



**Instytutu Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl**

ANALIZA WYBRANYCH SEGMENTÓW RYNKU NIERUCHOMOŚCI W REJONIE WĘZŁA OŚWIĘCIMSKIEGO

Wiesława Dzidek

Zebrzydowice, XII 2008

**Instytutu Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl**
30-134 Kraków, ul. Zarzecze 114a
tel. +48 12 378 31 30, fax +48 12 378 31 29
KRS 0000263193, REGON 120328302, NIP 677-227-92-06

e-mail: zarzad@mrn.pl, www.mrn.pl

ANALIZA WYBRANYCH SEGMENTÓW RYNKU NIERUCHOMOŚCI W REJONIE WĘZŁA OŚWIĘCIMSKIEGO

WPROWADZENIE

Analizą objęto tereny leżące w obszarze tzw. Węzła Oświęcimskiego, które administracyjnie należą do dwóch powiatów: oświęcimskiego i chrzanowskiego w tym pięciu gmin.

1. Powiat Oświęcimski

1.1. Gmina Oświęcim

1.1.1. Obręby:

- Babice
- Broszkowice
- Brzezinka
- Grojec
- Harmężę
- Łazy
- Pławy
- Rajsko
- Stawy Monowskie

1.2. Gmina Przeciszów

1.2.1. Obręby:

- Las
- Piotrowie
- Przeciszów

1.3. Gmina Chelmek

1.3.1. Obręby:

- Bobrek

2. Powiat Chrzanów

2.1. Gmina Babice

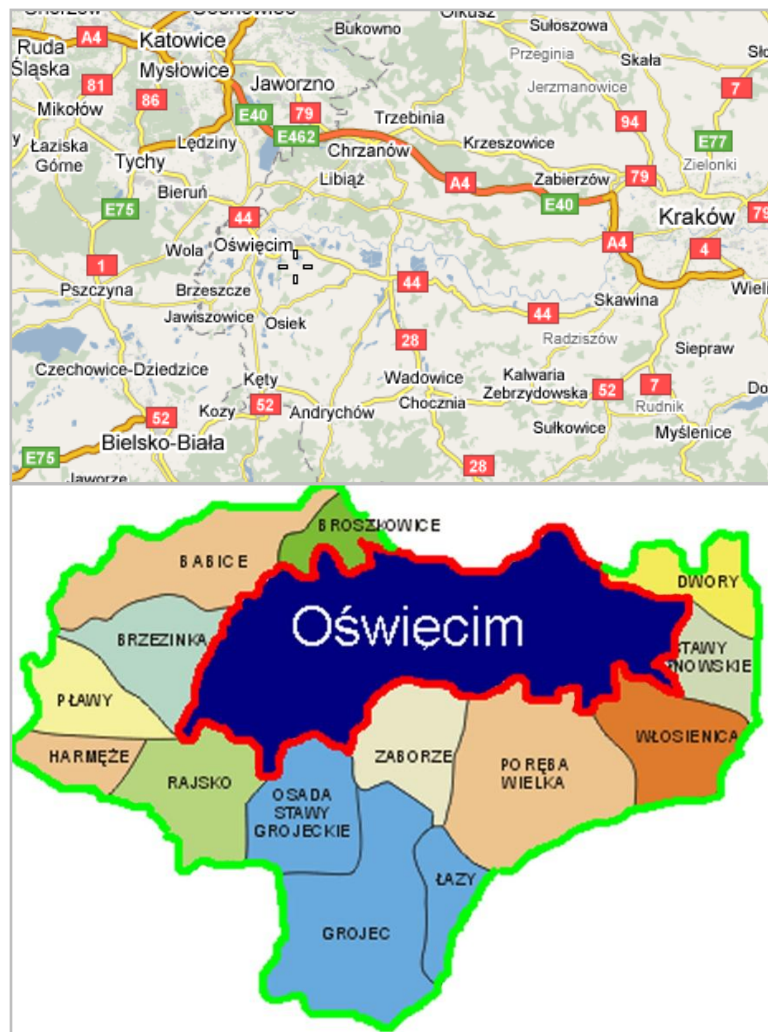
2.1.1. Obręby:

- Jankowie
- Mętków

2.2. Gmina Libiąż

2.2.1. Obręby:

- Gromiec



Z uwagi na duże podobieństwo terenów, w tym: stopień zurbanizowania, charakter zabudowy, potencjał gospodarczy i zaludnienie, na potrzeby analizy cały teren podzielono na trzy obszary:

- 1) **TERENY WIEJSKIE** - Gminy: Chelmek, Babice, Libiąż i Przeciszów
- 2) **TERENY PODMIEJSKIE** - Gmina Oświęcim
- 3) **TERENY MIEJSKIE** – Miasto Oświęcim

1. TERENY WIEJSKIE

1.1. Charakterystyka rynku nieruchomości w gminach objętych analizą

Rodzaj rynku

Lokalny rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Okres analizy

Analizą objęto transakcje kupna/sprzedaży zawarte w okresie od 01.01.2006 r do 31.06.2008 r.

Obszar lokalnego rynku nieruchomości

Obszar rynku obejmuje części powiatu chrzanowskiego i oświęcimskiego, w szczególności wybrane obręby (wsie) w gminach: Libiąż, Babice, Chełmek, Przeciszów. Ze względu na podobieństwo terenów, w tym bezpośrednie sąsiedztwo Wisły, wymienione poniżej wsie, na potrzeby niniejszej analizy stanowią jeden rynek.

Gmina Babice – obręby: Jankowice i Mętków

Gmina Chełmek – obręb Bobrek

Gmina Libiąż – obręb Gromiec

Gmina Przeciszów – obręby: Las, Piotrowice, Przeciszów

Funkcja terenu

Lokalny rynek gruntów podzielono na trzy segmenty, ze względu na funkcję w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i sposób użytkowania:

- tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo – usługowe
- tereny przemysłowe i przemysłowo- usługowe
- tereny rolne i zieleń.

Z uwagi na fakt, że sprzedaży terenów przemysłowych i przemysłowo usługowych na badanym obszarze nie odnotowano, dalszą analizę przeprowadzono w dwóch segmentach rynku gruntów tj.:

