



Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

GRUNTY W STREFIE PODMIEJSKIEJ

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.

Kraków, marzec 2014

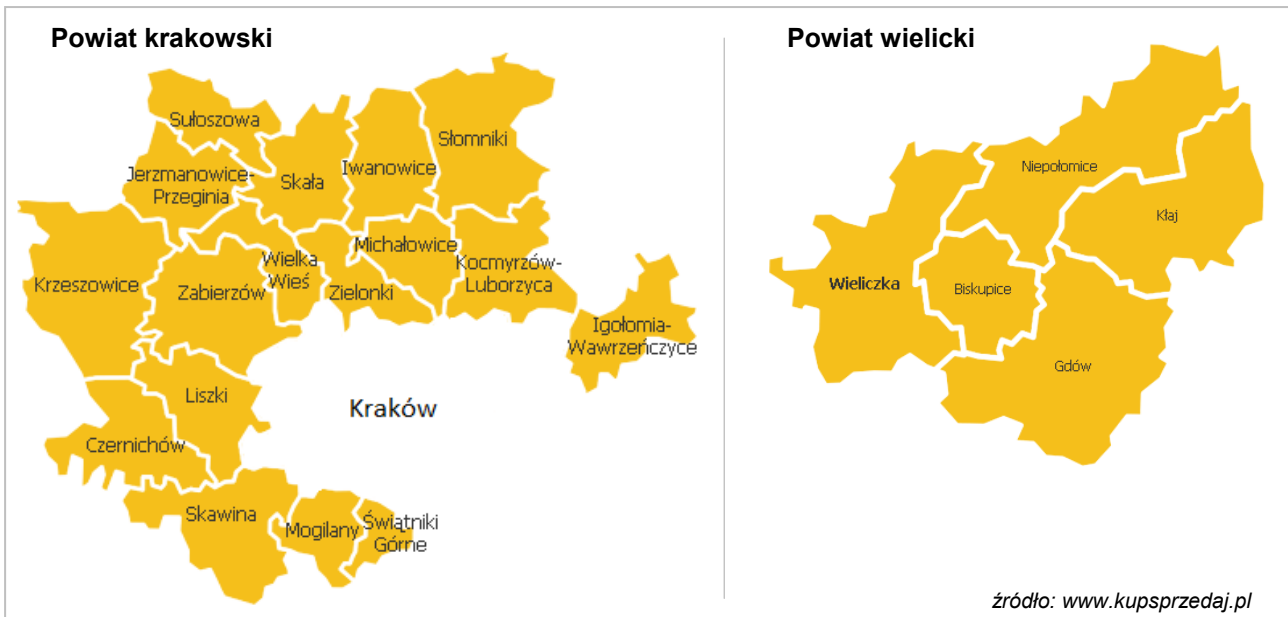
www.mrn.pl

Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
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

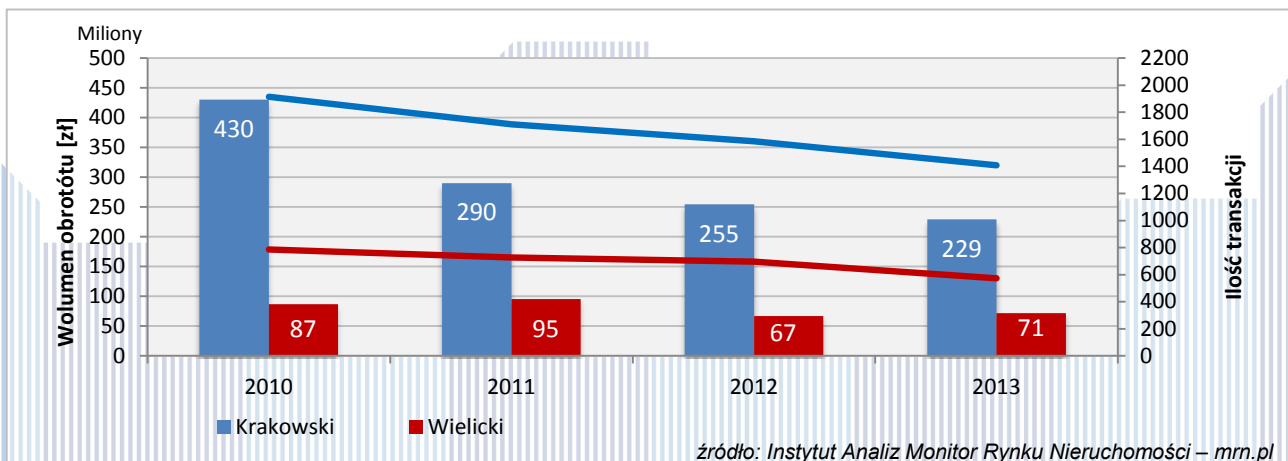
Grunty w strefie podmiejskiej



Grunty strefy podmiejskiej stanowią alternatywę dla stosunkowo drogiej nieruchomości położonych na terenie większych aglomeracji miejskich. Analizę objęto tereny dwóch powiatów sąsiadujących z Krakowem, tj. powiatu krakowskiego oraz powiatu wielickiego. Eksploracja danych dotyczy nieruchomości gruntowych niezabudowanych, odnotowanych w okresie od początku 2010 r. do końca 2013 r.

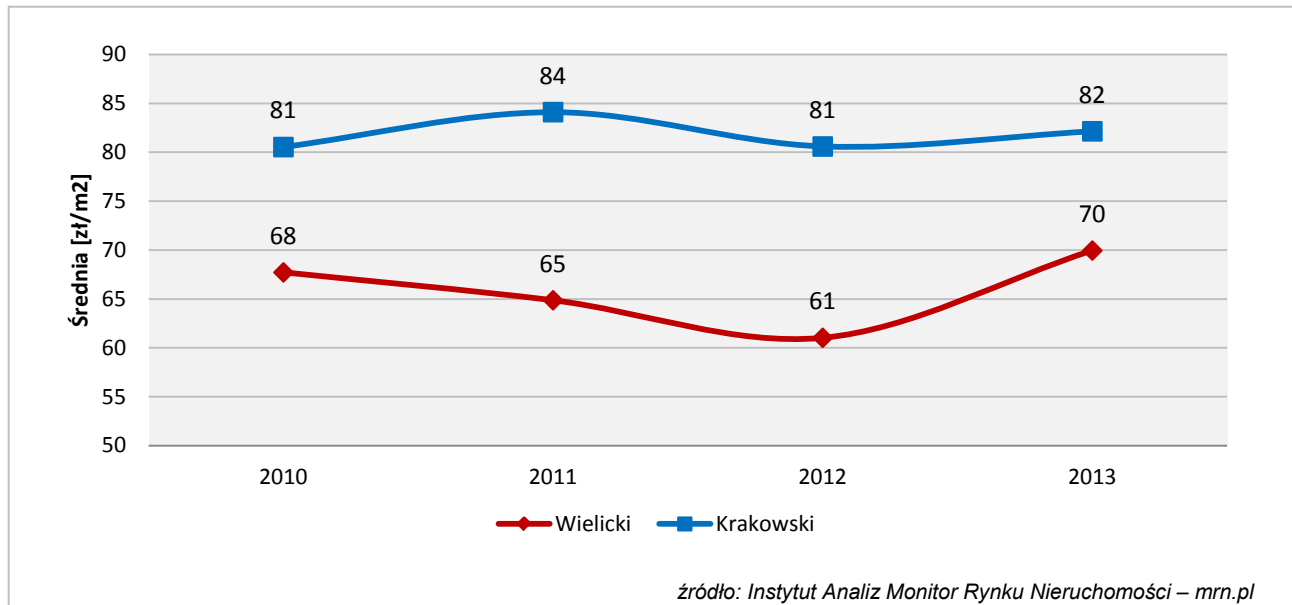
Trwający od 2007 r. kryzys gospodarczy uzewnętrznia się nie tylko na rynku finansowym, jego skutki widoczne są również na rynku nieruchomości. Od 2010 r. widoczny jest systematyczny spadek ilości transakcji oraz wolumenu obrotu. W okresie czterech lat łączna suma obrotu nieruchomości gruntowych niezabudowanych, na terenie powiatu krakowskiego, obniżyła się niespełna o połowę, przy jednoczesnym spadku ilości transakcji o 26%. Należy jednak podkreślić, iż powyższa regresja spowodowana jest głównie dwoma transakcjami odnotowanymi w 2010 r. na terenie Wielkiej Wsi, których łączna cena przekroczyła 130 mln. zł. Pomijając przedmiotowe transakcje wolumen obrotu nieruchomości gruntowych niezabudowanych, w badanym okresie czasu obniżył się niespełna o 24%. Skutki kryzysu na terenie powiatu wielickiego są nieznacznie mniej widoczne. Wolumen obrotu nieruchomości gruntowych niezabudowanych obniżył się blisko o 20% przy porównywalnym spadku ilości transakcji odnotowanym na terenie powiatu krakowskiego, tj. 27%.

Wykres 1. Wolumen obrotu na terenie powiatu krakowskiego oraz wielickiego



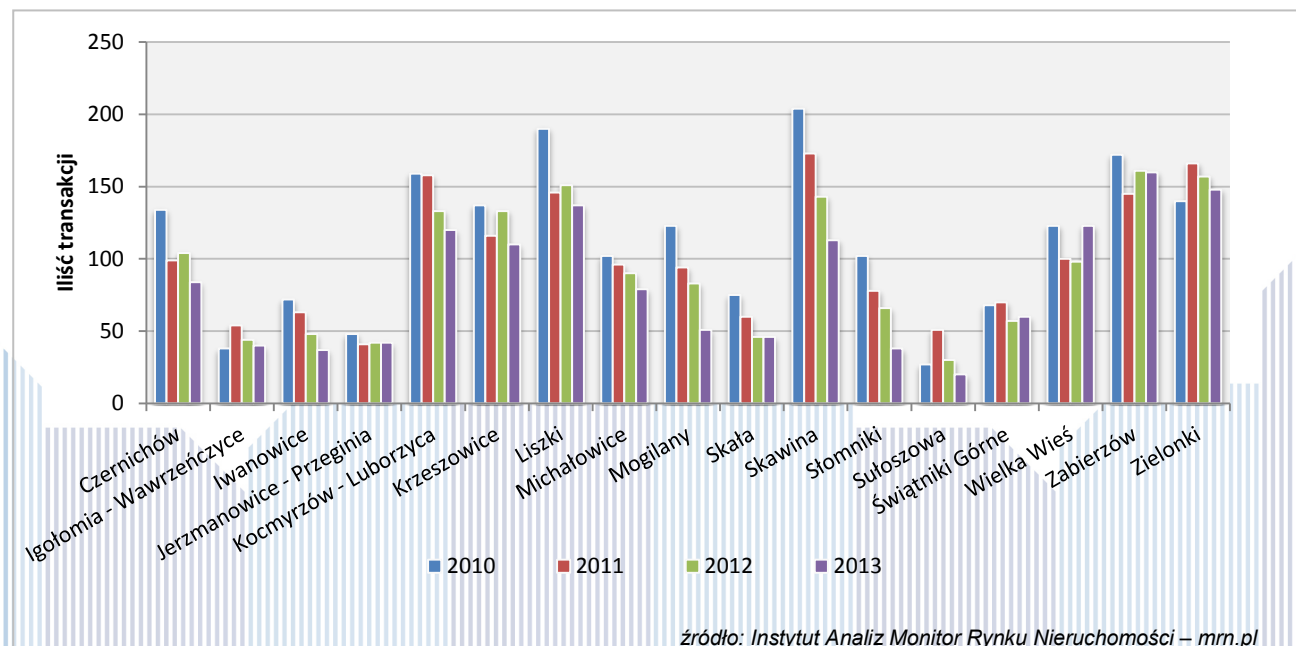
Degresja wolumenu obrotu oraz ilości transakcji nie wywołała oczekiwanego obniżenia cen jednostkowych, które w analizowanym okresie utrzymują się na zbliżonym poziomie.

