INFRASTRUKTURA I EKOLOGIA TERENÓW WIEJSKICH
INFRASTRUCTURE AND ECOLOGY OF RURAL AREAS

Nr 3/2011, POLSKA AKADEMIA NAUK, Oddział w Krakowie, s. 265–273
Komisja Technicznej Infrastruktury Wsi

Monika Siejka

ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH NA PRZYKŁADZIE WIEJSKICH GMIN POWIATU KRAKOWSKIEGO

ANALYSIS OF THE AGRICULTURAL REAL ESTATE MARKET ON THE EXAMPLE OF RURAL MUNICIPALITIES IN THE KRAKOW DISTRICT

Streszczenie

Segmentem rynku nieruchomości, który zajmuje czołowe miejsce pod względem aktywności na terenie powiatu krakowskiego, jest rynek nieruchomości rolnych. W segmencie tym działają dwie grupy inwestorów. Grupa pierwsza to inwestorzy nabywający grunty w celu prowadzenia działalności rolniczej oraz grupa druga obejmująca inwestorów, którzy w stosunkowo tanich gruntach rolnych upatrują lokatę kapitału. Różne cele inwestorów powodują często ogromne i właściwie nie dające się wyjaśnić różnice w cenach. Wobec tego, analizując rynek nieruchomości gruntowych o tym właśnie charakterze, należy wyselekcjonować te transakcje, które dotyczą nabywania gruntów w celach nie związanych z działalnością rolną. W niniejszym artykule przedstawiono analizę gruntów rolnych nabywanych przez pierwszą grupę inwestorów, gruntów które są przeznaczone w planach zagospodarowania przestrzennego pod uprawy polowe z całkowitym zakazem zabudowy oraz tak też użytkowane.

Słowa kluczowe: analiza rynku, cena transakcyjna, gminy wiejskie, grunty rolne

Summary

The market of agricultural estates is the leading segment in the real estate market in the Krakow district in terms of activity. There are two groups of investors active in this segment. The former group are the investors purchasing lands in order to run agricultural activity thereon. The latter group involves investors who

see opportunities of locating capital in relatively cheap agricultural lands. Various objectives of the investors often cause considerable differences in prices which cannot be explained. Therefore, when analyzing the market of land estates of this nature the transactions related to the purchase of lands for purposes not related to agricultural activity must be singled out. This article presents an analysis of agricultural lands purchased by the former group of investors, lands intended for field cultivation with the total ban on construction and used in this way.

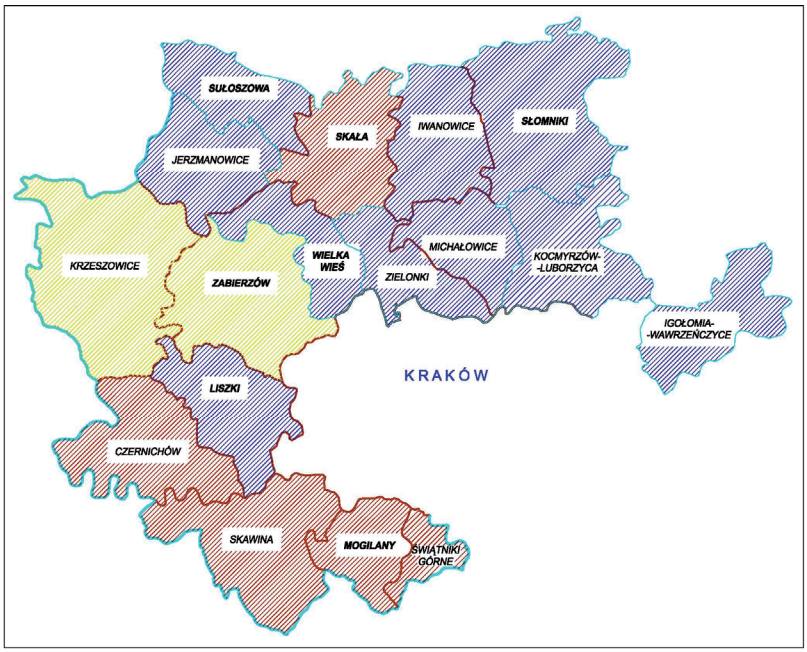
***Key words**: market price, market analysis, rural municipalities, agricultural*

WSTĘP

Przeprowadzona w niniejszej pracy analiza rynku nieruchomości rolnych dotyczy zarówno ilości zawartych transakcji jak również cen transakcyjnych zanotowanych w powiecie krakowskim.

