



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, marzec 2016

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

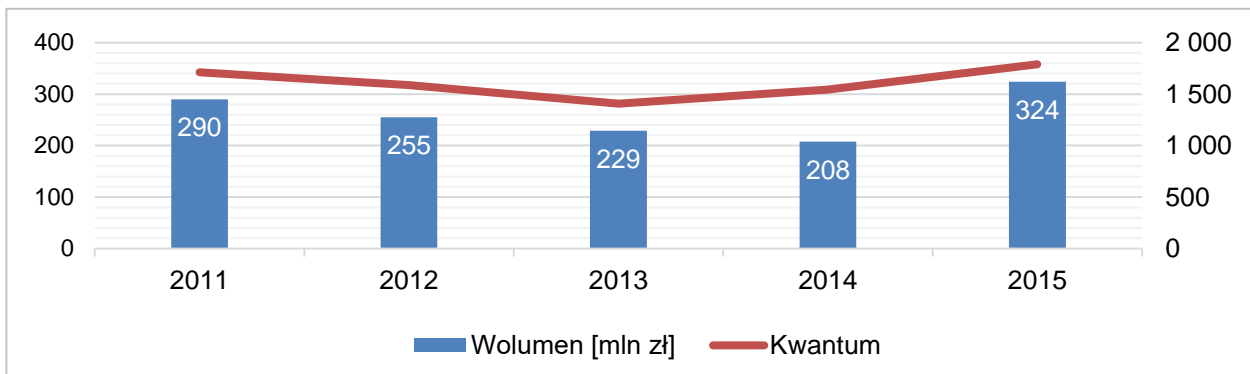
Instytut Analiz  
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl  
31-261 Kraków, ul. Wybickiego 7c  
tel. +48 12 378 31 30  
fax +48 12 378 31 29  
e-mail: zarzad@mrn.pl

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 przeszedł do historii. Trwa nowy – 2016 – i to na dobre. Już zdążył objawić się nam nowymi transakcjami, tak w sektorze nieruchomości inwestycyjnych przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową czy usługową, jak i sektorze gruntów rolnych, rozumianym również jako użytki zielone, leśne, sady i inne o podwyższonej czynności biologicznej. Tym bardziej należy rozliczyć rok 2015, podsumować rynek gruntów powiatu krakowskiego, by poznać jakie zadania czy jakie rekordy zostały pobite i jak wysoko zawiesił poprzeczkę swojemu następcy, któremu dajemy 365 dni na popis licząc od 1 stycznia 2016 roku. Ku podsumowaniu spieszę tym bardziej, iż 2015 na tle czterech poprzednich lat jest niewątpliwie inny, bogatszy, ciekawszy i zdecydowanie bardziej żywy.

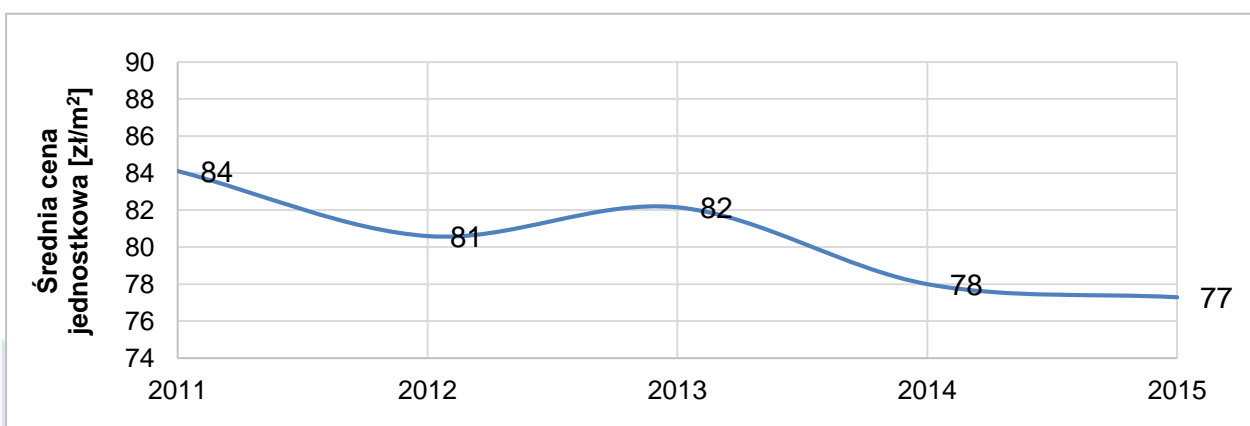
### Wykres 1. Kwantum transakcji i wolumen obrotu



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

W 2015 roku dokonano rekordowej na tle ostatniego pięcioletnia liczby transakcji sięgającej około 1 800 obrotów prawem własności do gruntów powiatu krakowskiego, co łącznie stanowiło niemal 1 000 ha sprzedanych ziem różnorodnego przeznaczenia. Tak dużego kwantum transakcji nie pamięta się sięgając pamięcią nawet do roku 2011, gdzie odnotowano niemal 1 550 umów sprzedaży na łączną kwotę (wolumen) 290 mln zł. Potem było tylko gorzej w sensie i kwantum, i wolumenu. Powolne wyjście z kryzysu gospodarczego nie napawało do inwestowania. Kupowaliśmy/sprzedawaliśmy mniej za mniej. Przełomem w kwantum był rok 2014, lecz był to przełom, którego nikt ze sprzedających nie chciał. Tzn. zbyliśmy więcej, a łącznie zyskaliśmy mniej, co widać w zatrważająco niskim wolumenie przypadającym na ten rok. Kolejny – 2015 – to prawdziwa przepaść pomiędzy poprzednimi. Wyraźne ożywienie na rynku widziane liczbą transakcji nie wpłynęło jednak istotnie na poziom cen.

