



Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

ANALIZA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NA TERENIE POWIATU KRAKOWSKIEGO

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, kwiecień 2015

www.mrn.pl

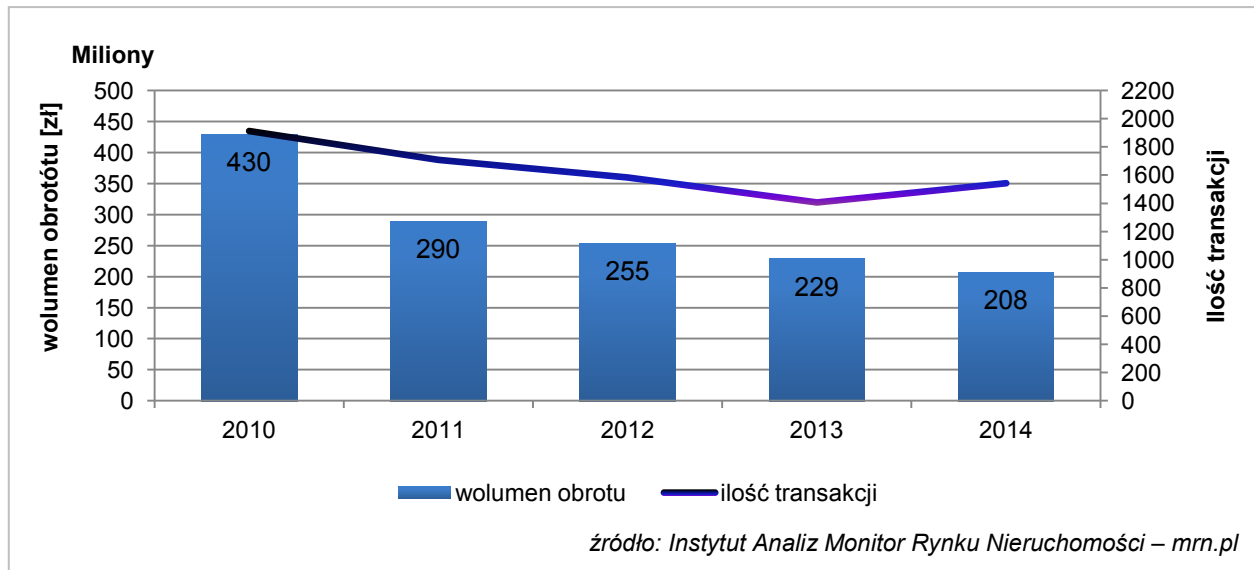
Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
31-261 Kraków, ul. Wybickiego 7c
tel. +48 12 378 31 30
fax +48 12 378 31 29
e-mail: zarzad@mrn.pl

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

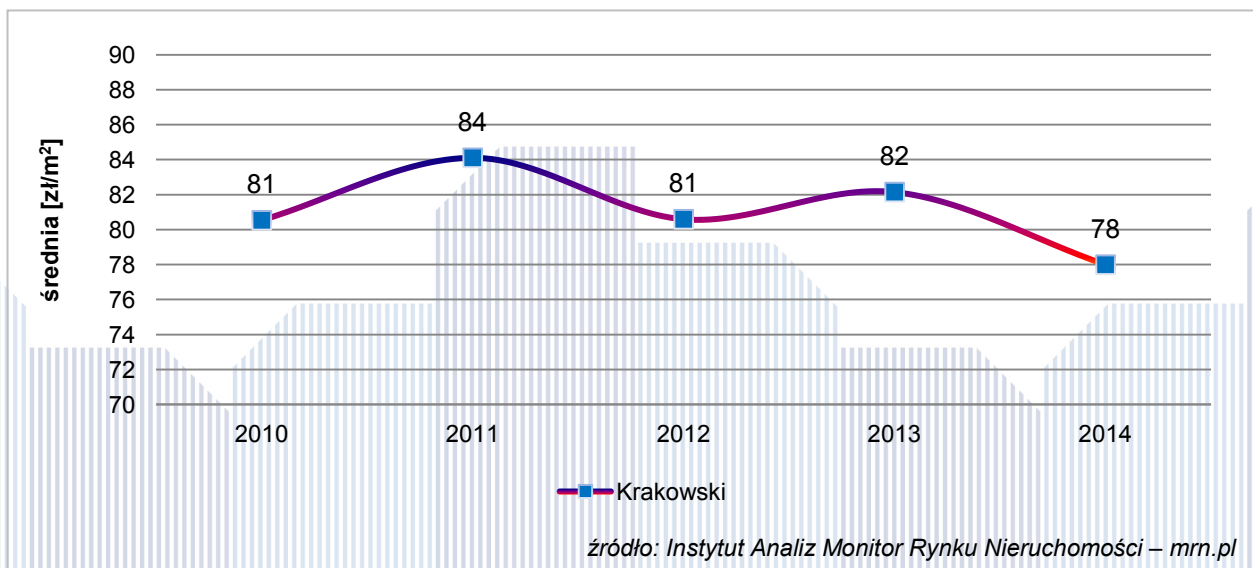
Kolejny rok za nami, kolejne podsumowania, kolejne analizy. W odróżnieniu do poprzednich lat, w 2014 roku, na rynku nieruchomości gruntowych powiatu krakowskiego, widoczny jest wzrost ilości transakcji. Powyższe nie oznacza jednak zmiany koniunktury. Czekając na metamorfozę musimy uzbroić się w cierpliwość. Rynek nieruchomości gruntowych powiatu krakowskiego, żółtym tempem, przechodzi z fazy depresji w fazę ożywienia. Pisząc o ożywieniu mam na myśli kwantum transakcji (wykres 1). Na kardynalną aprecjację cen musimy jeszcze poczekać, o ile takowa w najbliższym czasie nadejdzie.

Wykres 1. Kwantum transakcji i wolumen obrotu.



