INFRASTRUKTURA I EKOLOGIA TERENÓW WIEJSKICH
INFRASTRUCTURE AND ECOLOGY OF RURAL AREAS

Nr 12/2010, POLSKA AKADEMIA NAUK, Oddział w Krakowie, s. 5–15
Komisja Technicznej Infrastruktury Wsi

Agnieszka Bieda, Elżbieta Jasińska

ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI NA BYŁYCH OBSZARACH WIEJSKICH NA PRZYKŁADZIE AGLOMERACJI KRAKOWSKIEJ

REAL ESTATE MARKET ANALYSIS OF FORMER RURAL AREAS ON THE EXAMPLE OF CRACOWIAN AGGLOMERATION

Streszczenie

Aglomeracja krakowska to obszar zajmujący powierzchnię ponad 4 tys. km^2. Składa się na niego 51 gmin zamieszkiwanych przez blisko 1,5 miliona osób. Jego ośrodkiem centralnym jest Kraków. Strefa zewnętrzna składa się ze strefy podmiejskiej oraz zewnętrznej strefy otaczającej.

Pierwsza z nich to 12 gmin bezpośrednio graniczących z miastem wojewódzkim. Stanowi ona tak zwaną „sypialnię Krakowa". Znaczny procent jej populacji to migranci wahadłowi, uczący się i pracujący w mieście. Zaznaczyć należy, że zbiorowość zamieszkująca te tereny, to nie tylko ludność rdzenna. Wielu mieszkańców to ludność napływowa, a właściciele tutejszych nieruchomości nabywają je ze względu na sąsiedztwo Krakowa. Mają oni możliwość posiadania własnego domu poza ośrodkiem miejskim i jednoczesną sposobność szybkiego dojazdu do niego. Spowodowało to niebywale gwałtowny rozwój rynku nieruchomość w gminach ościennych.

Publikacja ta ma na celu ukazać preferencje nabywców nieruchomości na rynku, na terenach wcześniej użytkowanych rolniczo we wspomnianej strefie aglomeracji w ciągu ostatnich lat.

Słowa kluczowe: aglomeracja krakowska, analiza rynku, gminy ościenne, gminy wiejskie, rynek nieruchomości

Summary

The Cracovian agglomeration is an area which covering over 4 thousand km^2. It is composed of 51 municipalities inhabited by nearly 1.5 million people. Its major Centre is the city Krakow. Outer Zone consists of the outer suburban and the surrounding areas. Outer Zone consists of the outer suburban area and the surrounding area. The first one cumulate the 12 communes directly adjacent to the county town. It is the so-called "Cracovian bedroom". A large proportion of its population are pendular migrants, learning and working in the city. It should be noted that the community living in these areas is not only the indigenous peoples. Many of people are the immigrant population and local property owners buy them because of the proximity of Krakow. They have the opportunity to have your own house outside the city center and at the same time the occasion to quickly get to it. This resulted in extremely rapid development of the property market in neighboring municipalities.

This publication aims to show the preferences of real estate buyers in the market, in areas previously used for agriculture in that urban area in recent years.

***Key words**: Cracovian agglomeration, market analysis, neighboring municipalities, rural municipalities, the property market*

WSTĘP

Charakterystykę rynku nieruchomości, na wybranych obszarach wiejskich, przeprowadzono na podstawie analizy liczby transakcji oraz cen jednostkowych nieruchomości dla gmin ościennych Krakowa. Przedmiotem badań była gmina północna, jedna z najmodniejszych wśród ludności strefy podmiejskiej – Zielonki oraz mniej popularna, choć w porównywalnej odległości od centrum miasta – gmina Liszki. Gminy te, blisko położone względem Krakowa, są alternatywą mieszkaniową dla osiedli Nowej Huty, Ruczaju, Kurdwanowa czy Bieżanowa. Swoim mieszkańcom oferują nie tylko dach nad głową, ale także możliwość wypoczynku we własnym ogrodzie, przy jednoczesnej możliwości szybkiego dostania się do dużego miasta.

Pojawienie się takich możliwości spowodowało napływ ludności do powiatu ziemskiego krakowskiego oraz rozwój rynku nieruchomości w gminach sąsiadujących z Krakowem.

