



® Instytut Analiz  
Monitor Rynku  
Nieruchomości  
mrn.pl

# GRUNTY W POWIECIE PROSZOWICKIM

**SŁAWOMIR SZULC**



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

## GRUNTY W POWIECIE PROSZOWICKIM SŁAWOMIR SZULC

Powiat Proszowicki położony jest w odległości ok. 30 km od Krakowa w kierunku północno - wschodnim, granicząc zachodnią granicą z województwem świętokrzyskim. Jego powierzchnia wynosi 414,6 km<sup>2</sup>. Powiat tworzy 6 gmin: 3 miejsko-wiejskie: Proszowice, Nowe Brzesko, Koszyce oraz 3 gminy wiejskie: Koniusza, Pałecznicza, Radziemice, w skład których wchodzi 135 miejscowości. Według danych z 30 czerwca 2020 roku powiat zamieszkiwało 43 160 osób. Powiat o charakterze rolniczym – użytki rolne stanowią 88,8 % powierzchni powiatu.

Przez powiat przebiega droga krajowa nr 79 oraz drogi wojewódzkie: 775, 776, 768.

### Wartość obrotu oraz liczba transakcji na rynku nieruchomości.



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl (dane za rok 2021 niepełne)

Patrząc na proszowicki rynek nieruchomości pod kątem ilości transakcji zawartych w latach 2016-2021, należy zwrócić uwagę na ich systematyczny wzrost do roku 2019. Następnie w roku 2020 nastąpiło załamanie, związane bezpośrednio z epidemią COVID-19 – okresowe zamrożenie rynku poprzez spadek aktywności ludzkiej, wydłużenie procedur administracyjnych (nawet na tak elementarnym etapie jak pozyskiwanie dokumentów do transakcji), wydłużenie kolejek do notariuszy, a nawet do przyjęcia wyczekującej pozycji przez ewentualnych inwestorów. Rok 2021 przyniósł odbicie i powrót trendu wzrostowego. - w ubiegłym roku na terenie powiatu proszowickiego zanotowano 275 transakcji nieruchomości niezabudowanych. Dostępne dane są jeszcze niepełne (obejmują transakcje które zaistniały na rynku do końca września 2021), natomiast porównując do rekordowego roku 2019 należy zauważyć, iż w podobnym okresie (styczeń-wrzesień) w roku 2021 zawarto o 40 transakcji więcej niż w roku 2019 w analogicznych miesiącach. Można więc prognozować, iż rok 2021 będzie po tym względem rekordowy. Na pewno ma na to wpływ między innymi fakt, że nauczyliśmy się „żyć z pandemią”.

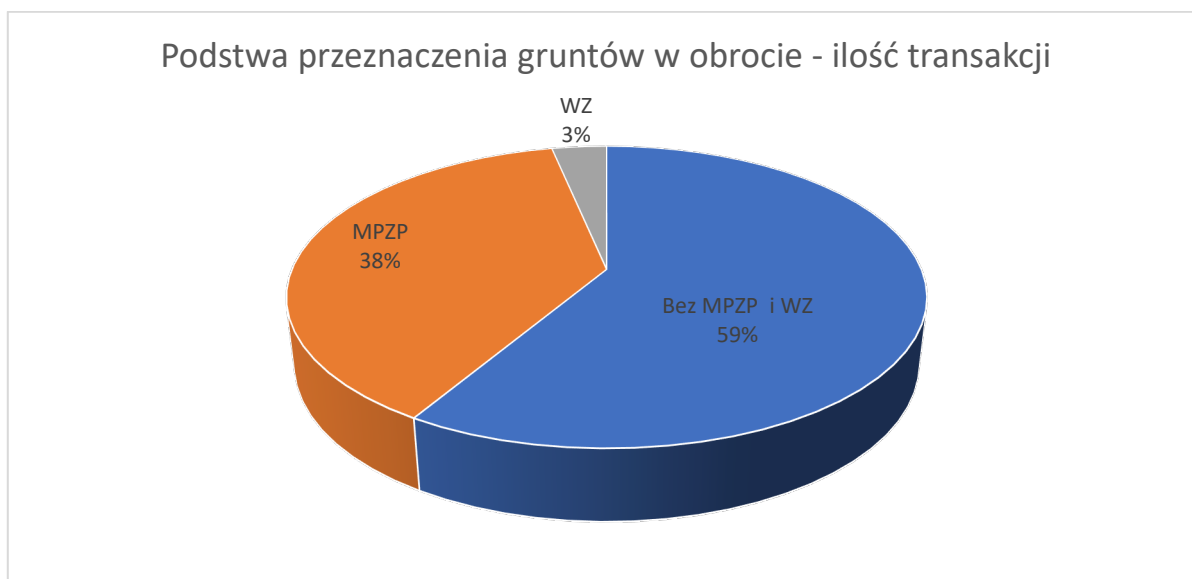
Wzrost zauważalny jest także w odniesieniu do wielkości obrotu. Przynajmniej należy tu zwrócić uwagę, iż mimo, że rok 2020 przyniósł blisko 20% spadek liczby zawieranych transakcji, nie tylko wartość obrotu się nie zmniejszyła, ale i nieznacznie wzrosła. Świadczy to o wzroście cen jednostkowych. Mimo niepełnych jeszcze danych, można już stwierdzić, iż rok 2021 będzie pod tym kątem, jako kolejny z rzędu, rekordowy.