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

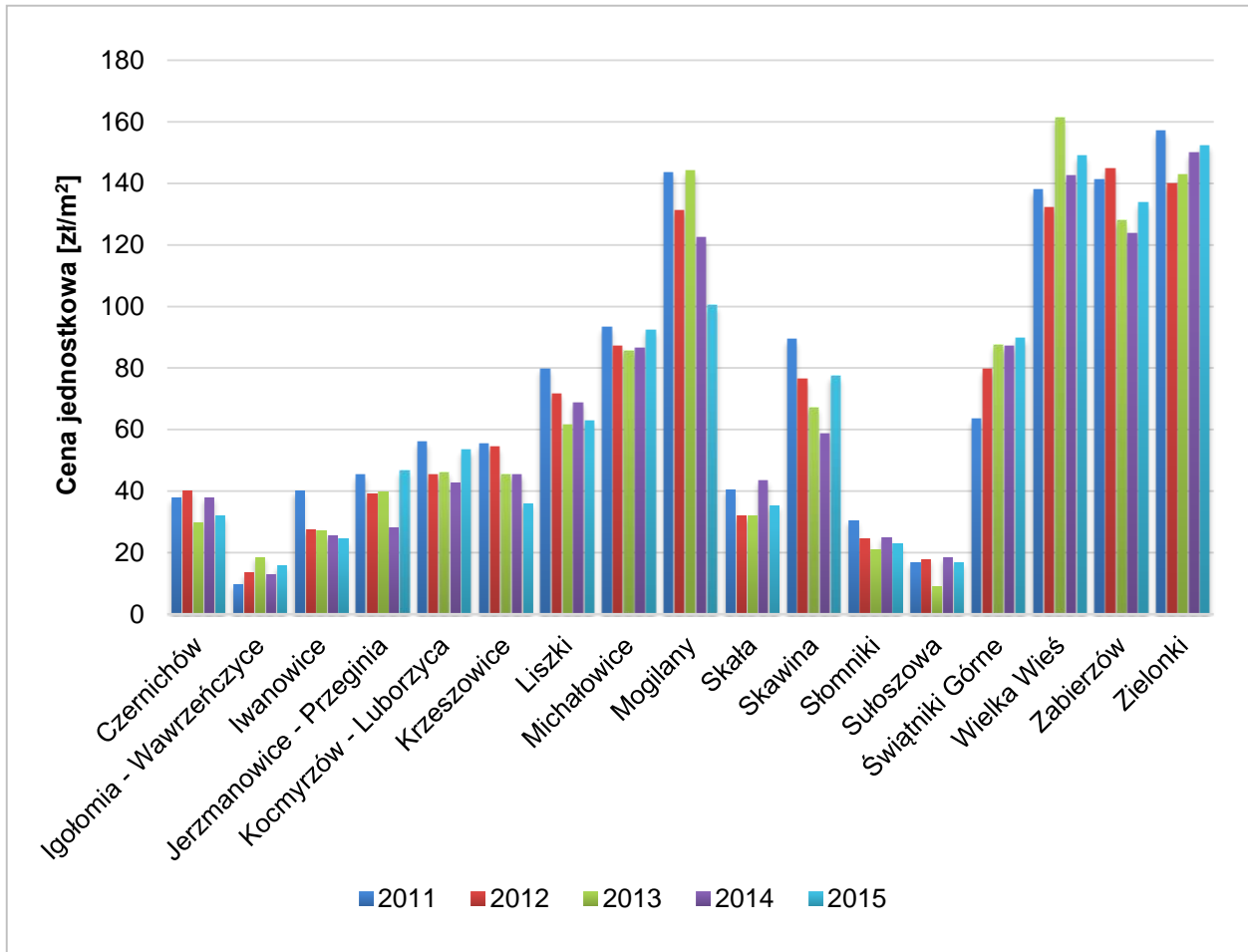


Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Pozorny spadek cen o 0,71 zł/m<sup>2</sup> jest w rzeczy samej pozorny, tj. nominalny. Bacząc zaś na wartość styczniowej deflacji rzędu 0,95% (rdr) w ujęciu realnym ceny gruntów powiatu krakowskiego są stabilne, żeby nie stwierdzić dosadniej i nie napisać stałe w perspektywie ostatniego roku. Chociaż wcześniejsze wahania maksymalnie około

4 zł/m<sup>2</sup> (w skali rok do roku) nie uprawniają do stwierdzenia, że z cennością nieruchomości gruntowych działo się coś niedobrego.

