne i wypoczynkowe	drogi	pozostałe razem
białobrzegi	1 931	180	28	96	101	33	1 453	40
ciechanowski	3 778	517	283	149	45	53	2 476	255
garwoliński	5 046	800	189	422	49	73	3 049	464
gostyński	1 915	260	86	155	60	54	1 211	89
grodzki	4 512	1 958	158	273	576	39	1 291	217
grójecki	4 089	467	164	309	16	116	2 801	216
kozienicki	3 765	386	700	257	98	70	1 831	423
legionowski	3 966	1 721	126	505	72	159	1 212	171
lipski	1 684	78	49	82	5	23	1 426	21
łosicki	2 441	119	69	150	18	37	1 849	199
makowski	2 850	215	78	177	54	38	2 264	24
miński	6 081	1 605	241	520	209	85	2 985	436
mławski	4 060	505	77	284	39	63	2 866	226
nowodworski	4 026	772	192	580	51	55	1 524	852
ostrołęcki	5 961	811	91	170	21	25	4 234	609
ostrowski	4 007	347	54	247	40	30	2 678	611
otwocki	5 502	1 964	172	478	418	45	2 103	322
piaseczyński	6 075	2 535	386	582	101	61	2 088	322
płocki	5 970	943	329	386	79	245	3 760	228
płoński	4 009	461	45	64	96	61	3 056	226
pruskowski	5 542	2 757	455	533	146	95	1 416	140
przasnyski	3 277	326	61	250	7	31	2 449	153
przysuski	2 259	136	71	85	5	20	1 826	116
pułtuski	2 606	328	49	373	32	18	1 729	77

radomski	5 826	1 036	568	408	13	86	3 110	605
siedlecki	4 796	51	46	123	2	23	3 985	566
sierpecki	2 838	273	37	247	56	16	1 962	247
sochaczewski	3 451	1 037	240	297	7	79	1 595	196
sokołowski	3 414	266	121	98	17	40	2 598	274
szydłowiecki	1 701	199	72	84	4	33	1 133	176
warszawski zachodni	3 959	1 421	292	343	159	54	1 535	155
węgrowski	4 273	673	85	430	18	43	2 808	216
wołomiński	9 072	3 204	332	554	929	552	2 903	598
wyszkowski	3 931	1 074	50	301	93	124	1 995	294
zwolenński	1 336	57	38	68	13	28	1 131	1
żuromiński	2 492	239	16	113	32	42	2 034	16
żyrardowski	3 243	792	239	263	117	77	1 440	315
m. Ostrołęka	1 486	447	335	173	105	49	304	73
m. Płock	3 455	630	959	404	190	465	717	90
m. Radom	4 860	1 699	469	832	345	133	849	533
m. Siedlce	1 809	637	266	311	107	61	288	139
m.st. Warszawa	27 714	9 009	2 713	5 559	1 060	1 581	5 750	2 042
<b>województwo mazowieckie</b>	<b>185 008</b>	<b>42 935</b>	<b>11 031</b>	<b>17 735</b>	<b>5 605</b>	<b>5 015</b>	<b>89 714</b>	<b>12 973</b>

