



Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

RYNEK GRUNTÓW W POWIECIE WIELICKIM

ZBIGNIEW KOSTARCZYK

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.

Wieliczka, maj 2020

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

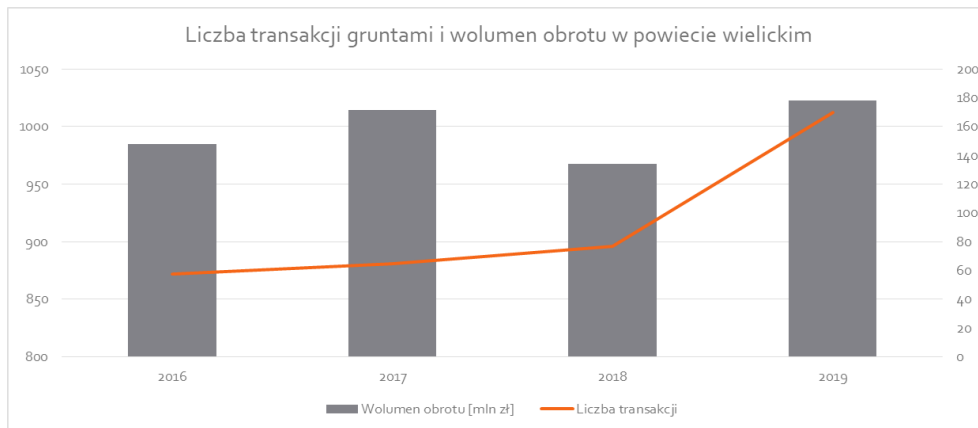
Oddział w Warszawie:
02-123 Warszawa, ul. Korotyńskiego 23/8
tel. +48 22 378 12 67
+48 501 192 142
e-mail: warszawa@mrn.pl



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

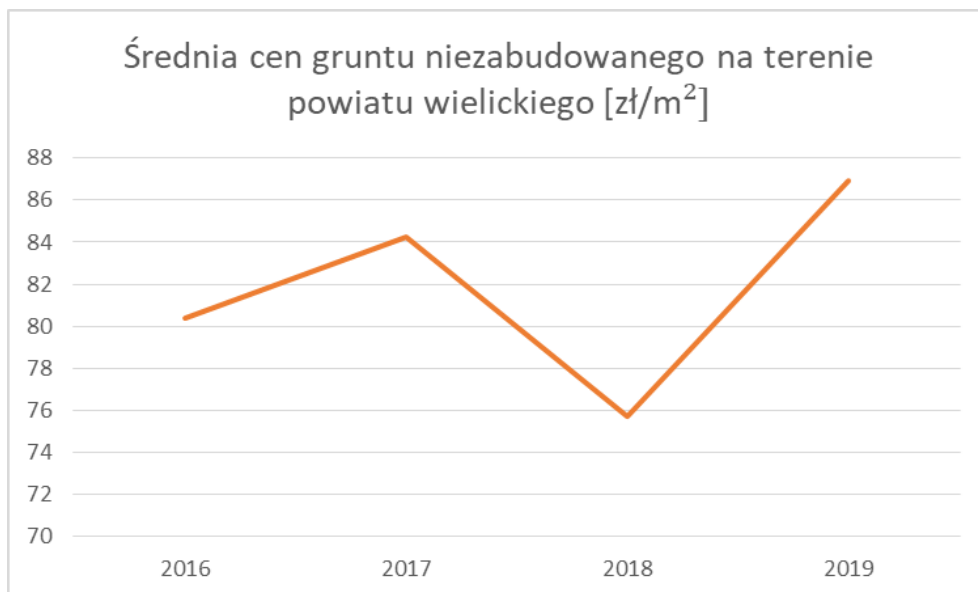
Na przestrzeni ostatnich dziesięciu lat liczba mieszkańców powiatu wielickiego wzrosła o 15 procent. W samej tylko Wieliczce mieszka ponad 23 tys. osób. Miejsce to wybierają głównie krakowianie, poszukujący alternatywy dla stolicy małopolski. Jeśli wierzyć prognozom, do roku 2050 liczba mieszkańców miasta Wieliczka wzrośnie nawet o 35 procent. Miejscowość stanowiąca przede wszystkim atrakcję turystyczną „pod Krakowem”, jako stolica powiatu, przeistacza się w prężnie rozwijające się i atrakcyjne miasto. Trend demograficzny wpływa na zainteresowanie całym powiatem i rosnące zainteresowanie gruntami w powiecie.