Powiat krakowski liczy 17 gmin, w tym 5 gmin miejsko-wiejskich i 12 gmin wiejskich. Teren wymienionych gmin można podzielić na dwie grupy ze względu na dominującą funkcję. Gminy Skawina, Krzeszowice, Liszki, Zabierzów i Wielka Wieś to tereny gdzie wciąż przybywa terenów o funkcji przemysłowo – usługowej, głównie ze względu na ciągle rozbudowujący się węzeł komunikacyjny (południowa obwodnica Krakowa, bliskość autostrady A4 oraz bliskość lotniska). Natomiast pozostałe gminy powiatu krakowskiego to tereny gdzie dominującą funkcją obok mieszkaniowej jest funkcja rolnicza. I tak w gminach: Słomniki, Igołomia-Wawrzeńczyce, Iwanowice, Jerzmanowice, Kocmyrzów-Luborzyca, Liszki, Michałowice, Sułoszowa, Wielka Wieś i Zielonki, obszary rolne zajmują powyżej 80% powierzchni tych gmin. Z kolei w gminach Skała, Skawina, Świątniki Górne, Czernichów, Mogilany powierzchnia gruntów rolnych zajmuje około 70% powierzchni. Natomiast najmniej terenów rolnych jest w gminie Krzeszowice, około 50% powierzchni gminy oraz w gminie Zabierzów – około 65 % [http://pl.wikipedia.org/wiki/Powiat_krakowski].

Na rysunku 1 przedstawiono usytuowanie poszczególnych gmin w relacji do ośrodka centralnego jakim jest miasto Kraków wraz z zaznaczeniem ilości gruntów rolnych w poszczególnych gminach. Najwięcej gruntów rolnych występuje w północnej części powiatu krakowskiego.



Źródło: opracowanie własne
Source: own calculation

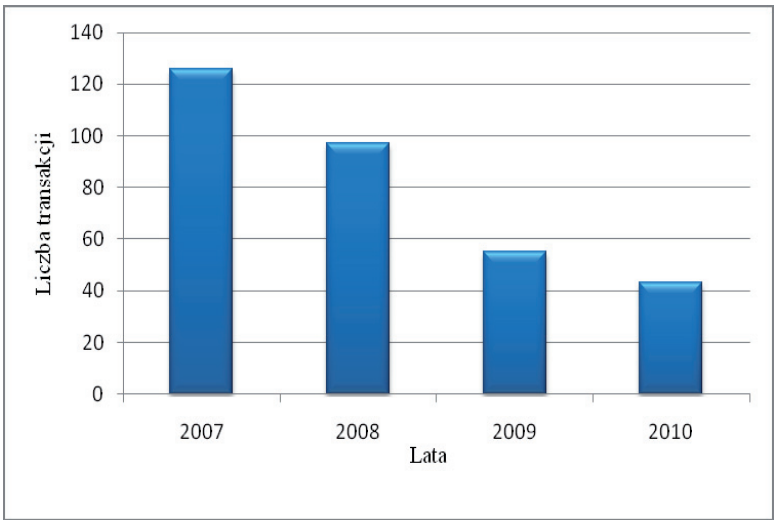
Rysunek 1. Gminy powiatu krakowskiego
Figure 1. Municipalities in the Krakow District

MATERIAŁ BADAWCZY I JEGO ANALIZA

Obszar analizy obejmuje 17 gmin powiatu krakowskiego. Okres badania cen to lata 2007–2010. Analizie poddano wyłącznie transakcje dotyczące w całości gruntów rolnych. W badanym okresie zanotowano 321 transakcji sprzedaży gruntów rolnych na obszarze powiatu krakowskiego. Największa liczba transakcji została zawarta w roku 2007 – łącznie 126 transakcji. W kolejnych latach liczba ta znacznie spada. W roku 2008 zanotowano spadek o około 25% w stosunku do roku poprzedniego, natomiast w roku 2010 już o 65%. Liczbę zawartych transakcji w poszczególnych latach pokazano na rysunku 2.