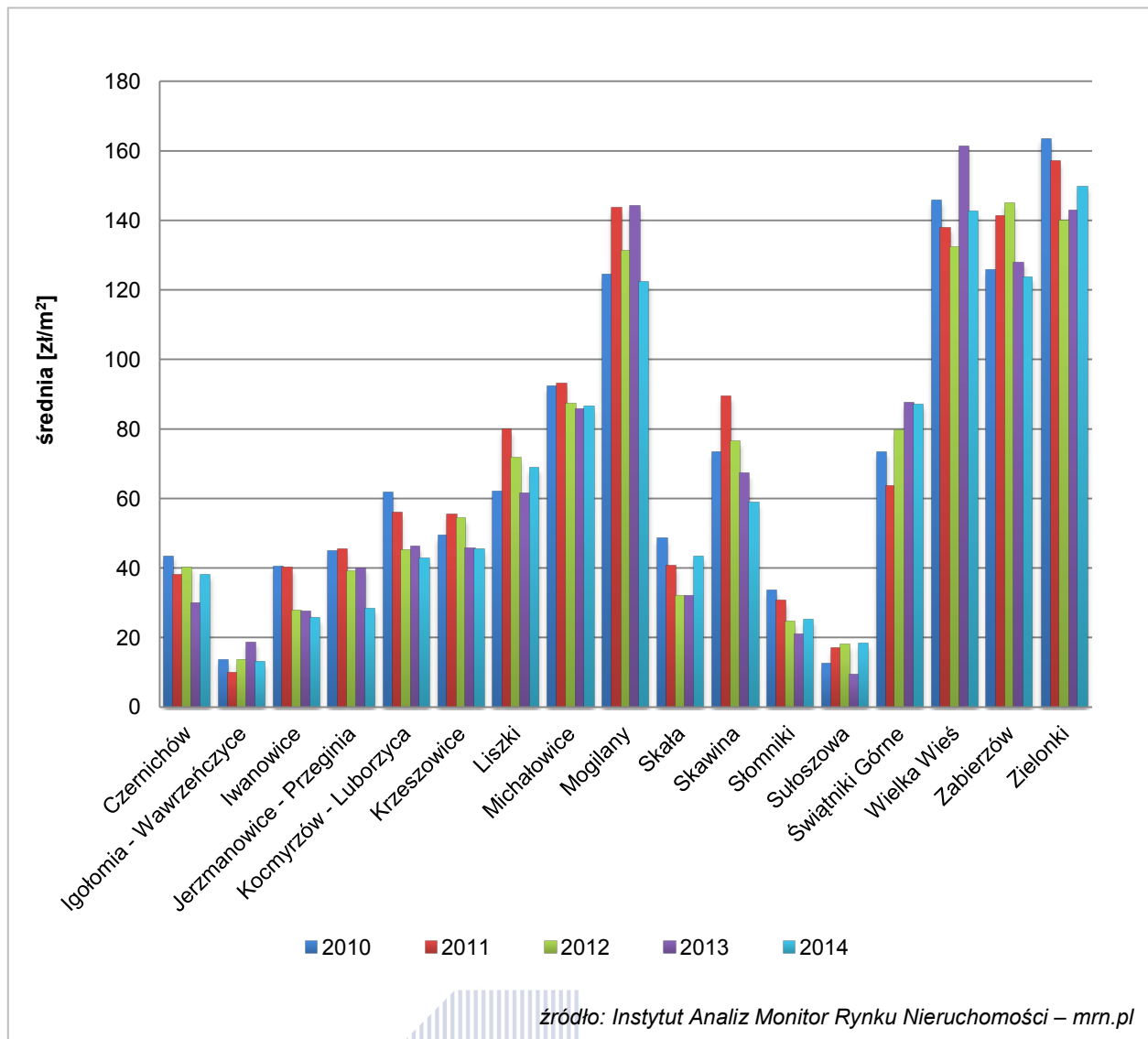
W odniesieniu do permanentnego od 2010 r. regresu wolumenu obrotu, rynek nieruchomości znajduje się w fasie depresji. Zwiększenie ilości transakcji nie implikuje wzrostu przeciętnych cen jednostkowych, które wykazują nieznaczną tendencję spadkową (wykres 2). Powyższe jest konsekwencją wzrostu ilości transakcji w sektorze gruntów o przeznaczeniu rolnym, przy jednoczesnej stabilizacji popytu na grunty o przeznaczeniu mieszkaniowym, o czym mowa w dalszej części opracowania.

Wykres 2. Przeciętne ceny jednostkowe gruntów niezabudowanych na terenie powiatu krakowskiego.



Paralelna koniunktura występuje na rynku nieruchomości gruntowych w poszczególnych jednostkach ewidencyjnych. W analizowanych gminach widoczna jest względna stabilizacja cen, z nieznaczną tendencją spadkową w Jerzmanowicach, Skawinie, Zabierzowie. Prekursorem fazy ożywienia wydają się być gminy Świątyni Górne i Zielonki, w których średnie ceny od trzech lat mają charakter progresywny. W pozostałych jednostkach fluktuacje cen wskazują na fazę depresji (koniec spadku, analizowane wielkości pozostają na niskim poziomie, zbliżonym do poprzednich lat eksploracji) (Wykres 3).