Niniejszą analizą objęto transakcje na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych na terenie powiatu wielickiego w 2019 roku, na tle danych dotyczących okresu od początku 2016 r.



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Mało wyraźny wzrost liczby transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi w okresie od 2016 na terenie powiatu wielickiego dostał wyraźnego przyspieszenia: w minionym roku odnotowany został 13-to procentowy wzrost. Łączna wartość transakcji gruntami w powiecie powróciła do poziomu z przed dwóch lat, (wówczas był to efekt transakcji zakupu gruntu pod budowę centrum handlowego przy obwodnicy Wieliczki Wieliczce o pow. 3 ha za cenę blisko 19,5 mln złotych). W roku 2019 zanotowana została 30-to procentowa zwyżka wolumenu transakcji, przy jednoczesnym wzroście średniej ceny transakcyjnej o 15% względem roku poprzedniego.



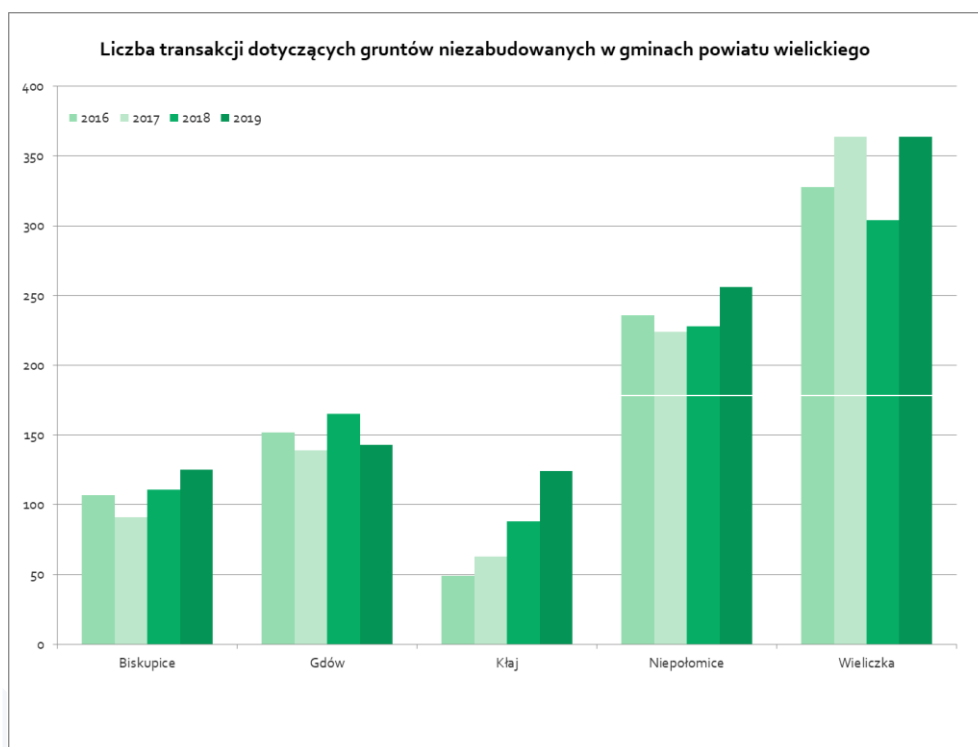
źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Tradycyjnie, zdecydowaną większość całkowitego wolumenu obrotu gruntami niezabudowanymi w powiecie stanowiły transakcje terenami inwestycyjnymi w mieście i gminie wiejskiej Wieliczka i Niepołomice. 10 największych transakcji w powiecie w roku 2019 dotyczyło nieruchomości z tego obszaru; ich łączna wartość opiewała na kwotę 37,8 mln zł i, choć nie osiągnęła poziomu z 2017 roku (45,6 mln), stanowiła znaczący 21%-owy udział w całkowitym obrocie w powiecie.