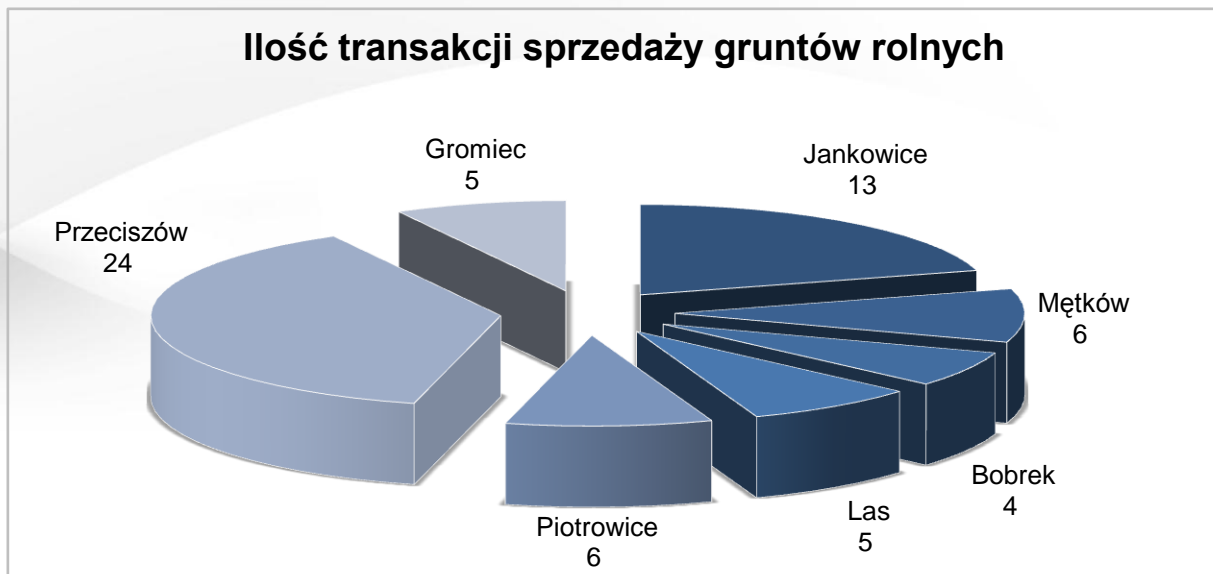
- tereny pod zabudowę
- tereny rolne i zieleń.

Rodzaj własności

Do analizy przyjęto tylko transakcje pochodzące z obrotu wolnorynkowego. W badaniu pominięto transakcje zawarte w szczególnych warunkach tj.: przetarg, nabycie przez dzierżawcę, wykup na cel publiczny. Charakterystyczne dla lokalnego rynku gruntów rolnych są transakcje dotyczące kupna ziemi przez lokalną rolniczą spółdzielnię produkcyjną w Przeciszowie.

1.2. Analiza obrotu gruntami rolnymi

W okresie od 1 stycznia 2006 r. do 30 czerwca 2008 r. w obrocie wolnorynkowym nieruchomości gruntowych użytkowanych rolniczo i terenów zielonych znalazło się **45,7864 ha** ziemi, zawarto **62** transakcje kupna/sprzedaży a wartość sprzedaży osiągnęła poziom **584 405,00 zł**.



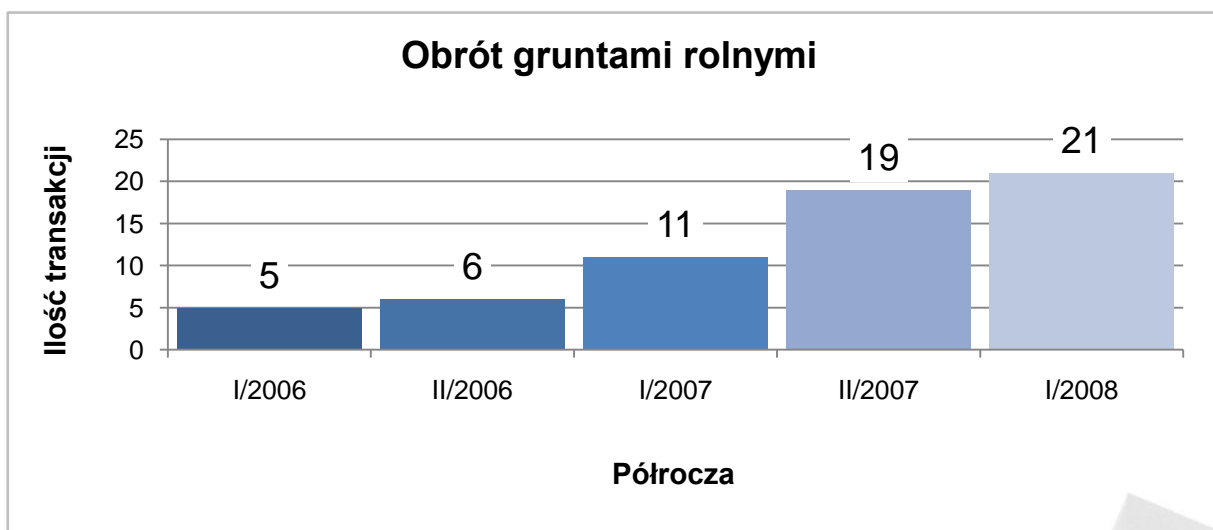
Źródło: opracowanie własne

Największym zainteresowaniem cieszą się tereny w Przeciszowie, gdzie obrót wyniósł prawie 40% ogółu transakcji. Na drugim miejscu lokują się Jankowice, gdzie zawarto 20% ogółu transakcji. Obrót w pozostałych wsiach: Bobrek, Mętków, Las, Piotrowie kształtuje się na porównywalnym poziomie 8% - 10% obrotu rynkowego.

Ceny rynkowe kształtowały się na poziomie:

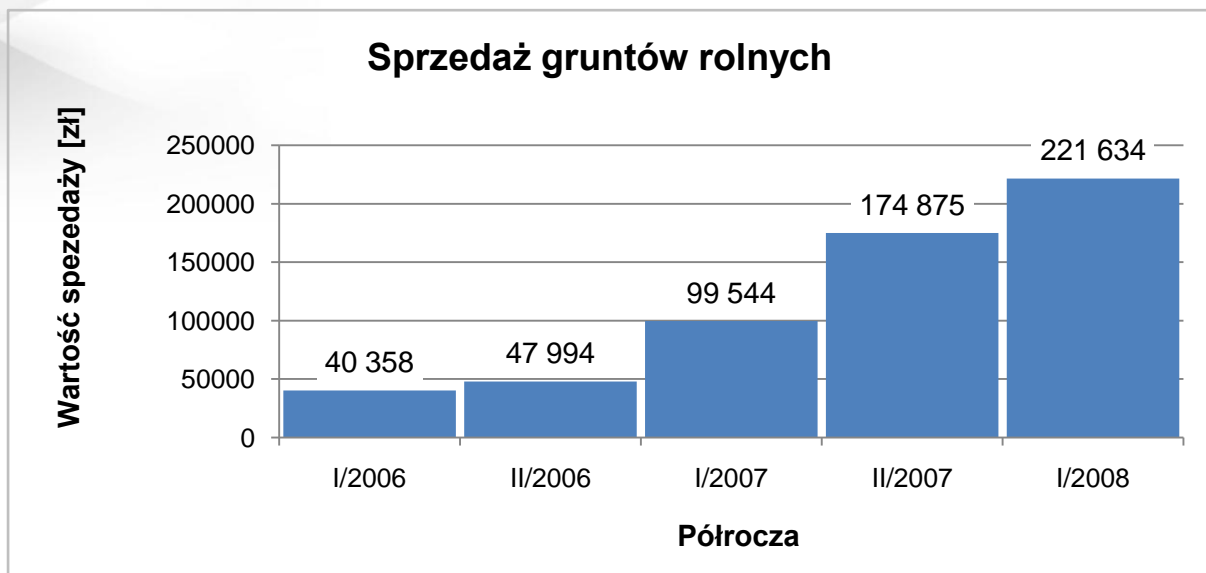
Średnia	2,27 [zł/m²]
Minimum	0,13 [zł/m²]
Maximum	9,40 [zł/m²]
Odchylenie standardowe	2,04 [zł/m²]

Wartości brzegowe w analizie zostały pominięte.



