



Instytut Analiz  
Monitor Rynku  
Nieruchomości  
mrn.pl

# GRUNTY W STREFIE PODMIEJSKIEJ

## POWIAT KRAKOWSKI I WIELICKI

*Ewelina Wójciak*

*Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl jest zespołem analityków i doradców z uprawnieniami rzeczoznawców majątkowych, prowadzących od kilku już lat systematyczne badania rynkowe i wykonujących usługi konsultingowe dotyczące rynku nieruchomości głównie na terenie Małopolski, Dolnego i Górnego Śląska oraz Warszawy, ale też w innych regionach kraju.*

**[www.mrn.pl](http://www.mrn.pl)**

*Kraków, kwiecień 2013*

Centrala:  
31-261 Kraków, ul. Wybickiego 7c  
tel. +48 12 378 31 30  
fax +48 12 378 31 29  
e-mail: zarzad@mrn.pl

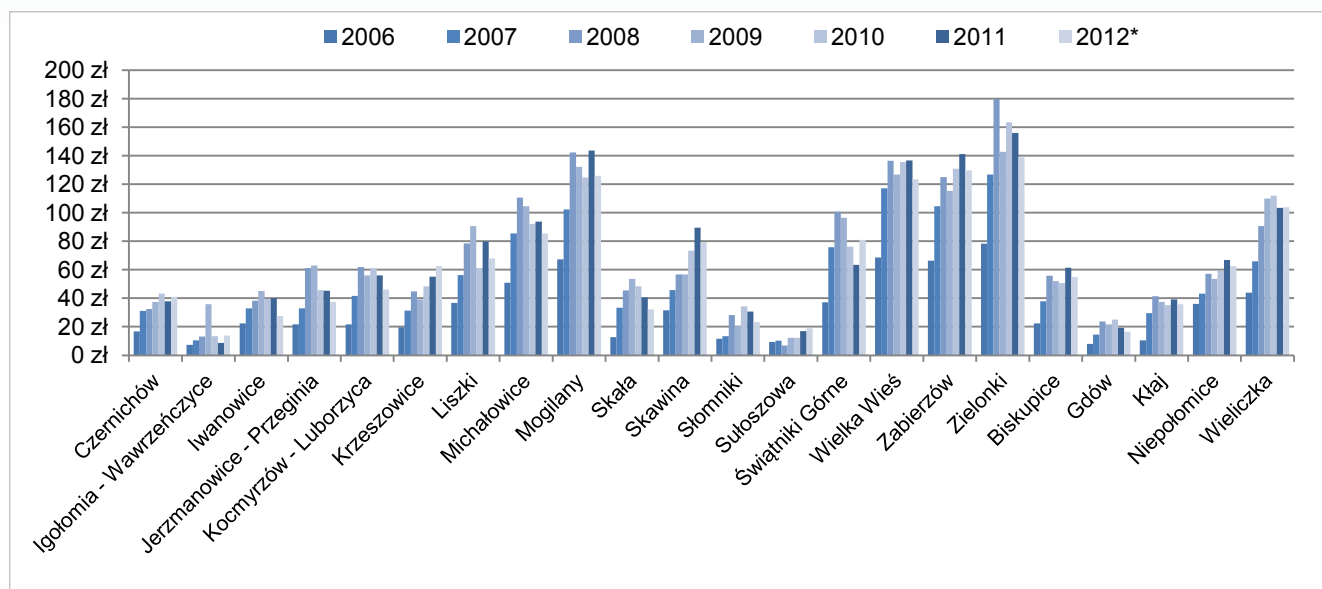
Oddział we Wrocławiu:  
54-210 Wrocław, ul. Kwiska 5-7/9  
tel. +48 71 72 34 852  
+48 501 351 271  
e-mail: wroclaw@mrn.pl

Oddział w Warszawie:  
02-123 Warszawa, ul. Korotyńskiego 23/8  
tel. +48 22 378 12 67,  
+48 501 192 142  
e-mail: warszawa@mrn.pl

## Grunty w strefie podmiejskiej (powiat krakowski i wielicki)

Na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych od 2008 r. obserwuje się stabilizację cen z nieznaczną tendencją spadkową w niektórych gminach powiatu krakowskiego i wielickiego. Nieznaczny spadek cen dotyczy głównie gmin położonych na peryferiach powiatów. W miejscowościach położonych w najbliższym sąsiedztwie Krakowa oraz Wieliczki poziom cen od czterech lat kształtują się na podobnym poziomie.