Wartość nominalną obrotu przedstawia poniższe zestawienie:

	ilość transakcji	wartość obrotu
2016	192	7 419 506 zł
2017	247	9 074 349 zł
2018	285	13 665 182 zł
2019	315	15 147 987 zł
2020	261	15 799 941 zł
2021*	275	19 077,432 zł

\* Dane do końca września 2021

Dosyć istotnym czynnikiem kształtującym obraz rynku gruntów w powiecie proszowickim jest stopień pokrycia poszczególnych gmin planami zagospodarowania przestrzennego. Jediną gminą objętą miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest gmina Koniusza. Inne gminy (takie jak Proszowice, Koszyce) posiadają miejscowe plany na centralnych obszarach, zauważyć można też miejscowe plany sporządzane incydentalnie w związku z inwestycjami w danym rejonie (tereny przemysłowe w Nowym Brzesku lub obwodnica Koszyc w miejscowości Sokołowice). Ponad 60% sprzedawanych gruntów nie jest objęte MPZP, przy czym około 3% sprzedawanych jest z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy.

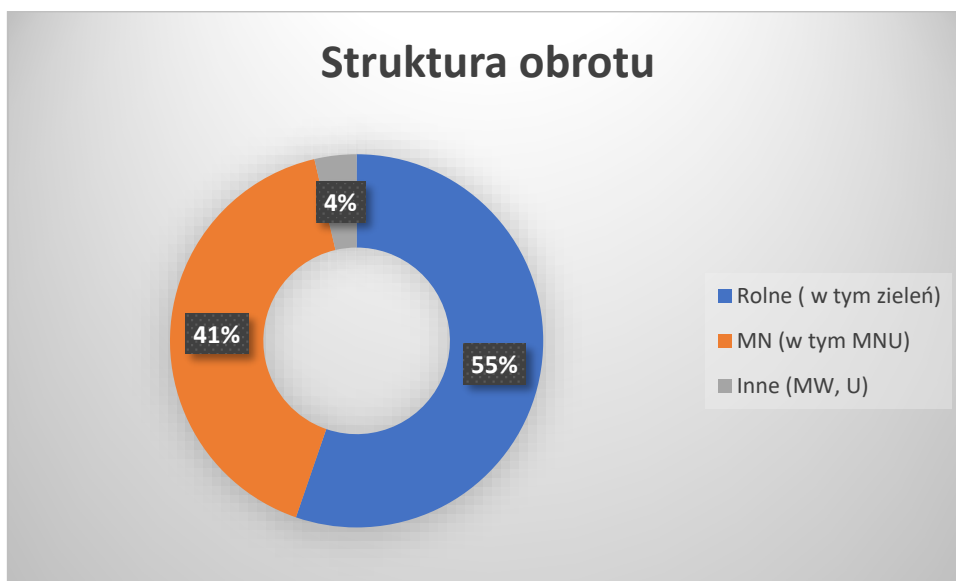


źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Mimo, iż znaczna większość obszaru powiatu jest pozbawiona opracowań planistycznych takich jak miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nieruchomości objęte takim opracowaniem stanowią stosunkowo częsty przedmiot obrotu rynkowego.

