



GMINY WOKÓŁ KRAKOWA – RYNEK GRUNTÓW

Czas wielkich zakupów



Gabriela Surowiec
Alicja Malczewska

zespół rzeczoznawców majątkowych, doradców i analityków rynku nieruchomości



Rynek gruntów – uwarunkowania, uczestnicy, rodzaje inwestycji

Intensywny wzrost cen nieruchomości, jaki miał miejsce w Krakowie w ostatnich dwóch latach, doprowadził do zwiększenia zainteresowania inwestorów terenami podkrakowskich miejscowości.

Latem ubiegłego roku za cenę średniej wielkości mieszkania w centrum miasta, można było kupić atrakcyjną działkę w podkrakowskiej miejscowości i wybudować na niej niewielki dom. W ostatnich miesiącach wielu inwestorów wybrało ten właśnie wariant.

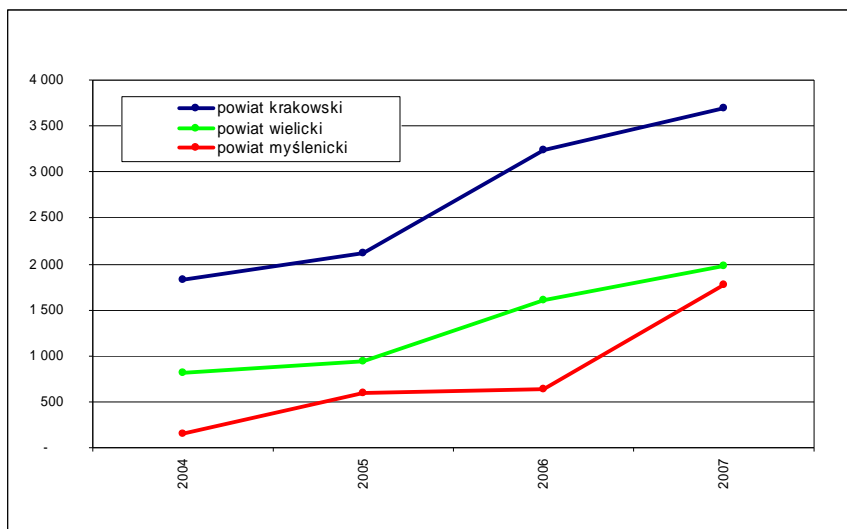
Wzmożone zainteresowanie gruntami w okolicach Krakowa wynika nie tylko ze wzrostu cen w samym Krakowie. Jedną z przyczyn jest również fakt, że na obszarze niemal wszystkich podkrakowskich gmin uchwalone zostały nowe plany zagospodarowania przestrzennego, co zaowocowało powstaniem nowych, atrakcyjnych terenów przeznaczonych pod budownictwo. Nie bez znaczenia pozostaje także fakt, że na obszarach objętych planami zagospodarowania przestrzennego nie ma konieczności występowania o WZ, a uzyskanie pozwolenia na budowę jest mniej czasochłonne.

Najbardziej aktywnym rynkiem nieruchomości charakteryzują się miejscowości zlokalizowane w najbliższym sąsiedztwie Krakowa, niemniej zakres obszarowy intensywnego zainteresowania inwestorów powiększa się z roku na rok i obecnie sięga już terenów położonych do 25 km od centrum miasta, obejmując całe powiaty krakowski i wielicki oraz znaczną część powiatu myślenickiego.