Źródło: opracowanie własne

Lokalny rynek nieruchomości rolnych dynamicznie się rozwija. W 2006 roku odnotowano 11 transakcji sprzedaży, w 2007 r. 30 transakcji a pierwsze półrocze 2008 przyniosło już 21 zawartych transakcji. Zatem można prognozować, że 2008 rok będzie, co najmniej na poziomie roku 2007 pod względem ilości transakcji sprzedaży.



Źródło: opracowanie własne

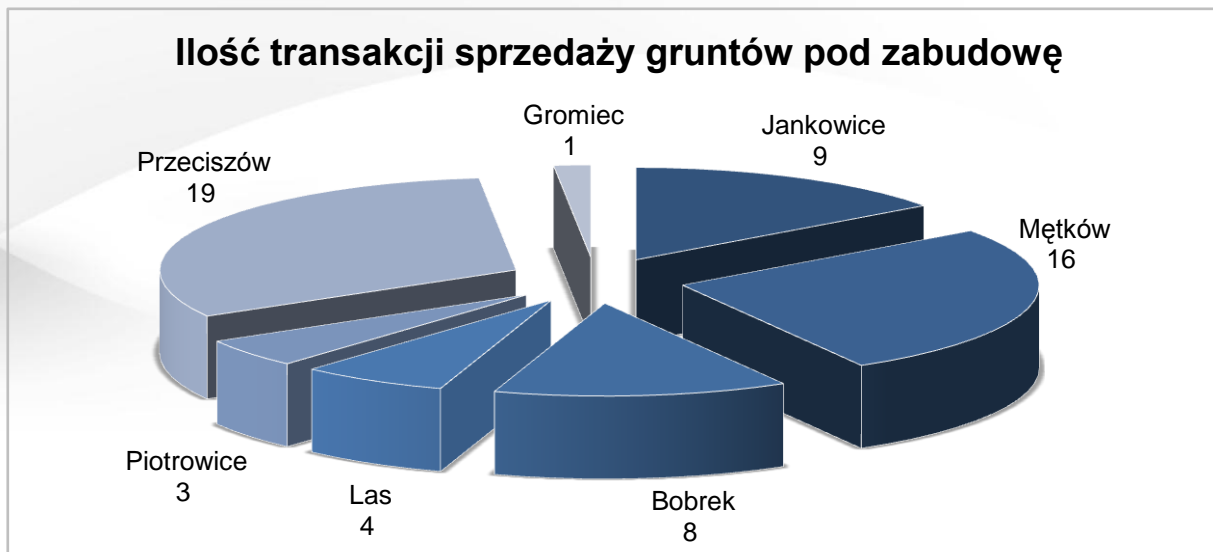
Wolumen sprzedaży gruntów rolnych w badanym okresie kształtuje się następująco:

2006 r. - 88 352,00 zł
2007 r. - 274 419,00 zł
2008 r. - 221 634,00 zł / I półrocze /

Boom na rynku gruntów rolnych odnotowano w 2007 r., w którym nastąpił wzrost wartości sprzedaży gruntów rolnych o 300 % w stosunku do roku 2006. Pierwsze półrocze 2008 r. potwierdza utrzymanie dynamiki wzrostu, wielkość sprzedaży przekroczyła 2,5 razy sprzedaż w porównywalnym okresie 2007 roku. Grunty rolne cieszą się coraz większym zainteresowaniem, potencjalnych inwestorów nie odstrasza bezpośrednio zagrożenie powodziowe.

1.3. Analiza obrotu gruntami pod zabudowę

Poniższy wykres przedstawia rozkład zawartych transakcji sprzedaży gruntów budowlanych w poszczególnych wsiach analizowanego obszaru. Największym zainteresowaniem cieszą się grunty w Przepiszowie gdzie zawarto 19 transakcji, na drugim miejscu lokuje się Mętów, w którym 16 nieruchomości zmieniło właściciela. Obrót w Przepiszowie i w Mętowie stanowi 50% ogólnej liczby zawartych transakcji.



Źródło: opracowanie własne

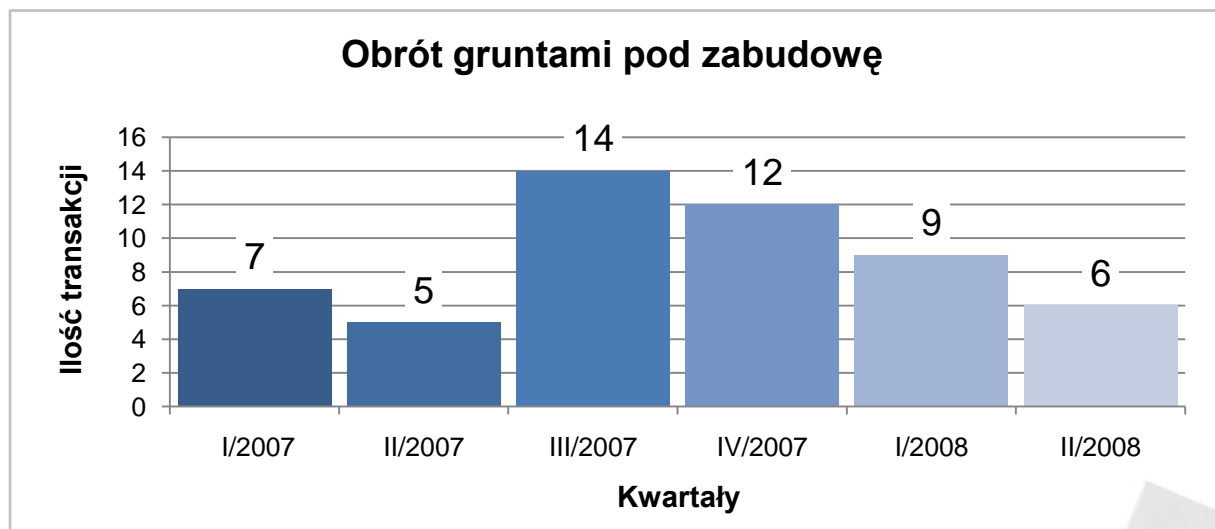
We wsiach Jankowice i Bobrek ilość zawartych transakcji jest na podobnym poziomie i wynosi odpowiednio 14,5% oraz 12,9% ogółu transakcji. Niewielkim zainteresowaniem cieszą się grunty we wsiach Las i Piotrowice w gm. Przeciszów. Najmniej, bo zaledwie 1 transakcję zawarto we wsi Gromiec gm. Libiąż.

