



Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

ANALIZA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH NA TERENIE POWIATU MYŚLENICKIEGO

TOMASZ LEHMAN

Myślenice, marzec 2021

www.mrn.pl

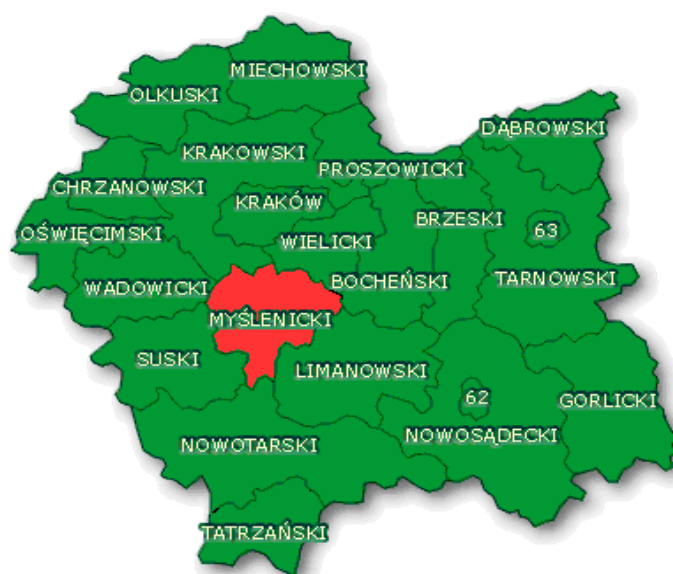
Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
31-261 Kraków, ul. Wybickiego 7c
tel. +48 12 378 31 30
fax +48 12 378 31 29
e-mail: zarzad@mrn.pl

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

Powiat Myślenicki położony jest w południowo-wschodniej części Województwa Małopolskiego. Od strony północnej graniczy z powiatem krakowskim i wielickim, od wschodu i południowego wschodu z powiatami bocheńskim i limanowskim, w niewielkim fragmencie od strony południowej z powiatem nowotarskim, od zachodu i południowego zachodu z powiatami suskim i wadowickim. Większość powiatu myślenickiego leży w malowniczej dolinie Raby, północną jego część stanowią wzniesienia Pogórza Wielickiego i Pogórza Wiśnickiego, południową natomiast góry Beskidu Makowskiego i Beskidu Wyspowego. Teren powiatu łączy w sobie cechy obszarów górskich i wyżynnych, o szczytach wznoszących się do ok. 1.000 m n.p.m. (najwyższy Luboń Wielki – 1022 m n.p.m.). Krajobraz kulturowy to zabudowa mało zwarta i spontanicznie rozrzucona nieraz aż po szczyty wzgórz. W dolinach wzdłuż ciągów "ulicówka" przechodząca w centrach w zwartą.

Rys. 1. Położenie powiatu myślenickiego na tle województwa małopolskiego

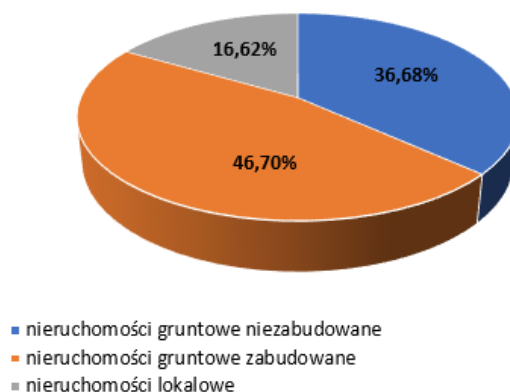


Warto zaznaczyć, że Ziemia Myślenicka miała od dawien dawna duże znaczenie jako węzeł komunikacyjny. Przebiegała tędy dawna droga królewska: Via Regia, która łączyła Kraków z Węgrami i trakt cesarsko-królewski biegnący z Lwowa przez Tarnów do Wadowic i dalej do Wiednia. Również obecnie czynnikiem w znacznym stopniu determinującym atrakcyjność i rozwój powiatu jest przebieg przez jego obszar drogi krajowej nr 7 (popularna „Zakopianka”).

Powiat myślenicki tworzy 9 gmin – w tym 3 miejskie: Myślenice, Dobczyce, Sułkowice i 6 gmin wiejskich: Lubień, Pćim, Raciechowice, Siepraw, Tokarnia i Wiśniowa. Całkowita powierzchnia powiatu myślenickiego to: 673,3 km². Ludność powiatu liczy obecnie ok. 130 tys. osób i od dekady systematycznie rośnie w tempie ok. 0,5% rocznie (w roku 2010 ludność powiatu wynosiła ok. 121,5 tys. osób). Stopień urbanizacji wynosi ok. 26% (liczba mieszkańców miast) ale tylko ok. 40% ogółu zatrudnionych pracuje w sektorze rolniczym. Świadczy to o znacznej liczbie osób wybierających mieszkanie na wsi ale pracujących (w większości dojeżdżających) w innych sektorach gospodarki. Na terenie powiatu zarejestrowanych jest ponad 14 tys. podmiotów gospodarczych, z czego ok. 11,5 tys. stanowią osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Ponad 95% wszystkich przedsiębiorstw to mikroprzedsiębiorstwa zatrudniające mniej niż 10 osób. Zdecydowana większość obszaru powiatu pokryta jest obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego. Planu zagospodarowania brakuje jedynie w Gminie Raciechowice i niewielkiej wschodniej części Gminy Myślenice (wsie Jasienica i Bysina i stosunkowo niewielka wschodnia część miasta).