Wykres.2. Średnie jednostkowe ceny gruntów niezabudowanych na terenie powiatu krakowskiego oraz wielickiego

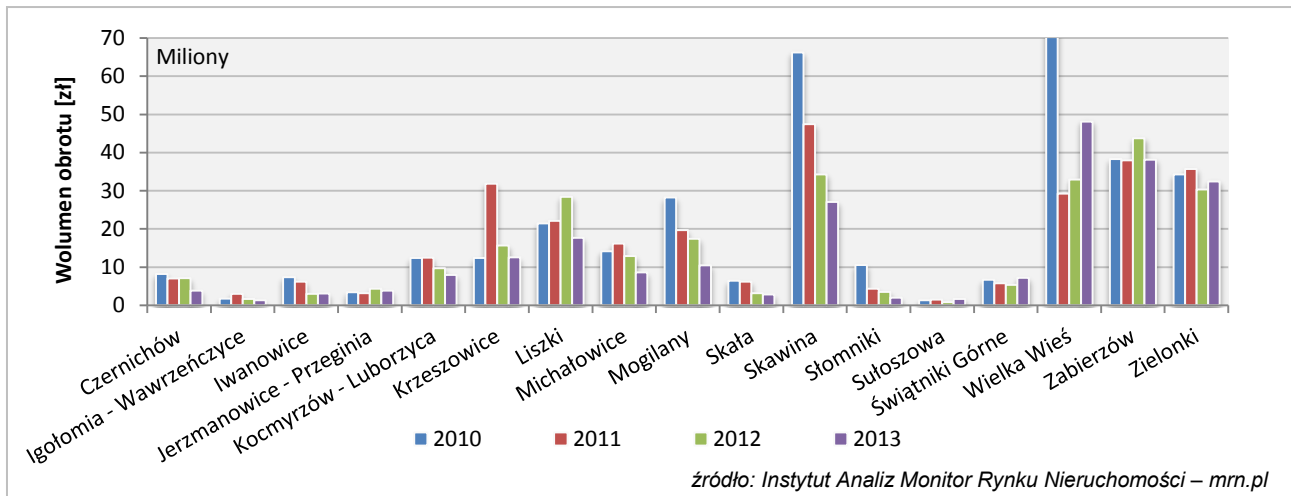


W poszczególnych gminach analizowanych powiatów sytuacja na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych jest zgoła różna. W 2013 r. do najdroższych gmin powiatu krakowskiego należy zaliczyć Wielką Wieś, Mogilany, Zielonki i Zabierzów, przy czym w Wielkiej Wsi widoczny jest systematyczny wzrost ilości transakcji oraz wolumenu obrotu, w Mogilanach cena jednostkowa w 2013 r. wzrosła przy jednoczesnym systematycznym obniżeniu się wolumenu obrotu oraz ilości transakcji, w Gminie Zielonki oraz Zabierzów możemy zauważyć obniżenie się średnich cen jednostkowych przy względnej stabilizacji pozostałych parametrów. Systematyczny spadek analizowanych współczynników widoczny jest na terenie Skawiny.

Wykres.3. Ilość transakcji na terenie gmin powiatu krakowskiego

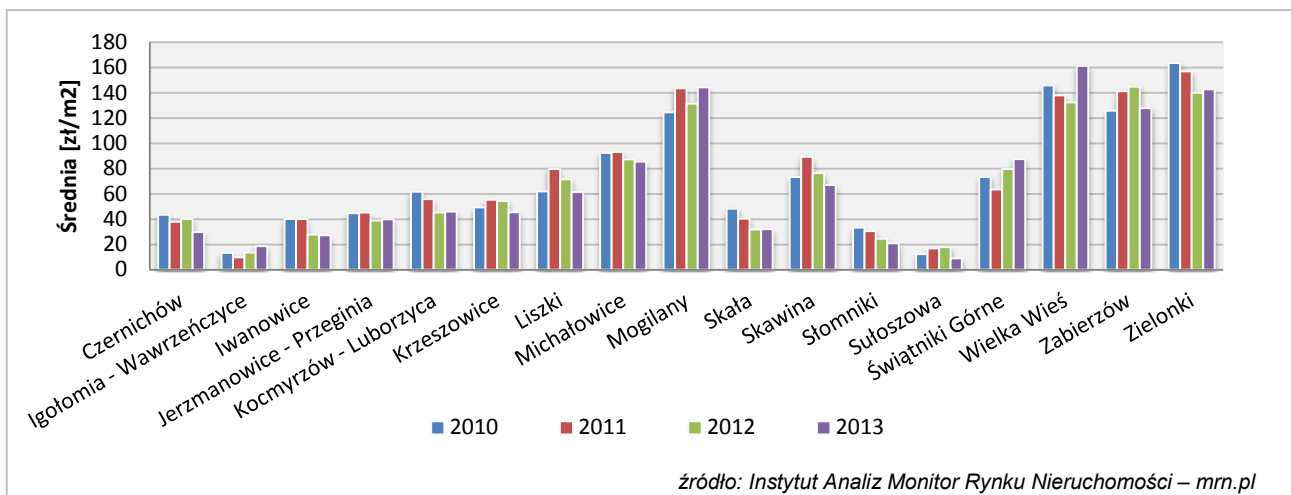


Wykres.4. Wolumen obrotu na terenie gmin powiatu krakowskiego

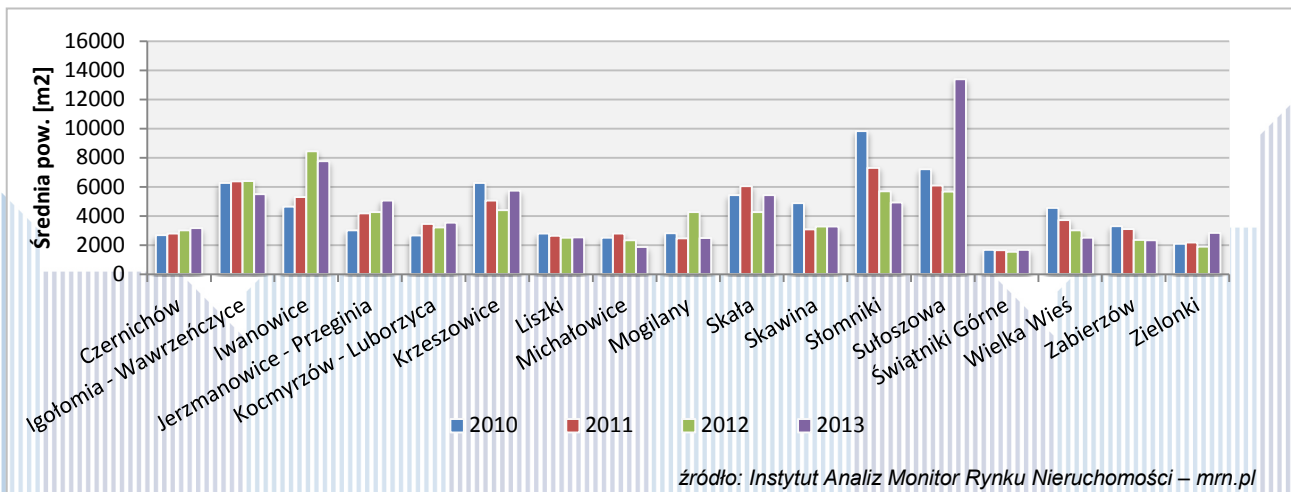


*Wolumen obrotu na terenie Wielkiej Wsi w 2010 r. przekroczył 150 mln. zł, co niewątpliwie ma związek z dwoma transakcjami, których łączna cena przekroczyła 130 mln. zł (dla czytelności wykresu zobrazowano tylko część łącznej sumy obrotu).

Wykres.5. Średnie ceny jednostkowe na terenie gmin powiatu krakowskiego

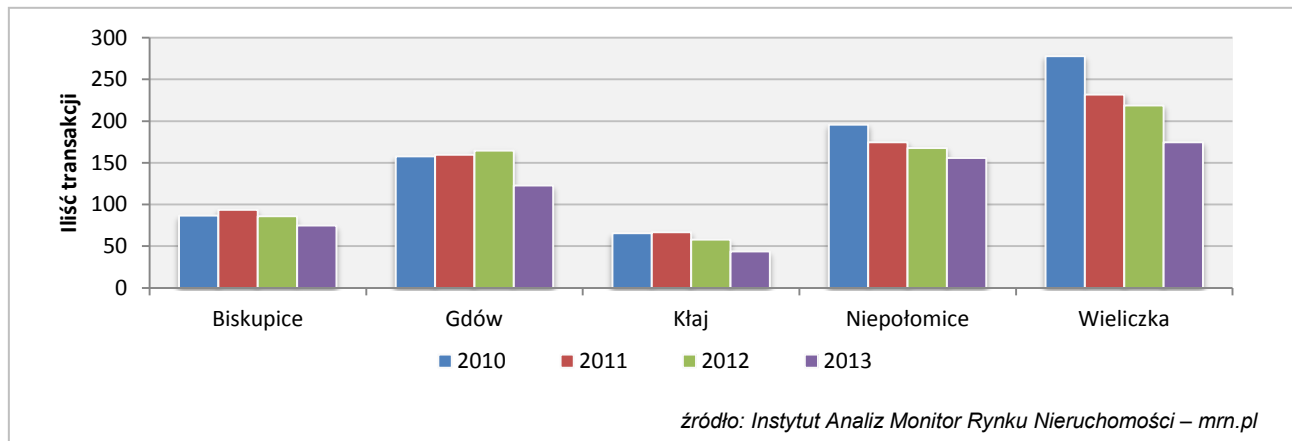


Wykres.6. Średnia powierzchnia na terenie gmin powiatu krakowskiego

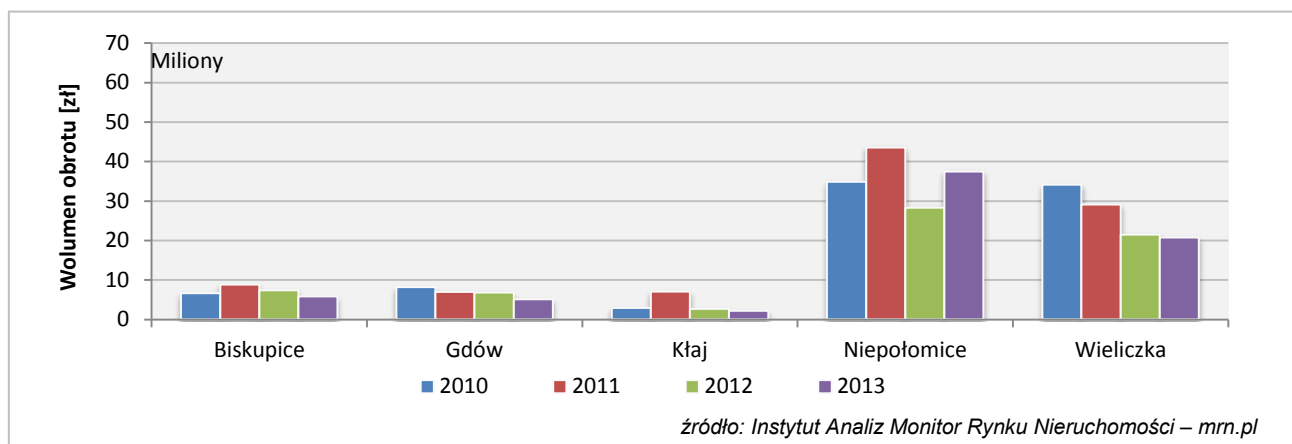


W gminach powiatu wielickiego widoczny jest systematyczny spadek ilości transakcji, wzrost wolumenu obrotu w Niepołomicach oraz nieznaczne jego obniżenie w pozostałych gminach. W Niepołomicach w 2013 r. zanotowano największy wzrost średniej ceny jednostkowej. W Wieliczce oraz Kłaju możemy zauważyć nieznaczną aprecjację cen jednostkowych, w Gdowie stabilizację natomiast w Biskupicach nieznaczną deprecjację. Odmienne niż w gminach powiatu krakowskiego, w gminach powiatu wielickiego notuje się wzrost średnich powierzchni nabywanego gruntu oraz względną stabilizację w Wieliczce oraz Kłaju.

