



® Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH NA TERENIE POWIATU MYŚLENICKIEGO W 2021 R.

TOMASZ LEHMAN



www.mrn.pl

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

Oddział we Wrocławiu:
54-220 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

ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH NA TERENIE POWIATU MYŚLENICKIEGO W 2021 R.

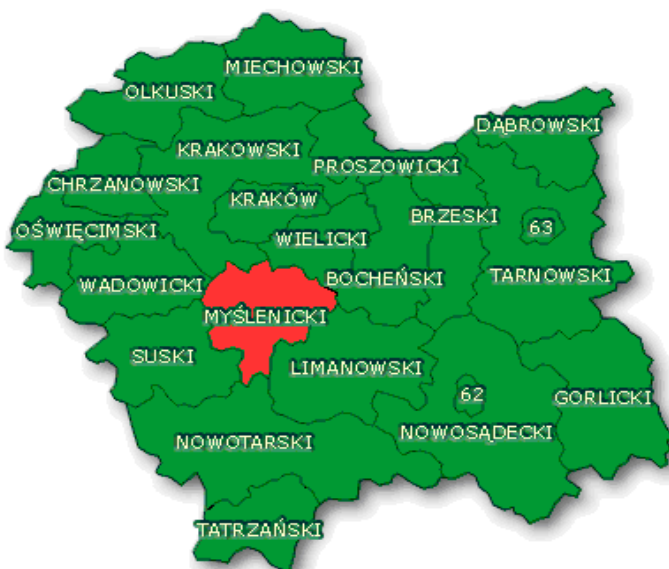
Tomasz Lehman

Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Myślenice, marzec 2022 r.

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.

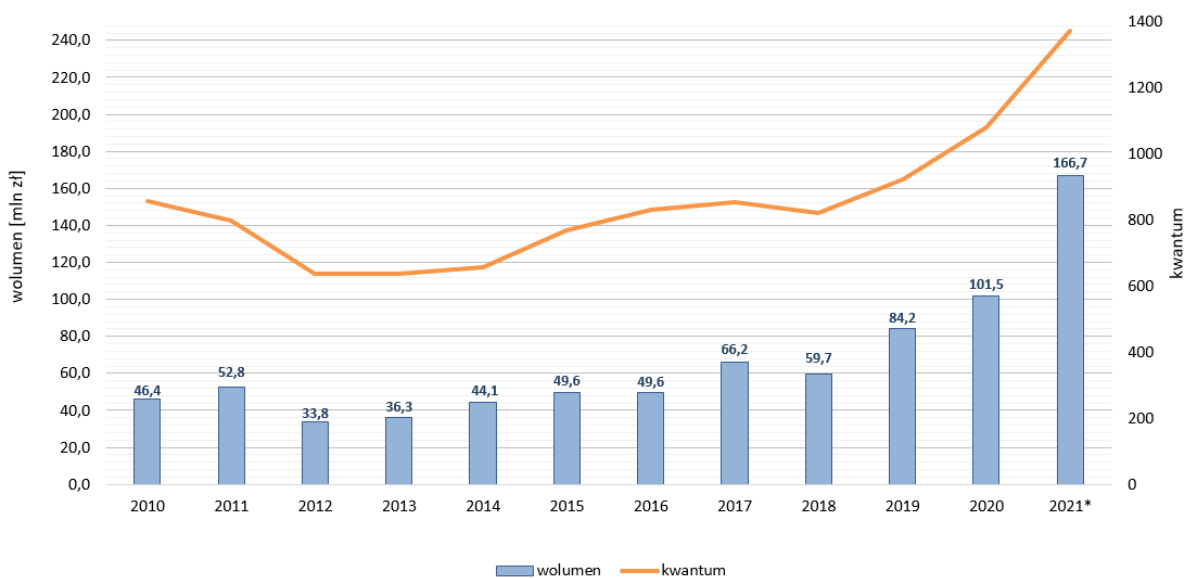


Powiat myślenicki tworzy 9 gmin – w tym 3 miejskie : Myślenice, Dobczyce, Sułkowice i 6 gmin wiejskich: Lubień, Pcim, Raciechowice, Siepraw, Tokarnia i Wiśniowa. Całkowita powierzchnia powiatu myślenickiego to: 673,3 km². Ludność powiatu liczy obecnie ok. 130 tys. osób i od

dekady systematycznie rośnie w tempie ok. 0,5% rocznie (w roku 2010 ludność powiatu wynosiła ok. 121,5 tys. osób).