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



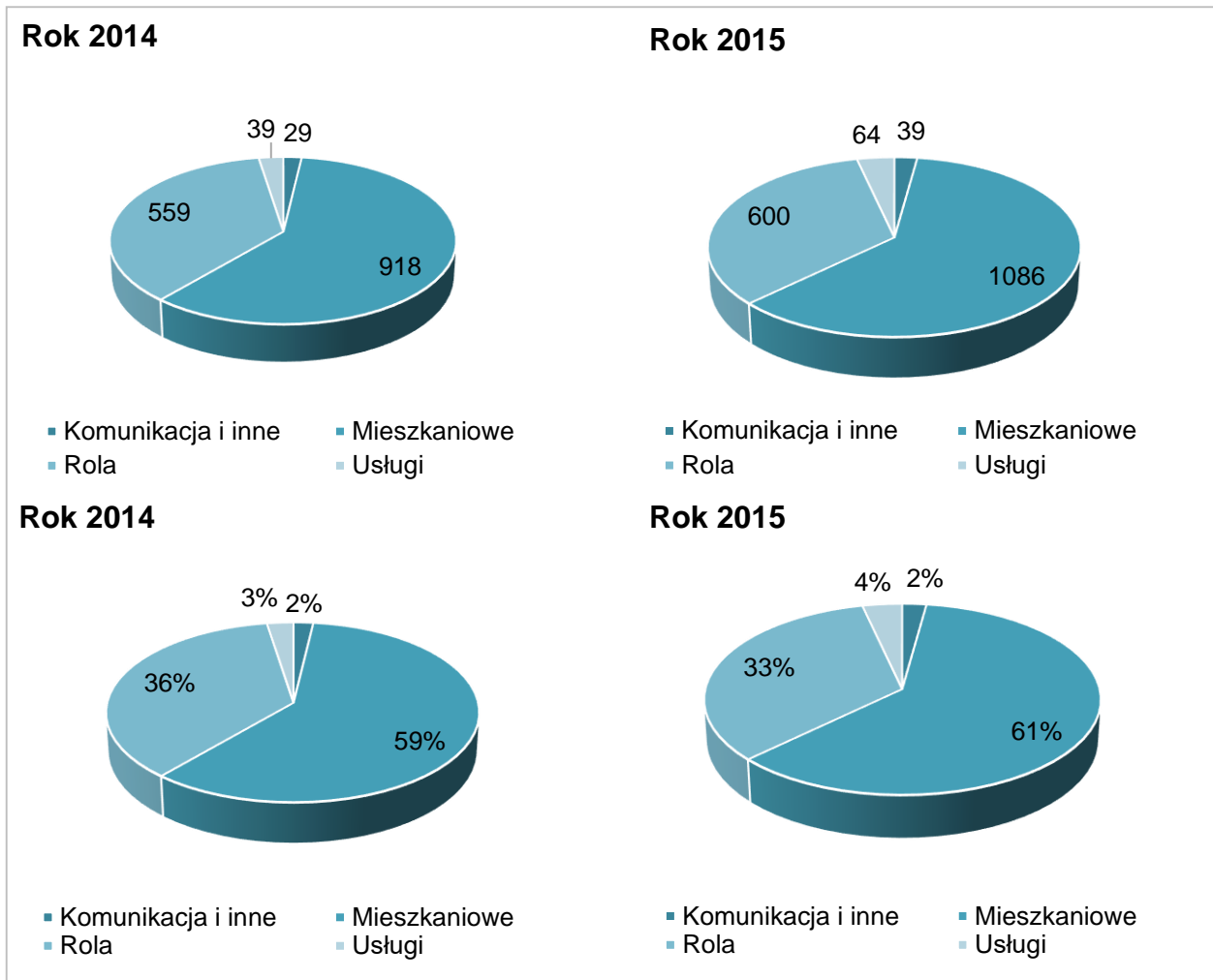
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Stabilne kursy cenowe w okresie ostatniego pięcioletnia widoczne są niemal we wszystkich gminach powiatu krakowskiego. Oczywiście ta ogólna stabilizacja – bez podziału na funkcję gruntu – nie oznacza stałości, a znaczy jedynie, iż nie zaobserwowano lokalnych szoków w liczbie transakcji, osiąganym wolumenie czy przeciętnej jednostkowej cenie transakcyjnej. Na wyróżnienie zasługuje jednak gmina Skawina. Właściciele tamtejszych gruntów rokrocznie zawierali umowy sprzedaży opiewające na coraz to niższe kwoty. Była jednostką ewidencyjną, która najciężej przeszła fazę euforii zakupów nieruchomości i czas leczenia się z niej. Dopiero w 2015 roku inwestorzy podjęli walkę o skawińskie grunty. Zaprocentowała ona wzrostem cen i utrzymaniem, a nawet poprawą ubiegłorocznego lokalnego kwantum.

Niezmiennie najdroższymi są nieruchomości gruntowe gmin: Zielonki, Wielka Wieś, Zabierzów i Mogilany. Przeciwnym biegunem są zaś grunty alokowane w sołectwach gmin: Sułoszowa, Igołomia – Wawrzeńczyce, a tylko nieco lepiej wypadają Słomniki, Iwanowice, Skąta i Czernichów. Dla zobrazowania odległości pomiędzy tymi biegunami, nieruchomości rolne w Zabierzowie, Zielonkach czy Mogilanach są droższe aniżeli grunty pod zabudowę mieszkaniową (globalnie kapitałochłonne) w Sułoszowej.

W roku 2015 kupowaliśmy więcej gruntów rolnych niż w ubiegłych latach. Ich udział zawsze był większy niż połowa wszystkich transakcji, lecz w poprzednim roku przekroczył barierę 60% kosztem gruntów inwestycyjnych.

