

Przedmiotowa analiza została przeprowadzona dla zobrazowania rynku nieruchomości gruntowych rolnych niezabudowanych Gminy Błaszki i Gminy Wróblew (lata 2019-2023) mieszczących się w granicach administracyjnych powiatu sieradzkiego.

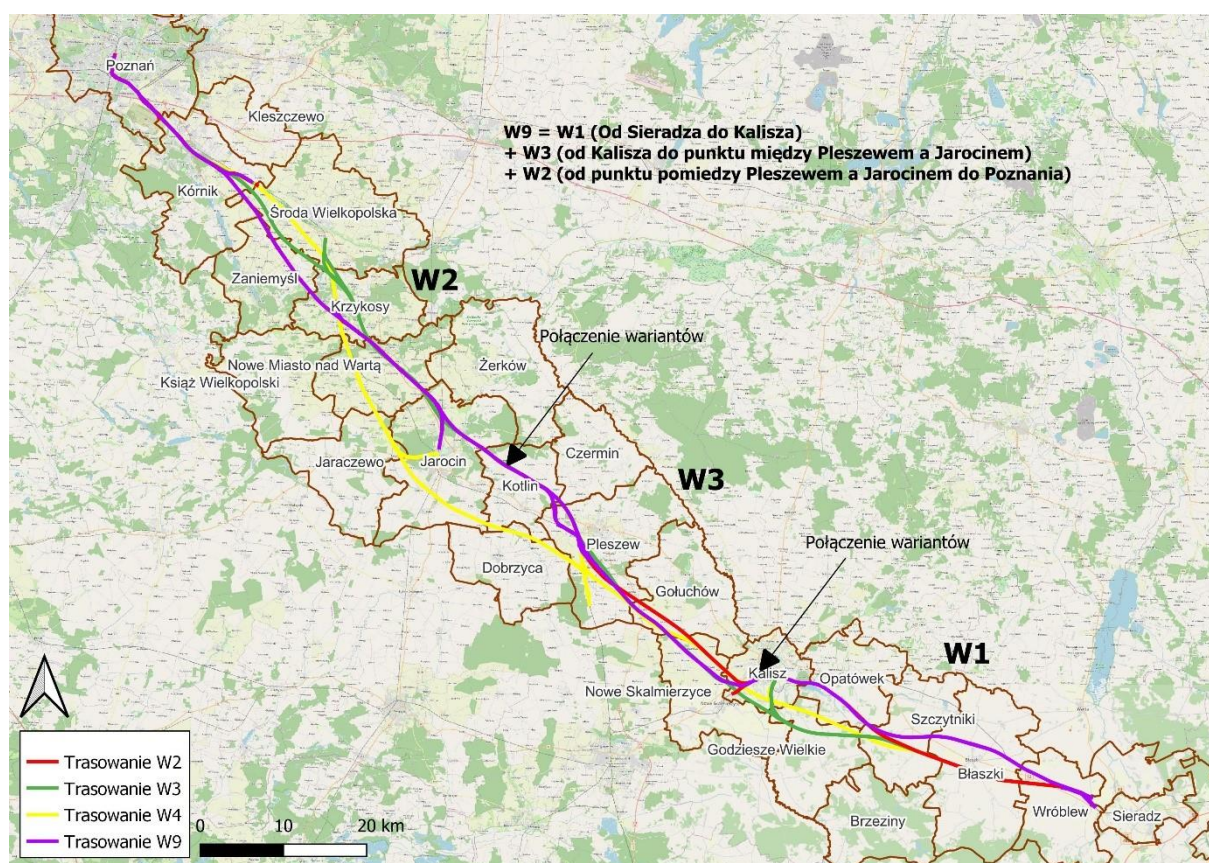
[illegible]

W powiecie sieradzkim ważnym sektorem gospodarczym jest rolnictwo. Właściciele gruntów z tego regionu w głównej mierze specjalizują się w uprawie ziemniaków, warzyw gruntowych, żyta oraz mieszanek zbożowych. W strukturze upraw dominują zboża – około 60% oraz ziemniaki – 22%. Kompleksy dobrych gleb posiadają gminy: Goszczanów, Błaszki, Wróblew i Sieradz (zachodnia część). W przeważającej większości grunty w powiecie stanowią własność prywatną (około 90%). Dominującym kierunkiem specjalizacji hodowli zwierząt w powiecie jest hodowla trzody chlewnej (gmina Błaszki i gmina Złoczew), hodowla bydła głównie typu mlecznego (gminy: Burzenin, Brąszewice, Brzeźnio, Brąszewice, Klonowa, Goszczanów) oraz hodowla drobiu w celu pozyskania mięsa i jaj (gmina Wróblew i gmina Błaszki). Na terenie powiatu sieradzkiego nie notuje się publicznych gospodarstw, wszystkie to gospodarstwa indywidualne. Średnia wielkość gospodarstwa rolnego nie przekracza 9 ha i jest niewiele wyższa od średniej krajowej¹.