Zmiany na rynku gruntów w powiecie myślenickim na przestrzeni ostatniej dekady wpisywały się w ogólne trendy rynku nieruchomości, jednak począwszy od roku 2020 wzrosty zdecydowanie przekroczyły przeciętny poziom rynkowy. Praktycznie wszystkie wskaźniki wystrzeliły w górę. Przyczyną oczywiście jest pandemia Covid-19, która spowodowała nową falę „ucieczki” z miasta i ogromne zainteresowanie nieruchomościami poza dużymi ośrodkami miejskimi. Gwałtowny wzrost popytu na grunty generują zarówno osoby fizyczne poszukujące działek dla swoich osobistych potrzeb (osoby fizyczne stanowią ok. 90% kupujących) jak i deweloperzy, którzy odkryli potencjał inwestowania na terenach wiejskich. Jeszcze większy impuls popytowy nastąpił w roku 2021, gdy widmo inflacji skłoniło wiele osób do lokowania swoich oszczędności w nieruchomości. Osoby dysponujące większymi możliwościami finansowymi kupowały mieszkania, ale ponieważ z oszczędnościami rzędu 50 – 150 tys. złotych na zakup mieszkania czy domu bez zaciągania długoletniego kredytu nie ma co liczyć, mniej zasobni klienci inwestowali w grunty. W efekcie, w roku 2021, całkowity obrót gruntami na terenie powiatu myślenickiego wyniósł prawie 167 mln złotych i był o 64% większy niż w roku 2020 (też mocno wzrostowym -wzrost wyniósł wówczas 21% w stosunku do roku 2019).

Rys. 2. Wolumen i kwantum sprzedaży gruntów w powiecie myślenickim w latach 2010-2021



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

*wartość w nieznacznym stopniu szacowana – na dzień sporządzania tej analizy dysponujemy ok. 95% danymi z roku 2021.

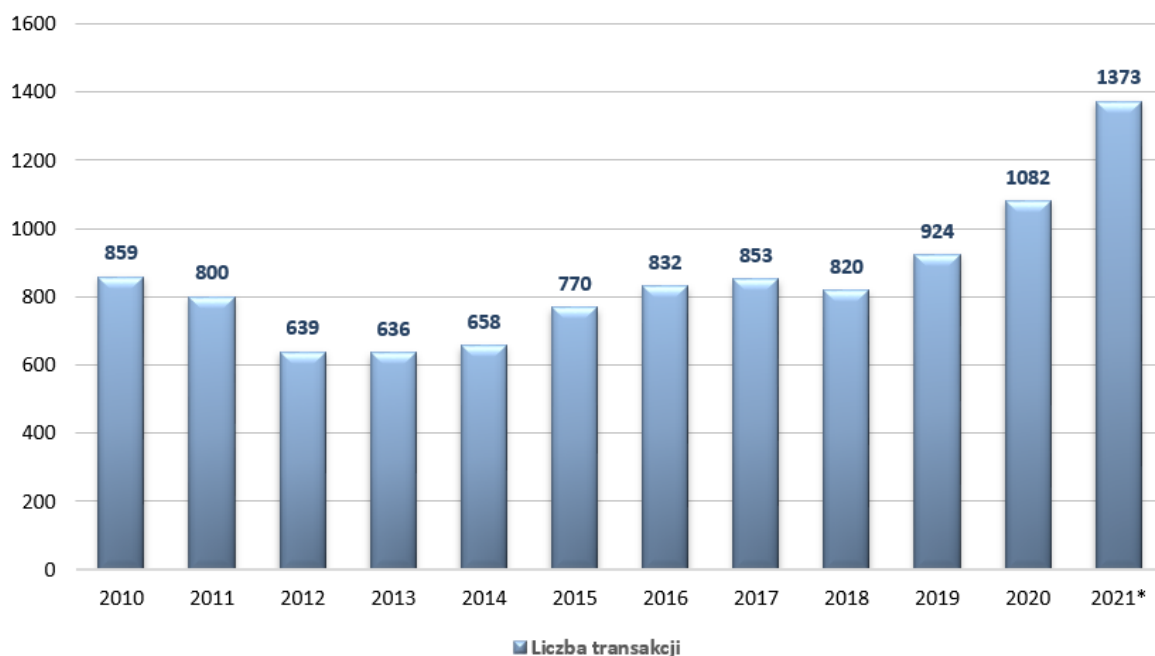
Uwaga: znaczny wpływ na wielkość obrotu w 2021 roku miała jedna transakcja, a mianowicie zakup prawie 18 ha w strefie przemysłowej „Jawornik-Polanka” przez dużą firmę z branży