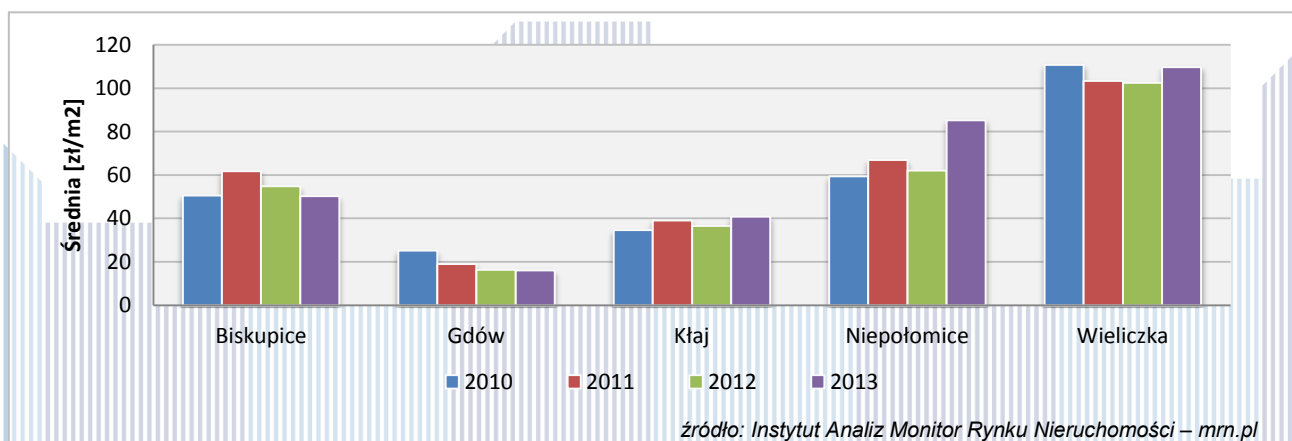
Wykres.7. Ilość transakcji na terenie gmin powiatu wielickiego



Wykres.8. Wolumen obrotu na terenie gmin powiatu wielickiego



Wykres.9. Średnie ceny jednostkowe na terenie gmin powiatu wielickiego



Wykres.10. Średnia powierzchnia na terenie gmin powiatu wielickiego

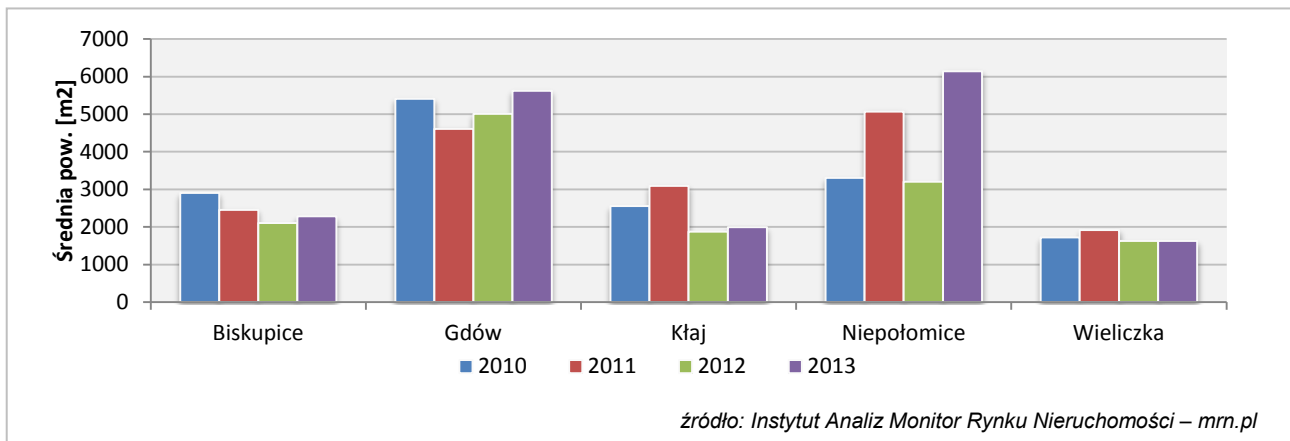


Tabela.1. Podsumowanie powiat krakowski

Ilość transakcji				Wolumen obrotu			
Miasto/Gmina	2011	2012	2013	Miasto/Gmina	2011	2012	2013
Zabierzów	~150	~180	~200	Wielka Wieś	~150	~180	~200
Zielonki	~150	~180	~200	Zabierzów	~150	~180	~200
Liszki	~150	~180	~200	Zielonki	~150	~180	~200
Wielka Wieś	~150	~180	~200	Skawina	~150	~180	~200
Kocmyrzów - Luborzyca	~150	~180	~200	Liszki	~150	~180	~200
Skawina	~150	~180	~200	Krzyszowice	~150	~180	~200
Krzyszowice	~150	~180	~200	Mogilany	~150	~180	~200
Czernichów	~150	~180	~200	Michałowice	~150	~180	~200
Michałowice	~150	~180	~200	Kocmyrzów - Luborzyca	~150	~180	~200
Świątki Górne	~150	~180	~200	Świątki Górne	~150	~180	~200
Mogilany	~150	~180	~200	Czernichów	~150	~180	~200
Skąpa	~150	~180	~200	Jerzmanowice - Przegonia	~150	~180	~200
Jerzmanowice - Przegonia	~150	~180	~200	Iwanowice	~150	~180	~200
Igołomia - Wawrzeńczyce	~150	~180	~200	Skąpa	~150	~180	~200
Ślomniki	~150	~180	~200	Ślomniki	~150	~180	~200
Iwanowice	~150	~180	~200	Sułoszowa	~150	~180	~200
Sułoszowa	~150	~180	~200	Igołomia - Wawrzeńczyce	~150	~180	~200

Średnia cena jednostkowa				Średnia powierzchnia			
Miasto/Gmina	2011	2012	2013	Miasto/Gmina	2011	2012	2013
Wielka Wieś	~150	~180	~200	Sułoszowa	~150	~180	~200
Mogilany	~150	~180	~200	Iwanowice	~150	~180	~200
Zielonki	~150	~180	~200	Krzyszowice	~150	~180	~200
Zabierzów	~150	~180	~200	Igołomia - Wawrzeńczyce	~150	~180	~200
Świątki Górne	~150	~180	~200	Skąpa	~150	~180	~200
Michałowice	~150	~180	~200	Jerzmanowice - Przegonia	~150	~180	~200
Skawina	~150	~180	~200	Ślomniki	~150	~180	~200
Liszki	~150	~180	~200	Kocmyrzów - Luborzyca	~150	~180	~200
Kocmyrzów - Luborzyca	~150	~180	~200	Skawina	~150	~180	~200
Krzyszowice	~150	~180	~200	Czernichów	~150	~180	~200
Jerzmanowice - Przegonia	~150	~180	~200	Zielonki	~150	~180	~200
Skąpa	~150	~180	~200	Liszki	~150	~180	~200
Czernichów	~150	~180	~200	Wielka Wieś	~150	~180	~200
Iwanowice	~150	~180	~200	Mogilany	~150	~180	~200
Ślomniki	~150	~180	~200	Zabierzów	~150	~180	~200
Igołomia - Wawrzeńczyce	~150	~180	~200	Michałowice	~150	~180	~200
Sułoszowa	~150	~180	~200	Świątki Górne	~150	~180	~200

źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Tabela.2. Podsumowanie powiat wielicki

Ilość transakcji				Wolumen obrotu			
Miasto/Gmina	2011	2012	2013	Miasto/Gmina	2011	2012	2013
Wieliczka	[Bar]	[Bar]	[Bar]	Niepolomice	[Bar]	[Bar]	[Bar]
Niepolomice	[Bar]	[Bar]	[Bar]	Wieliczka	[Bar]	[Bar]	[Bar]
Gdów	[Bar]	[Bar]	[Bar]	Biskupice	[Bar]	[Bar]	[Bar]
Biskupice	[Bar]	[Bar]	[Bar]	Gdów	[Bar]	[Bar]	[Bar]
Klaj	[Bar]	[Bar]	[Bar]	Klaj	[Bar]	[Bar]	[Bar]

Średnia cena jednostkowa				Średnia powierzchnia			
Miasto/Gmina	2011	2012	2013	Miasto/Gmina	2011	2012	2013
Wieliczka	[Bar]	[Bar]	[Bar]	Niepolomice	[Bar]	[Bar]	[Bar]
Niepolomice	[Bar]	[Bar]	[Bar]	Gdów	[Bar]	[Bar]	[Bar]
Biskupice	[Bar]	[Bar]	[Bar]	Biskupice	[Bar]	[Bar]	[Bar]
Klaj	[Bar]	[Bar]	[Bar]	Klaj	[Bar]	[Bar]	[Bar]
Gdów	[Bar]	[Bar]	[Bar]	Wieliczka	[Bar]	[Bar]	[Bar]

źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych na terenie analizowanych powiatów to głównie grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, stanowiące ponad 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 i nie stanowi przedmiotu analizy.

