



® Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH NA TERENIE POWIATU WIELICKIEGO (2020 – 2021 r.)

ŁUKASZ GÓRALCZYK

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

RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH NA TERENIE POWIATU WIELICKIEGO (2020 – 2021 r.)

ŁUKASZ GÓRALCZYK

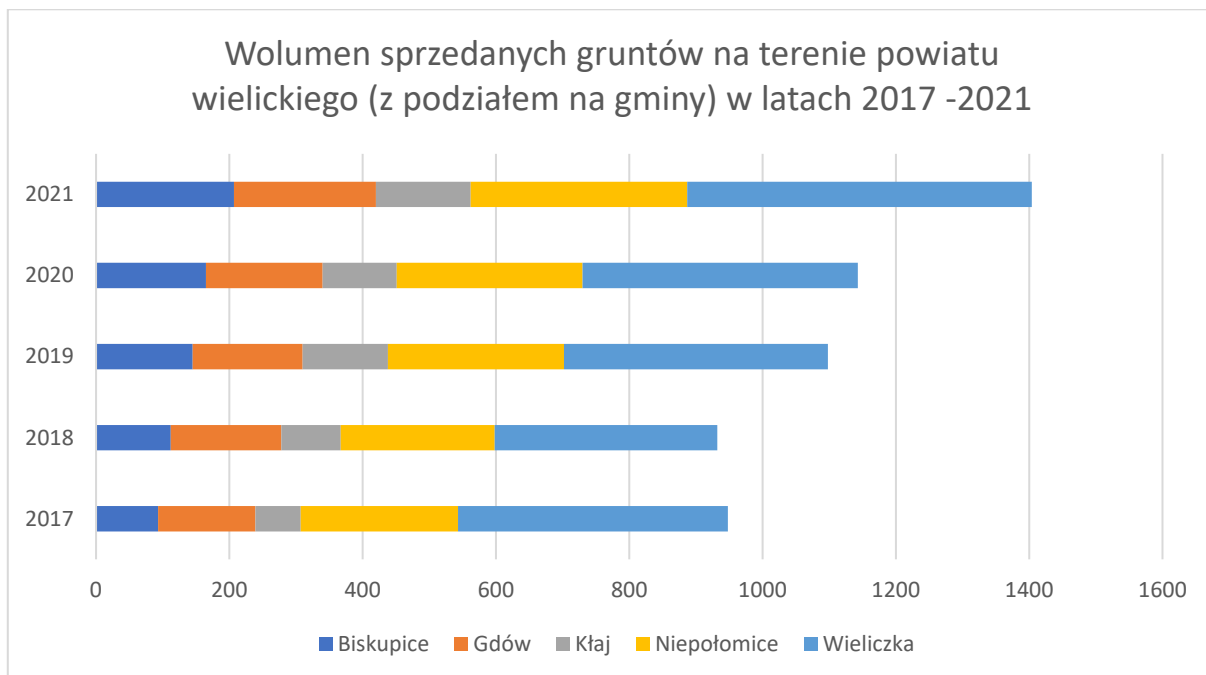
Powiat wielicki położony jest w środkowej części województwa małopolskiego. Od strony północnej i zachodniej graniczy z powiatem krakowskim oraz miastem Kraków, tworząc obszar funkcjonalny – aglomerację krakowską, od wschodu z powiatem bocheńskim, natomiast od południa z powiatem myślenickim. W skład powiatu wchodzi gminy miejsko – wiejskie Wieliczka i Niepołomice oraz gminy wiejskie Biskupice, Gdów i Kłaj - łącznie jest to 91 miejscowości, w tym miasta Wieliczka i Niepołomice. Powiat obejmuje obszar 411 km².



