

Struktura popytu na rynku nieruchomości w małych miastach zlokalizowanych w różnych częściach województwa małopolskiego wykazuje znaczne podobieństwa. Niewielka ilość mieszkań do sprzedaży i wynajęcia, działki niedostosowane do oczekiwań kupujących oraz zbyt drogie domy to codzienność rynku nieruchomości, którą spotkamy niemal w każdym małym mieście zlokalizowanym w Małopolsce.

Tymczasem zmiany w sposobie życia społeczeństwa, inna niż jeszcze kilkanaście lat temu rola nieruchomości oraz większa mobilność ludzi wymusza zmiany w podejściu do planowania rozwoju budownictwa. Niestety dzisiejszy rynek nieruchomości ciągle tkwi w schematach sprzed kilkunastu lat.

M2 pilnie poszukiwane.

Uboga oferta lokali mieszkalnych do sprzedaży i wynajęcia powoduje, że w niektórych miasteczkach ceny takich nieruchomości są porównywalne lub nawet wyższe niż w dużych miastach.

„W niewielkim Wolbromiu za mieszkanie z lat 70-tych, o powierzchni 60 m2 trzeba zapłacić 280 tys zł, czyli ponad 4600zł/m2, to tyle ile kosztuje nowe mieszkanie w granicach administracyjnych Krakowa” – mówi Klaudia Sikorska – Maciąg, kierownik biura PÓŁNOC Nieruchomości w Olkuszu. Niska podaż mieszkań podnosi ich ceny a brak rozsądnej cenowo alternatywy dla rodzin planujących nabycie własnego lokum nie sprzyja rozwojowi miasta _ Dodaje Sikorska – Maciąg.

Podobna sytuacja jest w wielu innych miejscowościach. Bochnia czy Myślenice to miejscowości, w których powstaje niewiele nowych mieszkań podczas gdy popyt na ten rodzaj nieruchomości rośnie.

Brak nowych inwestycji mieszkaniowych oraz ograniczone możliwości finansowania budowy własnych domów sprawiają, że młodzi ludzie często opuszczają małe miejscowości w poszukiwaniu lepszych warunków życia. To ogromna strata dla każdej społeczności lokalnej, która będzie miała swoje konsekwencje w niedalekiej przyszłości.

Wysokie ceny działek.

Konsekwencje zaostrzenia polityki kredytowej oraz inne czynniki natury ekonomicznej już od kilku miesięcy wpływają na obniżenie, a raczej urealnienie cen na rynku nieruchomości w Polsce. Ten trend wydaje się omijać małe miejscowości. Sprzedający nie biorą pod uwagę zmian, które zaszły w ostatnich 2 latach utrzymując wysokie ceny pomimo braku zainteresowania ze strony klientów. „Niektóre nieruchomości zlokalizowane w Myślenicach oraz w okolicy, czekają na kupujących ponad 12 miesięcy. Dopiero w tym roku zauważyliśmy większą skłonność właścicieli do obniżenia cen” – mówi Alicja Hrabia, dyrektor placówki PÓŁNOC Nieruchomości w Myślenicach

Działki oferowane do sprzedaży w małych miastach znajdziemy przede wszystkim na obrzeżach miejscowości. Niestety, ich wielkość oraz przeznaczenie nie spełniają oczekiwań potencjalnych nabywców. Parcele są duże, często przekraczają kilkadziesiąt arów i tylko część jest przeznaczona pod zabudowę jednorodzinną. To wpływa na wysokość cen oraz uniemożliwia szybką sprzedaż. Problem niedostosowania powierzchni i przeznaczenia gruntów nie jest łatwy do rozwiązania. Z jednej strony biorąc pod uwagę obowiązujące w gminach miejscowe plany zagospodarowania terenu, nie zawsze możliwe jest przekwalifikowanie działek. Jednak z drugiej strony, w wielu wypadkach taka możliwość istnieje a zmiana przeznaczenia gruntów sprzyjałaby rozwojowi miejscowości.

Cisza na rynku pierwotnym

Brak inwestycji w budownictwo wielorodzinne w małych miastach ma kilka przyczyn.

Według opinii Wiesławy Capik, dyrektor biura PÓŁNOC Nieruchomości w Bochni deweloperzy wolą inwestować w

dużych miastach gdzie istnieje możliwość sprzedaży mieszkań po znacznie wyższych cenach.

Kolejnym czynnikiem ograniczającym podaż nowych mieszkań w małych miastach jest brak terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną. Decyzje w tym zakresie należą do lokalnych władz i to od ich woli zależy, czy będą powstawały nowe mieszkania. W wielu mniejszych miejscowościach popyt na mieszkania jest duży jednak bez pomocy miejscowych urzędów pozostanie jeszcze długo niezaspokojony.

„Liczymy na zmianę planu zagospodarowania przestrzennego oraz rozwój sieci dróg w Proszowicach – te zmiany przyczyniłyby się do poprawy sytuacji na rynku nieruchomości i zwiększyły atrakcyjność naszego terenu w oczach potencjalnych inwestorów. Wszystko w rękach władz gminy” – mówi Andrzej Maryniak dyrektor proszowickiej placówki PÓŁNOC Nieruchomości.

Rozwój infrastruktury lokalnej, przede wszystkim połączeń komunikacyjnych a także inwestycje w branżę, które mają największe szanse rozwoju na danym terenie, poprawiają sytuację na rynku nieruchomości. Również sprzyjające inwestycjom decyzje lokalnych decydentów, mogą przyspieszyć rozwój mniejszych ośrodków miejskich. Przykładów pozytywnych jest wiele, warto je naśladować.

Jarosław Mydlarczyk

Dział Analiz Rynku Nieruchomości –PÓŁNOC Nieruchomości S.A.