Tabela 3. Udział procentowy ilości transakcji na terenie powiatu krakowskiego z podziałem na poszczególne przeznaczenia gruntu

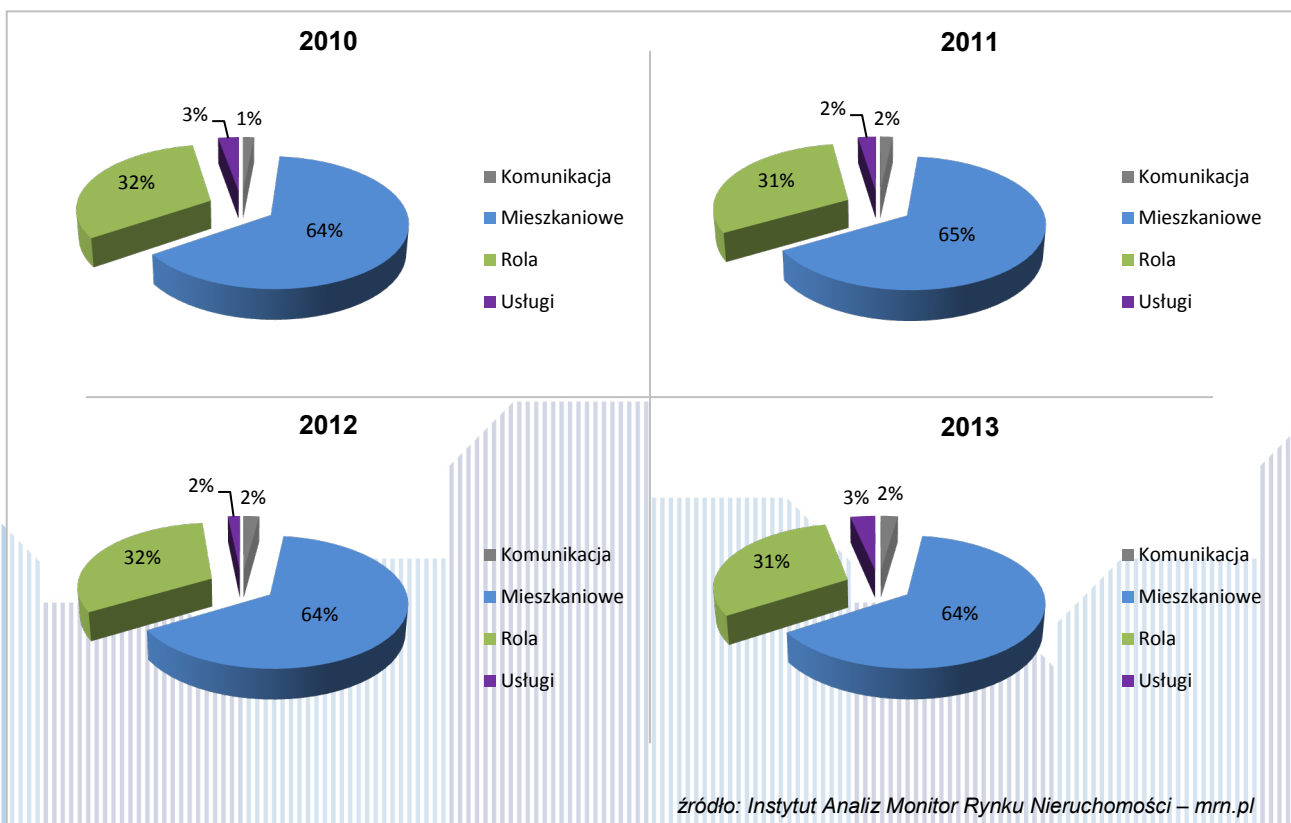
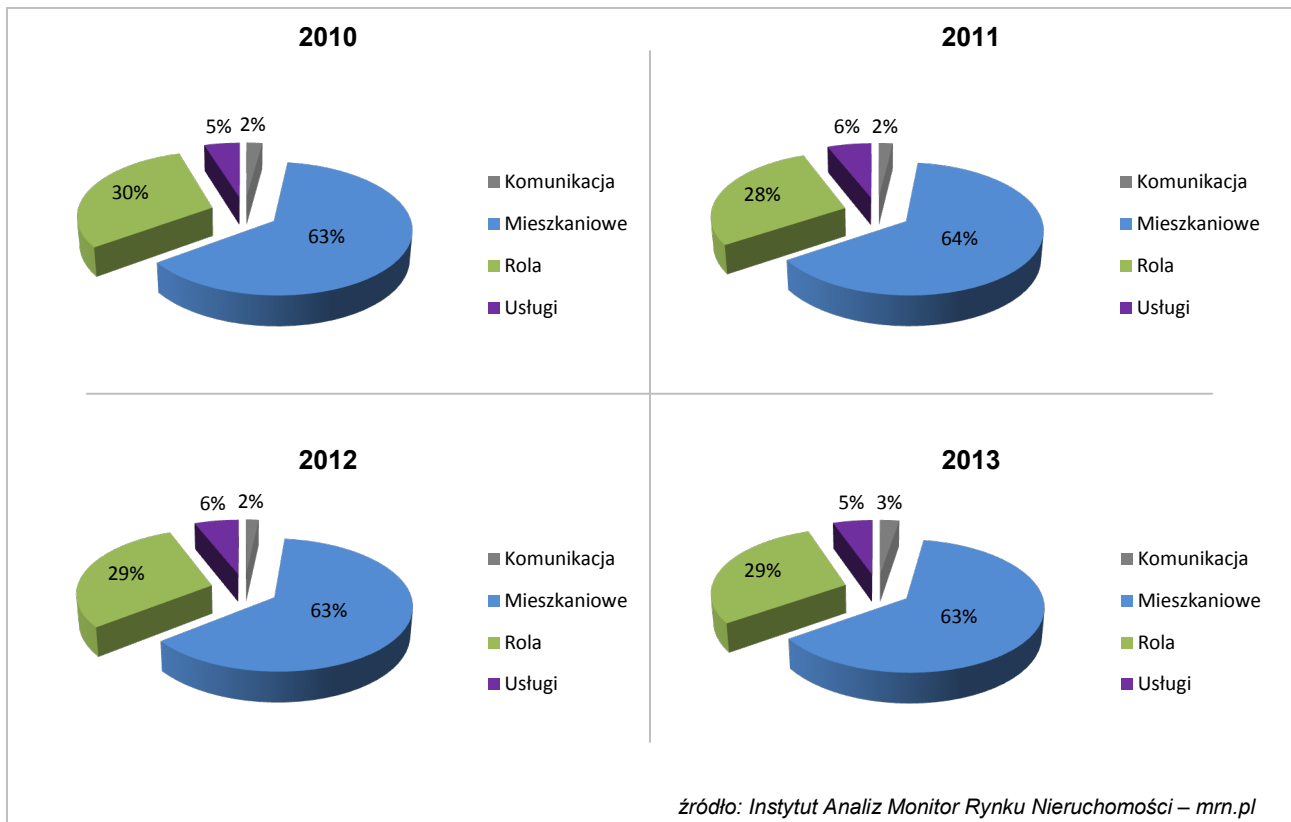
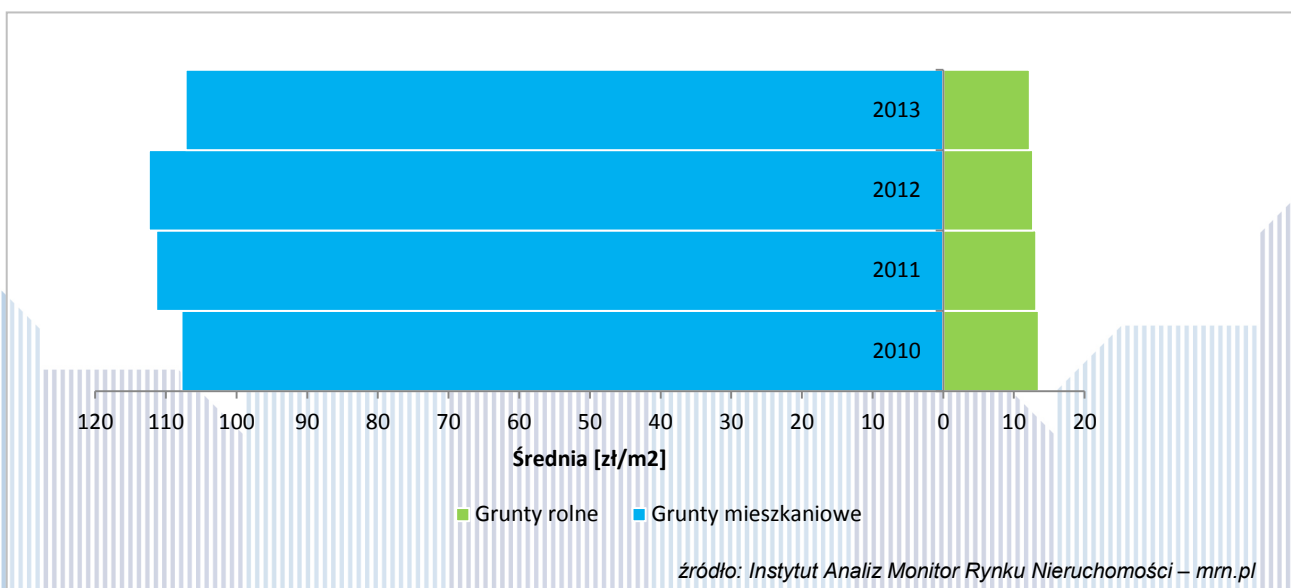


Tabela 4. Udział procentowy ilości transakcji na terenie powiatu wielickiego z podziałem na poszczególne przeznaczenia gruntu

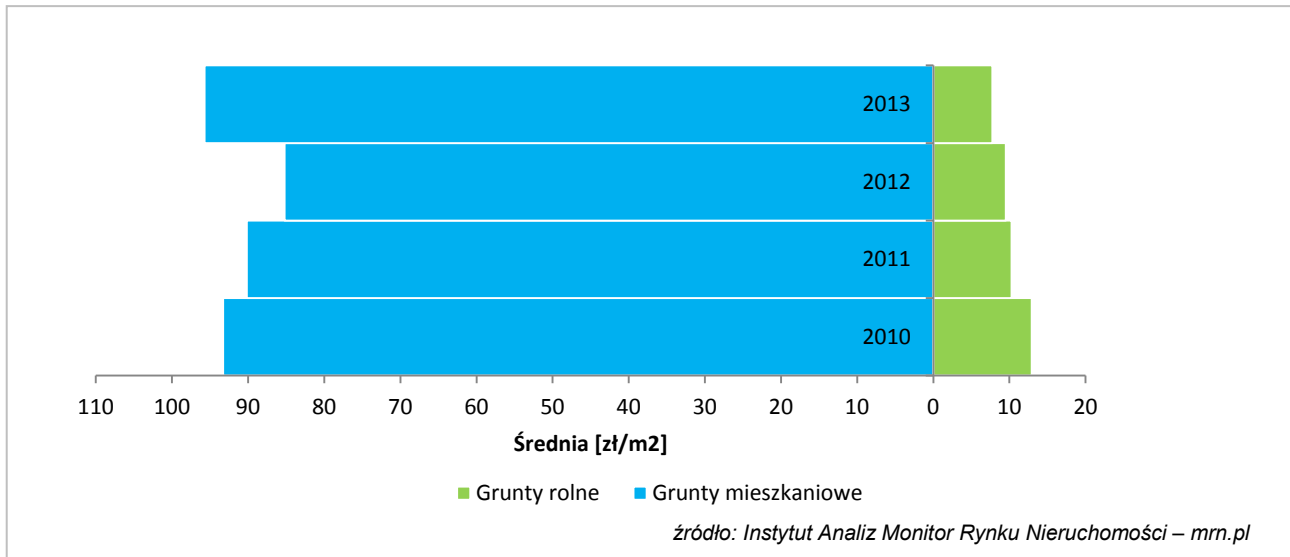


W analizowanym okresie, na terenie powiatu krakowskiego, widoczna jest względna stabilizacja cen zarówno w sektorze gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, jak również w sektorze gruntów rolnych. Odmienną sytuację obserwujemy w powiecie wielickim, gdzie po systematycznym spadku cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w 2013 r. widoczny jest wzrost cen. Rynek nieruchomości rolnych na terenie powiatu wielickiego charakteryzuje deprecjacja cen.