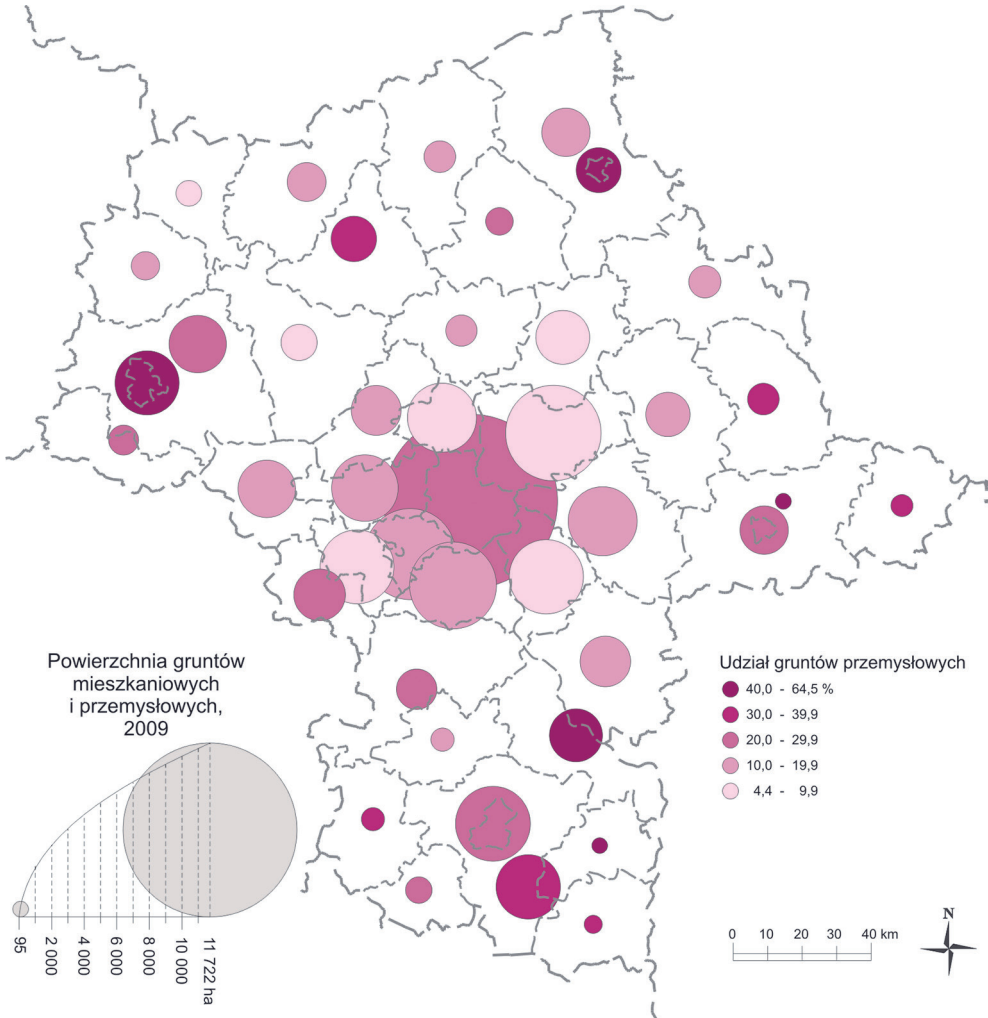
Źródło: Instytut Rozwoju Miast.

Dominujący udział w powierzchni gruntów zabudowanych i zurbanizowanych stanowią drogi (aż 48% wszystkich gruntów zabudowanych i zurbanizowanych w województwie, w tym na terenach wiejskich - nawet ponad 80%, w miastach natomiast poniżej 20%). Szczególnie interesująco przedstawiają się grunty mieszkaniowe oraz przemysłowe (ryc. 1).

Najwięcej gruntów mieszkaniowych charakteryzuje miasto Warszawę oraz powiaty Obszaru Metropolitalnego Warszawy. Z kolei grunty przemysłowe poza Warszawą dominują w Płocku oraz powiatach kozienickim, radomskim i Radomiu, a dopiero w dalszej kolejności w powiatach pruszkowskim i piaseczyńskim. Powiat kozienicki oraz miasto Płock charakteryzują się najwyższym udziałem terenów przemysłowych w powierzchni gruntów mieszkaniowych i przemysłowych (powyżej 60%). Jest to związane z ogromnymi obszarami, jakie zajmują dwa największe zakłady przemysłowe w tych powiatach, tj. Elektrownia



**Ryc. 1. Powierzchnia gruntów mieszkaniowych i przemysłowych oraz udział gruntów przemysłowych w powierzchni gruntów mieszkaniowych i przemysłowych w 2009 roku**



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Instytutu Rozwoju Miast.