Ceny rynkowe kształtowały się na poziomie:

Średnia	14,65 [zł/m²]
Minimum	6,88 [zł/m²]
Maximum	32,47 [zł/m²]
Odchylenie standardowe	5,71 [zł/m²]

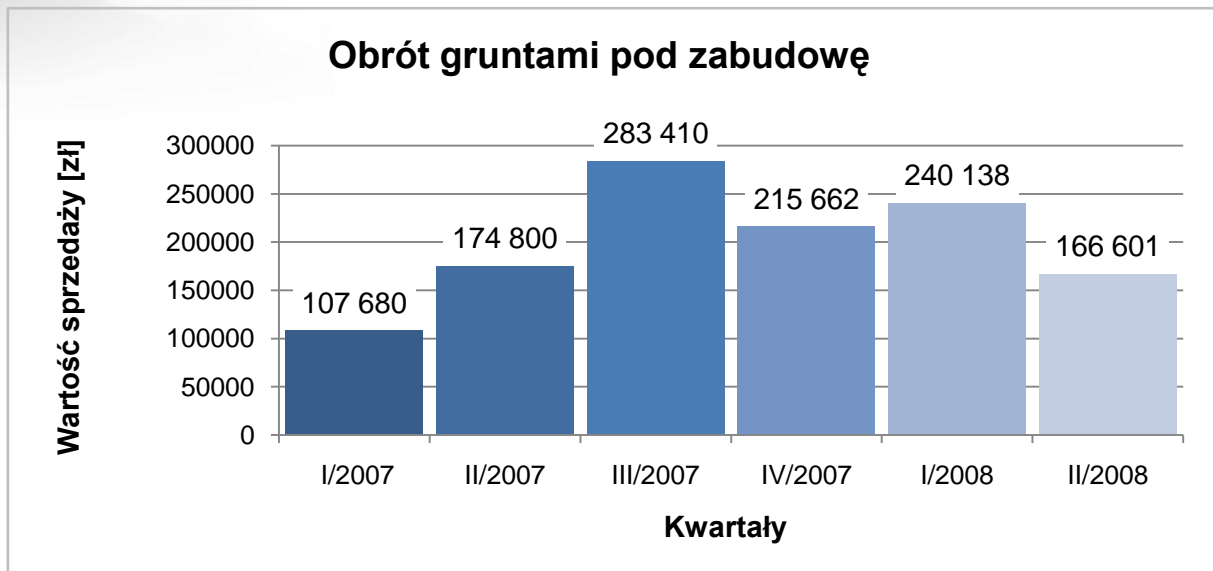
Wartości brzegowe w analizie zostały pominięte.

Analiza obrotu gruntami pod zabudowę została przeprowadzona dla sześciu ostatnich kwartałów tj. od 01.01.2007 r. do 30.06.2008 r.



Źródło: opracowanie własne

Obrót w pierwszym i drugim kwartale 2007 r. była na podobnym poziomie. Dynamiczny skok – około 216% - ilości zawartych transakcji nastąpił w drugim i trzecim kwartale 2007 r. w stosunku do pierwszego półrocza 2007 r. Pierwsze kwartały 2008 r. przyniosły osłabienie obrotu, wyraźnie widać spadek zainteresowania gruntami pod zabudowę. W pierwszym kwartale 2008 r. zawarto 9 transakcji a w drugim kwartale 2008 r. tylko 6 transakcji. Ilość transakcji w pierwszym półroczu 2008 r. przewyższa o 25% obrót w tym samym okresie 2007 roku.



Źródło: opracowanie własne

Wolumen obrotu gruntami pod zabudowę w okresie od stycznia 2007 r. do czerwca 2008 r. wyniósł 1 188 291,00 zł. Dynamiczny wzrost wartości sprzedaży obserwowany w pierwszych trzech kwartałach 2007 r. uległ zahamowaniu. Wielkość obrotu w czwartym kwartale 2007 r. nieco osłabła. Pierwszy kwartał 2008 r. przyniósł wzrost wartości sprzedaży w stosunku do poprzedniego kwartału. Wyraźny spadek wolumenu sprzedaży obserwujemy w drugim kwartale 2008 r., co przyniosą kolejne okresy.....?

Wolumen obrotu w okresach półrocznych wynosi:

I półrocze 2007 r. - 282 480,00 zł

II półrocze 2007 r. - 499 072,00 zł

I półrocze 2008 r. - 406 739,00 zł

Pomimo wyraźnego załamania się krzywej sprzedaży w drugim kwartale 2008 r., możemy prognozować, że wartość sprzedaży nieruchomości pod zabudowę w roku 2008 nie będzie niższa niż w 2007 roku.

2. TERENY PODMIEJSKIE

2.1. Charakterystyka rynku nieruchomości w gminie Oświęcim

Rodzaj rynku

Lokalny rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Okres analizy

Badaniu poddano całą populację transakcji, zawartych na wybranym obszarze w okresie ostatnich 10 kwartałów tj. od 01.01.2006 – 30.06.2008 roku, które dotyczą sprzedaży gruntów niezabudowanych.

Obszar lokalnego rynku nieruchomości

Obszar rynku to wybrane obręby gminy Oświęcim: Babice, Broszkowice, Brzezinka, Grójec, Harmęże, Łazy, Pławy, Rajsko, Stawy, Monowskie oraz obręb Jawiszowice w gminie Brzeszcze. Aby lepiej scharakteryzować rynek nieruchomości w gminie Oświęcim, wskaźniki dla wsi Jawiszowice zostały zaprezentowane oddzielnie.

Funkcja terenu

Lokalny rynek gruntów podzielono na trzy segmenty, ze względu na funkcję w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i sposób użytkowania:

- tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo – usługowe
- tereny przemysłowe i przemysłowo – usługowe
- tereny rolne i zieleń.

Z uwagi na fakt, że ilość transakcji dotycząca terenów przemysłowych i przemysłowo usługowych na tereni gminy jest niewielka (odnotowano 12) a ceny uzyskiwane za te grunty są porównywalne do cen uzyskiwanych za tereny pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo – usługową, dalszą analizę przeprowadzono w dwóch segmentach rynku gruntów tj.:

- tereny pod zabudowę
- tereny rolne i zieleń.

Rodzaj własności

Do analizy przyjęto tylko transakcje pochodzące z obrotu wolnorynkowego. W badaniu pominięto transakcje zawarte w szczególnych warunkach tj.: przetarg, nabycie przez dzierżawcę, wykup na cel publiczny.

W okresie od 1 stycznia 2006 r. do 30 czerwca 2008 r. na lokalnym rynku nieruchomości gruntowych zawarto **197 transakcji** kupna/sprzedaży. Wolumen obrotu wyniósł **5 384 624,00 zł** a powierzchnia gruntów, które zmieniły właściciela wyniosła **72,8227 ha**.