W sposób naturalny tereny te stały się przedmiotem zainteresowania potencjalnych nabywców oraz osób zajmujących się nieruchomościami zawodowo, jak pośrednicy i developerzy. Preferencje kupujących istotnie wpływają na wybór lokalizacji i charakter nowych inwestycji. Ważne jest stałe monitorowanie rynku w celu wyłonienia obszarów atrakcyjnych pod względem zapotrzebowań kontrahentów.

Przedmiotem pracy jest porównanie cen transakcyjnych i liczby transakcji zawartych w wymienionych gminach, w latach 2008–2010 oraz wnioskowanie o upodobaniach ewentualnych nabywców.

KRAKOWSKI OBSZAR METROPOLITALNY

Krakowski Obszar Metropolitalny jest typowym przykładem aglomeracji monocentrycznej. Obejmuje ona duże miasto wraz z sąsiadującym zespołem jednostek osadniczych powiązanych w różnoraki sposób z sobą. Zgodnie z przyjętą 22 grudnia 2003 roku uchwałą nr XV/174/03 Sejmiku Województwa Małopolskiego wyznaczono zasięg obszaru metropolitarnego zgodnie z zapisami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego. W dokumencie tym przyjęto, że KOM obejmuje 41 jednostek, w tym Kraków jako centralny ośrodek metropolitarny i 37 gmin tworzących zewnętrzną strefę otaczającą. Rysunek 1 przedstawia schemat krakowskiego obszaru metropolitalnego. Rysunek 2 metropolię krakowską na tle województwa małopolskiego.

Źródło: opracowanie własne na podstawie Uchwały Nr XV/174/03 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 22 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego.
Source: own calculations based on Resolution No. XV/174/03 Voivodship Assembly of 22 December 2003 on the adoption of the Development Plan Malopolska.

Rysunek 1. Schemat krakowskiego obszaru metropolitalnego
Figure 1. Schematic of Cracovian metropolitan area

Źródło: opracowanie własne na podstawie uchwały Nr XV/174/03 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 22 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego.
Source: own calculations based on Resolution No. XV/174/03 Voivodship Assembly of 22 December 2003 on the adoption of the Development Plan Malopolska.

Rysunek 2. Krakowski obszar metropolitalny
Figure 2. Cracovian metropolitan area

WYBÓR REJONU BADAWCZEGO

Jako przedmiot analiz wybrano dwie gminy ościenne Krakowa – Liszki i Zielonki. Są to gminy wiejskie położone w powiecie ziemskim krakowskim.

Gmina Liszki leży na zachód od Krakowa. Jest piątą pod względem liczby mieszkańców gminą w powiecie. Zajmuje 72,03 km² , co stanowi niecałe 6% powierzchni powiatu krakowskiego.

Gmina Zielonki, chociaż o 30% mniejsza (48,4 km²), ma pół tysiąca więcej mieszkańców, co plasuje ją na czwartej pozycji w rankingu 17 gmin powiatu krakowskiego. Jest ona położona w otulinie Ojcowskiego Parku Narodowego, na północ od Krakowa. Odległość z centrum gminy do centrum Krakowa nie przekracza 10 km. Atrakcyjne położenie, dobre rozbudowana infrastruktura techniczna oraz społeczna, a także silnie rozwinięty sektor prywatnej przedsię-

biorczości przyciągają wciąż nowych mieszkańców. Gmina nazywana jest „zieloną sypialnią wielkiego Krakowa". W jej skład wchodzi 19 sołectw. Największe, najpopularniejsze i najmodniejsze to Bibice, Węgrzce i Zielonki.

Gmina może pochwalić się licznymi zabytkami. Największymi atrakcjami nazwać można zamek – korzkiewskie orle gniazdo, kościół parafialny w Zielonkach i poaustriackie forty.

Liszki wydają się mniej zachęcające, ze względu na ich charakter rolniczy. Południowa strona przylega do Wisły. Spora część gminy znajduje się w terenach zalewowych. Dodatkowo bliskość lotniska w Balicach oraz zachodniej obwodnicy Krakowa i autostrady A-4 mogą odstraszać potencjalnych nabywców tutejszych nieruchomości. Dojazd do centrum Krakowa nie zajmuje jednak dużo czasu. Jadąc samochodem już w 30 minut można znaleźć się okolicach Rynku Głównego.

Znajdują się tutaj również liczne piaskownie, żwirownie i kamieniołomy, które po zakończeniu eksploatacji przekształca się w zbiorniki wodne.

