



## **Analiza lokalnego rynku nieruchomości w gminie Stary Sącz**

---

**Natalia Citak**

22 lipca 2011

Uniwersytet Rolniczy im. Hugona Kołłątaja w Krakowie

Wydział Inżynierii Środowiska i Geodezji

# Cel i zakres pracy

---

## Cel pracy

Analiza lokalnego rynku nieruchomości w gminie Stary Sącz w latach 2007-2010.

## Zakres pracy

Obszar Miasta i Gminy Stary Sącz w jej granicach administracyjnych.



# Cel i zakres pracy

## Cel pracy

Analiza lokalnego rynku nieruchomości w gminie Stary Sącz w latach 2007-2010.

## Zakres pracy

Obszar Miasta i Gminy Stary Sącz w jej granicach administracyjnych.



# Cel i zakres pracy

## Cel pracy

Analiza lokalnego rynku nieruchomości w gminie Stary Sącz w latach 2007-2010.

## Zakres pracy

Obszar Miasta i Gminy Stary Sącz w jej granicach administracyjnych.

## Metodyka pracy

Metoda opisowo-analityczno-porównawcza, którą wykorzystano w części przedstawiającej miejsce badań, a także obliczenia dotyczące rynku nieruchomości.

Podstawą badań były dane uzyskane z:

- o Urzędu Miasta i Gminy Stary Sącz,
- o Starostwa Powiatowego w Nowym Sączu
- o oraz Głównego Urzędu Statystycznego.



## Metodyka pracy

Metoda opisowo-analityczno-porównawcza, którą wykorzystano w części przedstawiającej miejsce badań, a także obliczenia dotyczące rynku nieruchomości.

Podstawą badań były dane uzyskane z:

- o Urzędu Miasta i Gminy Stary Sącz,
- o Starostwa Powiatowego w Nowym Sączu
- o oraz Głównego Urzędu Statystycznego.



## Metodyka pracy

Metoda opisowo-analityczno-porównawcza, którą wykorzystano w części przedstawiającej miejsce badań, a także obliczenia dotyczące rynku nieruchomości.

Podstawą badań były dane uzyskane z:

- Urzędu Miasta i Gminy Stary Sącz,
- Starostwa Powiatowego w Nowym Sączu
- oraz Głównego Urzędu Statystycznego.



## Metodyka pracy

Metoda opisowo-analityczno-porównawcza, którą wykorzystano w części przedstawiającej miejsce badań, a także obliczenia dotyczące rynku nieruchomości.

Podstawą badań były dane uzyskane z:

- Urzędu Miasta i Gminy Stary Sącz,
- Starostwa Powiatowego w Nowym Sączu
- oraz Głównego Urzędu Statystycznego.



# Metodyka pracy

Metoda opisowo-analityczno-porównawcza, którą wykorzystano w części przedstawiającej miejsce badań, a także obliczenia dotyczące rynku nieruchomości.

Podstawą badań były dane uzyskane z:

- Urzędu Miasta i Gminy Stary Sącz,
- Starostwa Powiatowego w Nowym Sączu
- oraz Głównego Urzędu Statystycznego.

## Metodyka pracy

Metoda opisowo-analityczno-porównawcza, którą wykorzystano w części przedstawiającej miejsce badań, a także obliczenia dotyczące rynku nieruchomości.

Podstawą badań były dane uzyskane z:

- Urzędu Miasta i Gminy Stary Sącz,
- Starostwa Powiatowego w Nowym Sączu
- oraz Głównego Urzędu Statystycznego.

## Zakres analizy

Dla gminy Stary Sącz scharakteryzowano:

- o położenie geograficzne i warunki przyrodnicze,
- o infrastrukturę techniczną,
- o warunki społeczno-ekonomiczne
- o oraz strukturę władania i użytkowania gruntów.

Szczegółowej analizie poddano:

- o liczbę transakcji,
- o liczbę transakcji według typu nieruchomości,
- o strony uczestniczące w transakcjach,
- o powierzchnie nieruchomości,
- o ceny jednostkowe nieruchomości.