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

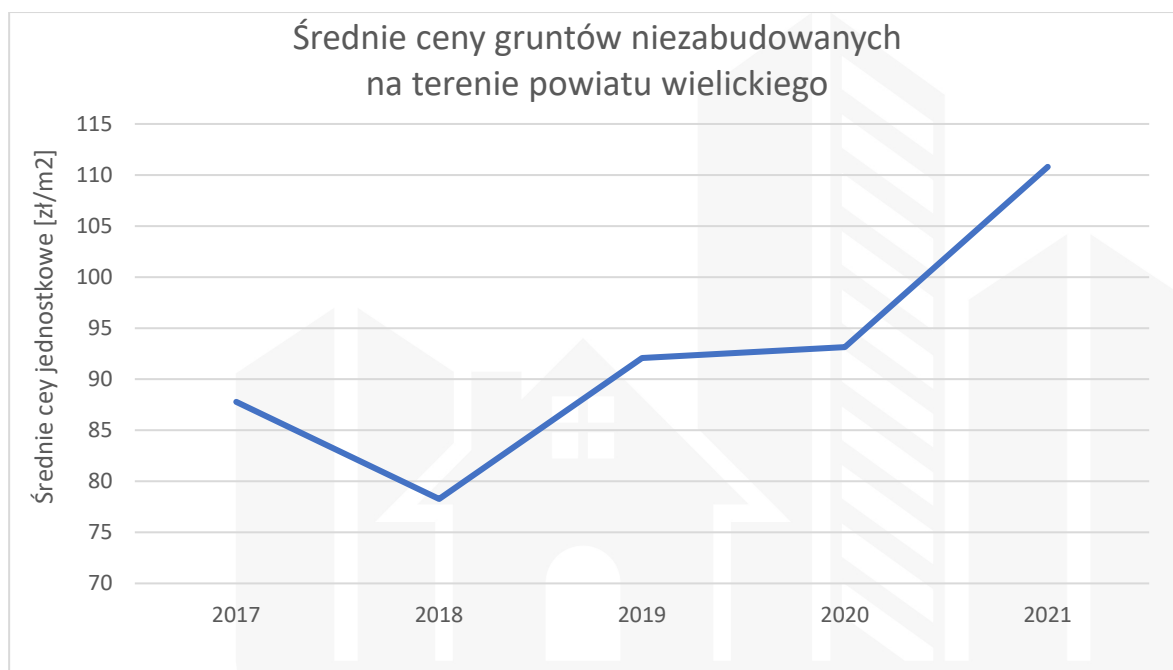
Według danych na koniec 2020 roku powiat wielicki zamieszkały był przez 130.651 osób, co stanowiło niemal 4,5% wzrost w stosunku do roku 2017. Aktualnie niemal 47% ogółu populacji powiatu to mieszkańcy gminy Wieliczka, a 23% - ludność gminy Niepołomice. Ze względu na bliskie położenie względem Krakowa oraz bardzo dobrą dostępność komunikacyjną, powiat wielicki, jako miejsce zamieszkania, stanowi dobrą alternatywę dla stolicy Małopolski. W latach 2002-2020 liczba mieszkańców wzrosła aż o ponad 27%. Prognozuje się, że liczba ta wzrośnie do 2050 roku o ok. 22%. Sama stolica powiatu – Wieliczka, to nie tylko „sypialnia” Krakowa, ale także ze względu na kopalnię soli, jedna z największych atrakcji turystycznych w skali krajowej. Prężny rozwój miasta wpływa na zainteresowanie całym powiatem i rosnące zainteresowanie nieruchomościami w powiecie.

Obrót transakcjami kupna – sprzedaży wyłącznie nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi od lat utrzymuje się na dość wysokim poziomie, co nie jest zaskakujące, biorąc pod uwagę korzystne uwarunkowania powiatu. W latach 2017 – 2018 liczba zawartych umów sprzedaży działek wyniosła ponad 900, a w latach 2019 – 2020 oscylowała w okolicach 1100 transakcji rocznie. W 2021 roku ilość ta wyraźnie wzrosła, przekraczając próg 1400 transakcji. Biorąc pod uwagę poszczególne półrocza w ostatnich dwóch latach, znaczny spadek wolumenu zaobserwowano w I połowie 2020 roku (zaledwie 38% z całego roku), co było wynikiem pandemii COVID-19.