Kozienice SA oraz PKN Orlen SA. Relatywnie niskie udziały terenów przemysłowych (poniżej 10% obszarów przemysłowych i mieszkaniowych) występują na północny-zachód od Warszawy, w powiatach wyszkowskim, wołomińskim oraz legionowskim, a także w powiatach żuromińskim, grodziskim, otwockim i płońskim.

## Cena a lokalizacja działek budowlanych w województwie mazowieckim

Oszacowanie wartości powierzchni poszczególnych rodzajów gruntów w województwie mazowieckim jest zadaniem skomplikowanym. Przykładowo, drogi, stanowiące prawie połowę gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, są dobrem publicznym. Nie istnieje spójny system wyceny infrastruktury drogowej. Drogi w województwie mazowieckim są zarządzane przez różnych zarządców:

- Generalną Dyрекcyję Dróg Krajowych i Autostrad (drogi krajowe poza miastami na prawach powiatu),
- Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich (drogi wojewódzkie),
- zarządy miast na prawach powiatu (drogi krajowe i wojewódzkie w miastach na prawach powiatu),
- zarządy powiatów (drogi powiatowe),
- zarządy gmin (drogi gminne).

Drogi te są w różnym stanie jakości. Jest to dobro publiczne, które w Polsce nie podlega procesowi wyceny majątku (istnieje jedynie tzw. System Oceny Stanu Nawierzchni, który jest spójny na sieci dróg krajowych, jednak w przypadku pozostałych kategorii dróg funkcjonuje częściowo lub w ogóle) (*Ocena wpływu...*, 2010). Nie istnieje również system amortyzacji dróg. Zaleca się jedynie np. co ok. 6 lat na drogach wojewódzkich zamiejskich remonty cząstkowe (koszt takiego remontu to około 26,35 zł/m<sup>2</sup> nawierzchni), remonty okresowe (62,18 zł/m<sup>2</sup> nawierzchni) oraz utrzymanie bieżące (6,42 zł/m<sup>2</sup> nawierzchni). Jednak już w przypadku obiektów mostowych wartości te przedstawiają się inaczej i różnią się w zależności od rodzaju obiektu (Instrukcja Oceny Efektywności Ekonomicznej, 2008).

Istnieje za to możliwość szacunkowej **wyceny działek budowlanych** (jednorodzinnych i wielorodzinnych), przemysłowych oraz rekreacyjnych w województwie mazowieckim, na podstawie ogłoszeń zamieszczonych w portalu [www.oferty.net](http://www.oferty.net). Niestety tylko w dziesięciu powiatach, stanowiących Obszar Metropolitalny Warszawy, liczba ofert jest wystarczająca do analizy przeciętnych cen działek. Warto zauważyć, że są to ceny ofertowe, a nie transakcyjne, które są zapewne o kilka lub nawet kilkanaście procent niższe. W tabeli 5. przedstawiono tylko te oferty, które były aktualizowane w przeciągu roku przed przeprowadzeniem badania (lipiec 2010-lipiec 2011). Wzięto pod uwagę wszystkie oferty, tj. zarówno te zamieszczane przez agencje nieruchomości, jak i oferty bezpośrednie oraz oferty developerów.

Ceny działek budowlanych jedno- i wielorodzinnych, a także przemysłowych, kształtują się na mniej więcej podobnym poziomie. Średnia cena dla całego województwa mazowieckiego wynosi od 349 zł/m<sup>2</sup> dla działek w budownictwie jednorodzinnym do 385 zł/m<sup>2</sup> dla działek przemysłowych. Najwięcej ofert dotyczy budownictwa wielorodzinnego (aż 37,5 tys. ogłoszeń w województwie). W tym przypadku średnia cena działki wynosi 368 zł/m<sup>2</sup>. Działki rekreacyjne są znacznie tańsze i ich cena oscyluje wokół 100 zł/m<sup>2</sup>. Najdroższe działki charakteryzują oczywiście Warszawę. Szczególnie wysokie ceny w stolicy osiągają działki w budownictwie wielorodzinnym (1218 zł/m<sup>2</sup>). Działki budowlane jednorodzinne oraz