Rynek nieruchomości na terenie powiatu myślenickiego wart był w 2020 roku ok. 210 mln zł, z czego prawie 90 mln zł to transakcje gruntami niezabudowanymi, co stanowi 42,86%. Udział nieruchomości gruntowych niezabudowanych w całym rynku nieruchomości wydaje się więc nieco zwiększać, gdyż uśredniony na przestrzeni lat 2017 – 2020 wyniósł 36,68%, co prezentuje poniższy wykres.

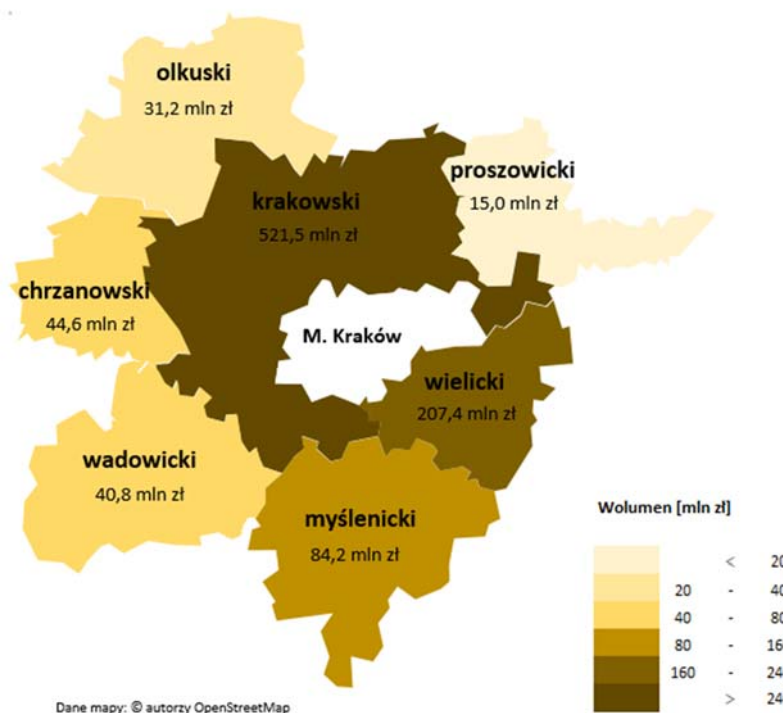
Rys. 2. Struktura sprzedaży w latach 2017 – 2020



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

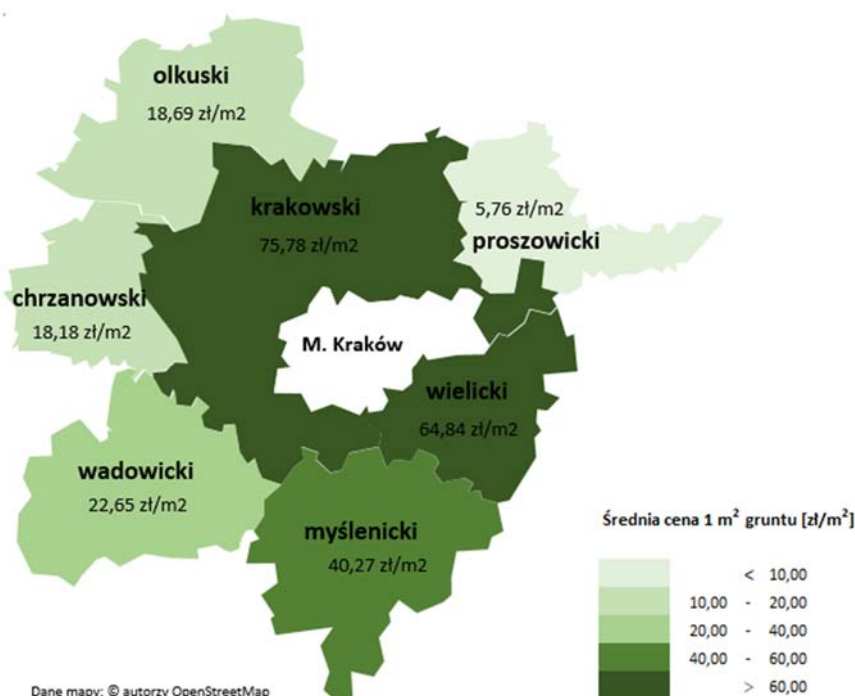
Jak rynek nieruchomości gruntowych powiatu myślenickiego wygląda w porównaniu z innymi powiatami bezpośrednio sąsiadującymi z aglomeracją krakowską? Widać to na poniższych kartogramach (z uwagi na niepełne dane z roku 2020 analiza odnosi się do roku 2019).

Rys. 3. Wolumen sprzedaży w 2019 r.



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Rys. 4. Cena jednostkowa w 2019 r.