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

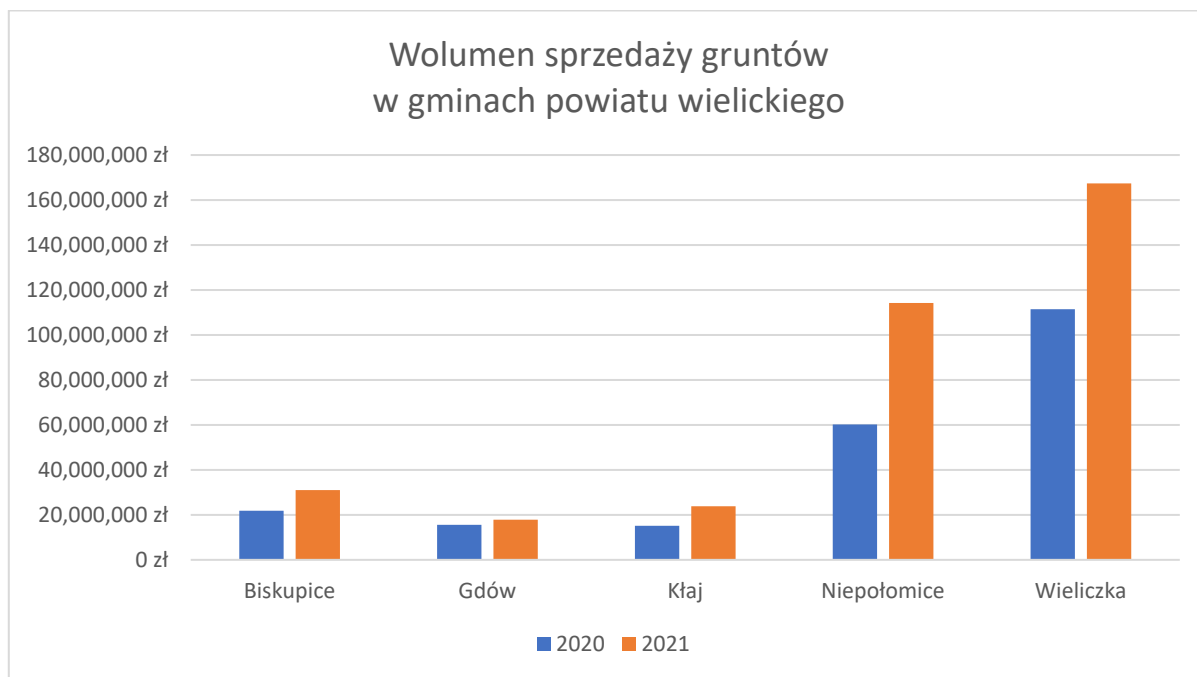
W 2021 roku znacząco wzrosła również średnia cen gruntów. Wyniosła ona niemal 111 zł/ m², podczas gdy w 2020 było to o ponad 17 zł/ m² mniej. Zestawienie dotyczy wszystkich gruntów na terenie powiatu, z uwzględnieniem działek o zróżnicowanych przeznaczeniach.



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

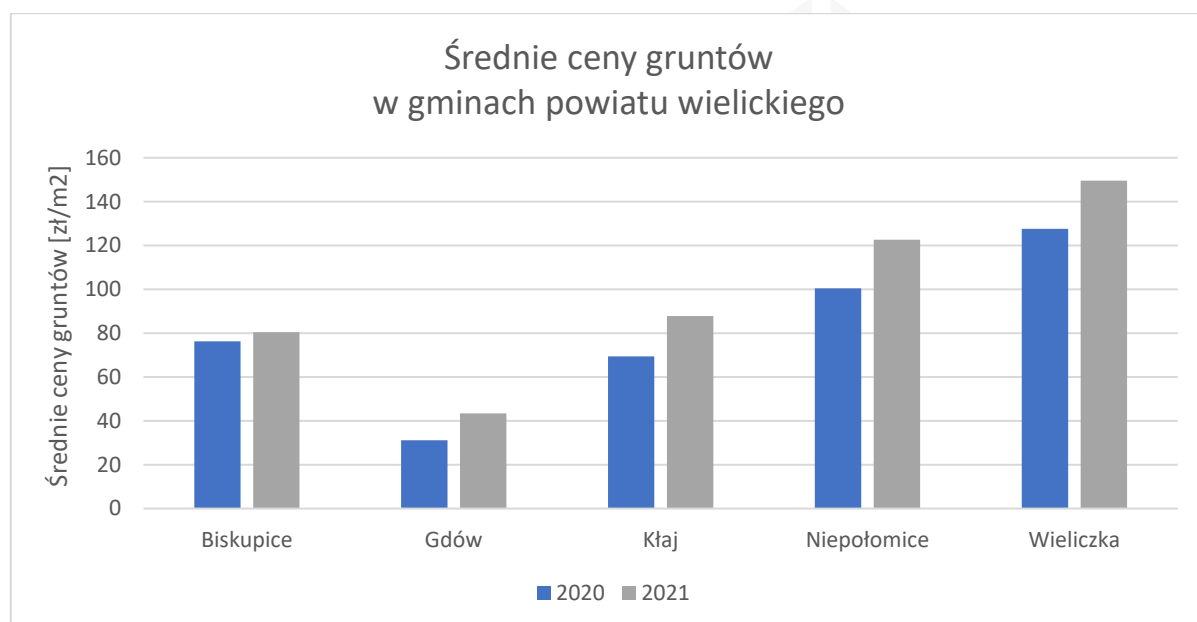
Łączny obrót gruntami w latach 2020 – 2021 wyniósł ok. 578,5 mln zł, przy czym są to w większości transakcje niewielkie (średnia wartość transakcji wyniosła 413 tys. zł). Zaledwie w dwóch przypadkach kwoty transakcji przekroczyły 10 mln zł (netto).