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



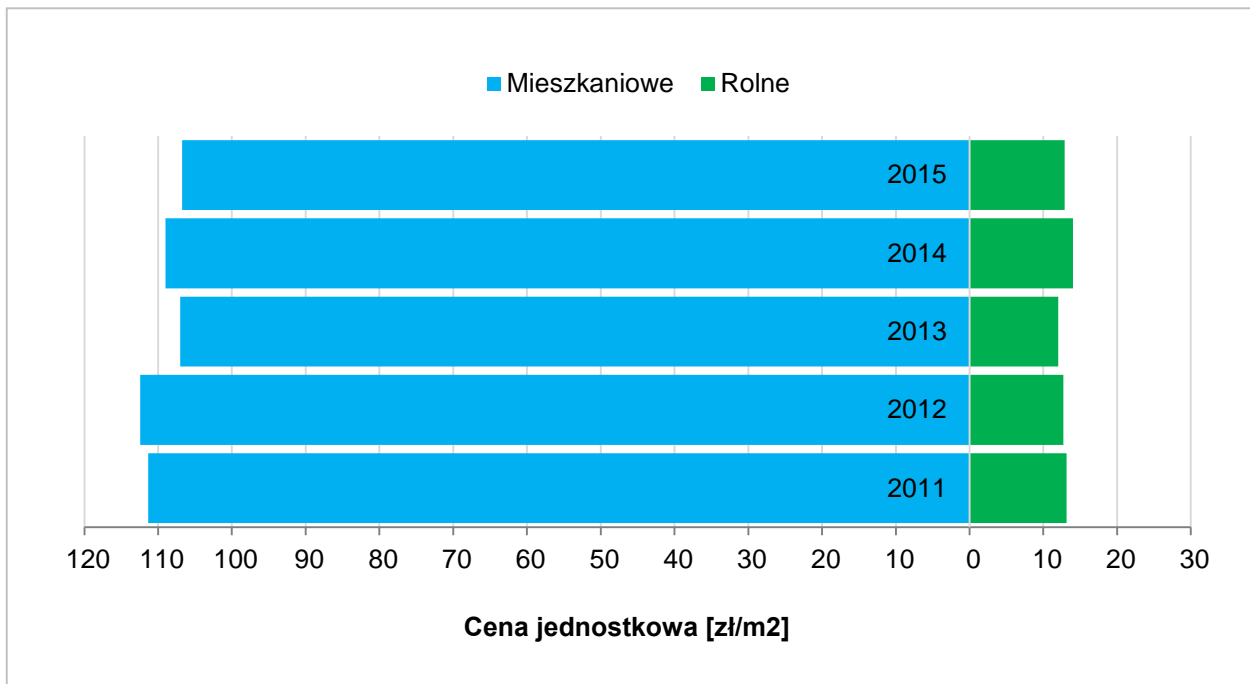
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Zwraca się również uwagę na pozytywne zmiany w sferze nabywania gruntów komercyjnych z wyłączeniem destynacji mieszanej (np. mieszkaniowo – usługowej). Kontrakty na nabycie gruntów usługowych, usługowo – handlowych, przemysłowych czy innych podobnych są najbardziej intratne i przynoszą właścicielom zysk od kilkuset do nawet ponad tysiąca zł/m<sup>2</sup>. Egzemplifikując, Jeronimo Martins Polska Sp. z o.o. nabył 6 018 m<sup>2</sup> gruntu usługowo – handlowego zlokalizowanego w Modlnicy (gmina Wielka Wieś) za łączną kwotę 4 920 000 zł netto, czyli 1 005,58 zł/m<sup>2</sup>. Jednak ta destynacja, podobnie zresztą jak działki komunikacyjne i inne podobne (np. na poszerzenie pasa drogowego) stanowią łącznie zaledwie 6% kwantum wszystkich transakcji. Jest to zbyt mały i zbyt rozproszony zbiór obserwacji rynkowych, aby rozpatrywać go na właściwym dokładnościowo poziomie. Wobec tego w dalszej analizie przeznaczenie usługowe i komunikacyjne zostaje pominięte, a skupienie następuje na rzecz funkcji mieszkaniowej oraz rolnej.

Obie funkcje bowiem w zakresie notowanych jednostkowych cen do trzech lat wstecz zmieniają się nieznacznie. Można nawet stwierdzić odważnie, iż kosmetyczne zmiany były następstwem wskaźników inflacji. Nieco inaczej wyglądała cenność gruntów w 2011 i 12 roku, gdzie ponownie wywołany kryzys gospodarczy stawiał pytanie: inwestować? Nie inwestować? Kryzys oczywiście nie odpowiadał. Odpowiedzieli zaś inwestorzy i to przeważnie pozytywnie, czyli inwestować. Kupowali sporo, a więc wyścig o nieruchomości trwał. W nim wygrywała cena dodatkowo dopingowana przez banki o nieugruntowanej polityce wewnętrznej i działających regulacjach stóp procentowych. Rzeczni inwestorzy brzmią dość szumnie i na myśl przychodzą deweloperzy, właściciele centr logistycznych i inni giganci rynku. Jednak 2011 i 12 w powiecie krakowskim, to galop inwestorów

niedoświadczonych po nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną. Kolejne regulacje bankowe, surowsze warunki kredytowania, większa selektywność kredytobiorców sprawiły, że budowano coraz mniej, chociaż nie mało. Spadek ten sprawił, iż właściciele gruntów inwestycyjnych musieli postarać się o nabywców przez obniżenie cen ofertowych lub bardziej ugodową negocjacją cen. Odzwierciedliło się to w sporym proggu cen transakcyjnych pomiędzy rokiem 2012 a 2013.