Z jednej strony, nieruchomości objęte MPZP są bardziej atrakcyjne dla inwestorów (za wyjątkiem nieruchomości rolnych, gdzie nie ma to znaczenia), a z drugiej strony, blisko 90% obrotu gruntami objętymi mpzp znajduje się w gminie Koniusza, a jest to najbardziej atrakcyjna gmina powiatu proszowickiego pod kątem lokalizacji (bliskość Krakowa).

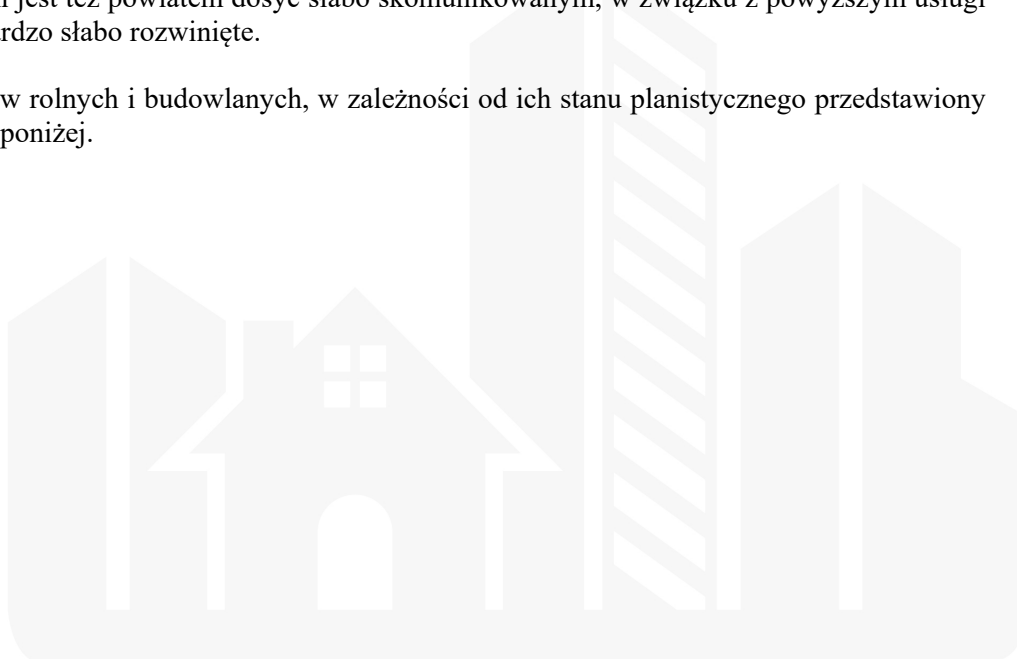
Analizując ilość transakcji pod kątem przeznaczenia nieruchomości, można zauważyć, że największy udział w obrocie niezabudowanymi gruntami mają grunty o przeznaczeniu rolnym (w tym zieleni). Związane jest to bezpośrednio z rolniczym charakterem powiatu oraz jego stosunkowo niską urbanizacją. Drugą grupę gruntów prezentują nieruchomości o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i tożsamą (w znacznej części są to grunty w gminie Koniusza). Pozostałe przeznaczenia (usługowe i pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną) mają marginalny udział w rynku, a transakcje są incydentalne. Należy równocześnie zauważyć brak w obrocie gruntów o przeznaczeniu przemysłowych, przemysłowo-usługowym.