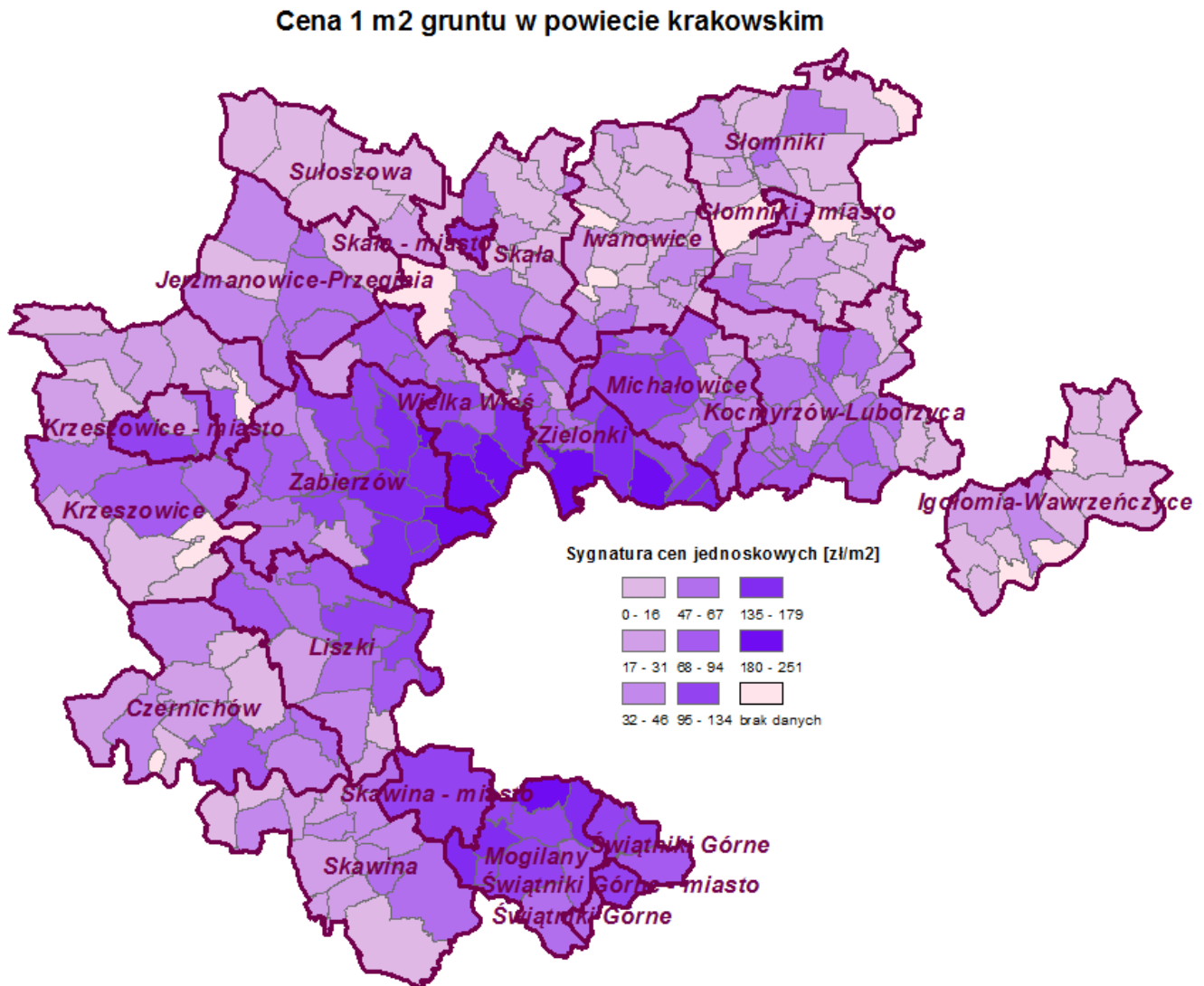
Wykres 3. Średnie ceny jednostkowe na terenie gmin powiatu krakowskiego.



Niezmiennie od kilku lat, w zbiorze najdroższych gmin znajdują się odpowiednio Zielonki, Wielka Wieś, Zabierzów i Mogilany, zmienia się tylko kolejność. Obecnie maksimum cenowe notuje się w Zielonkach, minimum w gminie Igołomia - Wawrzeńczyce.

Niewątpliwie głównym emitentem cenowym jest miasto Kraków, którego sąsiedztwo implikuje najwyższe ceny. Popyt na tzw. grunty „około krakowskie” utrzymuje się stale na wysokim poziomie. Im dalej od Krakowa tym taniej. Odwrócenie powyższego trendu następuje w rejonie tzw. lokalnych centr (mniejsze ośrodki miejskie), (Rysunek 1).

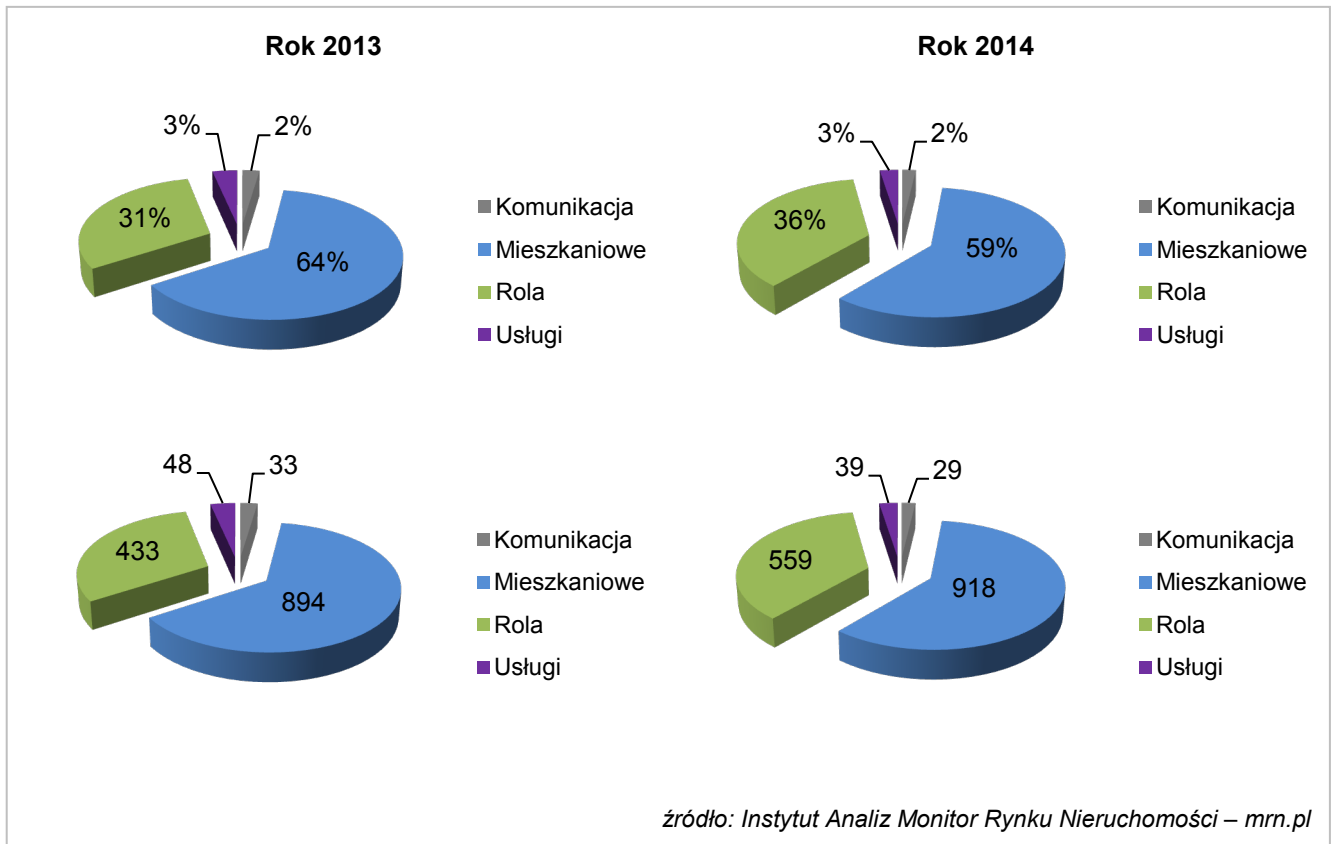
Rysunek 1. Przeciętne ceny jednostkowe nieruchomości gruntowych na terenie sołectw powiatu krakowskiego w latach 2013 - 2014.