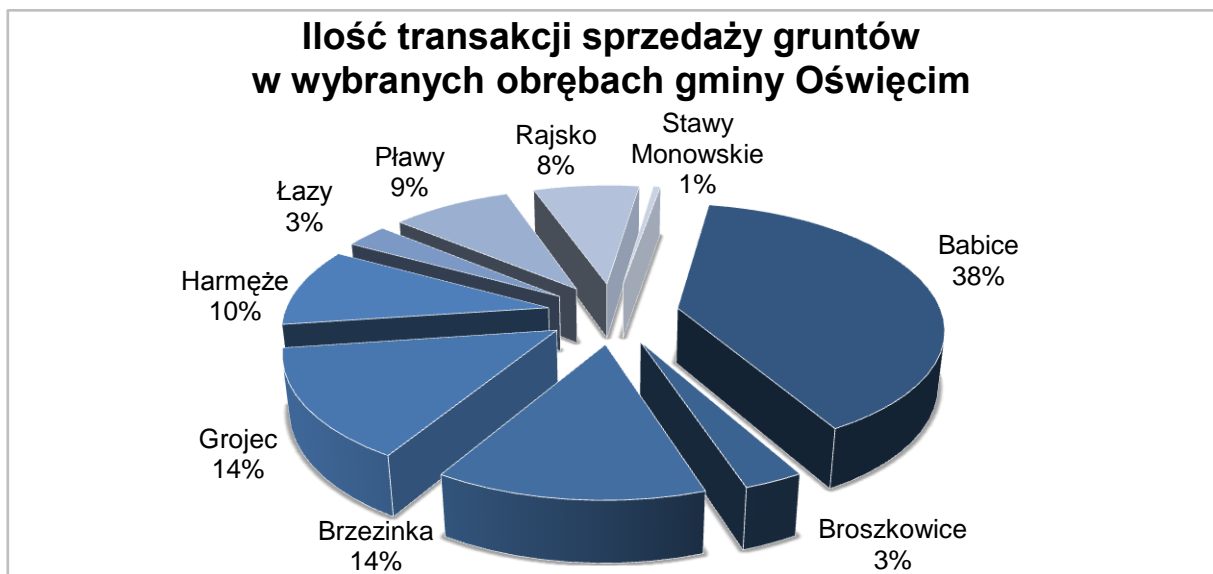
W celu pokazania możliwie wiernego obrazu rynku, poniżej zamieszczona tabela przedstawia liczby charakteryzujące pełny obrót rynkowy, zarówno transakcje wolnorynkowe jak i transakcje, w których wystąpiły szczególne warunki sprzedaży. W dalszej analizie transakcje zawarte w drodze przetargu zostaną pominięte.

WOLUMEN SPRZEDAŻY

WIELKOŚĆ SPRZEDAŻY W POSZCZEGÓLNYCH OBĘBACH W OKRESIE 01.01.2006 – 30.06.2008R.				
L.p.	Obręb	Ilość transakcji	Wartość sprzedaży [zł]	Powierzchnia [m ²]
1	Babice	77	3 130 544,00	23 2350
2	Broszkowice	6	96 816,00	8076
3	Brzezinka	27	470 756,00	6 4417
4	Grojec	28	531 648,00	11 3821
5	Harmęże	20	333 250,00	10 5816
6	Łazy	6	76 428,00	6 4551
7	Pławy	17	213 965,00	6 1328
8	Rajsko	15	521 215,00	7 2030
9	Stawy Monowskie	1	10 000,00	5838
	Razem	197	5 384 624,00	72 8227

Źródło: opracowanie własne

Poniżej zamieszczony wykres obrazuje udział procentowy w obrocie rynkowym poszczególnych wsi, w kategorii: ilość zawartych transakcji sprzedaży.



Źródło: opracowanie własne

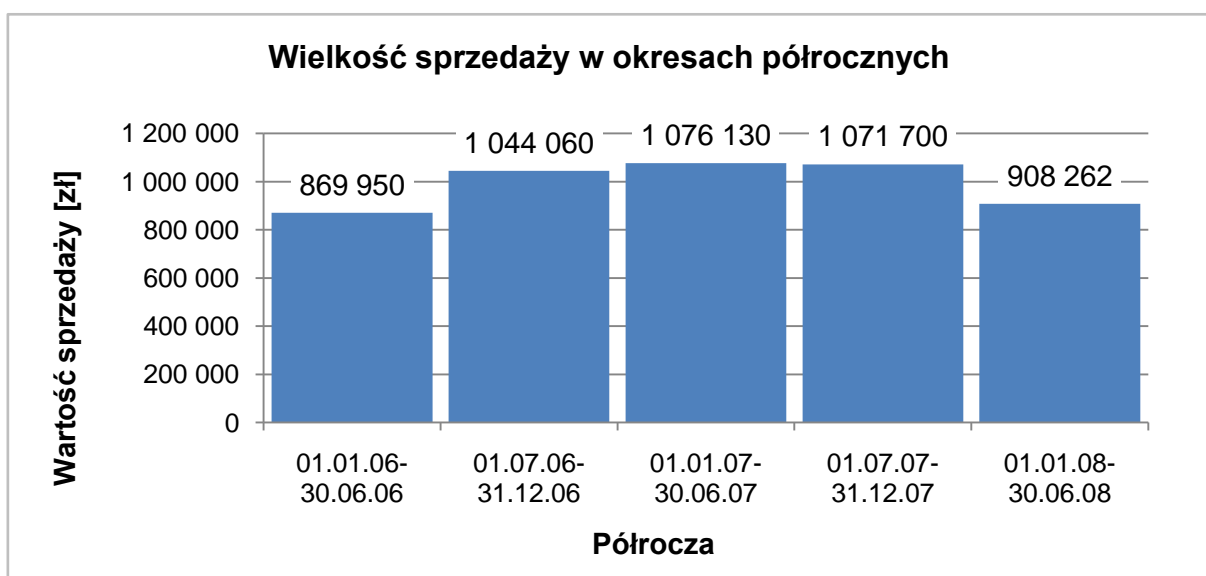
Czołowe miejsce w obrocie gruntami na lokalnym rynku zajmują Babice, zarówno w ilości zawartych transakcji jak również wartości sprzedaży i powierzchni. We wsi Babice odnotowano: 77 transakcji, co stanowi 38% obrotu rynkowego, łączna wartość sprzedaży wynosi 3 130 544,00 zł (58% rynku) i dotyczy powierzchni 23 2350 ha (31% obrotu rynkowego). Babice są zlokalizowane pomiędzy Oświęcimiem a Bieruniem, wzdłuż drogi krajowej nr 28.

Najmniejszym zainteresowaniem cieszą się tereny we wsi Stawy Monowskie. W badanym okresie zawarto tylko jedną transakcję a udział w rynku wynosi zaledwie 1% powierzchni.

Mało atrakcyjne dla inwestorów są także wsie: Łazy, Broszkowice, Pławy. Łączna wartość sprzedaży na tym obszarze nie przekracza 7% obrotu rynkowego. W obrębach: Rajsko, Harmężę, Grójec, Brzezinka wolumen sprzedaży jest podobny i kształtuje się na poziomie 6-10% obrotu rynkowego w każdej wsi.

Charakterystyczne dla lokalnego rynku gruntów rolnych są transakcje dotyczące kupna ziemi przez lokalną rolniczą spółdzielnię produkcyjną. Obecnie spółdzielnia wykupuje grunty rolne, które od lat dzierżawi po bardzo niskich cenach (poniżej 1,00 zł/m²).