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

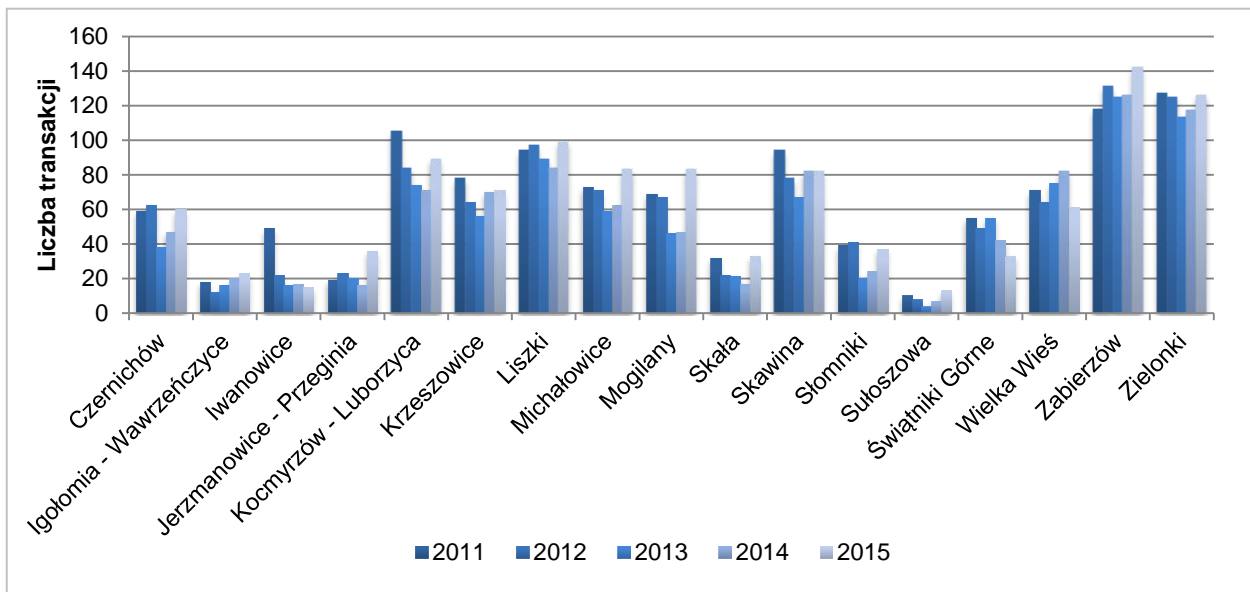


Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Rynek gruntów rolnych jest niemal lustrzanym odbiciem sytuacji w segmencie nieruchomości inwestycyjnych pod zabudowę mieszkaniową. Geneza jego zmienniczości jest podobna w zakresie zakupów kredytowanych. Polityka banków zaostrzyła się również wobec przedmiotów tego typu lecz czynnikiem zmieniającym cenność na przestrzeni ostatnich pięciu lat jest przede wszystkim ryzyko polityczne, medialnie zwiększane, choć chyba nikt nie wie w jakim celu. Różne, czasem nawet sprzeczne doniesienia o możliwości nabywania gruntów przez cudzoziemców po 1 maja 2016 roku, skłaniają do inwestowania i nieinwestowania. Jak zwykle punkt widzenia zależy od punktu patrzenia. Po 2011 roku ceny gruntów rolnych nieznacznie, lecz permanentnie spadały. Przed 2011 zaś prognozowano im dynamiczny spadek wartości, jednak stały się bezpieczniejszą lokatą kapitału niż kuponowe i zerokuponowe obligacje skarbowe. Renesansem tego segmentu był rok 2014, kiedy plany nabywców ziem powiatu krakowskiego sięgały 2 – 3 lata w przyszłość i mierzyły w szybkie, intratne zbycie praw własności cudzoziemcom. Projekt ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, zatwierdzony w sierpniu 2015 roku ostudził te zapędy, co oczywiście odzworowało się w notowanych cenach. Te bowiem w powiecie krakowskim na koniec roku osiągnęły poziom 12,89 zł/m<sup>2</sup>.

Popyt na nieruchomości niezabudowane powiatu krakowskiego skupia się wokół gruntów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową. Wynika to z charakterystyki powiatu dopełniającej wiodącej funkcji Krakowa. Niezmiennie od lat w kwantum transakcji najwyższy udział zgłasza gmina Zabierzów i Zielonki zaś pozytywne zmiany w liczbie zawieranych umów na zakup gruntów o funkcji mieszkaniowej obserwuje się w gminach Czernichów, Jerzmanowice – Przegonia, Kocmyrzów – Luborzyca, Liszki, Michałowice, Mogilany, Skąta i Słomniki. W większości ww. jest to powrót do kwantum z 2011 roku.