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Analogicznie do poprzednich lat analizy, w 2014 r. rynek nieruchomości gruntowych powiatu krakowskiego determinowany jest gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, stanowiącymi około 59% wszystkich transakcji. Na drugim miejscu pod względem liczebności transakcji uplasowały się grunty o przeznaczeniu rolnym (w tym grunty przeznaczone pod zieleń), stanowiące około 36% ogółu transakcji. Grunty o przeznaczeniu innym stanowią nieznaczną część analizowanego rynku (wykres 4).

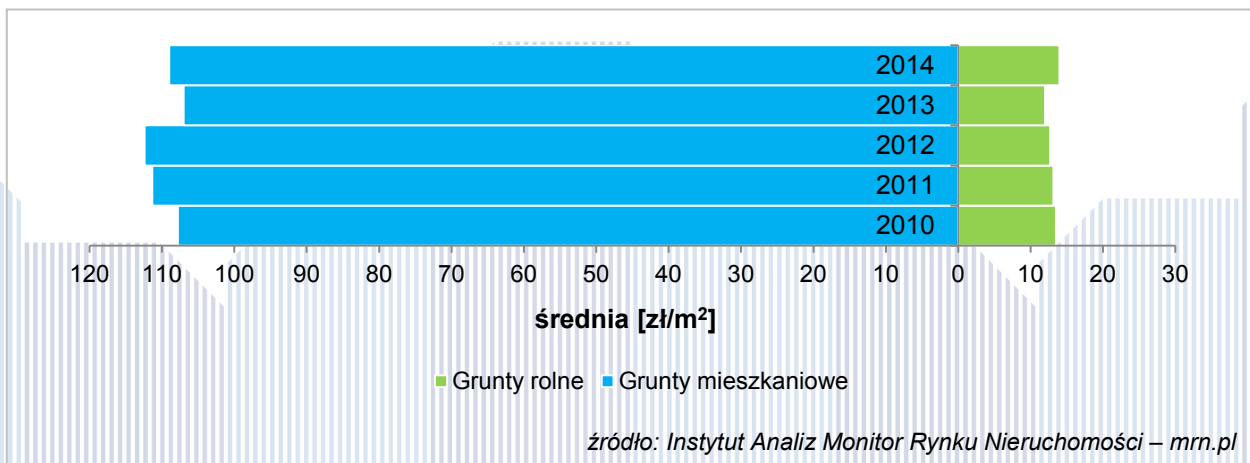
Wykres 4. Udział procentowy ilości transakcji na terenie powiatu krakowskiego w poszczególnych segmentach rynku.



Mała ilość transakcji nieruchomościami stanowiącymi tereny o charakterze innym aniżeli mieszkaniowe czy rolne oraz duża rozpiętość cenowa powodują, że działania uśredniające czy agregujące mogą prowadzić do niewłaściwych wniosków. Z uwagi na powyższe ta część rynku została pominięta i nie stanowi przedmiotu dalszej analizy.

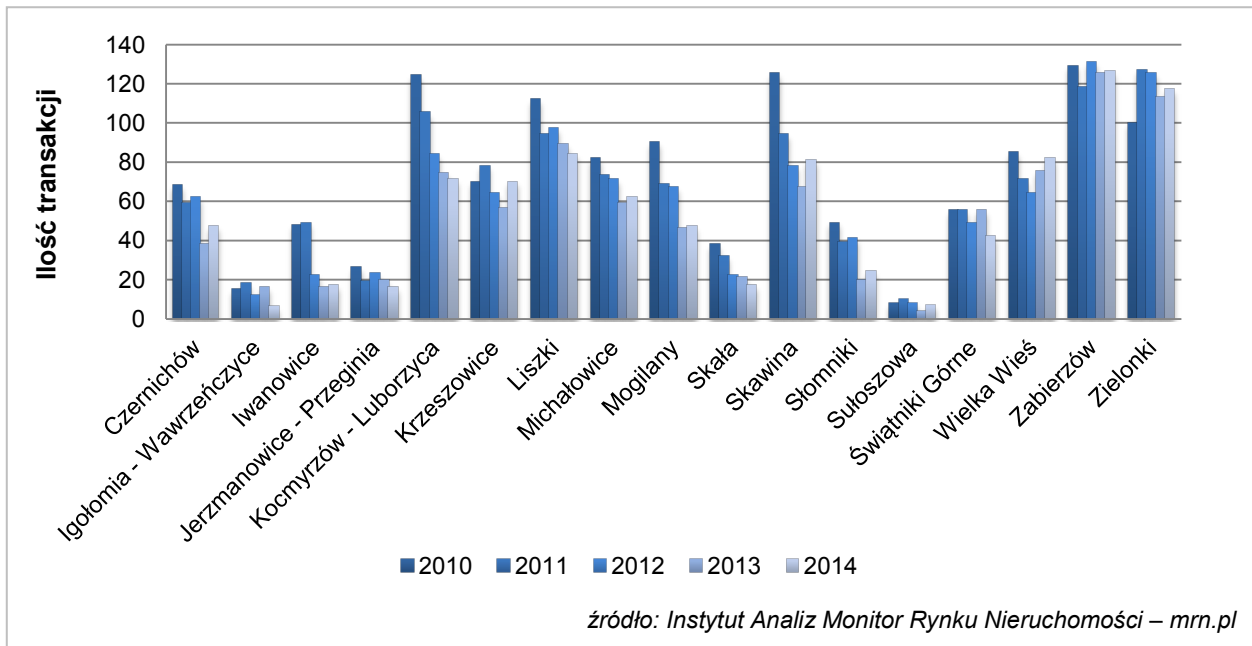
Fluktuacja przeciętnych cen jednostkowych w analizowanych segmentach rynku nieruchomości gruntowych jest nieznaczna. 2014 r. implikuje ich progres zarówno na rynku nieruchomości mieszkaniowych jak i rolnych.