W okresie od 1 stycznia 2006 r. do 30 czerwca 2008 r. w obrocie wolnorynkowym nieruchomości gruntowych zawarto 172 transakcje kupna/sprzedaży. Wolumen obrotu wyniósł 4 970 103,00 zł i dotyczył powierzchni 68,3518 ha. Dla zobrazowania ogólnej tendencji obrotu rynkowego poniżej przedstawiono wykres opisujący wielkość sprzedaży w okresach półrocznych od stycznia 2006 r. do czerwca 2008 r.



Źródło: opracowanie własne

Przedstawione dane charakteryzują cały rynek nieruchomości gruntowych, zarówno segment nieruchomości rolnych jak i segment nieruchomości pod zabudowę. W dalszej części opracowania każdy z wymienionych segmentów zostanie osobno opisany.

2.2. Analiza obrotu gruntami rolnymi

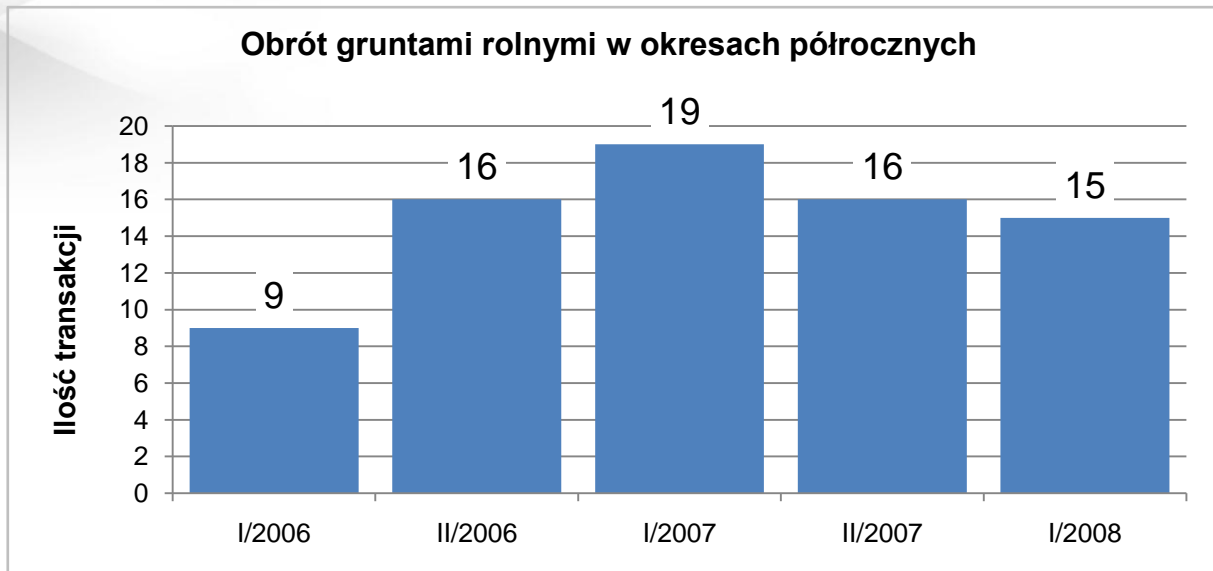
W okresie od 1 stycznia 2006 r. do 30 czerwca 2008 r. w obrocie wolnorynkowym nieruchomości gruntowych użytkowanych rolniczo i terenów zielonych znalazło się **45,7801 ha** ziemi, zawarto **75** transakcji kupna/sprzedaży a wartość sprzedaży osiągnęła poziom **1 266 919,00 zł**.

Ceny rynkowe kształtowały się na poziomie:

Średnia	3,87 [zł/m ²]
Minimum	1,29 [zł/m ²]
Maximum	9,08 [zł/m ²]
Odchylenie standardowe	1,67 [zł/m ²]

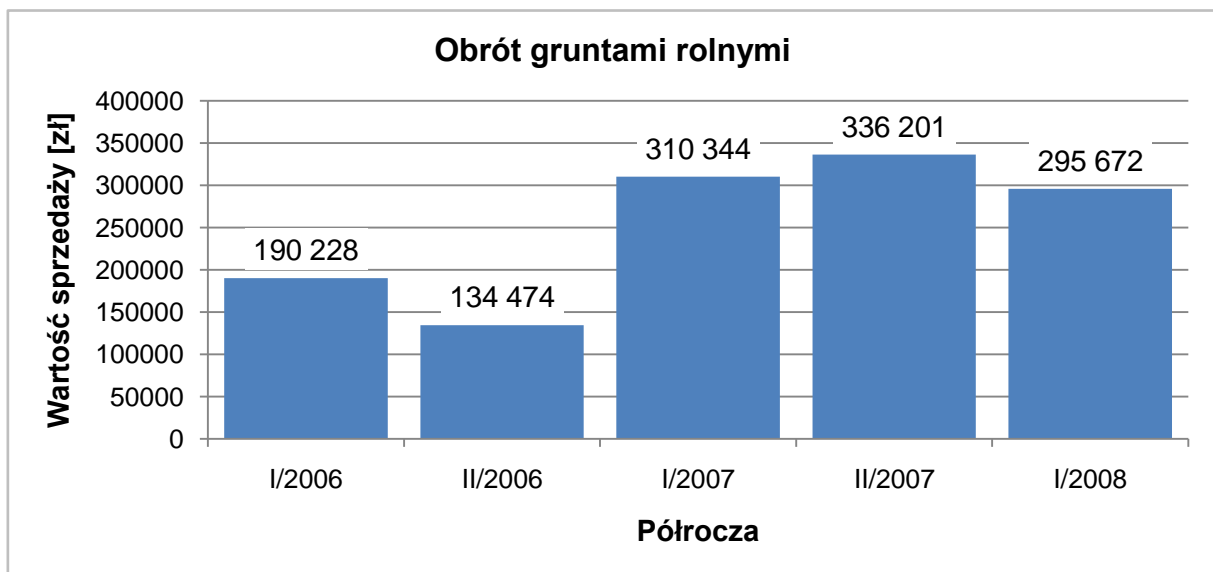
W trzech przypadkach cena transakcyjna przekroczyła cenę maksymalną a w kilku była poniżej 1,00 [zł/m²]. Wartości brzegowe w analizie zostały pominięte.

Wykres ilustruje rynek gruntów rolnych z perspektywy ilości zawartych transakcji.



Źródło: opracowanie własne

Rynek gruntów rolnych wyraźnie się rozwija, z roku na rok wzrasta liczba zawieranych transakcji. W roku 2006 zawarto 25 transakcji a w 2007 r. 35. W pierwszym półroczu 2008 r. odnotowano 15 transakcji, zatem z dużym prawdopodobieństwem można prognozować, że ilość transakcji sprzedaży w roku 2008 r. nie będzie niższa niż w roku 2007.



Źródło: opracowanie własne

Wolumen sprzedaży:

2006 r. -	324 702,00 zł
2007 r. -	646 545,00 zł
2008 r. -	295 672,00 zł / I półrocze /

Wzrost wartości sprzedaży w roku 2007 był prawie 100% wyższy od 2006 roku. Sprzedaż w pierwszym półroczu 2008 r. wskazuje, że poziom sprzedaży w roku 2008 nie będzie niższy niż w 2007 r. jednak dynamiczny wzrost obserwowany w latach 2006 – 2007 został wyraźnie zahamowany.