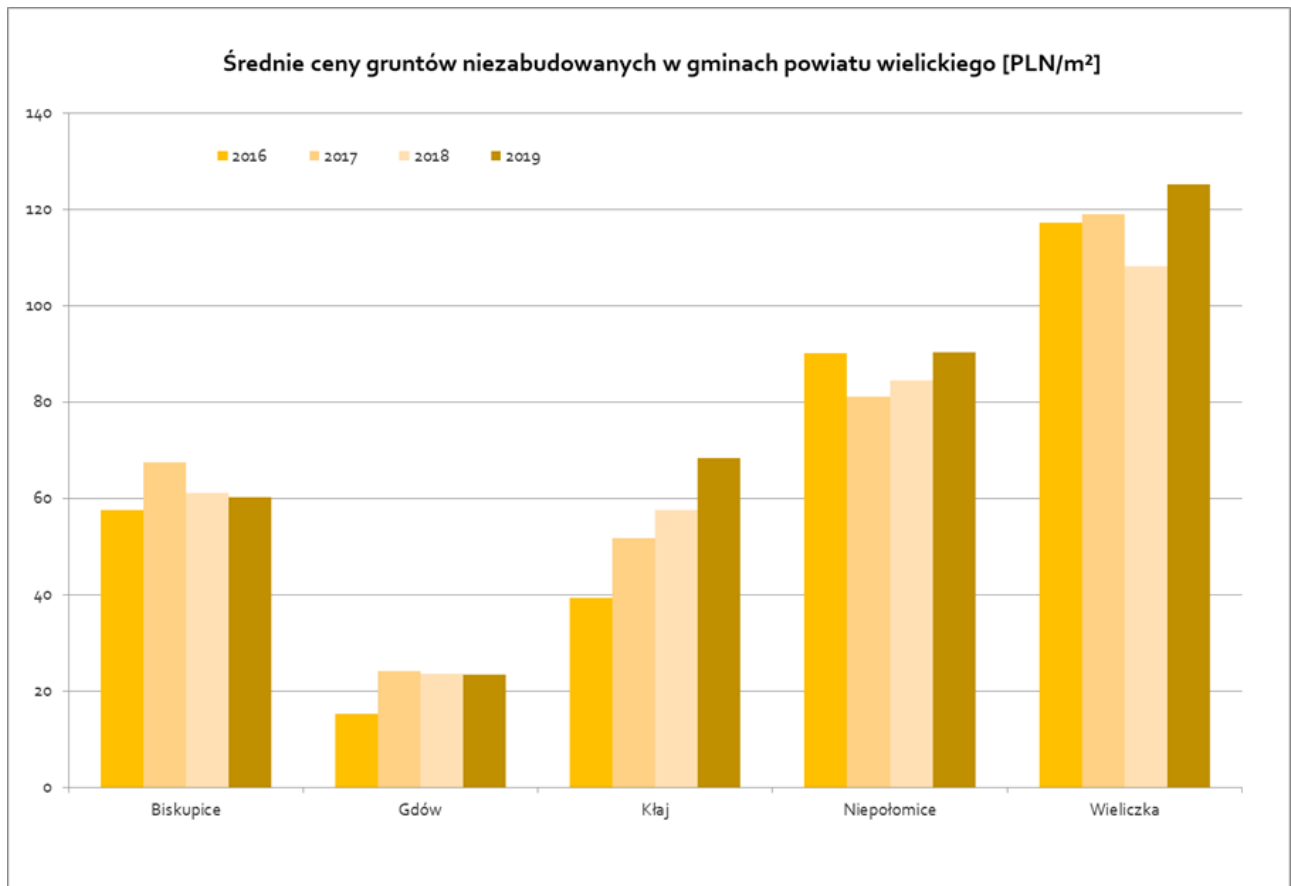
Na terenie powiatu wielickiego największą ilość transakcji notuje się w dwóch gminach - Wieliczka i Niepołomice (61% ogółu transakcji), a szczególności dotyczy to gruntów pod zabudowę mieszkaniową (77% liczby transakcji).