Tradycyjnie, zdecydowaną większość całkowitego wolumenu stanowiły transakcje dotyczące gruntów w gminie Wieliczka i Niepołomice. Sama gmina Wieliczka wygenerowała w 2020 roku ok. 47%, a w 2021 roku połowę całego obrotu w powiecie. Udział gminy Niepołomice to odpowiednio ok. 27 i 32% w analogicznych okresach.



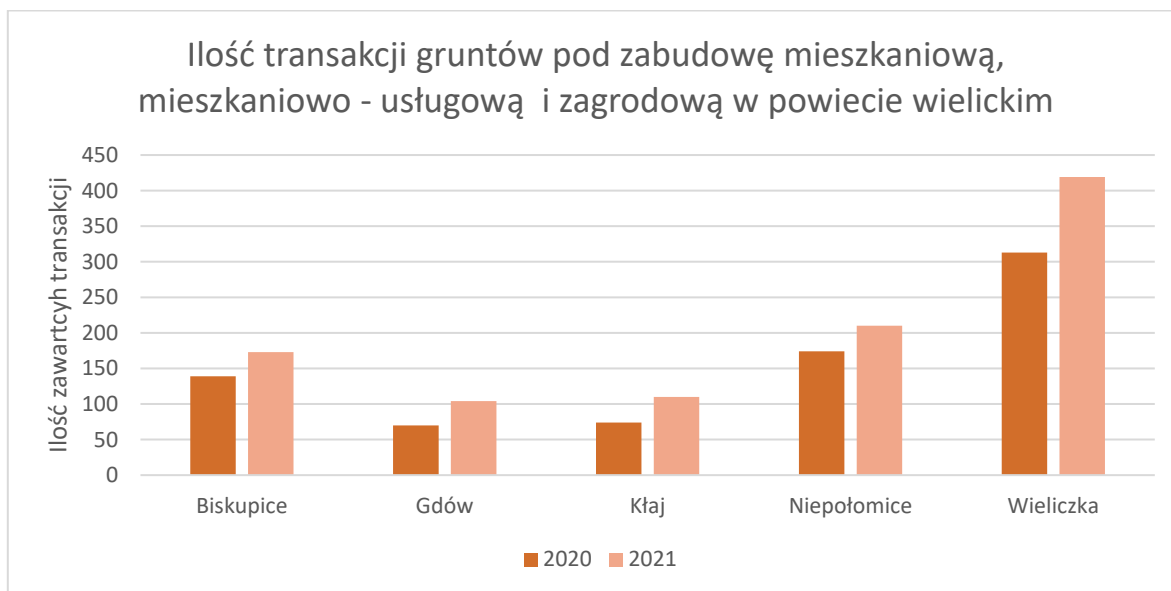
źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Biorąc pod uwagę średnie ceny gruntów w poszczególnych gminach, tutaj również prym wiodzie gmina Wieliczka, a następnie gmina Niepołomice. Tylko w nich średnie roczne ceny jednostkowe zarówno w 2020, jak i 2021 roku, przekroczyły 100 zł/m². Statystycznie najniższe ceny obserwowane są w gminie Gdów.