Wykres 5. Średnie ceny jednostkowe nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu mieszkaniowym oraz rolnym na terenie powiatu krakowskiego.

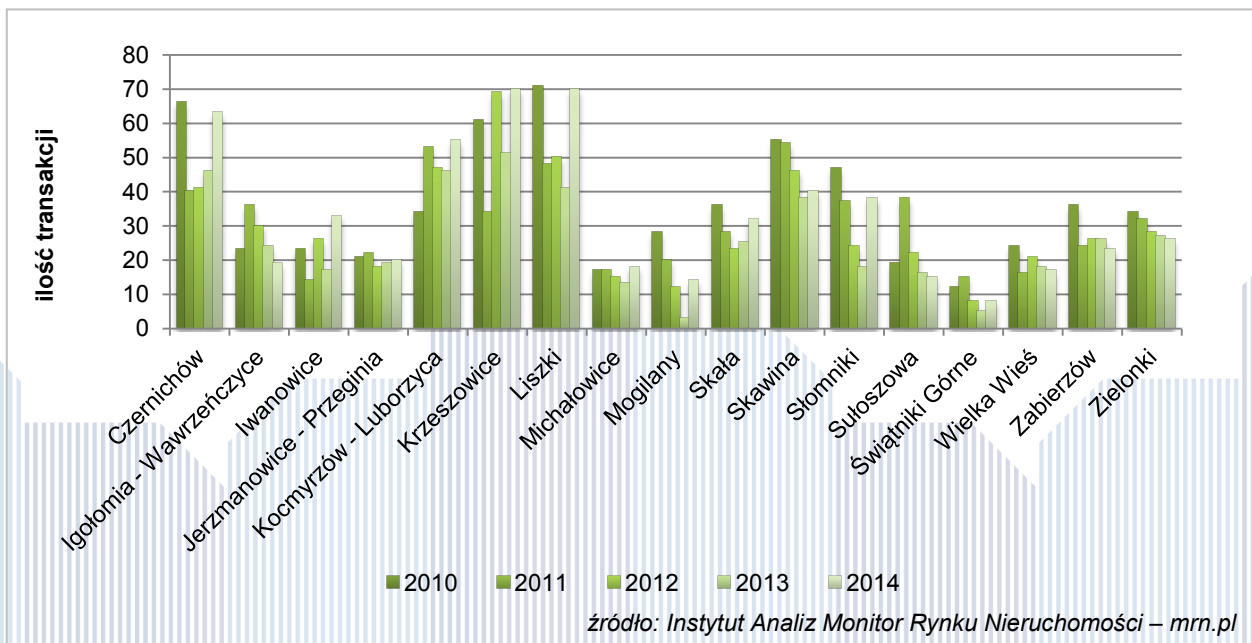


Pod względem ilości transakcji ubiegły rok należał do gruntów rolnych, to w tym segmencie rynku obserwujemy ich wzrost o około 30% (względne zróżnicowanie ilości transakcji w analizowanym segmencie rynku pomiędzy 2013 r. a 2014 r.), przy relatywnie stałym popycie na grunty mieszkaniowe. Komplementarnie należy dodać, iż nieznaczny spadek ilości transakcji nieruchomościami o przeznaczeniu mieszkaniowym dotyczy gmin peryferyjnych względem Krakowa, cechujących się agrarnym charakterem. W gminach ościennych zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe jest nadal wysokie (Wykres 6 i 7).

Wykres 6. Kwantum transakcji nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu mieszkaniowym na terenie gmin powiatu krakowskiego.