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl



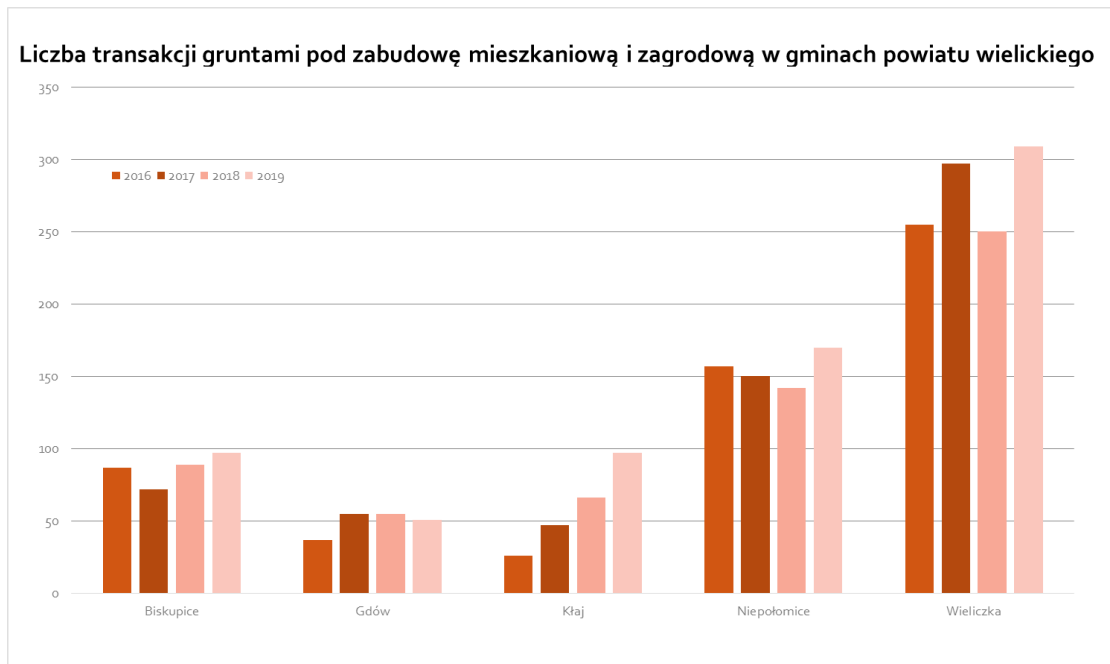
źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

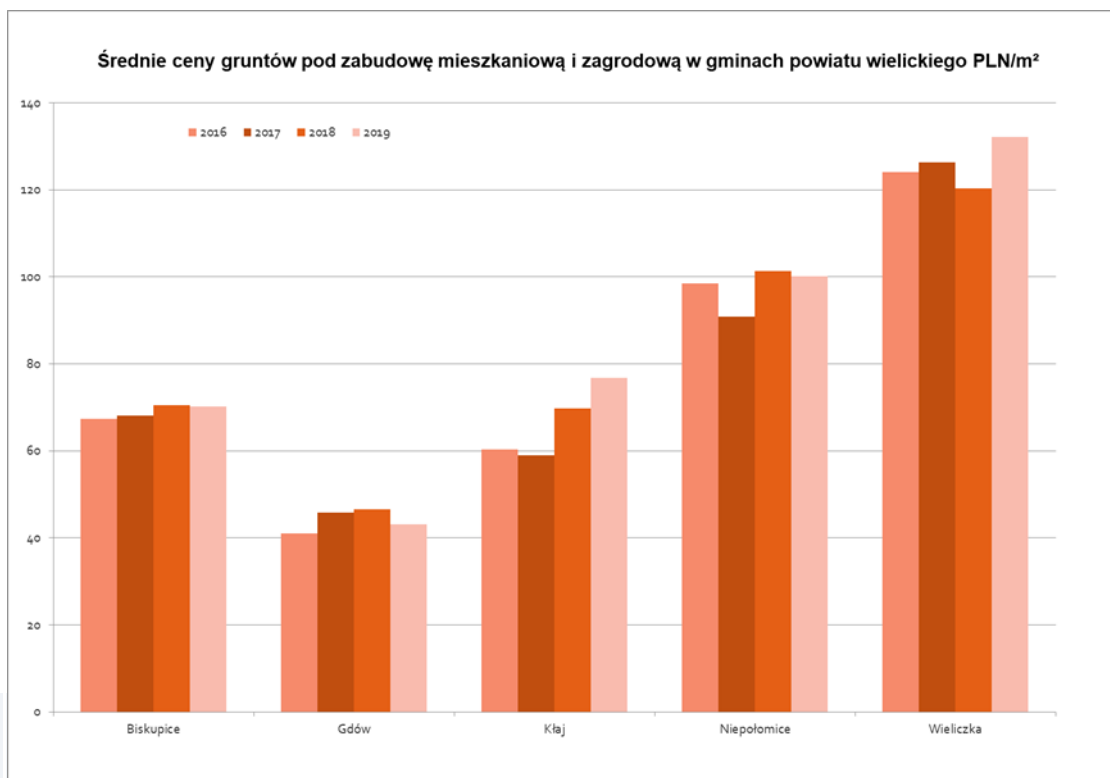
Niemalą udział w ogólnym obrocie gruntami miały także transakcje terenami przeznaczonymi pod przemysł i usługi, których zdecydowana większość położona była w gminie i mieście Niepołomice. Transakcja sprzedaży terenów inwestycyjnych pod zabudowę przemysłowo usługową o powierzchni niemal 6 ha przez Krakowski Park Technologiczny w Niepołomickiej SSE w Podłężu opiewała na kwotę ponad 7 mln zł. Miasto Wieliczka natomiast w roku 2019 może pochwalić się kolejną inwestycją znanej sieciowej restauracji fast-food, poprzedzoną zakupem gruntu o powierzchni 33 arów położonego bezpośrednio przy obwodnicy, za najwyższą w powiecie cenę jednostkową blisko 900 zł/m² pow. gruntu. W bezpośrednim sąsiedztwie ww. inwestycji na zaawansowanym etapie znajduje się także budowa centrum handlowego o planowanej powierzchni 4700 m² GLA na działce o powierzchni prawie 2 hektarów, sprzedanej w 2019 roku za cenę 4,28 mln zł.