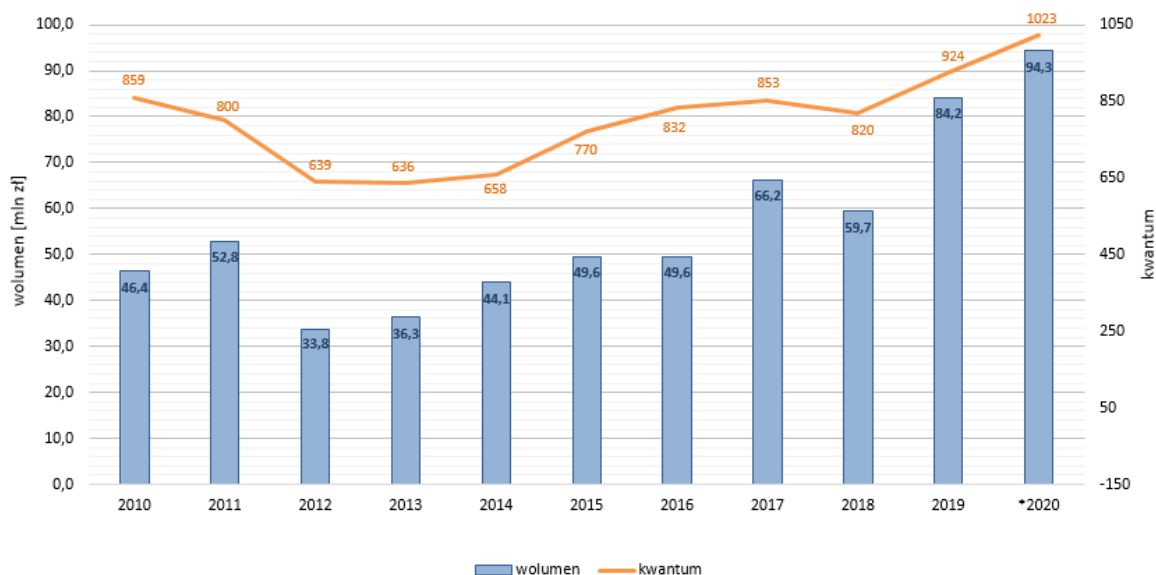


źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Znaczna przewaga zarówno wolumenu sprzedaży jak i ceny jednostkowej gruntów niezabudowanych powiatów krakowskiego i wielickiego jest oczywista i nie powinna nikogo dziwić, są to przecież tereny bezpośrednio sąsiadujące z granicami Krakowa, jednak już przewaga powiatu myślenickiego nad pozostałymi położonymi w podobnej odległości od Krakowa jest dość zaskakująca. W powiecie myślenickim wartość sprzedanych gruntów jest ok. dwukrotnie wyższa od powiatów wadowickiego i chrzanowskiego, ponad 2,5-krotnie wyższa od powiatu olkuskiego i ponad 5,5-krotnie wyższa od powiatu proszowickiego. W przypadku ceny jednostkowej sprzedanych gruntów różnice są podobne, a w przypadku powiatu proszowickiego przewaga powiatu myślenickiego jest jeszcze większa.

Zmiany na rynku gruntów w powiecie myślenickim na przestrzeni ostatniej dekady wpisują się w ogólne trendy rynku nieruchomości, z tym że objawiają się z pewnym przesunięciem w czasie (1 – 2 lata), wzrost trwał do roku 2011 (choć już widać było spadek ilości transakcji), załamanie rynku nastąpiło wyraźnie w roku 2012, straty z kryzysu odrobione zostały dopiero na przełomie lat 2017/2018, znaczne ożywienie dało się zauważyć dopiero w roku 2019.

Rys. 5. Wolumen i kwantum sprzedaży gruntów w powiecie myślenickim w latach 2010 – 2020



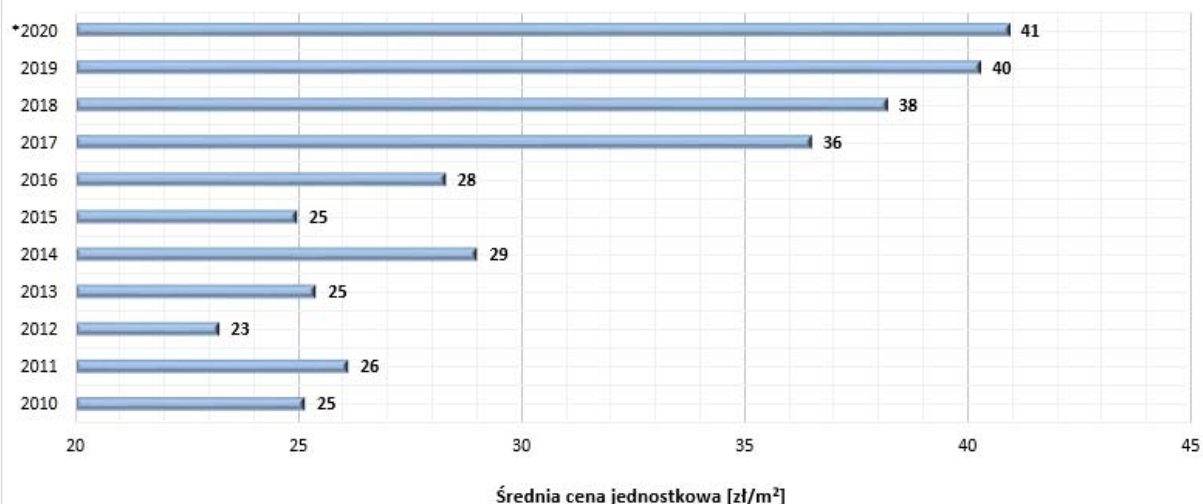
źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

* wartości szacunkowe z uwagi na niepełne jeszcze dane w bazie za rok 2020

Wzrost wolumenu w roku 2017 jak i ilości transakcji w latach 2015 – 2017 jest przypadkowy. Większy wolumen w roku 2017 wynika z kilku droższych transakcji gruntami komercyjnymi (w strefie przemysłowej Jawornik – Polanka, w Myślenicach i Dobczycach) na łączną kwotę ok. 12,85 mln zł, większa liczba transakcji natomiast z dużej ilości drobnych działek nabywanych w latach 2015 – 2017 przez Skarb Państwa (GDKiA) w wyniku wybudowania drogi ekspresowej S7 Lubień – Skomielna Biała (tzw. „resztówki”). Po uwzględnieniu tych przypadkowych jak wyżej wspomniano czynników, lata 2015 - 2017 zarówno pod względem wolumenu jak i ilości transakcji idealnie wpasują się w lekki trend wzrostowy.