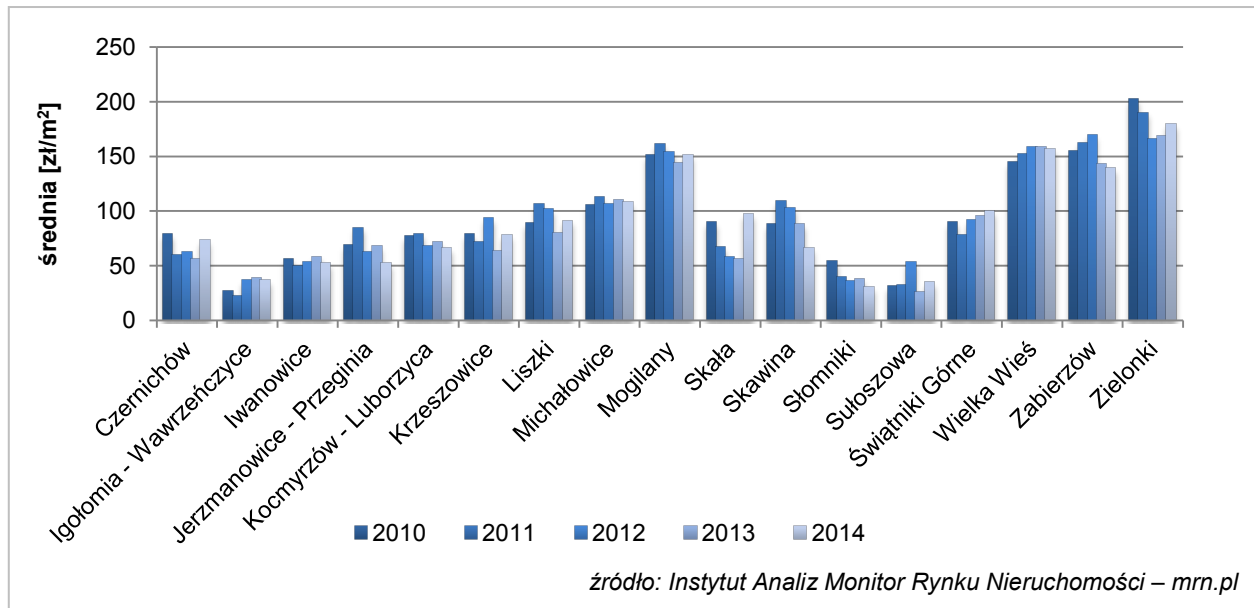


Wykres 7. Kwantum transakcji nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu rolnym na terenie gmin powiatu krakowskiego.



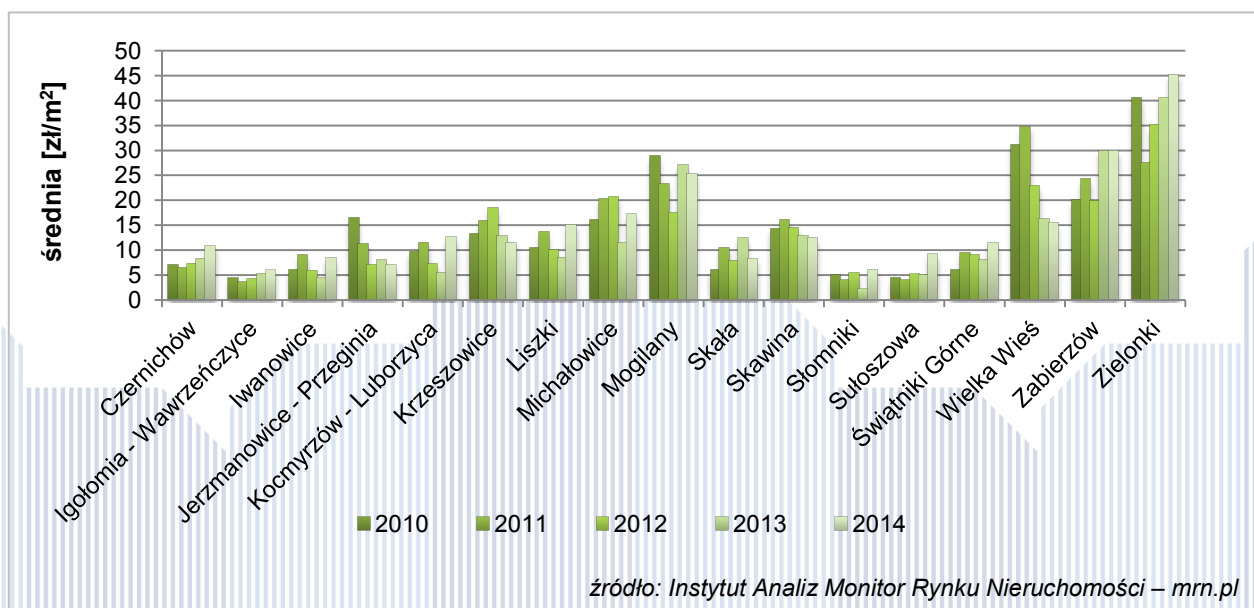
W odniesieniu do średnich cen jednostkowych, rynek gruntów o przeznaczeniu mieszkaniowym cechuje względna stabilizacja cen. Wyjątek stanowi gmina Skąła, na terenie której zanotowano istotną dysproporcję cenową, będącą następstwem transakcji drogimi nieruchomościami, położonymi w mieście Skąła. Gmina Skawina jako jedyna spośród gmin powiatu krakowskiego nie wyszła z fazy kryzysu. Na jej terenie obserwuje się permanentny regres cen wśród gruntów mieszkaniowych (Wykres 8).

Wykres 8. Średnie ceny jednostkowe nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu mieszkaniowym na terenie gmin powiatu krakowskiego