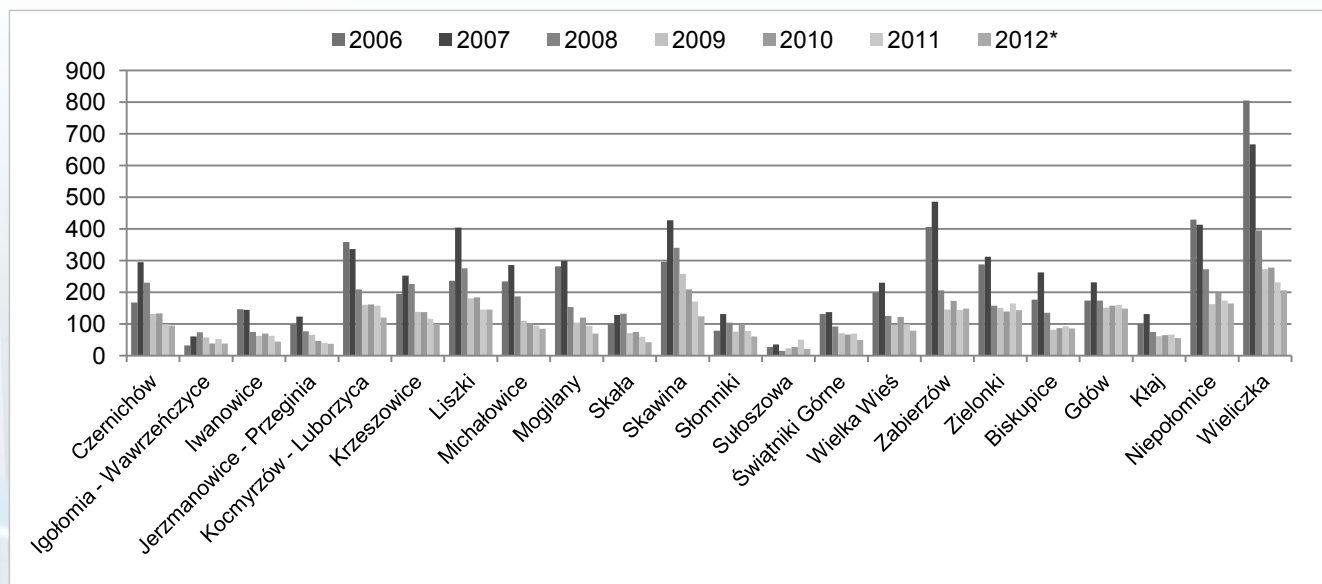
**Wykres I. Średnie ceny gruntów niezabudowanych w gminach powiatu krakowskiego i wielickiego**



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

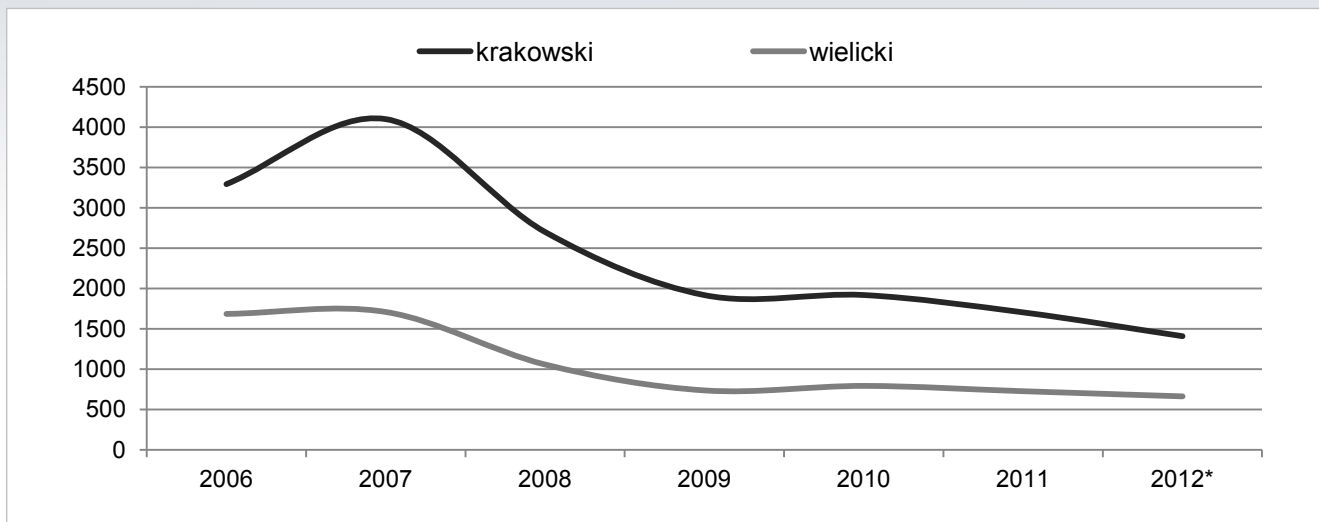
Poziom cen nieruchomości gruntowych na terenie analizowanych powiatów ustabilizował się, jednak wolumen transakcji systematycznie spada, przy czym spadek dotyczy głównie powiatu krakowskiego. W powiecie wielickim liczba transakcji od 2009 r. praktycznie się nie zmienia.

**Wykres II. Wolumen transakcji gruntów niezabudowanych w gminach powiatu krakowskiego i wielickiego**



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

**Wykres III. Wolumen transakcji gruntów niezabudowanych w powiecie krakowskim oraz wielickim w latach 2006-2012**

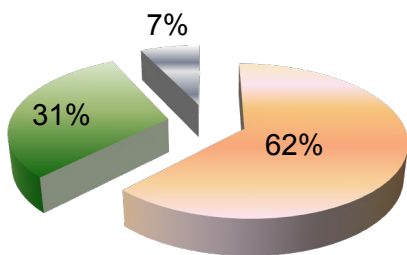


Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych na terenie analizowanych powiatów to głównie grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, stanowiące około 60% wszystkich transakcji oraz tereny rolne i zielone, stanowiące około 30% wszystkich transakcji. Grunty o przeznaczeniu innym stanowią nieznaczną część przedmiotowego rynku. Mała ilość transakcji oraz duża rozpiętość cenowa powodują, że działania uśredniające, czy agregujące mogą prowadzić do mylnych wniosków. Z uwagi na powyższe ta część rynku została pominięta w dalszej części analizy.