Jak wskazano wyżej w zakresie gruntów przemysłowo-usługowych zarówno w zakresie liczby jak i wolumenu transakcji dominuje miasto i gmina Niepołomice z udziałem 66% zanotowanych transakcji w tym segmencie rynku z powiatu. Największa ilość transakcji gruntów pod zabudowę mieszkaniową – 65% transakcji z tego segmentu rynku w powiecie - zanotowana została w mieście i gminie Wieliczka. Potwierdza to charakter i rozwojową pozycję przemysłowych Niepołomic i działającej w niej Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz niemające zainteresowanie gruntami pod budownictwo mieszkaniowe mieście i gminie Wieliczka.



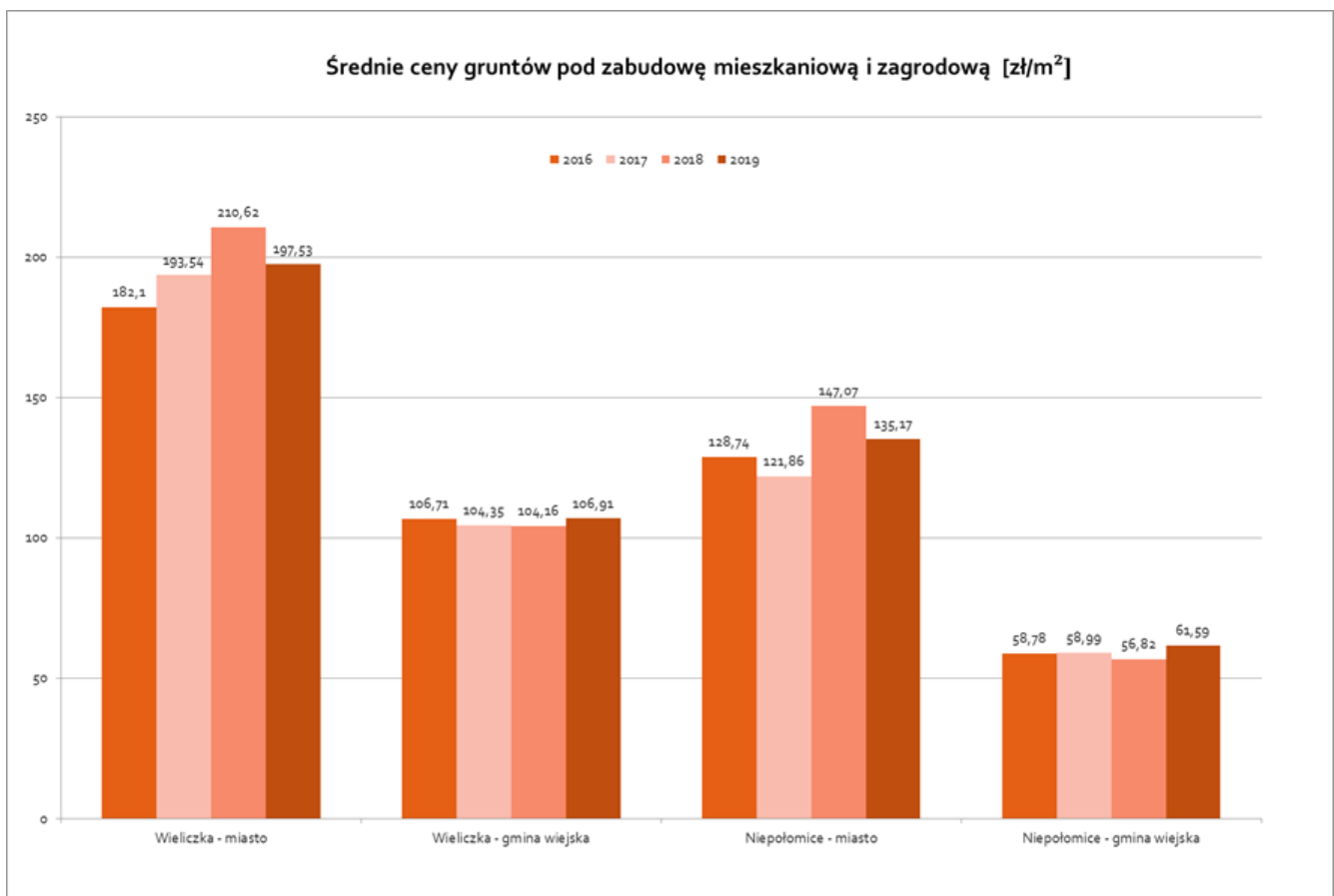
źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Wzrost średniej ceny transakcyjnej w powiecie jest wynikiem wzrostu średnich cen niemal we wszystkich gminach powiatu. Wyjątek stanowią gminy Biskupice i Gdów, gdzie ceny średnie pozostały na niezmiennym poziomie.