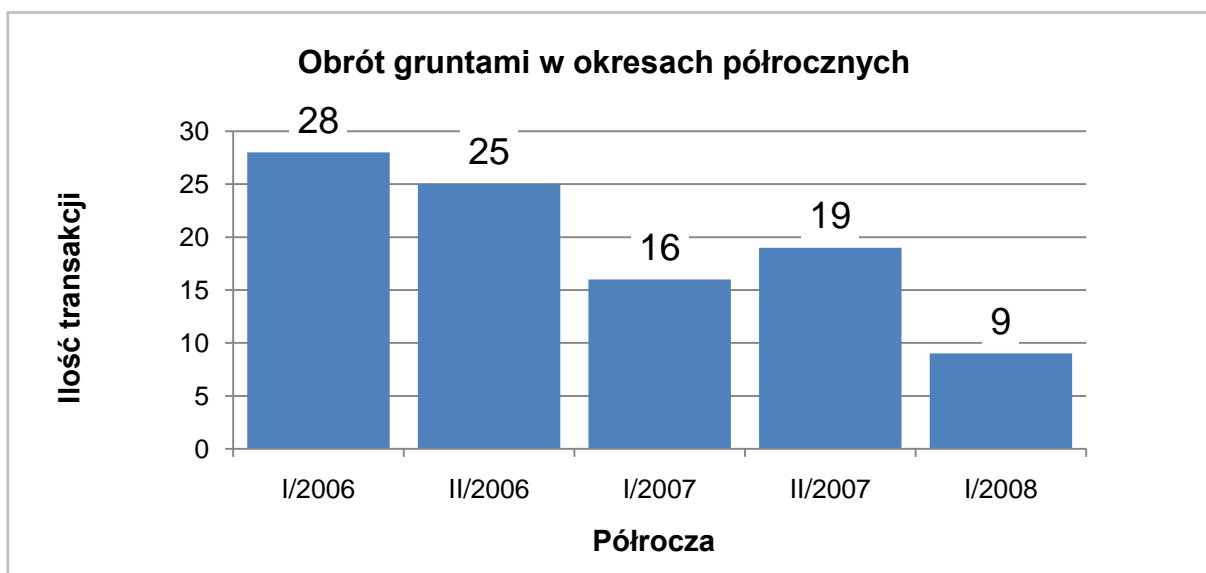
2.3. Analiza obrotu gruntami pod zabudowę

W okresie od 1 stycznia 2006 r. do 30 czerwca 2008 r. w obrocie wolnorynkowym nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę zawarto **97** transakcji, powierzchnia sprzedanych gruntów wyniosła **22,5716 ha** gruntów a wolumen obrotu osiągnął poziom **3 703 184,00 zł**.

Ceny rynkowe kształtowały się na poziomie:

Średnia	27,56 [zł/m²]
Minimum	9,95 [zł/m²]
Maximum	71,92 [zł/m²]
Odchylenie standardowe	15,65 [zł/m²]

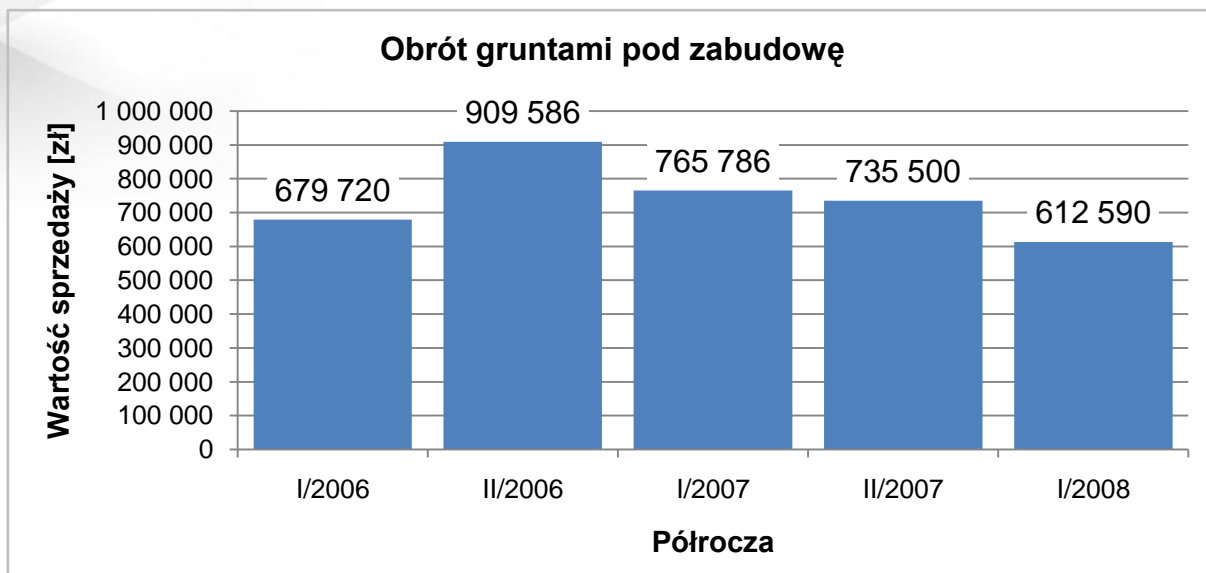
W dwóch przypadkach cena transakcyjna przekroczyła wartość 100,00 [zł/m²] a w czterech była poniżej 9,00 [zł/m²]. Wartości brzegowe w analizie zostały pominięte.



Źródło: opracowanie własne

Ilość zawieranych transakcji na lokalnym rynku gruntów pod zabudowę wyraźnie spada. Najwięcej transakcji sprzedaży odnotowano w roku 2006 (53 transakcje), w 2007 roku zawarto 37 transakcji a w pierwszym półroczu 2008 zaledwie 9 transakcji. Należy jednak zauważyć, że wolumen

obrotu w I półroczu 2008 r. (612 590,00 zł) był tylko ok. 10% mniejszy niż wolumen obrotu w I półroczu 2006 r.(679 720,00 zł) pomimo że ilość zawartych transakcji sprzedaży zmniejszyła się trzykrotnie.



Źródło: opracowanie własne

Wolumen sprzedaży:

2006 r. -	1 589 306,00 zł
2007 r. -	1 501 286,00 zł
2008 r. -	612 590,00 zł / I półrocze /

Wolumen obrotu gruntami pod zabudowę w roku 2006 i 2007 był na tym samym poziomie. Obrót odnotowany w pierwszym półroczu 2008 r. (612 590,00) wskazuje, że wartość sprzedaży w całym 2008 r. utrzyma się na poziomie lat poprzednich.

3. TERENY MIEJSKIE

3.1. Analiza obrotu gruntami pod zabudowę w wybranych obrębach miasta Oświęcim

Teren miasta Oświęcim podzielony jest na 7 obrębów:

- obręb 0001 Oświęcim – miasto Oświęcim
- obręb 0002 Oświęcim – miasto Dwory I
- obręb 0003 Oświęcim – miasto Stare Stawy
- obręb 0004 Oświęcim – miasto Brzezinka
- obręb 0005 Oświęcim – miasto Monowice
- obręb 0006 Oświęcim – miasto Babice
- obręb 0007 Oświęcim – miasto Zaborze Miasto.