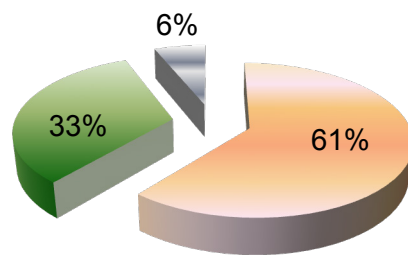
**powiat krakowski 2011r.**

zabudowa mieszkaniowa    rola, zieleń    inne



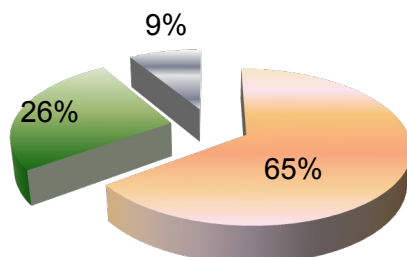
**powiat krakowski 2012r.\***

zabudowa mieszkaniowa    rola, zieleń    inne



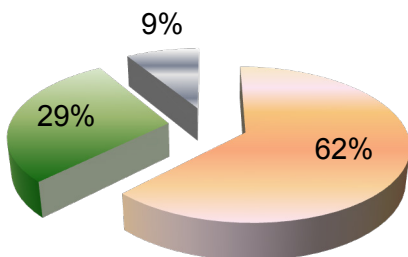
**powiat wielicki 2011r.**

zabudowa mieszkaniowa    rola, zieleń    inne



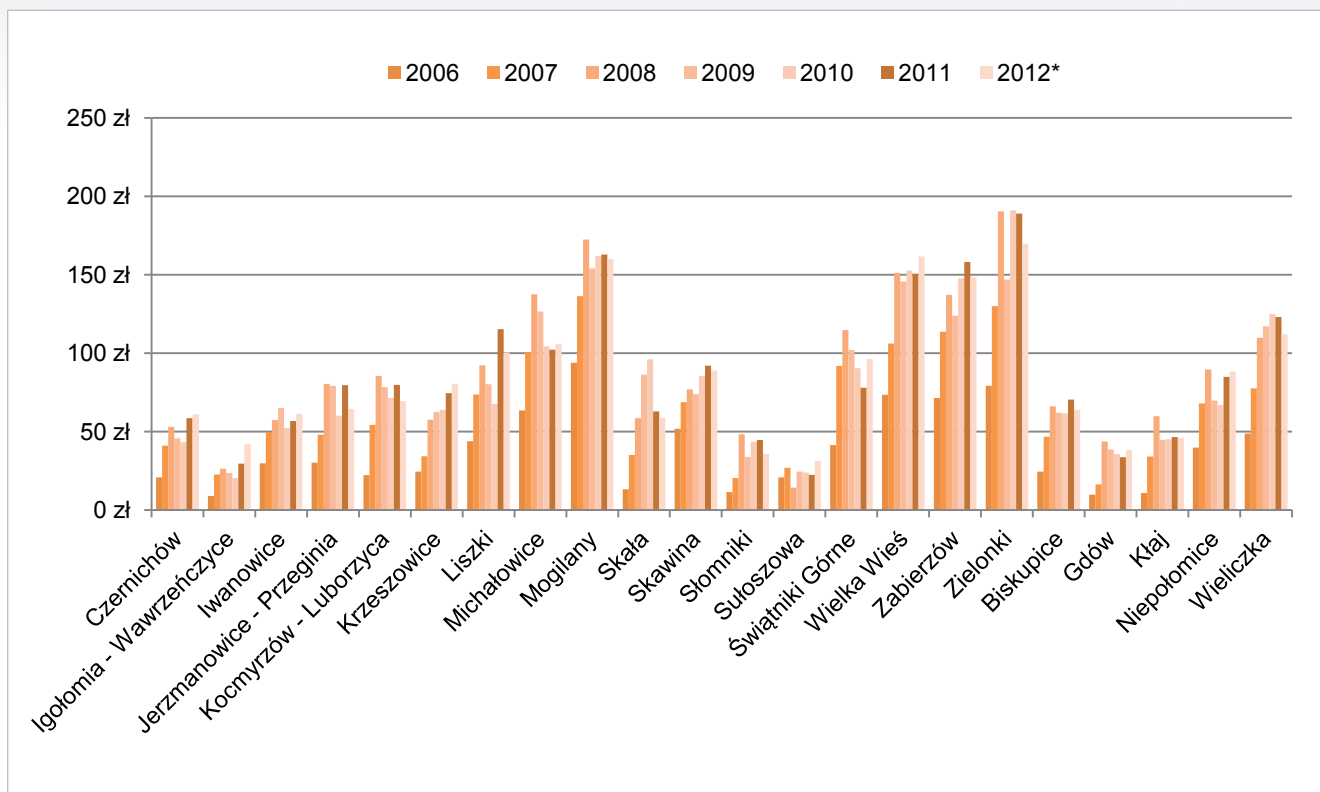
**powiat wielicki 2012r\***

zabudowa mieszkaniowa    rola, zieleń    inne



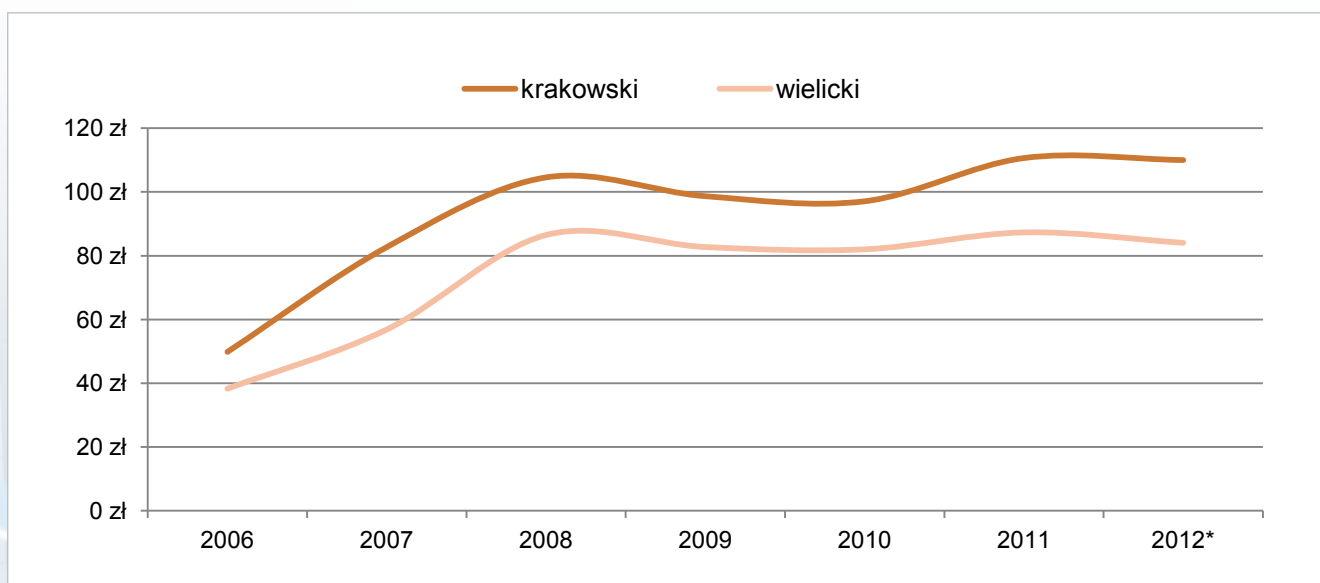