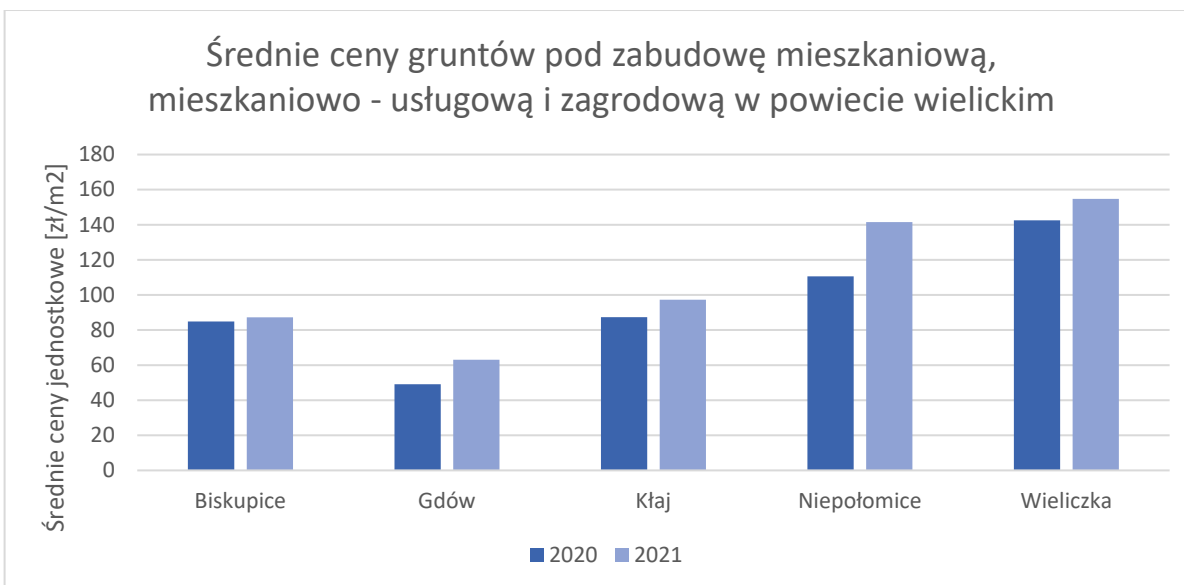
źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Na niemal całym obszarze powiatu obowiązują plany miejscowe. Działki w całości lub w przeważającej części przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo – usługową lub zagrodową stanowią ok. 70% wszystkich transakcji. W analizowanym okresie średnia cena jednostkowa 1 m² gruntu w tym segmencie wyniosła ok. 120 zł/ m². Zaledwie w kilku transakcjach ceny przekroczyły poziom 500 zł/ m². Jak wynika z poniższego wykresu w każdej z gmin ilość zawieranych umów sprzedaży w 2021 r. wzrosła w stosunku do roku poprzedniego.



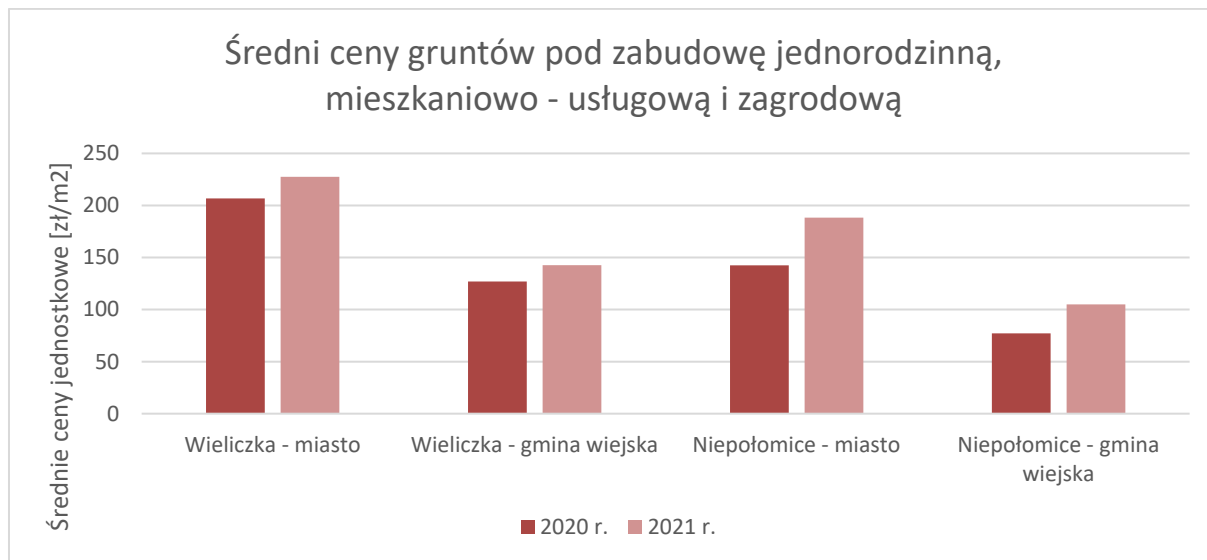
źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Podobna zależność dotyczy również średniej ceny jednostkowej. Procentowo, dwucyfrowe wzrosty cen odnotowano w gminach Gdów, Kłaj i Niepołomice. 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, ze względu na wyczerpany zasób gruntów w bardziej atrakcyjnych obszarach.



