

KRAKOWSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI 2015

KRAKÓW 2016

Wydawca
Urząd Miasta Krakowa, Wydział Rozwoju Miasta

Partnerzy

Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
www.mrn.pl
e-mail: zarząd@mrn.pl

Knight Frank
www.knightfrank.com.pl
e-mail: office@pl.knightfrank.com

KRN Media
www.krnmedia.pl
e-mail: krn@krn.pl

Krakowski Serwis Mieszkaniowy dominium.pl
www.dominium.pl
e-mail: info@dominium.pl

Grafika: Advert Studio
Zdjęcia: Beata Dal (strona: 53)
Joyfull/Shutterstock.com (strona: 18)
Paweł Krawczyk (strony: 2, 5)
Rafał Lewandowski (strony: 11, 15, 19, 23, 27, 29, 32, 35, 37, 38, 39, 45, 49, 50, 55, 56)
Marcin Sigmund (strony: okładka, 4, 7, 12, 13, 17, 21)
Artur Wędziński (strony: II, 3, 10)

Publikacje statystyczne o Krakowie
Zachęcamy do zapoznania się także z innymi publikacjami Urzędu Miasta Krakowa i Urzędu Statystycznego w Krakowie, zamieszczonymi w serwisie www.bip.krakow.pl w zakładce „Rozwój Miasta" oraz na stronie www.krakow.pl w części „Biznes".



02 O KRAKOWIE
06 BIURA
10 HOTELE
16 POWIERZCHNIE HANDLOWE
20 MAGAZYNY
23 RYNEK PIERWOTNY
29 RYNEK WTÓRNY – CENY OFERTOWE
32 RYNEK WTÓRNY – CENY TRANSAKCYJNE
35 WYNAJEM MIESZKAŃ I DOMÓW
39 KAMIENICE I POWIERZCHNIE ZABYTKOWE
42 DOMY W KRAKOWIE
45 DOMY W STREFIE PODMIEJSKIEJ
51 GRUNTY
50 GRUNTY W KRAKOWIE
53 GRUNTY W STREFIE PODMIEJSKIEJ

SZANOWNI PAŃSTWO,

Krakowski Rynek Nieruchomości jest cykliczną publikacją Urzędu Miasta Krakowa, której najnowsze wydanie mam przyjemność przekazać na Państwa ręce. Opracowanie prezentuje kompleksową analizę zmian, jakie zaszły w naszym mieście w minionym roku w zakresie powierzchni komercyjnych – biur, hoteli, magazynów, sklepów wielkopowierzchniowych oraz rynku mieszkaniowego – mieszkań, domów i gruntów.

Kraków jest popularnym miejscem do lokowania centrów usług dla biznesu. Tutaj rozwijają się inwestycje z sektora nowoczesnych usług, jak również z branży wysokich technologii. Planowane inwestycje rodzą popyt na nowe powierzchnie komercyjne, np. biurowe czy magazynowe. Atrakcyjność inwestycyjna regionu generuje rozwój rynku biurowego i mieszkaniowego. Wzrost liczby turystów odwiedzających Kraków przekłada się na powstawanie nowych hoteli. Rozwój gospodarczy wpływa na rozwój rynku nieruchomości.

Mam nadzieję, że nasze wydawnictwo będzie dla Państwa nie tylko przyjemną lekturą, ale też realną pomocą przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych i przybliży Państwu specyfikę rynku nieruchomości.

Zapraszam do lektury!

Elżbieta Koterba
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa
ds. Rozwoju Miasta

O KRAKOWIE

Kraków – to drugie pod względem wielkości miasto w Polsce – kiedyś historyczna stolica kraju i siedziba królów polskich. Obecnie jest najbardziej rozpoznawalną polską metropolią, której Stare Miasto zostało wpisane na pierwszą Listę Światowego Dziedzictwa Kulturalnego i Przyrodniczego UNESCO. Stolica Małopolski od lat cieszy się dużym zainteresowaniem turystów. W 2015 roku miasto odwiedziło ponad 10 mln gości (w 2014 roku – 9,9 mln, a w 2013 – 9,3 mln). Fakty te potwierdził ranking TripAdvisor „Lokalizacje zyskujące popularność" (który wyróżnia miejsca cieszące się wzrostem zainteresowania) i liczba pozytywnych recenzji członków społeczności tego największego na świecie serwisu turystycznego. Kraków znalazł się na 8. miejscu w rankingu, przed Walencją (Hiszpania) i Kolonią (Niemcy).

Ta popularność przekłada się na rozwój infrastruktury: obiektów zakwaterowania (hosteli, hoteli, pensjonatów), obiektów usługowych i sieci transportowej oraz obiektów użyteczności publicznej, do których niewątpliwie zaliczyć należy Centrum Kongresowe ICE oraz Tauron Kraków Arenę.

W Tauron Arenie w 2015 roku odbyło się ponad 30 wydarzeń kulturalnych i sportowych na najwyższym, światowym poziomie. Hala ta została, jako jedyna w Polsce, członkiem European Arenas Association, zrzeszającego najlepsze tego typu obiekty w Europie.





Jednak celem przyjazdów gości do Krakowa jest nie tylko zwiedzanie oraz korzystanie z licznych atrakcji i rozrywek, lecz także spotkania biznesowe. Według raportu „Przemysł spotkań i wydarzeń w Polsce – Poland Meetings and Events Industry Report 2015" miasto zajmuje 1. miejsce w kraju pod względem liczby zorganizowanych spotkań biznesowych: konferencji, targów, wydarzeń korporacyjnych. W 2015 roku w Krakowie odbyło się niemal 4 000 takich wydarzeń, co stanowi ponad 21% wszystkich spotkań zorganizowanych w Polsce. Do tak dobrego wyniku przyczyniło się wspomniane już, otwarte w 2014 roku, Centrum Kongresowe ICE Kraków. W konkursie „The Plan Awards 2015" organizowanym przez prestiżowe włoskie czasopismo o tematyce architektonicznej, budynek ICE Kraków został wyróżniony w kategorii „biznes" jako najlepszy projekt zrealizowany w ostatnich latach. Niewątpliwie w tym kontekście należy wspomnieć o położonym w odległości 10 km od centrum lotnisku Kraków Airport – największym regionalnym porcie lotniczym w kraju, który w ostatnim roku obsłużył ponad 4,2 mln podróżnych. Ostatnie inwestycje: rozbudowa terminalu pasażerskiego i wewnętrznego układu komunikacyjnego oraz budowa przystanku pociągu miejskiego łączącego Kraków Airport z dworcem PKP, dostosowały lotnisko do ciągle rosnącej liczby podróżujących.

Mówiąc o różnych celach przyjazdowych, nie sposób nie wspomnieć o tych związanych z bogatą ofertą kulturalną i sportową. Kraków jest miastem festiwali. Corocznie odbywa się tu ponad 100 tego rodzaju imprez, a niemal 50 z nich ma znaczenie międzynarodowe, np. Festiwal Kultury Żydowskiej, Krakowski Festiwal Filmowy, Sacrum Profanum, Misteria Paschalia, Festiwal Muzyki Filmowej. W 2013 roku stolicy Małopolski przyznano tytuł Miasta Literatury UNESCO, a w 2014 roku Muzeum Historyczne Miasta Krakowa, jako jedyny tego typu obiekt, znalazło się w prestiżowym gronie Diamentów Forbesa – przedsiębiorstw, które w ostatnich latach najbardziej dynamicznie zwiększyły swoją wartość.

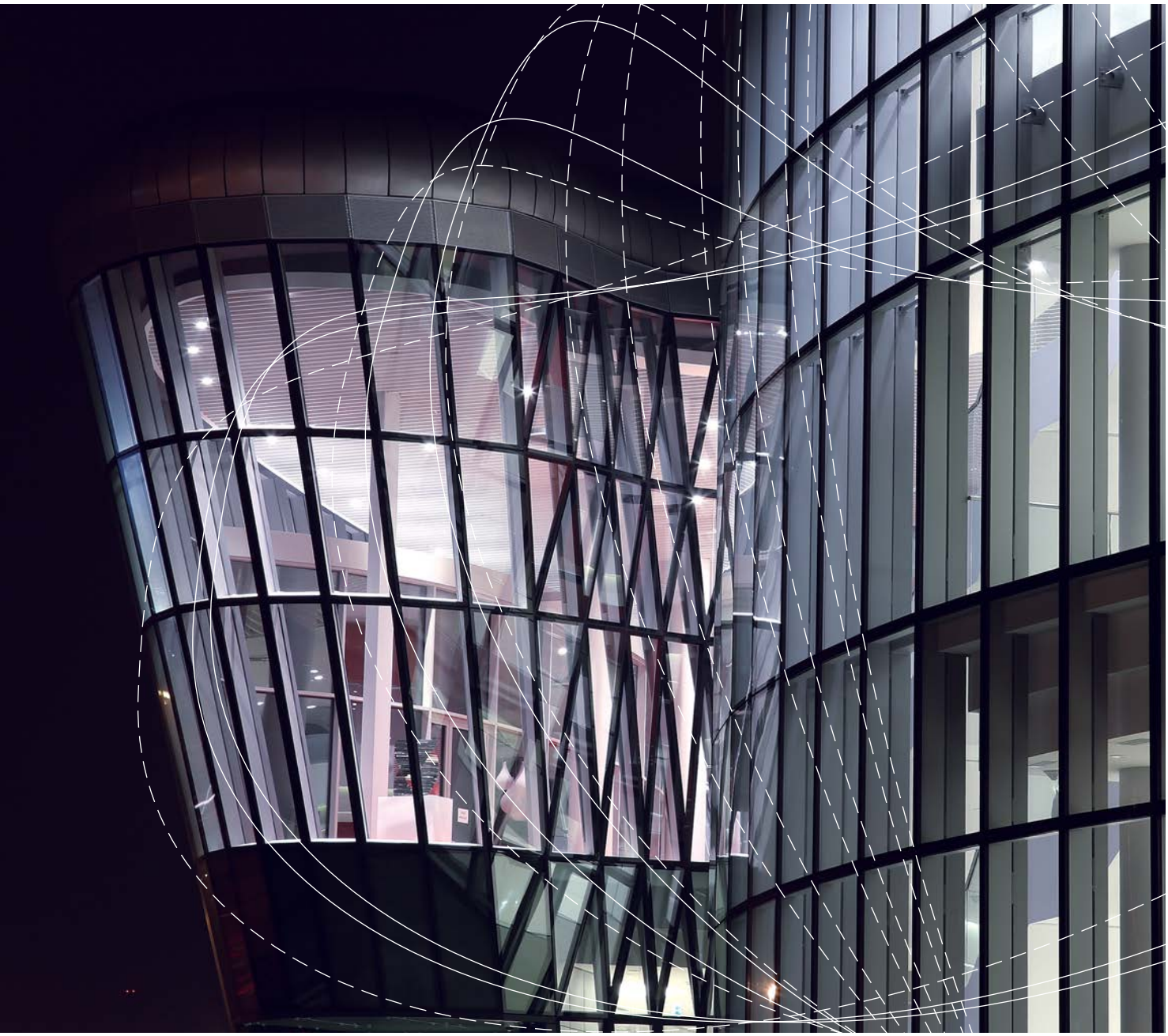
Często wymieniane przez odwiedzających Kraków cele przyjazdowe wiążą się także z inną, rozwijającą się gałęzią turystyki – turystyką religijną. Kraków jest centrum światowym kultów Bożego Miłosierdzia, św. Faustyny i Jana Pawła II. W lipcu 2016 roku odbędą się w mieście Światowe Dni Młodzieży – spotkanie młodych ludzi z całego świata z papieżem Franciszkiem. Szacuje się, że na wydarzenie to przybędzie ok. 2 milionów pielgrzymów z kraju i zagranicy.

Tak duże zainteresowanie turystów Krakowem przekłada się na dynamiczny rozwój rynku hotelowego. W porównaniu z innymi polskimi miastami jest tu najwięcej skategoryzowanych hoteli – nawet więcej niż w Warszawie. Szczególnie dużo jest hoteli 3- i 4-gwiazdkowych.

W Krakowie bardzo rozwinięty jest nie tylko rynek hotelowy, ale też biurowy. Stolica Małopolski jest liderem wśród polskich miast regionalnych pod względem całkowitych zasobów powierzchni biurowej, a popyt na nowe powierzchnie jest ciągle bardzo duży. Związane jest to m.in. z silnym rozwojem sektora BPO/SSC, którego Kraków jest liderem na tle innych miast w Polsce i w Europie. W ponad 100 outsourcingowych firmach zatrudnionych jest 40 tys. osób, a z firm tych świadczone są usługi w 36 językach dla 94 krajów. Roczna wartość ekonomiczna tworzona przez przedsiębiorstwa BPO to ponad 4,6 mld PLN.

Pozycję Krakowa w branży potwierdził najnowszy ranking Tholons „Top 100 Outsourcing Destinations 2016", wskazujący najlepsze miasta dla outsourcingu na świecie. Stolica Małopolski utrzymała 9. miejsce na świecie, będąc zarazem najlepszym miejscem w Europie dla tego typu inwestycji.

Jednym z powodów wysokiego miejsca Krakowa w obszarze usług biznesowych, nowoczesnych technologii i sektora badawczo-rozwojowego jest dostęp do świetnie wykwalifikowanych kadr. Miasto jest jednym z najważniejszych ośrodków akademickich w Polsce.





W 10 publicznych i 13 niepublicznych szkołach wyższych kształci się ponad 180 tys. osób (czyli ponad 11% studentów z całego kraju). Corocznie mury uczelni opuszcza ponad 50 tys. absolwentów, którzy zasilają rynek pracy.

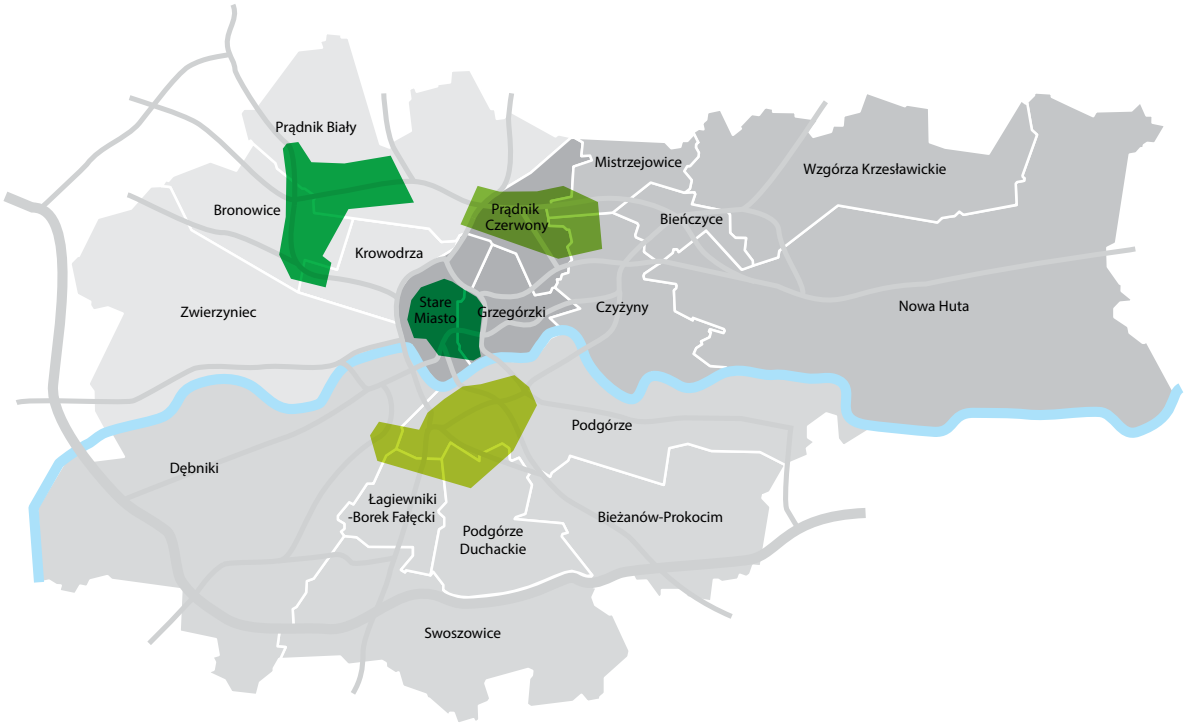
W Krakowie znajduje się siedziba Polskiej Akademii Umiejętności, oddział Polskiej Akademii Nauk oraz siedziba Narodowego Centrum Nauki – wspierającego działalność naukową w zakresie podstawowym. W krakowskich szkołach wyższych pracuje ponad 12 tys. osób reprezentujących kadrę naukową, w tym ponad 1,4 tys. profesorów. Działają oni także w różnego rodzaju centrach badawczo-rozwojowych oraz klastrach skupiających firmy, uczelnie i współpracujące jednostki badawcze.

Kraków cieszy się dużym zainteresowaniem inwestorów. Wpływ na to mają wymienione już atuty miasta: atrakcyjność turystyczna i kulturalna, nowo oddane obiekty dla imprez masowych, bogata oferta rynku nieruchomości, rozwinięty sektor nowoczesnych usług biznesowych, dostępność wykwalifikowanej kadry i zaplecze naukowo-badawcze.

Nie sposób pominąć tu także: dogodnego położenia geograficznego, korzystnych wskaźników demograficznych, prężnie działającej specjalnej strefy ekonomicznej oraz atrakcyjnej oferty dla potencjalnych inwestorów.

Kooperacja na linii biznes–nauka–samorząd przyczynia się do rozwoju miasta inteligentnego (Smart City): stosującego nowoczesne rozwiązania technologiczne i wykorzystującego kapitał społeczny w celu zapewnienia mieszkańcom wysokiej jakości życia.

W 2015 roku obserwowaliśmy dalszy, dynamiczny rozwój rynku biurowego w Krakowie, którego odzwierciedleniem jest systematyczny wzrost zasobów biurowych oraz silny popyt napędzany przez firmy z sektora BPO/SSC. Był to przełomowy rok zarówno pod względem zawartych transakcji, liczby rozpoczętych, nowych inwestycji biurowych, jak i projektów w budowie. Niemniej jednak, wskaźnik pustostanów oraz czynsze wywoławcze pozostają na stabilnym poziomie, co potwierdza pozytywne nastroje na rynku.



Mapa

Obszary koncentracji powierzchni biurowej w Krakowie

Źródło: Knight Frank

	Centrum	Północny zachód	Północny wschód	Południe
Powierzchnia na wynajem:	116 500 m²	114 700 m²	126 900 m²	250 900 m²
Powierzchnia w budowie:	33 800 m²	15 600 m²	50 400 m²	110 700 m²
Wskaźnik pustostanów:	8,9%	3,3%	0,8%	1,7%
Czynsze wywoławcze:	13-14,5 EUR	10-14 EUR	10-14 EUR	10-14 EUR

Tabela 1.

Nowe projekty ukończone w Krakowie w 2015 roku

Źródło: Knight Frank, PORF

Projekt	Lokalizacja	Powierzchnia na wynajem (m²)	Deweloper/ Właściciel
Bonarka for Business – budynek E	ul. Puszkarska	10 000	TPG Real Estate
Enterprise Park III	al. Powstańców Wielkopolskich	5 800	Tristan Capital Partners, Avestus Real Estate
FIVE	al. Bora-Komorowskiego	8 700	Grupa Buma
Aleja Pokoju 5	al. Pokoju	13 000	Grupa Buma
Dot Office – faza I, budynek A	ul. Czerwone Maki	7 100	Grupa Buma





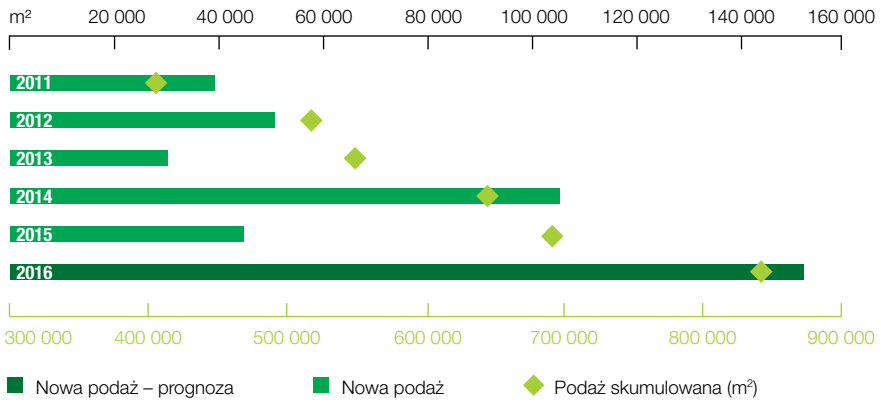
Podaż

Na koniec 2015 roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w mieście wynosiły ok. 770 000 m², z czego 688 000 m² było przeznaczone na wynajem. Dzięki temu Kraków zajmuje pozycję lidera wśród rynków regionalnych, wyprzedzając m.in. Wrocław (680 000 m²) oraz Trójmiasto (580 700 m²).

Tylko 16% całkowitych zasobów biurowych zlokalizowane jest w centrum miasta, pozostałe 84% usytuowane jest w lokalizacjach poza centrum: w południowej części dzielnic Prądnik Czerwony i Prądnik Biały, wzdłuż al. Armii Krajowej oraz w północnej i zachodniej części dzielnicy Podgórze, północnej części Podgórza Duchackiego i południowej części Dębnik.

W 2015 roku w Krakowie ukończono pięć projektów biurowych, dzięki czemu powierzchnia biurowa na wynajem wzrosła o 44 600 m². (Wykres 1) Dodatkowo, modernizacja budynku K1 wzbogaciła rynek o 12 300 m² powierzchni biurowej.

Na koniec grudnia 2015 roku ok. 210 000 m² powierzchni biurowej było realizowane w ramach 21 projektów zarówno w pojedynczych biurowcach, jak i w dużych kompleksach biurowych. Według planów deweloperów, ok. 152 000 m² zostanie ukończone w 2016 roku, natomiast pozostałe 59 000 m² będzie dostarczone na rynek w 2017 roku. Przeważająca część powierzchni biurowej w budowie (84%) usytuowana jest poza centrum miasta.



Popyt

Wolumen umów najmu podpisanych w Krakowie w 2015 roku osiągnął wyjątkowo wysoki poziom 156 000 m², był to wynik o 34% wyższy niż w 2014 roku oraz 65% więcej w porównaniu z przeciętnym rocznym wolumenem transakcji obserwowanym w ciągu ostatnich pięciu lat. W 2015 roku umowy typu pre-let stanowiły przeważającą część zawartych transakcji – 42%. 27% stanowiły renegocjacje, nowe umowy objęły 19% wolumenu, a pozostałe 12% stanowiły ekspansje. (Wykres 2)

Ożywiona aktywność najemców jest obserwowana w Krakowie od 2012 roku. Popyt na powierzchnie biurowe w mieście kreowany jest głównie przez firmy z sektora usług dla biznesu oraz IT. Kraków wśród innych polskich miast pozostaje na pozycji lidera i jest miejscem najczęściej wybieranym przez firmy z branży BPO/SSC na swoją siedzibę. Według raportu ABSL, zagraniczne centra usług zlokalizowane w stolicy Małopolski zatrudniają 35 700 pracowników, co stanowi 24% wszystkich pracowników sektora w Polsce.

Wykres 1.

Roczna i skumulowana powierzchnia biurowa na wynajem w Krakowie

Źródło: Knight Frank, PORF

Zgodnie z szacunkami Knight Frank, ok. 44% nowoczesnej powierzchni biurowej w Krakowie jest wynajęte przez firmy z sektora BPO/SSC i oczekiwany jest wzrost tego udziału.

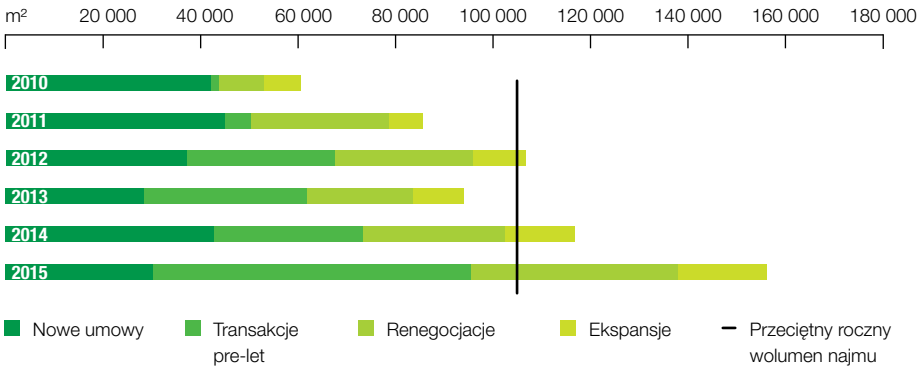
Wskaźnik pustostanów

Od 2012 roku w Krakowie utrzymuje się najniższy wskaźnik pustostanów wśród głównych rynków biurowych w Polsce. Na koniec grudnia 2015 roku jedynie ok. 26 800 m^2 nowoczesnej powierzchni biurowej w Krakowie było dostępne na wynajem, co stanowiło 3,9% lokalnych zasobów. (Wykres 3)

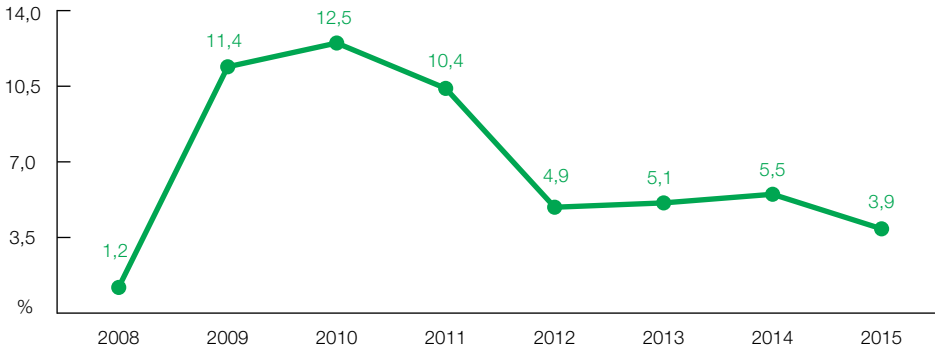
Ze względu na ograniczoną ofertę dostępnej powierzchni w Krakowie, przy zapotrzebowaniu na większą ilość powierzchni biurowej, konieczne jest podpisanie umowy typu pre-let w projektach jeszcze na etapie budowy. W rezultacie nowe projekty dostarczone na rynek są zwykle całkowicie wynajęte. Na koniec 2015 roku ok. 28% powierzchni w budowie zostało już zabezpieczone umowami typu pre-let.

Czynsze

Czynsze wywoławcze w Krakowie pozostały w 2015 roku stabilne w większości projektów. Przeciętny czynsz w budynkach klasy A wahał się między 13-14,5 EUR/m^2/miesiąc, zaś w budynkach klasy B najczęściej oscylował między 10-12 EUR/m^2/miesiąc lub 42-50 PLN/m^2/miesiąc.