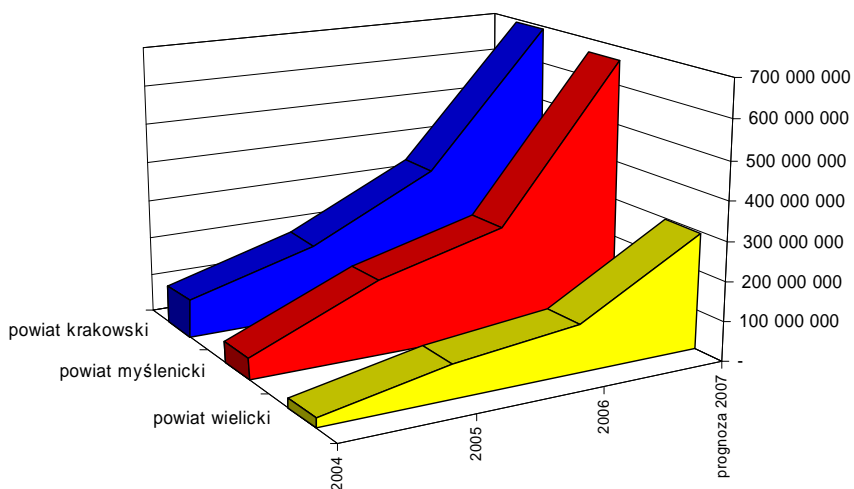
Wśród nabywców gruntów na terenie podkrakowskich gmin najliczniejszą grupę stanowią inwestorzy indywidualni, którzy realizują inwestycje w zakresie budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne. Drugą pod względem liczebności grupą inwestorów są deweloperzy. Ich zainteresowanie dotyczy zarówno budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne, jak i budownictwa wielorodzinnego niskiej i średniej intensywności. Brak inwestycji w budownictwie mieszkaniowym wysokiej intensywności nie wynika z braku popytu czy też braku opłacalności realizacji takich obiektów, lecz z ograniczeń i uwarunkowań wynikających z polityki planistycznej gmin, której konsekwencją jest niemal całkowity brak podaży gruntów przeznaczonych pod mieszkalnictwo wysokiej intensywności. Nieliczną, lecz dostrzegalną, grupę nabywców stanowią firmy i przedsiębiorcy kupujący grunty na własne potrzeby z myślą o budowie obiektów komercyjnych, przemysłowych, magazynowych i pokrewnych. W tym sektorze rynku największą aktywność obserwuje się na terenach specjalnych stref ekonomicznych w Niepołomicach i Skawinie. Oprócz inwestorów kupujących grunty w celu realizacji konkretnych inwestycji, istnieje również liczna grupa nabywających grunty bez ściśle sprecyzowanych zamierzeń budowlanych, z myślą o bezpiecznej lokacie kapitału lub przyszłej odsprzedaży z zyskiem.

Analiza rynku – aktywność rynku, obroty, ceny

Wzrost zainteresowania inwestowaniem w działki na terenie podkrakowskich gmin uzewnętrznia się gwałtownie rosnącą liczbą transakcji, szczególnie w miejscowościach uznawanych przez inwestorów za atrakcyjne pod względem lokalizacyjnym i cenowym. W ubiegłym roku najwyraźniej, bo o ponad 45%, wzrosła liczba transakcji w gminach Mogilany, Skawina, Wieliczka i Niepołomice, co sprawiło, że dwie ostatnie wyprzedziły aktywnością wszystkie gminy powiatu krakowskiego, gdzie najwięcej transakcji zarejestrowano w gminach Zabierzów i Kocmyrzów-Luborzyca. Pierwsze miesiące 2007 roku pokazały bardzo duże ożywienie na rynku powiatu myślenickiego, głównie w gminach Myślenice i Dobczyce. Poniższy wykres przedstawia liczebność transakcji w latach 2004-2006 wraz z prognozą na rok 2007.