## Zakres analizy

Dla gminy Stary Sącz scharakteryzowano:

- położenie geograficzne i warunki przyrodnicze,
- infrastrukturę techniczną,
- warunki społeczno-ekonomiczne
- oraz strukturę władania i użytkowania gruntów.

Szczegółowej analizie poddano:

- liczbę transakcji,
- liczbę transakcji według typu nieruchomości,
- strony uczestniczące w transakcjach,
- powierzchnie nieruchomości,
- ceny jednostkowe nieruchomości.



## Zakres analizy

Dla gminy Stary Sącz scharakteryzowano:

- położenie geograficzne i warunki przyrodnicze,
- infrastrukturę techniczną,
- warunki społeczno-ekonomiczne
- oraz strukturę władania i użytkowania gruntów.

Szczegółowej analizie poddano:

- liczbę transakcji,
- liczbę transakcji według typu nieruchomości,
- strony uczestniczące w transakcjach,
- powierzchnie nieruchomości,
- ceny jednostkowe nieruchomości.



## Zakres analizy

Dla gminy Stary Sącz scharakteryzowano:

- położenie geograficzne i warunki przyrodnicze,
- infrastrukturę techniczną,
- warunki społeczno-ekonomiczne
- oraz strukturę władania i użytkowania gruntów.

Szczegółowej analizie poddano:

- liczbę transakcji,
- liczbę transakcji według typu nieruchomości,
- strony uczestniczące w transakcjach,
- powierzchnie nieruchomości,
- ceny jednostkowe nieruchomości.



## Zakres analizy

Dla gminy Stary Sącz scharakteryzowano:

- położenie geograficzne i warunki przyrodnicze,
- infrastrukturę techniczną,
- warunki społeczno-ekonomiczne
- oraz strukturę władania i użytkowania gruntów.

Szczegółowej analizie poddano:

- liczbę transakcji,
- liczbę transakcji według typu nieruchomości,
- strony uczestniczące w transakcjach,
- powierzchnie nieruchomości,
- ceny jednostkowe nieruchomości.



## Zakres analizy

Dla gminy Stary Sącz scharakteryzowano:

- położenie geograficzne i warunki przyrodnicze,
- infrastrukturę techniczną,
- warunki społeczno-ekonomiczne
- oraz strukturę władania i użytkowania gruntów.

Szczegółowej analizie poddano:

- liczbę transakcji,
- liczbę transakcji według typu nieruchomości,
- strony uczestniczące w transakcjach,
- powierzchnie nieruchomości,
- ceny jednostkowe nieruchomości.





## Zakres analizy

Dla gminy Stary Sącz scharakteryzowano:

- położenie geograficzne i warunki przyrodnicze,
- infrastrukturę techniczną,
- warunki społeczno-ekonomiczne
- oraz strukturę władania i użytkowania gruntów.

Szczegółowej analizie poddano:

- liczbę transakcji,
  - liczbę transakcji według typu nieruchomości,
  - strony uczestniczące w transakcjach,
  - powierzchnie nieruchomości,
  - ceny jednostkowe nieruchomości.



## Zakres analizy

Dla gminy Stary Sącz scharakteryzowano:

- położenie geograficzne i warunki przyrodnicze,
- infrastrukturę techniczną,
- warunki społeczno-ekonomiczne
- oraz strukturę władania i użytkowania gruntów.

Szczegółowej analizie poddano:

- liczbę transakcji,
- liczbę transakcji według typu nieruchomości,
- strony uczestniczące w transakcjach,
- powierzchnie nieruchomości,
- ceny jednostkowe nieruchomości.



## Zakres analizy

Dla gminy Stary Sącz scharakteryzowano:

- położenie geograficzne i warunki przyrodnicze,
- infrastrukturę techniczną,
- warunki społeczno-ekonomiczne
- oraz strukturę władania i użytkowania gruntów.