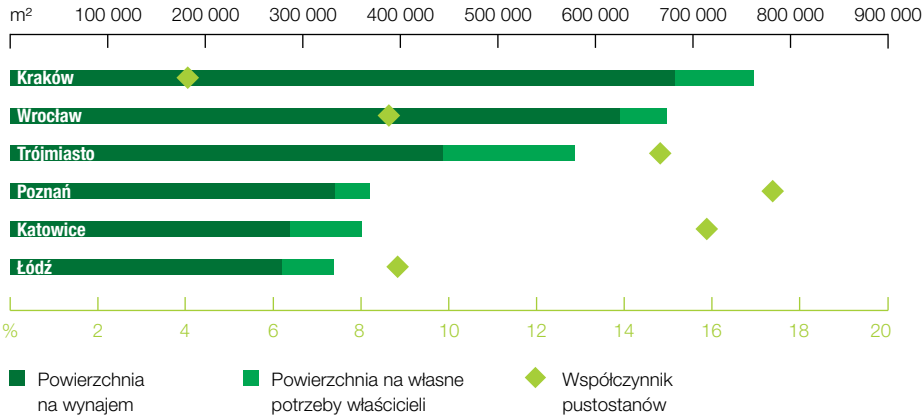
Wykres 2.
Struktura transakcji najmu zawartych w Krakowie
Źródło: Knight Frank, PORF



Wykres 3.
Współczynnik pustostanów w Krakowie
Źródło: Knight Frank

Data transakcji	Nazwa budynku	Najemca	Powierzchnia biurowa (m^2)	Typ umowy
II kwartał 2015	Dot Office	Shell	22 000	Pre-let
IV kwartał 2015	Quattro Business Park	Capgemini	17 100	Renegocjacje + ekspansja
IV kwartał 2015	CH2M Center	CH2M	13 400	Pre-let
III kwartał 2015	Axis	ABB	10 000	Pre-let
IV kwartał 2015	Vinci Office Building	Akmai	7 600	Renegocjacje + ekspansja
I kwartał 2015	Enterprise Park III	Delphi	5 800	Pre-let

Tabela 2.
Wybrane umowy podpisane w Krakowie w 2015 roku
Źródło: Knight Frank, PORF



Wykres 4.

Zasoby biurowe i współczynnik pustostanów na sześciu głównych rynkach regionalnych w 2015 roku

Źródło: Knight Frank

Data transakcji	Nazwa budynku	Powierzchnia (m²)	Sprzedawca	Kupujący
IV kwartał 2015	Bonarka for Business	45 000	TriGranit	TPG
II kwartał 2015	Enterprise Park	28 200	Avestus Real Estate	Tristan Capital Partners
IV kwartał 2015	Axis	21 000	Skanska	NIAM
IV kwartał 2015	Kapelanka 42	18 000	Skanska	NIAM
II kwartał 2015	Centrum Biurowe Kazimierz	16 200	Global Trade Centre RE	GLL Real Estate Partners

Tabela 3.

Transakcje sprzedaży projektów biurowych zawarte w Krakowie w 2015 roku

Źródło: Knight Frank, IRF

Natomiast czynsze efektywne są zazwyczaj o 10-15% niższe niż wywoławcze. W przypadku 5-letnich umów najmu okres bezczynszowy udzielany najemcom wynosi przeciętnie od 3 do 6 miesięcy.

Rynek biurowy w Krakowie a pozostałe główne rynki regionalne

W 2015 roku można było zauważyć intensywny rozwój sektora biurowego w głównych miastach regionalnych. Wysokiej aktywności deweloperów towarzyszył ożywiony popyt na wszystkich największych rynkach. Niemniej jednak Kraków pozostał na pozycji lidera. Wolumen podpisanych umów był rekordowy i wyniósł 502 000 m², z czego 21% zostało podpisane w Krakowie.

W minionym roku ukończono 278 000 m² nowej powierzchni biurowej na sześciu rynkach regionalnych (Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Katowice, Łódź), a ok. 695 000 m² powierzchni biurowej było na etapie budowy, z czego 30% realizowano w Krakowie.

Wskaźnik pustostanów w głównych miastach regionalnych waha się od 3,9% w Krakowie do 17,4% w Poznaniu, a poziom skomercjalizowania projektów w budowie był w Krakowie największy wśród miast regionalnych. Czynsze wywoławcze w stolicy Małopolski pozostają na poziomie porównywalnym do głównych miast regionalnych.

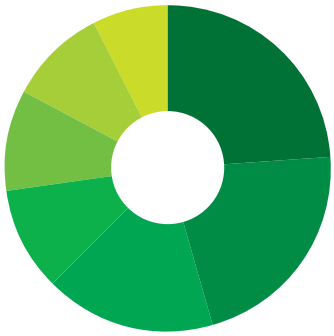
Rośnie znaczenie Krakowa również na rynku inwestycyjnym. W 2015 roku miasta regionalne wzbudziły nienotowane dotychczas zainteresowanie rynków kapitałowych. Ponad 66% transakcji sprzedaży zawartych było poza Warszawą, a ich wartość wyniosła 880 mln EUR. Pięć transakcji, których przybliżoną wartość oszacowano na 300 mln EUR, zawarto w Krakowie. Miasto to zajmuje pierwsze miejsce wśród miast regionalnych, prześcigając m.in. Wrocław, w którym sfinalizowano 3 transakcje o wartości ok. 163 mln EUR.

Kraków, będący jednym z najpopularniejszych miejsc turystycznych w Europie Centralnej, oczarowuje licznymi atrakcjami, historycznymi budynkami oraz zabytkami. Magiczna atmosfera miasta każdego roku przyciąga wielu turystów z kraju i z zagranicy. Dzięki kulturalnemu bogactwu, Stare Miasto w Krakowie zostało wpisane na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO jako jeden z pierwszych 12 obiektów świata. Zaraz po Warszawie, stolica Małopolski jest drugim, największym ośrodkiem akademickim w kraju, i jednym z najważniejszych w Europie Środkowo-Wschodniej. Jest także istotnym ośrodkiem ekonomicznym, skupiającym profesjonalne firmy świadczące usługi dla biznesu, finansowe, informatyczne oraz telekomunikacyjne.

Wykres 1.

Liczba spotkań, konferencji oraz kongresów organizowanych w Polsce w 2014 roku

Źródło: Knight Frank na podstawie Przemysł spotkań w Polsce w 2015, Polish Convention Bureau



	Udział	Liczba spotkań
Kraków	24%	3 980
Warszawa	22%	3 590
Wrocław	17%	2 790
Poznań	10%	1 700
Gdańsk	10%	1 680
Katowice	9,5%	1 580
Łódź	7,5%	1 200





Turystyka w Krakowie

W 2015 roku, według Małopolskiej Organizacji Turystycznej, Kraków odwiedziło 10 mln turystów, z czego ponad 26% przyjechało z zagranicy. Stolica Małopolski jest najpopularniejsza wśród turystów z Wielkiej Brytanii (16%), Niemiec (13%), Włoch (9%), Francji (8%), Hiszpanii (8%), Rosji (4%) i Stanów Zjednoczonych (4%).

Kraków jest intensywnie promowany na arenie międzynarodowej. Każdego roku w mieście odbywa się ponad 40 różnych festiwali, 2 500 występów oraz koncertów. Popularność miasta wzrasta także dzięki znaczącym inwestycjom, tj. ICE Kraków Congress Centre, EXPO Kraków oraz Kraków Arena. Organizacja różnego rodzaju imprez i wydarzeń kulturalnych ma pozytywny wpływ zarówno na turystykę indywidualną, jak i biznesową oraz silnie oddziałuje na rynek noclegowy w mieście.

Według Poland Convention Bureau, Kraków jest liderem wśród polskich miast, jeśli chodzi o organizację różnego rodzaju wydarzeń (konferencje, kongresy, targi, imprezy firmowe, wydarzenia motywacyjne). Krakowski rynek spotkań rozwija się bardzo intensywnie i może konkurować z miastami europejskimi, takimi jak Praga czy Wiedeń. Dzięki nowym inwestycjom miasto ma ogromne perspektywy rozwoju na arenie międzynarodowej w kolejnych latach. (Wykres 1)

Kluczem do sukcesu Krakowa jako ośrodka turystycznego jest także dobrze rozwinięta infrastruktura noclegowa. Coraz większa liczba niedrogich noclegów oraz tańsze loty wpływają na wzrost liczby odwiedzających Kraków. Według informacji zebranych przez Urząd Lotnictwa Cywilnego, w 2015 roku krakowskie lotnisko obsłużyło ponad 4,2 mln pasażerów i jednocześnie była to najwyższa liczba w historii. Dostępność Krakowa poprawiła się dzięki ponownemu uruchomieniu linii lotniczych British Airways oraz Swiss International Air Lines (obie w maju 2015 roku). Zgodnie z prognozami, w 2016 roku lotnisko ma obsłużyć ponad 4,5 mln pasażerów, a także planowane jest uruchomienie nowych kierunków lotów.

Dodatkowym atutem była także rozbudowa terminali na krakowskim lotnisku, których otwarcie we wrześniu 2015 roku połączono z uruchomieniem kolei, po dwóch latach modernizacji.

W związku z organizacją dużych, międzynarodowych imprez, 2016 rok może być przełomowy dla rynku turystycznego, jak i hotelowego w Krakowie. Kraków będzie gospodarzem Światowych Dni Młodzieży 2016, podczas których będzie możliwość spotkania się z papieżem. Według prognoz organizatorów, w tym czasie miasto może przyjąć ponad 2 mln turystów.

Kolejnym ważnym wydarzeniem organizowanym w Krakowie były Mistrzostwa Europy w Piłce Ręcznej Mężczyzn 2016 (współorganizowane przez Gdańsk, Warszawę, Łódź, Katowice oraz Wrocław). Wydarzenie miało miejsce w Polsce po raz pierwszy i trwało ok. 2 tygodni w styczniu 2016 roku. Aktualnie Kraków stara się także o współorganizację Mistrzostw Europy U-21 w piłce nożnej.

Standard hotelu	Liczba hoteli	Liczba pokoi hotelowych
★	6	423
★★	14	591
★★★	79	3 845
★★★★	34	3 433
★★★★★	10	1 062
Ogółem	**143**	**9 354**

Tabela 1.
Struktura rynku hotelowego w Krakowie w 2015 roku
Źródło: Knight Frank





Rynek hotelowy w Krakowie

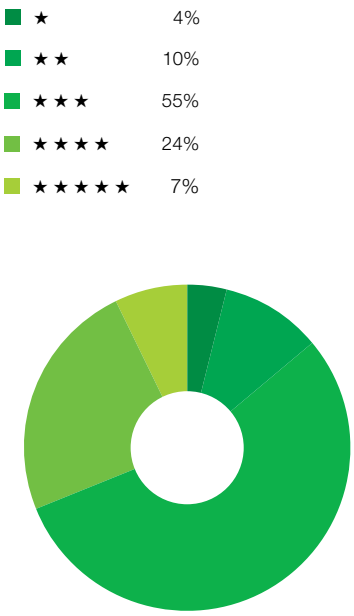
Rynek noclegowy w Krakowie stale się rozwija i oferuje kilka typów zakwaterowań (według różnego standardu i kategorii). Wśród nich znajdują się m.in. hotele, hostele dla młodzieży, pensjonaty, domy wycieczkowe oraz condohotele[1]. Ze względu na standard usługi oraz niższe ceny, bardzo często nieskategoryzowane obiekty stanowią silną konkurencję dla hoteli. Według Centralnego Wykazu Obiektów Hotelarskich nadzorowanego przez Ministerstwo Sportu i Turystyki można wymienić 143 oficjalnie skategoryzowane hotele (od 1- do 5-gwiazdkowych), działające w Krakowie pod koniec 2015 roku. Baza hotelowa składa się z ponad 9 300 pokoi, oferujących ponad 16 000 miejsc noclegowych.

Rynek jest zdominowany przez 3-gwiazdkowe hotele, które mają największy udział w krakowskim rynku zarówno pod względem liczby obiektów (55% zasobów w mieście), jak i liczby pokoi hotelowych (41%), podczas gdy obiekty 4-gwiazdkowe stanowią 24% wszystkich hoteli i 37% pokoi hotelowych. (Wykres 2)

2015 rok był znaczący dla krakowskiego rynku hotelowego. Otwarto pięć nowych obiektów, m.in. 4-gwiazdkowe: Best Western Plus Q (151 pokoi) oraz DoubleTree by Hilton (232 pokoje), a także 3-gwiazdkowe: Q Hotel (89 pokoi), Automobil Hotel (23 pokoje) oraz Hampton by Hilton (161 pokoi). Zakończony również został remont hotelu Efekt Express, obecnie nowym operatorem hotelu zlokalizowanego przy ul. Opolskiej jest Best Western. Warto zwrócić uwagę na otwarcie hybrydowego projektu, łączącego 3-gwiazdkowy Hampton by Hilton oraz 4-gwiazdkowy DoubleTree by Hilton. Ze względu na duże zaplecze konferencyjne, projekt będzie odgrywał znaczącą rolę na krakowskim rynku spotkań (16 sal konferencyjnych z możliwością zorganizowania spotkań na ponad 1 200 osób).

Według Małopolskiej Organizacji Turystycznej, udogodnienia w hotelach są bardziej popularne wśród turystów zagranicznych niż krajowych. Niemniej jednak, te dwie grupy stale się powiększają. W 2015 roku ponad 56% turystów zagranicznych wybrało hotele jako miejsce zakwaterowania w Krakowie.

Wykres 2.
Struktura rynku hotelowego w Krakowie w 2015 roku
Źródło: Knight Frank



[1] Condohotel to inwestycja funkcjonująca jako obiekt hotelowy z możliwością krótkoterminowego zakwaterowania w luksusowych apartamentach. Ten rodzaj hotelu jest finansowany przez prywatnych inwestorów, którzy kupując apartamenty czerpią z nich zyski poprzez odpowiednie stopy zwrotu

Tabela 2.

Hotele otwarte w Krakowie w 2015 roku

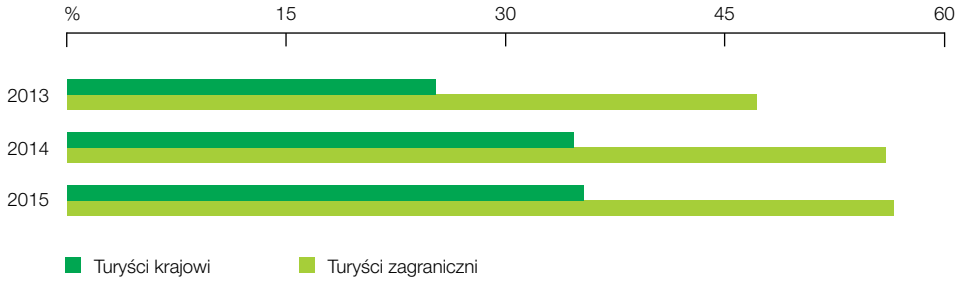
Źródło: Knight Frank

Nazwa hotelu	Liczba pokoi
DoubleTree by Hilton ★ ★ ★ ★	232
Best Western Plus Q ★ ★ ★ ★	154
Q Hotel ★ ★ ★	89
Automobil Hotel ★ ★ ★	23
Hampton by Hilton ★ ★ ★	161

Wykres 3.

Udział krajowych oraz zagranicznych turystów nocujących w hotelach w Krakowie

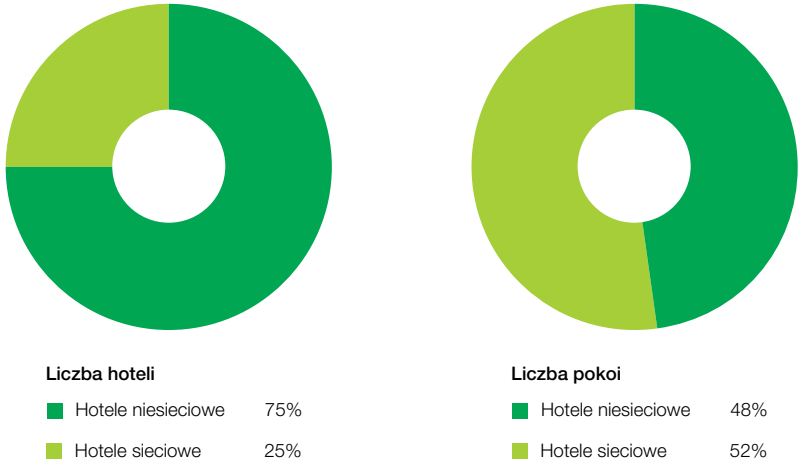
Źródło: Knight Frank na podstawie danych Małopolskiej Organizacji Turystycznej



Wykres 4.

Struktura rynku hoteli sieciowych i niesieciowych w Krakowie w 2015 roku

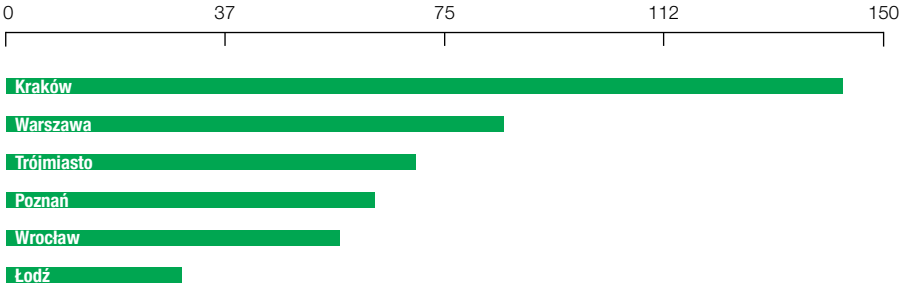
Źródło: Knight Frank



Wykres 5.

Liczba hoteli w głównych miastach Polski w 2015 roku

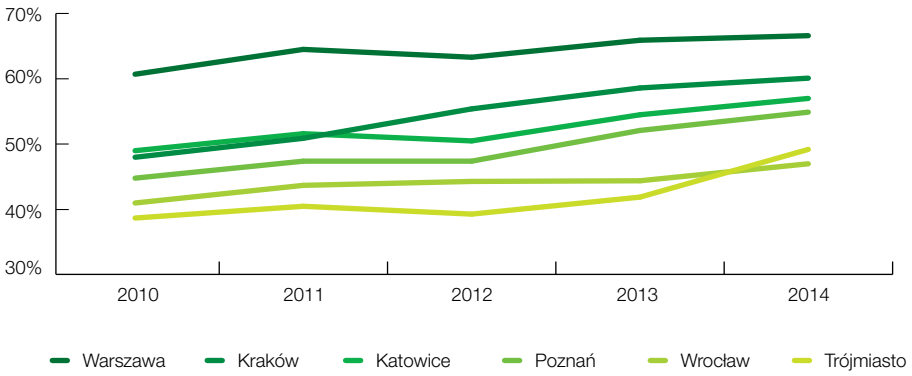
Źródło: Knight Frank



Wykres 6.

Wskaźnik obłożenia hoteli w wybranych polskich miastach

Źródło: Knight Frank na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego







Sieci hotelowe w Krakowie

Analiza rynku hotelowego w Krakowie wskazuje na znaczący udział w rynku (75%) hoteli, które nie należą do sieci hotelowych. Spośród hoteli sieciowych (25% zasobów hotelowych w mieście) 23 obiekty funkcjonują pod międzynarodową marką, a tylko 13 obiektów należy do polskich sieci. Z drugiej strony, hotele, które działają pod zagraniczną marką, ze względu na dużą skalę inwestycji, mają znaczący udział w liczbie pokoi hotelowych w Krakowie. Międzynarodowe sieci hotelowe w Krakowie to m.in: Accor, Best Western, Hilton, IHG, LHG, Puro, Rezidor, Starwood, Vienna International. Natomiast polskie sieci hotelowe to: Dobry Hotel, Donimirski, Quality System, Qubus, Satoria Group, WAM. Kraków postrzegany jest przez krajowe oraz zagraniczne sieci jako bardzo atrakcyjna lokalizacja. (Wykres 4)

Na rynku planuje ekspansję kilka nowych marek, których hotele są aktualnie w budowie bądź na etapie planowania.

Kraków a inne polskie miasta

Pod względem liczby oficjalnie skategoryzowanych hoteli, Kraków ze 143 obiektami, zajmuje pierwsze miejsce w Polsce. (Wykres 5) Nie bez znaczenia pozostaje fakt, że w porównaniu z innymi regionalnymi miastami, w Krakowie znajduje się najwięcej małych, luksusowych hoteli. Kraków dysponuje dziesięcioma 5-gwiazdkowymi hotelami, podczas gdy w Warszawie znajduje się ich jedenaście, w Trójmieście osiem, we Wrocławiu sześć, a w Poznaniu tylko trzy.

Rynek w Krakowie, w porównaniu z innymi polskimi miastami, plasuje się na drugim miejscu pod względem wyników finansowych hoteli oraz obłożenia pokoi hotelowych. Z roku na rok widać coraz większe obłożenie, a co za tym idzie – prognozy na przyszłość są pozytywne nie tylko dla operatorów hotelowych, ale także dla inwestorów. (Wykres 6)

Hotele w budowie i projekty planowane

Liczba planowanych inwestycji hotelowych w Krakowie i ich jakość wskazują na potencjał rozwoju miasta zarówno jako destynacji turystycznej, jak i biznesowej. Jednakże na koniec 2015 roku inwestorzy nie ujawniali jeszcze szczegółów dotyczących harmonogramów prac przy nowych inwestycjach.

Nazwa hotelu	Liczba pokoi	Data ukończenia
Mercure Hotel ★ ★ ★ ★	200	2017 w budowie
Ibis Styles ★ ★ ★	70	2017 w budowie
Best Western Balice Kraków ★ ★ ★ ★	150	planowane
Piastowska Hotel	100	planowane
Ferreus	70	planowane

Tabela 3.

Hotele w budowie oraz na etapie planowania w Krakowie na koniec 2015 roku

Źródło: Knight Frank

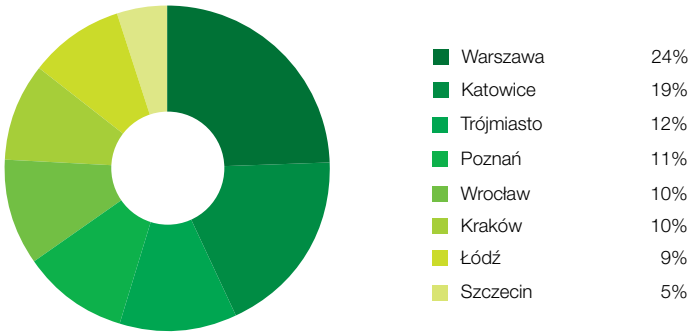
Kraków jest jednym z najbardziej atrakcyjnych turystycznie miast w Polsce. Rocznie stolicę Małopolski odwiedza ok. 9-10 mln turystów, dzięki czemu miasto ma ogromny potencjał jeśli chodzi o rozwój centrów handlowych czy ulic handlowych. Całkowita powierzchnia handlowa wynosi 570 000 m², plasując Kraków na szóstym miejscu wśród największych rynków w Polsce.

Dodatkowo, dzięki ukończeniu w 2017 roku centrum handlowego Serenada zasoby w mieście zwiększą się. Pomimo niewielkiego wzrostu wskaźnika pustostanów w Krakowie, popyt na powierzchnie handlowe pozostał silny, a czynsze transakcyjne utrzymywały się na stabilnym poziomie. Wiele sieci handlowych wybrało Kraków na swoją pierwszą lokalizację w Polsce.

Wykres 1.

Całkowita powierzchnia handlowa w głównych aglomeracjach (IV kwartał 2015 roku)

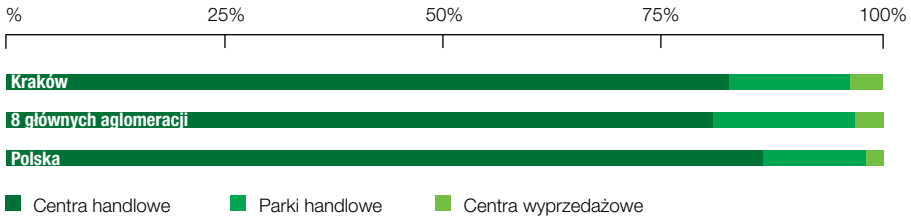
Źródło: Knight Frank



Wykres 2.

Zasoby handlowe według formatów w Krakowie, głównych aglomeracjach i w Polsce (IV kwartał 2015 roku)

Źródło: Knight Frank







Rynek handlowy w Polsce rozwija się systematycznie od lat 90. Od tego czasu deweloperzy dostarczyli na rynek ok. 10,5 mln m^2 powierzchni handlowej. Najwięcej, blisko 5,6 mln m^2, ukończono w ośmiu głównych aglomeracjach: warszawskiej, wrocławskiej, katowickiej, trójmiejskiej, poznańskiej, krakowskiej, łódzkiej oraz szczecińskiej. Pozostała powierzchnia znajduje się w miastach średniej wielkości, tj. poniżej 400 000 mieszkańców – 2,9 mln m^2 oraz 2 mln m^2 w małych miastach (poniżej 100 000 mieszkańców).

Pod względem istniejącej powierzchni, Kraków znajduje się na szóstym miejscu wśród rynków handlowych w Polsce. (Wykres 1) Na koniec 2015 roku całkowita powierzchnia handlowa wyniosła 570 000 m^2 i uwzględniała trzy główne formaty: centra handlowe, parki handlowe oraz centra wyprzedażowe. Stanowiło to 10% całkowitej powierzchni istniejącej na głównych rynkach w Polsce. Przeważająca większość projektów handlowych (czternaście z szesnastu), ulokowana jest w granicach administracyjnych Krakowa, natomiast dwa pozostałe (Futura Park Kraków i Factory Kraków) znajdują się w Modlniczce.

Analizując rynek handlowy w Krakowie pod względem formatów, podobnie jak w przypadku głównych rynków w Polsce, zdecydowaną większość powierzchni handlowej w mieście stanowią tradycyjne centra handlowe – ponad 80% istniejącej podaży. Największymi projektami tego formatu są: Bonarka City Center (91 000 m^2), Galeria Krakowska (64 000 m^2) oraz Galeria Bronowice (60 000 m^2). Pozostałe udziały przypadają na dwa parki handlowe (14%) oraz na jedno centrum wyprzedażowe (4%). (Wykres 2)

Rynek handlowy w Krakowie, podobnie jak w całej Polsce, staje się coraz bardziej dojrzały i nasycony. Obecnie w kraju jest ok. 650 000 m^2 powierzchni handlowej w budowie, z czego 500 000 m^2 znajduje się na głównych rynkach. W Krakowie w trakcie realizacji jest jedno centrum handlowe – Serenada. Inwestycja firmy Mayland położona jest w północnej części miasta, przy ul. Dobrego Pasterza i al. Bora-Komorowskiego. Projekt będzie oferował ponad 150 lokali handlowych i usługowych o łącznej powierzchni ok. 42 000 m^2.

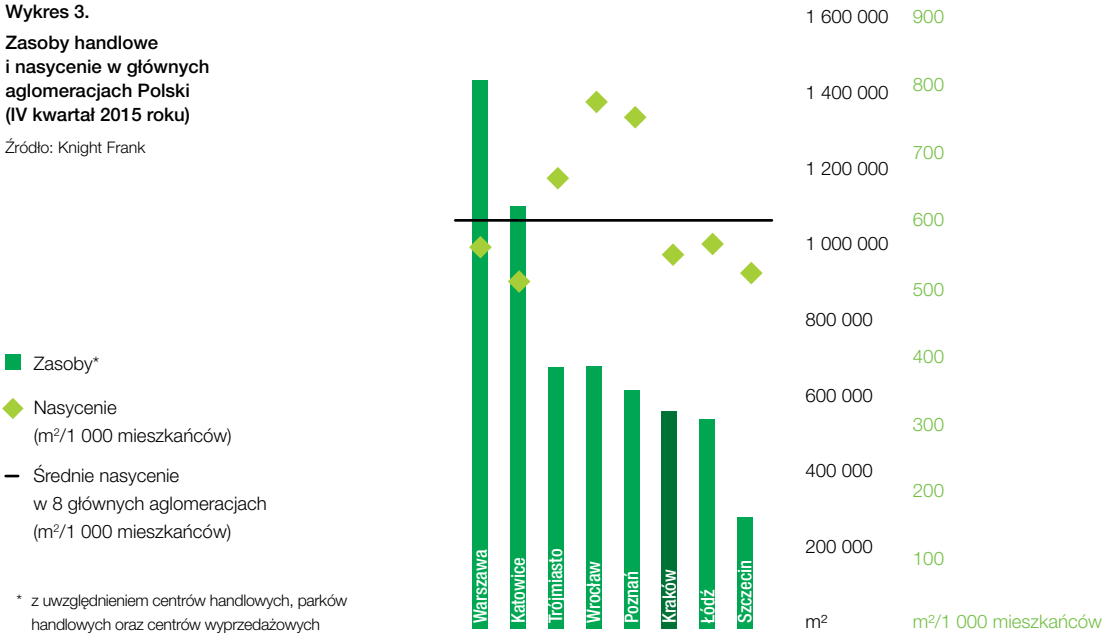
Ukończenie CH Serenada planowane jest na 2017 rok i będzie to pierwsze od 2013 roku centrum handlowe zrealizowane w Krakowie. Według najnowszych informacji, na koniec 2015 roku projekt był wynajęty w niemal 70%. Wśród najemców znajdą się m.in. marki z grupy LPP, z grupy Inditex oraz H&M. Nie zabraknie też restauracji oraz kawiarni. Dodatkowo deweloper planuje w okolicy wybudować nowy węzeł drogowy, dzięki któremu polepszy się ruch drogowy w całej dzielnicy.