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

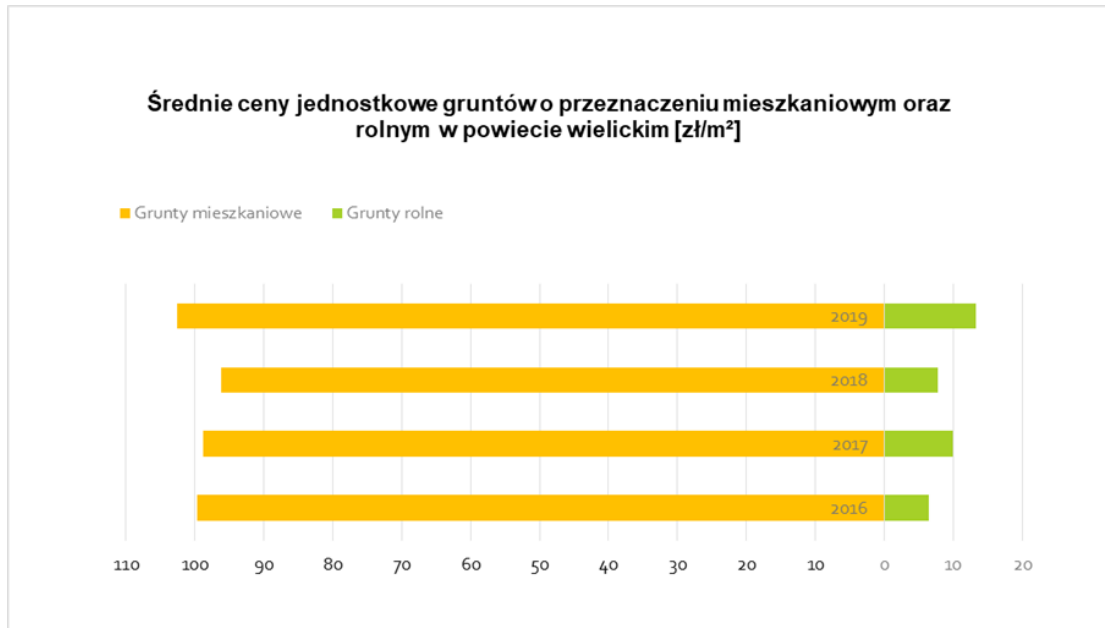
Wzrost średniej ceny transakcyjnej gruntami o przeznaczeniu mieszkaniowym zaznaczył się wyraźnie w gminie Wieliczka i Kłaj, w których średnie ceny wzrosły w okolicach 10%. Po bardziej wnikliwej analizie zauważyć można jednak, że zarówno miasto Wieliczka i Niepołomice wykazują wyhamowanie lub lekki spadek średniej ceny transakcyjnej gruntów pod budownictwo mieszkaniowe w porównaniu z gminami wiejskimi, w których ceny wzrosły o 3-8%. Świadczyć to może o nabywaniu przez inwestorów terenów w „gorszych” lokalizacjach oraz przenoszenia inwestycji w okolice mniej zurbanizowane na peryferiach miast i do obrębów wiejskich z względu na wyczerpany zasób gruntów w bardziej atrakcyjnych obszarach.