Szczegółowej analizie poddano:

- liczbę transakcji,
- liczbę transakcji według typu nieruchomości,
- strony uczestniczące w transakcjach,
- powierzchnie nieruchomości,
- ceny jednostkowe nieruchomości.



## Zakres analizy

Dla gminy Stary Sącz scharakteryzowano:

- położenie geograficzne i warunki przyrodnicze,
- infrastrukturę techniczną,
- warunki społeczno-ekonomiczne
- oraz strukturę władania i użytkowania gruntów.

Szczegółowej analizie poddano:

- liczbę transakcji,
- liczbę transakcji według typu nieruchomości,
- strony uczestniczące w transakcjach,
- powierzchnie nieruchomości,
- ceny jednostkowe nieruchomości.



## Zakres analizy

Dla gminy Stary Sącz scharakteryzowano:

- położenie geograficzne i warunki przyrodnicze,
- infrastrukturę techniczną,
- warunki społeczno-ekonomiczne
- oraz strukturę władania i użytkowania gruntów.

Szczegółowej analizie poddano:

- liczbę transakcji,
- liczbę transakcji według typu nieruchomości,
- strony uczestniczące w transakcjach,
- powierzchnie nieruchomości,
- ceny jednostkowe nieruchomości.



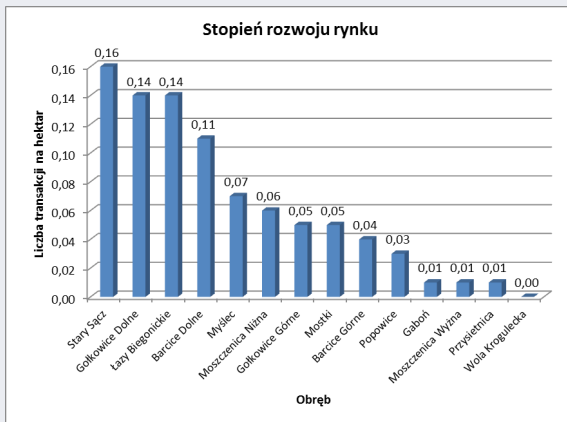
## Liczba transakcji



## Liczba transakcji w poszczególnych obrębach

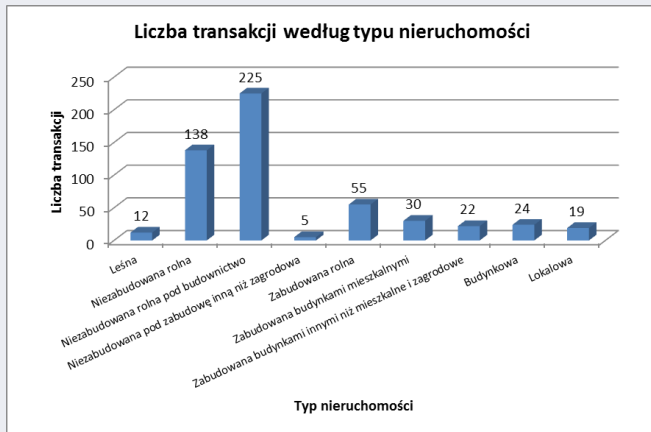


## Stopień rozwoju rynku

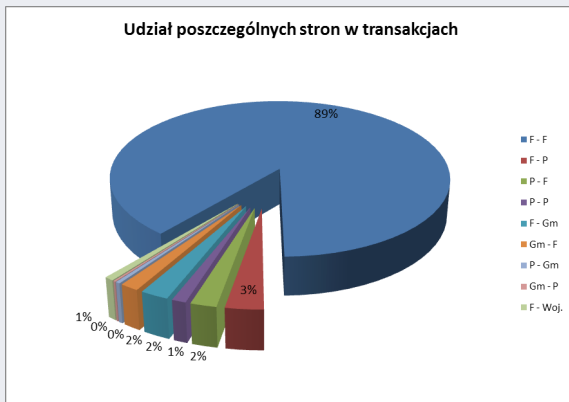




## Liczba transakcji według typu nieruchomości



## Strony uczestniczące w transakcjach

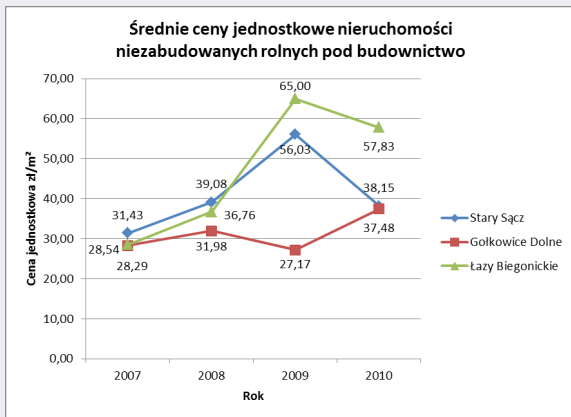


## Powierzchnie nieruchomości

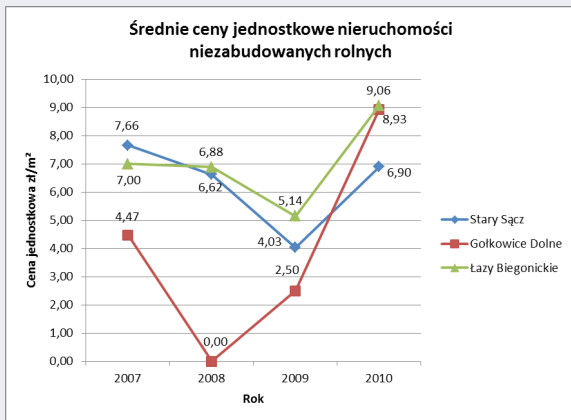