Analizując cenę jednostkową sprzedaży gruntów w poszczególnych latach widać, że wzrost obrotów niekoniecznie związany jest ze wzrostem średniej ceny 1 m² na terenie powiatu, w latach 2010 – 2016 cena jednostkowa wahała się w przedziale 23 – 29 zł/m², wyraźny skok nastąpił dopiero w roku 2017 i od tego czasu powoli lecz systematycznie wskaźnik ten rośnie.

Rys. 6. Cena jednostkowa gruntu



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Sprzedającymi grunty niezabudowane na terenie powiatu myślenickiego są w ogromnej większości osoby fizyczne, na przestrzeni lat 2010 – 2020 stanowią one ponad 94% ogółu sprzedających. Samorządy, czyli głównie gminy były stroną nabywającą grunty w nieco ponad 2% transakcji, przedsiębiorcy i inni po ok. 1,7% przypadków.

Po stronie kupujących zdecydowanie wzrasta już aktywność gmin i przedsiębiorców, którzy w skali uśrednionej w latach 2010 – 2020 stanowili już po ok. 6% ogółu kupujących. Stąd automatycznie udział osób fizycznych obniżył się do poziomu poniżej 87%.

Na zmienność cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych w obrębie powiatu decydujący wpływ mają dwa czynniki, nakładające się na siebie i potęgujące te różnice. Mowa o fizjografii terenu i odległości od Krakowa. Znacznie cenniejsze są północne rejony powiatu, położone bliżej Krakowa, na obszarze wyżynnym Pogórza Wielickiego – gminy Sułkowice, Myślenice, Siepraw, Dobczyce. Tereny południowe w większej odległości od Krakowa i leżące na terenie górskim Beskidów osiągają zdecydowanie niższe ceny – gminy Lubień, Tokarnia, Pćim, Wiśniowa, Raciechowice. Również struktura gruntów jest nieco różna, w części północnej zdecydowanie w obrocie przeważają grunty mieszkaniowe, istotny jest też udział gruntów komercyjnych, zwłaszcza przemysłowych i przemysłowo-usługowych zlokalizowanych w strefach przemysłowych „Polanka-Jawornik”, „Myślenice” i „Dobczyce-Niezdów”. W części południowej powiatu w obrocie pojawia się znacznie więcej gruntów rolnych i leśnych (w północnej części powiatu lasy praktycznie w obrocie nie występują). Walory krajobrazowe z kolei powodują, że w południowej części powiatu istotnym segmentem rynku są grunty przeznaczone i użytkowane na cele rekreacyjno-wypoczynkowe praktycznie nie występujące w północnej części powiatu.

Rys. 7. Gminy Powiatu Myślenickiego



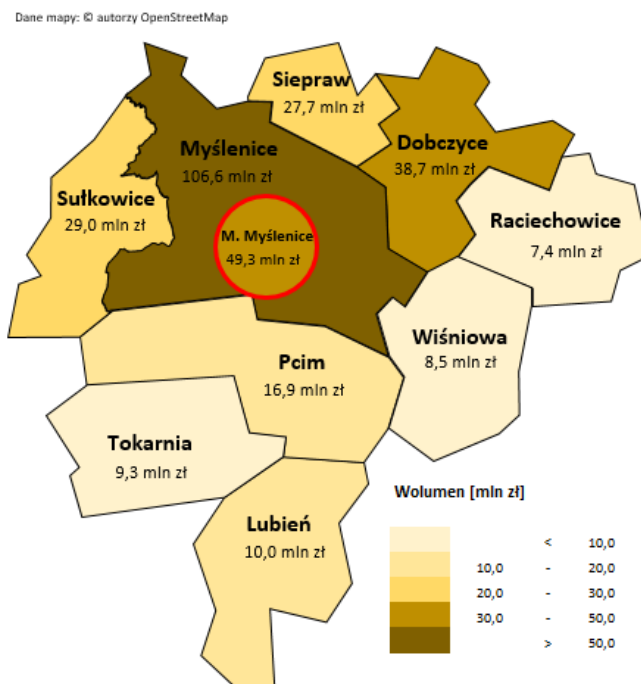
źródło: krakow.stat.gov.pl

Największą i najliczniejszą gminą powiatu jest Gmina Myślenice, z Myślenicami jako stolicą i zdecydowanym centrum administracyjnym i społeczno-gospodarczym. W prezentowanych poniżej analizach i wykresach wyodrębniono z Gminy Myślenice obszar miasta jako znacznie odbiegający od części wiejskiej. W przypadku dwóch pozostałych miast powiatu czyli Dobczyc i Sułkowic te różnice są znacznie mniejsze, praktycznie niezauważalne dla większości zjawisk rejestrowanych na rynku nieruchomości, stąd dane rynkowe zagregowano dla całych gmin bez wyróżniania części miejskiej i wiejskiej.

Z uwagi na fakt, że na terenie kilku mniejszych gmin powiatu myślenickiego liczba zarejestrowanych transakcji w poszczególnych latach, szczególnie w niektórych segmentach rynku, jest stosunkowo niewielka, wnioskowanie statystyczne może być obarczone dużym błędem i prowadzić do niewłaściwych wyników – pojedyncze i przypadkowe transakcje znacznie zmieniają parametry statystyczne. Stąd porównanie poszczególnych gmin powiatu myślenickiego wykonano dla zagregowanych danych za ostatnie cztery lata tj. za okres 2017 – 2020.