Wykres.11. Średnie ceny jednostkowe nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu mieszkaniowym oraz rolnym na terenie powiatu krakowskiego

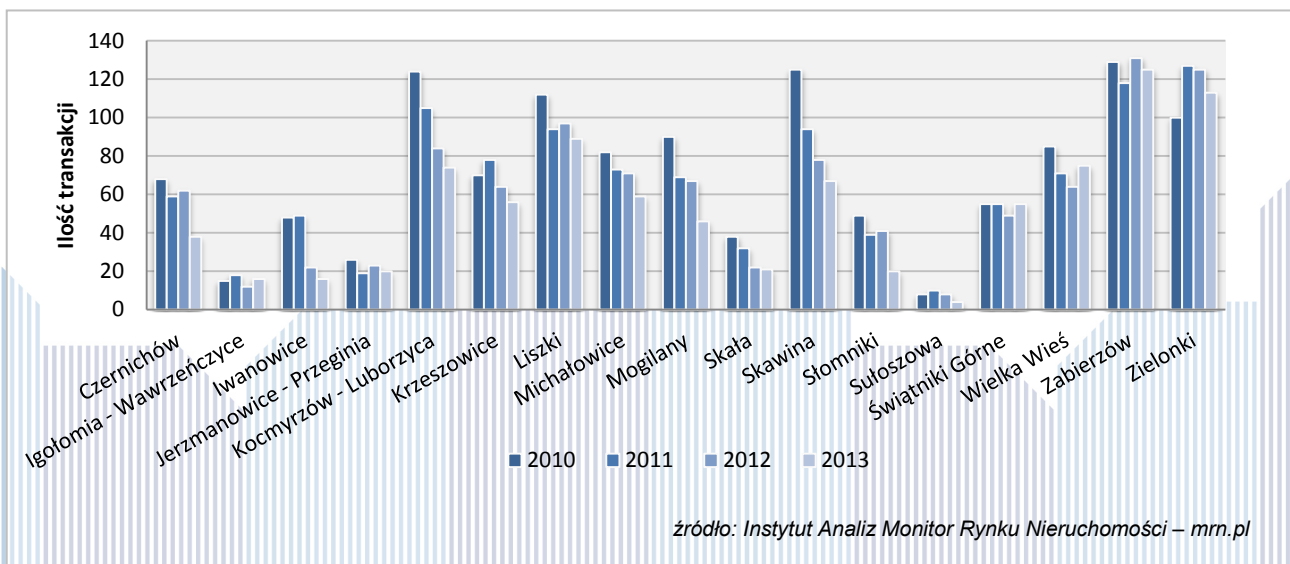


Wykres.12. Średnie ceny jednostkowe nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu mieszkaniowym oraz rolnym na terenie powiatu wielickiego

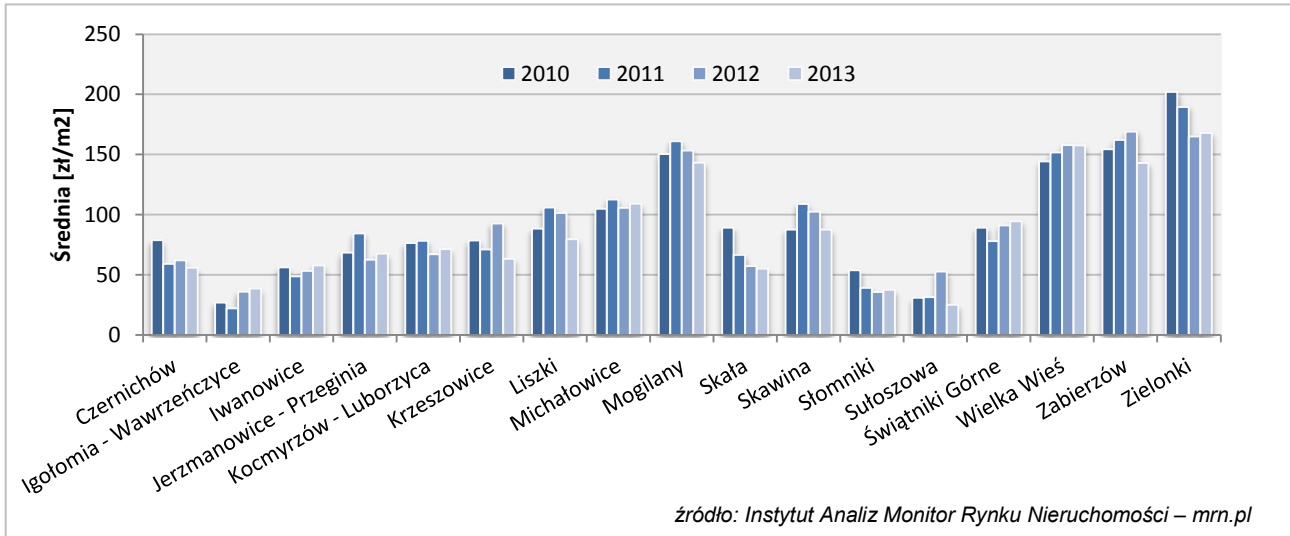


Poszczególne gminy powiatu krakowskiego cechuje spadek ilości transakcji gruntami o przeznaczeniu mieszkaniowym oraz rolnym, przy czym ilość transakcji o przeznaczeniu mieszkaniowym na terenie gminy Świątniki Górne, Wielka Wieś, Zabierzów, w analizowanym okresie utrzymuje się na relatywnie stałym poziomie. Średnie ceny jednostkowe nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu mieszkaniowym ustabilizowały się, z niewielkim spadkiem w Mogilanach, Skawinie oraz Zielonkach. Wśród nieruchomości rolnych obserwujemy regresję cen jednostkowych z wyjątkiem gminy Zielonki, w której poziom cen w 2013 r. zbliżył się do poziomu z 2010 r. Trwający kryzys gospodarczy przekłada się na możliwości inwestycyjne potencjalnych nabywców nieruchomości gruntowych, co bezpośrednio wiąże się z okresowym obniżeniem średniej powierzchni nabywanego gruntu w sektorze nieruchomości gruntowych mieszkaniowych. Średnia powierzchnia nabywanych nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym jest odwrotnie proporcjonalna do średniej ceny jednostkowej. W 2013 r. w gminach powiatu krakowskiego, z nielicznymi wyjątkami, obserwujemy wzrost średniej powierzchni nabywanego gruntu w sektorze nieruchomości rolnych.

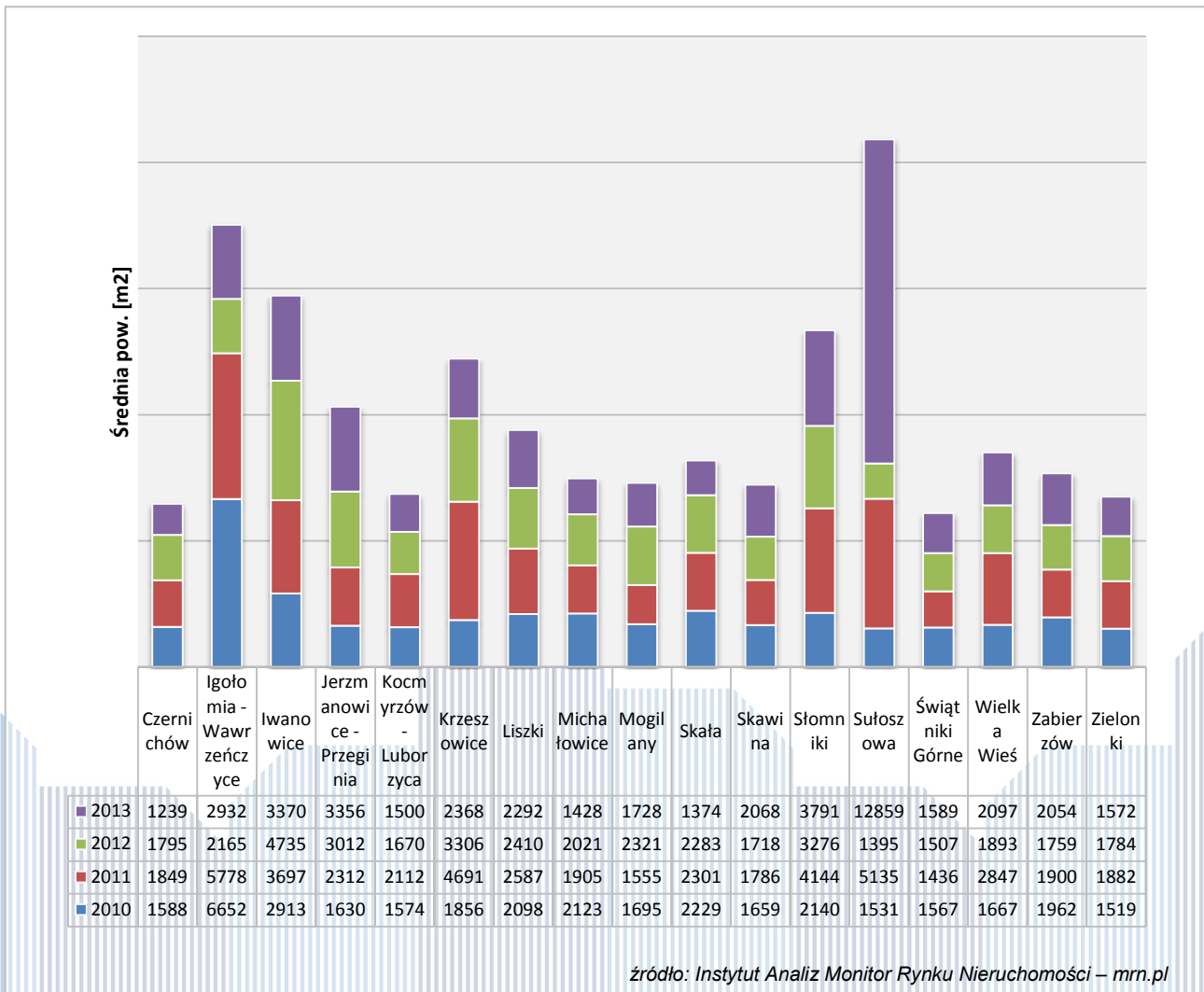
Wykres.13. Ilość transakcji nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu mieszkaniowym na terenie gmin powiatu krakowskiego