**Tabela 5. Średnie ceny ofertowe m<sup>2</sup> działek budowlanych (jednorodzinnych i wielorodzinnych), przemysłowych i rekreacyjnych w województwie mazowieckim oraz w powiatach Obszaru Metropolitalnego Warszawy wraz z liczbą ofert dostępnych na portalu [www.oferty.net](http://www.oferty.net) w okresie lipiec 2010 – lipiec 2011.**

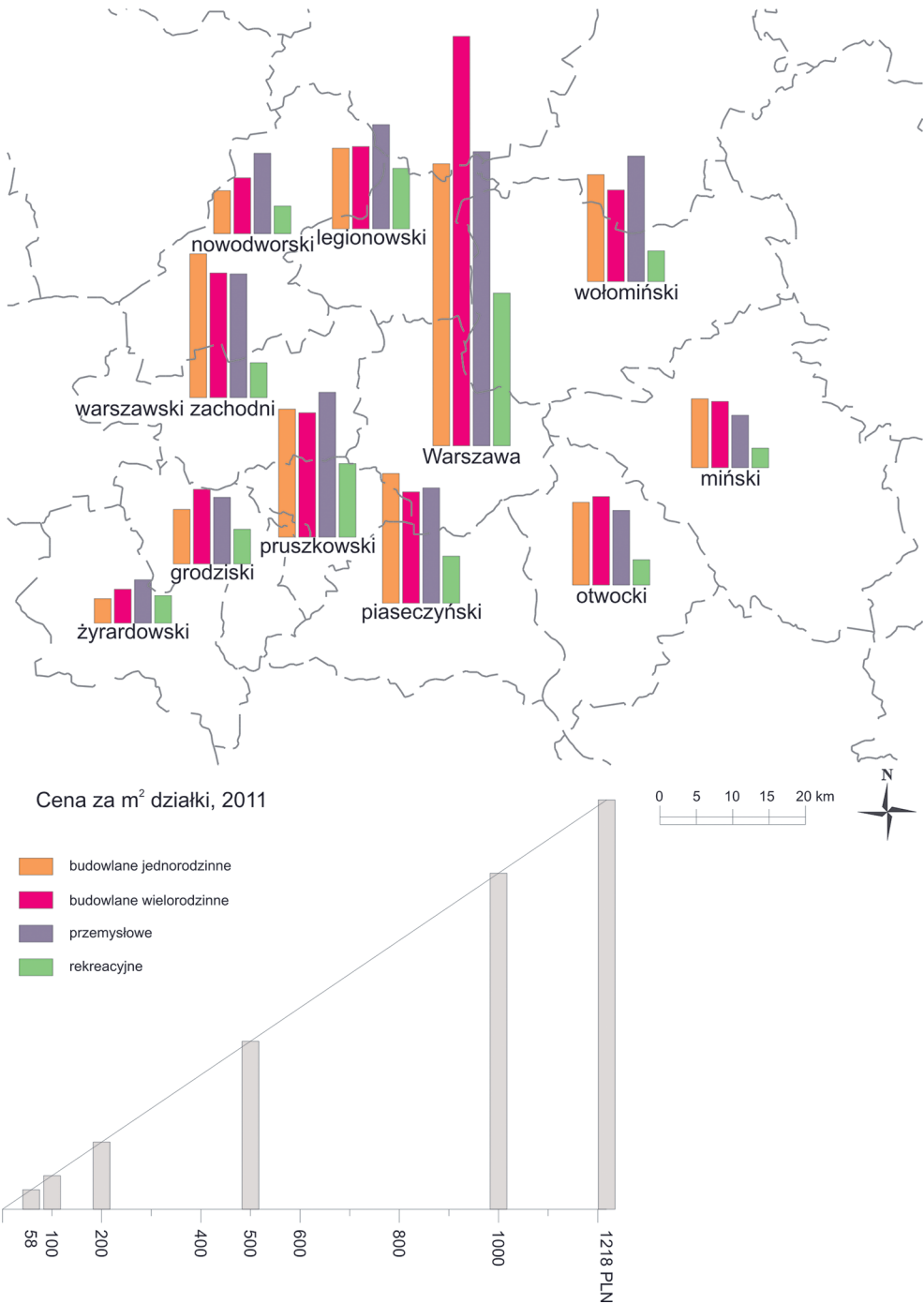
Powiat	budowlane jednorodzinne		budowlane wielorodzinne		przemysłowe		rekreacyjne	
	liczba ofert	cena m <sup>2</sup>	liczba ofert	cena m <sup>2</sup>	liczba ofert	cena m <sup>2</sup>	liczba ofert	cena m <sup>2</sup>
grodziski	153	162	4939	222	36	198	66	103
legionowski	89	240	1503	245	8	310	103	180
miński	100	205	2116	197	39	156	34	58
nowodworski	48	128	431	166	42	239	36	82
otwocki	256	246	1692	263	15	222	43	75
piaseczyński	316	386	4972	331	98	343	50	140
pruskowski	170	381	3746	370	64	431	7	219
warszawski zachodni	174	428	2247	371	77	368	20	104
wołomiński	183	318	2868	272	72	373	235	91
żyrardowski	63	73	1080	101	26	129	40	82
m.st. Warszawa	348	839	4857	1218	101	875	15	454
<b>województwo mazowieckie</b>	<b>2212</b>	<b>349</b>	<b>37482</b>	<b>368</b>	<b>604</b>	<b>385</b>	<b>1007</b>	<b>104</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie portalu [www.oferty.net](http://www.oferty.net)