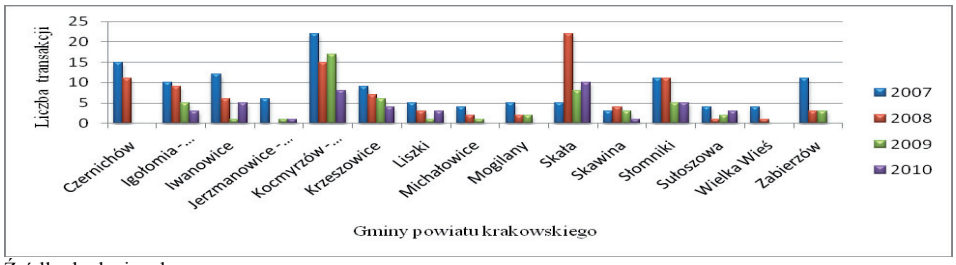
Najwięcej transakcji zawarto w północnych Gminach, gdzie jakość gleb jest najlepsza. Należy tu wymienić Gminę Kocmyrzów – Luborzyca – 62 transakcje, Skała – 45 transakcji i Słomniki – 32 transakcje. Gminy dla których wolumen obrotu mieści się pomiędzy 20 do 30 zawartych transakcji w ciągu ostatnich czterech lat to: Czernichów, Igołomia – Wawrzeńczyce, Iwanowice i Krzeszowice. Rozkład ilości zawartych transakcji w poszczególnych gminach

jest taki sam jak w powiecie. W obydwu przypadkach dominuje rok 2007 i 2008. Natomiast ostatnie dwa lata to ogromny spadek liczby transakcji. I tak w gminach Czernichów, Jerzmanowice – Przeginia, Michałowice, Mogilany, Skawina, Wielka Wieś i Zabierzów w ostatnich dwóch latach nie zanotowano obrotu gruntami rolnymi bądź liczba transakcji nie przekracza 2. Natomiast w gminie Świątniki Górne zanotowano wyłącznie 1 transakcję w ciągu badanego okresu czterech lat, a w gminie Zielonki nie zanotowano żadnej transakcji, która w całości obejmowała by grunty rolne. Obrót gruntami rolnymi w poszczególnych gminach, w badanym przedziale czasowym, przedstawia rysunek 3.



Źródło: badania własne
Source: own calculation

Rysunek 2. Liczba transakcji w poszczególnych latach
Figure 2. Number of transactions in particular years



Źródło: badania własne
Source: own calculation

Rysunek 3. Liczba transakcji w Gminach
Figure 3. Number of transactions in municipalities

Kolejnym elementem poddanym analizie jest powierzchnia gruntów pojawiająca się w obrocie. W okresie ostatnich czterech lat w powiecie krakowskim przedmiotem sprzedaży było łącznie 357 ha gruntów rolnych. Blisko 50% ogólnej powierzchni zbywanych gruntów zlokalizowana jest w trzech gminach: Kocmyrzów – Luborzyca, Skała i Słomniki. Sytuacja ta ma swoje odzwierciedlenie w ilości zawartych transakcji. Wśród 321 danych, zaledwie 12 transakcji dotyczyło gruntów o powierzchni większej lub równej 3 ha. Zdecydowanie dominującą grupą są grunty o powierzchni do 2 ha , stanowiące 92% ogólnej liczby transakcji. Natomiast największa powierzchnia zbywanych gruntów to 7,8 ha. Transakcja ta miała miejsce w gminie Zabierzów. Rozkład ilości gruntów w poszczególnych zakresach powierzchniowych pokazano w tabeli 1.

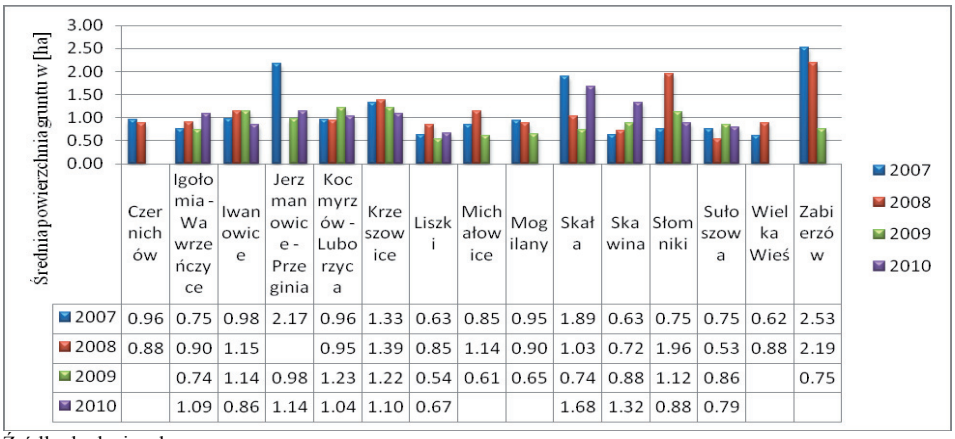
Tabela 1. Ilość transakcji w zakresach powierzchniowych
Table 1. Number of transactions by area range