¹ Źródło: <https://www.powiat-sieradz.pl/asp/charakterystyka,16,,1>

Od 2019 roku Centralny Port Komunikacyjny rozpoczął regionalne konsultacje społeczne z udziałem samorządu województw, organów administracji rządowej i władz samorządowych stolic województw. Informacja o planowanych działaniach zaczęła trafiać do wiadomości społeczności lokalnych, w tym także do powiatu sieradzkiego. Początkowo prowadzono indywidualne spotkania informacyjno-konsultacyjne ze wszystkimi jednostkami samorządu terytorialnego na przebiegu proponowanych 8 wariantów nowej linii kolejowej. Ostatecznie zaprezentowano w 2022 r. 4 warianty, z którymi zapoznano zainteresowane jednostki samorządu terytorialnego w tym Gminę Błaszki i Gminę Wróblew należące do struktur powiatu sieradzkiego.

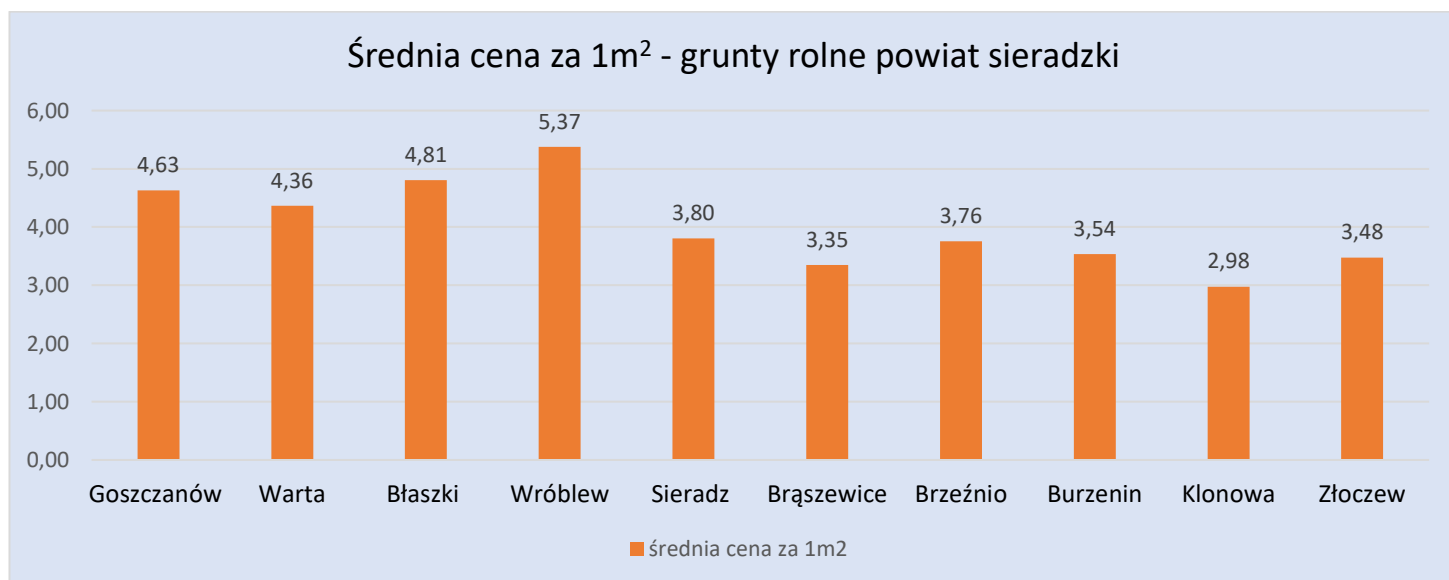
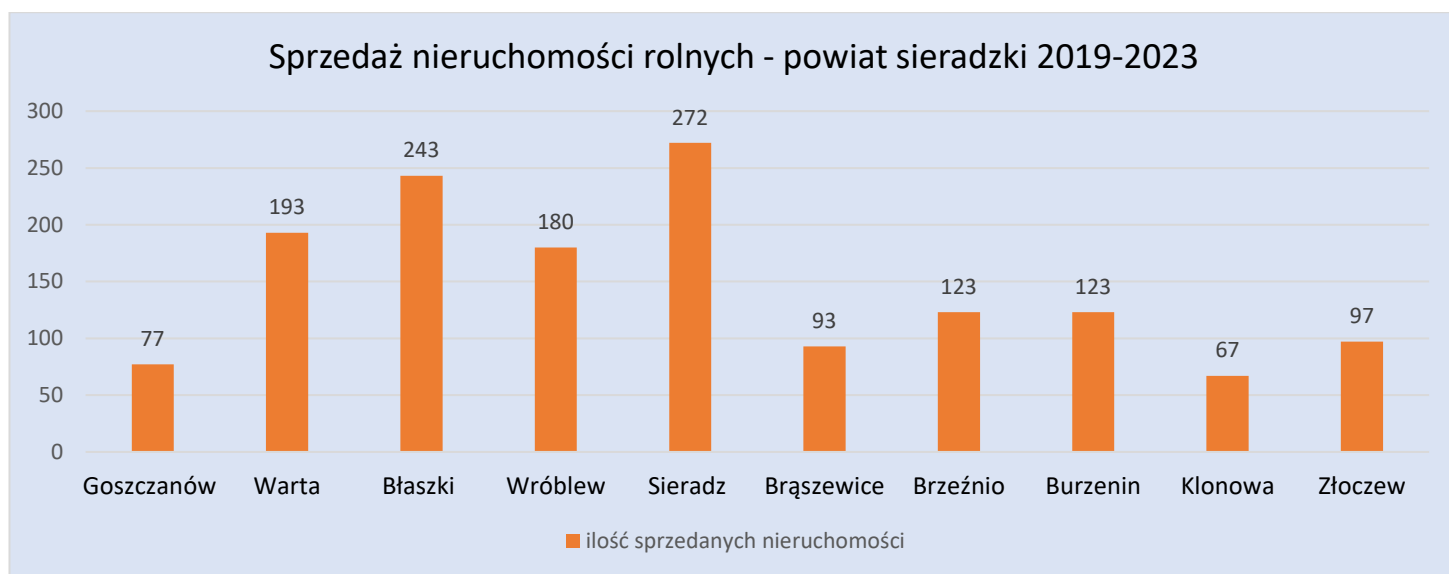
Mapa przebiegu linii kolejowych NR 85 SIERADZ – KALISZ – PLESZEW – POZNAŃ