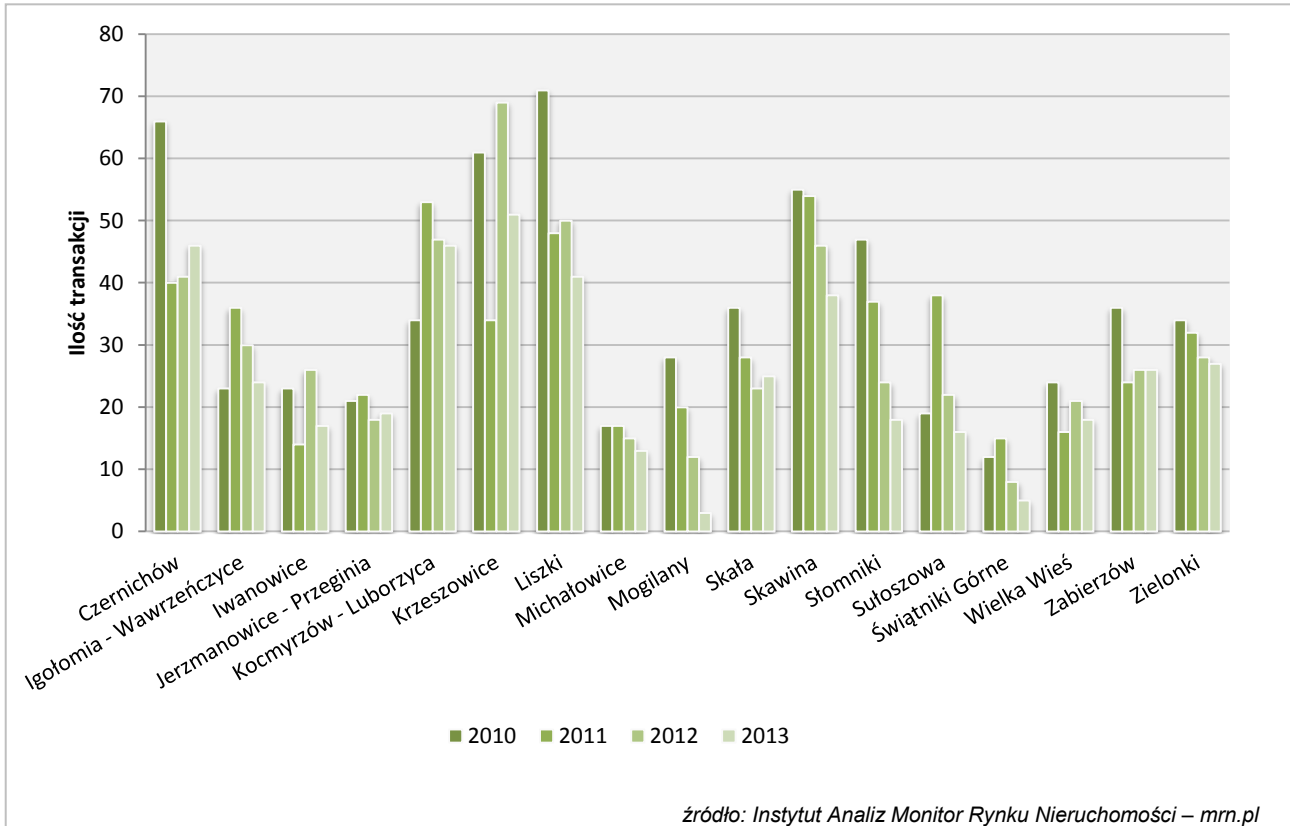
Wykres.14. Średnie ceny jednostkowe nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu mieszkaniowym na terenie gmin powiatu krakowskiego



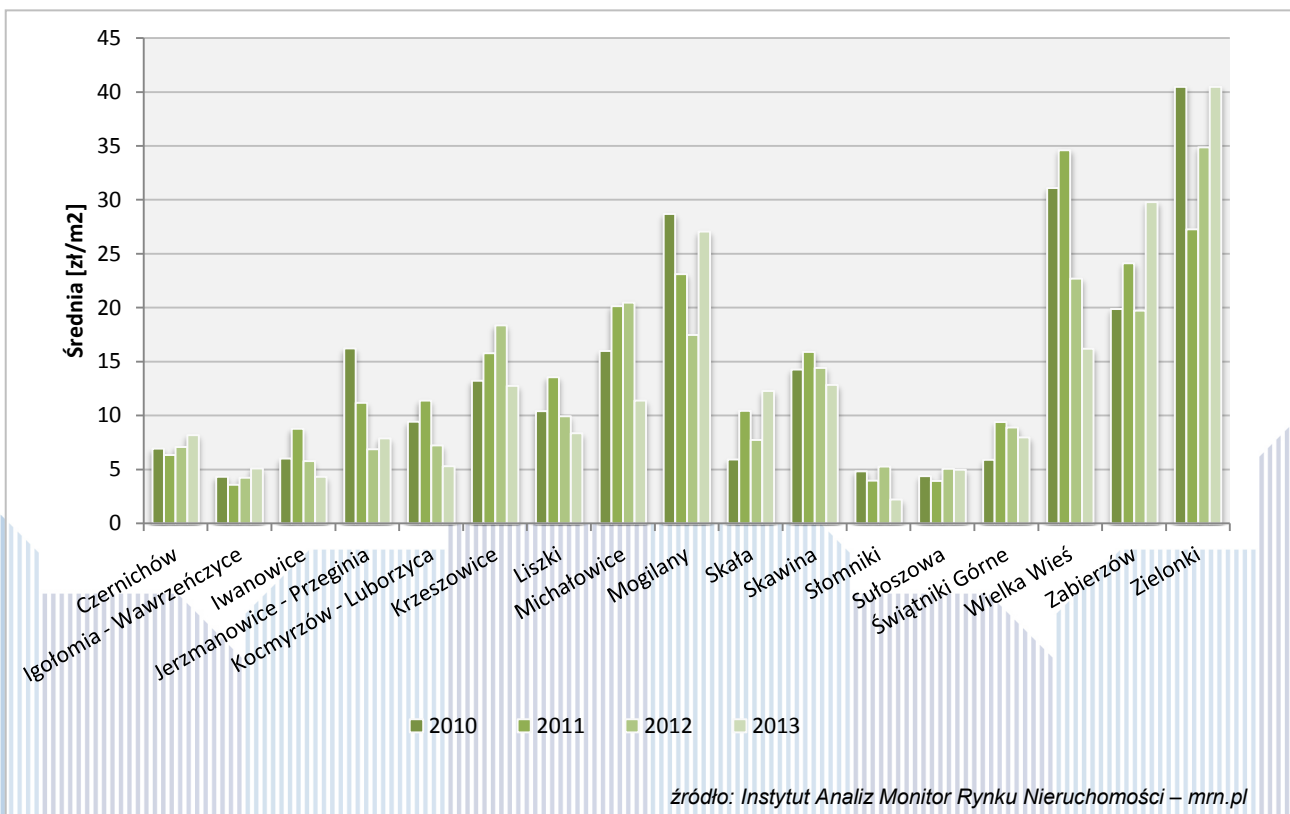
Wykres.15. Średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu mieszkaniowym na terenie gmin powiatu krakowskiego



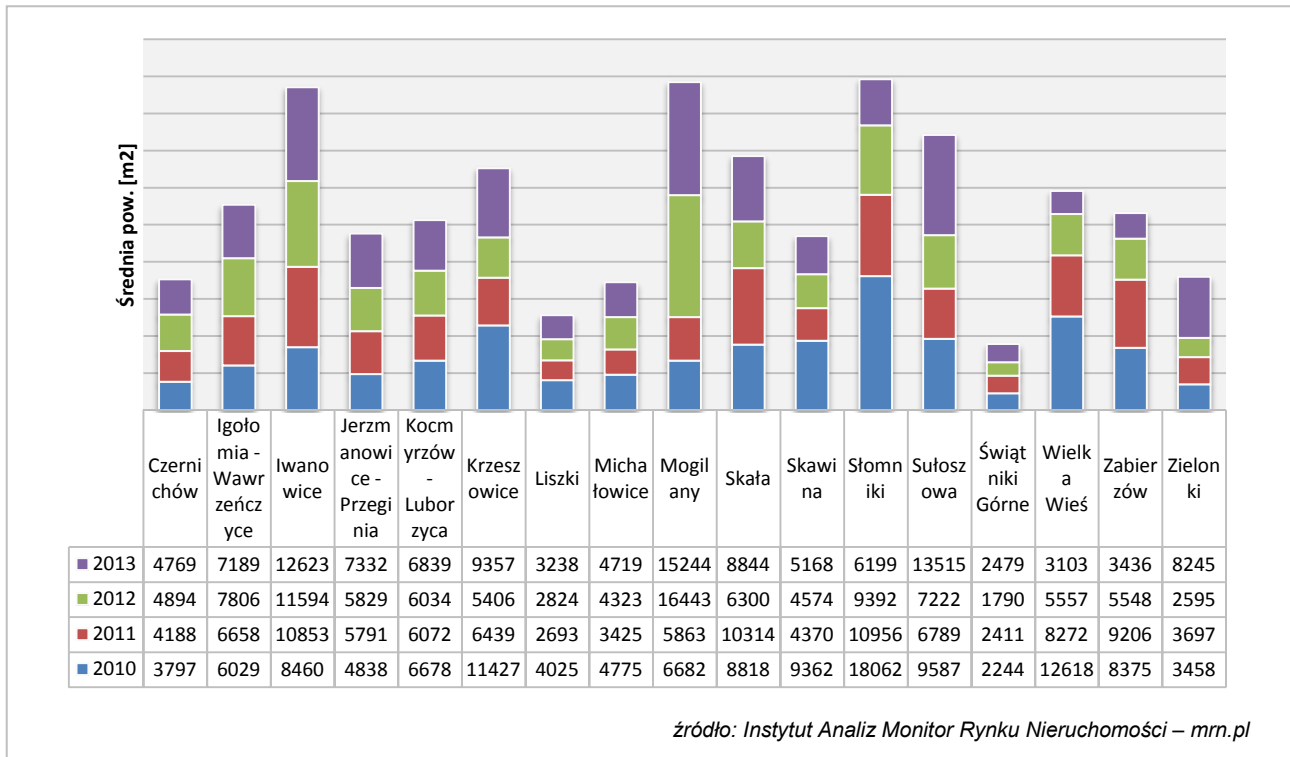
Wykres.16. Ilość transakcji nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu rolnym na terenie gmin powiatu krakowskiego



Wykres.17. Średnie ceny jednostkowe nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu rolnym na terenie gmin powiatu krakowskiego

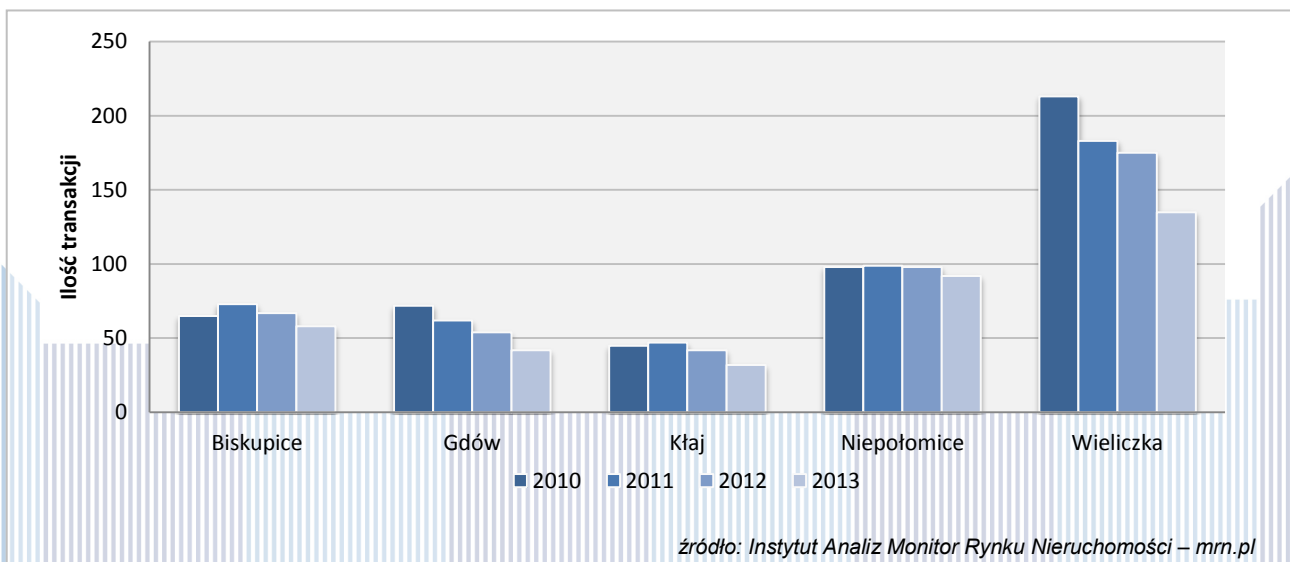


Wykres.18. Średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu rolnym na terenie gmin powiatu krakowskiego