Przedział powierzchni Area range	Liczba transakcji Number of transaction
do 1 ha	177
1ha - 2 ha	120
2ha - 3 ha	12
3 ha - 4 ha	6
powyżej 4 ha	6

Źródło: badania własne
Source: own calculation

Porównując ilość zawartych transakcji i powierzchnię zbywanych gruntów okazuje się, że średnia powierzchnia gruntów rolnych zbywanych w ostatnich czterech latach na obszarze powiatu krakowskiego wynosi 1,11ha. Wyjątek stanowią grunty w gminie Jerzmanowice – Przeginia, gdzie średnia powierzchnia za rok 2007 wynosi 2,17 ha oraz gminie Zabierzów ze średnią powierzchnią w roku 2007 i 2008 odpowiednio 2,53ha i 2,19 ha. Natomiast już w latach 2009 i 2010 we wszystkich gminach średnia jest znacznie niższa i oscyluje wokół 1 ha (rysunek 4.).

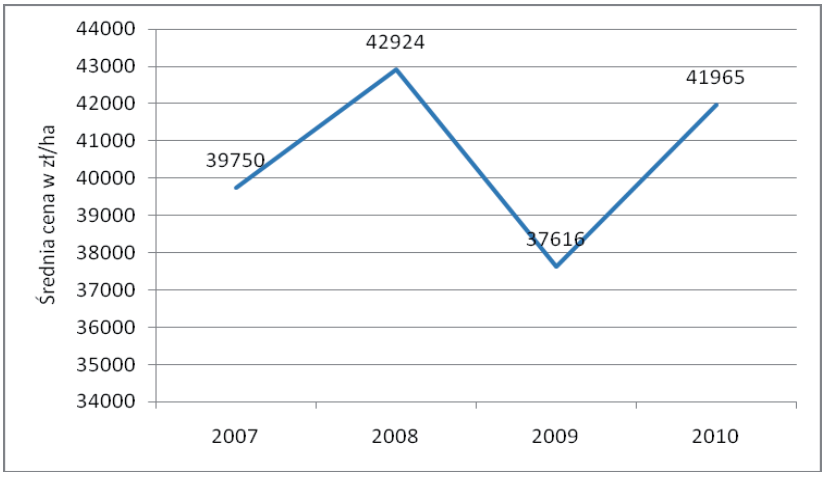
Trend zmiany cen transakcyjnych gruntów rolnych w powiecie krakowskim (rysunek 5) w ciągu ostatnich czterech lat wykazuje istotne wahania. W roku 2008 nastąpił niewielki, bo zaledwie 8% wzrost cen w stosunku do roku poprzedniego, po czym w roku 2009 nastąpił wyraźny bo 35% spadek cen, właściwie do poziomu z roku 2007, a w roku 2010 ponowny wzrost i to do poziomu z roku 2008.



	Czernichów	Igołomia-Wawrzeńczyce	Iwanowice	Jerzmanowice-Przeginia	Kocmyrzów-Luborzyca	Krzeszowice	Liszki	Michałowice	Mogilany	Skała	Skawina	Słomniki	Sułoszowa	Wielka Wieś	Zabierzów
2007	0.96	0.75	0.98	2.17	0.96	1.33	0.63	0.85	0.95	1.89	0.63	0.75	0.75	0.62	2.53
2008	0.88	0.90	1.15		0.95	1.39	0.85	1.14	0.90	1.03	0.72	1.96	0.53	0.88	2.19
2009		0.74	1.14	0.98	1.23	1.22	0.54	0.61	0.65	0.74	0.88	1.12	0.86		0.75
2010		1.09	0.86	1.14	1.04	1.10	0.67			1.68	1.32	0.88	0.79		

Źródło: badania własne
Source: own calculation

Rysunek 4. Wielkość zbywanej powierzchni w Gminach
Figure 4. Size of the sold area in municipalities