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

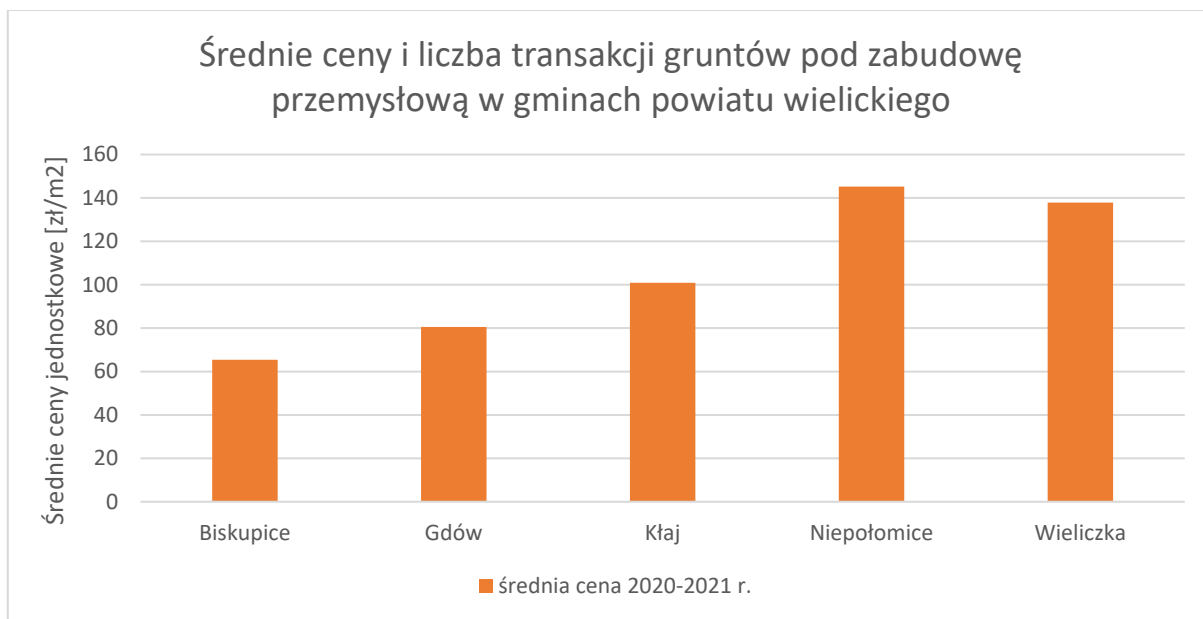
Dodatkowo dla dwóch najbardziej popularnych gmin dokonano analizy cen jednostkowych z podziałem na miasta oraz obszary wiejskie. Ceny gruntów sprzedawane na terenie miast Wieliczka oraz Niepołomice zdecydowanie przewyższają średnie ceny na obszarach wiejskich w tych gminach. W Wieliczce zarówno w 2020, jak i w 2021 r. średnia cena jednostkowa przekroczyła poziom 200 zł/ m².



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

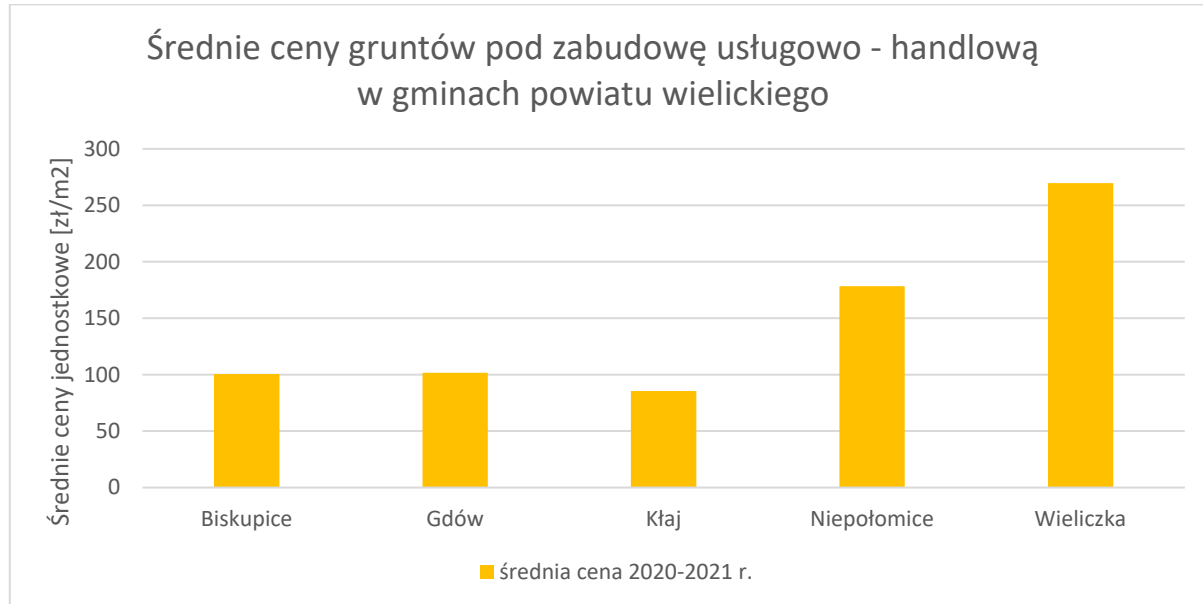
Na terenie całego powiatu areal sprzedawanych działek jest bardzo zróżnicowany. Statystyczna działka, w odniesieniu do analizowanych przeznaczeń, miała powierzchnię ok. 19,6 ar. Mediana wyniosła natomiast ok. 12,5 ar, co oznacza, że większość transakcji dotyczyła działek mniejszych niż średnia. Najchętniej wybierane były grunty o powierzchniach z przedziału 1.000 – 1.999 m², które stanowiły ok. 46% całego rynku.