Przewaga Gminy Myślenice nad pozostałymi w powiecie jest ogromna, w samym mieście w latach 2017-2020 sprzedano gruntów za ponad 10 mln złotych więcej niż w całej Gminie Dobczyce (drugiej w rankingu gmin). Dla całej Gminy Myślenice wartość sprzedaży w tych latach jest ponad czterokrotnie większa od drugiej pod tym względem Gminy Dobczyce i ponad 21-krotnie większa od Gminy Raciechowice, w której wolumen sprzedaży jest najmniejszy. Różnice w wielkości obszarowej i ludności gmin nie tłumaczą tych różnic, a jeżeli to w niewielkim stopniu. Wyraźnie widać zasygnalizowany wcześniej podział na północną i południową część powiatu.

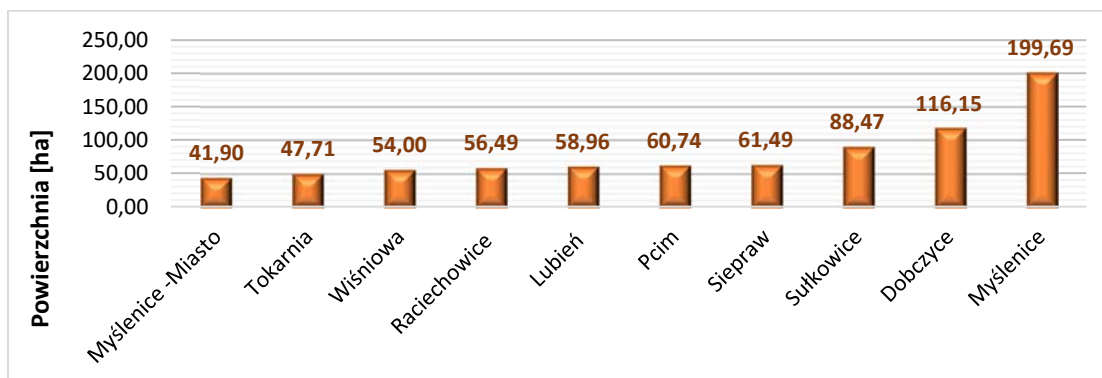
Rys. 8. Wolumen sprzedaży w poszczególnych gminach w latach 2017 – 2020.



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Praktycznie identyczna kolejność i podobne relacje pomiędzy gminami można zaobserwować analizując łączną powierzchnię gruntów będących przedmiotem obrotu, jednak różnice są tu już mniejsze. Wyróżnia się jedynie samo miasto Myślenice z najmniejszą powierzchnią sprzedanych gruntów niezabudowanych (41,9 ha), co razem z dużą wartością tych transakcji świadczy o wysokich cenach jednostkowych gruntów na terenie miasta Myślenice, znacznie odbiegających od pozostałych terenów powiatu.

Rys. 9. Łączna sprzedana powierzchnia gruntów w latach 2017 – 2020.

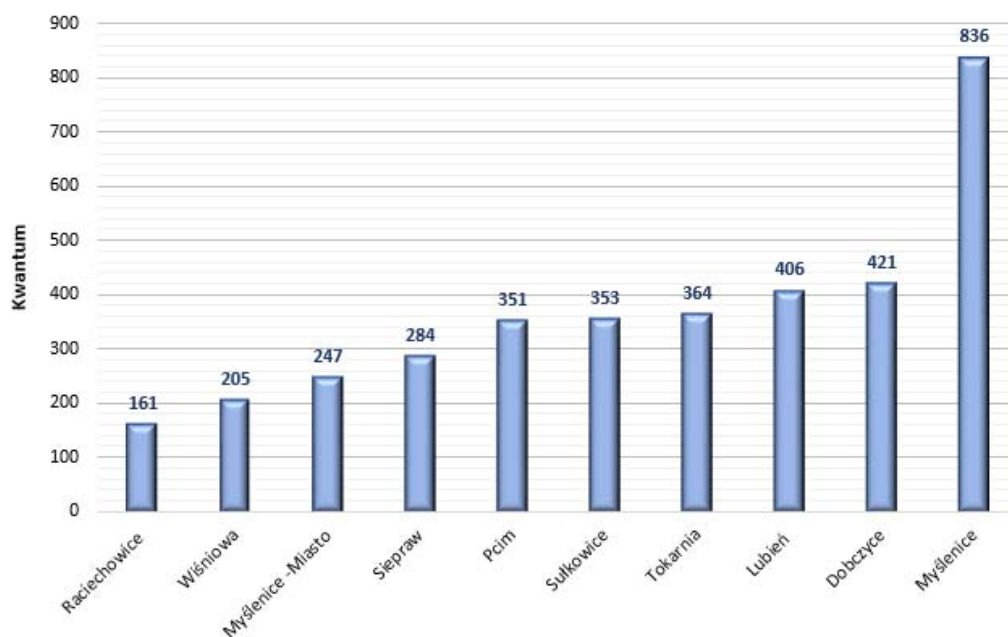


źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Niewielkie przetasowania w rankingu gmin widać pod względem liczby transakcji zawartych w latach 2017 – 2020. Liderem nadal ze znaczną przewagą jest Gmina Myślenice, na drugim miejscu jest Gmina Dobczyce, ale już z niewielką przewagą nad Gminą Lubień (to efekt wspomnianej wcześniej znacznej ilości sprzedaży niewielkich obszarowo działek nabywanych przez Skarb Państwa – „resztówek” po

realizacji drogi ekspresowej S7). Relatywnie spora liczba transakcji w gminach Lubień, Tokarnia i Pcim wynika też ze znacznego rozdrobnienia gruntów na tych obszarach, ukształtowania terenu i stosunków własnościowych sprawiających, że inwestor często musi skupić kilka a nawet kilkanaście działek od różnych właścicieli w celu uzyskania nieruchomości odpowiadającej jego zamierzeniom inwestycyjnym.