Na koniec IV kwartału 2015 roku nasycenie powierzchnią handlową w Krakowie wynosiło 550 m^2/1 000 mieszkańców. Dzięki ukończeniu w 2017 roku centrum handlowego Serenada, wskaźnik ten wzrośnie do poziomu 590 m^2/1 000 mieszkańców. (Wykres 3)

Wykres 3.

Zasoby handlowe i nasycenie w głównych aglomeracjach Polski (IV kwartał 2015 roku)

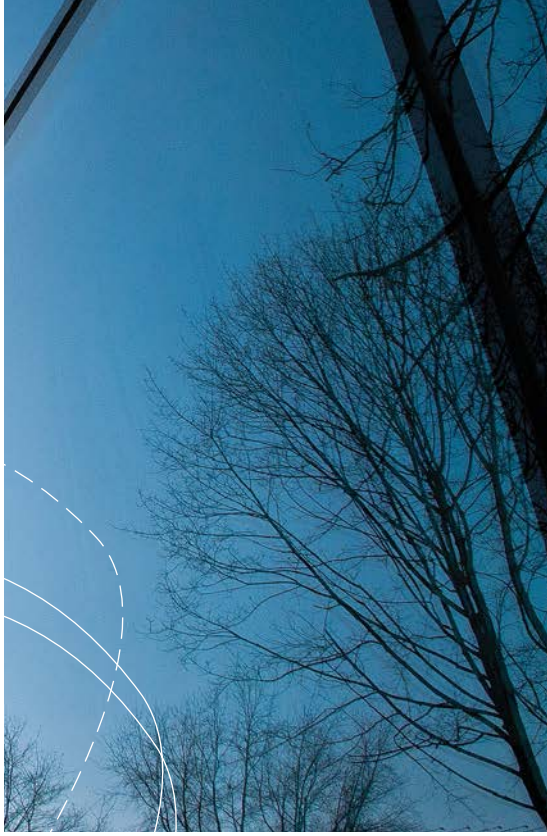
Źródło: Knight Frank



* z uwzględnieniem centrów handlowych, parków handlowych oraz centrów wyprzedażowych







Kraków jako jedno z najbardziej atrakcyjnych turystycznie miast w Polsce posiada dobrze rozwinięty rynek ulic handlowych. Są to głównie partery budynków mieszkalnych oraz kamienic usytuowanych wokół Rynku Głównego oraz wzdłuż ulic do niego prowadzących (Grodzka, Floriańska, Szewska). Struktura ulic handlowych w Krakowie dostosowana jest do potrzeb turystów, w konsekwencji blisko 40% lokali przeznaczonych jest na lokale gastronomiczne. Ponadto, porównując Kraków z innymi głównymi ośrodkami w Polsce, stolica Małopolski wyróżnia się na ich tle pod względem liczby hoteli zlokalizowanych przy ulicach handlowych.

Według najnowszych informacji opublikowanych przez Polską Radę Centrów Handlowych (PRCH), na koniec czerwca 2015 roku wskaźnik pustostanów w Krakowie ukształtował się na poziomie 3,7%. Jest to wartość wyższa o 0,9 p.p. niż notowana na koniec 2014 roku. Główną przyczyną był wzrost wolumenu powierzchni niewynajętej w starszych centrach handlowych. Wskaźnik pustostanów w Krakowie jest nieznacznie wyższy niż średnia dla Polski, która wynosi 3,1%. Na przestrzeni ostatnich pięciu lat wskaźnik pustostanów w stolicy Małopolski wahał się od 2% w grudniu 2011 roku do 4,8% na koniec 2013 roku, kiedy ukończono Galerię Bronowice. Z uwagi na to, że większość centrów handlowych w Polsce jest niemal w całości wynajęta przed oddaniem do użytku, w najbliższych latach nie należy spodziewać się znacznych wahań wskaźnika pustostanów. Podobna sytuacja ma miejsce w Krakowie, gdzie CH Serenada na ponad rok przed otwarciem jest w większości skomercjalizowane.

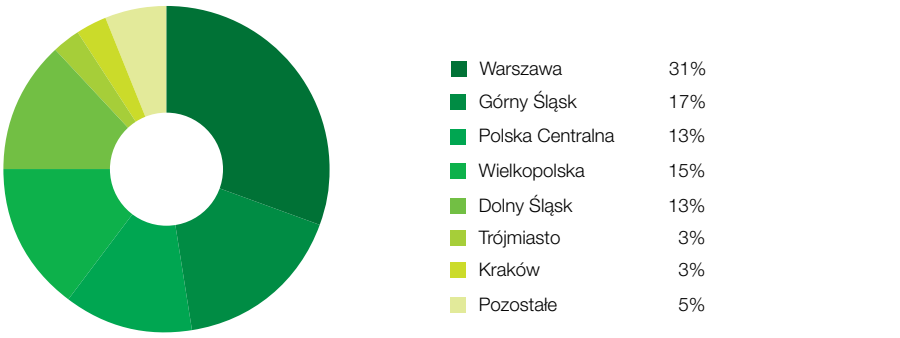
Pomimo nieznacznego wzrostu wskaźnika pustostanów w Krakowie, w 2015 roku popyt na powierzchnie handlowe utrzymał stabilne tempo. Wiele sieci handlowych zadebiutowało w minionym roku na krakowskim rynku, wśród nich m.in. Calvin Klein Jeans, Guess oraz a Tab. Co więcej, modowa marka Colin's wybrała Kraków na swoją pierwszą lokalizację w kraju. W 2015 roku w Polsce pojawił się nowy klub fitness – Vitality Fitness, który właśnie w Krakowie otworzył swój pierwszy punkt.

Ponadto, by wyróżnić się na tle konkurencji i być rozpoznawanym na rynku, właściciele centrów handlowych stale powiększają ofertę, m.in. wprowadzając nowe elementy, takie jak Punkty Obsługi Mieszkańców Urzędu Miasta Krakowa, czy placówki poczty.

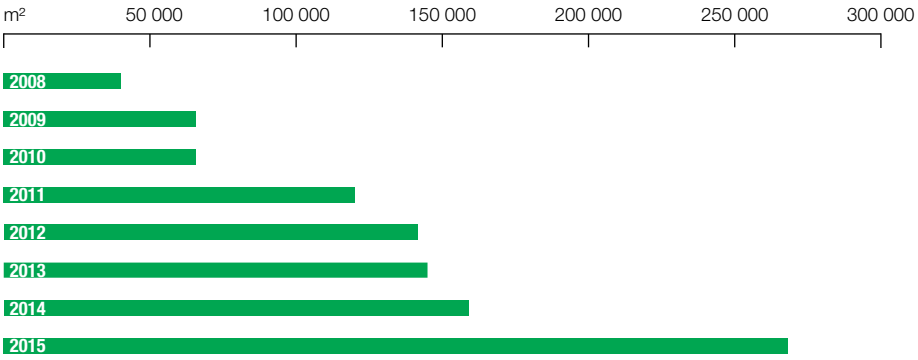
Czynsze transakcyjne w Krakowie za powierzchnię w centrach handlowych pozostają na stabilnym poziomie. Najwyższe czynsze za najlepsze powierzchnie (poniżej 100 m^2) w kluczowych projektach w Polsce osiągane są w Warszawie i w 2015 roku odnotowano ich wzrost do 150 EUR/m^2/miesiąc. W miastach regionalnych, włączając Kraków, czynsze za najlepsze powierzchnie są niższe i zależą od wielu czynników, m.in. od marki najemcy, wielkości i położenia lokalu w centrum handlowym, a także polityki wynajmu właściciela. W Krakowie przeciętne czynsze transakcyjne wynoszą 40-50 EUR/m^2/miesiąc. Wyższe stawki, przekraczające 80 EUR/m^2/miesiąc, są osiągalne na głównych ulicach handlowych.

W 2015 roku aktywność deweloperów oraz najemców na krakowskim rynku pozostała na relatywnie wysokim poziomie. Kontynuacja trendu wzrostowego z rekordowego 2014 roku była w szczególności widoczna w wolumenie nowej podaży.

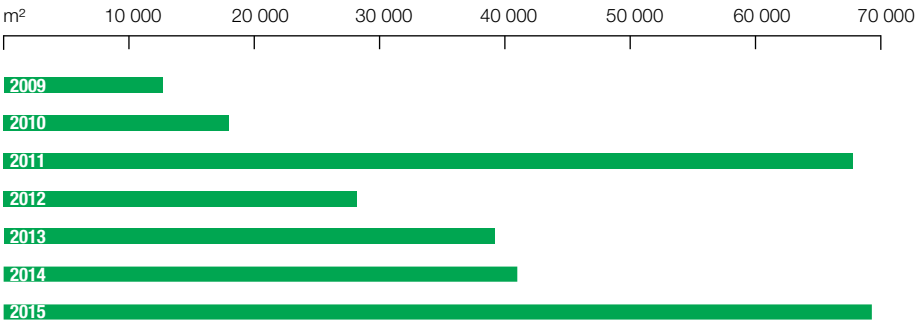
W ciągu ostatniego roku całkowite zasoby w regionie wzrosły prawie o 70%. Dodatkowo, ograniczona liczba wolnych powierzchni oraz wzrastający popyt na rynku magazynowym, mają znaczący wpływ na pozytywne prognozy dla rynku logistycznego w Krakowie.



Wykres 1.
Zasoby magazynowe w Polsce według lokalizacji (IV kwartał 2015 roku)
Źródło: Knight Frank



Wykres 2.
Zasoby magazynowe w Krakowie
Źródło: Knight Frank



Wykres 3.
Roczny wolumen transakcji najmu w Krakowie
Źródło: Knight Frank





Rynek magazynowy w Krakowie jest jednym z najmłodszych i najmniejszych wśród głównych obszarów koncentracji w Polsce. W porównaniu z innymi aglomeracjami, region krakowski postrzegany jest jako rynek magazynowy o charakterze lokalnym, z ograniczoną liczbą dostępnych, niezagospodarowanych działek. Co więcej, lokalizacja miasta blisko Górnego Śląska, który jest drugim, największym obszarem koncentracji obiektów magazynowych w kraju, jest jednym z czynników utrudniających rozwój tego sektora w Krakowie. (Wykres 1)

Podaż

Pod koniec 2015 roku całkowite zasoby magazynowe w Krakowie liczyły blisko 270 000 m^2, co stanowiło jedynie 3% całkowitych zasobów w Polsce. W porównaniu z rokiem poprzednim, ilość powierzchni magazynowej wzrosła o blisko 70%. Ponad 30% całkowitych zasobów w Krakowie usytuowane jest w granicach administracyjnych miasta. Inne nieruchomości zlokalizowane są w sąsiadujących gminach: Modlniczka, Skawina, Olkusz czy Jawornik. Głównymi graczami na krakowskim rynku są najwięksi inwestorzy magazynowi, m.in. Goodman czy Panattoni, ale także mniejsi, tacy jak: 7R Logistic, BIK, MARR (Małopolska Agencja Rozwoju Regionalnego), RB Logistic oraz S-Logistic Park.

W 2015 roku na krakowskim rynku magazynowym odnotowano znaczący wzrost nowej podaży. Rynek został wzmocniony w głównej mierze przez trzech deweloperów, którzy dostarczyli ponad 40 000 m^2 nowoczesnej powierzchni logistycznej. Nową podaż w Krakowie obejmują projekty: Goodman Kraków Airport Logistic Center – 11 500 m^2 (II kwartał), Panattoni Park Kraków II – 15 300 m^2 (II kwartał) oraz pierwsza faza Logistic Centre Kraków-Kokotów o powierzchni 13 300 m^2, należąca do 7R Logistic (IV kwartał). Wszystkie obiekty zostały zbudowane na zasadach spekulacyjnych, ale jedynie projekt Kraków-Kokotów dysponował wolną powierzchnią pod koniec IV kwartału 2015 roku. (Wykres 2)

Wyniki rynku magazynowego w Polsce w 2015 roku były kontynuacją rekordowego 2014 roku. Pomimo ograniczonej dostępnej powierzchni na wynajem pod koniec 2015 roku, oczekiwany jest dalszy wzrost na rynku. Według informacji dostarczonych przez deweloperów, którzy zabezpieczyli już tereny inwestycyjne, blisko 180 000 m^2 powierzchni logistycznej jest na etapie planowania, z czego zdecydowana większość ma w planach rozbudowanie istniejących parków magazynowych.

Obecnie największe plany inwestycyjne ma firma Goodman, która planuje rozbudowanie kompleksu o kolejne 62 000 m^2. Innym przykładem jest Panattoni, który zamierza rozszerzyć Panattoni Park Kraków III o 35 000 m^2.

Daty rozpoczęcia nowych inwestycji będą zależały głównie od aktywności potencjalnych najemców, silnego popytu oraz panujących warunków ekonomicznych.

Popyt

W 2015 roku trend wzrostowy na rynku magazynowym w Polsce zaobserwowano także w wolumenie podpisanych umów najmu. Całkowita wynajęta powierzchnia liczyła 2,6 mln m^2, z czego umowy na blisko 70 000 m^2 zostały podpisane w Krakowie (ok. 3% wszystkich transakcji na rynku magazynowym w Polsce). (Wykres 3)

Ze względu na niski współczynnik pustostanów oraz liczbę planowanych inwestycji magazynowych w regionie, oczekuje się wzrostu liczby transakcji typu pre-let.

Dostępna powierzchnia

W porównaniu z poprzednim rokiem ilość dostępnej powierzchni w Krakowie wzrosła prawie trzykrotnie ze względu na dużą ilość nowej podaży, pomimo że w 2015 roku odnotowano niskie wskaźniki pustostanów na większości rynków regionalnych. Wskaźnik pustostanów w Krakowie pozostaje najniższy wśród obszarów magazynowych w Polsce, na koniec 2015 roku dostępne było jedynie 9 200 m^2 powierzchni.
Pod koniec 2015 roku wolne powierzchnie oferowały jedynie trzy parki: Logicor Kraków, Logistic Centre Kraków-Kokotów oraz MARR Business Park. (Wykres 4)

Czynsze

Miesięczne wywoławcze stawki czynszów za powierzchnie magazynowe zależą od kilku czynników, m.in. lokalizacji projektu (dostępu do infrastruktury drogowej), odległości od centrum miasta, czasu trwania umowy, wielkości wynajmowanej powierzchni oraz technicznej specyfikacji lokalu.

Czynsze wywoławcze w Krakowie zależą głównie od lokalizacji magazynu; usytuowania w administracyjnych granicach miasta czy też poza nimi. Zaraz po I strefie w Warszawie, Kraków postrzegany jest jako najdroższa lokalizacja logistyczna. Nieruchomości magazynowe ulokowane w administracyjnych granicach Krakowa, głównie typu SBU (Small Business Units), oferują powierzchnie magazynowe w cenie od 4,00-4,50 EUR/m^2/miesiąc. W większych projektach, budowanych na terenach w okolicach miasta, czynsze wywoławcze są zazwyczaj niższe i na koniec 2015 roku wynosiły 3,50-3,90 EUR/m^2/miesiąc.

Wykres 4.
Współczynnik wolnej powierzchni w Krakowie
Źródło: Knight Frank

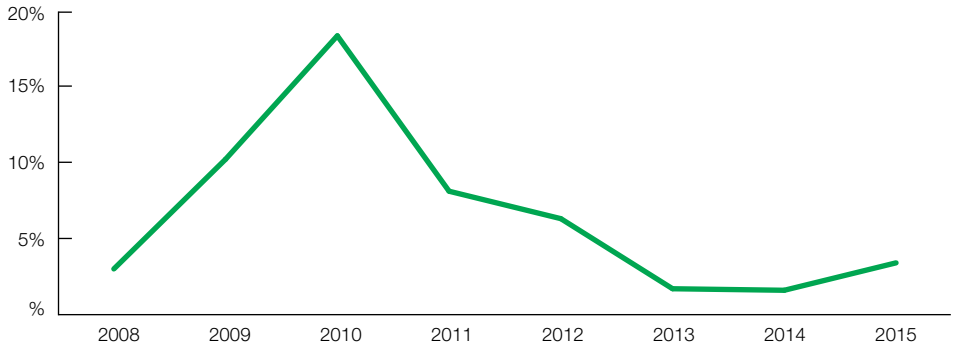
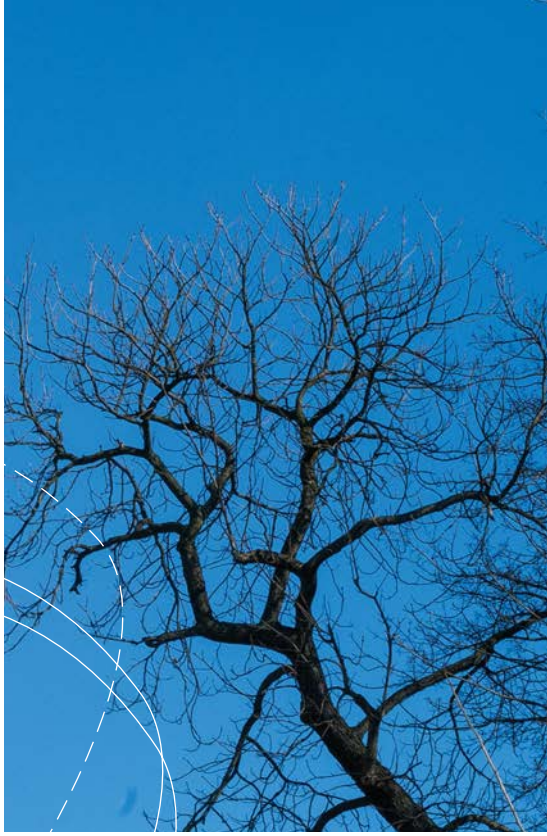


Tabela 1.
Wybrane transakcje najmu w Krakowie
Źródło: Knight Frank

Nazwa projektu	Deweloper	Najemca	Powierzchnia najmu (m^2)/ rodzaj umowy	Data transakcji
Panattoni Park Kraków III	Panattoni	nieujawniony	7 300/ pre-let	2015
Kraków Airport Logistics Centre	Goodman	nieujawniony	6 000/ nowa umowa	2015
Panattoni Park Kraków III	Panattoni	nieujawniony	4 600/ pre-let	2015
Logicor Kraków	Logicor	I.D.C. Polonia	3 700/ renegocjacje	2015
Kraków Airport Logistics Centre	Goodman	KMC Services	13 000/ ekspansja	2014
Kraków Airport Logistics Centre	Goodman	nieujawniony	11 200/ nowa umowa	2014
Kraków Airport Logistics Centre	Goodman	Bonito.pl	4 100/ nowa umowa	2014
Centrum Logistyczne Kraków II	BIK SA	G4 Garage	2 700/ nowa umowa	2014





PIERWOTNY RYNEK MIESZKANIOWY

Według danych Urzędu Statystycznego w Krakowie, w ciągu 12 miesięcy 2015 roku w stolicy Małopolski oddano do użytku 6 521 mieszkań, czyli ponad 11% mniej niż rok wcześniej i ponad 7% mniej niż przed dwoma laty. Przez pięć ostatnich lat w Krakowie oddano w sumie ponad 32,5 tys. mieszkań. W tym samym okresie rozpoczęto budowę ponad 47,3 tys. mieszkań. W samym tylko 2015 roku rozpoczęto budowę 10 942 mieszkań, czyli ponad 18% więcej niż przed rokiem i ponad 26% więcej niż w 2013 roku. (Wykres 1)

W 2015 roku zanotowano także znaczący wzrost liczby mieszkań, na realizację których wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. Mieszkań takich było 8 259, czyli prawie 48% więcej niż w 2014 roku i ponad 9,5% więcej niż przed dwoma laty.

Prawie 86% wszystkich zrealizowanych w 2015 roku mieszkań stanowiły mieszkania przeznaczone na sprzedaż i wynajem. Nieco ponad 14% mieszkań zrealizowano w budownictwie indywidualnym.

Dodatkowo oddano 4 mieszkania komunalne, natomiast w ramach innych form budownictwa (spółdzielczego, zakładowego, społecznego czynszowego) nie oddano ani jednego mieszkania.

Rozkład inwestycji

Według danych portalu Dominium.pl, pod koniec grudnia 2015 roku najwięcej inwestycji oferowano na terenie Podgórza. Stanowiły one 41% wszystkich krakowskich inwestycji. O 10% mniejszy udział miały inwestycje z obszaru Krowodrzy. Jeszcze mniejszą liczbę inwestycji oferowano na terenie Śródmieścia (16%), a procentowo najmniej, bo 12% – w Nowej Hucie. (Wykres 2)

W stosunku do roku poprzedniego, w krakowskiej ofercie odnotowano wzrost udziałów Krowodrzy i spadek Śródmieścia. Udziały Podgórza i Nowej Huty pozostały na podobnym poziomie.

Rozkład mieszkań

Pod koniec 2015 roku w bazie portalu Dominium.pl znajdowało się ponad 7 860 mieszkań deweloperskich oferowanych na terenie Krakowa. Można szacować, że liczba wszystkich mieszkań dostępnych na rynku zbliżała się do 9 tys. W stosunku do roku 2014 odnotowano więc kilku-procentowy wzrost liczby ofert na rynku pierwotnym.

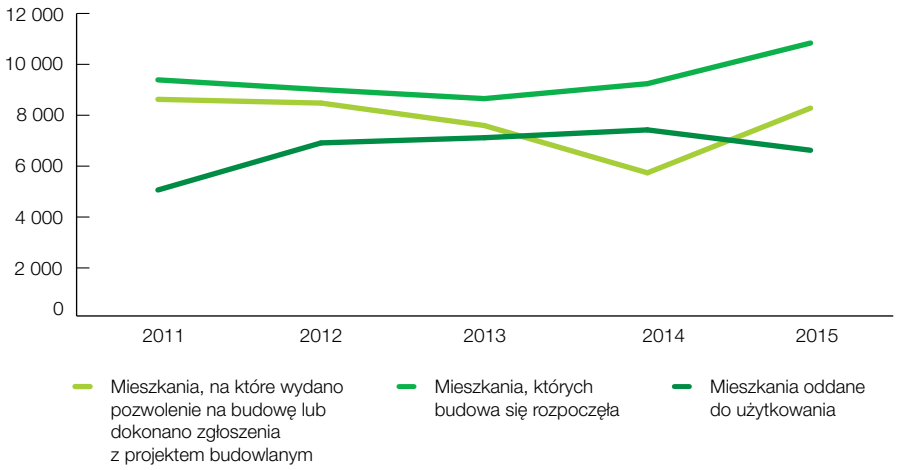
Największa liczba ofert ulokowana była w trzech dzielnicach – Prądnik Biały (IV), Podgórze (XIII) i Dębniki (VIII). Łącznie na terenie tych dzielnic oferowano ponad 41% wszystkich mieszkań. O dużych dysproporcjach w rozkładzie rynku pierwotnego może świadczyć fakt, że prawie 90% wszystkich nowych mieszkań oferowano w 10 dzielnicach, a w pozostałych 8 tylko nieco ponad 10%. Do dzielnic posiadających stosunkowo duży wybór mieszkań zaliczyć można jeszcze Prądnik Czerwony (III), Podgórze Duchackie (XI), Grzegórzki (II), Czyżyny (XIV), Bieżanów-Prokocim (XII), Mistrzejowice (XV) i Krowodrzę (V).

Najmniejsza ilościowo oferta zlokalizowana była na terenie Bieńczyc (XVI), Łagiewnik-Borku Fałęckiego (IX), Wzgórz Krzesławickich (XVII), Starego Miasta (I), Zwierzyńca (VII) i Nowej Huty (XVIII). W porównaniu do roku poprzedniego wzrosły nieco udziały Dębnik (VIII), Prądnika Białego (IV) i Podgórza Duchackiego (XI), spadły natomiast Starego Miasta (I), Grzegórzek (II) i Czyżyn (XIV). Zmiany te były jednak nieznaczne. (Wykres 4)

Wykres 1.

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania, mieszkań, na realizację których wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym oraz mieszkań, których budowę rozpoczęto w Krakowie

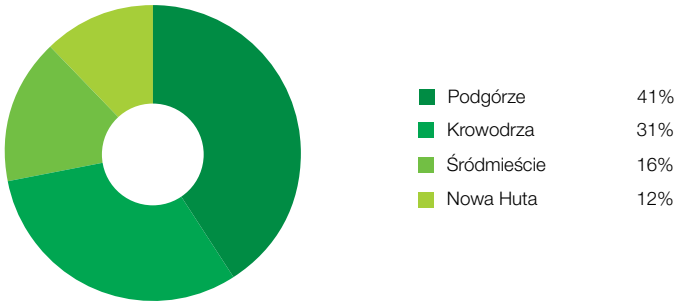
Źródło: Opracowano na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Krakowie



Wykres 2.

Rozkład oferowanych inwestycji mieszkaniowych na terenie Krakowa (XII 2015)

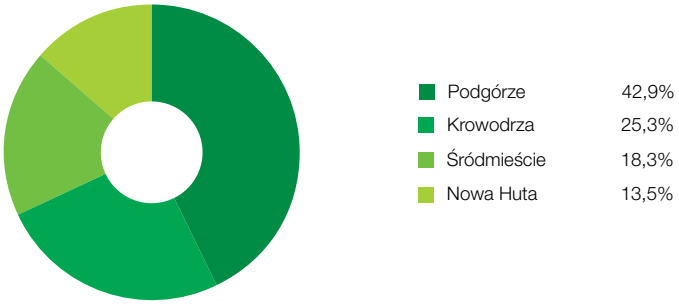
Źródło: Dominium.pl

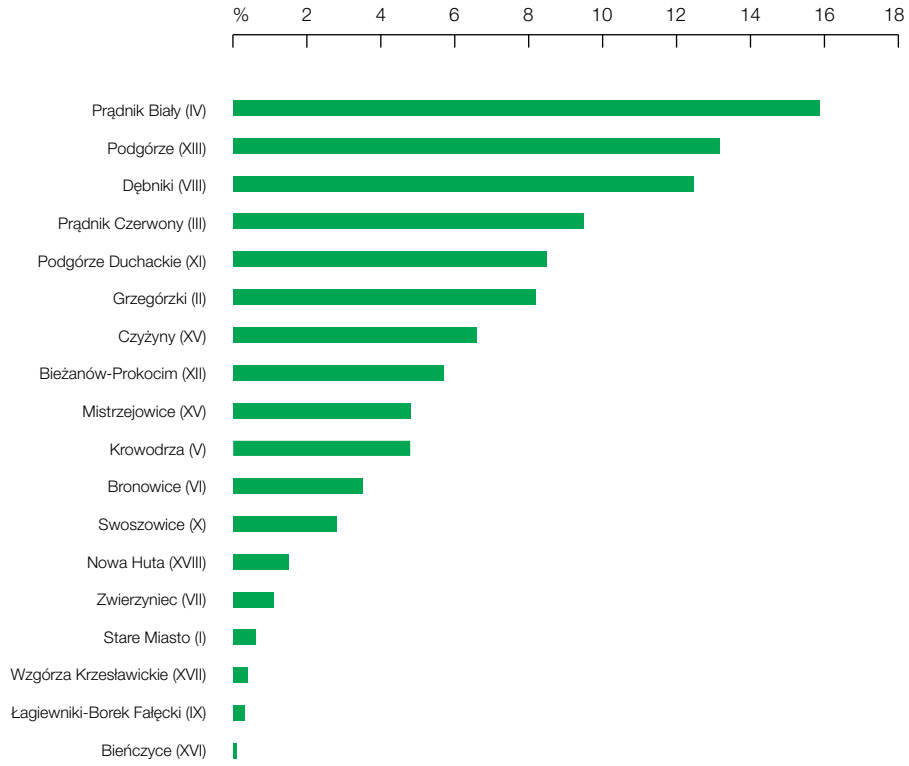


Wykres 3.