Niezmiennie od kilku lat najdroższe są gminy położone blisko Krakowa tj. Zielonki, Wielka Wieś, Mogilany, Zabierzów, Michałowice oraz Liszki. W powiecie wielickim najdroższa jest gmina Wieliczka, na drugim miejscu uplasowały się Niepołomice. Niewątpliwie im dalej od aglomeracji miejskiej tym taniej.

**Wykres IV. Średnie ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową w gminach powiatu krakowskiego oraz wielickiego w latach 2006-2012**



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

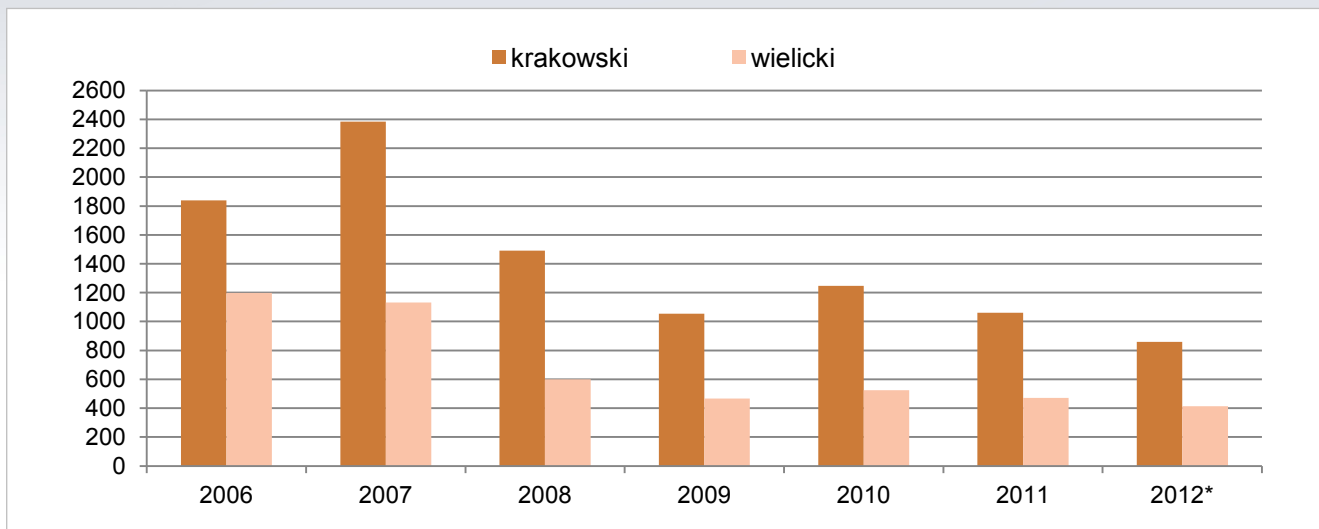
**Wykres IV. Średnie ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową w powiecie krakowskim oraz wielickim w latach 2006-2012**