Poza dobrze zagospodarowanymi okolicami jezior na uwagę zasługują wapienne skałki krasowe, dolinki oraz jaskinie przyciągające turystów. Na uwagę zasługują także zabytkowe kościoły i dworki.

Gmina Liszki to 14 sołectw: największe to Cholerzyn, najmodniejsze Kryspinów. Władze samorządowe mocno w nią inwestują. Przejeżdżając przez teren Liszek, w prawie każdym ich punkcie, natkną się można na różnorakie remonty i budowy dróg oraz szeroko pojętych mediów.

Obydwie gminy pojęły uchwały o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Spowodowało to zwiększenie zainteresowania położonymi na terenach gmin nieruchomościami.

Położenie analizowanych gmin w stosunku do miasta Krakowa przedstawiono na rysunku 3.

Źródło: opracowanie własne.
Source: own calculations.

Rysunek 3. Położenie gmin Liszki i Zielonki
Figure 3. Location of municipalities Liszki and Zielonki

CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU

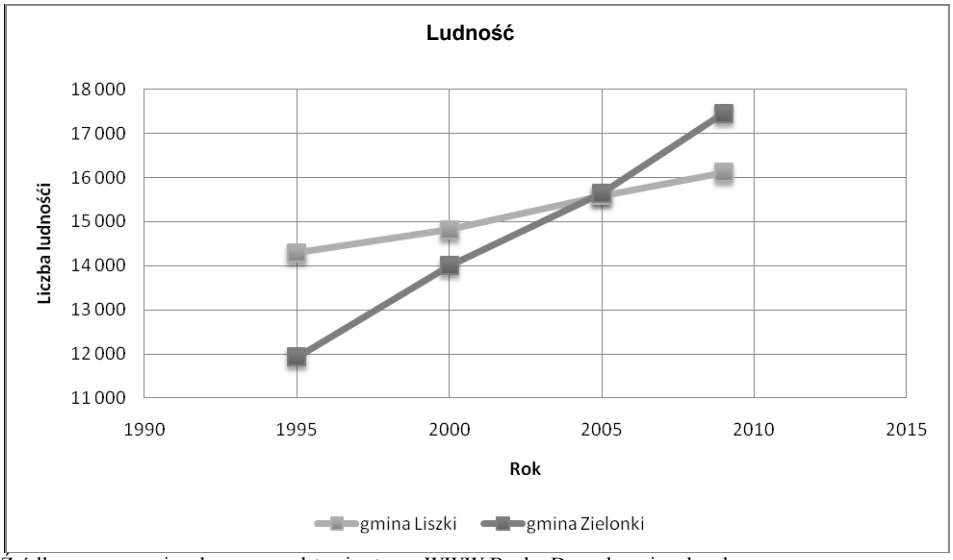
Obydwie gminy cieszą się niesłabnącą popularnością wśród osób pragnących wyprowadzić się poza granice administracyjne Krakowa. Od wielu lat liczba mieszkańców tych gmin wzrasta. W tabeli 1 zestawiono liczbę ludności w gminach.

Tabela 1. Liczba ludności w gminie Liszki i gminie Zielonki w latach 1995–2009
Table 1. Number of population in municipalities Liszki and Zielonki from 1995 to 2009

Rok	Gmina Liszki	Gmina Zielonki
1995	14 293	11 931
2000	14 816	14 002
2005	15 594	15 640
2009	16 112	17 452

Źródło: opracowanie własne na podstawie strony WWW Banku Danych regionalnych [http://www.stat.gov.pl/bdr]
Source: own calculations based on the Regional Data Bank [http://www.stat.gov.pl/bdr]

Dla lepszego zobrazowania zjawiska zamieszcza się także wykres na rysunku 4. Widać na nim wyraźnie tendencję wzrostową. Przy czym liczba ludności na przestrzeni ostatnich 15 lat w Zielonkach wzrasta znacznie szybciej.



Źródło: opracowanie własne na podstawie strony WWW Banku Danych regionalnych [http://www.stat.gov.pl/bdr]
Source: own calculations based on the Regional Data Bank [http://www.stat.gov.pl/bdr]

Rysunek 4. Liczba ludności w gminie Liszki i gminie Zielonki w latach 1995–2009
Figure 4. Population in municipalities Liszki and Zielonki from 1995 to 2009

Potwierdza to tylko ogólne przekonanie mieszkańców aglomeracji krakowskiej o atrakcyjności gminy. Zważywszy na mniejszą jej powierzchnię od razu można wywnioskować większy współczynnik zabudowy i większą gęstość zaludnienia w Zielonkach. W ostatnich latach przeważa tu zabudowa bliźniacza, a nawet szeregowa.