Typ nieruchomości	Średnie powierzchnie nieruchomości [ha]			Średnia pow.
	Stary Sącz	Gołkowice Dolne	Łązy Biegonickie	
Leśna	0,2356	0,0000	0,0300	<b>0,1328</b>
Niezabudowana rolna	0,4321	0,3509	0,4410	<b>0,4080</b>
Niezabudowana rolna pod budownictwo	0,1859	0,2080	0,1541	<b>0,1827</b>
Niezabudowana pod zab. inną niż zagrodowa	0,3590	0,0000	0,0000	<b>0,3590</b>
Zabudowana rolna	0,1646	0,6700	0,1000	<b>0,3115</b>
Zabudowana budynkami mieszkalnymi	0,0519	0,0000	0,1500	<b>0,1010</b>
Zabudowana bud. innymi niż mieszkalne i zagrodowe	0,2650	0,0000	0,0400	<b>0,1525</b>
Budynkowa	0,0574	0,0000	0,0000	<b>0,0574</b>
Lokalowa	0,0050	0,0091	0,0000	<b>0,0070</b>



## Ceny jednostkowe nieruchomości



## Ceny jednostkowe nieruchomości



## Wnioski

---

Przeprowadzone badania dla gminy Stary Sącz pozwalają na przedstawienie następujących wniosków:

- Na terenie objętym badaniami przeprowadzono łącznie 530 transakcji, z czego najwięcej, bo aż 234 w mieście Stary Sącz.
- Najintensywniej rozwija się rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo, na którym przeprowadzono 225 transakcji, oraz rynek nieruchomości niezabudowanych rolnych, o czym świadczy 138 umów kupna-sprzedaży zawartych na tym rynku.
- Największy udział w obrocie powierzchniami dotyczył głównie nieruchomości niezabudowanych rolnych przeznaczonych pod budownictwo, których średnia powierzchnia w obrębach objętych analizą wynosiła 0,1827 *ha*. Najmniejszy udział w obrocie powierzchniami miały nieruchomości leśne.