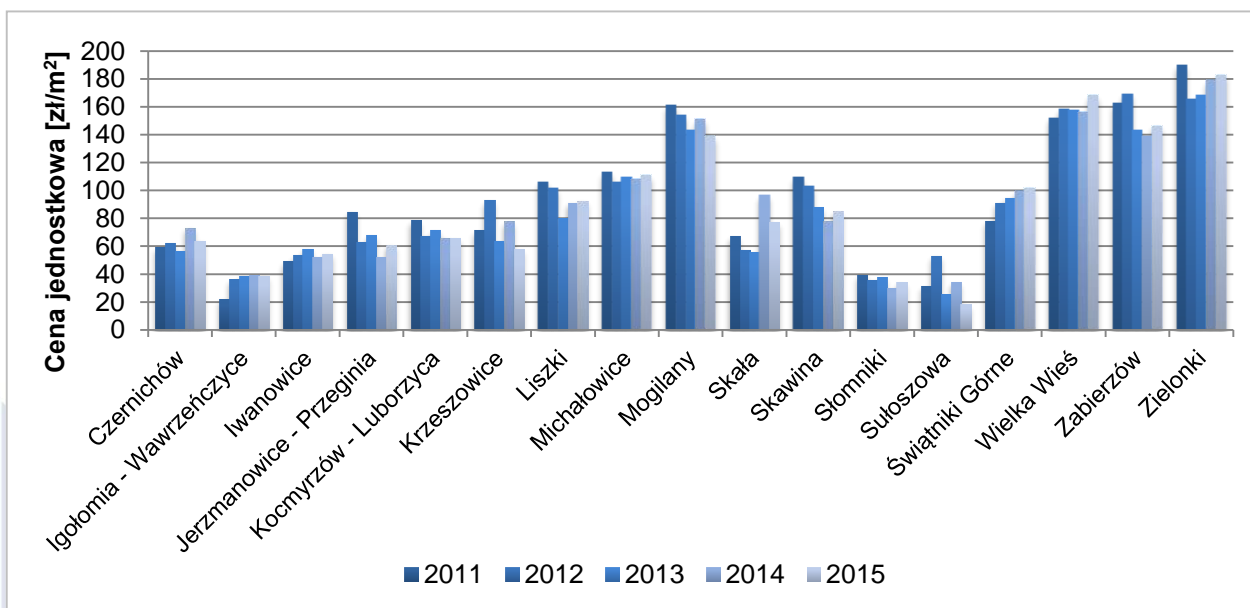
**Wykres 6. Kwantum transakcji nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu mieszkaniowym na terenie gmin powiatu krakowskiego**



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Na pochwałę zasługuje niemal każda gmina, bowiem jeśli nie utrzymała, to nie straciła zbyt wiele w liczbie obrotów prawem własności. Wprawdzie w jednostce ewidencyjnej Wielka Wieś odnotowano spadek o około 20 transakcji jednak musiało to mieć i ma swoje odbicie w przeciętnej jednostkowej cenie transakcyjnej, która ukształtowała się na poziomie 168,22 zł/m<sup>2</sup> – wyższym niż w roku poprzednim o 11,94 zł/m<sup>2</sup>. Utrzymała w ten sposób drugą lokatę w rankingu najdroższych gmin powiatu krakowskiego. Pierwszą, niemal nieprzerwanie od lat, zajmują sołectwa jednostki ewidencyjnej Zielonki – wyznacznik luksusu lokalizacyjnego. Bo któż nie chciałby tam zamieszkać? Oprócz większości lokalnego społeczeństwa pragnęło tego ponad 120 nabywców gruntów mieszkaniowych w 2015 roku, a w perspektywie ostatnich pięciu lat ponad 600.

**Wykres 7. Średnie ceny jednostkowe nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu mieszkaniowym na terenie gmin powiatu krakowskiego**