Źródło: <https://www.cpk.pl/pl/dla-mieszkanow/stes-sieradz-kalisz-pleszew-poznan>

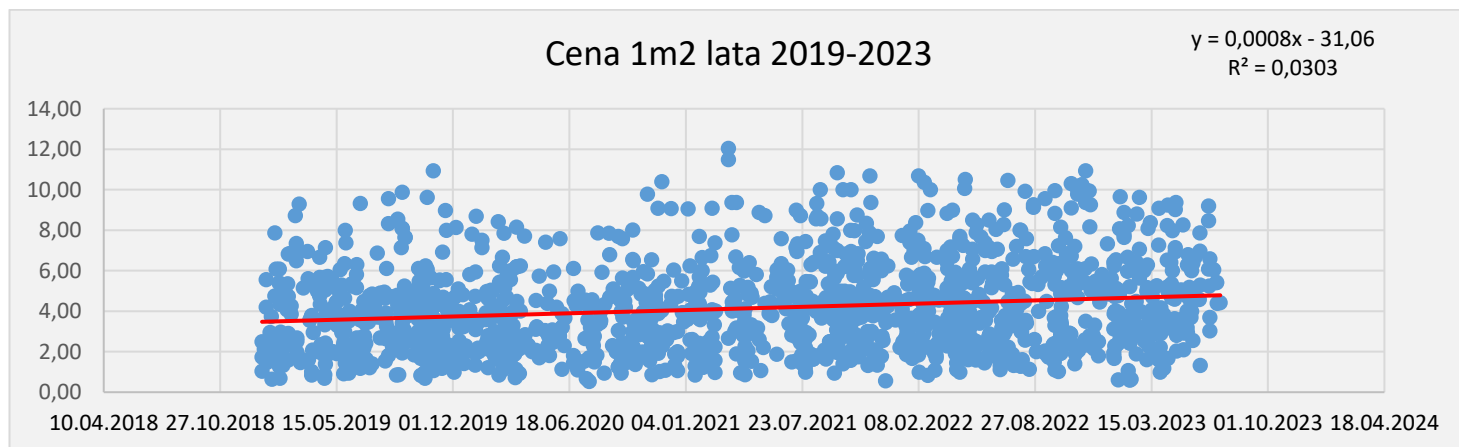
Dokonując analizy dla gruntów rolnych niezbudowanych istotne znaczenie ma liczba sprzedaży tego rodzaju nieruchomości na terenie całego powiatu sieradzkiego.