Rozkład oferowanych mieszkań na terenie Krakowa (XII 2015)

Źródło: Dominium.pl





Wykres 4.

Rozkład oferowanych mieszkań w dzielnicach administracyjnych Krakowa (XII 2015)

Źródło: Dominium.pl

Podobnie jak to miało miejsce w przypadku rozkładu inwestycji, najwięcej mieszkań oferowano w dzielnicach z obszaru Podgórza (prawie 43% wszystkich mieszkań) i Krowodrzy (ponad 25%). Mniejsza oferta zgrupowana była w dzielnicach leżących w Śródmieściu (ponad 18% wszystkich mieszkań) i Nowej Hucie (ponad 13%). W porównaniu do roku 2014 wzrosły udziały mieszkań oferowanych w Krowodrzy i Podgórzu, a spadły udziały Śródmieścia. (Wykres 3)

W końcówce 2015 roku około 28% wszystkich oferowanych mieszkań miało status zrealizowanych, a podobną liczbę przewidziano do realizacji w roku 2017 i później. Najwięcej, bo ok. 45% było ofert z terminem realizacji w roku 2016. Rok wcześniej odsetek zrealizowanych mieszkań był o ok. 4% wyższy. (Wykres 5) W grudniu 2015 roku proporcjonalnie najwięcej zrealizowanych mieszkań znaleźć można było w Podgórzu i Nowej Hucie, a najmniej w Śródmieściu i Krowodrzy. Te dwa ostatnie obszary cechował też wysoki (ponad 50%) odsetek mieszkań przewidzianych do realizacji w 2016 roku. W porównaniu do roku 2014 jedynie na terenie Nowej Huty wzrósł odsetek mieszkań zrealizowanych. W pozostałych rejonach miasta odsetek mieszkań, w których można było zamieszkać „od ręki", był niższy niż w roku wcześniejszym. (Wykres 7)

Struktura cen

Według danych Dominium.pl, wyznaczonych na podstawie ogłoszeń mieszkaniowych, w których podawane były ceny, w grudniu 2015 roku największy, bo 73-procentowy udział w strukturze cenowej mieszkań miały te mieszczące się w przedziale cenowym od 5 do 7 tys. PLN/m^2. Mniej (ok. 16%) było mieszkań, za które trzeba było zapłacić od 7 do 9 tys. PLN/m^2 oraz mieszkań najtańszych, których ceny nie przekraczały 5 tys. PLN/m^2 (ok. 9%). Najmniejszy, około 2-procentowy udział w strukturze cenowej krakowskich mieszkań miały lokale kosztujące ponad 9 tys. PLN/m^2. Należy mieć jednak na uwadze, że w przypadku części droższych mieszkań, w ogłoszeniach nie podaje się cen ofertowych, więc ich realny udział w strukturze cenowej może być faktycznie nieco wyższy. (Wykres 6)

Pod koniec 2015 roku najwyższe średnie ceny ofertowe odnotowano tradycyjnie w dzielnicy Stare Miasto (I). Była to jedyna dzielnica, w której średnia cena była wyższa od 10 tys. PLN/m^2. W przedziale średnich cen między 7 a 9 tys. PLN/m^2 ulokowały się trzy dzielnice, wymieniając od najdroższej były to: Zwierzyniec (VII), Krowodrza (V) i Grzegórzki (II).

Średnio w przedziale od 6 do 7 tys. PLN/m^2 przyszło płacić nabywcom mieszkań w Bronowicach (VI), Podgórzu (XIII), Dębnikach (VIII), Prądniku Białym (IV), Prądniku Czerwonym (III) i Łagiewnikach (IX). Najliczniejszą grupę dzielnic stanowiły te, w których średnie ceny mieszkań oscylowały między 5 a 6 tys. PLN/m^2. W grupie tej znalazły się nowohuckie i podgórskie dzielnice Czyżyny (XIV), Podgórze Duchackie (XI), Bieńczyce (XVI), Nowa Huta (XVIII), Prokocim-Bieżanów (XII), Swoszowice (X) i Mistrzejowice (XV). Jedynie w dzielnicy Wzgórza Krzesławickie (XVII) średnia cena ofertowa nowych mieszkań nie przekraczała 5 tys. PLN/m^2. (Wykres 8)

W wymienionych wyżej najtańszych dzielnicach miasta znaleźć można było także oferty mieszkań, których parametry umożliwiały skorzystanie z dopłaty w ramach programu Mieszkanie dla Młodych.

Średnia cena dla Krakowa wyliczona na podstawie średnich cen w dzielnicach wyniosła w grudniu 2015 roku 6 547 PLN/m^2. Była to cena niespełna 0,5% niższa niż przed rokiem. W stosunku do grudnia 2014 roku zmiany cen w poszczególnych dzielnicach nie przekraczały +/- 5%. Największe, kilkunastoprocentowe zmiany odnotowano na plus w Nowej Hucie (XVIII), a na minus w Zwierzyńcu (VII). W dzielnicach tych znajduje się jednak stosunkowo mało mieszkań i nawet niewielka zmiana podaży może wpływać znacząco na zmiany średniej ceny w dzielnicy.

Rozkład mieszkań według liczby pokoi

W ofercie pierwotnego rynku mieszkań w Krakowie dominują mieszkania dwupokojowe. Pod koniec grudnia 2015 roku takie mieszkania stanowiły ponad 48% całkowitej struktury mieszkań. Na drugim miejscu plasowały się mieszkania z trzema pokojami, było ich prawie 32%. Na trzecim miejscu znajdowały się mieszkania jednopokojowe, z wynikiem 12%. Pozostałe 10% stanowiły głównie mieszkania czteropokojowe oraz takie, które dysponowały jeszcze większą liczbą pomieszczeń mieszkalnych. W stosunku do roku 2014 zauważyć można 5-procentowy wzrost odsetka mieszkań dwupokojowych i porównywalny spadek odsetka mieszkań trzypokojowych. W zakresie mieszkań o najmniejszej i największej liczbie pokoi struktura wyglądała bardzo podobnie. (Wykres 9)

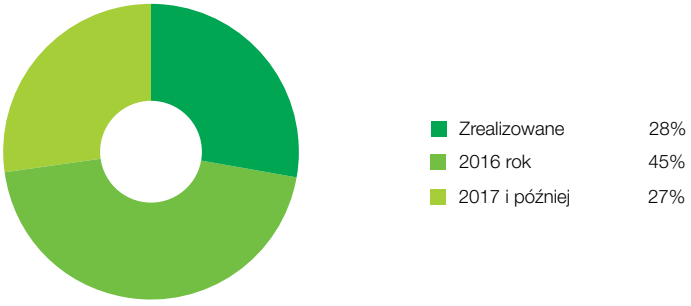
Rozkład mieszkań według metrażu

Analiza struktury mieszkań według kryterium metrażu wskazuje, że pod koniec 2015 roku w krakowskiej ofercie najwięcej było mieszkań od 40 do 60 m^2. Mieszkania takie stanowiły ponad 55% wszystkich wystawionych na sprzedaż lokali. Znaczący odsetek mieszkań (przekraczający 10%) występował także w przedziale metraży od 30 do 40 m^2 oraz od 60 do 70 m^2. Mieszkań najmniejszych (do 30 m^2) było nieco ponad 4%. Mieszkania o powierzchni większej niż 70 m^2 stanowiły łącznie niespełna 12% oferty. W porównaniu do wyników roku poprzedniego odnotowano kilkuprocentowy przyrost odsetka mieszkań z przedziału 40-50 m^2 oraz porównywalny spadek odsetka mieszkań z przedziału od 60 do 80 m^2. (Wykres 10)

Wykres 5.

Terminy realizacji mieszkań w Krakowie (XII 2015)

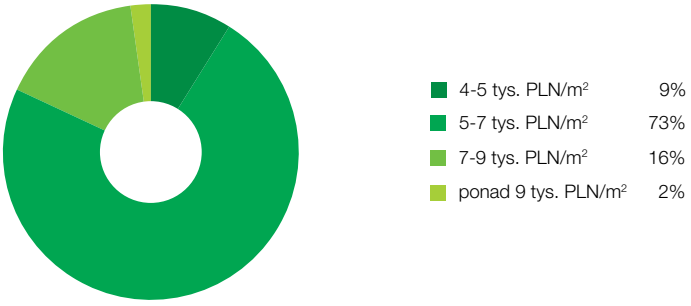
Źródło: Dominium.pl



Wykres 6.

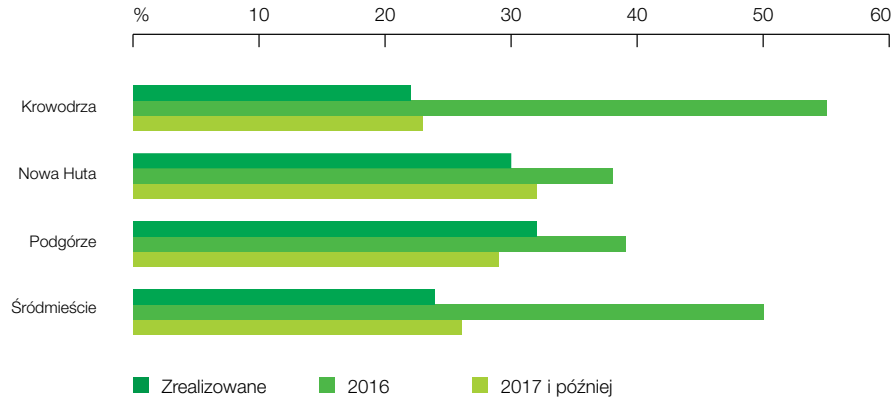
Struktura cen ofertowych mieszkań w Krakowie (XII 2015)

Źródło: Dominium.pl





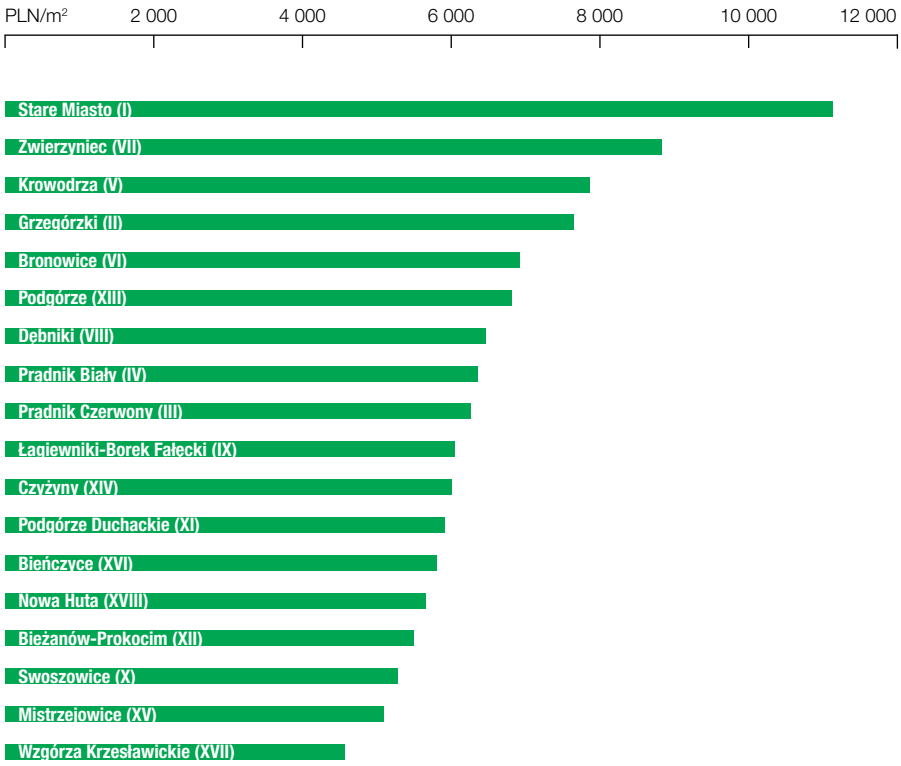




Wykres 7.

Rozkład mieszkań w obszarach Krakowa według terminów realizacji (XII 2015)

Źródło: Dominium.pl



Wykres 8.

Średnia cen ofertowych nowych mieszkań w dzielnicach Krakowa (XII 2015)

Źródło: Dominium.pl

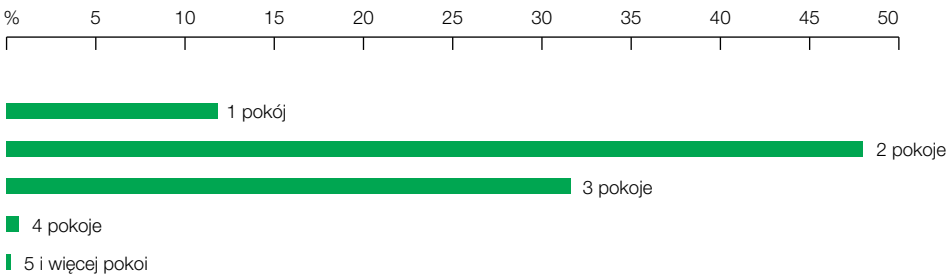
Podsumowanie

Według zgodnej oceny analityków rok 2015 można określić jako bardzo dobry dla rynku nowych mieszkań. Duża podaż ofert mieszkaniowych (zwłaszcza w pierwszych trzech kwartałach roku) była równoważona przez duży popyt. Takie zrównoważenie rynku spowodowało, że ceny utrzymywały się na stabilnym poziomie. Popyt pobudzały niskie stopy procentowe (zwiększające dostępność kredytów) oraz program Mieszkanie dla Młodych. Znaczny odsetek mieszkań kupowany był także w formie inwestycji (jako alternatywa dla lokaty bankowej) za gotówkę.

Choć w 2015 roku oddano mniej mieszkań niż w poprzednich latach, odnotowano jednak więcej mieszkań, których budowa się rozpoczęła, i na które wydano pozwolenia, co z pewnością podniesie statystyki oddawanych mieszkań w kolejnych okresach.

Oferta nowych inwestycji i mieszkań w znaczącym stopniu koncentrowała się na terenie obszaru Podgórza i Krowodrzy (łącznie ponad 70% oferowanych inwestycji). Mniej ofert można było znaleźć w Śródmieściu i Nowej Hucie. Pod koniec 2015 roku w ofercie przeważały mieszkania z terminem realizacji w roku 2016, a gotowych do odbioru lokali było ok. 28%. Procentowo najmniej gotowych do odbioru mieszkań dostępnych było w Krowodrzy i Śródmieściu.

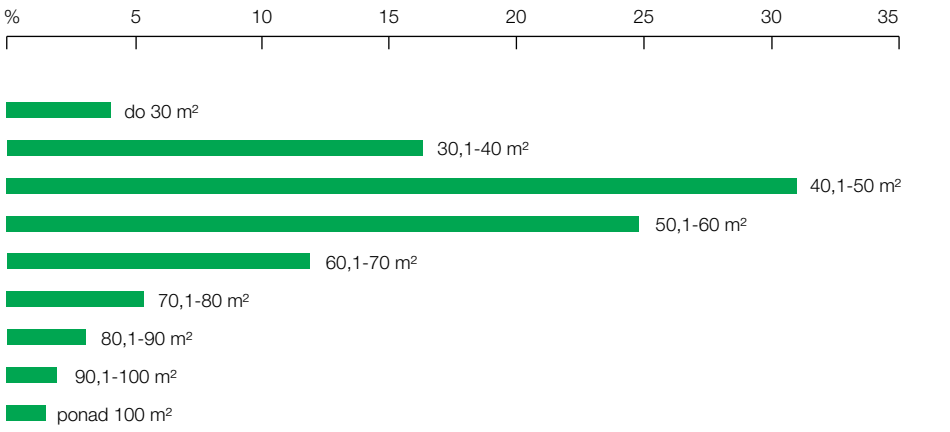
W ofercie dominowały mieszkania z zakresu cenowego 5–7 tys. PLN/m^2. Do najdroższych dzielnic Krakowa należały Stare Miasto (I), Zwierzyniec (VII), Krowodrza (V) i Grzegórzki (II), a do najtańszych Wzgórza Krzesławickie (XVII), Mistrzejowice (XV), Swoszowice (X) i Prokocim-Bieżanów (XII). Pod koniec roku najwięcej z oferowanych mieszkań miało dwa lub trzy pokoje (łącznie stanowiły one ok. 80% oferty) oraz metraż od 40 do 60 m^2 (ponad 55% ofert).



Wykres 9.

Rozkład mieszkań według liczby pokoi (XII 2015)

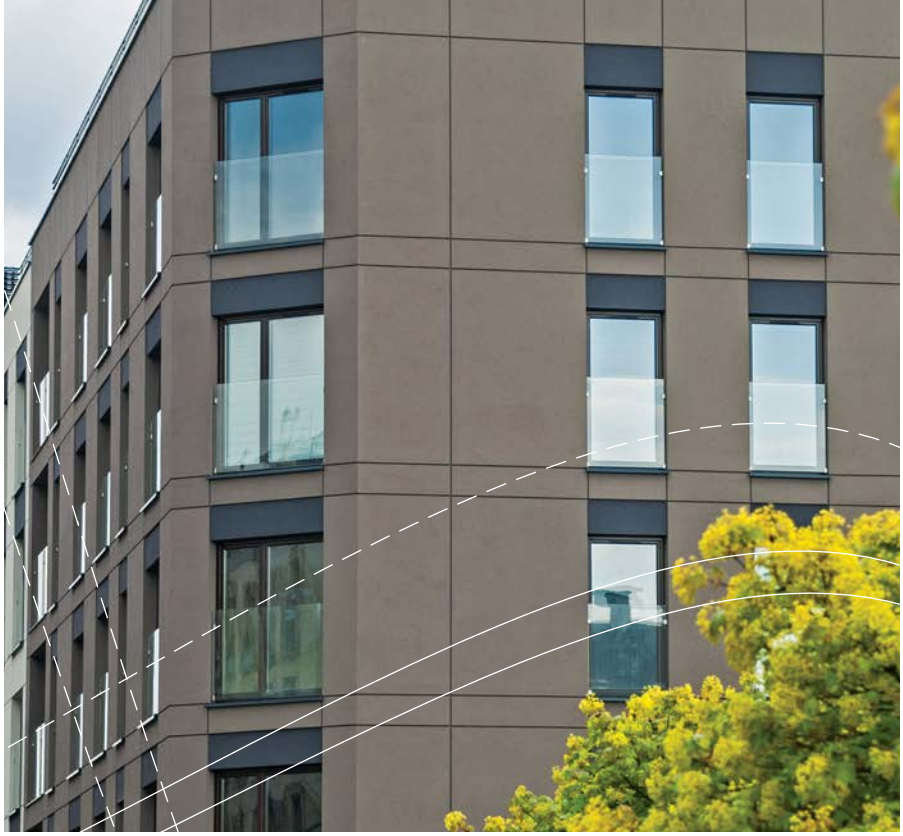
Źródło: Dominium.pl



Wykres 10.

Rozkład mieszkań według metrażu (XII 2015)

Źródło: Dominium.pl





KRN.pl
Krajowy Rynek Nieruchomości

WTÓRNY RYNEK MIESZKAŃ – CENY OFERTOWE

Analiza cen ofertowych mieszkań z rynku wtórnego w Krakowie w roku 2015 potwierdziła stabilny trend cenowy w stolicy Małopolski. Kiedy porówna się (rok do roku) ceny ofertowe mieszkań z rynku wtórnego okazuje się, że średnia cena ofertowa utrzymała się w 2015 roku na poziomie bardzo zbliżonym do tego z 2014 i wyniosła 6 965 PLN/m^2. Stabilność na krakowskim rynku nieruchomości z tzw. drugiej ręki potwierdza również analiza cen mieszkań w poszczególnych kwartałach ubiegłego roku. W pierwszym kwartale średnia cena ofertowa mieszkań z rynku wtórnego w Krakowie, według danych portalu KRN.pl, wyniosła 7 011 PLN/m^2. Był to jedyny kwartał 2015 roku, w którym średnia cena ofertowa mieszkań z rynku wtórnego przekroczyła granicę 7 000 PLN. W czwartym kwartale ubiegłego roku ceny ofertowe mieszkań wyniosły 6 995 PLN/m^2, a to oznacza, że osiągnęły poziom zbliżony do średniej ceny ofertowej dla całego roku 2015. (Wykres 1)

Stabilny poziom cen utrzymujący się w ciągu minionego roku potwierdził, że krakowski rynek jest odporny na zewnętrzne czynniki. Analiza cen ofertowych z rynku wtórnego pokazała m.in., że na sposób kształtowania się cen nie miał wpływu fakt, iż w ubiegłym roku rządowym programem Mieszkanie dla Młodych objęte zostały właśnie lokale z tzw. drugiej ręki. Wynika to przede wszystkim z tego, że limity cenowe określone w programie znacznie odbiegają od cen na krakowskim rynku.

To w konsekwencji sprawia, że liczba mieszkań z rynku wtórnego kwalifikujących się do programu w mieście jest znikoma: według danych portalu KRN.pl od momentu wejścia w życie nowelizacji ustawy, kształtowała się na poziomie ok. 2–3% całkowitej oferty mieszkań z rynku wtórnego. Nic więc dziwnego, że objęcie rządowym wsparciem również mieszkań używanych nie odegrało istotnej roli w procesie kształtowania się cen tego typu lokali w Krakowie. Choć program Mieszkanie dla Młodych nie miał znaczącego wpływu na ceny mieszkań z rynku wtórnego, to w sposób widoczny wpłynął na postawę nabywców mieszkań, którzy mając świadomość, że środki przewidziane przez ustawodawcę na realizację rządowego programu dopłat są ograniczane, przyspieszali swoje decyzje zakupowe.

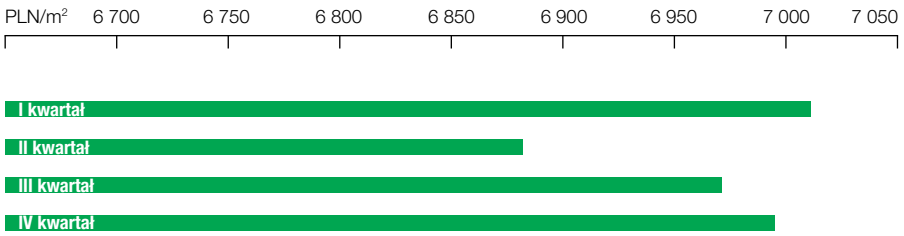
Rok 2015 nie przyniósł również dużych zmian, jeżeli chodzi o sposób kształtowania się ofertowych cen mieszkań z rynku wtórnego w poszczególnych dzielnicach Krakowa. Wciąż do najdroższych obszarów miasta należą dzielnice: Stare Miasto (I), Zwierzyniec (VII) oraz Krowodrza (V). Warto pamiętać jednocześnie o specyfice dzielnicy Stare Miasto – nieruchomości wystawiane na sprzedaż w tej części Krakowa to nierzadko apartamenty usytuowane w zabytkowych kamienicach w bezpośrednim sąsiedztwie Rynku Głównego, należące do mieszkań z tzw. wyższej półki. Stąd wynika duża dysproporcja w średnich cenach ofertowych lokali położonych w tej dzielnicy, w porównaniu z mieszkaniami w innych rejonach miasta. Prestiż to czynnik, który ma bardzo duże znaczenie również w przypadku nieruchomości położonych w dzielnicy Zwierzyniec (VII), zajmującej drugą pozycję w zestawieniu średnich cen ofertowych w poszczególnych dzielnicach Krakowa.

Stosunkowo wysokie ceny w 2015 roku utrzymały się również w popularnych wśród klientów Bronowicach (VI), Grzegórzkach (II) oraz Dębnikach (VIII). Ceny nieruchomości usytuowanych właśnie w tych częściach miasta niezmiennie od kilku lat kształtują się na wysokim poziomie ponad 7 000 PLN/m^2. Z danych portalu KRN.pl wynika, że za zakup mieszkań z rynku wtórnego właśnie w tych częściach Krakowa trzeba było zapłacić w 2015 roku odpowiednio: 7 692 PLN/m^2, 7 582 PLN/m^2, 7 045 PLN/m^2. Do najtańszych dzielnic, z najniższymi cenami ofertowymi mieszkań z rynku wtórnego, należą niezmiennie dzielnice wschodnie oraz południowe: Nowa Huta (XVIII), Wzgórza Krzesławickie (XVII), Bieńczyce (XVI) czy Swoszowice (X). (Wykres 2)

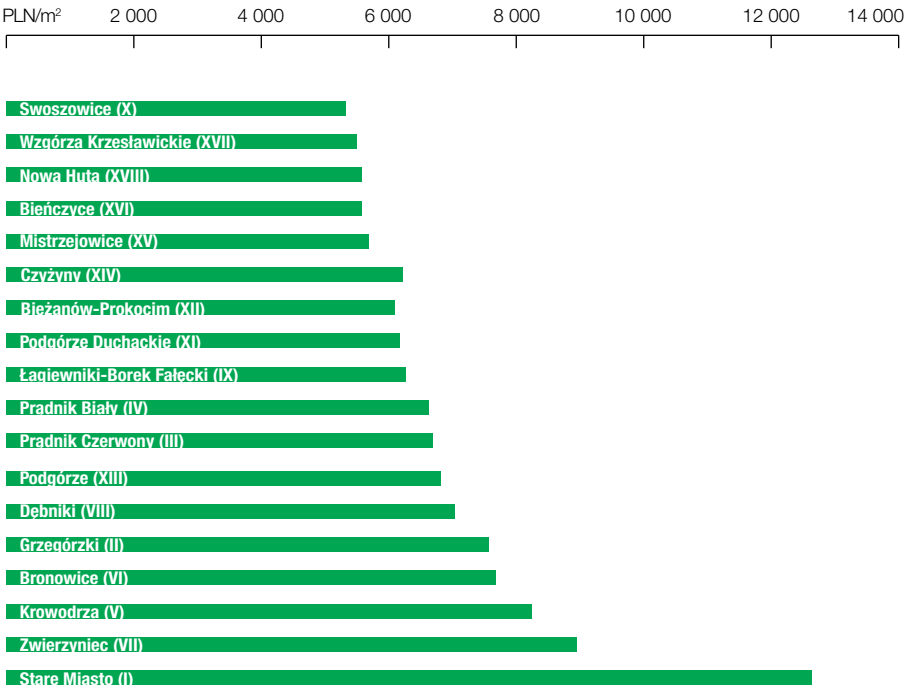
Podaż mieszkań

Największą grupę ofert, które pojawiły się w sprzedaży na rynku wtórnym, odnotowano w 2015 roku w dzielnicach: Krowodrza (V) – 11,3%, Prądnik Biały (IV) – 11,1% oraz Stare Miasto (I) – 11%. Warto podkreślić, że dzielnice te od kilku lat należą do obszarów Krakowa, w których podaż mieszkań z rynku wtórnego jest stosunkowo wysoka. Warto podkreślić również, że znajdujące się w czołówce Krowodrza (V) oraz Stare Miasto (I) są dzielnicami popularnymi wśród nabywców, a jednocześnie rejonami, w granicach których realizowanych jest stosunkowo niewiele nowych projektów mieszkaniowych.