produkcyjnej za cenę prawie 21 mln złotych. Ale nawet bez tej transakcji obrót w roku 2021 wyniósł ponad 140 mln złotych i był to wzrost o 38% w stosunku do roku 2020.

Podobnie, wzrost obrotu w roku 2017 był wynikiem kilku droższych transakcji gruntami komercyjnymi (w strefie przemysłowej Jawornik – Polanka, w Myślenicach i Dobczycach) na łączną kwotę ok. 12,85 mln zł.

Obserwowany w ostatnich latach wzrost obrotów tylko częściowo wynika ze wzrostu cen; w znacznej mierze jest on efektem wzrostu ilości transakcji. W roku 2021 zanotowano na terenie powiatu prawie 1400 transakcji nieruchomości gruntowych niezabudowanych, i był to wzrost o ok. 27% w stosunku do roku 2020.

Rys. 3. Liczba transakcji w latach 2010-2021

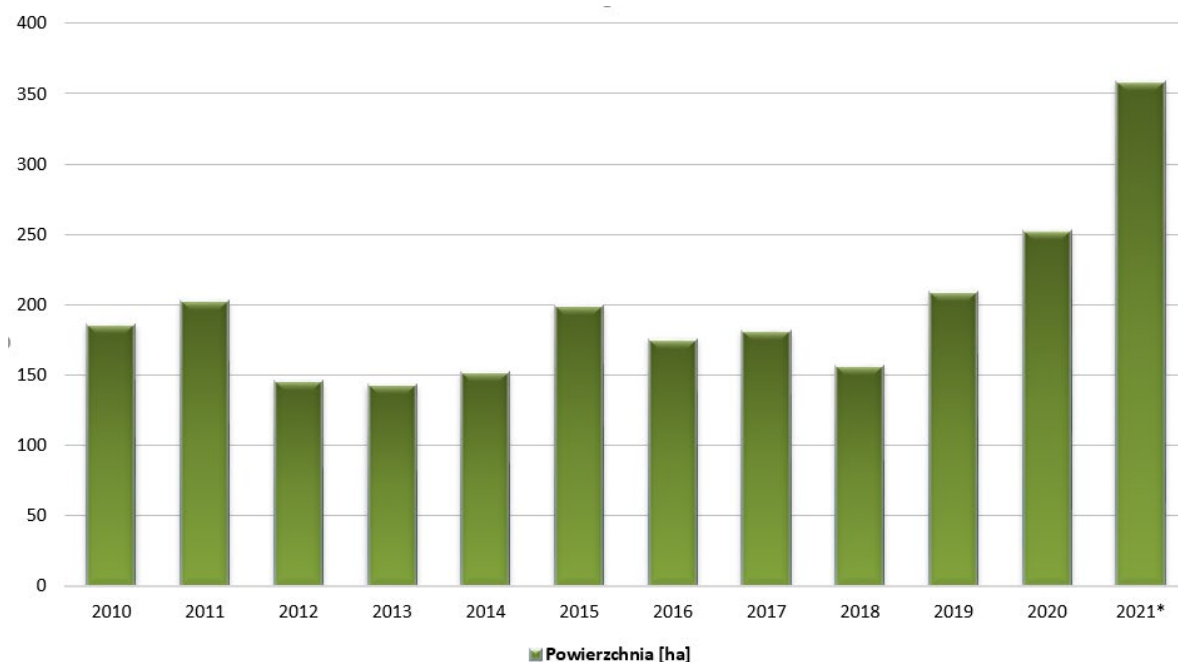


źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Uwaga: Wzrost ilości transakcji w latach 2015 – 2017 był wynikiem dużej ilości małych działek nabywanych w latach 2015 – 2017 przez Skarb Państwa (GDKiA) w wyniku wybudowania drogi ekspresowej S7 Lubień – Skomielna Biała (tzw. „resztówki”). Po uwzględnieniu tych czynników, lata 2015 - 2017 zarówno pod względem wolumenu jak i ilości transakcji idealnie wpasują się w lekki trend wzrostowy.