Poniższy wykres obrazuje ilość sprzedanych transakcji na terenie powiatu sieradzkiego-obszary wiejskie w poszczególnych gminach (przeznaczenie gruntów dopuszcza, w niektórych przypadkach możliwość zabudowy – jako osadnictwo wiejskie, zabudowa w gospodarstwach ogrodniczych, sadowniczych lub hodowlanych – w szczególności grunty o powierzchniach powyżej 1,0000 ha). Z analizy odrzucono typowe działki gruntów o powierzchniach do 3000 m², które posiadały warunki zabudowy oraz wielkoobszarowe, które miały przeznaczenie usługowe/przemysłowe:



Analiza dla powiatu sieradzkiego obejmowała **1470** nieruchomości.

Rozkład cenowy nieruchomości rolnych poddanych analizie dla powiatu sieradzkiego w latach 2019-2023 z określeniem trendu zmiany cen:

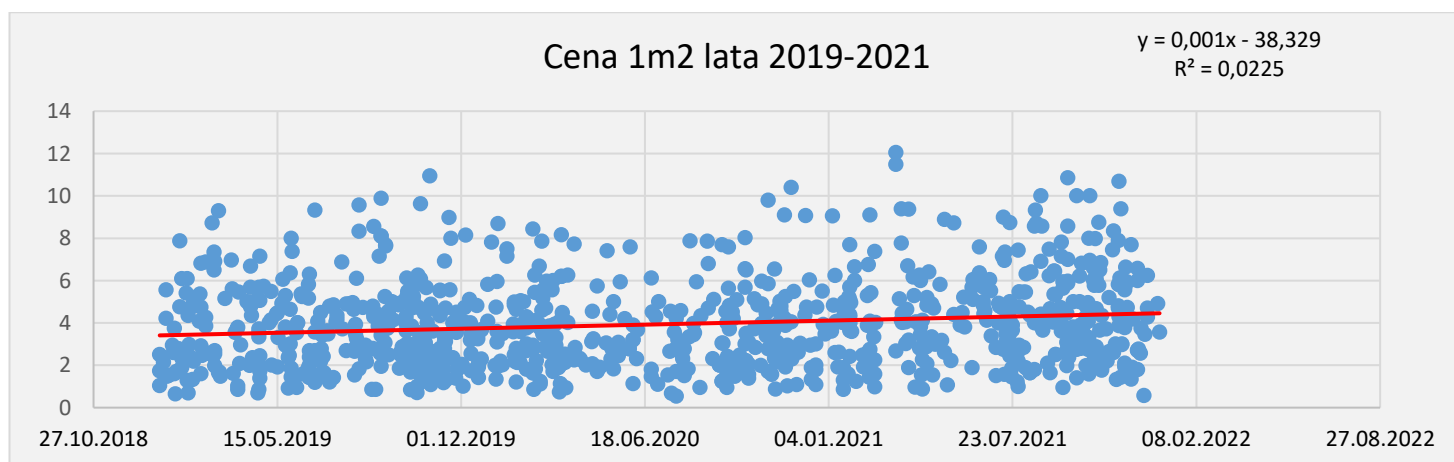


z wykresu	krańcowe	TREND	
0,0008	3,48	37,59%	za cały okres
-31,06	4,79	8,34%	roczny
		0,023%	dzienny

Na przestrzeni badanego przedziału czasowego lata 2019-2023 można zauważyć tendencję wzrostową dla cen nieruchomości niezabudowanych rolnych.

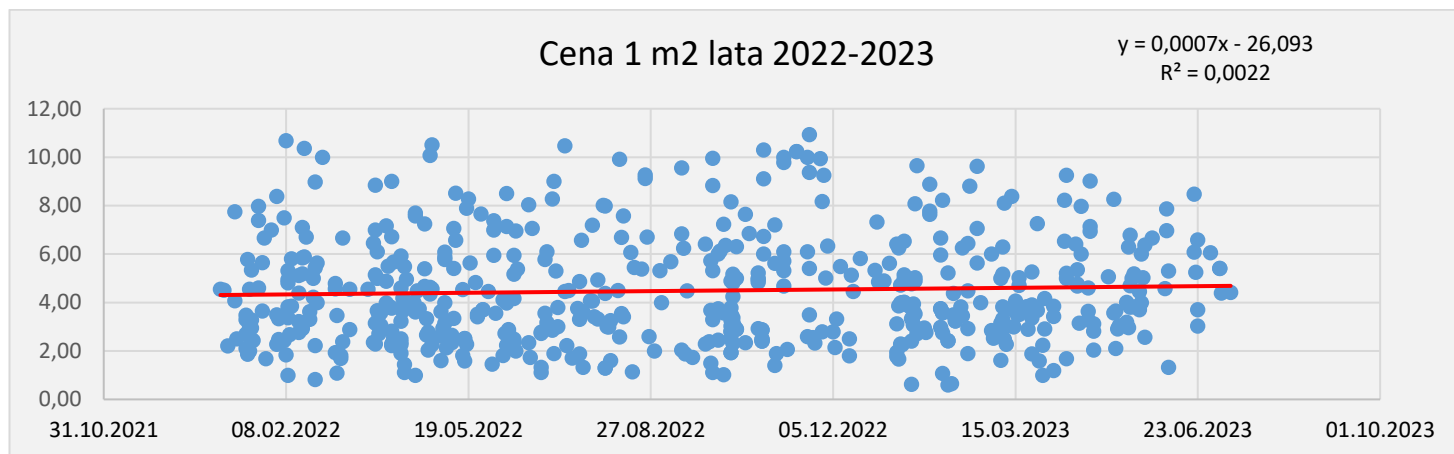
Najbardziej dynamicznym okresem wzrostu cen nieruchomości rolnych jest przełom roku 2020 – 2021 czas pandemii COVID. Od roku 2022 można zauważyć powolną stabilizację cen.