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl



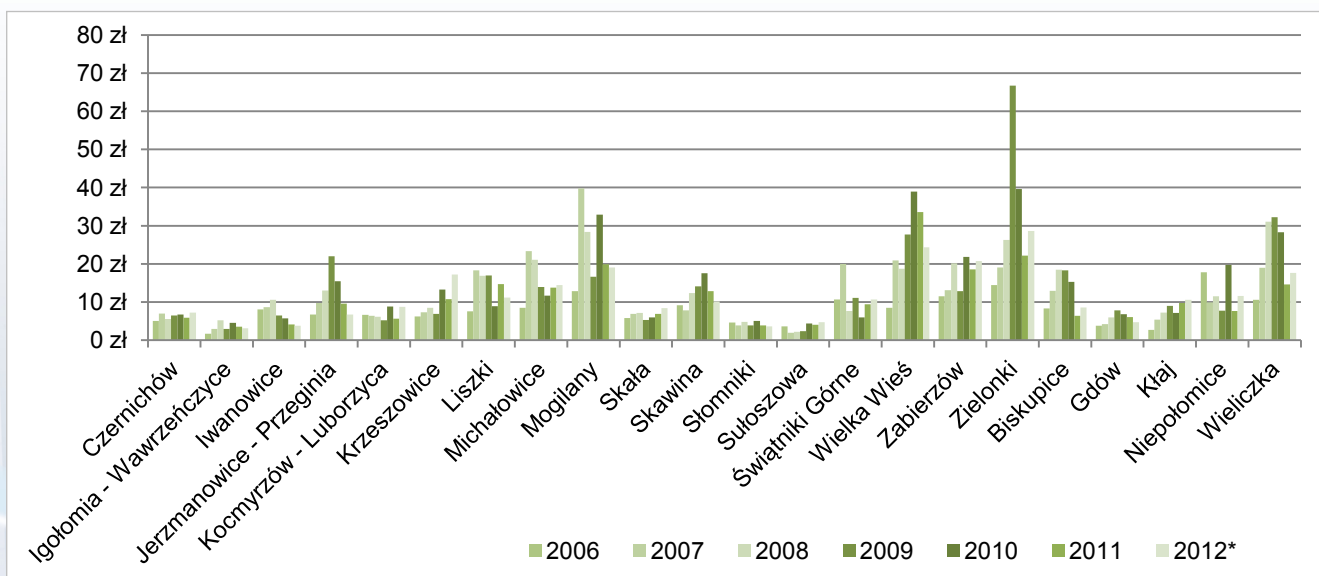
**Wykres V. Liczba transakcji działek pod budownictwo mieszkaniowe w powiecie krakowskim oraz wielickim w latach 2006-2012**



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

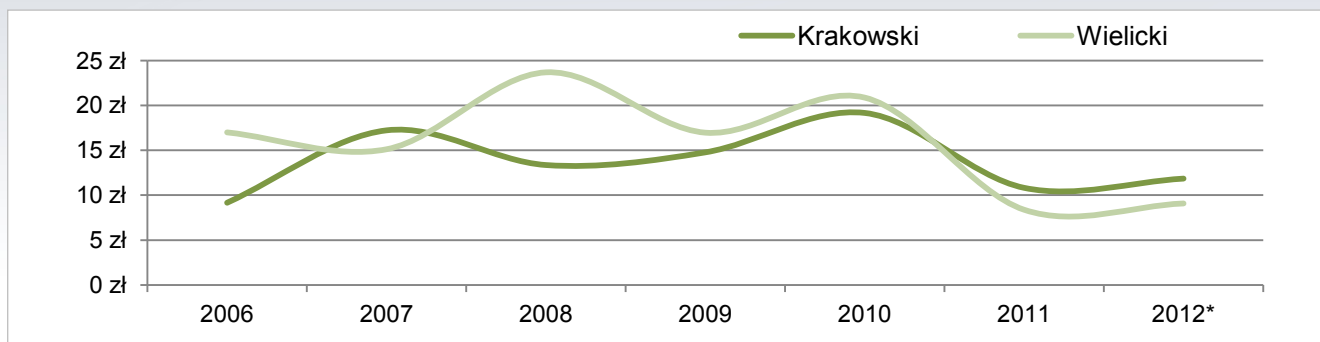
O ile na rynku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową możemy mówić o stabilizacji zarówno pod względem ilości zawieranych transakcji, jak również pod względem cen, o tyle na rynku nieruchomości o przeznaczeniu rolnym oraz pod zieleń widoczny jest spadek cen przy jednoczesnym wzroście liczby transakcji, co związane jest m.in. z dużą podażą gruntów o tym przeznaczeniu, przy jednoczesnym osłabieniu się popytu. Czasy, w których kupowano wszystko, niezależnie od lokalizacji, ceny czy przeznaczenia, skończyły się. Teraz liczą się „pewne nieruchomości” tj. o dobrej lokalizacji i dużych możliwościach inwestycyjnych. Okres spekulacji mamy już za sobą. Grupa inwestorów traktująca zakup gruntów rolnych jak lokatę kapitału znacznie się zmniejszyła. Obecnie grunty rolne nabywane są głównie w celu prowadzenia działalności rolniczej, pod powiększenie gospodarstwa rolnego. Dlatego też w gminach typowo rolniczych, oddalonych od aglomeracji miejskiej, ceny gruntów rolnych od około czterech lat utrzymują się na podobnym poziomie. Spadek cen w segmencie nieruchomości rolnych związany jest również z ograniczeniem dopłat do gospodarstw rolnych oraz zaostrzeniem przepisów Unii Europejskiej.

**Wykres VI. Średnie ceny gruntów rolnych oraz zielonych w gminach powiatu krakowskiego oraz wielickiego w latach 2006-2012**



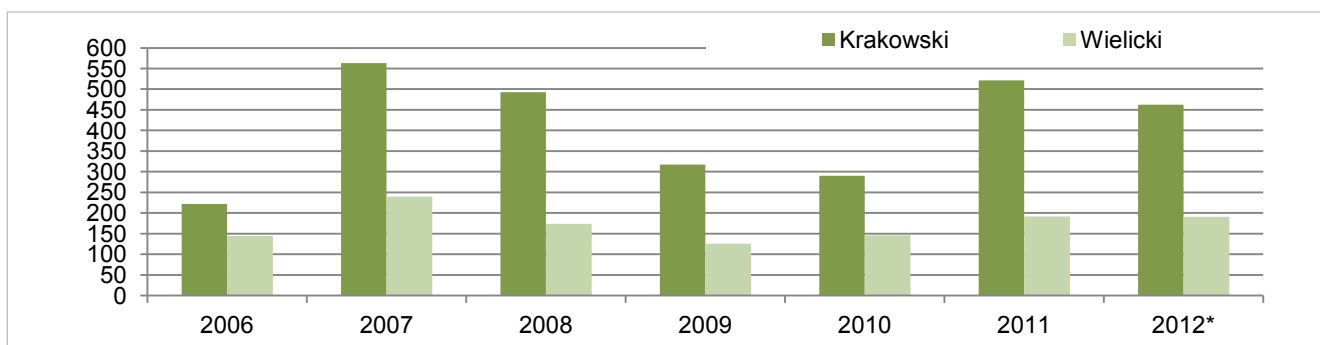
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