przemysłowe kształtują się w Warszawie w granicach 800-900 zł/m<sup>2</sup>, a działki rekreacyjne są w ofercie powyżej 450 zł/m<sup>2</sup>.

Wśród pozostałych powiatów Obszaru Metropolitalnego Warszawy ceny działek budowlanych jedno- i wielorodzinnych w granicach 330-430 zł/m<sup>2</sup> charakteryzują powiaty warszawski zachodni, pruskowski oraz piaseczyński. Analizę cen działek wsparto dodatkowo wywiadami, jakie miały miejsce w starostwach poszczególnych powiatów województwa mazowieckiego. W starostwie powiatu warszawskiego zachodniego wskazano przykładowo, że w relacji do boomu w nieruchomościach, jaki miał miejsce kilka lat temu, ceny nieruchomości spadły nawet o 30-40%. Nieznacznie taniej można nabyć działkę budowlaną w powiecie wołomińskim (około 300 zł/m<sup>2</sup>), przy czym w przypadku tego powiatu istnieje duże zróżnicowanie cenowe między poszczególnymi gminami. Na podstawie wywiadu, przeprowadzonego w starostwie powiatu wołomińskiego, można stwierdzić, że obrót nieruchomościami odbywa się głównie w bogatych południowych i zachodnich gminach tego

**Ryc. 2. Ceny działek budowlanych jednorodzinnych, budowlanych wielorodzinnych, przemysłowych i rekreacyjnych (w zł/m<sup>2</sup>)**



Źródło: opracowanie własne na podstawie portalu [www.oferty.net](http://www.oferty.net).

powiatu. Osiągane ceny kształtują się następująco: działki od 50 zł/m<sup>2</sup> (północ i wschód powiatu), przez 600 zł/m<sup>2</sup> (Kobyłka, przedmieścia Wołomina), do 1000 zł/m<sup>2</sup> (Ząbki, Marki).