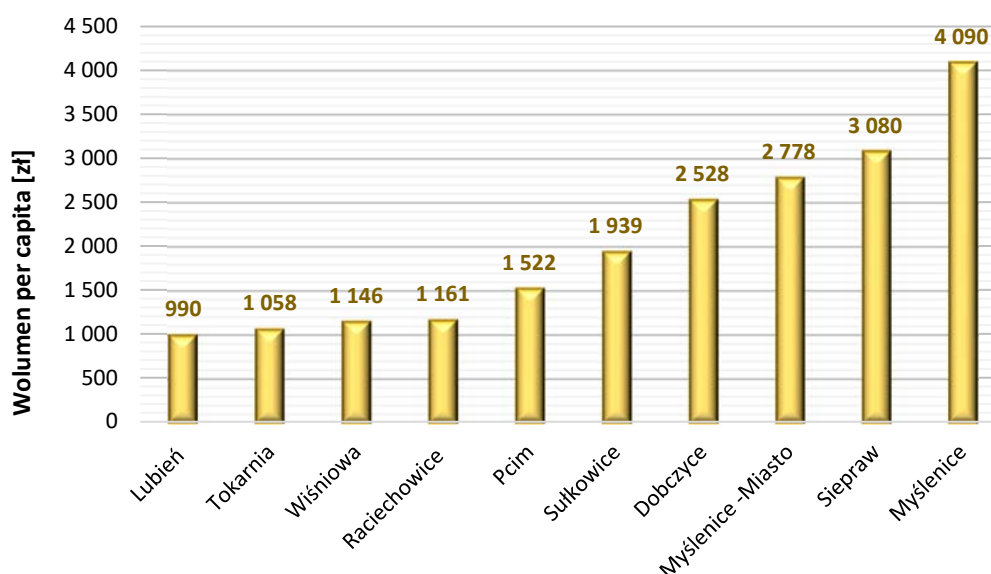
Rys. 10. Liczba transakcji w poszczególnych gminach w latach 2017 – 2020.



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Ciekawie prezentuje się wskaźnik wolumenu sprzedaży w poszczególnych gminach ale w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Wyróżnia się tutaj Gmina Siepraw, która ustępuje tylko Gminie Myślenice.

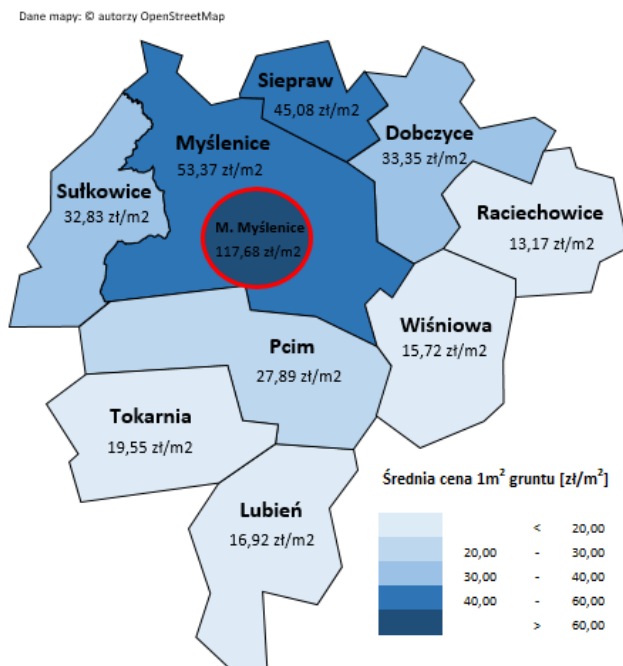
Rys. 11. Wolumen „per capita”.



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Podobnie jest w przypadku ceny jednostkowej sprzedanych w latach 2017 – 2020 gruntów na terenie gmin powiatu. Ten parametr chyba najlepiej oddaje cenność gruntów w gminach powiatu i różnice między nimi.

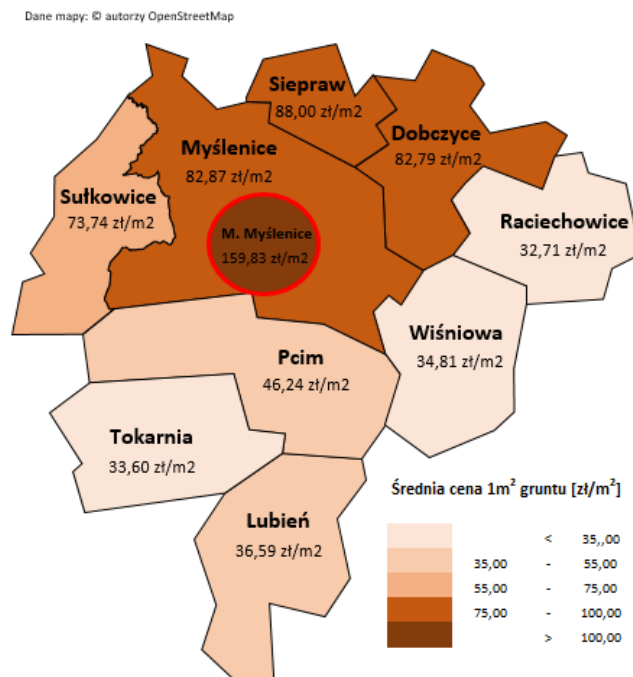
Rys. 12. Cena jednostkowa transakcji.