Dla potwierdzenia tezy zestawiono też liczbę oddanych do użytkowania budynków. W tabeli 2 przedstawiono liczbę wszystkich budynków, niezależnie od przeznaczenia, oddanych do użytkownia w ostatnich latach. Liczna obiektów w gminie Liszki utrzymuje się na tym samym poziomie. Natomiast w gminie Zielonki cały czas wzrasta. Jest dwu, trzy a nawet prawie sześciokrotnie większa. Dwukrotnie większa liczba budynków oddanych do użytkownia w roku 2008 jest najprawdopodobniej wynikiem zakończenia wielu inwestycji szerogowych, natomiast zahamowanie progresu w roku 2009 to efekt szeroko kometowanego światowego krysysu ekonomicznego.

Tabela 2. Budynki oddane do użytkowania w gminie Liszki i gminie Zielonki w latach 2004–2009
Table 2. Buildings completed in municipalities Liszki and Zielonki from 2004 to 2009

Rok	Gmina Liszki	Gmina Zielonki
2004	63	133
2005	63	133
2006	63	116
2007	77	191
2008	73	400
2009	86	346

Źródło: opracowanie własne na podstawie strony WWW Banku Danych regionalnych [http://www.stat.gov.pl/bdr]
Source: own calculations based on the Regional Data Bank [http://www.stat.gov.pl/bdr]

W celu zwiększenia jakości prezentacji wykonano rysunek 5. Przestawia on dane zamieszczone w tabeli 2 oraz jednoznacznie pozwala dokonać interpretacji.

Omawiany rynek jest bardzo specyficzny. Z jednej strony są to tereny rolne, z drugiej zaś niewielka odległość od Krakowa sprawia, że transakcje jakie mają tu miejsce dotyczą głównie nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę bądź nieruchomości już zabudowanych domami jednorodzinnymi.

Dane do analizy rynku zaczerpnięto z rejestru cen i wartości. Analizowane transakcje pochodzą z lat 2008–2010. W tym czasie, zgodnie ze wspomnianym rejestrem, w omawianych gminach odnotowano sprzedaż wszystkich typów nieruchomości na poziomie zawartym w tabeli 3.

Źródło: opracowanie własne na podstawie strony WWW Banku Danych regionalnych [http://www.stat.gov.pl/bdr]
Source: own calculations based on the Regional Data Bank [http://www.stat.gov.pl/bdr]

Rysunek 5. Budynki oddane do użytkowania w gminie Liszki i gminie Zielonki w latach 2004–2009
Figure 5. Buildings completed in municipalities Liszki and Zielonki from 2004 to 2009

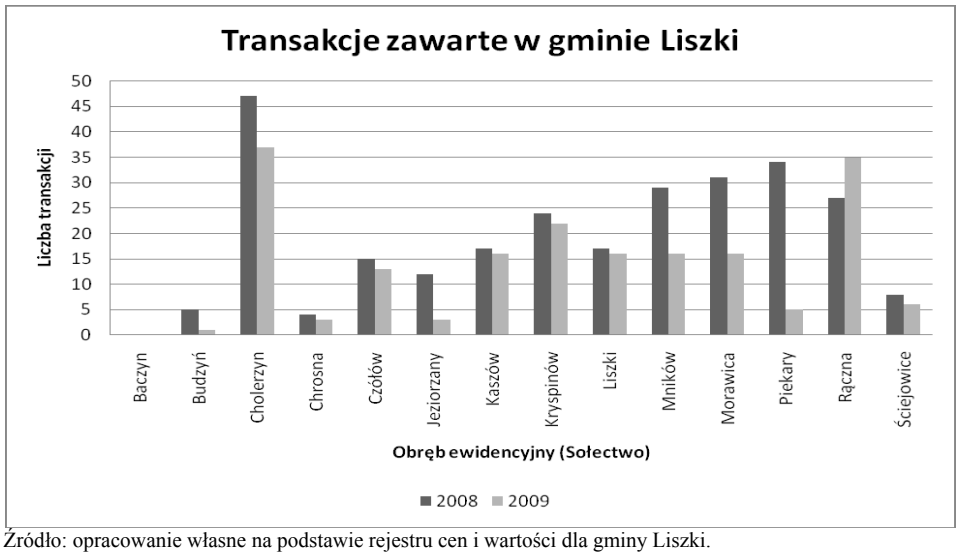
Tabela 3. Liczba transakcji kupna – sprzedaży wszystkich typów nieruchomości w latach 2008–2010
Table 3. Number of purchase transactions – the sale of all types of real estate in the years 2008 to 2010

Rok	Gmina Liszki	Gmina Zielonki
2008	270	413
2009	189	482
I kw. 2010	34	32

Źródło: opracowanie własne na podstawie rejestru cen i wartości.
Source: own calculations based on records of prices and values.