Relatywnie tańsze działki – około 250 zł/m<sup>2</sup> – są, według portalu [www.oferty.net](http://www.oferty.net), w powiatach legionowskim i otwockim. Jak wskazano w starostwie powiatowym w Legionowie ceny działek są w dużej mierze uzależnione od odległości od Warszawy – im dalej, tym niższe ceny. Reguła ta podlega modyfikacji w zależności od położenia w stosunku do sieci komunikacyjnej, odległości od linii brzegowej Zalewu Zegrzyńskiego oraz samego centrum Legionowa, gdzie notuje się wyższe ceny. W ostatnim okresie na ceny gruntów mają wpływ również kwestie środowiskowe – obszary łąkowe, które bywają zalewane lub zagrożone podsiękaniem (głównie w gminach Nieporęt i Wieliszew) osiągają niższe ceny. W starostwie powiatu otwockiego podkreślono, że ceny nieruchomości w ostatnich latach spadły. Cena działki budowlanej to maksymalnie 200 zł/m<sup>2</sup>, podczas gdy działki w Józefowie osiągały ceny nawet 600-1000 zł/m<sup>2</sup>. Najniższe ceny działek są natomiast na terenach wiejskich (50-100zł/m<sup>2</sup>). Z analizy odpowiedzi, uzyskanych na podstawie wywiadów pogłębionych w starostwach powiatowych, można wnioskować, że ceny ofertowe w portalach ogłoszeniowych są o około 20-30% zawyżone w porównaniu do cen transakcyjnych.

Z kolei w powiatach mińskim i grodziskim, według portalu [www.oferty.net](http://www.oferty.net), ceny działek wynoszą około 200 zł/m<sup>2</sup> (w tym drugim – w budownictwie jednorodzinym kosztują średnio w ofercie 162 zł/m<sup>2</sup>). Podobnie jak w powiecie wołomińskim, również w starostwie powiatu mińskiego wskazano, że ceny gruntu i nieruchomości na terenie powiatu są bardzo zróżnicowane, w zależności od lokalizacji. Najwyższe ceny osiągają grunty w miastach i na ich obrzeżach. Natomiast w powiecie grodziskim, według starostwa, grunty pod zabudowę mieszkaniową wynoszą 550-650 zł/m<sup>2</sup>, a inne nawet 60 zł/m<sup>2</sup>.

Znacznie taniej działki można nabyć w powiecie nowodworskim oraz (jeszcze taniej) w powiecie żyrardowskim (około 100 zł/m<sup>2</sup>). Według respondenta ze starostwa nowodworskiego średnia cena metra kw. gruntu na terenie powiatu to około 150 zł/m<sup>2</sup> (czyli więcej niż wynika ze średniej z portalu [www.oferty.net](http://www.oferty.net)). Cena działki w powiecie nowodworskim waha się od 80 zł/m<sup>2</sup> w gminie Nasielsk do 240 zł/m<sup>2</sup> w Czosnowie, położonym bliżej Warszawy, i aż 250-300 zł/m<sup>2</sup> w Nowym Dworze Mazowieckim. W powiecie żyrardowskim, według starostwa, struktura cen nieruchomości zmienia się w zależności od odległości od głównych miast powiatu. Najdroższe grunty występują w Żyrardowie i Mszczonowie (nawet do ponad 200 zł/m<sup>2</sup>), na terenach rolnych przekształcanych na działki budowlane (Adamów) – około 100 zł/m<sup>2</sup>, na terenach rolniczych – około 20 zł/m<sup>2</sup>.

Tym samym widać wyraźną korelację między odległością od stolicy a ceną działki. Najdroższymi działkami charakteryzują się powiaty sąsiadujące z Warszawą, przy czym wyraźnie wyższe ceny są na południu (lewy brzeg Wisły) oraz zachodzie od stolicy. Relatywnie taniej można kupić działkę na prawym brzegu Wisły, a najtaniej w powiatach położonych w dalszej odległości od stolicy. Wyjątek od tej reguły stanowi budownictwo wielorodzinne w powiecie grodziskim, w którym ceny tego rodzaju działek są wyższe niż w powiecie mińskim (powiat miński jest jednak powiatem dosyć rozległym, więc jego najdalej położone na wschód gminy znajdują się w podobnej, a nawet większej odległości od centrum Warszawy

niż gminy powiatu grodziskiego). Zbyt mała liczba ofert działek nie pozwoliła jednak na analizę ich cen na obszarze wszystkich powiatów województwa.