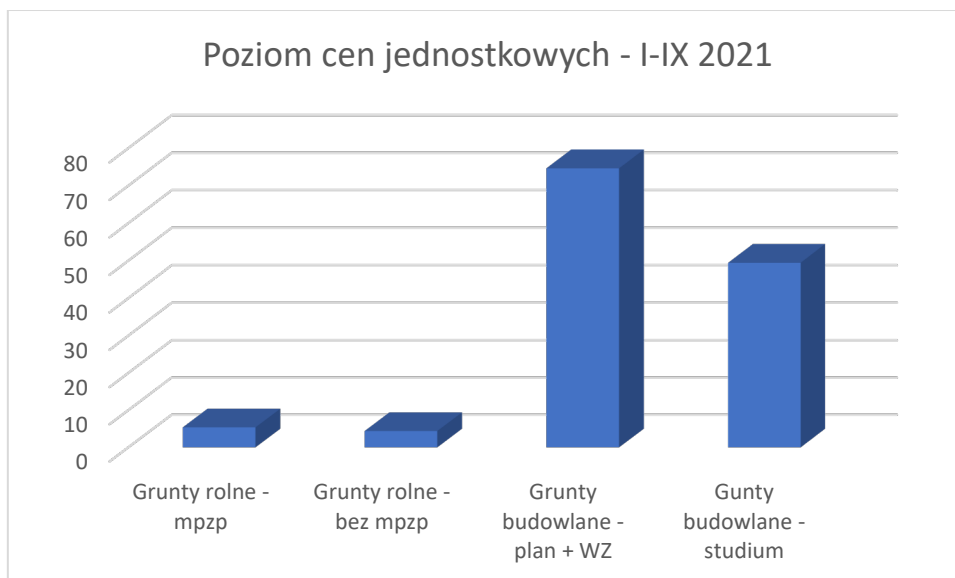


źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Struktura obrotu w powiecie jest związana bezpośrednio z jego rolniczym charakterem, brakiem ośrodków przemysłowych, przemysłowo-usługowych (poza wydzielonymi strefami aktywności). Powiat proszowski jest też powiatem dosyć słabo skomunikowanym, w związku z powyższym usługi ponadlokalne są bardzo słabo rozwinięte.

Poziom cen gruntów rolnych i budowlanych, w zależności od ich stanu planistycznego przedstawiony został na wykresie poniżej.



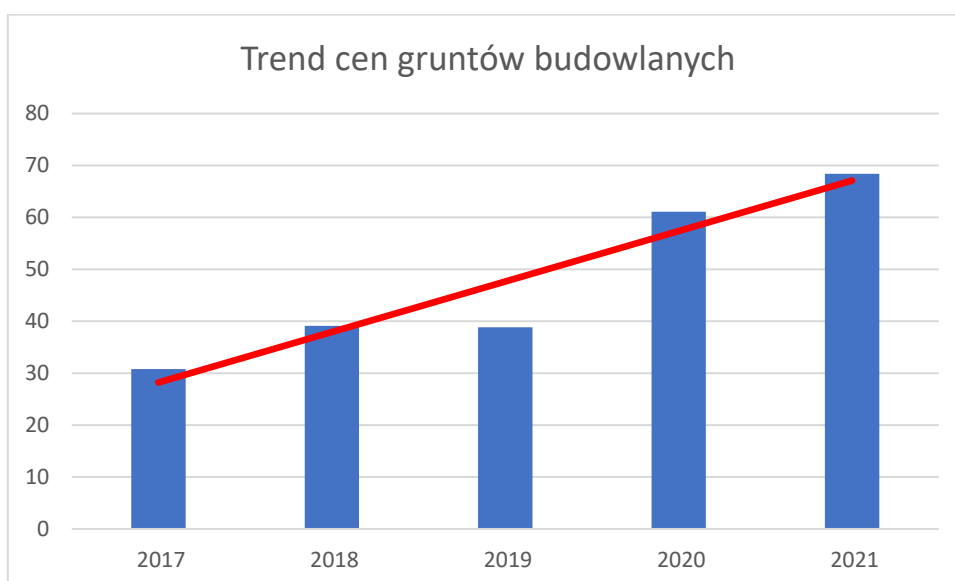


źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Ww. zestawienie nie obejmuje gruntów o przeznaczeniu U oraz MW – transakcje tymi gruntami są incydentalne, o cenach transakcyjnych znacznie odbiegających od cen na lokalnym rynku nieruchomości (ceny jednostkowe powyżej 200 zł/m<sup>2</sup>, obszar miasta Proszowice).