Rozkład cenowy nieruchomości rolnych poddanych analizie dla powiatu sieradzkiego w latach 2019-2021 z określeniem trendu zmiany cen:



z wykresu	krańcowe	TREND	
0,001	3,41	30,62%	za cały okres
-38,329	4,46	10,27%	roczny
		0,028%	dzienny

Rozkład cenowy nieruchomości rolnych poddanych analizie dla powiatu sieradzkiego w latach 2022-2023 z określeniem trendu zmiany cen:

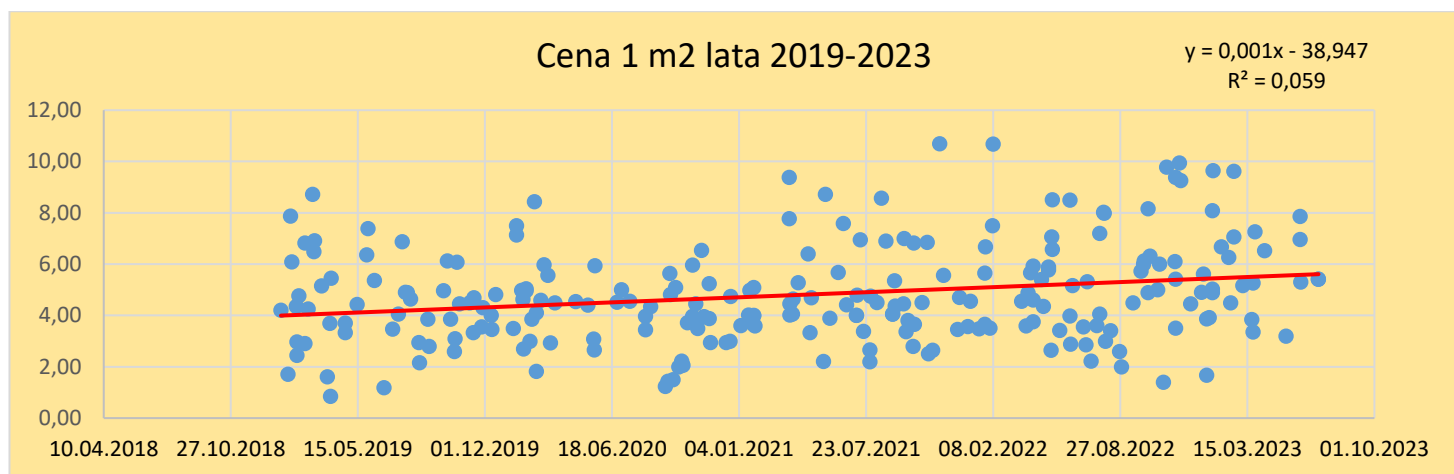


z wykresu	krańcowe	TREND	
0,0007	4,31	8,77%	za cały okres
-26,0923	4,69	5,78%	roczny
		0,016%	dzienny

Gmina Błaszki i Wróblew na tle powiatu sieradzkiego notuje duży obrót gruntami rolnymi. W przeważającej części, dwóch gmin, najczęściej sprzedawanych gruntów to ziemie o dobrej bonitacji i klasach R IIIa, RIIIb, RIVa oraz pozostałe RIVb i słabsze.

W rozbiciu na te dwie jednostki samorządu terytorialnego wzrost cen na przestrzeni lat 2019-2023 prezentuje się następująco:

Gmina Błaszki - 53 obrębry



z wykresu	krańcowe	TREND	
0,001	4,00	40,36%	za cały okres
-38,94	5,61	9,02%	roczny
		0,025%	dzienny

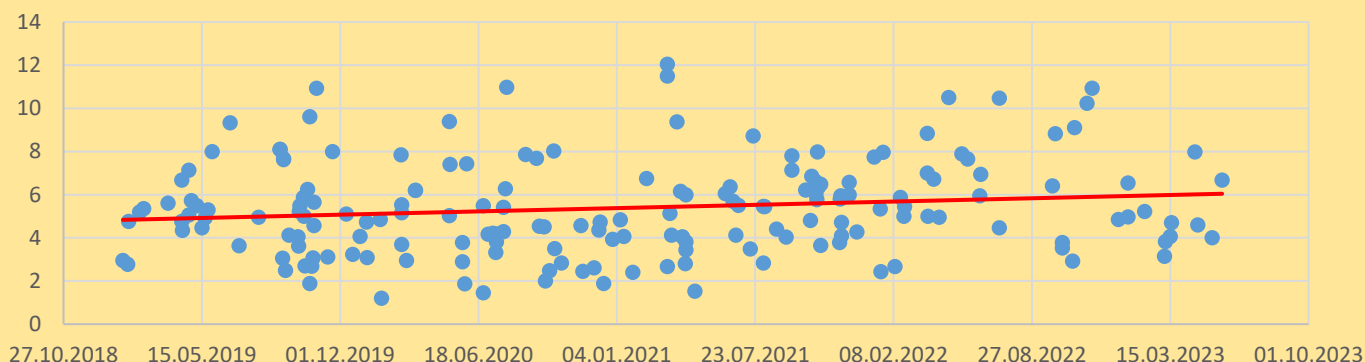
Analiza dla gruntów z gminy Błaszki objęła **243** nieruchomości.

Gmina Wróblew – 33 obręby

Cena transakcji

$$y = 0,0008x - 28,238$$

$$R^2 = 0,0221$$



z wykresu	krańcowe	TREND	
0,0008	4,83	25,00%	za cały okres
-28,238	6,04	5,74%	roczny
		0,016%	dzienny

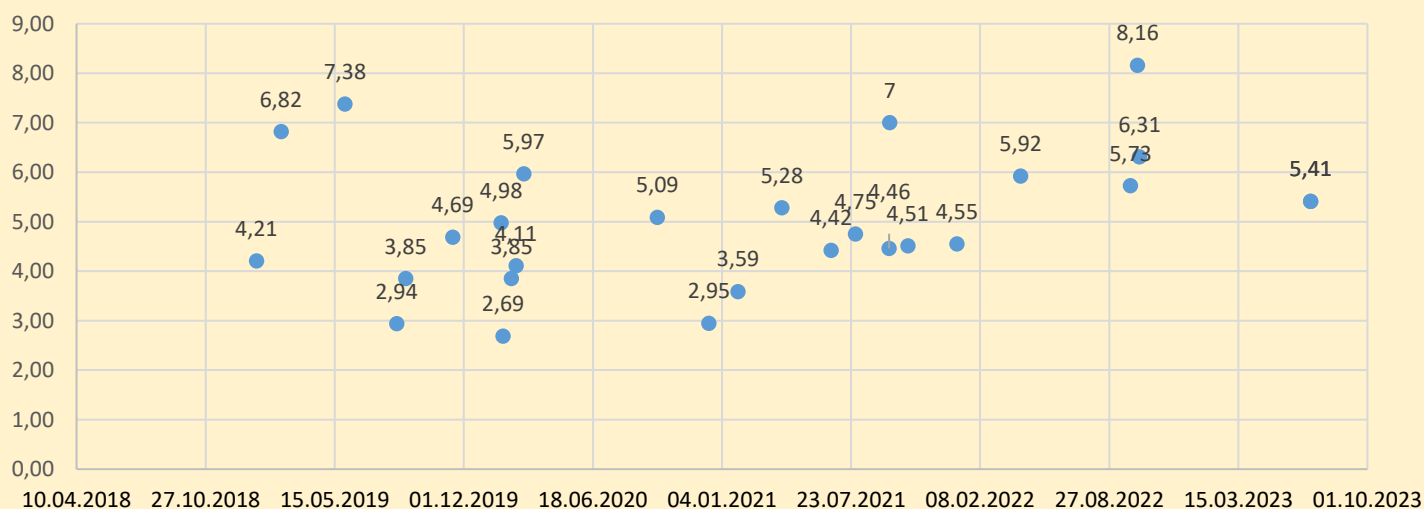
Analiza dla gruntów z gminy Wróblew objęła **180** nieruchomości.

Na potrzeby przedmiotowej analizy wyodrębniono ze zbiorów nieruchomości gruntowych, sprzedawanych na terenach Gminy Błaszki i Wróblew, transakcje które znajdowały się w obrębach przebiegu proponowanych linii Centralnego Portu Komunikacyjnego – warianty W2, W3, W4, W9.