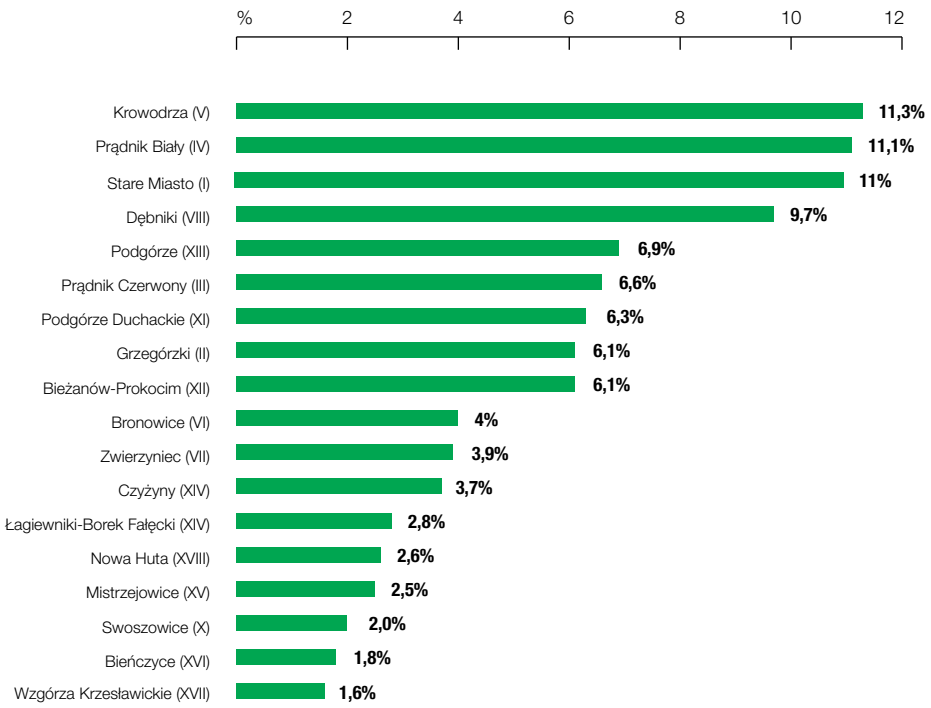
Obszarami o najniższej podaży mieszkań z rynku wtórnego pozostawały: Swoszowice (X), Bieńczyce (XVI) oraz Wzgórza Krzesławickie (XVII). Stosunkowo niska podaż mieszkań z rynku wtórnego wynika z faktu, że są to dzielnice będące terenami o mniejszej intensywności zabudowy wielorodzinnej, z przewagą zabudowy jednorodzinnej. (Wykres 3)



Wykres 1.
Średnie ceny ofertowe mieszkań z rynku wtórnego w Krakowie z podziałem na kwartały w 2015 roku
Źródło: Dane z portalu KRN.pl



Wykres 2.
Średnie ceny ofertowe mieszkań z rynku wtórnego w Krakowie w roku 2015
Źródło: Dane z portalu KRN.pl

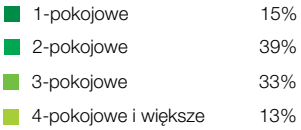


Wykres 3.
Wielkość podaży mieszkań z rynku wtórnego w Krakowie w 2015 roku
Źródło: Dane z portalu KRN.pl

Wśród ogłoszeń dotyczących sprzedaży lokali z rynku wtórnego niezmiennie dominują mieszkania 2-pokojowe. Ich podaż w 2015 roku stanowiła 39% całkowitej krakowskiej oferty. Nieco mniej ogłoszeń – 33% – dotyczyło lokali 3-pokojowych. Najmniejszy wybór miały z kolei osoby, które zdecydowały się w 2015 roku na zakup mieszkań 1- bądź 4-pokojowych lub większych. Tego typu ofert w Krakowie pojawiało się najmniej, odpowiednio 15 i 13%. (Wykres 4)

Kraków jest drugim miastem, po Warszawie, z największą liczbą zasobów mieszkaniowych. Dane te potwierdza zróżnicowana oferta mieszkań, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Czynnikami, które trwale wpływają na duże zainteresowanie nieruchomościami oferowanymi w stolicy Małopolski są m.in. dobre perspektywy zawodowe związane z rozwijającymi się w mieście centrami usług dla biznesu. Do zakupu mieszkania w Krakowie skłania także duża rozpoznawalność miasta i jego konsekwentnie kształtowany wizerunek jako turystycznej i kulturalnej wizytówki naszego kraju. Nabywcy nieruchomości w znacznej części dostrzegają w stolicy Małopolski nie tylko możliwości zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, ale również potencjał inwestycyjny. Wśród osób kupujących lokale z przeznaczeniem na wynajem np. dla studentów lub turystów dominuje przekonanie, że lepszym rozwiązaniem będzie zakup mieszkania z tzw. drugiej ręki, ponieważ tego rodzaju nieruchomości wymagają mniejszych nakładów finansowych związanych z aranżacją i wykończeniem. Trzeba jednak pamiętać, że na specyfikę krakowskiego rynku nieruchomości składa się fakt, że ceny używanych mieszkań nie odbiegają znacznie od lokali oferowanych w nowych inwestycjach.





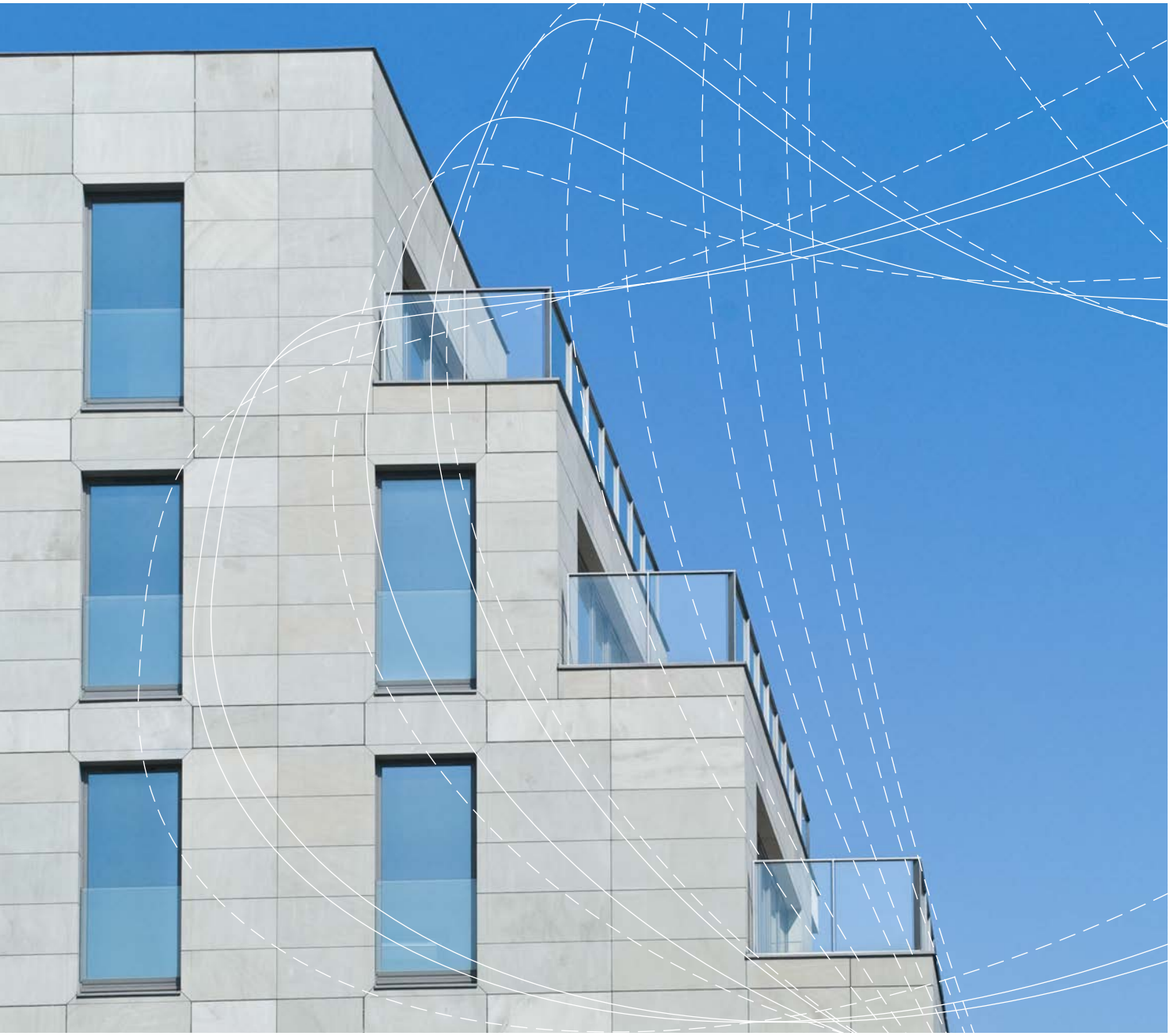
Wykres 4.
Podaż mieszkań z rynku wtórnego z podziałem na liczbę pokoi
Źródło: Dane z portalu KRN.pl

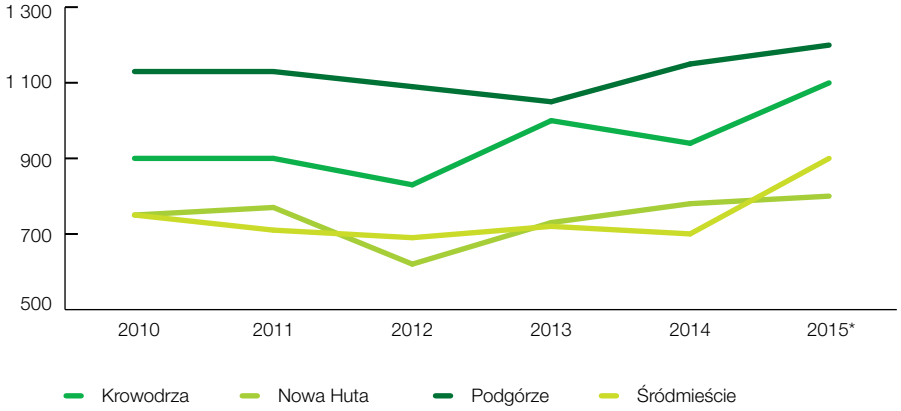
Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

WTÓRNY RYNEK MIESZKAŃ – CENY TRANSAKCYJNE

Od lat najwięcej mieszkań na krakowskim rynku wtórnym sprzedawanych jest w największej obszarowo jednostce ewidencyjnej – Podgórzu. Buduje się tutaj blisko połowę wszystkich mieszkań, które z czasem zasilają rynek wtórny, zwiększając wolumen transakcji w tym segmencie rynku. Najmniej mieszkań sprzedaje się na obszarach: Śródmieścia – z powodu wysokich cen – oraz Nowej Huty, gdzie buduje się najmniej mieszkań. (Wykres 1)

Koniunktura w 2015 roku była znacznie lepsza niż w ostatnich latach. Na rynku wtórnym sprzedano rekordową liczbę mieszkań. Przyczyną są niskie stopy procentowe, program MdM (Mieszkanie dla Młodych), który od połowy 2015 roku obejmuje również mieszkania używane, a także zakupy inwestycyjne (pod wynajem), które są obecnie korzystniejszą alternatywą do lokat bankowych. W dużej mierze tego rodzaju zakupy spowodowały gwałtowny wzrost transakcji w najdroższych obszarach miasta – dawnych dzielnicach Śródmieście i Krowodrza. Inwestorom nie zależy na najniższych cenach, a na dobrej lokalizacji, gdzie będą chętni na wynajem oraz na rejonach, w których po okresie zwrotu nie będzie problemów z szybką sprzedażą mieszkania.



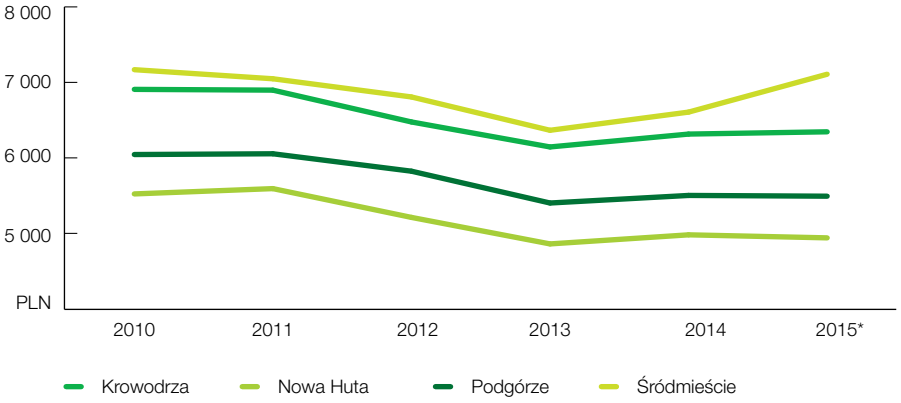


Wykres 1.

Wolumen transakcji na wtórnym rynku mieszkań

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

* wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych



Wykres 2.

Średnia cena 1 m² mieszkania na rynku wtórnym

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

* wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych

W 2015 roku średnie ceny sprzedaży dla mieszkań nowych i używanych były podobne, z tym że rynek pierwotny to głównie obrzeża miasta, a obrót na rynku wtórnym generowany jest głównie w rejonach przyległych do centrum miasta. Czyli za tę samą cenę jednostkową, co używane mieszkanie blisko centrum, można kupić nowe mieszkanie na peryferiach. Jeśli porównamy te same lokalizacje, to dokładając ok. 10% do ceny zakupu mieszkań z rynku wtórnego, nabywcy mogli się cieszyć nowym mieszkaniem o podobnych parametrach powierzchniowych, jednak w stanie do całkowitego wykończenia.

Ocenę atrakcyjności poszczególnych obszarów Krakowa widać po średnich cenach, jakie uzyskuje się za lokale na obszarze dawnych czterech dzielnic. Największe zainteresowanie, a w konsekwencji – najwyższe ceny, notuje się w Śródmieściu i Krowodrzy. Niższe ceny osiąga się w Podgórzu, a tradycyjnie najtaniej jest w Nowej Hucie.

W 2014 roku nastąpiły nieznaczne wzrosty cen transakcyjnych. Jednak w 2015 roku wzrosty te utrzymały się jedynie w obszarze Śródmieścia. Na pozostałych obszarach ceny w zasadzie utrzymują się na podobnym poziomie jak przed rokiem.

Rok 2015 był czwartym z rzędu, kiedy średnia cena nabywanych lokali utrzymywała się poniżej granicy 300 tys. PLN za lokal. Średnia cena jednostkowa 1 m² ze wszystkich sprzedanych lokali na rynku wtórnym w 2015 roku wzrosła o ok. 2% w stosunku do roku poprzedniego, wynosząc nieco poniżej 6 tys. PLN/m². Na przestrzeni ostatnich dwu lat tendencja wzrostowa była widoczna jedynie na obszarze Śródmieścia, na którym zanotowano ponad 6% wzrost cen mieszkań w stosunku do poziomu z 2014 roku. Ale już w samym 2015 roku ceny były stabilne, a na obszarze poszczególnych dzielnic doszło do niewielkich ruchów cenowych, co świadczy o ustabilizowaniu się średniej ceny dla całego miasta w okolicach poziomu 6 tys. PLN/m². (Wykres 2)

Łącznie dla całego miasta, średnia powierzchnia nabywanego na rynku wtórnym lokalu w 2015 roku wyniosła, podobnie jak w latach poprzednich: 49 m^2. Świadczy to o dużej sile nabywczej kupujących, przy utrzymujących się niskich cenach mieszkań. (Wykres 3)

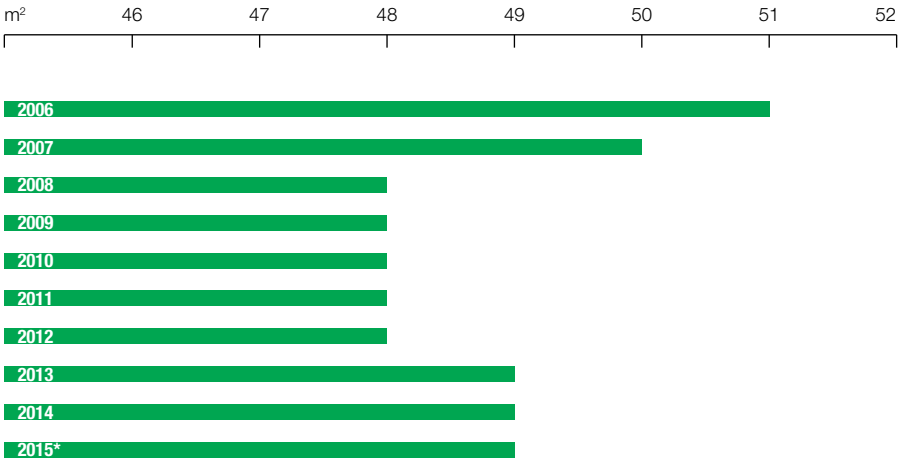
Na rynku wtórnym, podobnie jak w poprzednich latach, handlowano głównie małymi mieszkaniami. Duże mieszkania stosunkowo rzadko są przedmiotem obrotu rynkowego. W 2015 roku transakcje lokalami o powierzchni powyżej 65 m^2 stanowiły 16% wszystkich transakcji, a sprzedaż lokali powyżej 100 m^2 to tylko niespełna 3% całości rynku. Taki stan trwa od dłuższego czasu i trudno będzie go zmienić, gdyż obecnie buduje się głównie lokale o niewielkich powierzchniach, które z czasem zasilą rynek wtórny, powodując utrzymanie się obecnych tendencji.

Pochodną zwiększenia liczby transakcji na rynku wtórnym w 2015 roku był wzrost obrotu, który podniósł się do najwyższego od 9 lat poziomu. (Wykres 4) Mimo to beneficjentem zwiększonego popytu na mieszkania w Krakowie jest nadal rynek pierwotny, na którym w 2015 roku sprzedało się o blisko 50% więcej mieszkań niż na rynku wtórnym.

Podsumowanie

Po raz kolejny zanotowano ogromny popyt wewnętrzny na mieszkania w Krakowie. Mimo że skumulował się on głównie na rynku pierwotnym, to rynek wtórny zanotował najwyższe od 9 lat obroty. Na obszarze wszystkich dzielnic sprzedawano głównie małe mieszkania, klienci zamożniejsi preferowali rynek pierwotny. Działający od połowy 2015 roku rządowy program MdM z dopłatami do mieszkań używanych powodował obniżki cen w tańszych rejonach miasta. Zanotowano – w stosunku do 2014 roku – niewielkie wzrosty cen mieszkań używanych w centrum miasta. W pozostałych częściach miasta nie odnotowano znaczących ruchów cenowych.

W 2016 roku rynek wtórny mieszkań w Krakowie powinien być stabilny cenowo. Bariery wzrostu cen są zbyt silne, aby doprowadziły do wyraźnej aprecjacji obecnych poziomów cenowych.

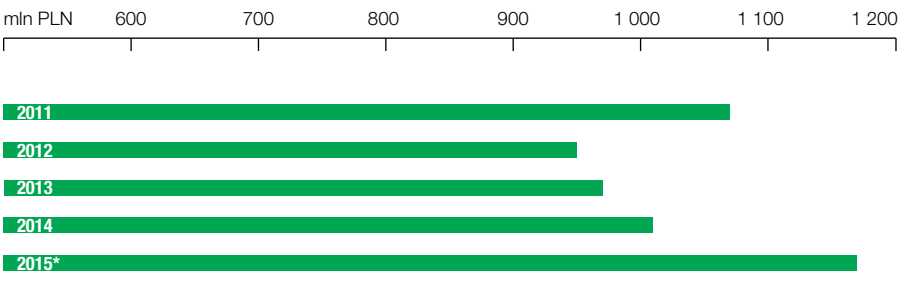


Wykres 3.

Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym w Krakowie

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

* wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych



Wykres 4.

Obrót na wtórnym rynku mieszkań

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

* wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych





KRN.pl
Krajowy Rynek Nieruchomości

WYNAJEM MIESZKAŃ I DOMÓW

Rynek wynajmu mieszkań w Krakowie jest uzależniony od kalendarza roku akademickiego – to bowiem studenci stanowią największą grupę najemców w mieście. Ze względu na to, że właśnie taka forma zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wśród żaków staje się coraz bardziej popularna, nie może dziwić fakt, że ceny najmu nieruchomości w Krakowie charakteryzują się sezonowością. Spadek stawek za wynajem jest widoczny w okresie letnim, kiedy to studenci krakowskich uczelni mają wakacje. W roku 2015 odnotowano delikatne wzrosty stawek najmu w porównaniu z rokiem 2014. Za wynajem najpopularniejszych lokali 2-pokojowych płacono w Krakowie średnio 1 502 PLN. Jest to kwota o ok. 3% wyższa od tej, którą trzeba było zapłacić za wynajem takiego lokalu w roku 2014. Nieco wyższe w 2015 roku były również koszty wynajęcia mieszkania 3-pokojowego – to ok. 1 708 PLN. (Wykres 1)

Kiedy weźmie się pod uwagę koszt najmu 1 m^2 mieszkań w Krakowie okazuje się, że różnice w wysokości stawek za najem poszczególnych mieszkań są nieduże. Najtańszą opcją w 2015 roku był wynajem mieszkania 3-pokojowego. Najemcy za wynajem takiego lokalu płacili w ubiegłym roku ok. 33,30 PLN/m^2. Nieco droższy był najem mieszkań 2-pokojowych: 34,50 PLN/m^2 oraz 4-pokojowych: 35,10 PLN/m^2.

Do najdroższych pod względem ceny za 1 m^2 należał w 2015 roku najem mieszkania 1-pokojowego. Najemcy za wynajem takiego mieszkania płacili średnio 36,6 PLN/m^2. (Wykres 2)

Ze względu na sezonowość krakowskiego rynku wynajmu mieszkań nie będzie zaskoczeniem stwierdzenie, że największy spadek stawek za najem odnotowany został w III kwartale ubiegłego roku. To bowiem okres wakacyjny, w którym studenci opuszczają miasto. Z tego względu część właścicieli mieszkań, aby zminimalizować straty, decyduje się na tańszy wynajem mieszkania w tym czasie. Perspektywa mniejszych dochodów przez około trzy miesiące w roku jest dla nich lepsza niż sytuacja, w której lokal mieszkalny pozostaje pusty, a stałymi kosztami (czynsz administracyjny, media itd.) jest obciążony właściciel. Po okresie wakacyjnym, gdy popyt na wynajem nieruchomości w Krakowie wzrasta, stawki najmu wróciły do poziomu sprzed wakacji, co jest najlepszym potwierdzeniem sezonowości.

Na stawki najmu nieruchomości w Krakowie wpływa także lokalizacja – w dzielnicach charakteryzujących się dużym zainteresowaniem ze strony najemców stawki te są wyższe w porównaniu z dzielnicami oddalonymi od centrum miasta. Najwyższy koszt najmu nieruchomości wiąże się z wynajmem mieszkania w dzielnicy Stare Miasto (I) oraz Zwierzyniec (VII). W czołówce znajdują się także dzielnice położone centralnie: Grzegórzki (II), Krowodrza (V) czy Bronowice (VI).

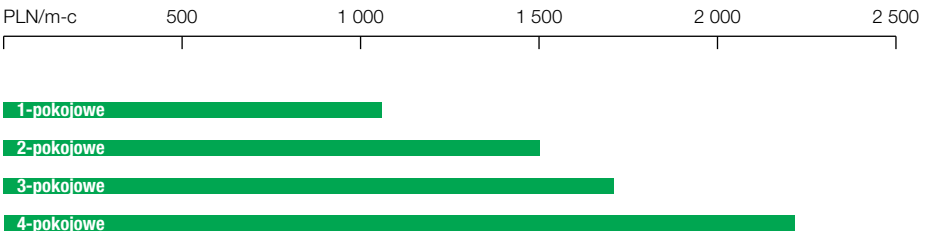
W zestawieniu cen najmu wysoką pozycję zajmują również Dębniki (VIII). Jest to bowiem jedna z najdynamiczniej rozwijających się dzielnic Krakowa, która stała się popularna wśród studentów – to właśnie w tej dzielnicy mieści się kampus Uniwersytetu Jagiellońskiego.

Z kolei wśród mieszkań, za wynajem których w Krakowie trzeba było zapłacić najmniej, znajdują się lokale usytuowane w Mistrzejowicach (XV), Wzgórzach Krzesławickich (XVII), Nowej Hucie (XVIII) i Bieńczycach (XVI).

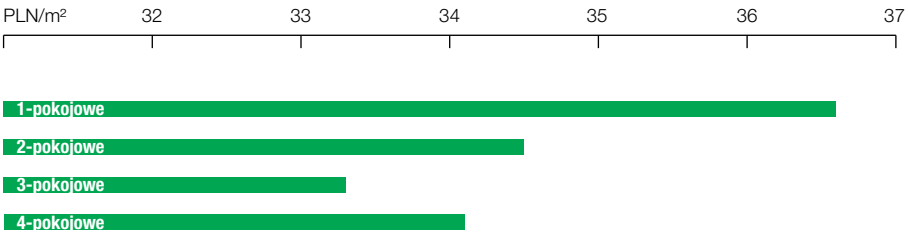
Podaż lokali pod wynajem

Warto zwrócić uwagę, że w poszczególnych dzielnicach Krakowa występują duże dysproporcje w wielkości podaży mieszkań pod wynajem. W roku 2015 najwięcej tego rodzaju ofert dotyczyło dzielnicy Stare Miasto. Aż 16,2% mieszkań oferowanych w Krakowie zlokalizowanych było właśnie w tej części Krakowa. Spory wybór mieli również najemcy, którzy poszukiwali mieszkania w dzielnicach: Bronowice (12,8%), Dębniki (11,1%) oraz Prądnik Biały (10,4%). Tylko w tych czterech dzielnicach znajdowała się połowa mieszkań, które w roku 2015 pojawiły się w ofercie. Najmniejsza liczba ofert mieszkań na wynajem występowała w dzielnicach Wzgórza Krzesławickie (0,5%), Swoszowice (0,4%) oraz Bieńczyce (0,4%). (Wykres 3)

Niezmiennie największą grupę mieszkań pod wynajem w Krakowie stanowiły lokale 2-pokojowe. Ponad połowa mieszkań (51%), które zostały wystawione na wynajem w 2015 roku, to właśnie takie lokale. Na drugim miejscu, z niemal o połowę niższym wynikiem, znalazły się mieszkania 1-pokojowe (23%). Niewiele mniej w ofercie lokali na wynajem było w 2015 roku mieszkań 3-pokojowych (21%). Największe trudności ze znalezieniem odpowiedniego mieszkania miały osoby, które poszukiwały lokali 4-pokojowych. Mieszkania z tej grupy stanowiły bowiem zaledwie 4% całkowitej krakowskiej oferty. Z powodu zbyt małej liczby ogłoszeń, w analizie podziału ze względu na liczbę pokoi nie uwzględniono większych mieszkań – takie lokale stanowiły bowiem 1% wszystkich ogłoszeń.



