

Działkę budowlaną w okolicy Krakowa można kupić, płacąc tylko 35 zł za metr kwadratowy. Dla osób z mniej zasobnym portfelem, które nie muszą mieszkać w prestiżowych dzielnicach, taka oferta może być atrakcyjna. Tymczasem ci, którzy szukają ekskluzywnych miejsc pod budowę swojego domu muszą liczyć się z wydatkiem nawet dziesięć razy większym.

Zmiany i tendencje rynkowe.

Ceny działek budowlanych w okolicach Krakowa, spadły o 3 do 5 procent w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego, natomiast w perspektywie dwóch ostatnich lat, spadek jest dużo wyższy i sięga poziomu 20%.

Budowa domu wiąże się obecnie z większymi kosztami niż kilka lat temu i choć ogólna liczba działek budowlanych oferowanych do sprzedaży rośnie, coraz trudniej znaleźć ofertę spełniającą wszystkie wymagania klientów. Potencjalni nabywcy są obecnie bardziej wymagający niż jeszcze rok czy dwa lata temu. Dzisiaj działka, poza przystępną ceną musi mieć piękny widok, regularny kształt, dostęp do mediów oraz łatwy dojazd. Takich nieruchomości jest na rynku niewiele i z reguły bardzo szybko znajdują nabywców.

Coraz częściej przeszkodą zarówno w nabyciu jak i sprzedaży działki jest jej zbyt duża powierzchnia. Trudno sprzedać działki, większe niż 1500 m². Natomiast najbardziej pożądane są te, których powierzchnia mieści się w granicach od 800 m² do 1200 m². Przeszkodą w sprzedaży działek budowlanych jest także ich położenie, im dalej od centrum miasta tym zainteresowanie działkami spada i to nawet pomimo niskich cen.

Sytuacja na rynku nieruchomości komercyjnych również nie sprzyja sprzedającym. Zdecydowanie spadła liczba nowych inwestycji deweloperskich zlokalizowanych w gminach otaczających Kraków. Sprzedający działki komercyjne muszą uzbroić się w cierpliwość. Znalezienie nowego właściciela dla sprzedawanej nieruchomości może w niektórych wypadkach trwać nawet kilkanaście miesięcy.

Głównym powodem obecnego ograniczenia popytu jest sytuacja ekonomiczna, która w dalszym ciągu nie sprzyja zarówno prywatnym inwestorom jak i deweloperom. Niepewność w zakresie polityki kredytowej czy też planowane podwyżki podatków, w tym cenotwórczego podatku VAT skutecznie ograniczają popyt na działki budowlane. Czynniki pochodzenia naturalnego czyli powodzie i osunięcia ziemi, które miały miejsce w tym roku nie pozostały bez wpływu na rynek nieruchomości. Pytanie nabywców czy działka przeznaczona do sprzedaży leży na terenie zalewowym lub osuwiskowym jest dzisiaj standardem. Słabo rozwinięta infrastruktura drogowa a przede wszystkim problemy komunikacyjne są kolejnym czynnikiem niesprzyjającym podjęciu decyzji o zamieszkaniu poza miastem.

Gdzie drożej, gdzie taniej.

Najwyższe ceny osiągają działki budowlane zlokalizowane na zachód i północ od Krakowa. Zdecydowanymi liderami cenowymi są gminy Zielonki i Zabierzów, w których maksymalne ceny transakcyjne jednego metra kwadratowego działek budowlanych osiągają odpowiednio 350 i 340 zł. Obie gminy cieszą się niesłabnącym zainteresowaniem zarówno inwestorów indywidualnych jak i deweloperów. Dobra komunikacja z Krakowem, rozwój biznesu i lokalizacja siedzib wielu firm sprzyja utrzymywaniu cen nieruchomości zlokalizowanych w tym rejonie na wysokim poziomie.

Niewiele niższe ceny osiągają grunty budowlane w gminach Michałowice i Wielka Wieś. Metr kwadratowy kosztuje w tych przypadkach 260, 270 zł. Działki budowlane w omawianych rejonach mają dobrze rozwiniętą infrastrukturę, łatwy dojazd do centrum Krakowa oraz atrakcyjne otoczenie przyrodnicze co sprawia, że potencjalni nabywcy chętnie wybierają te lokalizacje pod swoje przyszłe domy.