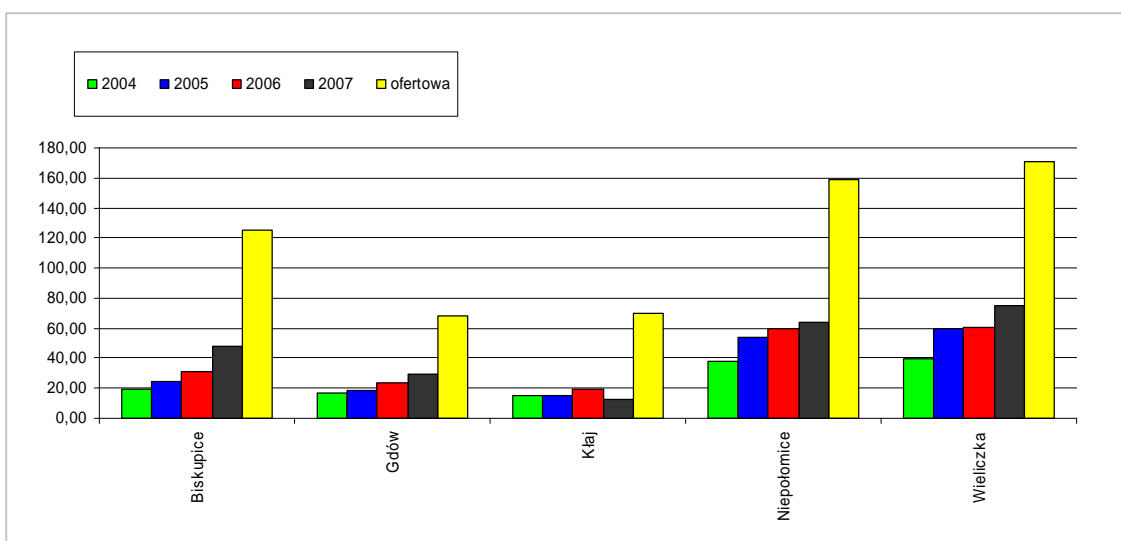
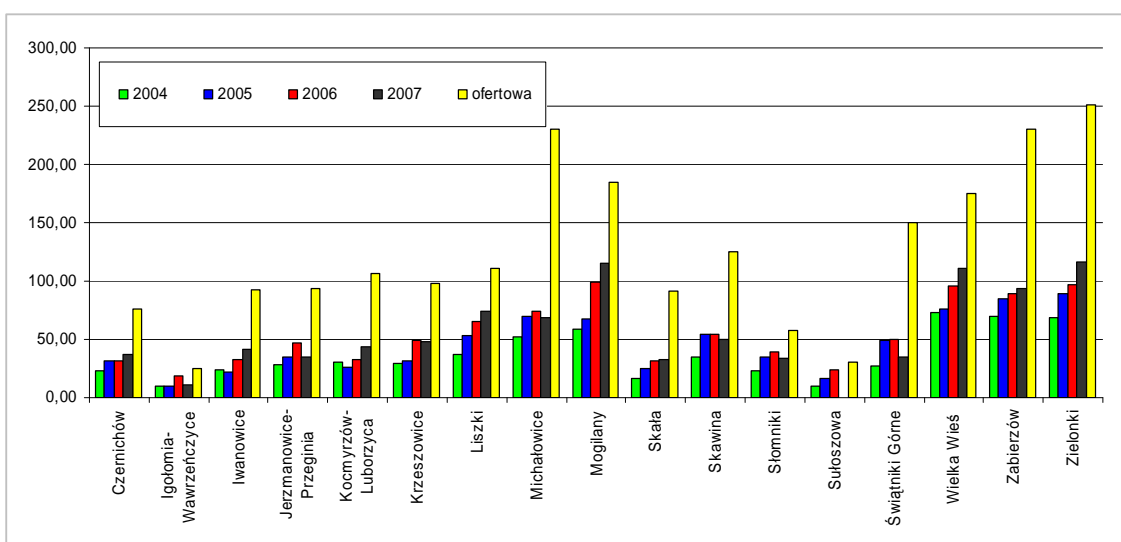