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Na terenie powiatu myślenickiego rejestruje się znaczną ilość transakcji gruntami o przeznaczeniu mieszanym, głównie mieszkaniowo-rolnych ale też rolno-leśnych, mieszkaniowo-usługowych, z różnym udziałem komunikacji itp. Duża zmienność udziału poszczególnych przeznaczeń w tych transakcjach w mojej ocenie uniemożliwia wiarygodne rozstrzygnięcie w oparciu o dane transakcyjne jaki jest rozkład transakcji o różnym przeznaczeniu w ogólnej populacji. Nie wyklucza to jednak wiarygodnej analizy średnich cen jednostkowych gruntów o różnym przeznaczeniu. W przypadku najczęściej występujących w obrocie, to jest gruntów mieszkaniowych i rolnych wartości te prezentują poniższe kartogramy.

Rys. 13. Średnie ceny jednostkowe gruntów o przeznaczeniu mieszkaniowym.



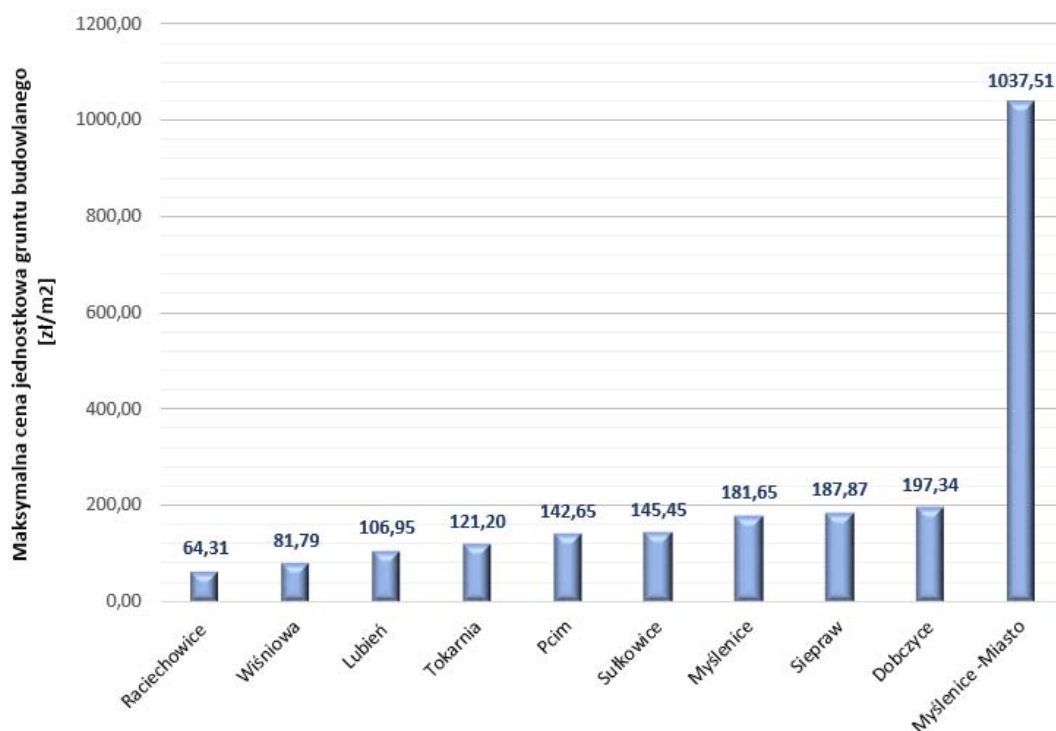
źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Ponownie wyraźna przewaga miasta Myślenice nie budzi żadnych wątpliwości, wyjaśnienia wymaga natomiast wysoka pozycja Gminy Siepraw widoczna już w kilku poprzednich wskaźnikach (Rys. 18 i 19). Gmina Siepraw jest najmniejszą obszarowo gminą powiatu ale przez to bardzo jednorodną, na całym jej obszarze występują bardzo podobne warunki przestrzenne. Jest przy tym gminą położoną najbliżej Krakowa, o dobrze rozwiniętej sieci drogowej i infrastruktury komunalnej. Zupełnie inaczej jest w przypadku gmin miejskich czyli Myślenice, Dobczyce i Sułkowice, które teoretycznie mogłyby się wydawać cenniejsze, jednak wszystkie te gminy odzwierciedlają opisaną na początku ogólną regułę powiatu, czyli położone są na pograniczu opisanych wcześniej północnej i południowej strefy powiatu, na ich terenie są wsie bardziej zbliżone cechami do tych tańszych gmin – w Gminie Myślenice są to Zasań, Poręba i Trzemeśnia, w Gminie Dobczyce Czaśław, Kędzierzynka, Krzyworzeka i Kwapinka, w Gminie Sułkowice są to Harbutowice. To te miejscowości zaniżają średnią gruntów budowlanych w tych gminach. Gdyby w gminach miejskich Myślenice, Dobczyce i Sułkowice wyodrębnić ich północne obręby (np. Głogoczów w Gminie Myślenice lub Krzywaczka w Gminie Sułkowice) to uzyskane poziomy cen byłyby podobne lub wyższe od Gminy Siepraw.

Ponieważ jak wiadomo statystycznie „pan i jego pies mają po trzy nogi”, parametrem lepiej w mojej ocenie opisującym poziom i różnice cenności gruntów budowlanych w poszczególnych gminach powiatu myślenickiego jest poziom maksymalnej ceny uzyskanej za grunt o przeznaczeniu

budowlanym (mieszkaniowym) – przy czym odrzucono odstające, jednostkowe transakcje, w których bardzo wysoka cena wynikała nie z rynkowych, lecz szczególnych, indywidualnych warunków zawarcia transakcji (małe powierzchnie nabywane na poprawę warunków, strony umowy zależne i silnie ze sobą powiązane itp.) Wyniki zaprezentowano na poniższym wykresie.

Rys. 14. Maksymalne ceny jednostkowe gruntów budowlanych.