Analizą objęto: obręb 0004 Oświecim – miasto Brzezinka, obręb 0006 Oświecim – miasto Babice oraz część północno – zachodnia obrębu 0001 Oświecim – miasto Oświecim. Przeprowadzenie wielopłaszczyznowej analizy statystycznej jest niemożliwe z uwagi na niewielką liczbę transakcji. Dodatkowym utrudnieniem jest brak planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta, co uniemożliwia jednoznaczne ustalenie funkcji terenu. Aktualny, fragmentaryczny plan zagospodarowania przestrzennego posiadają Monowice, niektóre odcinki dróg oraz modernizowane węzły komunikacyjne. W większości inwestycje prowadzone są w oparciu o wydane decyzje „o warunkach zagospodarowania i zabudowy terenu”. Przedstawiona analiza cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę opracowana jest na podstawie wolnorynkowych transakcji kupna / sprzedaży zawartych w okresie od stycznia do października 2008 roku.

Ceny rynkowe gruntów w Oświecimiu

Wartości brzegowe i wartości średnie cen rynkowych			
L.p.	Funkcja w mpzp i sposób użytkowania	Przedział cenowy [zł/m ²]	Cena średnia [zł/m ²]
1	Tereny mieszkaniowe, mieszkaniowo – usługowe	11,34 – 83,61	41,22
2	Tereny komercyjne handlowo – usługowe	56,71 – 230,73	143,49

Źródło: opracowanie własne

Na terenie miasta obrót nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę jest bardzo niewielki, zawarto zaledwie 36 transakcji sprzedaży gruntów pod zabudowę.

4. WNIOSKI

TERENY WIEJSKIE

TERENY WIEJSKIE - wartości brzegowe i wartości średnie cen rynkowych			
L.p.	Funkcja w mpzp i sposób użytkowania	Przedział cenowy [zł/m ²]	Cena średnia [zł/m ²]
1	Tereny mieszkaniowe, mieszkaniowo - usługowe	6,88 – 32,47	14,65
2	Tereny rolne i zieleń	0,13 – 9,40	2,27

Źródło: opracowanie własne

- Największym zainteresowaniem cieszą się tereny rolne w Preciszowie, gdzie obrót wyniósł prawie 40% ogółu transakcji. Na drugim miejscu lokują się Jankowice, gdzie zawarto 20% ogółu transakcji. Obrót w pozostałych wsiach: Bobrek, Mętków, Las, Piotrowice kształtuje się na porównywalnym poziomie 8% - 10% obrotu rynkowego.
- W roku 2007 odnotowano wzrost wartości sprzedaży gruntów rolnych na poziomie 300 % w stosunku do roku 2006. Pierwsze półrocze 2008 r. potwierdza utrzymanie dynamiki wzrostu, wielkość sprzedaży przekroczyła 2,5 razy sprzedaż w porównywalnym okresie roku poprzedniego.
- Obrót w pierwszym i drugim kwartale 2007 r. była na podobnym poziomie. Dynamiczny skok – około 216% - ilości zawartych transakcji nastąpił w drugim i trzecim kwartale 2007 r. w stosunku do pierwszego półrocza 2007 r. Pierwsze kwartały 2008 r. przyniosły osłabienie obrotu gruntami pod zabudowę, wyraźnie widać spadek zainteresowania.

TERENY PODMIEJSKIE

Gmina Oświęcim

TERENY PODMIEJSKIE - wartości brzegowe i wartości średnie cen rynkowych			
L.p.	Funkcja w mpzp i sposób użytkowania	Przedział cenowy [zł/m ²]	Cena średnia [zł/m ²]
1	Tereny mieszkaniowe, mieszkaniowo - usługowe	9,95 – 71,92	27,56
2	Tereny przemysłowe, przemysłowo- usługowe	10,13 – 55,07	22,98
3	Tereny rolne i zieleń	1,29 – 9,08	3,87

Źródło: opracowanie własne

- Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych na terenie gminy Oświęcim jest w fazie dynamicznego rozwoju.
- W latach 2006 – 2007 można mówić o prawdziwym boom inwestycyjnym.
- Czołowe miejsce w obrocie gruntami na lokalnym rynku zajmują Babice, zarówno w ilości zawartych transakcji jak również wartości sprzedaży i powierzchni.
- Analiza wykazała, że najbardziej interesujące pod względem inwestycyjnym są Babice, następnie w pewnej odległości plasują się: Harmężę, Rajsko, Grójec i Brzezinka. Najmniejsze zainteresowanie gruntami obserwujemy w wsiach: Stawy Monowskie, Łazy, Pławy.
- Obręb Babice leży w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Wisły w obszarze wysokiego zagrożenia powodziowego i równocześnie przy drodze krajowej nr 28. Fakt zagrożenia zalaniem nie odstrasza potencjalnych inwestorów, czego dowodem jest dynamicznie rozwijający się Rynek i poziom cen transakcyjnych.

- Wyniki sprzedaży w pierwszym półroczu 2008 r. wskazują, że boom inwestycyjny mamy już za sobą.
- Ilość zawartych transakcji sprzedaży gruntów inwestycyjnych spadła trzykrotnie w pierwszym półroczu 2008 r. w stosunku do pierwszego półrocza roku 2006 r. i można prognozować, że ilość zawartych transakcji w całym 2008 r. będzie o połowę mniejsza niż w roku 2007.
- Zwiększenie wolumenu sprzedaży w roku 2007 o około 100% w stosunku do roku 2006 świadczy o tym, że teren gminy Oświęcim bardzo atrakcyjny pod względem inwestycyjnym.

TERENY MIEJSKIE

Miasto Oświęcim

- W oparciu o obserwacje rynku i przeprowadzoną analizę można prognozować, że ceny gruntów na terenie miasta Oświęcim będą rosły.
- Ograniczona i zmniejszająca się powierzchnia terenów pod zabudowę w mieście będzie w naturalny sposób podnosić cenę za grunt.
- Zwiastunami wzrostu cen transakcyjnych są ceny uzyskiwane w przetargach, cena gruntu pod zabudowę mieszkaniową MN wyniosła 123,23 [zł/m²] a cena gruntu o funkcji handlowo – usługowej UC osiągnęła poziom 291,64 [zł/m²]. Miasto wykupiło teren na cele publiczne (budowa dróg) płacąc 45,06 [zł/m²].
- Swoistym hamulcem cen gruntów w mieście może stać się dynamicznie rozwijający się rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych w gminie Oświęcim.
- Brak planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta jest istotną barierą dla realizowania inwestycji zwłaszcza dla inwestorów z obszaru małych i średnich przedsiębiorstw. Wyraźnie widać to na przykładzie obrębu Babice w gminie Oświęcim, które skutecznie przyciągają inwestorów a ich udział w rynku wynosi około 50% ogółu transakcji.



Wiesława Dzidek

Rzecznik majątkowy
Analityk Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl