

Streszczenie

Wpływ krajobrazu leśnego na cenę działek budowlanych w wybranych gminach Powiatu Otwockiego

Celem pracy było ustalenie wpływu krajobrazu leśnego na atrakcyjność działek budowlanych oraz na kształtowanie się ich cen na terenie wybranych gmin powiatu otwockiego, tj. Józefów, Otwock, Celestynów oraz Karczew. Wyniki pracy wykazały, że atrakcyjność działek budowlanych warunkowana jest przede wszystkim wyposażeniem w media, otoczeniem - krajobrazem, kształtem działki oraz jej dostępem do drogi publicznej. Spośród różnych wariantów krajobrazu za najbardziej atrakcyjny respondenci uznali krajobraz leśny, najmniej atrakcyjnym okazał się krajobraz rolniczy. Atrakcyjność krajobrazu wzrastała wraz z jego zróżnicowaniem. Preferencje dotyczące działki budowlanej oraz krajobrazu, w tym krajobrazu leśnego były zróżnicowane z uwagi na cechy społeczno – demograficzne respondentów, w tym przede wszystkim wiek oraz wykształcenie. Cena m² działki budowlanej zależała przede wszystkim od powierzchni, uzbrojenia technicznego oraz odległości do najbliższej stacji PKP i odległości do Warszawy. Cechy odnoszące się do krajobrazu – odległość do lasu, kontur obrzeża lasu, czy liczba komponentów krajobrazowych miały bardziej wyraźny wpływ na cenę m² gruntu niż kształt działki.

Słowa kluczowe – krajobraz, cena nieruchomości, atrakcyjność krajobrazu, preferencje społeczne

Summary

The influence of the forest landscape on prices of building plots in selected municipalities in the Otwock district.

The aim of the work was to determine the impact of the forest landscape on attractiveness of building plots and their price formation in selected municipalities in the Otwock district, i.e. Józefów, Otwock, Celestynów and Karczew. The results of the work indicated that attractiveness of building plots is mainly conditioned by public utility infrastructure, the environment - the landscape, the shape of the plot and its access to the public road. Of different landscape options, the agricultural landscape was considered the most attractive by my respondents. The attractiveness of the landscape increased along with its diversity. Preferences for building plots and landscapes, including forest landscapes, varied due to socio – demographic characteristics of the respondents, particularly their age and education. The price of 1 m² of the building plot depended primarily on the area, installment of utilities and the distance to the nearest railway station and Warsaw. The features relating to the landscape such as the distance to the forest, the contour of the edge of the forest or the number of landscape components had even a more profound effect on the price of 1m² of the land than the shape of the plot.

The keywords – landscape, property price, landscape attractiveness, social preferences