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

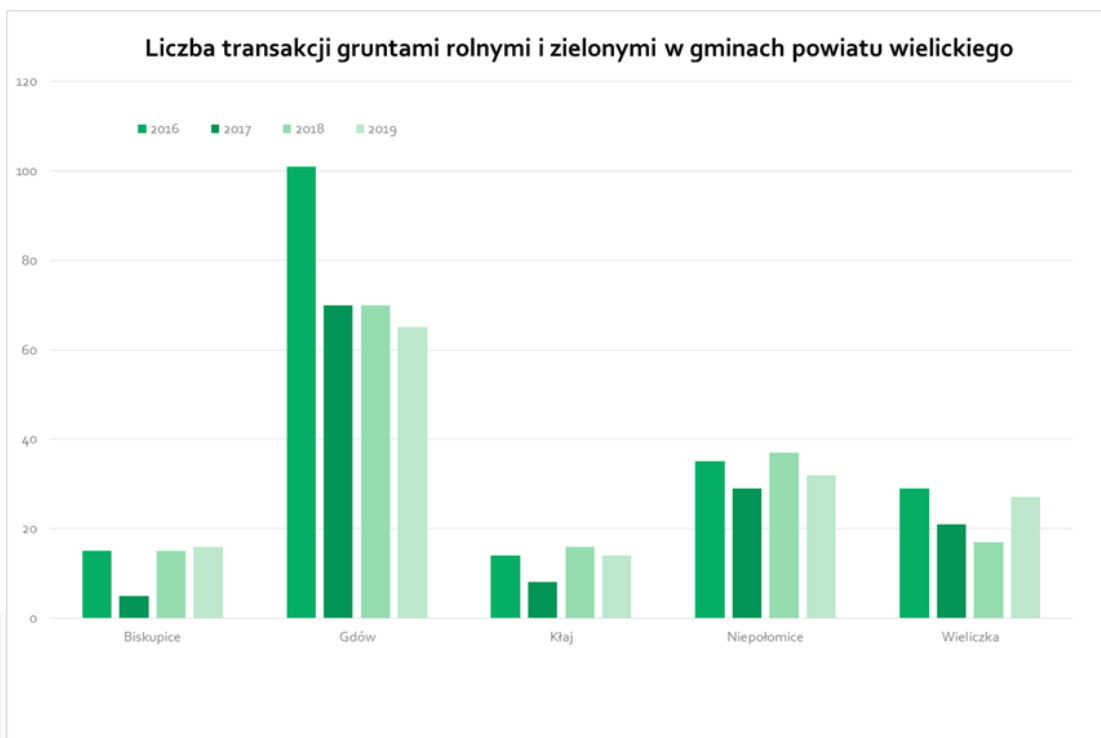
Wartym wyróżnienia jest gmina Kłaj, w której podtrzymany został trwający od kilku lat trend wzrostowy zarówno w zakresie liczby transakcji, średniej ceny transakcyjnej jak i wolumenu transakcji, w których dogoniła, a nawet prześcignęła atrakcyjną gminę Biskupice.

Gmina Gdów jako jedyna z gmin powiatu wyróżniła się spadkiem liczby transakcji i niewielką obniżką wartości transakcji oraz niezmienną ceną średnią w porównaniu do roku ubiegłego, w czym 'odstaje' od ogólnopowiatowej tendencji wzrostowej.