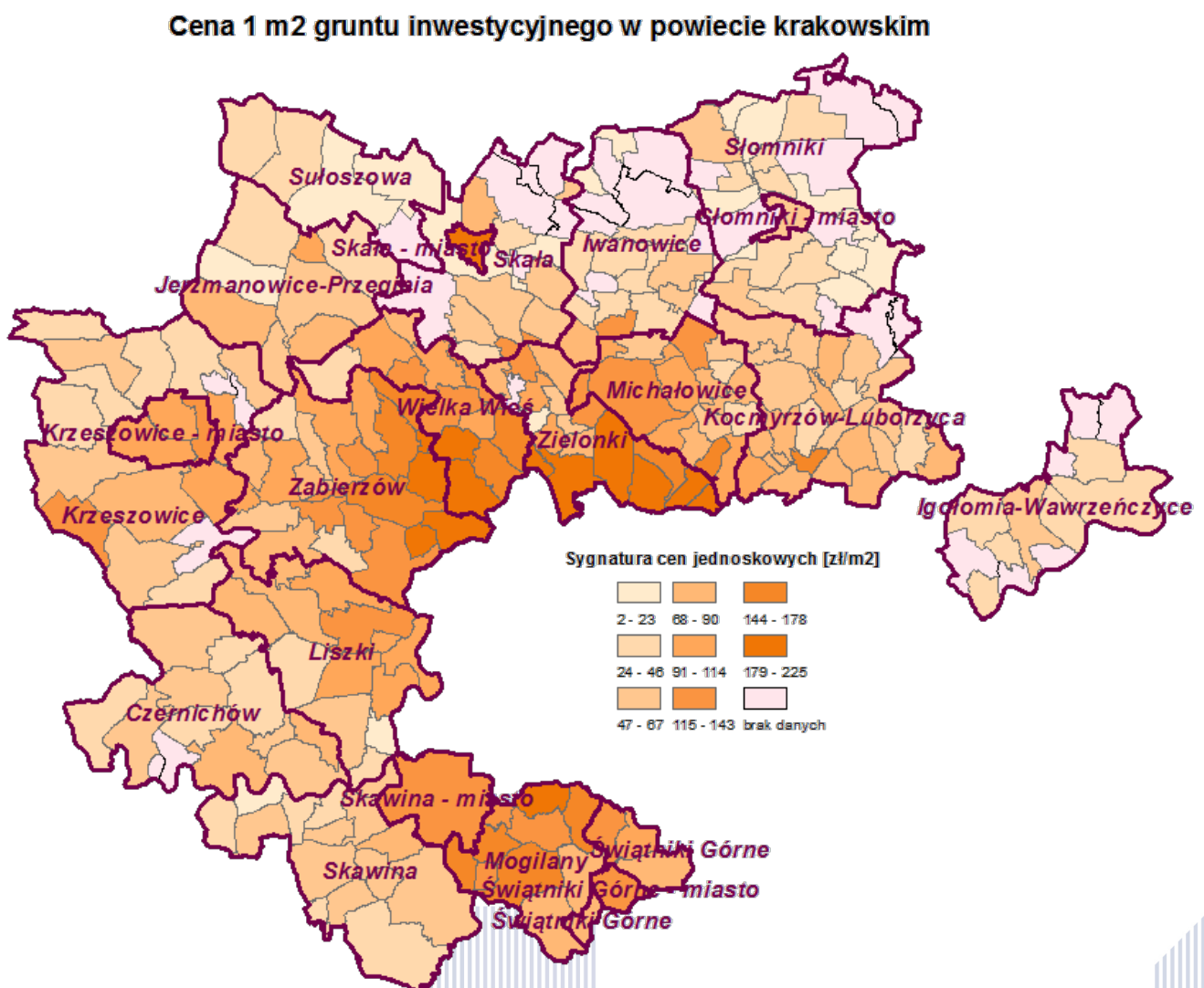
Rynek nieruchomości rolnych jest niewątpliwie prekursorem fazy ożywienia zarówno pod względem ilości transakcji jak również średnich cen jednostkowych. Popyt na ten segment rynku implikuje wzrost cen jednostkowych. Zdecydowanym prymatem są Zielonki (Wykres 9).

Wykres 9. Średnie ceny jednostkowe nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu rolnym na terenie gmin powiatu krakowskiego.



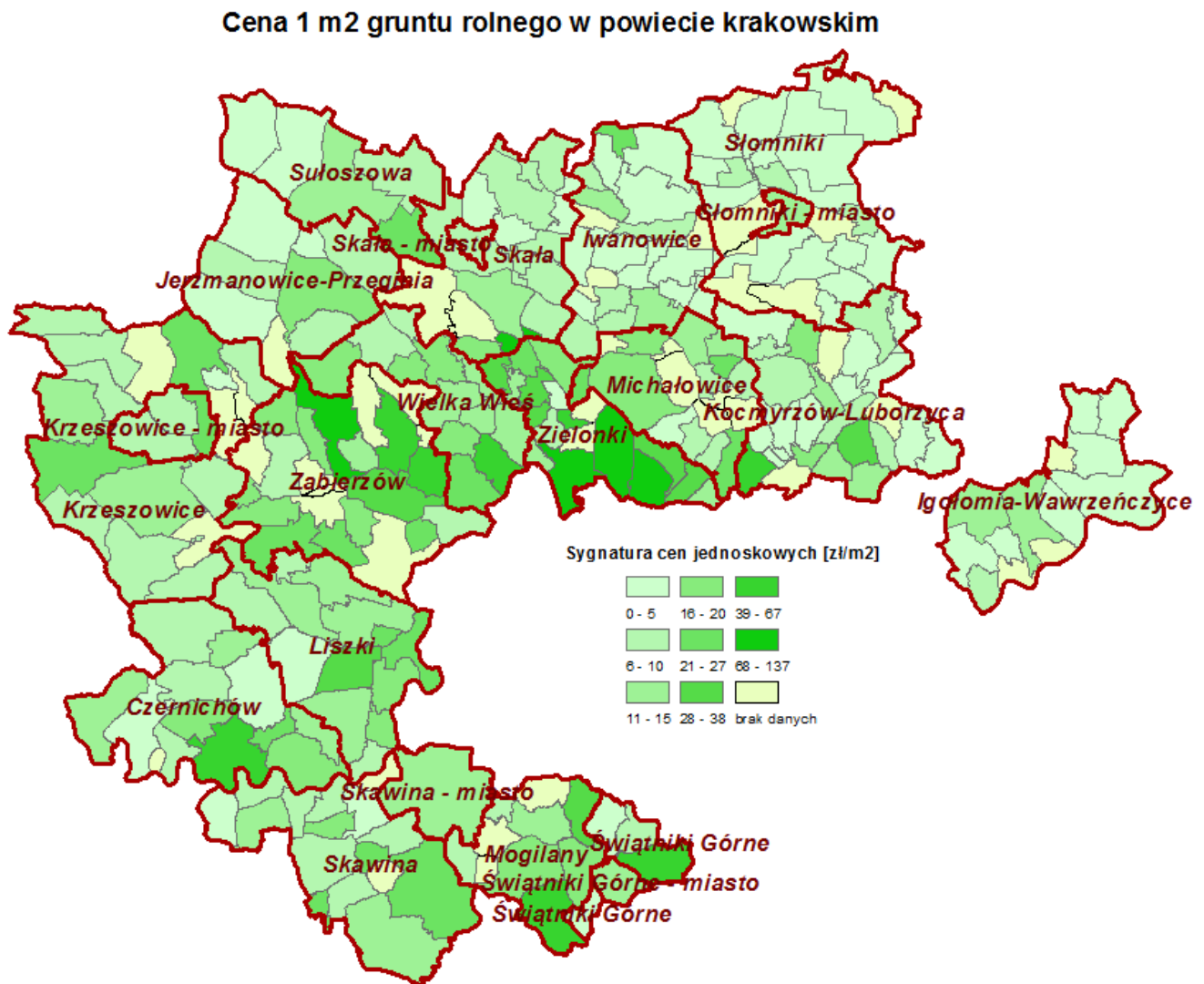
Poziom cen nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu mieszkaniowym (inwestycyjnym) kreowany jest odległością od Krakowa oraz lokalnych centr w poszczególnych jednostkach ewidencyjnych (Rysunek 2). Podobna sytuacja odzworowuje się w sektorze gruntów rolnych, przy czym ten sektor rynku wydaje się być bardziej harmonijny (Rysunek 3).