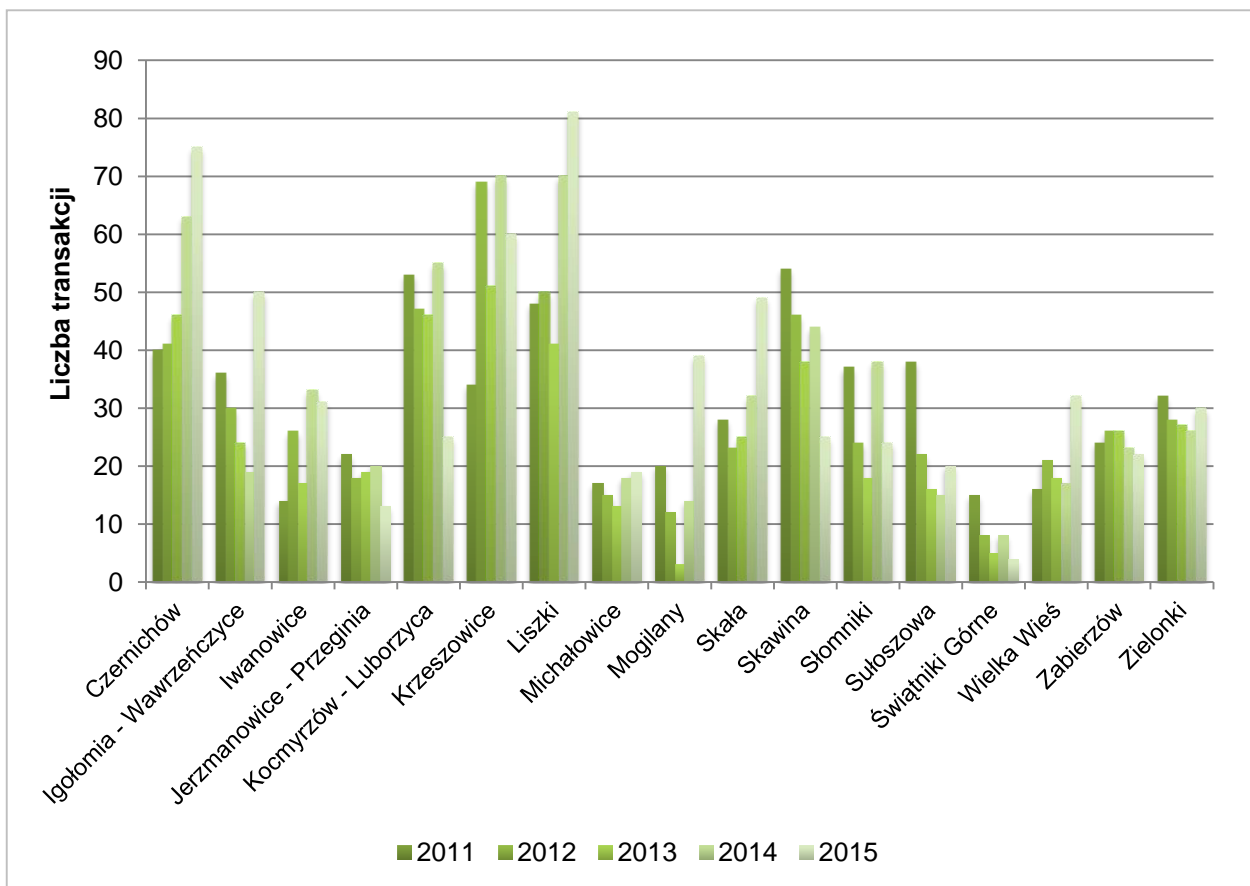


Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl



Lepszych czasów doczekali również właściciele grunt mieszkaniowych w Skawinie. W 2015 po raz pierwszy w klimacie postkryzysowym sprzedawali drożej niż poprzedniego roku. Nie jest to z pewnością szokująca zmiana spadkowego do niedawna trendu, lecz pozytywny impuls na kolejny rok. Na ten impuls wpłynął wzrost liczby transakcji w granicach administracyjnych miasta Skawina i osiągnięty przeciętny ekwiwalent pieniężny za 1 m kw. gruntu mieszkaniowego równy 102,46 zł/m<sup>2</sup>. To miasto kreuje trendy w regionie, co widać choćby w sektorze gruntów rolnych. Nie dość, że zawarto ich niemal 40% mniej względem roku 2014, to jeszcze ceny zanotowały kolejny spadek.

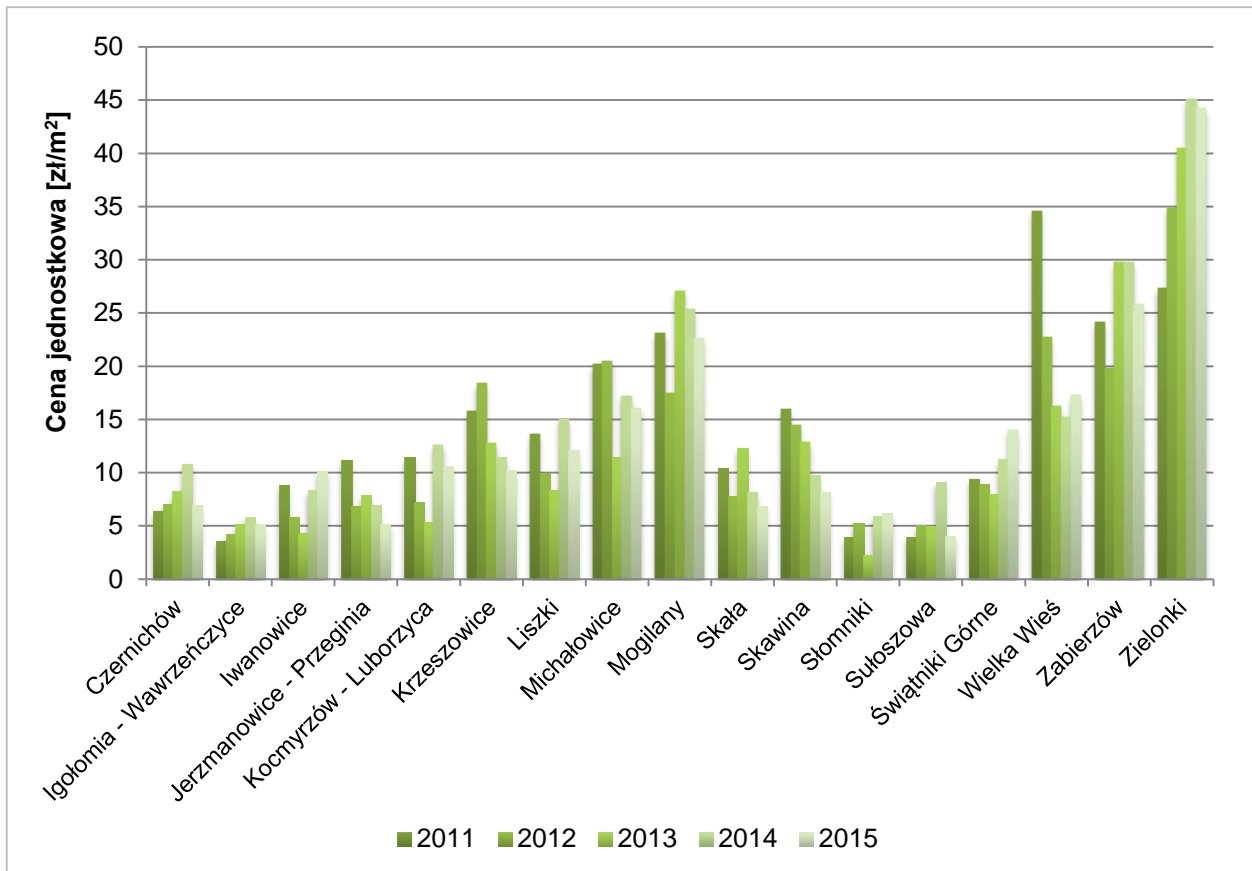
### Wykres 8. Kwantum transakcji nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu rolnym na terenie gmin powiatu krakowskiego