W gminie Liszki, najchętniej kupowanymi nieruchomościami są nieruchomości gruntowe niezabudowane, oznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako nieruchomości przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną niską, bądź pod zabudowę zagrodową. Średnia cena transakcyjna tego typu nieruchomości wynosi około 12 tys. zł za ar. Sprzedawane są tutaj głownie nieruchomości o powierzchni od 10 do 20 arów.

Warto również zwrócić uwagę na liczbę zawieranych na tym terenie transakcji. Nabywcy najchętniej lokują kapitał w ziemi położonej w jednym z trzech sołectw: Cholerzyn, Kryspinów i Rączna. Wypadają one najkorzystniej na tle pozostałych miejscowości w gminie. Cholerzyn jako powierzchniowo największy, mimo lekkiego spadku, nadal pozostaje liderem w okolicy. Kryspinów od lat pozostaje najbardziej znaną miejscowością, co zapewnia mu stały poziom zainteresowania. Rączna oparła się tendencji spadkowej, stając się jedynym obrębem ewidencyjnym, w którym sprzedaż nieruchomości wzrosła. Najlepiej obrazuje to wykres na rysunku 6.



Źródło: opracowanie własne na podstawie rejestru cen i wartości dla gminy Liszki.
Source: own calculations based on records of prices and values for the municipality Liszki.

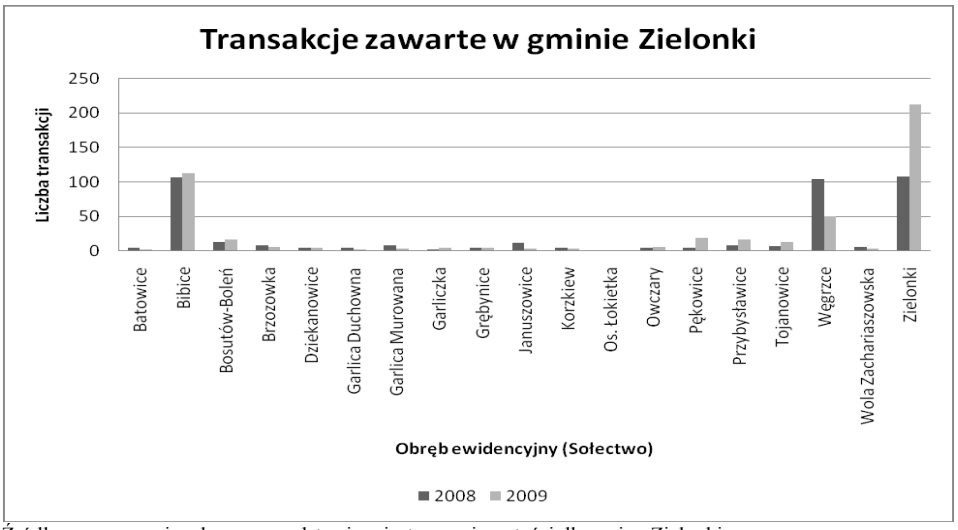
Rysunek 6. Liczba transakcji kupna-sprzedaży wszystkich rodzajów nieruchomości w gminie Liszki w latach 2008–2009
Figure 6. Number of purchase transactions – the sale of all types of property in the municipality Liszki from 2008 to 2009

Wykres ten przedstawia liczbę transakcji sprzedaży wszystkich typów nieruchomości w poszczególnych sołectwach. W latach 2008–2009 zainteresowanie ziemią w poszczególnych wsiach było różne. Ale to właśnie w tych trzech miejscowościach cały czas kształtowało się na jednym poziomie. Aby dobrze go zinterpretować należy zdać sobie sprawę z faktu, iż największą wsią w gminie Liszki jest Cholerzyn. Dodatkowym atutem miejscowości niewątpliwie jest bezpośrednie sąsiedztwo z Krakowem oraz położenie na terenie sołectwa ośrodka rekreacyjno-wypoczynkowego nad zalewem wodnym „Kryspinów". Wszystko to wpływa niezwykle korzystnie na postrzeganie Cholerzyna jako potencjalnego miejsca zamieszkania.