Znaczny rozwój tego segmentu rynku na terenie powiatu myślenickiego potwierdza również analiza łącznego aeratu sprzedanych nieruchomości. W roku 2021 na terenie powiatu właściciela zmieniło właściciela ponad 358,3 ha ziemi, co stanowiło wzrost w stosunku do 2020 roku o ponad 40%.

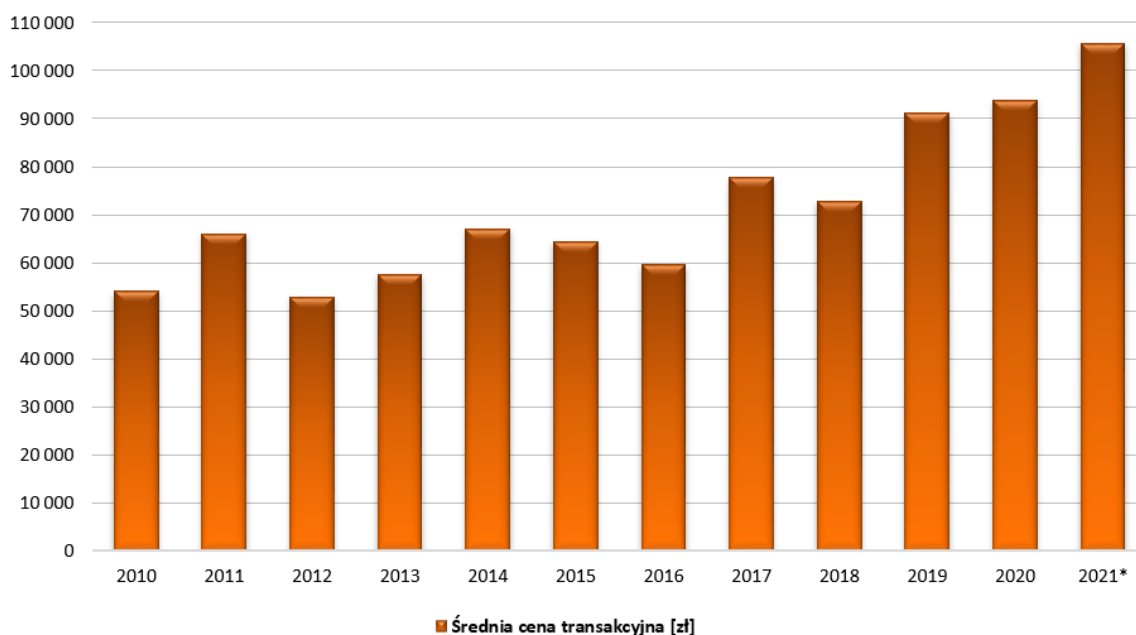
Rys. 4. Łączna sprzedana powierzchnia gruntów w powiecie myślenickim w latach 2010-2021



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

O tym, że ceny na rynku nieruchomości rosną od kilku lat nie trzeba nikogo przekonywać. Również za grunty na terenie powiatu myślenickiego płaci się coraz więcej. W latach 2010 – 2018 przeciętna cena transakcyjna w umowie sprzedaży nieruchomości niezabudowanej wahała się w przedziale ok. 55 – 80 tys. złotych, dopiero w roku 2019 zanotowano wyraźny wzrost, a już w roku 2021 wartość ta wyniosła (bez uwzględniania tej rekordowej transakcji w strefie przemysłowej „Jawornik-Polanka”) prawie 106 tys. złotych (wzrost o 12% w stosunku do roku 2020). Należy przy tym pamiętać, że z uwagi na duże rozdrobnienie gruntów i znaczny udział w obrocie gruntów rolnych, w analizowanym powiecie rejestruje się dużo transakcji o cenach rzędu kilka czy kilkanaście tysięcy złotych.