W II kwartale 2023 – ogłoszono proponowany do realizacji wariant inwestycyjny przebiegu linii kolejowej numer 85 na odcinku Sieradz – Pleszew – Kalisz – Poznań – W9.

Sprzedaż gruntów w obrębach (Równa, Kwasków, Smaszków, Chrzanowice, Żeliszew Kolonia, Wójcice) Gminy Błaszki dla przebiegu wszystkich linii kolejowych przedstawiała się następująco:

Cena 1m2 wybrane obręby Gminy Błaszki [zł]



Ilość w zbiorze: 27 nieruchomości

Średnia cena: 5,00 zł/m²

Cena maksymalna: 8,16 zł/m² - dla powierzchni 9800 m²

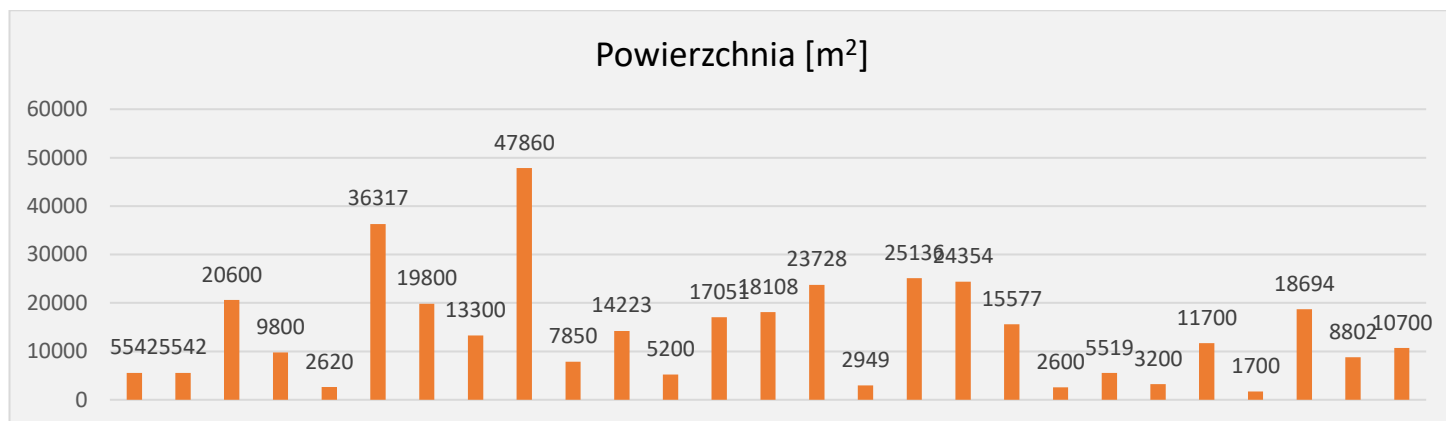
Cena minimalna: 2,69 zł/m² – dla powierzchni 2600 m²

Mediana: 4,75 zł/m²

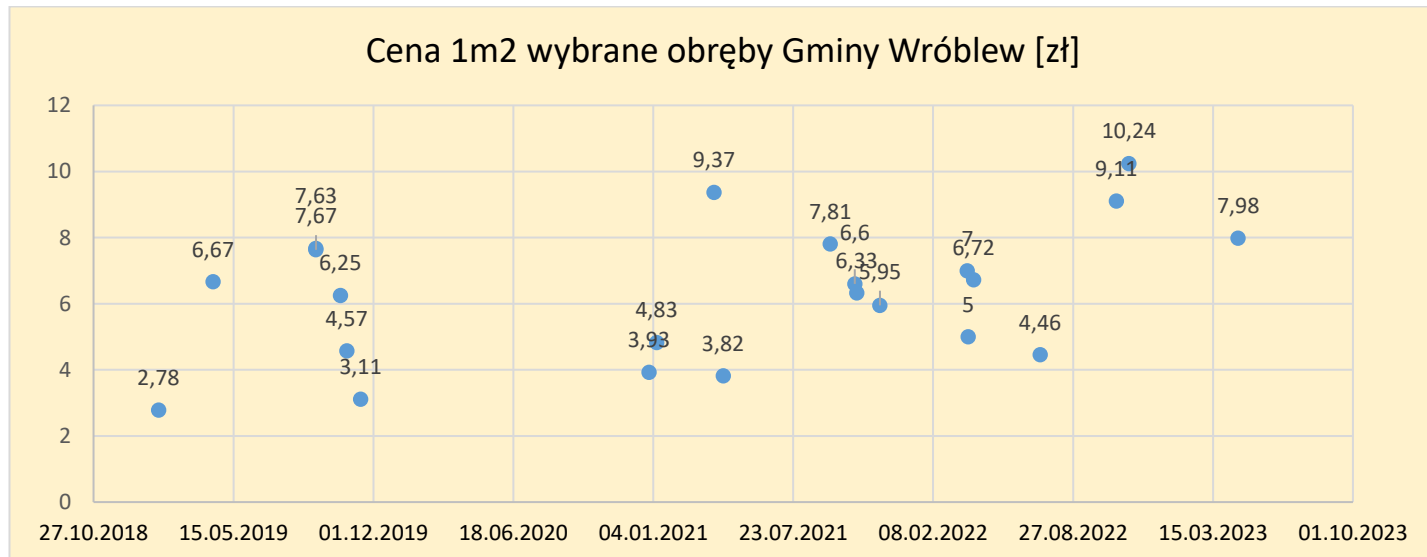
Zakres powierzchniowy: 1700 m² – 47860 m²