Równie popularna wśród osób poszukujących dziełek budowlanych jest gmina Mogilany. Granicząca z południową

częścią Krakowa, swoją popularność i wysokie ceny działek budowlanych zawdzięcza atrakcyjnemu położeniu oraz prężnie działającemu Urzędowi Gminy. Widokowe tereny, dobry dojazd do Krakowa a także liczne działania poprawiające infrastrukturę lokalną to niewątpliwe atuty Mogilan. Maksymalne ceny transakcyjne metra kwadratowego dochodzą tutaj nawet do 300 zł.

Minimalne i maksymalne ceny transakcyjne działek budowlanych w okolicach Krakowa.

Cena min zł/m2

Cena max zł/m2

Biskupice

35

120

Igołomia Wawrzeńczyce

45

100

Kocmyrzów Luborzyca

50

135

Niepołomice

50

190

Siepraw

80

130

Skawina

80

190

Świątniki Górne

90

200

Liszki

100

220

Wieliczka

100

250

Michałowice

100

260

WielkaWież

120

270

Mogilany

140

300

Zielonki

120

350

Zabierzów

130

340

Opracowanie własne – Dział Analiz PÓŁNOC Nieruchomości S.A.

Do grupy gmin, w których ceny metra kwadratowego oscylują wokół 200 zł, należą Liszki, Wieliczka, Świątniki Górne, Siepraw oraz Niepołomice. Tereny położone na wschód oraz południe od centrum miasta nie są uznawane za prestiżowe przez kupujących, stąd też ich ceny są niższe. Mimo to warto rozważyć zakup działki budowlanej w tym rejonie, bliskość obwodnicy, rozbudowa infrastruktury w południowej części Krakowa przy jednoczesnym wiejskim charakterze tych rejonów może okazać się interesujący dla wielu nabywców.

Najniższe ceny osiągają działki zlokalizowane w kierunku północno-wschodnim do Krakowa. Ceny metra kwadratowego gruntu budowlanego zaczynają się tutaj już od 35 zł. Gminy te mają charakter rolniczy, jednak są położone daleko od centrum miasta a ich infrastruktura jest w fazie rozwoju. Brak szybkich połączeń z Krakowem oraz bliskość Huty Sendzimir to główne przyczyny mniejszej popularności tych lokalizacji oraz ich niższych cen.

Gminy sprzyjają inwestorom.

Pozytywnym sygnałem dla rynku nieruchomości są decyzje podejmowane przez władze podkrakowskich gmin. Uchwalane są miejscowe plany zagospodarowania terenu dzięki czemu skraca się czas oczekiwania na pozwolenia budowlane. Dodatkowo po wprowadzeniu w życie miejscowych planów zagospodarowania terenu, powiększa się obszar terenów budowlanych, a to z kolei wpływa na poszerzenie oferty działek przeznaczonych do sprzedaży. W urzędach gmin łatwiej obecnie uzyskać informacje niezbędne inwestorom a procedury urzędowe, choć ciągle uciążliwe zdają się być mniej kłopotliwe niż kilka czy kilkanaście lat temu.

Niebagatelne znaczenie dla podniesienia atrakcyjności podmiejskich terenów budowlanych ma rozwój i remonty sieci dróg. W tym zakresie podejmowany jest szereg działań w oparciu o fundusze europejskie. Pozytywne efekty są coraz

bardziej widoczne.

Również infrastruktura lokalna w wielu podkrakowskich miejscowościach ulega poprawie. Na przykład gmina Michałowice realizuje obecnie program budowy otwartych stref rekreacji, w których mieszkańcy będą mogli wypoczywać oraz uprawiać sport. Takie działania podnoszą atrakcyjność

Wspomniane wyżej działania podejmowane przez gminy niestety nie dotyczą wszystkich miejscowości wokół Krakowa. Brak miejscowych planów zagospodarowania terenu praktycznie dyskwalifikuje działki w oczach potencjalnych nabywców. Kupujący zwracają także uwagę na odległość mediów od nieruchomości. Koszt doprowadzenia wody czy gazu na działkę może skutecznie uszczuplić budżet każdego inwestora. Dlatego gminy posiadające rozbudowaną sieć wodociągową oraz kanalizacyjną mają większe szanse na przyciągnięcie inwestorów indywidualnych zainteresowanych budową domu.

Jarosław Mydlarczyk

Dział Analiz Rynku Nieruchomości – Sieć Biur Nieruchomości PÓLNOC