## Wnioski

---

Przeprowadzone badania dla gminy Stary Sącz pozwalają na przedstawienie następujących wniosków:

- Na terenie objętym badaniami przeprowadzono łącznie 530 transakcji, z czego najwięcej, bo aż 234 w mieście Stary Sącz.
- Najintensywniej rozwija się rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo, na którym przeprowadzono 225 transakcji, oraz rynek nieruchomości niezabudowanych rolnych, o czym świadczy 138 umów kupna-sprzedaży zawartych na tym rynku.
- Największy udział w obrocie powierzchniami dotyczył głównie nieruchomości niezabudowanych rolnych przeznaczonych pod budownictwo, których średnia powierzchnia w obrębach objętych analizą wynosiła 0,1827 *ha*. Najmniejszy udział w obrocie powierzchniami miały nieruchomości leśne.



## Wnioski

---

Przeprowadzone badania dla gminy Stary Sącz pozwalają na przedstawienie następujących wniosków:

- Na terenie objętym badaniami przeprowadzono łącznie 530 transakcji, z czego najwięcej, bo aż 234 w mieście Stary Sącz.
- Najintensywniej rozwija się rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo, na którym przeprowadzono 225 transakcji, oraz rynek nieruchomości niezabudowanych rolnych, o czym świadczy 138 umów kupna-sprzedaży zawartych na tym rynku.
- Największy udział w obrocie powierzchniami dotyczył głównie nieruchomości niezabudowanych rolnych przeznaczonych pod budownictwo, których średnia powierzchnia w obrębach objętych analizą wynosiła 0,1827 *ha*. Najmniejszy udział w obrocie powierzchniami miały nieruchomości leśne.





## Wnioski

---

Przeprowadzone badania dla gminy Stary Sącz pozwalają na przedstawienie następujących wniosków:

- Na terenie objętym badaniami przeprowadzono łącznie 530 transakcji, z czego najwięcej, bo aż 234 w mieście Stary Sącz.
- Najintensywniej rozwija się rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo, na którym przeprowadzono 225 transakcji, oraz rynek nieruchomości niezabudowanych rolnych, o czym świadczy 138 umów kupna-sprzedaży zawartych na tym rynku.
- Największy udział w obrocie powierzchniami dotyczył głównie nieruchomości niezabudowanych rolnych przeznaczonych pod budownictwo, których średnia powierzchnia w obrębach objętych analizą wynosiła 0,1827 *ha*. Najmniejszy udział w obrocie powierzchniami miały nieruchomości leśne.

## Wnioski

---

- Średnia powierzchnia sprzedaży nieruchomości typowo rolniczych wahała się od 0,3509 ha w Gołkowicach Dolnych do 0,4410 ha w Łazach Biegonickich.
- Najwięcej trzeba było zapłacić za nieruchomości niezabudowane rolne przeznaczone pod budownictwo, których średnia cena w obrębach objętych analizą wynosiła 39,81 zł/m<sup>2</sup>.
- Najmniej trzeba było zapłacić za nieruchomości typowo rolnicze, których średnia cena wahała się od 5,30 zł/m<sup>2</sup> do 7,02 zł/m<sup>2</sup>.
- Na rynku nieruchomości lokalowych średnia powierzchnia zbywanych nieruchomości wynosiła 70,90 m<sup>2</sup>. Cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości lokalowej wahała się średnio od 1396,65 zł do 2948,71 zł.
- Największa liczba transakcji oraz największa powierzchnia sprzedawanych nieruchomości występowała w 2007 roku. Umowy kupna-sprzedaży zawierano głównie pomiędzy dwiema osobami fizycznymi.



## Wnioski

---

- Średnia powierzchnia sprzedaży nieruchomości typowo rolniczych wahała się od 0,3509 ha w Gołkowicach Dolnych do 0,4410 ha w Łazach Biegonickich.
- Najwięcej trzeba było zapłacić za nieruchomości niezabudowane rolne przeznaczone pod budownictwo, których średnia cena w obrębach objętych analizą wynosiła 39,81 zł/m<sup>2</sup>.
- Najmniej trzeba było zapłacić za nieruchomości typowo rolnicze, których średnia cena wahała się od 5,30 zł/m<sup>2</sup> do 7,02 zł/m<sup>2</sup>.
- Na rynku nieruchomości lokalowych średnia powierzchnia zbywanych nieruchomości wynosiła 70,90 m<sup>2</sup>. Cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości lokalowej wahała się średnio od 1396,65 zł do 2948,71 zł.
- Największa liczba transakcji oraz największa powierzchnia sprzedawanych nieruchomości występowała w 2007 roku. Umowy kupna-sprzedaży zawierano głównie pomiędzy dwiema osobami fizycznymi.