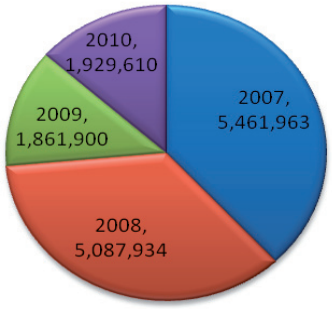


Źródło: badania własne
Source: own calculation

Rysunek 5. Średnie ceny jednostkowe
Figure 5. Average unit prices

Wahania cen średnich spowodowały, iż w związku z malejąca ilością zawartych transakcji znacznie zmniejszył się wolumen obrotu (rysunek 6). I tak, obrót gruntami rolnymi w roku 2008 wynosił 5,5 miliona złotych i był o 7% niższy od roku poprzedniego, pomimo wzrostu cen. Natomiast zarówno w roku

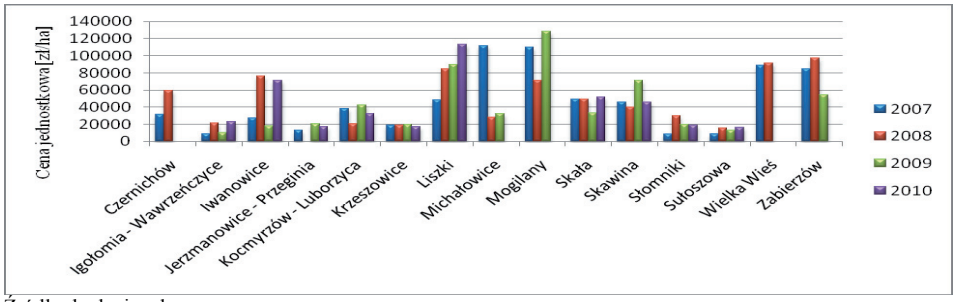
2009 jak i 2010, osiągnął poziom 1,9 miliona złotych, co stanowi zaledwie 35% obrotu z roku 2007.



Źródło: badania własne
Source: own calculation

Rysunek 6. Wolumen obrotu gruntami rolnymi
Figure 6. Volume of agricultural land sales

Nieco inaczej kształtuje się trend zamiany średnich cen jednostkowych w poszczególnych gminach (rysunek 7). W sześciu gminach obserwuje się trend wzrostowy w roku 2008 w stosunku do roku poprzedniego. W gminie Kocmyrzów-Luborzyca, Michałowice i Mogilany, widać istotny spadek cen. Natomiast w pozostałych gminach ceny średnie utrzymują się na tym samym poziomie. Rok 2009 przynosi istotne wzrosty cen średnich tylko w trzech gminach: Kocmyrzów-Luborzyca, Mogilany i Skawina. Z kolei w roku 2010 za wyjątkiem



Źródło: badania własne
Source: own calculation

Rysunek 7. Średnie ceny jednostkowe w poszczególnych gminach
Figure 7. Average unit prices in municipalities

gminy Liszki i Słomniki, widać wszędzie wyraźne zrównanie się z poziomem cen średnich z rokiem 2008. W gminie Michałowice i Mogilany w roku 2007, średnia cena przekroczyła poziom 100 000 zł/ha, podczas gdy najtańsze grunty

rolne osiągały poziom cen rzędu 8 000zł/ha i dotyczyły gmin Słomniki i Sułoszowa. W roku 2008 najniższa cena wzrosła do poziomu 15 000zł/ha, a najdroższe grunty nie przekroczyły już poziomu z roku poprzedniego. Kolejny rok to generalny spadek cen, pomimo rekordowej ceny 128 000zł/ha w gminie Mogilany. Ostatni 2010 rok analizy to powrót ceny minimalnej do poziomu z roku 2008 i ceny maksymalnej do poziomu z roku 2007, czyli następuje nieznaczne zmniejszenie amplitudy zmian.