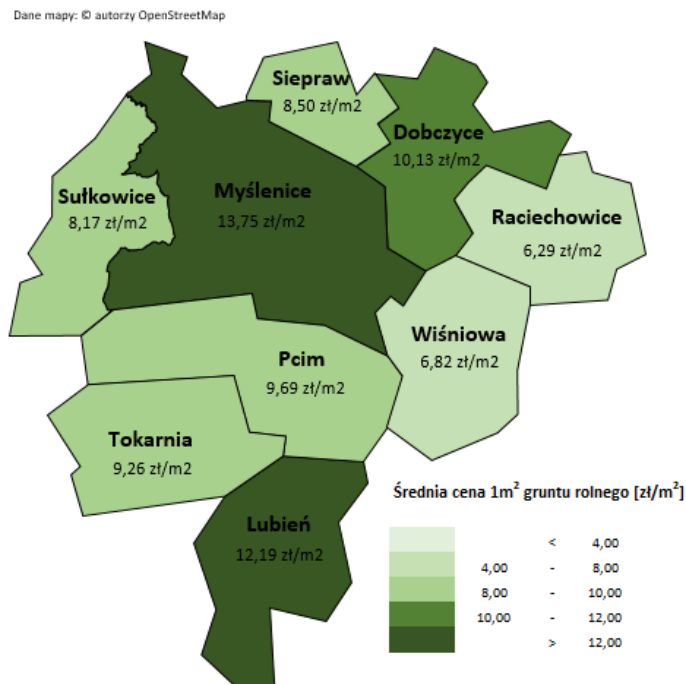


źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Na terenie powiatu myślenickiego ceny gruntów rolnych są znacznie bardziej stabilne od cen gruntów budowlanych, różnice procentowe pomiędzy najtańszymi i najdroższymi gminami są znacznie mniejsze dla gruntów rolnych niż dla gruntów budowlanych. Widać to również w przypadku porównania cen gruntów rolnych i budowlanych w poszczególnych gminach, w gminach uzyskujących wyższe ceny jednostkowe gruntów budowlanych grunty rolne osiągają maksymalnie 10 % tej ceny (Gmina Siepraw), z drugiej strony w gminach gdzie grunty budowlane są tańsze wskaźnik ten sięga 33 % (Gmina Lubień).

W przypadku gruntów rolnych zaskakująca jest wysoka pozycja Gminy Lubień za to stosunkowo niska Gmin Siepraw i Sułkowice. Nie potrafię wyjaśnić przyczyny tego stanu, wydaje się, że rynek gruntów rolnych powiatu myślenickiego wymaga pogłębionej analizy, na co w tym opracowaniu brak już miejsca.

Rys. 15. Średnie ceny jednostkowe gruntów o przeznaczeniu rolnym.



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Uwagi końcowe i wnioski

- Powiat Myślenicki wydaje się najlepiej oceniany przez inwestorów spośród powiatów wokół tzw. „obwarzanka” czyli bezpośredniego otoczenia miasta (powiatów krakowskiego i wielickiego). Wynika to z dobrego połączenia komunikacyjnego z Krakowem („Zakopianka”) i jego południową obwodnicą autostradową, walorami krajobrazowymi i klimatycznymi regionu oraz niezłe rozwiniętą siecią drogową i infrastrukturą komunalną.
- Dominujący na terenie powiatu jest rynek gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w tym w ogromnej przewadze jednorodziną. Świadczy to o rozwoju regionu jako zaplecza mieszkaniowego dla aglomeracji krakowskiej. Odnosi się to w znacznym stopniu do terenów wiejskich, które coraz bardziej tracą swój pierwotny rolniczy charakter.
- Zwiększa się udział nieruchomości gruntowych niezabudowanych w całym rynku nieruchomości, jednak obserwując aktualny rozwój budownictwa mieszkaniowego realizowanego na terenie powiatu przez deweloperów w najbliższych latach należy się ponownie spodziewać zwiększenia sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych, głównie budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.
- Rynek nieruchomości na terenie powiatu myślenickiego jest bardzo silnie związany z fizjografią obszaru. Praktycznie we wszystkich parametrach rynku widać silny podział na cenniejszą północną część powiatu (Pogórze Wielickie) i zdecydowanie tańszą część południową (Beskid Makowski).

- Zarejestrowane dane transakcyjne za rok 2020 nie dają jeszcze pełnego obrazu ewentualnych zmian na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych wywołanych pandemią wirusa Covid-19. Analizując jednak aktualną sytuację na rynku, zachowania inwestorów i informacje płynące z agencji nieruchomości, to łącznie ze wszystkimi wyżej opisanymi czynnikami należy się spodziewać dalszego silnego wzrostu obrotu i cen jednostkowych gruntów niezabudowanych. Wydaje się, że będziemy albo już jesteśmy świadkami kolejnej wielkiej fali ucieczki z miast. Prognozy dla rynku nieruchomości gruntowych powiatu myślenickiego na najbliższe kilka lat są bardzo dobre.



Tomasz Lehman

Rzeczoznawca majątkowy od 1993 r., pośrednik i doradca rynku nieruchomości. Członek Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl w Krakowie. Założyciel i współwłaściciel Biura Nieruchomości RAPIT w Myślenicach, najstarszej działającej firmy w tej branży na terenie powiatu myślenickiego (od 1997 r.). Członek Komisji Etyki Zawodowej przy Małopolskim Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych. Wieloletni biegły sądowy w zakresie wyceny nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Krakowie. Autor kilku tysięcy operatów szacunkowych dla szerokiego spektrum odbiorców i praktycznie wszystkich typów nieruchomości i celów wyceny.

e-mail: t.lehman@mrn.pl