**Wykres VI. Średnie ceny gruntów rolnych oraz zielonych w powiecie krakowskim oraz wielickim w latach 2006-2012**



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

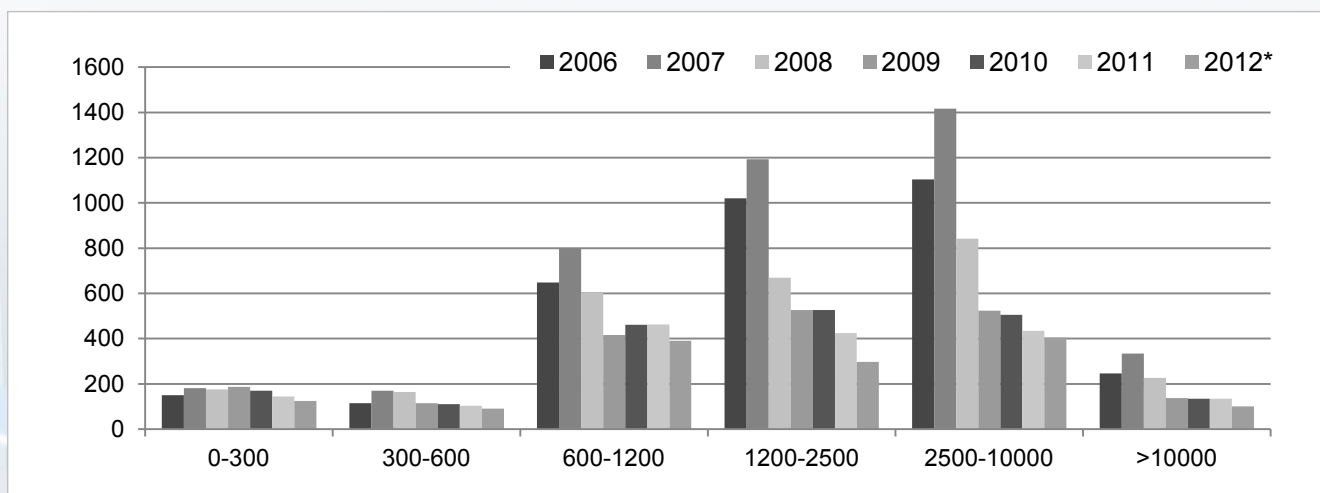
**Wykres VII. Liczba transakcji działek o przeznaczeniu rolnym oraz pod zieleń w powiecie krakowskim oraz wielickim w latach 2006-2012**



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Oslabienie się siły nabywczej potencjalnych nabywców nieruchomości gruntowych, jak również utrudnienia w dostępie do kredytów hipotecznych, powodują nie tylko spadek liczby transakcji oraz cen, ale również zmniejszenie się średniej powierzchni nabywanego gruntu. Od kilku lat najczęściej sprzedawane są działki o średniej wielkości, z przedziału 600 m<sup>2</sup> - 2500 m<sup>2</sup>, jednak w ostatnich dwóch latach w powiecie krakowskim możemy zauważyć spadek liczby transakcji gruntów o powierzchni z przedziału od 1200 m<sup>2</sup> – 2500 m<sup>2</sup>.

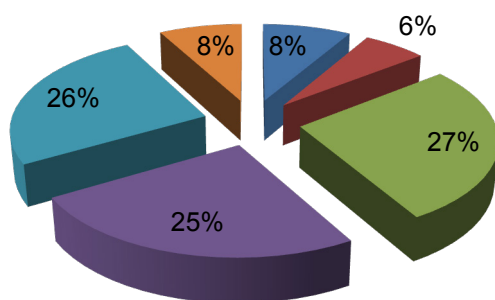
**Wykres VIII. Liczba transakcji w grupach obszarowych w powiecie krakowskim w latach 2006-2012**



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

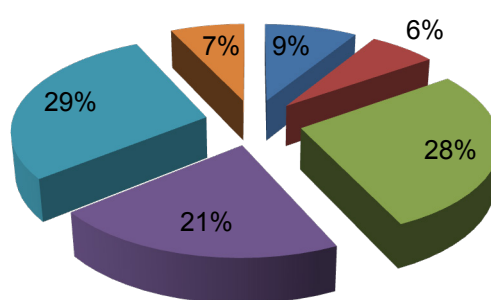
**Procentowy udział poszczególnych wielkości działek w powiecie krakowskim w 2011 r.**