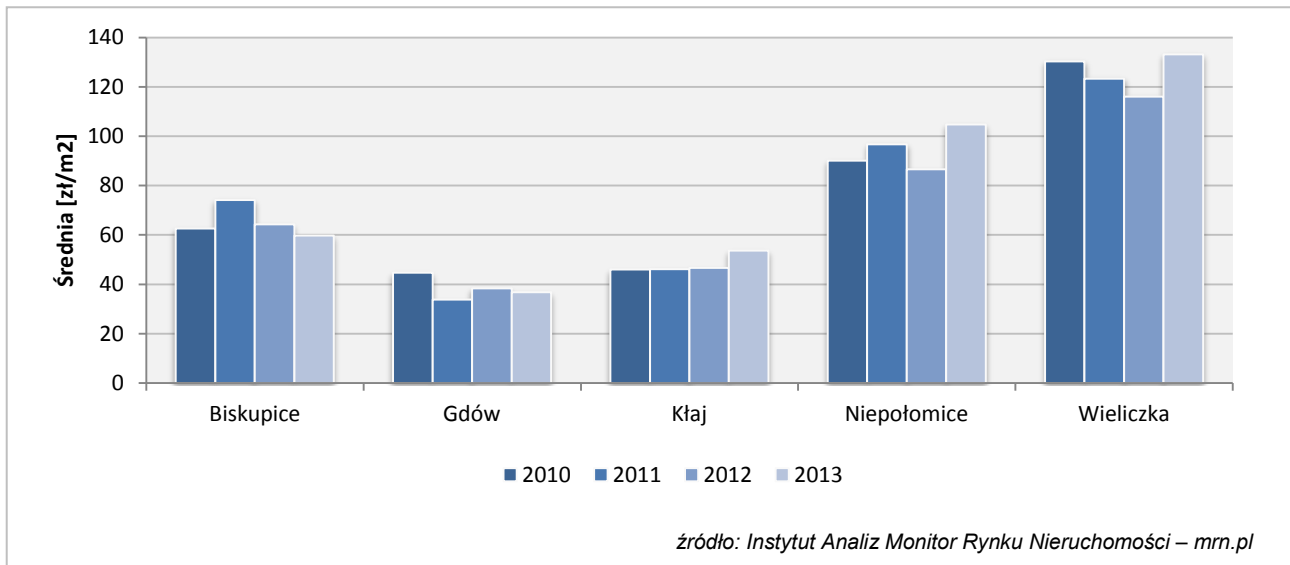


Porównywalnie do gmin powiatu krakowskiego, gminy powiatu wielickiego charakteryzuje spadek ilości transakcji na rynku nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu mieszkaniowym oraz rolnym, deprecjacja cen w sektorze gruntów rolnych oraz ich względna stabilizacja na rynku gruntów o przeznaczeniu mieszkaniowym. Średnia powierzchnia sprzedawanych nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu mieszkaniowym ustabilizowała się z wyjątkiem nieruchomości położonych na terenie Niepołomic, gdzie obserwujemy zdecydowany wzrost średniej powierzchni. Sektor gruntów rolnych cechuje stabilizacja średniej powierzchni z nieznaczną tendencją wzrostową.

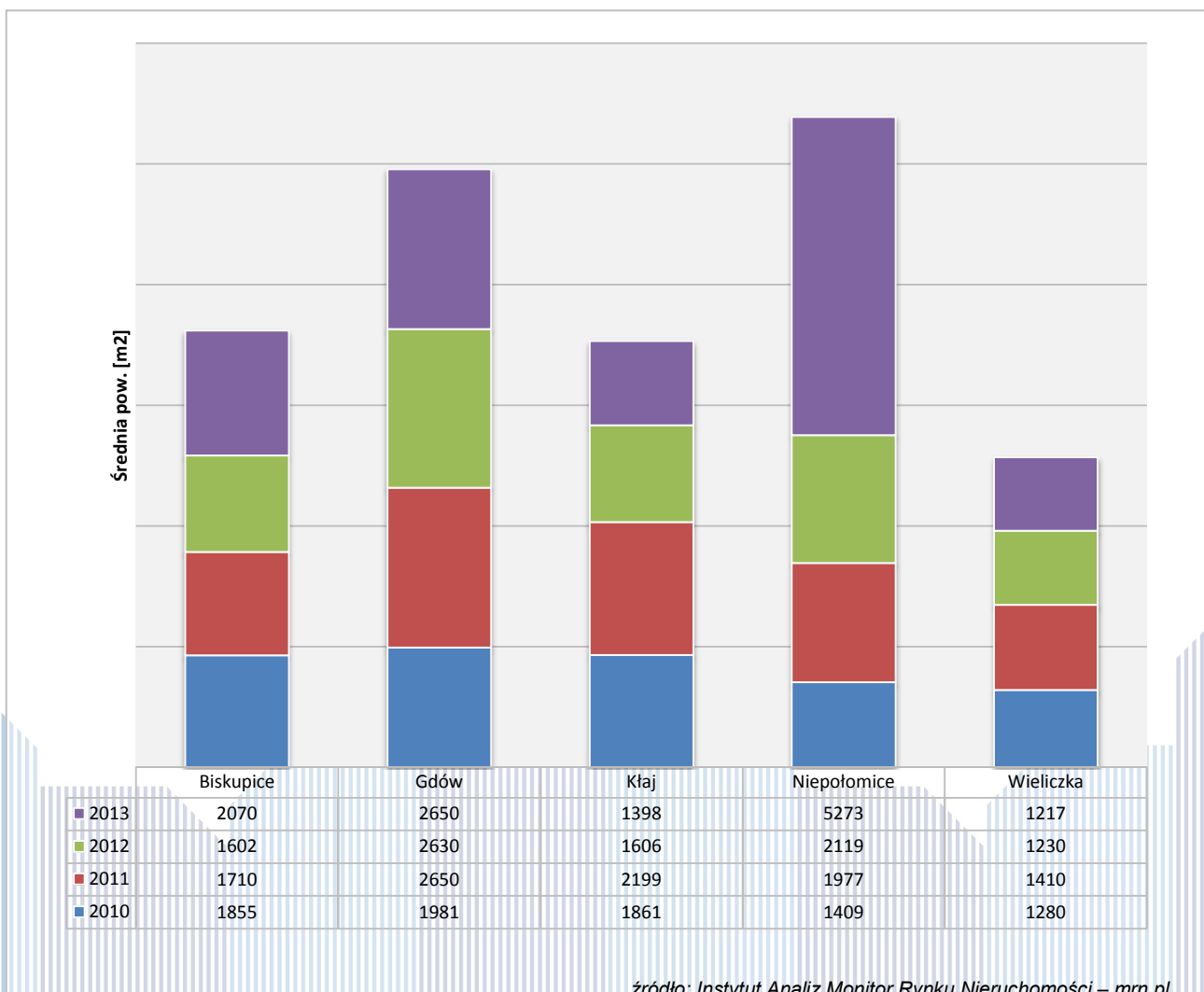
Wykres.19. Ilość transakcji nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu mieszkaniowym na terenie gmin powiatu wielickiego



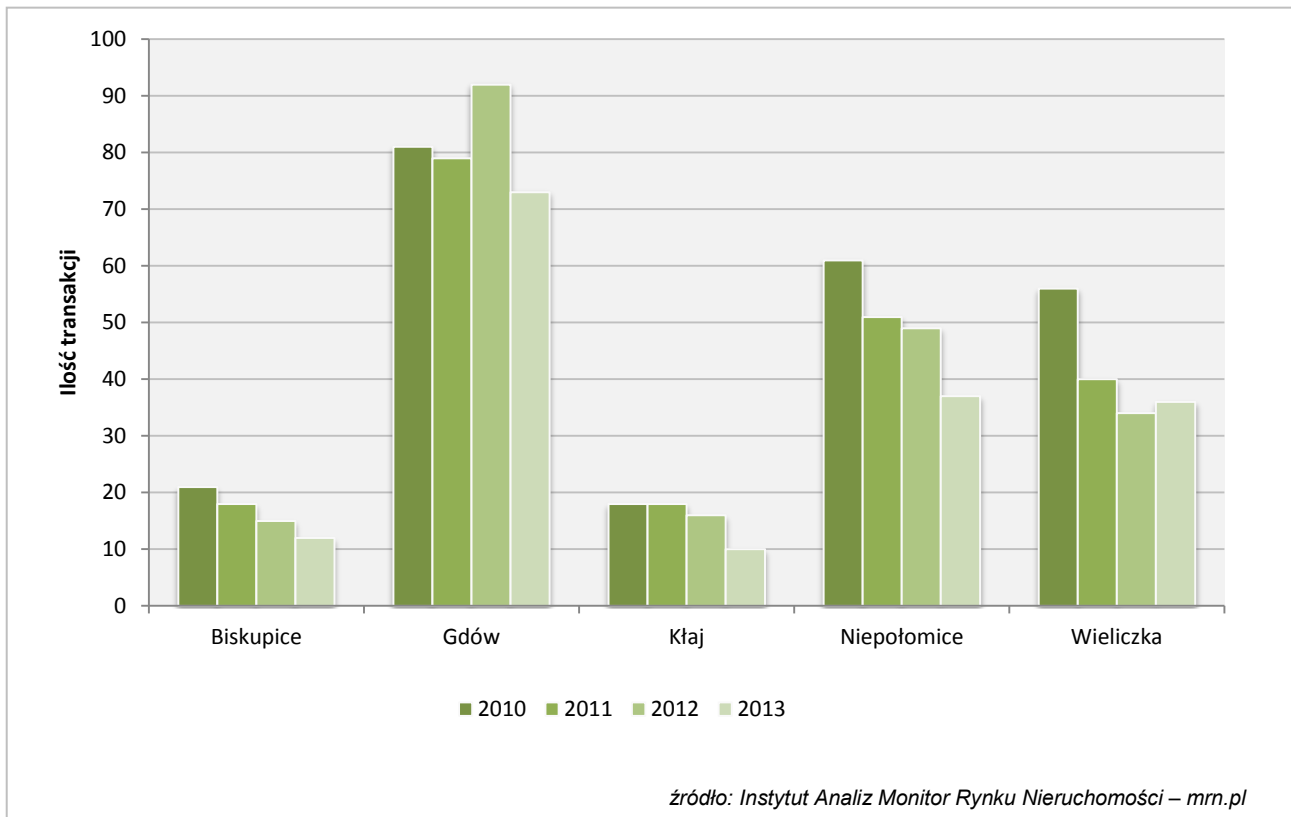
Wykres.20. Średnie ceny jednostkowe nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu mieszkaniowym na terenie gmin powiatu wielickiego