Niemalý obrót w obrocie gruntami miały także transakcje działkami o przeznaczeniu przemysłowym i przemysłowo – usługowym. Połowa tego typu sprzedanych nieruchomości położona była na terenie gminy Niepołomice, w tym w dominującej części na terenie samego miasta oraz w miejscowościach Zakrzów, Podłęże i Wola Batorska. 37% to grunty położone w gminie Wieliczka, w miejscowościach Kokotów, Węgrzce Wielkie i Brzegi. Większość z nich znajdowała się na terenie stref ekonomicznych. Najdroższa transakcja dotyczyła gruntu o pow. ok. 4,9 ha w Kokotowie, kupionego za ok. 10,6 mln zł (netto), usytuowanego na terenie Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej „Kokotów – Brzegi”. Średni areal działki przemysłowo – usługowej w transakcjach zawartych w ubiegłym roku wyniósł ok. 78 ary.



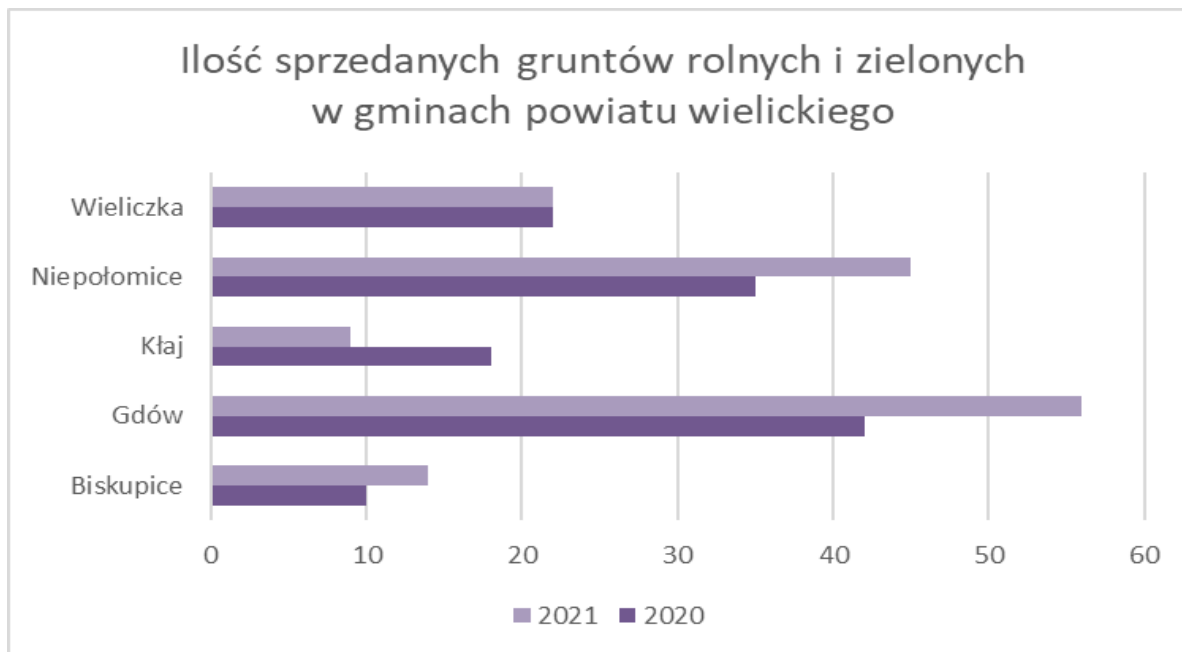
źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Na terenie powiatu wielickiego doszło również do sprzedaży kilkudziesięciu gruntów pod zabudowę usługową oraz usługowo – handlową. W tym przypadku, podobnie jak w poprzednim zestawieniu, pod względem liczby zawartych transakcji dominowała gmina Niepołomice (ok. 43% wszystkich transakcji). Najwyższa średnia cena 1 m² gruntu (ok. 270 zł/m²) zanotowana została w gminie Wieliczka.