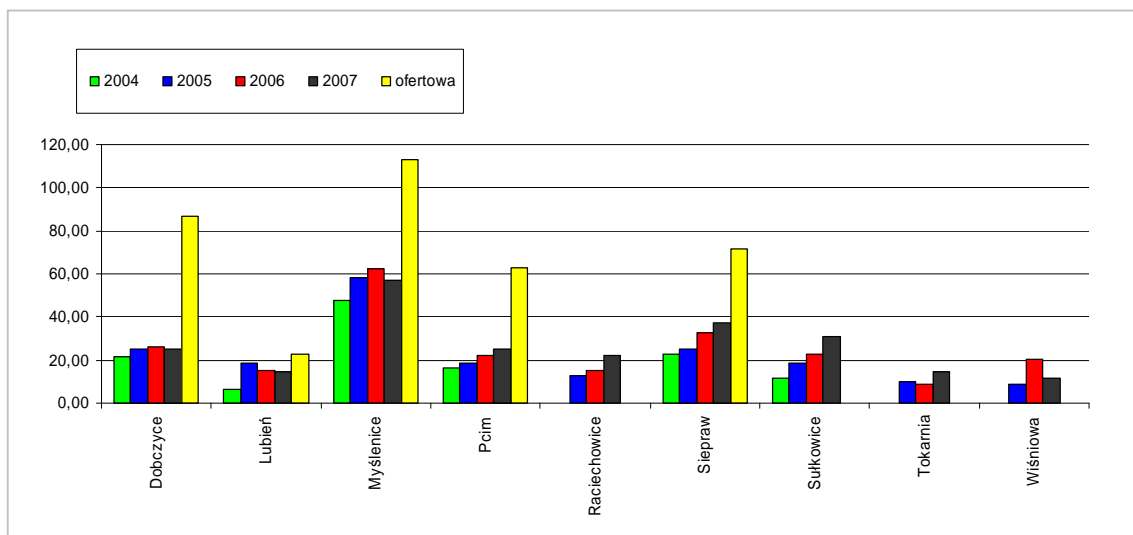
Wraz ze wzrostem zainteresowania nabywców rosną ceny, a w konsekwencji także obroty. W roku 2006 łączny obrót w powiecie krakowskim zwiększył się o 45% w stosunku do roku 2005 i wyniósł 344,5 mln zł. Dla powiatów wielickiego i myślenickiego wzrost ten wynosił odpowiednio 28% i 30%, co dało kwotę 121,6 mln zł w powiecie wielickim i 272,6 mln zł w myślenickim. Na podstawie pierwszego kwartału roku 2007 można spodziewać się dalszego dynamicznego wzrostu obrotów, nawet o 50% w stosunku do roku 2006.



Systematyczny wzrost cen w ostatnich trzech latach sprawił, że mimo rosnącej potencjalnej podaży gruntów budowlanych, będącej konsekwencją powstawania nowych planów zagospodarowania przestrzennego, podaż rzeczywista jest bardzo mała. Właściciele atrakcyjnych terenów w oczekiwaniu

na jeszcze wyższe ceny niechętnie wystawiają na sprzedaż swoje nieruchomości, a nieliczni, którzy decydują się sprzedać, oferują je za kwoty znacznie przekraczające najwyższe zeszłoroczne notowania. W większości podkrakowskich miejscowości aktualne ceny ofertowe gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne są o ponad 100% wyższe od zeszłorocznej średniej ceny sprzedaży w tych miejscowościach. Nawet gdyby potraktować ceny ofertowe bardzo ostrożnie, zakładając ich 20-25 procentową negocjację, należy się spodziewać dynamicznego wzrostu cen rzeczywistych, średnio o co najmniej 30% w stosunku do zeszłego roku, a w przypadku najmodniejszych lokalizacji nawet o 50%. Poniższe wykresy pokazują aktualne ceny ofertowe na tle cen z lat 2004-2006 i pierwszych miesięcy 2007 r.





Mocne i słabe strony inwestowania w grunty pod Krakowem

Uwzględniając bardzo dużą przewagę popytu nad podażą w najbliższym czasie nie należy obawiać się ani spadku cen, ani zwolnienia tempa ich wzrostu. Ryzyko pojawienia się trudności z odsprzedażą również ocenia się jako bardzo niskie. Lokując kapitał w niezabudowane nieruchomości gruntowe należy pamiętać o możliwości wystąpienia pewnych ograniczeń inwestycyjnych wynikających z przepisów prawnych (ochrona przyrody, archeologia, prawo lokalne), szczególnie wówczas, gdy teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Bardzo istotnym minusem inwestowania w grunty jest niemalże całkowity brak możliwości czerpania bieżących pożytków, w przeciwieństwie do nieruchomości komercyjnych i mieszkań. Optymistyczne prognozy niesłabnącego zainteresowania nabywców oraz dynamicznego wzrostu cen skłaniają do działań spekulacyjnych, które ze strony sprzedających przejawiają się ograniczeniem oferty w oczekiwaniu na dalszy wzrost cen, a ze strony nabywców gorączką zakupów w obawie przed ich dalszym wzrostem. Efektem tej gorączki będzie prawdopodobnie poszerzenie obszaru zainteresowań inwestorów o tereny położone w odległości powyżej 25 km od Krakowa i rychłe przebudzenie drzemiącego jeszcze rynku nieruchomości w drugim pierścieniu strefy podmiejskiej.