## Wnioski

---

- Średnia powierzchnia sprzedaży nieruchomości typowo rolniczych wahała się od 0,3509 *ha* w Gołkowicach Dolnych do 0,4410 *ha* w Łazach Biegonickich.
- Najwięcej trzeba było zapłacić za nieruchomości niezabudowane rolne przeznaczone pod budownictwo, których średnia cena w obrębach objętych analizą wynosiła 39,81 zł/*m*<sup>2</sup>.
- Najmniej trzeba było zapłacić za nieruchomości typowo rolnicze, których średnia cena wahała się od 5,30 zł/*m*<sup>2</sup> do 7,02 zł/*m*<sup>2</sup>.
- Na rynku nieruchomości lokalowych średnia powierzchnia zbywanych nieruchomości wynosiła 70,90 *m*<sup>2</sup>. Cena 1 *m*<sup>2</sup> nieruchomości lokalowej wahała się średnio od 1396,65 zł do 2948,71 zł.
- Największa liczba transakcji oraz największa powierzchnia sprzedawanych nieruchomości występowała w 2007 roku. Umowy kupna-sprzedaży zawierano głównie pomiędzy dwiema osobami fizycznymi.



## Wnioski

---

- Średnia powierzchnia sprzedaży nieruchomości typowo rolniczych wahała się od 0,3509 ha w Gołkowicach Dolnych do 0,4410 ha w Łazach Biegonickich.
- Najwięcej trzeba było zapłacić za nieruchomości niezabudowane rolne przeznaczone pod budownictwo, których średnia cena w obrębach objętych analizą wynosiła 39,81 zł/m<sup>2</sup>.
- Najmniej trzeba było zapłacić za nieruchomości typowo rolnicze, których średnia cena wahała się od 5,30 zł/m<sup>2</sup> do 7,02 zł/m<sup>2</sup>.
- Na rynku nieruchomości lokalowych średnia powierzchnia zbywanych nieruchomości wynosiła 70,90 m<sup>2</sup>. Cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości lokalowej wahała się średnio od 1396,65 zł do 2948,71 zł.
- Największa liczba transakcji oraz największa powierzchnia sprzedawanych nieruchomości występowała w 2007 roku. Umowy kupna-sprzedaży zawierano głównie pomiędzy dwiema osobami fizycznymi.



## Wnioski

---

- Średnia powierzchnia sprzedaży nieruchomości typowo rolniczych wahała się od 0,3509 *ha* w Gołkowicach Dolnych do 0,4410 *ha* w Łazach Biegonickich.
- Najwięcej trzeba było zapłacić za nieruchomości niezabudowane rolne przeznaczone pod budownictwo, których średnia cena w obrębach objętych analizą wynosiła 39,81 zł/*m*<sup>2</sup>.
- Najmniej trzeba było zapłacić za nieruchomości typowo rolnicze, których średnia cena wahała się od 5,30 zł/*m*<sup>2</sup> do 7,02 zł/*m*<sup>2</sup>.
- Na rynku nieruchomości lokalowych średnia powierzchnia zbywanych nieruchomości wynosiła 70,90 *m*<sup>2</sup>. Cena 1 *m*<sup>2</sup> nieruchomości lokalowej wahała się średnio od 1396,65 zł do 2948,71 zł.
- Największa liczba transakcji oraz największa powierzchnia sprzedawanych nieruchomości występowała w 2007 roku. Umowy kupna-sprzedaży zawierano głównie pomiędzy dwiema osobami fizycznymi.

**Dziękuję za uwagę.**