PODSUMOWANIE I WNIOSKI

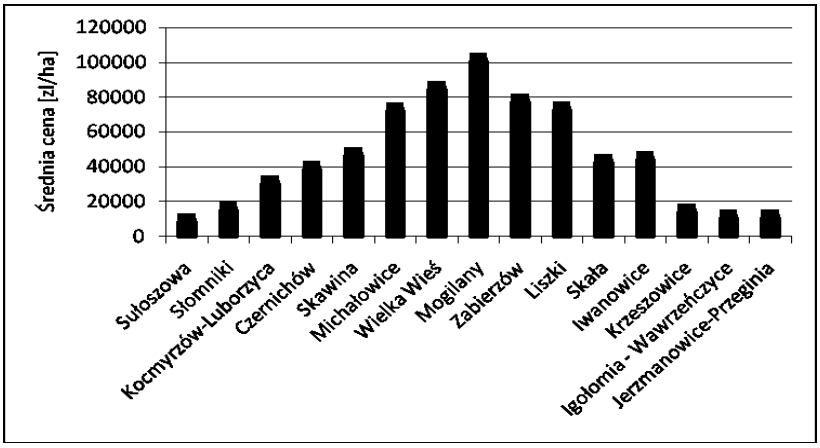
Sektor rynku nieruchomości jakim są grunty rolne wykazuje istotne zmiany wciągu badanego okresu i to zarówno w aspekcie ilości zawartych transakcji jak również poziomu cen i wolmenu obrotu. Ilość zawartych transakcji znacznie spada szczególnie w roku 2009 i 2010. Prawidłowość ta dotyczy zarówno powiatu krakowskiego analizowanego jako całość, jak również poszczególnych gmin. Gminami w których zawarto najwięcej transakcji są: Kocmyrzów-Luborzyca, Skała i Słomniki. Jako niepokojący zauważono fakt, że ponad 90% transakcji obejmuje grunty o powierzchni poniżej dwóch hektarów. Grunty o powierzchniach większych zbywane są sporadycznie. Wobec tego ilość zawartych transakcji przekłada się na wielkość powierzchni zbywanych gruntów i w tym aspekcie również istotnie dominują gminy: Kocmyrzów-Luborzyca, Skała i Słomniki.

Jeżeli chodzi o trend zmiany cen jednostkowych, należy jednoznacznie stwierdzić, iż w badanym okresie ostatnich czterech lat obserwujemy bardzo niewielki trend spadkowy, na poziomie około 2%. Jednak analizując zmiany cen w poszczególnych latach okazuje się, że w roku 2008 ceny wzrosły o 8% w stosunku do roku poprzedniego, po czym w roku 2009 spadły o 14%, a w ostatnim roku znowu wzrosły o 12 %, zrównując się prawie z poziomem z roku 2008. Przyczyn owych wahań należy upatrywać w ogólnej sytuacji gospodarczej kraju, gdzie lata 2008 i 2009 zaliczane są do okresów kryzysu i istotnego spadku cen we wszystkich segmentach rynku nieruchomości. Natomiast biorąc pod uwagę fakt, że rynek nieruchomości reaguje z opóźnieniem efekty spadku popytu w roku 2008 najwyraźniej widać dopiero w roku następnym.

Rozkład średnich cen jednostkowych w latach 2007-2010 w poszczególnych gminach pokazano na rysunku 8.

Jak wynika z przedstawionego wyżej rysunku najdroższymi gminami są: Liszki, Mogilany, Wielka Wieś i Zabierzów, ze średnią ceną za jeden hektar z przedziału od 70–105 tys. zł. W drugim przedziale znajdują się gminy: Kocmyrzów-Luborzyca, Iwanowice, Skała, Czernichów i Skawina, gdzie średnia cena jednostkowa wynosi od 30 – 50 tys. zł. Natomiast najtańsze gminy powiatu to Igołomia-Wawrzeńczyce, Słomniki, Sułoszowa, Jerzmanowice i Krzeszowice, gdzie średnia cena 1 ha gruntów rolnych nie przekracza 20 tys. zł. Moim zdaniem powodem tej sytuacji jest oddalenie od ośrodka centralnego jakim jest

Kraków oraz odległość od węzłów komunikacyjnych, na dzień dzisiejszy największą rolę odgrywa pod tym względem południowa obwodnica Miasta.



Źródło: Badania własne
Source: Own calculation

Rysunek 8. Rozkład średnich cen jednostkowych
Figure 8. Distribution of average unit prices

BIBLIOGRAFIA

Strona WWW Województwa Małopolskiego [www.malopolskie.powiaty.cba.pl].
Strona WWW Wolna Encyklopedia, Powiat Krakowski
[http://pl.wikipedia.org/wiki/Powiat_krakowski]
Wykorzystane w niniejszej pracy dane pochodzą z bazy prowadzonej przez Instytut Analiz. Monitor Rynku Nieruchomości. mrn.pl, którego autor jest członkiem.

Dr inż. Monika Siejka
Department of Land Surveying
University of Agriculture in Krakow
Dr inż. Monika Siejka
Uniwersytet Rolniczy
Katedra Geodezji
ul. Balicka 253a
30-198 Kraków
e-mail: rmwiech@cyf-kr.edu.pl
tel. +4812-662-45-15

Recenzent: *Prof. dr hab. Karol Noga*