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Pisano wcześniej o ogólnym wzroście kwantum transakcji w sektorze gruntów rolnych. Mniejszym wprawdzie niż mieszkaniowych, lecz jednak. Złożyły się na niego głównie gminy: Liszki i Czernichów notujące rekordowe ilości sprzedanych rzeczy w okresie ostatniego pięciolecia. Ale rynek jest nieublagany. Skoro sprzedajemy dużo, płacimy mniej. I mniej względem roku 2014 zapłacili nabywcy gruntów tak w Liszkach, jak i w Czernichowie, odpowiednio 12,12 i 6,99 zł/m<sup>2</sup>. Kilkukrotny, niespotykany dotychczas wzrost udziału gminy Mogilany w kwantu transakcji gruntami rolnymi jest wyraźny, lecz zdaje się być jednorazowym incydentem na tle lat wcześniejszych. Liczba zawartych tam umów byłaby znacznie niższa, gdyby nie kilkanaście jednodniowych przeniesień prawa własności do 15 działek ewidencyjnych z Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w Libertowie na rzecz osób fizycznych, po średniej kwocie rzędu 28,83 zł/m<sup>2</sup>. Obniżyło to nieco wymiar średniego ekwiwalentu pieniężnego dla gminy, lecz nadal zajmuje ona trzecią lokatę w gronie najdroższych. Pierwsza przypadła, jakżeby inaczej, sołectwom jednostki ewidencyjnej Zielonki, druga zaś gminie Zabierzów. W niechlubnej statystyce najtańszych gmin w segmencie gruntów rolnych przoduje Sułoszowa, ścigana przez Igołomię – Wawrzeńczyce, Jerzmanowice – Przegonię, Słomniki i Skąłę.

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



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Ponadto wszystko, co dotychczas napisano, zwraca się uwagę na właściwość rynku nieruchomości ujętego w granicach administracyjnych powiatu krakowskiego. Otóż głównym emitentem cenowym nie jest żadna gmina analizowana w powiecie, lecz miasto Kraków. To ono emanuje na liczbę zawieranych transakcji i poziom rejestrowanych cen. Można przyjąć nieco zgeneralizowaną zasadę, że ceny gruntów o funkcji mieszkaniowej tanieją wraz z odległością od Krakowa. Podobnie jest również w sektorze nieruchomości rolnych, lecz te rozchodzą się bardziej jednostajnie, bez wyraźnych dołów cenowych, które widoczne są w obrzeżach powiatu (np. Sułoszowa). Ta ogólna zasada rozchodzenia się cen jednostkowych jest zaburzana lokalnymi centrami, wewnątrz których i w ich otulinie cenność gruntu wzrasta, lecz nie urośnie do wymiaru ekwiwalentów pieniężnych obserwowanych w topowych gminach powiatu.

### Wnioski

- Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych powiatu krakowskiego zanotował wyraźny wzrost liczby transakcji oraz dynamiczne zwiększenie wolumenu obrotu.
- Obserwuje się pozytywne zmiany w liczbie transakcji gruntami usługowymi oraz w cenach nieruchomości o bardzo dobrych cechach rynkowych (w tym lokalizacji).
- Ceny nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym i rolnym są stabilne w okresie od 2011 do 2015 roku, zaś na przestrzeni samego 2015 nie uległy żadnym zmianom w ujęciu realnym.
- Niezmiennie największy popyt na grunty pod zabudowę mieszkaniową obserwuje się w gminach: Zielonki, Zabierzów, Mogilany i Wielka Wieś. Tam też występują najwyższe jednostkowe ceny transakcyjne.



- Najwięcej obrotów prawem własności do nieruchomości rolnych dokonano w gminach Czernichów i Liszki, zaś najwyższe ceny zanotowano w gminach: Zielonki, Zabierzów, Mogilany i Wielka Wieś.
- W systemie koniunkturalnym rynku nieruchomości o funkcji mieszkaniowej znajdują się w fazie ożywienia, zaś rolne zmiernają ku tejże fazie od 2014 roku.
- Nie prognozuje się na rok 2016 istotnych zmian w trendach ustanowionych w roku 2015 oraz w przejściu rynku do fazy recesji.



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