### **Podsumowanie i wnioski**

Województwo mazowieckie ma charakter przede wszystkim rolniczy i z tego względu dominującym typem nieruchomości są użytki orne. W niektórych powiatach, tj. w grójeckim, płońskim oraz zwoleńskim, użytki rolne zajmują nawet powyżej 80% powierzchni ogólnej gruntów. Generalnie województwo mazowieckie charakteryzuje się relatywnie wyższymi cenami użytków rolnych niż średnia dla Polski. Najwięcej gruntów mieszkaniowych charakteryzuje stolicę oraz powiaty Obszaru Metropolitalnego Warszawy. Na Obszarze Metropolitalnym Warszawy w najbliższej dekadzie będą następowały procesy odrolniania gruntów, co prawdopodobnie znacznie zwiększy wartość majątku tej części Mazowsza. Z kolei grunty przemysłowe poza Warszawą dominują w Płocku oraz powiatach kozienickim, radomskim i Radomiu. Powiat kozienicki oraz miasto Płock charakteryzują się najwyższym udziałem terenów przemysłowych w powierzchni gruntów mieszkaniowych i przemysłowych.

Rynek nieruchomości gruntowych w województwie mazowieckim jest generalnie mocno zróżnicowany. Najdroższe działki są oczywiście w Warszawie. Im dalej od stolicy – tym ceny nieruchomości są niższe. Wraz z oddalaniem się od stolicy maleje również ilość ofert i transakcji na rynku nieruchomości.

W ostatnim okresie ceny działek w powiatach położonych w niedalekiej odległości od Warszawy znacznie spadły. Ponadto ceny gruntu, a także domów i mieszkań na terenie poszczególnych powiatów, są bardzo zróżnicowane, w zależności od lokalizacji. Działki położone w niedużej odległości od głównych korytarzy transportowych, a także te zlokalizowane na terenach atrakcyjnych przyrodniczo, są znacznie droższe.

W najbliższej przyszłości na rynku nieruchomości kluczowe będą trendy globalne, a także sytuacja w sektorze bankowym oraz okołobankowym (np. rekomendacje wydawane przez Komisję Nadzoru Finansowego). Popyt, podaż, a co za tym idzie – ceny nieruchomości w województwie mazowieckim do 2030 roku będą zatem pod dużą presją zjawisk o charakterze niezależnym od samorządów. Relatywnie wysokie ceny w Polsce, w relacji do poziomu dochodów, pozwalają stwierdzić, że ceny nieruchomości, które osiągnęły maksymalną wysokość w roku 2007, nie będą w krótkiej perspektywie dalej rosły. Bardziej prawdopodobny jest dalszy spadek cen, co już ma miejsce, przede wszystkim w przypadku działek położonych w Obszarze Metropolitalnym Warszawy, gdzie nierzadko spadki cen w ostatnich dwóch-trzech latach przekraczały 30%. Wzrosty cen mogą nastąpić na terenach atrakcyjnych dla inwestycji pod „drugie domy”, tj. przykładowo w dolinach Bugu i Narwi, gdzie obserwuje się duże zainteresowanie kupnem działek i zwiększony ruch budowlany. Prawdopodobnie ta tendencja utrzyma się w najbliższych dekadach, tj. do 2030 roku.

W dłuższej perspektywie czasowej należy mieć nadzieję na znacznie bardziej zrównoważony obszar Mazowsza. Do 2030 roku jest wysoce prawdopodobne, że z Warszawy,

w sześciu lub nawet siedmiu kierunkach, będą „wychodzić” drogi szybkiego ruchu, które w bezpośredniej bliskości miasta będą miały przepustowość przewyższającą 100 tys. pojazdów na dobę. Czas dojazdu do stolicy skróci się ze wszystkich kierunków, co będzie skutkować zrównoważonym rozwojem inwestycji, produkcyjnych, jak i mieszkaniowych, wzdłuż wszystkich korytarzy transportowych, przede wszystkim w pobliżu węzłów, gdzie również ceny gruntów będą najwyższe. W przypadku zbudowania dużej obwodnicy Warszawy (mniej więcej po śladzie drogi krajowej nr 50) promień oddziaływania miasta przesunie się nawet do 100 km od granic stolicy i swoim zasięgiem obejmie większość województwa.