Można zauważyć, że w przypadku gruntów rolnych MPZP nie ma większego znaczenia - wartość jednostkowa dla gruntów objętych mpzp i nie objętych tym opracowaniem jest bardzo zbliżona, a różnice wynikają raczej z położenia (grunty objęte mpzp to teren gminy Koniusza - obok Krakowa, oraz Proszowice i Koszyce – stanowiące najbardziej zurbanizowane ośrodki powiatu). Widoczna jest natomiast zależność cen od położenia nieruchomości – tereny rolne położone blisko obszarów zurbanizowanych mają wyższy poziom cen jednostkowych. W przypadku gruntów budowlanych poziom cen jednostkowych nieruchomości objętych MPZP jest natomiast wyraźnie wyższy.

Trend cenowy gruntów budowlanych w ostatnich latach jest wyraźnie rosnący. Skokowy wzrost cen, o ok. 30% zanotowany został w 2018 r. Kolejny, jeszcze wyższy skok cen zanotowany został w 2020 r., kiedy średnia cena gruntów budowlanych wzrosła o niemal 50% w stosunku do roku poprzedniego



Intensywny wzrost cen jednostkowych gruntów budowlanych w ostatnim okresie związany jest z relatywnie niskim poziomem cen gruntów na tle całego regionu. Znaczna dynamika cen jest prawdopodobnie efektem tendencji wyrównywania cen z innymi powiatami w regionie. Po niezwykle wysokim wzroście w roku 2020, rok 2021 przyniósł już mniejszą podwyżkę, jednak należy zauważyć umocnienie się osiągniętego poziomu cen jednostkowych.

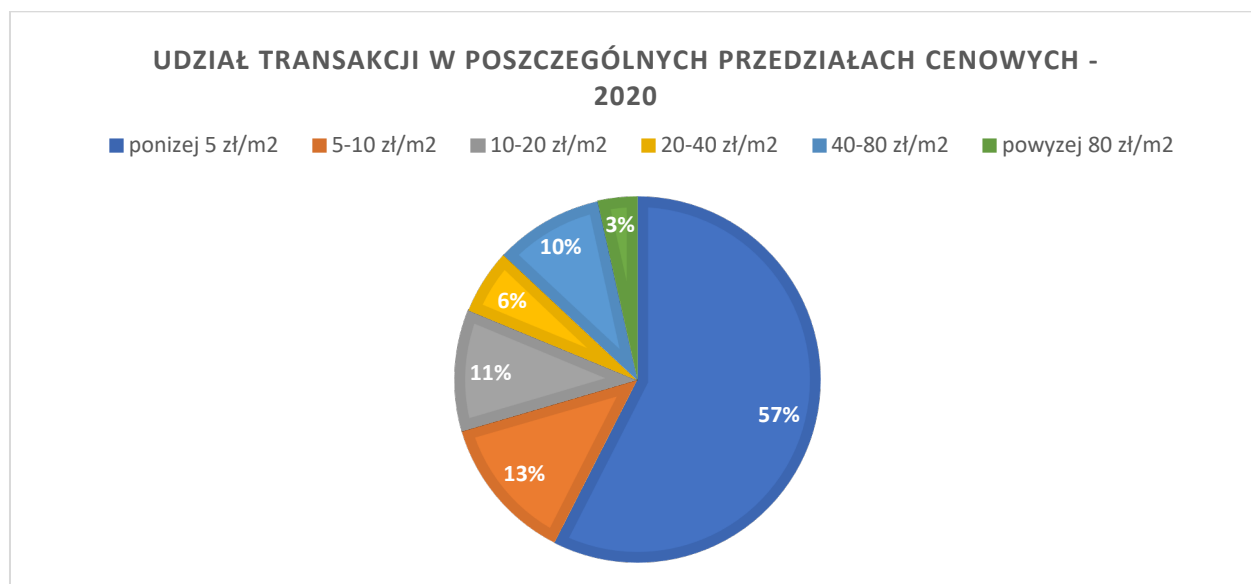
Należy w tym miejscu zauważyć, iż motorem napędowym przedmiotowe wzrostu jest gmina Koniusza – której to stan planistyczny oraz bliska odległość od miasta Krakowa czyni ją najbardziej atrakcyjną inwestycyjnie na przestrzeni powiatu. Ponadto uwarunkowania te czynią ją konkurencyjną dla innych gmin z tzw. „krakowskiego obwarzanka” oraz szerzej gmin powiatów krakowskiego i wielickiego.