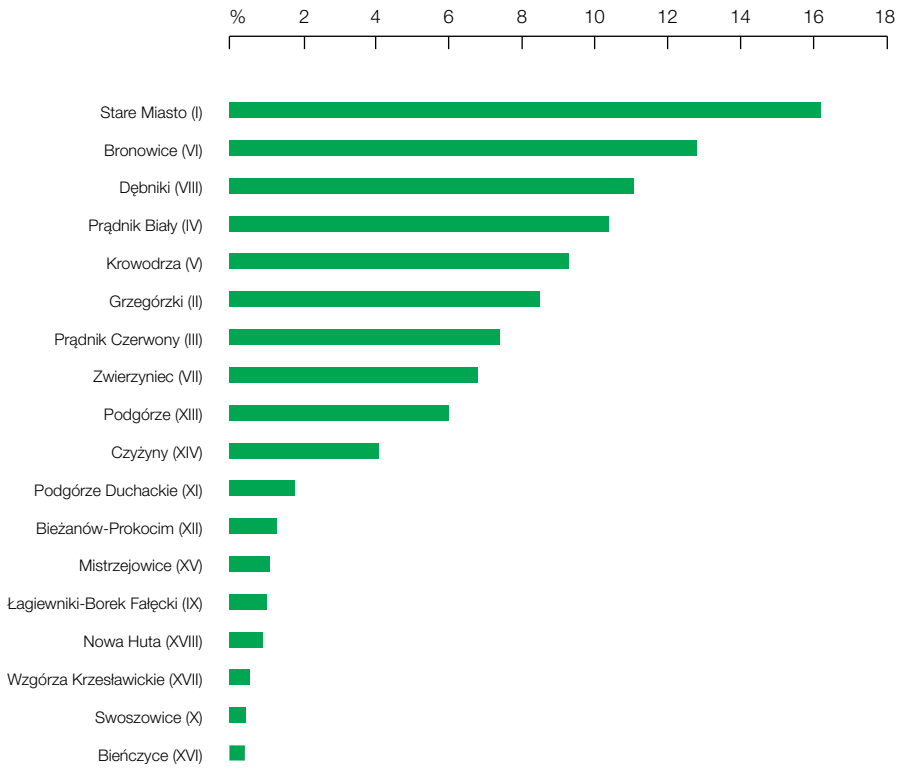
Wykres 1.
Koszty najmu mieszkań w Krakowie w 2015 roku z uwzględnieniem podziału na liczbę pokoi
Źródło: Dane portalu KRN.pl



Wykres 2.
Stawki najmu mieszkania w 2015 roku
Źródło: Dane portalu KRN.pl



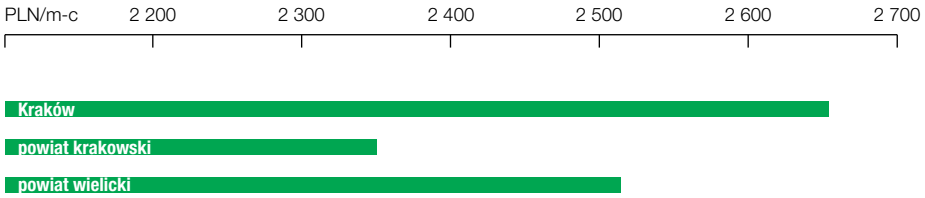




Wykres 3.
Podaż mieszkań na wynajem w 2015 roku

Źródło: Dane portalu KRN.pl

Oferta domów na wynajem zarówno w Krakowie, jak i w powiecie krakowskim oraz wielickim jest niewielka w porównaniu z ofertą mieszkań na wynajem w tych okolicach. Zdecydowana większość domów wystawionych na wynajem w roku 2015 zlokalizowana była poza granicami administracyjnymi stolicy Małopolski. Kiedy analizuje się ceny wynajmu nieruchomości z tego segmentu widać, że w bardzo dużym stopniu zależą one od lokalizacji. Tańszą opcją pozostaje wynajem nieruchomości w powiecie krakowskim – ok. 2 350 PLN to średnia miesięczna cena wynajmu. Nieco droższy w 2015 roku był najem domu w powiecie wielickim – 2 514 PLN, a 2 654 PLN – trzeba było zapłacić za dom położony w Krakowie. Warto również podkreślić, że ceny te utrzymywały się na poziomie bardzo podobnym do roku 2014. (Wykres 4)



Wykres 4.
Stawki za wynajem domu w 2015 roku

Źródło: Dane portalu KRN.pl







Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości
mrn.pl

KAMIENICE I POWIERZCHNIE ZABYTKOWE

Kamienice zawsze stanowiły odrębny segment rynku nieruchomości inwestycyjnych, z jego własną dynamiką, popytem i podażą. Rynek kamienic jest najmocniej skorelowany z rynkiem mieszkaniowym (a zwłaszcza apartamentowym) oraz z rynkiem powierzchni komercyjnych i rynkiem hotelowo-turystycznym, bo takim funkcjom najczęściej służą te budynki. Centrum miasta, gdzie koncentruje się historyczna zabudowa mieszkaniowa, to obszar Plant z najdroższymi kamienicami przy Rynku Głównym, wzdłuż ul. Floriańskiej, Grodzkiej i Szewskiej.

Kolejną atrakcyjną enklawą jest dzielnica Kazimierz z ul. Szeroką, Krakowską i Starowiślną oraz ulice handlowe stanowiące przedłużenie ulic w obrębie pierwszej obwodnicy, to jest ulice: Stradomska, Zwierzyniecka, Karmelicka, Długa i Lubicz. Wzrastają też ceny kamienic położonych w sąsiedztwie Wawelu, w tym wokół placu Na Groblach. Od kilku lat gwałtownie rosną ceny wokół Dworca Głównego, z Pawią jako najdroższą obecnie ulicą komercyjną miasta. Z roku na rok rośnie atrakcyjność zaniedbanej dawniej ulicy Wesołej od Lubicz do al. Beliny-Prażmowskiego oraz osiedla Oficerskiego, ulubionych lokalizacji kancelarii prawnych. W Krowodrzy niezmiennie najdroższy jest Salwator wokół placu Na Stawach i ul. Kościuszki, atrakcyjny jest też obszar wokół parku Krakowskiego oraz ulic: Lea, Królewskiej, Mazowieckiej i Wrocławskiej.

Stare Podgórze to przede wszystkim komercyjne ulice Kalwaryjska i Limanowskiego, ale coraz częściej w celach mieszkaniowych poszukiwane są tereny położone powyżej, na wzgórzu Lasoty (plac Lasoty, ul. Krzemionki, Zamojskiego, Parkowa) oraz pięknie widokowo usytuowane nad Wisłą osiedle Dębniki.

Zasób i podaż

Kraków jest jedynym dużym miastem w Polsce, w którym zachowała się w znacznym stopniu przedwojenna struktura zasobów mieszkaniowych, także pod względem własnościowym. Niemal 1/3 mieszkań została w nim wybudowana ponad 60 lat temu, co oznacza 90 tys. mieszkań w 10 tys. kamienic, z tego 1 tys. w rejestrze zabytków miasta Krakowa. W Śródmieściu zachowało się ok. 7 tys. przedwojennych kamienic, w Krowodrzy 2 tys., a w Podgórzu prawie 1 tys.

Nadal duża część kamienic posiada nieuregulowany stan prawny (brak podziału fizycznego kamienicy i wydzielenia udziałów). Inną tendencją jest trwały podział i wydzielanie odrębnych nieruchomości lokalowych. Podaż całych kamienic jest więc znacznie ograniczona, a pojawiające się nowe oferty sprzedaży są najczęściej wynikiem kolejnych regulacji stanów prawnych, zwłaszcza prawa własności.

Jednak z roku na rok maleje oferta sprzedaży całych kamienic. Natomiast podaż udziałów w kamienicach do sprzedaży jest nadal bardzo duża. Wśród kilkudziesięciu ofert sprzedaży kamienic coraz częściej w ostatnich latach można znaleźć profesjonalnie przygotowane oferty sprzedaży wraz z decyzjami o warunkach zabudowy lub pozwoleniami na ich przebudowę i rozbudowę. Pozwalają one potencjalnym nabywcom precyzyjnie przygotować biznesplan przedsięwzięcia, a co za tym idzie – dokładniej oszacować ryzyko inwestycyjne.

Cechą charakterystyczną tych ofert i transakcji jest kalkulacja ceny oparta na docelowej (projektowanej) wielkości powierzchni użytkowej budynku, analogicznie jak w przypadku sprzedaży gruntów inwestycyjnych. Tendencje te są odpowiedzią na oczekiwania rynku na oferty sprzedaży przygotowanych do realizacji inwestycji, co zapewnia krótszy okres inwestowania i szybszy zwrot kapitału.

Obrót rynkowy

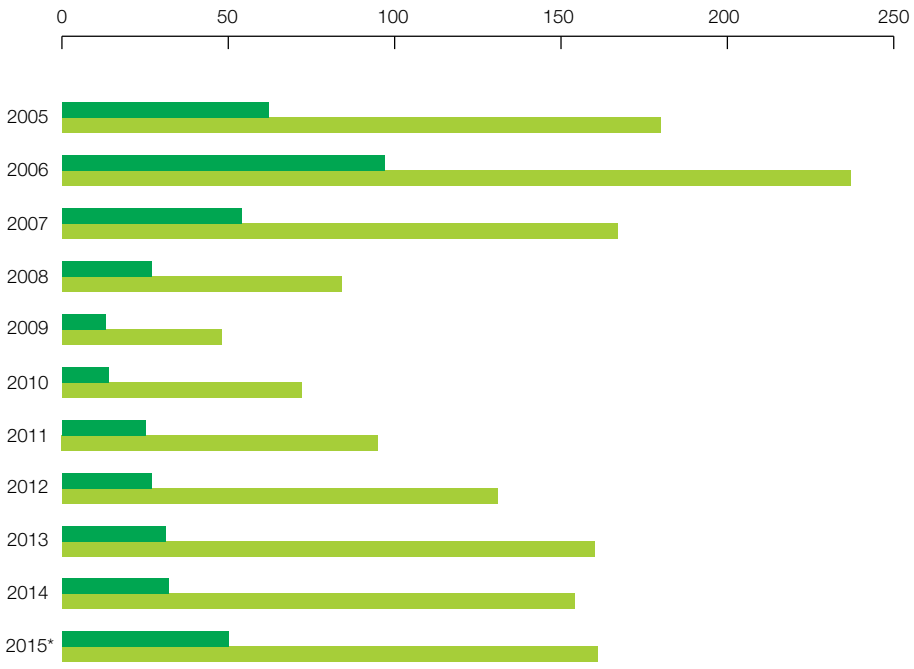
Co roku rejestruje się transakcje kamienicami na obszarze wszystkich trzech przedwojennych dzielnic Krakowa: Śródmieścia, Krowodrzy i Podgórza. W roku 2015 zawarto aż 50 umów sprzedaży całych kamienic (50% roczny wzrost) oraz 161 transakcji udziałami (5% wzrost r/r). Po okresie spadków liczby transakcji mających miejsce od rekordowego roku 2006 do 2009, lata 2010–2015 to czas rosnącej liczby zawartych kontraktów kupna-sprzedaży. W ostatnim roku wolumen transakcji całymi kamienicami silnie wzrósł, co odzwierciedla utrzymującą się bardzo dobrą koniunkturę rynku. (Wykres 1)

W 2015 roku obroty rynkowe wyniosły aż 275 mln PLN, co stanowi rekord ostatnich 7 lat. Z tego aż 2/3 kapitału inwestorzy wydali na zakupy całych kamienic. (Wykres 3)

Rosnący wolumen i obroty wskazują na utrzymywanie się ogromnego zainteresowania inwestycjami w zabytkowe nieruchomości krakowskie, podtrzymywanego hossą na rynku apartamentów. Specyfiką tego segmentu rynku jest elastyczny, zmienny popyt dostosowany do koniunktury, w przeciwieństwie do dość sztywnej podaży ofert sprzedaży obiektów zabytkowych. Podobnie jak na rynkach mieszkaniowym, komercyjnym i hotelowym od połowy 2013 roku obserwowany jest duży optymizm inwestorów, czego przykładem są publiczne licytacje kamienic gminnych, w których liczba licytantów wielokrotnie przekraczała 20 osób lub firm.

Ceny kamienic

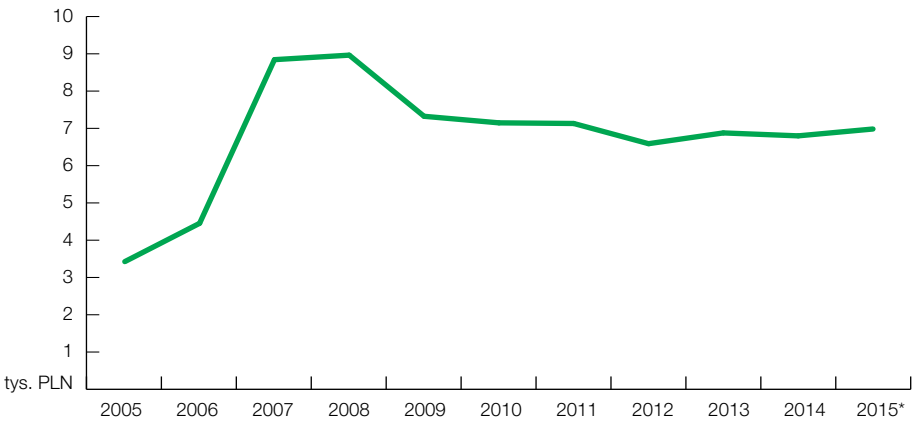
Lata 2003–2007 to szybki wzrost cen kamienic wynikający z hossy na całym rynku nieruchomości. W 2008 rozpoczęła się korekta i ceny spadały aż do 2012 roku.



Wykres 1.
Liczba transakcji na rynku kamienic

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

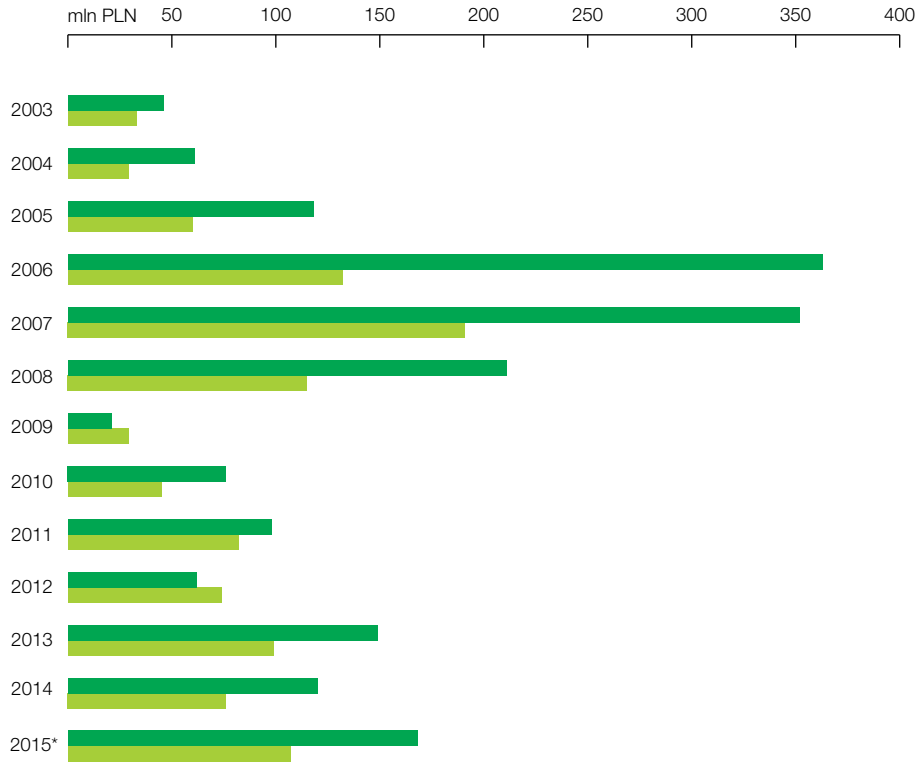
* wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych



Wykres 2.
Średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej w Śródmieściu

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

* wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych



Wykres 3.
Obrót rynkowy kamienicami i udziałami w kamienicach

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

* wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych

Ostatnie trzy lata: 2013–2015 to początek powolnego odbicia w górę. Biorąc pod uwagę rosnące obroty może to oznaczać, że rynek osiągnął już najniższy poziom cenowy w 2012 roku i nastąpiła zmiana trendu ze spadkowego na wzrostowy. Obecne ceny kamienic są jeszcze w dalszym ciągu niższe o 20% (ceny nominalne), a po uwzględnieniu inflacji o prawie 30% (ceny realne) od rekordowych notowanych w 2007 roku. (Wykres 2)

Najwyższa cena zapłacona dotychczas w 2015 roku za kamienicę wyniosła 11,0 mln PLN (ul. Floriańska), przy średniej cenie rynkowej takich nieruchomości równej 3,6 mln PLN. Dla porównania w 2013 roku najdroższa kamienica osiągnęła cenę 15,5 mln PLN, a średnia cena rynkowa nieruchomości wyniosła 4,4 mln PLN. W samej Krowodrzy najdroższą kamienicę sprzedano za 4,8 mln PLN, a w Podgórzu – 7,0 mln PLN.

Immanentną cechą tego rynku jest znaczne zróżnicowanie cen jednostkowych kamienic (od 2,7 tys. do 13 tys. PLN/m^2 p.uż.) wynikające z dużych dysproporcji w atrakcyjności lokalizacyjnej (od Starego Podgórza do Rynku Głównego), w stanie techniczno-użytkowym (od kamienic luksusowych do pustostanów wymagających kapitalnego remontu) i w wielkości dochodu z najmu (od powierzchni handlowych wynajmowanych po 300–400 PLN/m^2 do mieszkań z najemcami płacącymi czynsz regulowany 6–14 PLN/m^2). A właśnie oczekiwana stopa zwrotu dla większości inwestorów jest podstawą kalkulacji opłacalnej ceny zakupu kamienicy.

Rynek kamienic można podzielić na kilka wyróżniających się własnymi poziomami cenowymi: krakowska starówka wokół Rynku Głównego wewnątrz Plant, przedwojenne Śródmieście poza Plantami (Kazimierz, Stradom, Nowy Świat, Piasek, Kleparz, Wesoła i Grzegórzki), przedwojenna Krowodrza z Salwatorem, wreszcie Stare Podgórze z Dębnikami.

Popyt

W okresie hossy do 2007 roku wzrastał przede wszystkim popyt zagraniczny. Np. na Kazimierzu udział obcych inwestorów (głównie z UE i Izraela) w obrocie rynkowym wzrósł z 13% w 2003 roku do 75% w 2008 roku. Od 2009 roku zainteresowanie kamienicami z ich strony spadało. Od kilku lat udział kapitału zagranicznego nie przekracza 40%. Największy udział w strukturze popytu w 2015 roku mają inwestorzy z branży mieszkaniowej i apartamentowej, nieco mniejszy ze strony rynku hotelowo-turystycznego (zakupy pod hotele, hostele, pensjonaty, gastronomię).

Popyt ze strony branży hotelowo-turystycznej jest jednak ograniczony najczęściej do całych kamienic, zgodnie ze specyfiką tych usług. Nie słabnie także presja popytowa inwestorów poszukujących kamienic pod wyróżniające się lokalizacją biura i siedziby firm. O inwestycyjnej atrakcyjności kamienic świadczą liczne nowe inwestycje apartamentowe w centrum miasta, tzw. plomby (uzupełnienie zabudowy pomiędzy istniejącymi kamienicami).

Prognoza

Od połowy 2013 roku na rynek powoli wracają inwestorzy zachęceni niskimi cenami i coraz tańszymi kredytami. Dodatkowo od początku 2014 roku na rynek kamienic oddziałuje dobra koniunktura na rynku luksusowych apartamentów. Rok 2015 to także powolny powrót inwestorów zagranicznych oraz wzrost zainteresowania branży turystycznej. Dlatego prognozy dla rynku kamienic w Krakowie w krótkiej i średniej perspektywie są optymistyczne. W najbliższym czasie wciąż będzie napływał nowy kapitał krajowy i zagraniczny przyciągany bardzo dobrą „marką" Krakowa jako stolicy turystycznej Polski i międzynarodowego centrum usług biznesowych i nauki, a także rosnącym ruchem turystycznym i rynkiem najmu.

Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

DOMY JEDNORODZINNE W KRAKOWIE

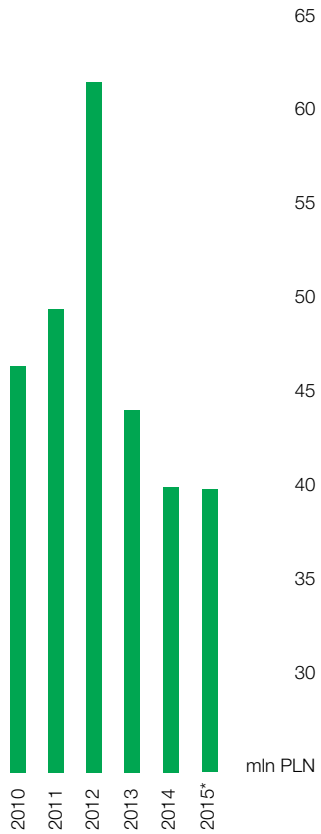
Rynek pierwotny

Analiza rynku pierwotnego w stosunku do lat poprzednich wykazuje, że w tym segmencie rynku nadal widoczny jest spadek obrotów.

Duża aktywność deweloperów na rynku mieszkaniowym nie ułatwia zadania rozwojowi projektów w segmencie budynków jednorodzinnych. Sytuacja na rynku pogarsza się z roku na rok. Domy, z uwagi na koszty, sprzedawane są bezpośrednio przez deweloperów.

Od 2012 roku nastąpił wyraźny spadek wolumenu obrotów i liczby transakcji. W 2012 roku zanotowano 90 transakcji, co było znaczącym i zaskakującym wzrostem w stosunku do roku 2011, w którym zanotowano 69 transakcji. Natomiast w 2013 roku liczba transakcji spadła do 75, a w 2014 roku odnotowano tylko 53 transakcje. Szacowana liczba transakcji w 2015 roku to 55, przy utrzymaniu obrotów na poziomie 40 mln PLN. Po wyraźnym wzroście obrotów w 2012 roku mamy więc do czynienia z wyhamowującą tendencją spadkową z szansą na odbicie. (Wykres 1)

Obserwuje się silne zróżnicowanie aktywności deweloperów w rozbiciu na dawne dzielnice Krakowa. W związku z odmiennym charakterem zabudowy w Śródmieściu w ostatnich latach



Wykres 1.
Obrót na rynku domów jednorodzinnych w Krakowie

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

* oszacowano na podstawie niepełnych danych



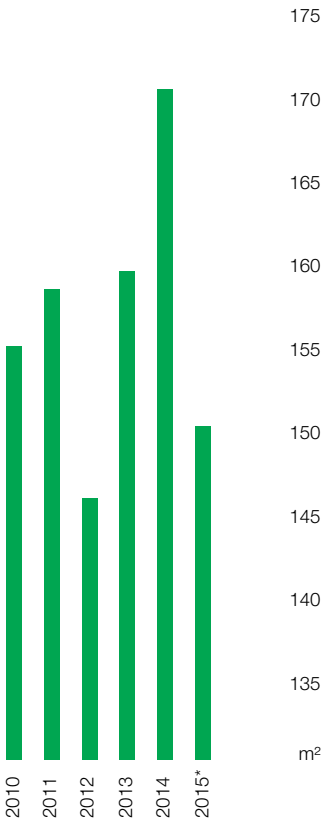
Wykres 2.
Średnia cena transakcyjna i średnia cena 1 m² domu jednorodzinnego w Krakowie

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

* oszacowano na podstawie niepełnych danych

Średnia cena transakcyjna

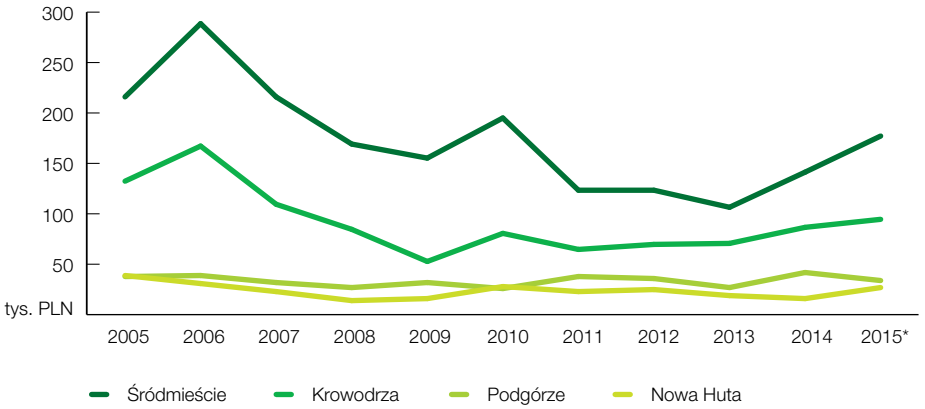
Średnia cena 1 m² p.uż.



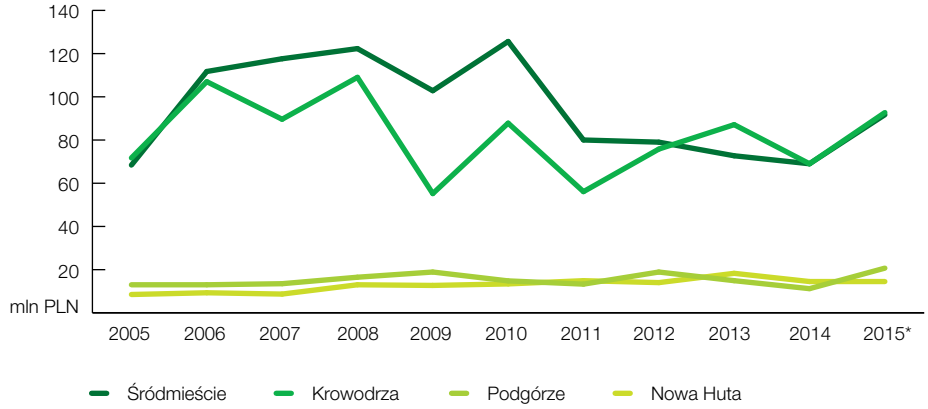
Wykres 3.
Średnia powierzchnia domu jednorodzinnego w Krakowie

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

* oszacowano na podstawie niepełnych danych



Wykres 4.
Liczba transakcji domami na rynku wtórnym w Krakowie
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
* oszacowano na podstawie niepełnych danych



Wykres 5.
Łączny obrót domami na rynku wtórnym w Krakowie
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
* oszacowano na podstawie niepełnych danych

notuje się pojedyncze transakcje, natomiast rok 2014 ujawnił zmianę sytuacji w Nowej Hucie. O ile w 2012 roku miała tam miejsce 1 transakcja, to w 2013 było ich 7, natomiast w 2014 roku – 9. Największą aktywność deweloperzy wykazują jak zwykle w Podgórzu i sprzedaż tam jest większa niż w pozostałych dzielnicach łącznie.

Średnie ceny transakcyjne w 2013 roku spadły o 14%, co mogło być powodowane sprzedażą domów w stanach mniej zaawansowanych niż deweloperskie. Rok 2014 potwierdził tę obserwację znacznym wzrostem cen transakcyjnych: o 28%. Przewiduje się, że w 2015 roku może nastąpić znaczna korekta, bowiem w ofertach jest więcej mniejszych budynków. Średnia cena 1 m^2 powierzchni użytkowej osiągnęła minimalny poziom w 2013 roku i odrabia straty, stabilizując się na poziomie poniżej 4 500 PLN/m^2. (Wykres 2) Górny pułap cen jednostkowych wynosi od 9 000 do ponad 10 000 PLN/m^2 za budynki na Woli Justowskiej. Ceny minimalne notowane są w Nowej Hucie i kształtują się na poziomie 2 400 PLN/m^2.

Średnia powierzchnia sprzedawanego domu jednorodzinnego na rynku deweloperskim w 2014 roku wyniosła 170 m^2 i spodziewany jest jej spadek w 2015 roku. (Wykres 3)

Rynek wtórny

W 2015 roku w Krakowie na rynku wtórnym sprzedano więcej domów niż w roku 2014. Ciągle najwięcej domów sprzedaje się w Podgórzu. W tej dzielnicy w roku ubiegłym wolumen transakcji stanowił ponad 50% ogólnej liczby sprzedanych domów w Krakowie. Na drugim miejscu pod względem liczby transakcji jest Krowodrza. Na te obie dzielnice przypada ponad 80% sprzedanych domów. Tradycyjnie niewiele dzieje się w Śródmieściu oraz w Nowej Hucie, co jest spowodowane specyfiką tych dzielnic. (Wykres 4)

W obu wiodących dzielnicach obrót zbliżył się do poziomu z 2010 roku. W stosunku do roku 2014 obrót wzrósł o ponad 30%. Rok 2014 był jednak wyjątkowo słabym rokiem. W odniesieniu do roku 2013 wzrost obrotu wynosi niewiele ponad 10%. Analizując okres 2011–2015 widać oscylacje z niewielką tendencją do wzrostu. (Wykres 5)

Średnie ceny za dom również się zwiększyły, zbliżając się do kwoty 800 tys. PLN. W tym przypadku jest to również zbliżenie się do poziomu cenowego z lat 2010–2011. Gdyby w analizie nie uwzględniać lat 2013–2014 to można by stwierdzić, że średnia cena domu jest stała i wynosi 780-790 tys. PLN. (Wykres 6) Wzrost średniej ceny za dom w stosunku do lat 2013–2014 nie jest jednak tak wyraźny jak wzrost liczby transakcji sprzedaży czy wzrost wielkości obrotu. Świadczy to o wyraźnej barierze cenowej po stronie popytu. Rynek nie akceptuje cen wyższych niż 800 tys., a wyraźną barierę cenową stanowi 1 mln PLN.