Reasumując, w najbliższej dekadzie nie należy spodziewać się dużych wzrostów cen na rynku nieruchomości. Bardziej prawdopodobne są dalsze niewielkie spadki. Intensywność ruchu budowlanego wzmożni się wzdłuż ciągów komunikacyjnych, szczególnie wzdłuż A2. Przyczyną będzie skrócenie czasu dojazdu do pracy w Warszawie. Wraz z rozwojem infrastruktury transportowej wzmożni się ruch budowlany również na terenach rekreacyjnych położonych w dolinach rzek. Problemem pozostanie zapewnienie „podłączenia” infrastrukturalnego dla terenów charakteryzujących się rozproszoną zabudową i osadnictwem.

Opracowanie kartograficzne map: mgr Marcin Mazur

## Literatura

### Pozycje zwarte

*Instrukcja oceny efektywności ekonomicznej przedsięwzięć drogowych i mostowych dla dróg wojewódzkich*, 2008, Instytut Badawczy Dróg i Mostów, Warszawa.

*Obszar Metropolitalny Warszawy*, 2008, US w Warszawie, Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego w Warszawie.

*Ocena wpływu inwestycji infrastruktury transportowej realizowanych w ramach polityki spójności na wzrost konkurencyjności regionów (w ramach ewaluacji ex post NPR 2004-2006)*, 2010, IGiPZ PAN (dla Ministerstwa Rozwoju Regionalnego).

*Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego*, 2004, Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego, Warszawa.

*Regionalny Program Operacyjny Województwa Mazowieckiego 2007-2013*, 2007, Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego, Warszawa.

*Rozwój obszarów wiejskich*, 2004, MBPR, Warszawa.

*Strategia rozwoju województwa mazowieckiego do 2020 roku (aktualizacja)*, 2006, Zarząd Województwa Mazowieckiego, Warszawa.

Szymańska B., Dębek H., Lewandowska T., Ogniewska M., 2010, *Przestrzenny rozkład pomocy dla rolnictwa w ramach Wspólnej Polityki Rolnej na obszarze województwa mazowieckiego*, MAZOWSZE. Analizy i Studia, 1(21)/2010, MBPR, Warszawa.

*Trendy rozwojowe Mazowsza – Zagospodarowanie infrastrukturalne i kapitał fizyczny oraz policentryczność rozwoju Mazowsza*, 2010, IGiPZ PAN, MBPR, Warszawa.

### **Bazy danych**

*Powszechny Spis Rolny*, 2002.

Instytut Rozwoju Miast

Agencja Rozwoju i Modernizacji Rolnictwa

### **Strony internetowe**

[www.oferty.net](http://www.oferty.net)

---

### **SUMMARY**

In the article, some results from the second chapter of the report module "Physical capital" have been presented. The report module was implemented within the project "Development of infrastructure and physical capital and the development of Mazovia polycentrism" (Trends in Development of Mazovia). In one chapter of the module, entitled "Physical capital – non-productive assets", there was a description of land properties, both built and inbuilt land (including building plots). In this paper, particular emphasis was placed on the valuation of agricultural land and forestry, as well as building plots in the region of Mazovia. It was indicated that the region is characterised by relatively higher prices of agricultural land than the Polish average. The Warsaw Metropolitan Area in the next decade will be followed the deagrarisation processes of land, which is likely to significantly increase the value of the assets of that part of Mazovia. The most expensive parcels are located in Warsaw, and the farther from the capital, the property prices are lower. With distance from the capital, also decreases the number of tenders and real estate transactions. Plots located in the vicinity of major transport corridors, as well as those located in areas with an attractive natural environment are much more expensive. In the near future, the real estate market will follow the key global trends.

---

---

**dr Piotr Rosik**, adiunkt w Instytucie Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, specjalizuje się w zagadnieniach geografii społeczno-ekonomicznej i geografii transportu, autor kilkudziesięciu publikacji z tego zakresu, w tym kilku monografii, a także kierownik lub ekspert w kilkunastu projektach naukowych dla instytucji międzynarodowych, rządowych oraz samorządowych.