Rysunek 2. Przeciętne ceny jednostkowe nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu mieszkaniowym (inwestycyjnym) na terenie sołectw powiatu krakowskiego w latach 2013 - 2014.



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

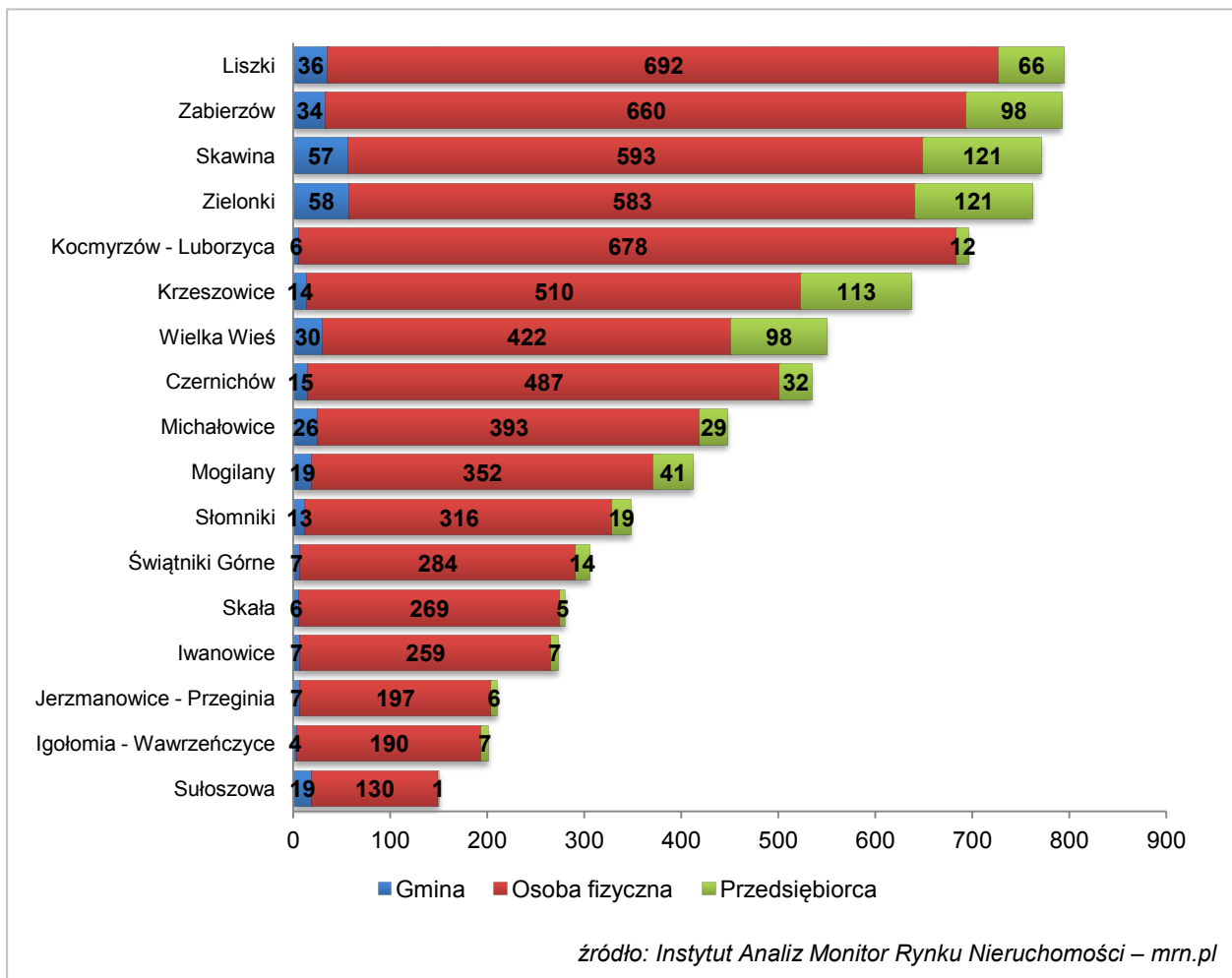
Rysunek 3. Przeciętne ceny jednostkowe nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu rolnym (zieleni) na terenie sołectw powiatu krakowskiego w latach 2013 -2014.



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

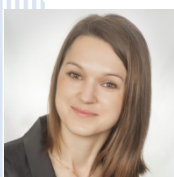
W pięcioletnim okresie analizy, najliczniejszą grupą podmiotów kupujących nieruchomości gruntowe są osoby fizyczne, drugą grupę stanowią przedsiębiorcy (firmy, spółki, osoby fizyczne prowadzące działalność, itp.), do trzeciej, nielicznej grupy zaliczamy jednostki samorządu terytorialnego oraz inne instytucje. W gminach typowo rolniczych udział przedsiębiorców jest znikomy (Wykres 10).

Wykres 10. Uczestnicy rynku nieruchomości gruntowych na terenie powiatu krakowskiego w pięcioletnim okresie analizy.



Wnioski:

- Rynek nieruchomości gruntowych opieszale przechodzi z fazy depresji w fazę ożywienia.
- Prekursorem fazy ożywienia są gminy: Zielonki oraz Świątyniki Górne.
- W 2014 r. zanotowano wzrost popytu na nieruchomości o przeznaczeniu rolnym oraz ich cen jednostkowych.
- W sektorze gruntów budowlanych obserwujemy stabilizację cen jednostkowych oraz ilości zanotowanych transakcji.



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