Na rynku dominują sprzedaże domów, w których ceny zawierają się w przedziale 250-750 tys. PLN. (Wykres 7). W tym przedziale cenowym zawarto ponad 50% wszystkich transakcji. Sprzedaże domów z cenami powyżej 1 mln PLN stanowiły niewiele ponad 10% ogółu transakcji.

Podsumowanie

W segmencie rynku pierwotnego domów jednorodzinnych na obszarze Krakowa w roku 2015 obserwowano stagnację obrotów i liczby transakcji.

Spodziewany jest spadek średniej powierzchni domów. Stagnacja ceny jednostkowej oznacza, że rynek domów jednorodzinnych jest paralelny do rynku nieruchomości mieszkaniowych, dla których przyszedł lepszy okres. Nadal jednak odczuwa silną konkurencję budownictwa jednorodzinnego poza Krakowem.

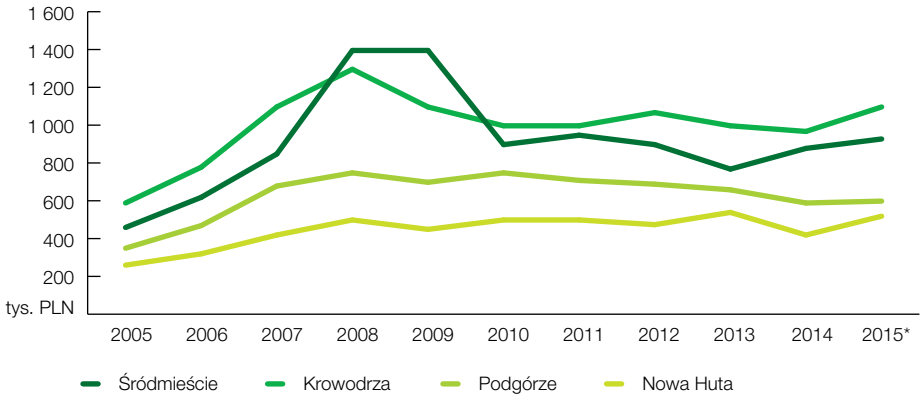
Spadająca średnia powierzchnia działek pod zabudowę jednorodzinną jest potwierdzeniem konieczności utrzymywania w ofercie cen na możliwie niskim poziomie.

Natomiast 2015 rok na rynku wtórnym domów jednorodzinnych w Krakowie okazał się być wyraźnie lepszym w stosunku do lat 2013–2014. Wzrosła liczba transakcji, jak również wielkość obrotu. Nieco zwiększyła się również średnia cena za dom. Widoczne odbicie w górę na rynku wtórnym może być spowodowane pogłębiającą się stagnacją na rynku pierwotnym. Poszukujący domów w Krakowie, wobec ubogiej oferty rynku pierwotnego, kierują uwagę na rynek wtórny, na którym pojawia się coraz więcej ofert sprzedaży domów stosunkowo nowych, tj. wybudowanych w latach 1995–2012.

Wykres 6.
Średnie ceny za dom na rynku wtórnym

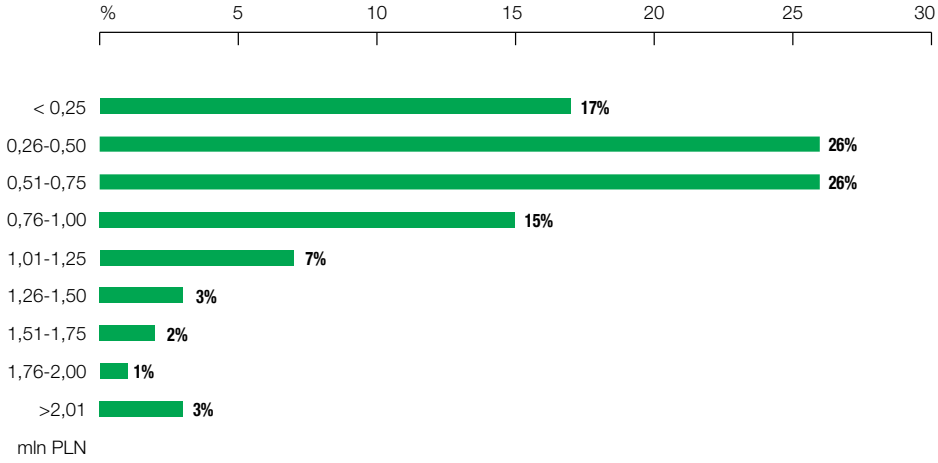
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

* oszacowano na podstawie niepełnych danych



Wykres 7.
Udział transakcji domami w przedziałach cen na rynku wtórnym w 2015 roku

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl







Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości
mrn.pl

DOMY JEDNORODZINNE W STREFIE PODMIEJSKIEJ

Komplet danych dotyczących transakcji nieruchomościami zabudowanymi domami jednorodzinnymi za 2014 rok dowodzi kontynuacji trendu wzrostowego, zapoczątkowanego w 2012 roku. Za 2015 rok nie ma jeszcze danych dotyczących wszystkich kontraktów, ale można oczekiwać, że poziom zarówno obrotów, jak i liczby transakcji będzie zbliżony do roku 2014. Od 2013 roku odnotowuje się ponad 600 umów kupna-sprzedaży, co świadczy o dobrej kondycji tego segmentu rynku. Pozytywnym sygnałem jest również wzrost wolumenu obrotów w ostatnich trzech latach, co dowodzi, że ceny nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi są stabilne. (Wykres 1)

Na poniższych wykresach dane z roku 2015 zostały aproksymowane ze względu na nieudostępnienie wszystkich danych w starostwach.

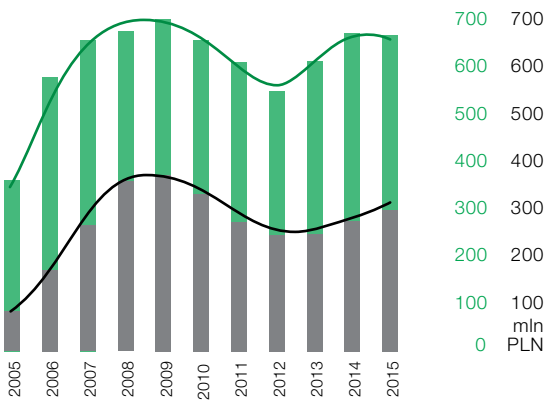
Linie trendu wygenerowane dla szerokiego przedziału czasowego w powiecie krakowskim wskazują na stabilizację w 2015 roku oraz na kontynuację tego trendu w 2016 roku.

Natomiast dane obejmujące transakcje z terenu powiatu wielickiego wskazują, że trend wzrostowy obserwowany w latach 2013–2014 nie zostanie utrzymany.

O dużym zainteresowaniu zamieszkaniem w tym rejonie świadczy znaczna liczba (ok. 350) transakcji w 2015 roku, co odpowiada największej aktywności rynku z lat 2010 i 2014, choć prawdopodobnie liczba ta będzie nieco mniejsza niż w 2014 roku. (Wykres 2)

Analiza linii trendu (zarówno liczby transakcji, jak i wolumenu obrotu) dla powiatu wielickiego wskazuje na tendencję wzrostową, która wynika ze skokowego wzrostu w latach 2013–2014, przy czym w najbliższym roku należy raczej oczekiwać stabilizacji.

W 2015 roku największą liczbę transakcji dotyczących domów jednorodzinnych zanotowano w gminach Zielonki, Zabierzów i Mogilany. Kiedy porówna się dane z 2014 roku, zwraca uwagę znaczący wzrost liczby transakcji w gminach Zielonki, Michałowice i Krzeszowice, a spadek – w Zabierzowie, Mogilanach i Liszkach.

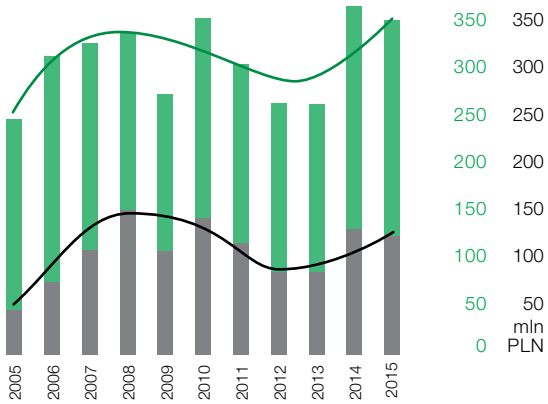


Wykres 1.

Liczba transakcji i obrót domami w powiecie krakowskim

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Liczba transakcji
Obrót
Linia trendu (liczba)
Linia trendu (obrót)



Wykres 2.

Liczba transakcji i obrót domami w powiecie wielickim

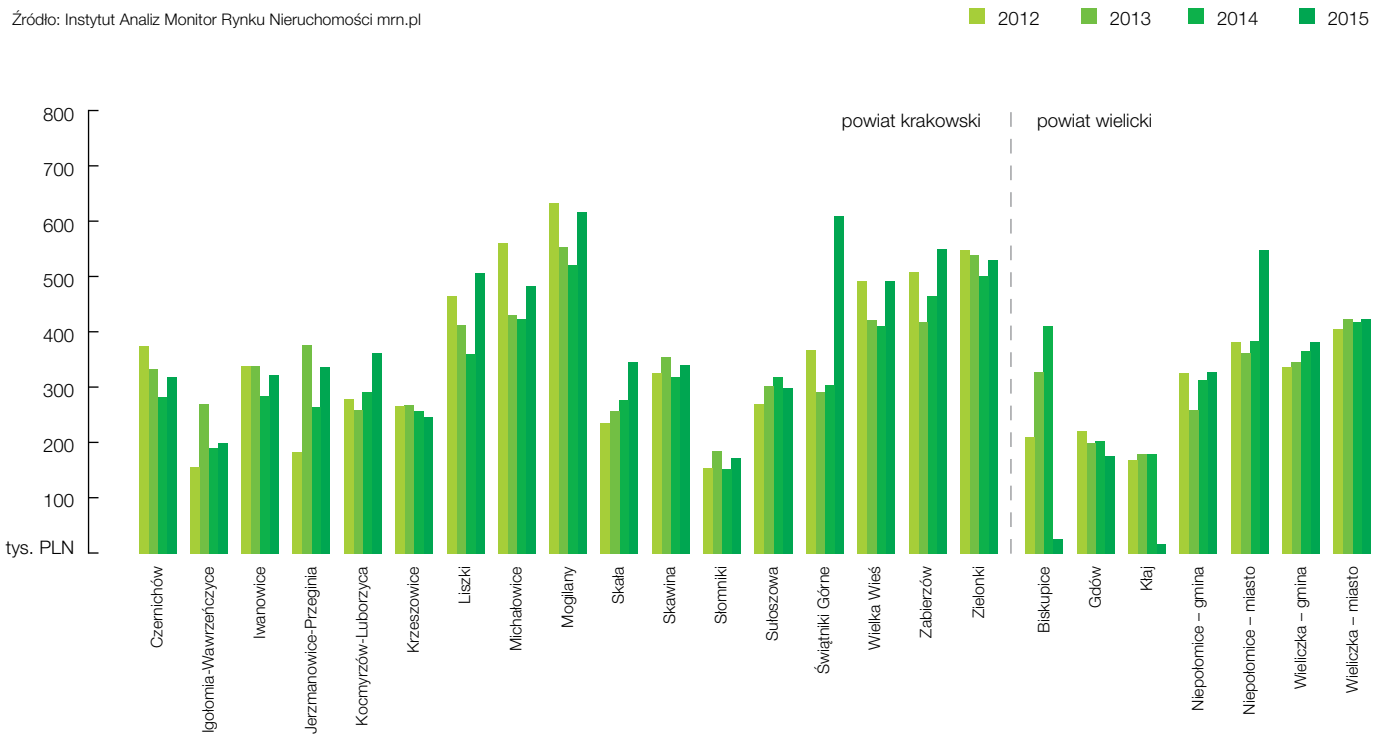
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

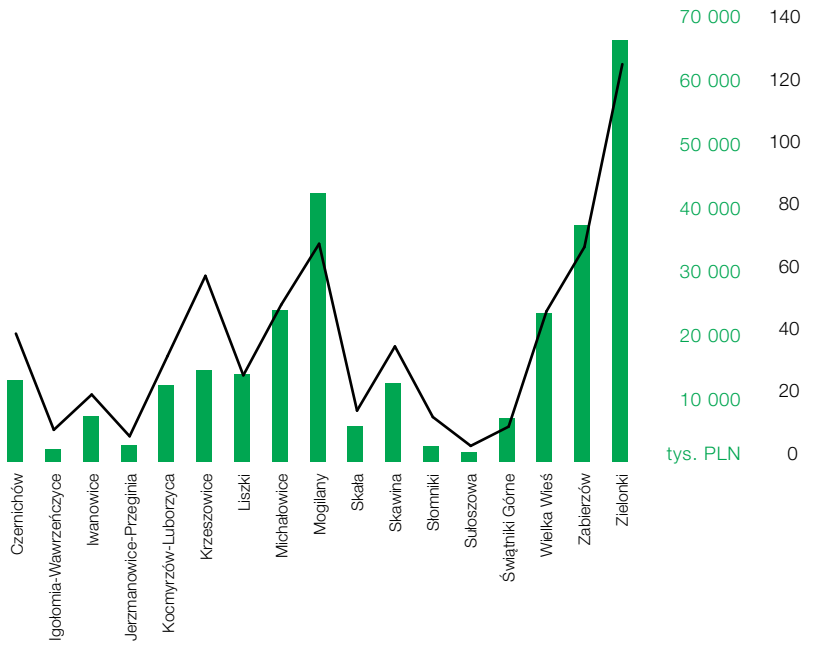
Liczba transakcji
Obrót
Linia trendu (liczba)
Linia trendu (obrót)

Wykres 3.

Średnia cena transakcyjna za dom w gminach powiatu krakowskiego i wielickiego

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

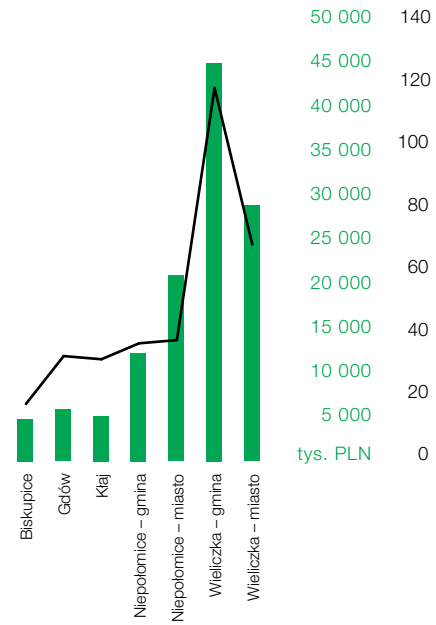




Wykres 4.

Liczba transakcji i obrót domami w gminach powiatu krakowskiego

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl



Obrót

Liczba transakcji

Wykres 5.

Liczba transakcji i obrót domami w gminach powiatu wielickiego

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Wartości maksymalne na wykresie wolumenu obrotu korespondują z wartościami maksymalnymi dotyczącymi liczby transakcji. Zwraca uwagę wyższy wolumen obrotu w gminie Mogilany niż w gminie Zabierzów, przy podobnej liczbie transakcji, co dowodzi wyższych cen nieruchomości w Mogilanach. Najwyższą cenę transakcyjną w 2015 roku odnotowano w jednej z wsi gminy Zielonki – za siedlisko na prawie hektarowej działce zapłacono niemal 4,7 miliona złotych. (Wykres 4)

W powiecie wielickim dominują transakcje na terenie miasta i gminy Wieliczka. Najdroższą transakcją był zakup piętrowego domu na 9-arowej działce w Wieliczce – transakcja opiewała na 1,3 mln PLN. (Wykres 5)

Analiza historyczna średnich cen transakcyjnych za nieruchomości na terenie powiatu krakowskiego wykazuje tendencję wzrostową (oprócz gminy Czernichów), co jest bardzo pozytywną prognozą. Po raz trzeci z rzędu w gminach Kocmyrzów-Luborzyca, Michałowice, Skała, Świątniki Górne i Zabierzów odnotowano wzrost średniej kwoty wydatkowanej na zakup domu jednorodzinnego. W 2015 roku średnia cena transakcyjna osiągnęła pięcioletnie maksima w gminach Kocmyrzów-Luborzyca, Liszki, Skała, Świątniki Górne, Wielka Wieś i Zabierzów. W latach 2014–2015 natomiast pięcioletnie minimum odnotowano w gminie Krzeszowice. (Wykres 3)

Na terenie miasta i gminy Wieliczka oraz Niepołomice średnie ceny za dom wzrastają od trzech lat, natomiast w Biskupicach i Gdowie obserwujemy spadek. W mieście Niepołomice zaobserwowano wyraźny wzrost – jest to maksimum pięcioletnie. (Wykres 3)

Rynek pierwotny

Liczba transakcji, których stroną sprzedającą byli deweloperzy oraz osoby fizyczne w 2015 roku jest bardzo zbliżona do poziomu z 2014 roku. Aktywność deweloperów od 2012 roku utrzymuje się w przybliżeniu na stałym poziomie, co świadczy o stabilnym, rozwiniętym rynku. Natomiast wzrost liczby transakcji, których stroną były osoby fizyczne, obserwowany od roku 2011, wyhamował w 2015 roku, choć to może się nieco zmienić po wprowadzeniu wszystkich danych do zasobów geodezyjnych. (Wykres 6)

Analiza cen w przeliczeniu na 1 m^2 powierzchni użytkowej budynku w transakcjach deweloperskich pokazuje – analogicznie jak w poprzednich latach, że w gminach z ich dużą liczbą uwidoczniła się znaczna różnica pomiędzy ceną maksymalną i minimalną, zależnie od stopnia zaawansowania prac w sprzedawanym budynku. (Wykres 8)

W powiecie wielickim liczba transakcji deweloperskich w 2015 roku zmalała (po trzyletnim wzroście). Bardziej optymistyczne informacje wynikają z danych dotyczących transakcji dokonywanych przez osoby fizyczne, gdzie po raz trzeci z rzędu odnotowano wzrost liczby transakcji. (Wykres 7)

W powiecie wielickim deweloperzy prowadzili swoją działalność przede wszystkim na terenie gmin Niepołomice i Wieliczka.

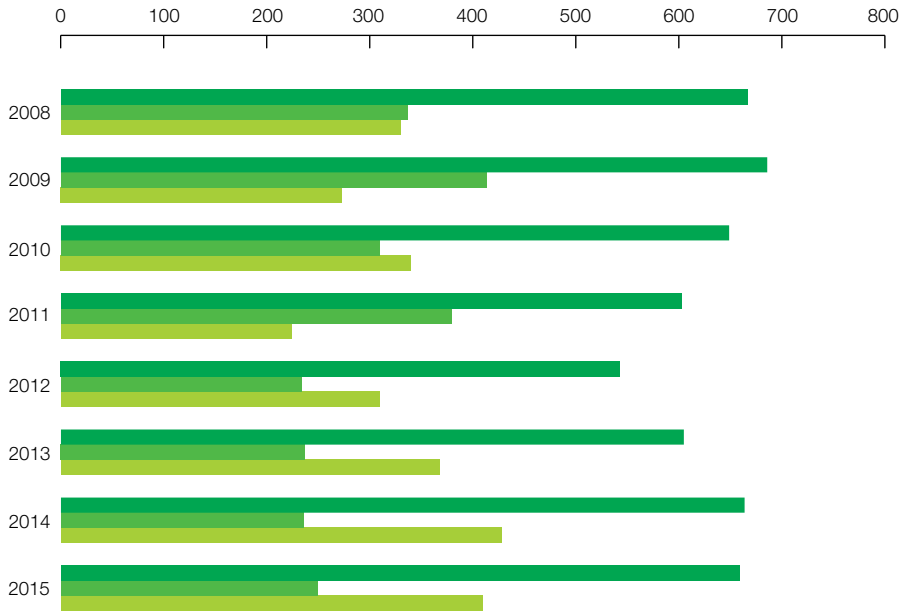
Na terenie gmin Biskupice i Gdów transakcje deweloperskie są sporadyczne.

Podsumowanie

W 2015 roku liczba zawieranych transakcji się ustabilizowała, co oznacza pozytywne sygnały z rynku nieruchomości. Ceny jednostkowe należy analizować osobno dla każdej z gmin; w 2015 roku generalnie wzrosły ceny nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi.

Wciąż odnotowuje się duże zainteresowanie tańszymi nieruchomościami zlokalizowanymi dalej od granic Krakowa.

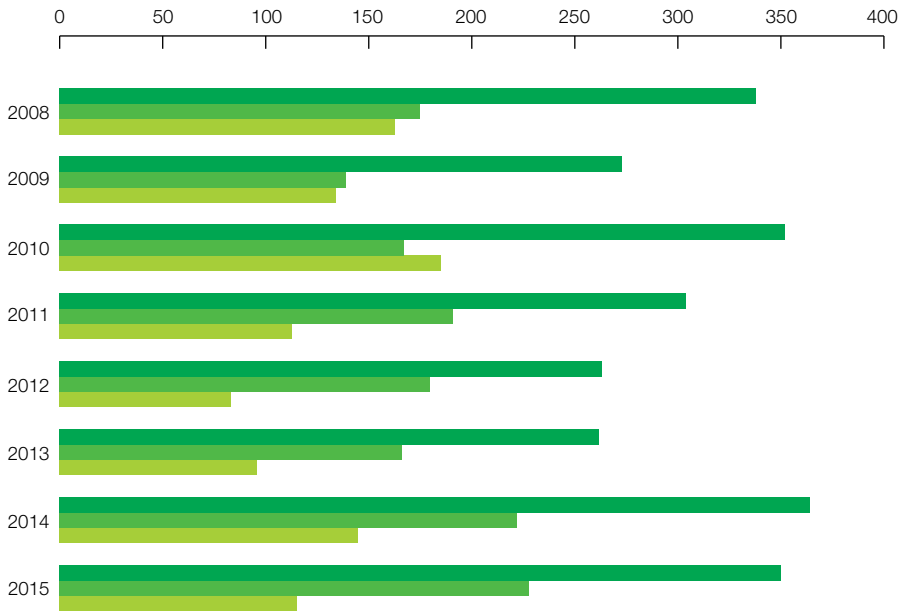
Czwarty rok z rzędu liczba transakcji deweloperskich w gminach podkrakowskich utrzymuje się na wysokim poziomie, z lekką tendencją wzrostową, natomiast w powiecie wielickim trzyletni trend wzrostowy został zatrzymany w 2015 roku.



Wykres 6.

Zestawienie liczby transakcji prowadzonych przez deweloperów i osoby fizyczne w powiecie krakowskim

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl



Wykres 7.

Zestawienie liczby transakcji prowadzonych przez deweloperów i osoby fizyczne w powiecie wielickim

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl



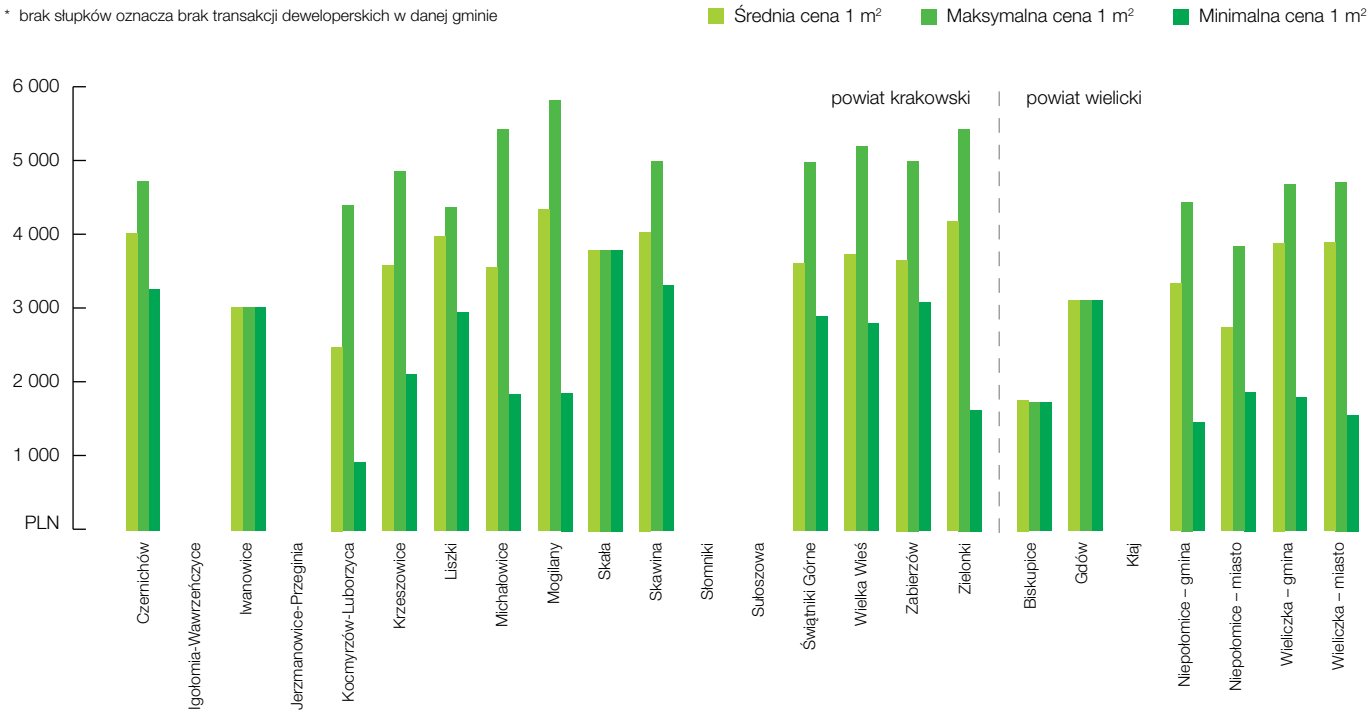


Wykres 8.