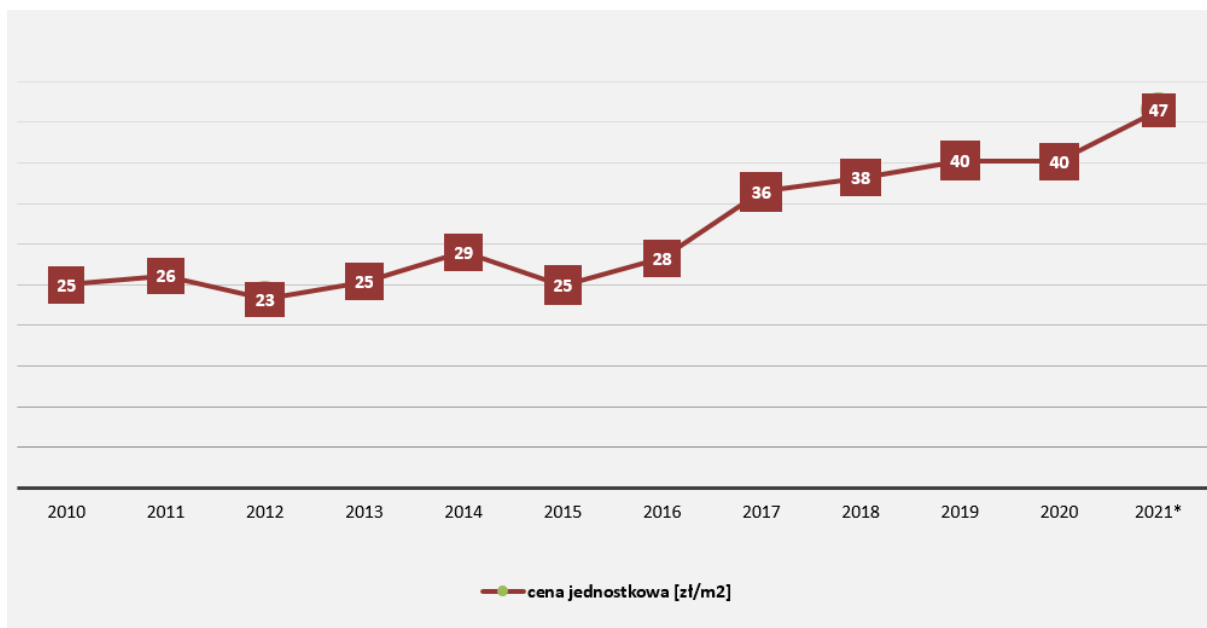
Rys. 5. Średnie ceny transakcyjne gruntów w latach 2010-2021



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Rośnie również cena jednostkowa sprzedawanych gruntów (w ujęciu rocznym – łączny obrót podzielony przez łączną powierzchnię sprzedanych gruntów), która w roku 2021 osiągnęła poziom ok. 47 zł/m² i była o 17% większa niż w 2020 roku.

Rys. 6. Średnie ceny jednostkowe gruntów w latach 2010-2021



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Uwagi końcowe i wnioski:

- Powiat Myślenicki w roku 2021 potwierdził swój znaczny potencjał, jako atrakcyjnego rynku w segmencie nieruchomości gruntowych; praktycznie wszystkie wskaźniki tego rynku w roku 2021 poszybowwały do góry.
- Pandemia Covid-19, wysoka inflacja oraz wzrost cen nieruchomości w Krakowie i jego najbliższym otoczeniu zwiększyły zainteresowanie zakupem gruntów przez inwestorów indywidualnych; wzrost popytu w segmencie rynku gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, głównie jednorodzinne, spowodował znaczny wzrost jego udziału w całym rynku nieruchomości w powiecie.
- W obecnej sytuacji geopolitycznej prognozowanie nawet najbliższej przyszłości wydaje się niemożliwe, jednak w przypadku gruntów jako dobra ograniczonego i praktycznie niezniszczalnego można chyba spodziewać się dalszego zwiększenia popytu, nawet uwzględniając wzrost stóp procentowych i wynikające stąd ograniczenie zdolności kredytowych i ogólnej chęci zaciągania kredytów. Z drugiej strony, w ostatnich miesiącach wyraźnie daje się zauważyć ograniczenie podaży, wielu właścicieli wstrzymuje lub wręcz wycofuje się z zamiaru zbycia gruntów.
- Powiększenie przewagi popytu nad podażą musi skutkować dalszym wzrostem cen na lokalnym rynku nieruchomości gruntowych.