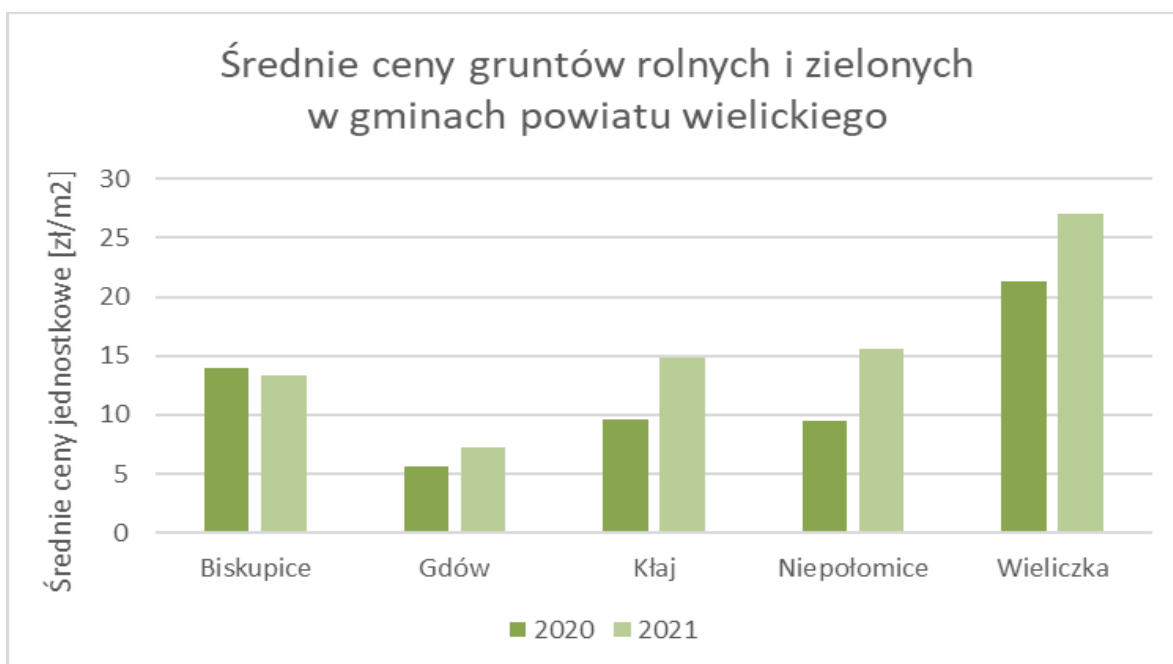
źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Rynek gruntów rolnych i zielonych na terenie powiatu jest dość stabilny. W zakresie liczby zawartych transakcji gminy Niepołomice, Gdów i Biskupice zanotowały wzrosty w roku 2021 w stosunku do roku poprzedniego. W Wieliczce poziom utrzymał się na podobnym poziomie, a w gminie Biskupice nieznacznie zmalał. Ponad 1/3 transakcji dotyczyła nieruchomości położonych w gminie Gdów.



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Średnie ceny jednostkowe gruntów rolnych w 2021 umiarkowanie wzrosły, z wyjątkiem gminy Biskupice, gdzie ceny utrzymały się na zbliżonym poziomie w obu analizowanych okresach. 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 efektem planowania przez nabywców innego niż rolniczy sposobu użytkowania takich gruntów - jako uzupełnienia istniejącej zabudowy lub jako zieleni towarzyszącej inwestycjom mieszkaniowym.



źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Wnioski:

- W ostatnich pięciu latach widoczny był systematyczny wzrost liczby zawieranych transakcji kupna – sprzedaży gruntów niezabudowanych na terenie powiatu wielickiego. Najwyższy wzrost ilości transakcji w stosunku do lat poprzednich zanotowano w 2021 roku.. Wyhamowanie na rynku w I połowie 2020 roku było efektem pandemii COVID-19.
- W 2021 r. zanotowany została zdecydowany wzrost średniej ceny jednostkowej gruntów (uwzględniając ogół działek), w stosunku do roku 2020 oraz lat poprzednich, biorąc pod uwagę cały powiat, a także poszczególne gminy.
- Ze względu na bardzo dobre położenie względem Krakowa oraz inne korzystne uwarunkowania powiatu, utrzymuje się duże zainteresowanie gruntami pod budownictwo mieszkaniowe, zarówno na obszarach miast, jak i w obrębach wiejskich.
- Gmina i miasto Niepołomice są liderem pod względem transakcji gruntami przemysłowymi i usługowymi.