0-300 300-600  
600-1200 1200-2500  
2500-10000 >10000



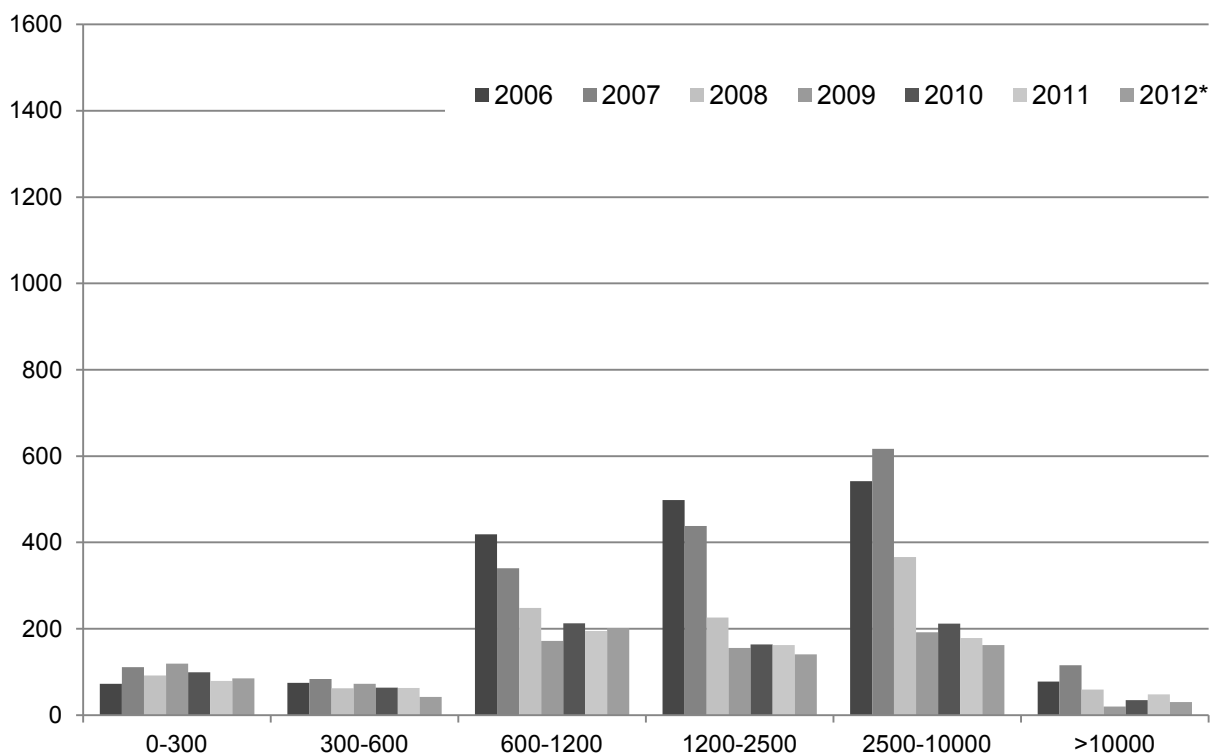
**Procentowy udział poszczególnych wielkości działek w powiecie krakowski w 2012 r.\***

0-300 300-600  
600-1200 1200-2500  
2500-10000 >10000



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

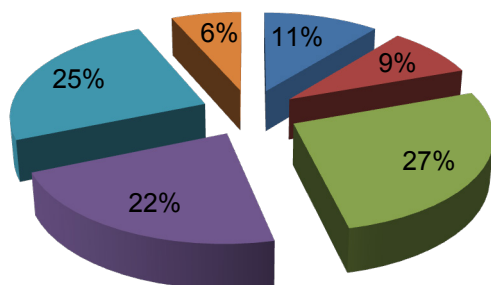
**Wykres IX. Liczba transakcji w grupach obszarowych w powiecie wielickim w latach 2006-2012**



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

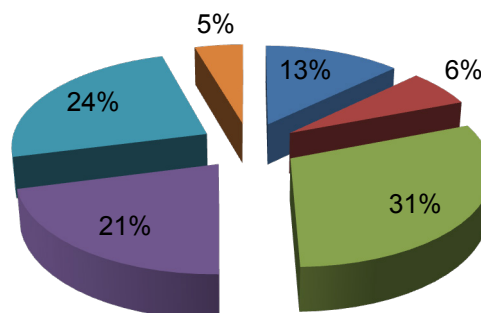
**Procentowy udział poszczególnych wielkości działek w powiecie wielickim w 2011 r.**

0-300 300-600  
600-1200 1200-2500  
2500-10000 >10000



**Procentowy udział poszczególnych wielkości działek w powiecie wielickim w 2012 r.\***

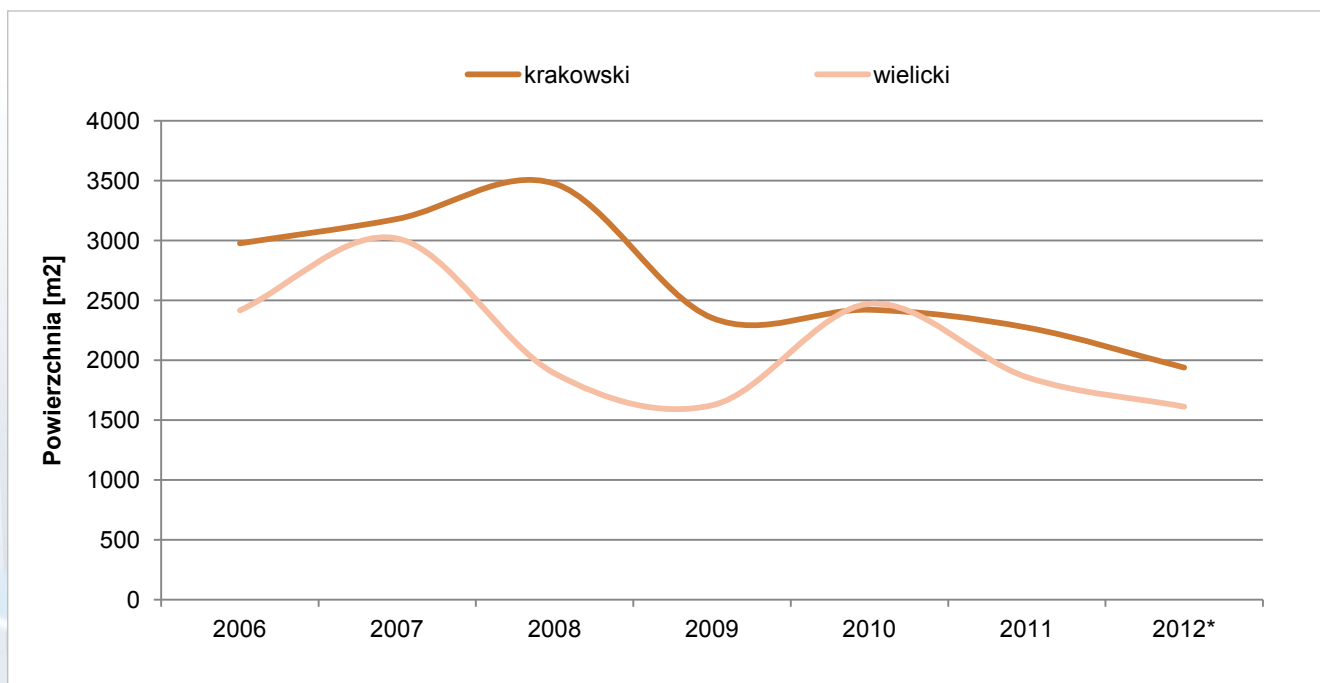
0-300 300-600  
600-1200 1200-2500  
2500-10000 >10000