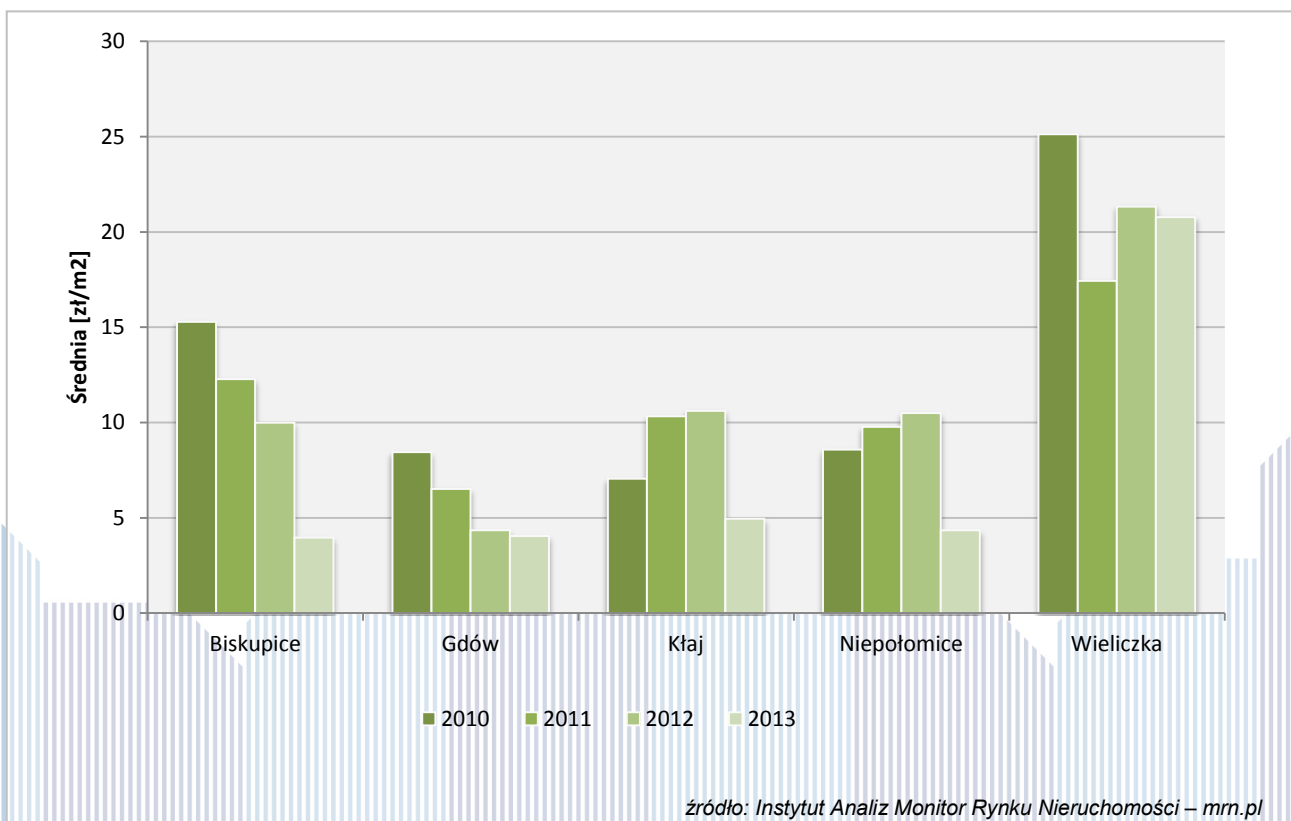
Wykres.21. Średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu mieszkaniowym na terenie gmin powiatu wielickiego



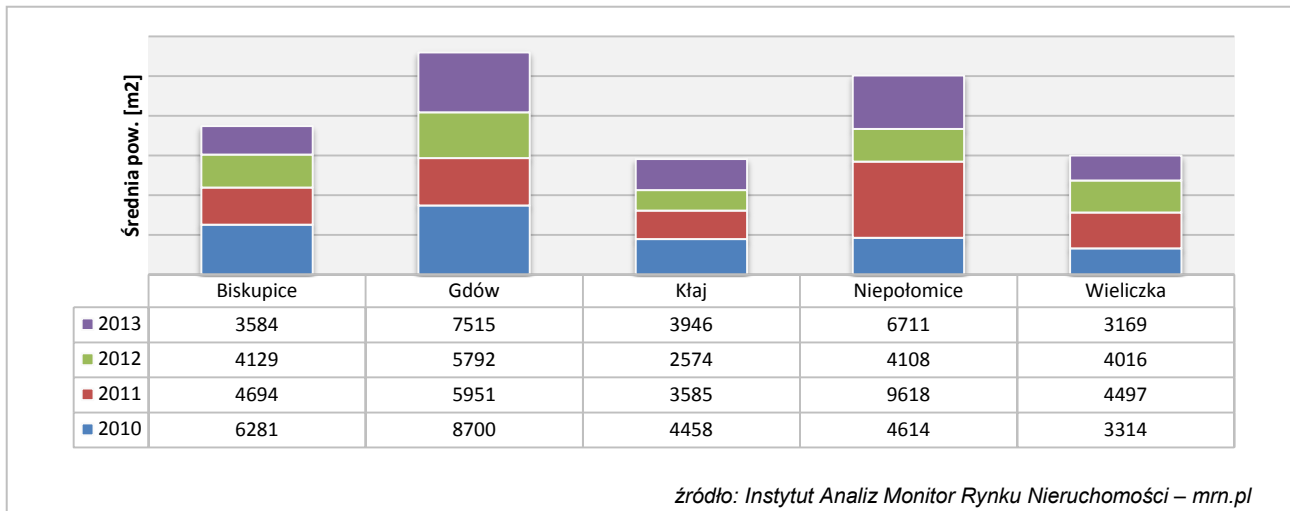
Wykres.22. Ilość transakcji nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu rolnym na terenie gmin powiatu wielickiego



Wykres.23. Średnie ceny jednostkowe nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu rolnym na terenie gmin powiatu wielickiego

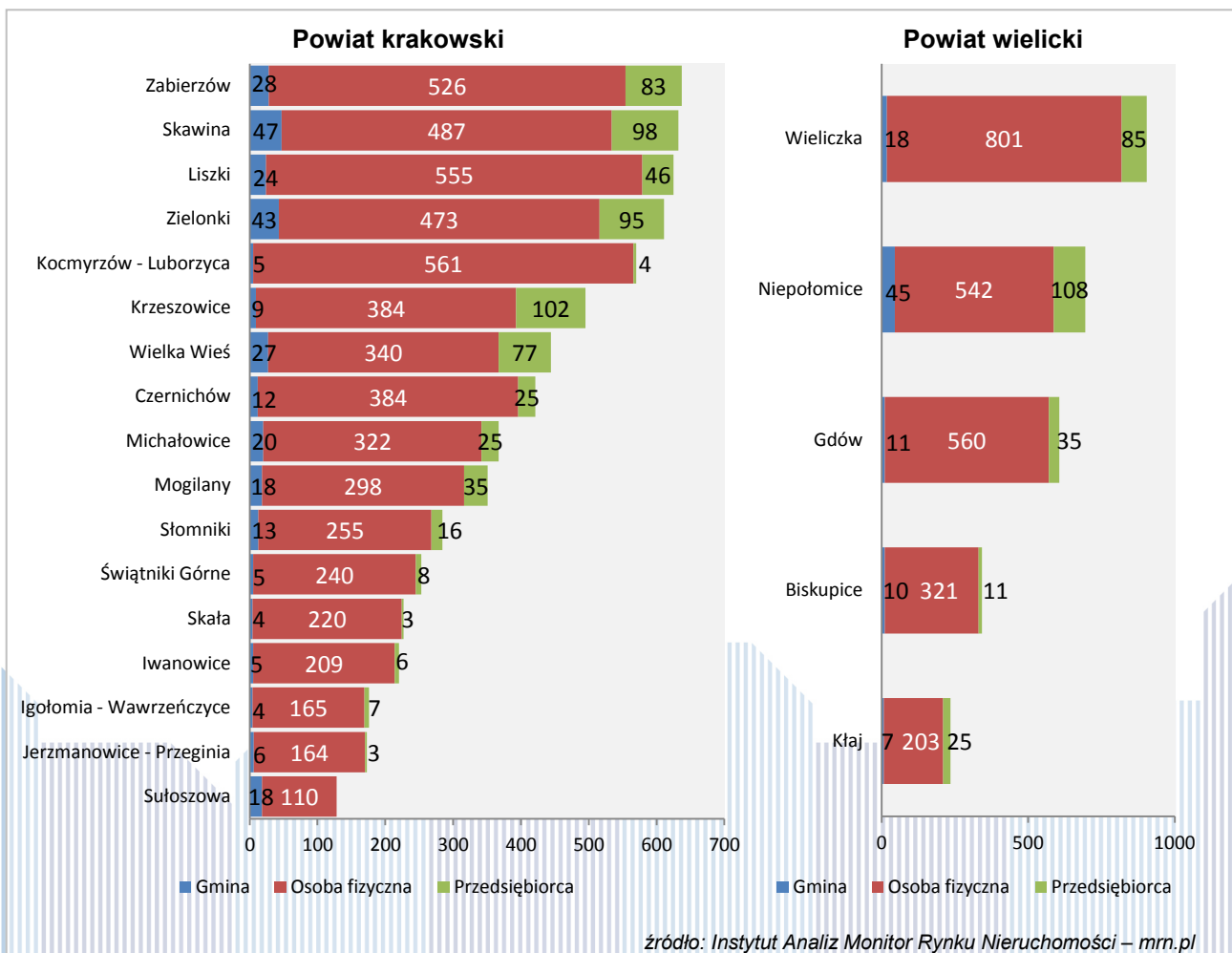


Wykres.24. Średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu rolnym na terenie gmin powiatu wielickiego



W czteroletnim okresie analizy najliczniejszą grupą podmiotów kupujących nieruchomości gruntowe są osoby fizyczne, drugą grupę stanowią przedsiębiorcy (firmy, spółki, osoby fizyczne prowadzące działalność itp.), do trzeciej nielicznej grupy zaliczamy jednostki samorządu terytorialnego oraz inne instytucje.

Tabela 5. Uczestnicy rynku nieruchomości gruntowych na terenie powiatu krakowskiego oraz wielickiego w czteroletnim okresie analizy



Wnioski

- ❑ Rynek nieruchomości gruntowych charakteryzuje okresowy spadek ilości transakcji oraz wolumenu obrotu.
- ❑ Na terenie analizowanych powiatów w sektorze gruntów budowlanych obserwujemy stabilizację cen jednostkowych oraz powierzchni nabywanego gruntu.
- ❑ W powiecie krakowskim na rynku nieruchomości rolnych widoczna jest deprecjacja cen jednostkowych przy jednoczesnym wzroście nabywanej powierzchni. Rynek wielicki charakteryzuje spadek cen jednostkowych oraz względną stabilizację powierzchni z tendencją wzrostową.
- ❑ Widoczny jest ograniczony popyt na działki o dużej powierzchni.
- ❑ W 2013 r. na rynku nieruchomości gruntowych obserwujemy nieznaczne ożywienie, w szczególności w gminach, uznawanych za mniej atrakcyjne w odniesieniu do gmin najdroższych.

Uwaga: wielkości z 2013 r. 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-mail: e.wojciak@mrn.pl