Średnia powierzchnia: 14017 m²

Rozkład powierzchniowy badanych gruntów Gminy Błaszki w poszczególnych obrębach linii kolejowej:



Sprzedaż gruntów w obrębach (Ocin, Kobierzycko, Sędzice, Słomków Mokry, Dziebędów) Gminy Wróblew dla przebiegu wszystkich linii kolejowych przedstawiała się następująco:



Ilość w zbiorze: 22 nieruchomości

Średnia cena: 6,26 zł/m²

Cena maksymalna: 10,24 zł/m² - dla powierzchni 16600 m²

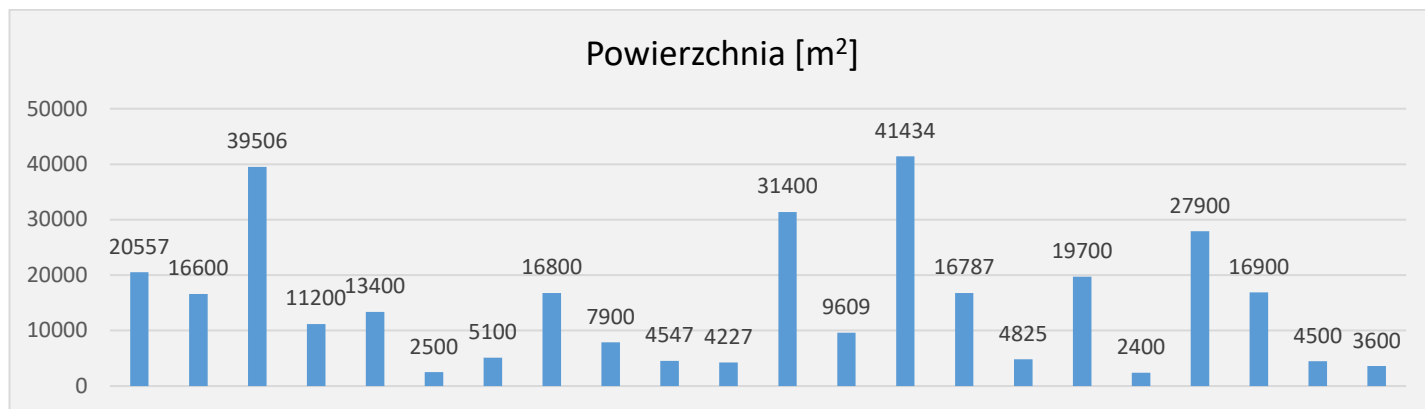
Cena minimalna: 2,78 zł/m² – dla powierzchni 3600 m²

Mediana: 6,46 zł/m²

Zakres powierzchniowy: 2400 m² – 41434 m²

Średnia powierzchnia: 14001 m²

Rozkład powierzchniowy badanych gruntów Gminy Wróblew w poszczególnych obrębach linii kolejowej:



Wnioski końcowe:

Na dzień opracowania analizy nie można stwierdzić, że proponowane linie kolejowe miały wpływ na wysokość cen w poszczególnych obrębach. Obrót gruntami jest na porównywalnym poziomie w stosunku do pozostałych obrębów gmin, średnia cena gruntów nie odbiega od poziomu dla łącznej ilości zawartych transakcji – Gminy Błaszki oraz Gminy Wróblew. Sprzedaż w 7 obrębach Gminy Błaszki dla przebiegu planowanej linii kolejowej w ilości 27 nieruchomości stanowi 11% dla wszystkich analizowanych gruntów z terenu tej jednostki samorządowej. Sprzedaż w 5 obrębach Gminy Wróblew dla przebiegu planowanej linii kolejowej w ilości 22 nieruchomości stanowi 12% dla wszystkich analizowanych gruntów z terenu tej jednostki samorządowej.

Sieradz, dnia 03 sierpnia 2023 r.

Opracował: Przemysław Wieczorek