Najprawdopodobniej podobnie odbierany jest pobliski Kryspinów, od którego nazwę wzięło najpopularniejsze pod Krakowem jezioro, i przez który przebiegają dwie ważne dla Krakowa drogi wojewódzkie: łącząca stolicę Małopolski z Górnośląskim Okręgiem Przemysłowym oraz z portem lotniczym w Balicach.

Co do zainteresowania Rączną, upatruje się go w położeniu, w niezwykle malowniczej okolicy.

Podobnie analizowano rejestry dla gminy Zielonki. Najczęściej pojawiają się w nich nieruchomości niezabudowane, oznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako przeznaczone pod zabudowę niską jednorodzinną. Ponieważ średnia cena tych nieruchomości często przekracza 20 tys. zł za ar nabywcy przejawiają większe zainteresowanie działkami o powierzchni do 10 arów. Spora część zapisanych w rejestrach rekordów dotyczy nieruchomości już zabudowanych. Najczęściej domami bliźniaczymi lub w zabudowie szeregowej. Liczbę transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości wszystkich typów przedstawiono na rysunku 7.



Źródło: opracowanie własne na podstawie rejestru cen i wartości dla gminy Zielonki.
Source: own calculations based on records of prices and values for the municipality Zielonki.

Rysunek 7. Liczba transakcji kupna-sprzedaży wszystkich rodzajów nieruchomości w gminie Zielonki w latach 2008–2009
Figure 7. Number of purchase transactions – the sale of all types of property in the municipality of Zielonki from 2008 to 2009

Wykres ten potwierdził ogólne przekonanie o tym jak modne wśród ewentualnych kupujących są Bibice, Węgrzce i Zielonki. W miejscowościach tych odnotowano 80% wszystkich transakcji zawartych w analizowanych latach.

UWAGI KOŃCOWE

Przedstawione rynki cechuje stabilizacja cen w przeciągu dwóch ostatnich lat. Na ich podstawie wynika, że inwestowanie w gminie Liszki może zaowocować w przyszłości znacznym wzrostem kapitału. Najprawdopodobniej w niedługim czasie bum budowlany przeniesie się właśnie tam z już zatłoczonych Zielonek. Na chwilę obecną nieruchomości na zachód od Krakowa są znacznie tańsze niż te położone na północ od miasta, co czyni je atrakcyjniejszymi jako potencjalna lokata kapitału.

Pamiętać należy, że Kraków, podobnie jak inne metropolie musi poszerzać swoje terytorium. Nawet jeśli nie administracyjnie, to pod względem zapewnienia bazy mieszkaniowej. Jest to sytuacja korzystna dla terenów strefy podmiejskiej, które zachowując suwerenność mogą liczyć na pomoc finansową miasta wojewódzkiego.

Informacje zawarte w przedstawionej analizie mogą być pomocne pośrednikom w obrocie nieruchomościami, developerom oraz instytucjom bankowym związanym z rynkiem nieruchomości.

BIBLIOGRAFIA

Strona WWW Urzędu Gminy w Liszkach [http://www.liszki.pl]
Strona WWW Urzędu Gminy w Zielonkach [http://www.zielonki.pl]
Strona WWW Urzędu Statystycznego w Krakowie [http://www.stat.gov.pl/krak]
Strona WWW Banku Danych regionalnych [http://www.stat.gov.pl/bdr]
Uchwała Nr XV/174/03 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 22 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego

Artykuł powstał w ramach badań statutowych Katedry Geomatyki nr 11.11.150.006

Mgr inż. Agnieszka Bieda,
Dr inż. Elżbieta Jasińska
Akademia Górniczo-Hutnicza im. St. Staszica w Krakowie
Wydział Geodezji Górniczej i Inżynierii Środowiska, Katedra Geomatyki
30-059 Kraków, al. A. Mickiewicza 30, paw. C-4, pokój 406
e-mail: bieda@agh.edu.pl,
jasinska@agh.edu.pl

Recenzent: *Prof. dr hab. inż. Mirosław Żak*