

RYNEK NIERUCHOMOŚCI W GMINACH WOJEWÓDZTWA MAŁOPOLSKIEGO – KOMUNIKAT Z BADAŃ

BARTŁOMIEJ MARONA

Wprowadzenie

Zespół badawczy Katedry Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego UEK w składzie prof. dr hab. Adam Nalepka, dr Agnieszka Małkowska, mgr Agnieszka Telega i dr Bartłomiej Marona zrealizował na zlecenie Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego (MARR) badanie rynku nieruchomości w gminach województwa małopolskiego. Pełne wyniki badań dostępne są w raporcie [1] opublikowanym na stronie internetowej MARR¹. Wyniki tych badań stanowią podstawę publikacji w formie folderu informacyjnego dla inwestorów zainteresowanych podjęciem działalności gospodarczej w Małopolsce.

Celem niniejszego komunikatu jest prezentacja metodyki i syntetycznych wniosków z przeprowadzonego badania rynku nieruchomości w gminach województwa małopolskiego w roku 2011. W opracowaniu opisano przebieg badania oraz zastosowane podejście metodyczne.

Opis badania

Głównym celem przeprowadzonych badań była analiza rynku nieruchomości w poszczególnych gminach województwa małopolskiego. W pierwszym etapie badania zebrano i poddano analizie ceny ofertowe nieruchomości niezabudowanych (budowlanych i rolnych) z wybranych portali internetowych. Następnie skonstruowano dwa kwestionariusze ankiety, które wysłano w wersji elektronicznej oraz tradycyjnej do dwóch typów podmiotów, tj. i) starostw powiatowych województwa małopolskiego oraz ii) wybranych podmiotów gospodarczych prowadzących działalność w sferze obrotu i wyceny

nieruchomości, funkcjonujących na terenie województwa małopolskiego.

Ze względu na charakter opracowania, jego bardzo duży zakres, krótki czas oraz ograniczony budżet, nie było możliwe przeprowadzenie analizy rynku nieruchomości niezabudowanych w poszczególnych gminach w oparciu o ceny transakcyjne. W raporcie wykorzystano więc ceny ofertowe oraz szacunkowe, które wraz z kolejnymi edycjami planuje się urealniać. Dane otrzymane ze starostw powiatowych oraz podmiotów gospodarczych związanych z obrotem i wyceną nieruchomości (otrzymano zwroty z biur nieruchomości mających swoje siedziby w Krakowie, Wieliczce, Bochni, Tarnowie, Chrzanowie oraz Nowym Sączu), traktowane były jako materiał uzupełniający i weryfikujący.

Nadto Autorzy pragnęli zrealizować podczas przeprowadzonych badań cel dodatkowy, polegający na uzyskaniu informacji od poszczególnych gmin o:

- postrzeganiu lokalnego rynku nieruchomości przez gminnych urzędników, na co dzień zajmujących się gospodarowaniem nieruchomościami komunalnymi,
- posiadaniem przez gminy zasobów nieruchomościowych, który może zostać zaoferowany inwestorom zewnętrznym².

W tym celu skonstruowano dodatkowy kwestionariusz ankiety, który wysłano do wszystkich gmin województwa małopolskiego. Do każdej przesyłki dołączony był tzw. list

towarzyszący, w którym dokładnie wyjaśniono cel badania, sposób publikacji otrzymanych wyników i zakres ich oddziaływania. Wysłanie każdego kwestionariusza zostało poprzedzone rozmową telefoniczną z adresatem ankiety.

Z tak przeprowadzonego badania otrzymano pięćdziesiąt poprawnie wypełnionych ankiet, co stanowi 27 % zwrot z gmin objętych badaniem. Pamiętając, że typowy odsetek odpowiedzi zwrotnych w pocztowych badaniach ankietowych wynosi od 20 do 40 % [2, s. 243], otrzymany rezultat można by uznać za satysfakcjonujący. Z drugiej jednak strony, biorąc pod uwagę fakt, że poszczególne gminy informowane były o tym, że raport z badania zostanie wysłany do pokaźnej grupy potencjalnych inwestorów krajowych jak i zagranicznych, stanowiąc swego rodzaju darmowy – z punktu widzenia konkretnej gminy – produkt marketingowy, zwrotność na poziomie 27 % wydaje się skromna, świadcząca o małym zainteresowaniu przywołaniem inwestorów do gmin.

Wybrane wnioski z przeprowadzonego badania

Z przeprowadzonych badań wynika, że grunty pod zabudowę mieszkaniową cieszą się w województwie małopolskim największym zainteresowaniem wśród inwestorów. W tym kontekście w szczególności należy wymienić gminy z powiatów krakowskiego, wielickiego, nowotarskiego, nowosądeckiego, myślenickiego, gorlickiego, brzeskiego oraz chrzanowskiego.

Dokładnym analizom poddano również nieruchomości rolne, nieruchomości pod zabudowę komercyjną, lokale mieszkalne, oraz lokale użytkowe. Dla przykładu grunty pod zabudowę komercyjną nie stanowią tak częstego

2 Cel ten koresponduje z jednym z celów cząstkowych projektu badawczego NCN, realizowanego w Katedrze ENiPI pt.: „Instytucjonalne uwarunkowania działalności inwestycyjnej w Polsce w kontekście zarządzania publicznego na przykładzie wybranych miast”, NCN, umowa nr 4143/B/H03/2011/40.