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Zarówno w powiecie wielickim jak i krakowski w ostatnich latach widoczny jest spadek średniej powierzchni nabywanego gruntu zarówno wśród nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, jak również wśród nieruchomości rolnych. Obecnie w powiecie krakowskim i wielickim średnia wielkość sprzedawanej działki budowlanej oscyluje w przedziale 1500 – 2000 m<sup>2</sup>, natomiast działki rolnej w przedziale od 4000 - 6000 m<sup>2</sup>.

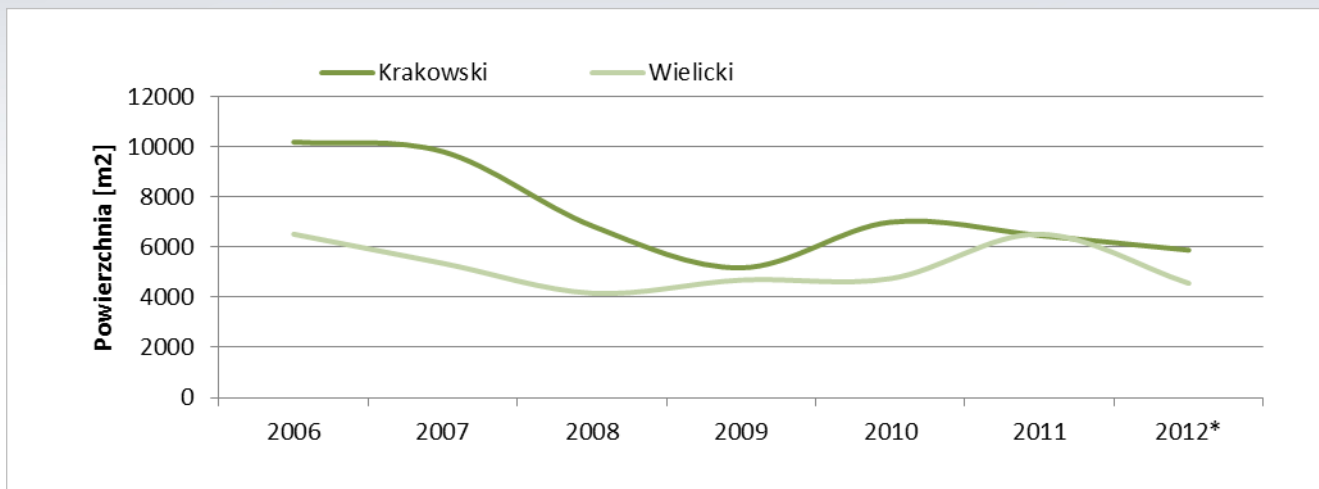
**Wykres X. Średnia wielkość działki pod budownictwo mieszkaniowe w analizowanych powiatach w latach 2006-2012**



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl



**Wykres XI. Średnia wielkość działki o przeznaczeniu rolnym oraz zieleń w analizowanych powiatach w latach 2006-2012**

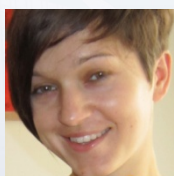


Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

## Wnioski

- Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych utrzymuje się w fazie stagnacji, a nieznaczny spadek cen dotyczy głównie gruntów mało atrakcyjnych.
- Podobnie jak w poprzednich latach widoczny jest spadek ilości transakcji.
- Skończył się okres spekulacji oraz tworzenia „banków ziemi”.
- Obecnie na rynku gruntów liczą się „nieruchomości pewne” – o korzystnej lokalizacji o dużych możliwościach inwestycyjnych.
- W ostatnich latach spadł popyt na działki o dużej powierzchni.
- Spadek siły nabywczej potencjalnych nabywców nieruchomości gruntowych może powodować dalszy spadek wolumenu transakcji oraz spadek cen w 2013 r.

\*wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych



### Ewelina Wójciak

Rzeczoznawca Majątkowy, analityk i doradca rynku nieruchomości. Biegły sądowy z zakresu wycen nieruchomości. Z rynkiem nieruchomości związana od 2007 r. Właścicielka firmy ESW Budownictwo i Wyceny.

[e.wojciak@mrn.pl](mailto:e.wojciak@mrn.pl)