Ceny działek budowlanych charakteryzuje niezwykle duże rozwarstwienie. Duży wpływ na poziom osiągniętej ceny transakcyjnej mają indywidualne cechy nieruchomości będącej przedmiotem danej transakcji i preferencje danego kupującego, a nawet ograniczona znajomość rynku sprzedających lub kupujących; w efekcie ceny w poszczególnych transakcjach często bardzo odbiegają od średniej.

Rolniczy charakter powiatu wpływa bezpośrednio na wielkość nieruchomości nabywanych pod zabudowę domu. Średnia powierzchnia sprzedanego gruntu pod zabudowę wynosi 2500 m<sup>2</sup>. Notowane są transakcje gruntami o powierzchni ponad 5000m<sup>2</sup>, a nawet ponad 1 ha, jednak zwykle są to grunty o mieszanym przeznaczeniu, z widocznym udziałem terenów rolnych. Z drugiej strony działki o powierzchni poniżej 1000 m<sup>2</sup> spotykane są na rynku sporadycznie. W dużej mierze jest to związane z niską urbanizacją tego rejonu – większą dostępnością niezabudowanych gruntów i ich niższą ceną.

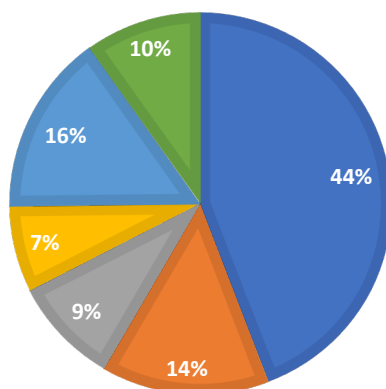
W segmencie gruntów rolnych średnia powierzchnia sprzedanej nieruchomości była znacznie większa i wyniosła 9 530 m<sup>2</sup>.

Analizując strukturę sprzedaży nieruchomości gruntowych na rynku lokalnym z roku 2020 oraz 2021 należy zauważyć zwiększający się udział transakcji w wyższych przedziałach, a zmniejszający w najniższym przedziale cenowym. Spowodowane jest to nie tylko wzrostem ogólnego poziomu cen, ale również zmianą struktury obrotu – zwiększeniem ilości transakcji o przeznaczeniu pod zabudowę.



### UDZIAŁ TRANSAKCJI W POSZCZEGÓLNYCH PRZEDZIAŁACH CENOWYCH - 2021

■ poniżej 5 zł/m<sup>2</sup> ■ 5-10 zł/m<sup>2</sup> ■ 10-20 zł/m<sup>2</sup> ■ 20-40 zł/m<sup>2</sup> ■ 40-80 zł/m<sup>2</sup> ■ powyżej 80 zł/m<sup>2</sup>



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

#### Wnioski:

- Powiat proszowicki posiada typowo rolny charakter, jednak istotny obrót gruntów pod zabudowę sygnalizuje jego postępującą urbanizację
- Wzrasta atrakcyjność powiatu – od lat rosną zarówno ceny jednostkowe, jak i ilość transakcji oraz wartości obrotu
- Działalność inwestorów skupia się w gminie Koniusza oraz w ośrodkach miejskich/wiejskich takich jak Proszowice, Nowe Brzesko, Koszyce
- Brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowi czynnik hamujący dla lokalnego rynku
- Przewiduje się utrzymanie tendencji, chociaż wzrosty nie będą już takie spektakularne jak p.. w roku 2020
- W opracowaniu nie uwzględniono pełnych danych za rok 2021 – do starost nie spłynęły jeszcze wszystkie dane o transakcjach z ostatniego kwartału tego roku. Nic nie wskazuje jednak, aby mogły one w zasadniczy sposób zmienić obraz rynku.

Sławomir Szulc  
Członek Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl  
Rzecznik Majątkowy  
e-mail: s.szulc@mrn.pl