1 <http://www.marr.pl/>

przedmiotu obrotu w województwie małopolskim jak grunty pod zabudowę mieszkalną. Transakcji kupna - sprzedaży jest mniej, aczkolwiek ceny za metr kwadratowy tego typu nieruchomości kształtują się na dużo wyższym poziomie. Podobnie jak w przypadku nieruchomości mieszkaniowych, najwyższe ceny odnotowano w Krakowie oraz w gminach zlokalizowanych w niedalekim sąsiedztwie stolicy małopolski. Wysokie ceny odnotowuje się również w pozostałych większych miastach województwa, w szczególności w Nowym Sączu, Nowym Targu i Tarnowie. Wysokie ceny transakcyjne odnotowano również w Chrzanowie, Oświęcimiu oraz Muszynie. Więcej szczegółowych informacji z poszczególnych rynków, w tym szacunkowe ceny można znaleźć w opublikowanym raporcie [1].

Jedno z pytań postawione w kwestionariuszu ankiety dotyczyło opinii poszczególnych urzędników na temat przyszłych tendencji cenowych na badanych, lokalnych rynkach nieruchomości. Zgodnie z przewidywaniami większości (45%) ankietowanych ceny nieruchomości obniżą się w stosunku do 2010 r. Przeciwnie zdanie wyraziło 33% ankietowanych, w których ocenie ceny nieruchomości wzrosną w stosunku do roku poprzedniego. Można zatem stwierdzić, że zdania w tym względzie są zdecydowanie podzielone.

W ocenie większości ankietowanych aktywność inwestorów na rynkach nieruchomości

w ich gminach jest wysoka. Bardzo wysoką aktywność inwestorów dostrzega się w takich miejscowościach jak: Muszyna, Nowy Sącz, Oświęcim, Tymbark. Średnia aktywność inwestorów dotyczy, zdaniem ankietowanych, między innymi takich gmin jak: Babice, Borzęcin, Czorsztyn, Dobczyce, Jodłownik, Lipnica Murowana, Krzeszowice, Gorlice oraz Zabierzów. Jedynie cztery procent respondentów uznała że aktywność inwestycyjna na terenie ich gmin jest mała bądź bardzo mała.

Jak już wcześniej podkreślono, jednym z celów badania było zgromadzenie informacji o posiadanych przez gminy zasobie nieruchomościowym, który może zostać zaoferowany inwestorom zewnętrznym. Okazuje się że, zdecydowana większość (60%) badanych samorządów deklaruje posiadanie w swoich zasobach tego typu nieruchomości, przy czym są to zarówno grunty, jak i lokale. Szczegółowe dane w tym względzie prezentuje całościowy raport [1].

Uwagi końcowe

Aktualnie trwają prace przygotowawcze - głównie w warstwie metodycznej - do realizacji kolejnych badań rynku nieruchomości w gminach województwa małopolskiego w 2012 roku. Aby cel ogólny badania, jak i poszczególne cele cząstkowe mogły być w większym stopniu zrealizowane, po pierwsze konieczne jest zwiększenie budżetu ba-

dawczego, który pozwoliłby oprzeć analizę na cenach transakcyjnych. Wydaje się również konieczne zwiększenie zaangażowania poszczególnych urzędów gmin w realizację badań, które realizowane są z myślą o zachęceniu inwestorów zagranicznych do lokowania swojego kapitału w gminach województwa małopolskiego.

PROF. DR HAB. ADAM NALEPKA,
DR BARTŁOJEM MARONA,
DR AGNIESZKA MAŁKOWSKA,
MGR AGNIESZKA TELEGA

Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie
Katedra Ekonomiki Nieruchomości
i Procesu Inwestycyjnego

Literatura:

Real estate in Malopolska, Business in Malopolska 2011

Ch. Frankfurt - Nachmias, D. Nachmias, Metody badawcze w naukach społecznych, przekład E. Hornowska, Zysk i S-ka Wydawnictwo, 2001

Real estate in Malopolska, Business in Malopolska 2010

<http://www.marr.pl/>

<http://www.knightfrank.com.pl/pl>

Rynek nieruchomości w gminach województwa małopolskiego - komunikat z badań

(Streszczenie)

Opracowanie prezentuje syntetyczne wnioski z badania rynku nieruchomości w gminach województwa małopolskiego, zrealizowanego na zlecenie Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego (MARR). Pełny raport z badania dostępny jest na stronie internetowej MARR pt. "Real estate in Malopolska, Business in Malopolska 2011". Niniejszy artykuł skupia się na opisie przebiegu badania oraz charakterystyce zastosowanej metodyki badawczej. Aktualnie trwają prace przygotowawcze - głównie w warstwie metodycznej - do podobnego badania małopolskiego rynku nieruchomości w 2012 roku.

Real estate market in Malopolska - Report of survey

(Summary)

The paper presents brief results of analysis made in the cooperation with MARR of the real estate market in the municipalities of Malopolskie voivodeship. Research was based on a survey that was conducted during April - May 2011. For the purpose of quantitative research, three questionnaires were constructed, send in electronic and traditional form to the three types of entities, namely i) the municipalities of Malopolskie voivodeship, ii) starosties of Malopolskie voivodeship and iii) selected economic entities related to the real estate valuation and trade, operating in Malopolska. The full results of the research were published in the report "Real estate in Malopolska, Business in Malopolska 2011".