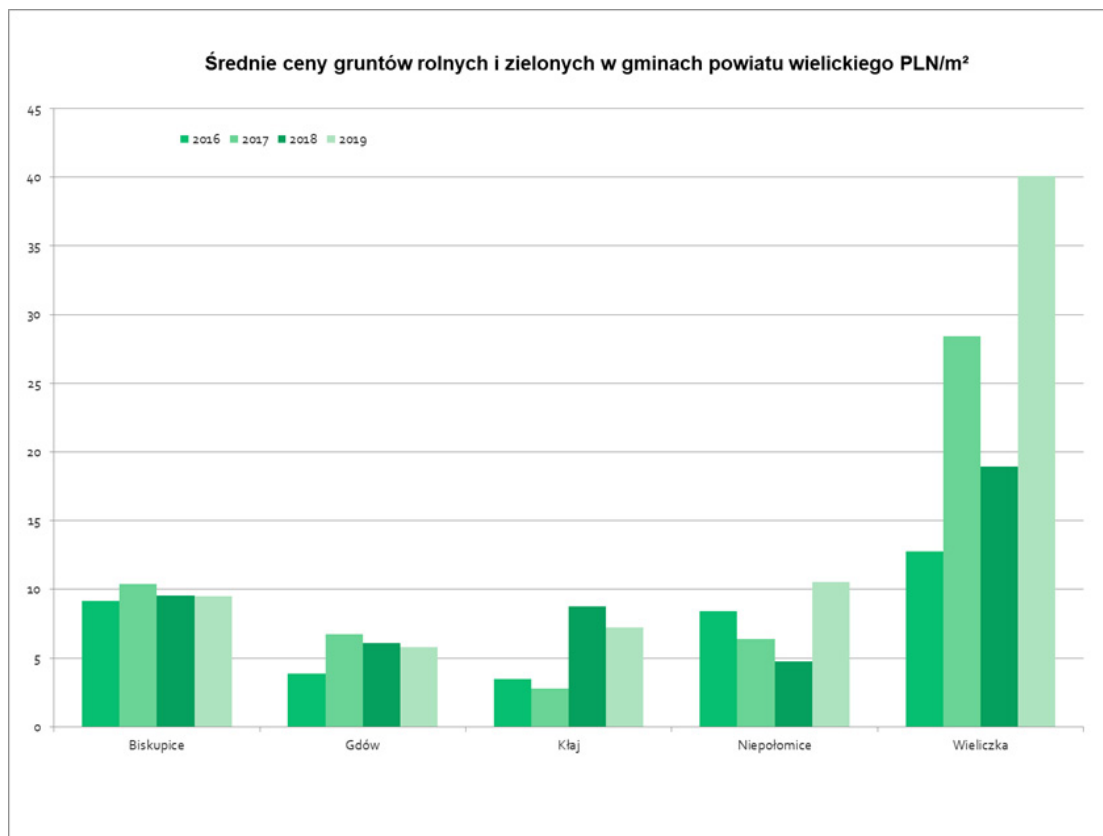


źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Na rynku gruntów rolnych w powiecie wielickim zaznacza się stabilizacja liczby transakcji oraz ceny średniej w większości gmin. W zakresie liczby transakcji w tym segmencie rynku tylko gmina Wieliczka odnotowała wzrost, natomiast średnie ceny jednostkowe wzrosły w obu gminach miejsko-wiejskich: Niepołomice i Wieliczka. Sytuacja na rynku gruntów rolniczych w powiecie wielickim najlepiej widoczna jest w gminach o typowym charakterze wiejskim (Biskupice, Gdów i Kłaj). Wyniki w obrębach miejskich (Niepołomice i Wieliczka) są wynikiem innego niż rolniczy zamiaru nabywców takich gruntów, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy lub jako zieleń towarzysząca inwestycjom mieszkaniowym.



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Wnioski

- Na terenie powiatu wielickiego obserwujemy wzrost ilości transakcji przy równoczesnym wzroście wolumenu obrotu.
- Utrzymuje się zainteresowanie gruntami pod budownictwo mieszkaniowe w szczególności w obszarach peryferyjnych miast i obrębach wiejskich, przy wzroście cen średnich w tych drugich
- Gmina i miasto Niepołomice jest niekwestionowanym liderem transakcji gruntami przemysłowymi
- Obrót gruntami rolnymi utrzymuje się na względnie stałym poziomie z lekką deprecjacją cen średnich



Zbigniew Kostarczyk

Członek Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Rzeczoznawca Majątkowy, analityk i doradca rynku nieruchomości. Biegły sądowy z zakresu wycen nieruchomości. Z rynkiem nieruchomości związany od 2007 r. Współzałożyciel firmy KOSTAR Nieruchomości.

e-mail: z.kostarczyk@mrn.pl