Ceny minimalne, średnie i maksymalne za 1 m² domu w gminach powiatu krakowskiego i wielickiego w transakcjach deweloperskich* w 2015 roku (PLN)

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

* brak słupków oznacza brak transakcji deweloperskich w danej gminie



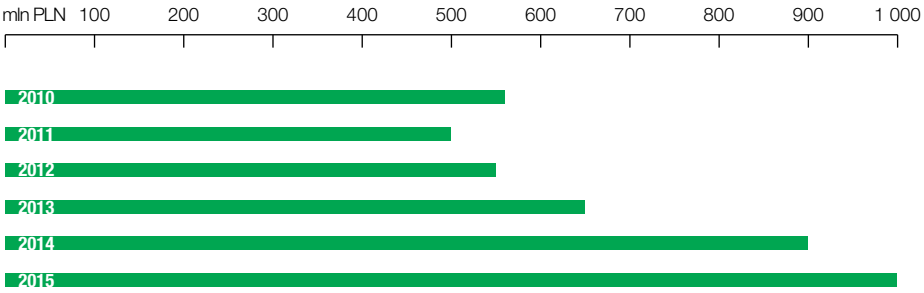
Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

GRUNTY W KRAKOWIE

W roku 2015 na rynku gruntów w Krakowie utrzymywały się pozytywne tendencje z 2014 roku. Tendencje te dotyczyły przede wszystkim aktywności na rynku. Wzrosła wartość obrotu i liczba transakcji, przy względnej stabilizacji cenowej. Aktywność kapitału dotyczyła przede wszystkim gruntów inwestycyjnych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Z końcem 2012 i w pierwszej połowie 2013 roku ceny osiągnęły najniższą wartość. Rok 2014 odznaczał się wzrostem cen i obrotu. Rok 2015 przynosi względną stabilizację cenową, przy wzroście obrotów. Wciąż mamy do czynienia z przesuwaniem na rynek gruntów i mieszkań części kapitału z lokat bankowych. Pozytywny rozwój rynku pracy w Krakowie w sektorach IT, inżynierii i BPO, w których płace są powyżej średniej krajowej, wraz z niskimi stopami procentowymi powoduje, że wciąż istnieje grono potencjalnych nabywców i najemców mieszkań. Sprzedaż mieszkań zachęca deweloperów do uzupełniania banków ziemi. Rynek pracy napędza również dobrą koniunkturę w segmencie biurowym, który notuje najniższe poziomy pustostanów w Polsce. Pozytywne tendencje w Krakowie powodują dodatkowo pojawienie się nowych deweloperów aktywnych w innych miastach, przez co rośnie wartość obrotów. W Krakowie na rynku działek zanotowano wzrost liczby transakcji, przy wzroście wielkości obrotów w porównaniu z 2014 rokiem. Wstępne dane wskazują na obrót na poziomie około



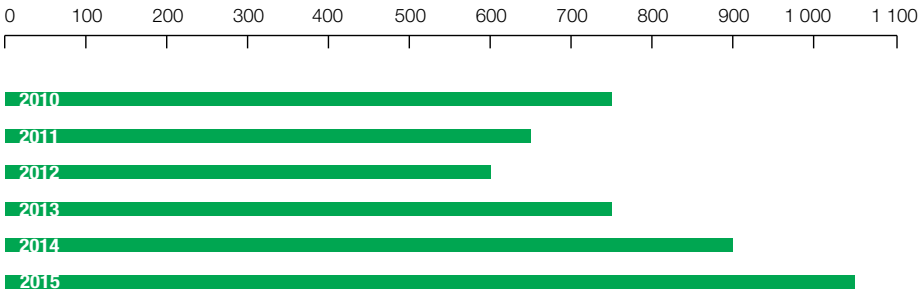


Wykres 1.

Obrót na rynku gruntów w Krakowie*

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

* dane nie obejmują gruntów nabywanych przez Gminę i Skarb Państwa w związku z realizacją inwestycji w infrastrukturę drogową oraz wnoszonych aportów między różnymi podmiotami. Za rok 2015 wstępne dane szacunkowe



Wykres 2.

Liczba transakcji na rynku gruntów w Krakowie*

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

* dane nie obejmują transakcji nierynkowych, gruntów nabywanych przez Gminę i Skarb Państwa w związku z realizacją inwestycji w infrastrukturę drogową oraz wnoszonych aportów między różnymi podmiotami. Za rok 2015 wstępne dane szacunkowe

1 mld PLN, przy około 1 050 transakcjach. Trzeba jednak mieć na względzie, że są to wstępne dane i zgodnie z doświadczeniem z 2014 roku należy założyć, że część transakcji zawartych w ostatnim kwartale nie została jeszcze ujawniona.

W słabym 2009 roku wystąpiło około 500 transakcji, przy bardzo niskiej wartości obrotu na poziomie 270 mln PLN. W roku 2011 wystąpiło około 650 transakcji, przy wartości obrotu na poziomie 500 mln PLN. Zweryfikowane dane za 2012 rok wykazały około 550 transakcji, przy wartości obrotu około 550 mln PLN. Dane za rok 2013 wskazują około 750 transakcji, przy obrocie około 650 mln PLN. Zweryfikowane dane za 2014 rok wskazują na 900 transakcji, przy obrocie około 900 mln PLN. Wstępne dane za 2015 wykazują 1 050 transakcji i obrót na poziomie 1 mld PLN, co w porównaniu do roku 2014 stanowi wzrost liczby transakcji o około 17% i wartości obrotu o około 10%, przy czym dane te mogą jeszcze ulec korekcie. (Wykres 1, 2)

Statystyki wskazują na stabilizację wartości jednostkowej transakcji, pomimo pojawienia się na rynku nieruchomości gruntowych nowych środków pieniężnych, które zostały przesunięte z lokat bankowych. W tym cyklu na rynku gruntów nie wystąpiły negatywne tendencje, jakie obserwowano w 2007 i 2008 roku, gdy ceny rosły po kilkadziesiąt procent rocznie, a deweloperzy powiększali banki ziemi przepłacając za grunty.

W 2015 roku średnia cena transakcyjna gruntów budowlanych w Krakowie wyniosła około 600 PLN/m^2 i kształtowała się na podobnym poziomie co w 2014 roku. Cena znacząco wzrosła w porównaniu z 2013 rokiem, gdzie wyniosła około 480 PLN/m^2. Niezmiennie największy udział ilościowy w obrocie gruntami, podobnie jak w latach poprzednich, miały działki pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Ich udział w transakcjach gruntami budowlanymi, podobnie jak w 2014 roku, wynosił około 50%.

Biorąc pod uwagę wartość transakcji na rynku nieruchomości gruntowych, niezmiennie dominowały działki pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i mieszkaniowo-usługowe, których udział w obrocie gruntami wyniósł około 50%. Obroty w segmencie działek pod zabudowę jednorodzinną wzrosły do niecałych 20%. Obrót w segmencie działek usługowych utrzymał się na poziomie około 30% podobnie jak w 2014 roku. Rynek gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i mieszkaniowo-usługową pod względem liczby i wartości obrotu był niesymetryczny w poszczególnych dzielnicach. Inwestorzy skupili się na obszarze Podgórza, gdzie przypadło około 40% wartości obrotu, natomiast w Krowodrzy i Śródmieściu – po około 25%. Podgórze stało się liderem obrotów w tym segmencie, wraz ze wzrostem średniej ceny transakcyjnej z 950 PLN/m^2 (po weryfikacji danych za 2014 rok) do około 1 200 PLN/m^2. Również w Krowodrzy średnia cena transakcyjna wzrosła w 2015 roku z 1 000 PLN/m^2 (po weryfikacji danych za 2014 rok) do około 1 100 PLN/m^2. Jedynie w Śródmieściu średnia cena spadła do około 2 000 PLN/m^2 z 2 950 PLN/m^2. Spadek ceny wynika ze spadku liczby i wartości transakcji działkami „plombowymi". Średnie ceny transakcyjne w Nowej Hucie nie zmieniły się.

Rekordowe wyniki sprzedaży mieszkań osiągane przez deweloperów od 2014 roku skłoniły ich do uzupełniania banku ziemi. Na rynku pojawili się nowi uczestnicy, skuszeni wynikami sprzedaży mieszkań i wizją solidnych zysków w branży deweloperskiej. Rynkowi zaczęli przyglądać się krajowi potentaci, nieobecni dotychczas w Krakowie.

Najciekawsze transakcje sprzedaży działek pod zabudowę wielorodzinną w Śródmieściu dotyczyły działek przy ulicy Fabrycznej (Grzegórzki): o powierzchni ponad 3,6 ha, za ponad 33 mln PLN (918 PLN/m^2); przy ulicy Rakowickiej dwie działki po około 0,5 ha za około 13 mln PLN (2 300–2 400 PLN/m^2).

W Podgórzu sprzedaż terenu o powierzchni ponad 6 ha w okolicy ulicy Mieczykowej (Kliny), za niecałe 30 mln PLN (475 PLN/m^2) oraz niewielkiej działki o powierzchni 13 a przy ul. Konopnickiej/Barskiej (okolice Centrum Kongresowego) za 9,6 mln PLN (7 600 PLN/m^2), która może być również zabudowana biurowcem. W Krowodrzy dwie działki po około 0,8 ha przy ulicy Wrocławskiej (dawny teren WSK) kupiono za około 16 mln PLN (1 600–1 800 PLN/m^2). (Wykres 3)

Rynek działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wykazywał w porównaniu z 2014 rokiem stabilizację. Nieznaczny wzrost zanotowano na obszarze Nowej Huty. Ciekawą transakcję zanotowano w Chełmie. Syndyk sprzedał teren nieobjęty planem zagospodarowania przestrzennego (w studium MN), o powierzchni ponad 22 ha przy ulicach: Podłużnej, Pylnej, Becka za 22 mln PLN (97 PLN/m^2). Wcześniej w szczycie hossy gruntowej w lutym 2008 roku powyższy teren został kupiony za… prawie 126 mln PLN.

Rynek działek o przeznaczeniu usługowym (komercyjnym) kontynuował dobrą passę rozpoczętą w 2014 roku. Zanotowano kilka bardzo interesujących transakcji dużymi terenami na obrzeżach miasta, przy ważnych obszarach komunikacyjnych (Olszanica-Balice port lotniczy; węzeł Rybitwy), przez co średnia cena transakcyjna działek o przeznaczeniu usługowym spadła w 2015 roku do około 1 000 PLN/m^2 z 1 200 PLN/m^2 w 2014 roku.

Ceny działek komercyjnych z przeznaczeniem handlowym kształtowały się w przedziale 300–2 000 PLN/m^2, a działek komercyjnych pod zabudowę biurową – w przedziale od 500 do 3 700 PLN/m^2. W 2015 roku rynek kontynuował korzystne tendencje w segmencie działek pod zabudowę biurową.

Najciekawsze transakcje działkami komercyjnymi dotyczyły zakupu gruntów pod biurowce – o powierzchni około 1,9 ha przy ulicy Powstańców Wielkopolskich na Zabłociu, za cenę 16,4 mln PLN (847 PLN/m^2); działki przy ulicy Mogilskiej, o powierzchni około 33 a, za 12,2 mln PLN (3 724 PLN/m^2); działki przy alei 29 Listopada, o powierzchni 65 a, za cenę 13,35 mln PLN (2 038 PLN/m^2).

W 2015 roku w segmencie gruntów usługowych zauważalna była kontynuowana z 2014 roku wzmożona aktywność inwestorów w dwóch peryferyjnych obszarach Krakowa – przy węźle Rybitwy i ulicach Botewa, Śliwiaka, gdzie ceny kształtowały się w przedziale 300–400 PLN/m^2 z epizodami powyżej 600 PLN/m^2 oraz w Olszanicy-Balicach pomiędzy lotniskiem a autostradą A4, gdzie kupiono kolejne ponad 9 ha pod inwestycje. Działki w powyższym obszarze, mocno niedowartościowane przez lata, po inwestycjach infrastrukturalnych wokół lotniska zaczynają być dostrzegane przez rynek, co powinno skutkować wzrostem cen, podobnie jak na Rybitwach po uchwaleniu trasy S7.

Na rynku działek przemysłowych, które występują zasadniczo w Podgórzu i Nowej Hucie, panowała stagnacja, z małą liczbą transakcji. Poziom cenowy w głównych obszarach przemysłowych tych dzielnic kształtował się na poziomie nieco wyższym w porównaniu do 2014 roku, tzn. w Podgórzu w przedziale 150–400 PLN/m^2, a w Nowej Hucie – w granicach pomiędzy 60–400 PLN/m^2.

Podsumowanie

Ogólnie na rynku gruntów w Krakowie w 2015 roku trwało ożywienie rozpoczęte w połowie 2013 roku, co potwierdza wzrost wolumenu transakcji i wielkości obrotu. W zakresie cen rynek wykazywał względną stabilizację. Rynek najaktywniejszy był w segmencie działek pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i mieszkaniową wielorodzinną. Deweloperzy nabywali tańsze grunty położone na obrzeżach Krakowa, na rynku pojawili się nowi deweloperzy, a dotychczas obecni intensywnie uzupełniali banki ziemi. Segment działek komercyjnych utrzymał korzystną tendencję z roku 2014.

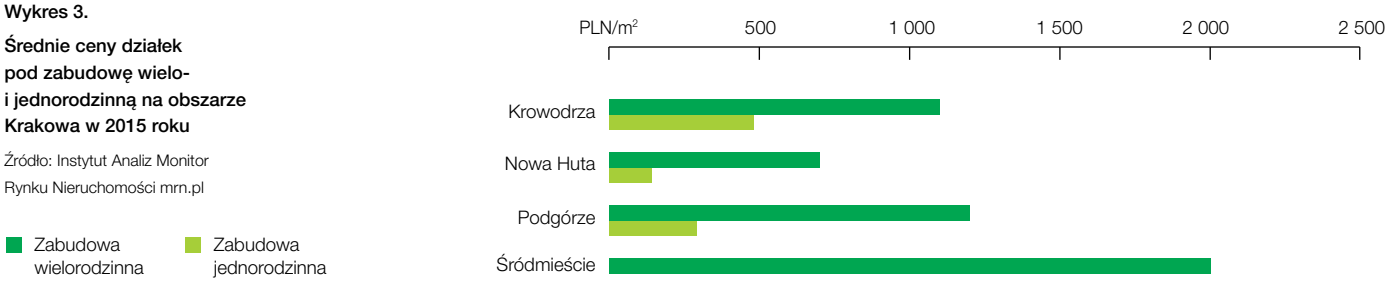
Można było zaobserwować ciągłe zainteresowanie działkami pod zabudowę biurową, z jednoczesną świadomością ograniczonych możliwości wchłonięcia kolejnych powierzchni biurowych. Zauważalne było poszukiwanie nowych niedowartościowanych terenów usługowych, które w bliskiej perspektywie zyskają na wartości (tereny wokół lotniska w Balicach-Olszanicy oraz tereny wokół węzła Rybitwy).

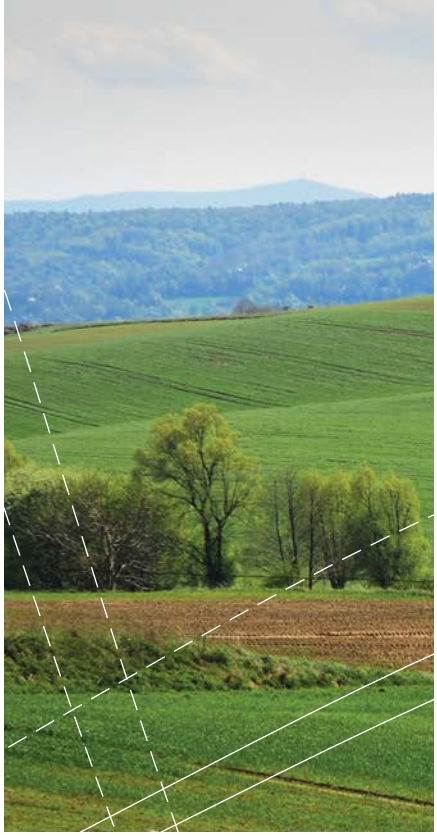
Segment działek pod zabudowę jednorodzinną wykazywał stabilizację cenową.

Wykres 3.

Średnie ceny działek pod zabudowę wielo- i jednorodzinną na obszarze Krakowa w 2015 roku

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl







Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości
mrn.pl

GRUNTY W STREFIE PODMIEJSKIEJ

2016 rok już w pierwszym trymestrze zaowocował nowymi transakcjami, tak w sektorze nieruchomości inwestycyjnych przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową czy usługową, jak i sektorze gruntów rolnych, rozumianym również jako użytki zielone, leśne, sady i inne o podwyższonej czynności biologicznej. Podsumowując rok 2015 nie sposób nie zauważyć, że w wielu aspektach zawiesił bardzo wysoko poprzeczkę swojemu następcy. W roku tym na rynku gruntów w strefie podmiejskiej odnotowano większe ożywienie i różnorodność niż w ciągu minionych czterech lat.

W 2015 roku dokonano rekordowej na tle ostatniego pięciolecia liczby transakcji, sięgającej około 1 800 obrotów prawem własności do gruntów powiatu krakowskiego, co łącznie stanowiło niemal 1 000 ha sprzedanych ziem różnorakiego przeznaczenia. Tak dużego kwantum transakcji nie pamięta się sięgając pamięcią nawet do roku 2011, gdzie odnotowano niemal 1 550 umów sprzedaży na łączną kwotę (wolumen) 290 mln PLN. Potem było tylko gorzej w sensie i kwantum, i wolumenu. Powolne wyjście z kryzysu gospodarczego nie zachęcało do inwestowania. Kupowano/sprzedawano mniej gruntów za mniejsze pieniądze. Przełomem w kwantum był rok 2014, lecz był to przełom, którego nikt ze sprzedających nie chciał. Tzn. sprzedano więcej, ale łącznie zyskano mniej, co widać w zatrważająco niskim wolumenie przypadającym na ten rok. Kolejny – 2015 rok – to prawdziwa przepaść pomiędzy poprzednimi. Wyraźne ożywienie na rynku widziane liczbą transakcji nie wpłynęło jednak istotnie na poziom cen. (Wykres 1)

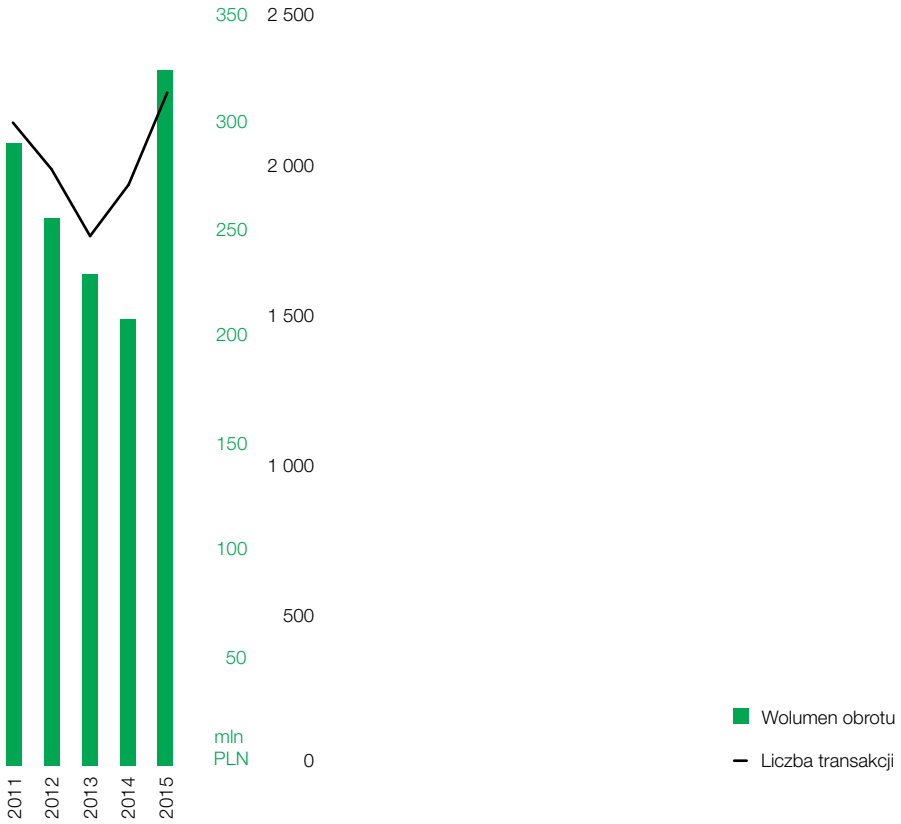
Spadek cen o 0,71 PLN/m^2 jest w rzeczy samej pozorny, tj. nominalny. Bacząc zaś na wartość styczniowej deflacji rzędu 0,95% (rdr) w ujęciu realnym ceny gruntów powiatu krakowskiego są stabilne w perspektywie ostatniego roku. Chociaż wcześniejsze wahania: maksymalnie około 4 PLN/m^2 (w skali rok do roku) nie uprawniają do stwierdzenia, że z cenami nieruchomości gruntowych działo się coś niedobrego. (Wykres 2)

Stabilne kursy cenowe w okresie ostatniego pięciolecia widoczne są niemal we wszystkich gminach powiatu krakowskiego. Oczywiście ta ogólna stabilizacja – bez podziału na funkcję gruntu – nie oznacza stałości, a znaczy jedynie, iż nie zaobserwowano lokalnych szoków w liczbie transakcji, osiąganym wolumenie czy przeciętnej jednostkowej cenie

Wykres 1.

Liczba transakcji gruntami i wolumen obrotu w powiecie krakowskim

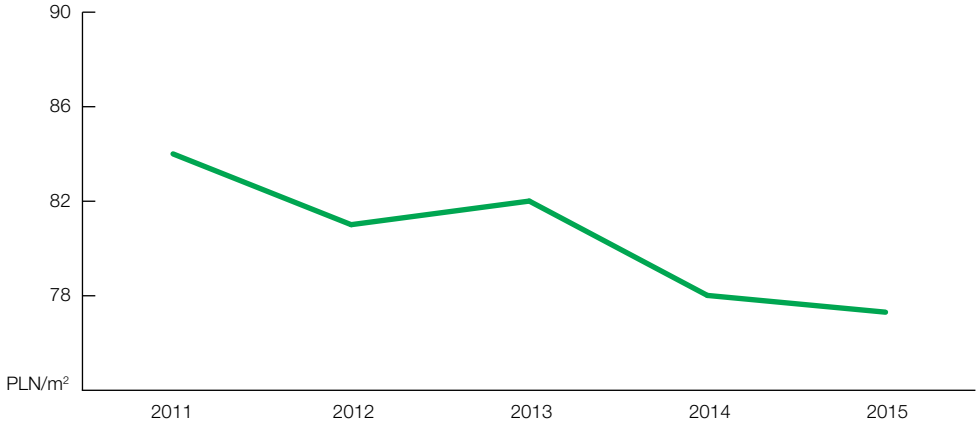
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl



Wykres 2.

Średnia cena gruntu niezabudowanego na terenie powiatu krakowskiego

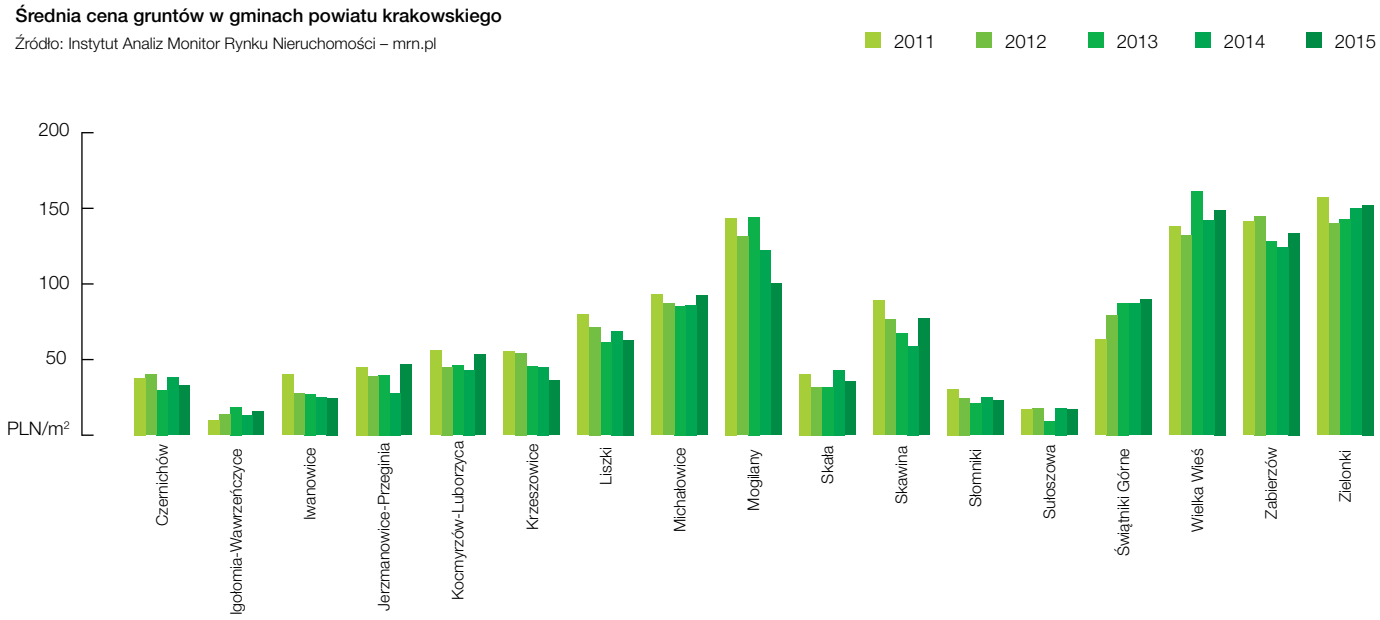
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl



Wykres 3.

Średnia cena gruntów w gminach powiatu krakowskiego

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl







transakcyjnej. Na wyróżnienie zasługuje jednak gmina Skawina. Właściciele tamtejszych gruntów rokrocznie zawierali umowy sprzedaży opiewające na coraz to niższe kwoty. Była jednostką ewidencyjną, która najciężej przeszła fazę bardzo intensywnych zakupów nieruchomości i czas wychodzenia z niej. Dopiero w 2015 roku inwestorzy podjęli walkę o skawińskie grunty. Zaprocentowała ona wzrostem cen i utrzymaniem, a nawet poprawą ubiegłorocznego lokalnego kwantum.

Niezmiennie najdroższymi są nieruchomości gruntowe gmin: Zielonki, Wielka Wieś, Zabierzów i Mogilany. Przeciwnym biegunem są zaś grunty alokowane w sołectwach gmin: Sułoszowa, Igołomia-Wawrzeńczyce, a tylko nieco lepiej wypadają Słomniki, Iwanowice, Skała i Czernichów. Dla zobrazowania odległości pomiędzy tymi biegunami, nieruchomości rolne w Zabierzowie, Zielonkach czy Mogilanach są droższe aniżeli grunty pod zabudowę mieszkaniową (globalnie kapitałochłonne) w Sułoszowej. (Wykres 3)

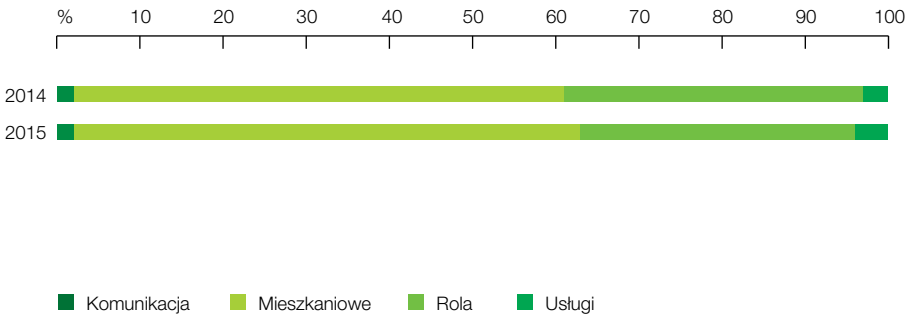
W roku 2015 kupowano więcej gruntów pod zabudowę mieszkaniową niż w ubiegłych latach. Ich udział zawsze był większy niż połowa wszystkich transakcji, lecz w poprzednim roku przekroczył barierę 60% kosztem gruntów inwestycyjnych. (Wykres 4)

Zwraca się również uwagę na pozytywne zmiany w sferze nabywania gruntów komercyjnych z wyłączeniem destynacji mieszanej (np. mieszkaniowo-usługowej). Kontrakty na nabycie gruntów usługowych, usługowo-handlowych, przemysłowych czy innych podobnych są najbardziej intratne i przynoszą właścicielom zysk od kilkuset do nawet ponad 1 tys. PLN/m^2. Egzemplifikując, Jeronimo Martins Polska sp. z o.o. nabył 6 018 m^2 gruntu usługowo-handlowego zlokalizowanego w Modlnicy (gmina Wielka Wieś) za łączną kwotę 4,92 mln PLN netto, czyli 1 005,58 PLN/m^2. Jednak ta destynacja, podobnie zresztą jak działki komunikacyjne i inne podobne (np. na poszerzenie pasa drogowego) stanowią łącznie zaledwie 6% kwantum wszystkich transakcji. Jest to zbyt mały i zbyt rozproszony zbiór obserwacji rynkowych, aby rozpatrywać go na właściwym dokładnościowo poziomie. Wobec tego w dalszej analizie przeznaczenie usługowe i komunikacyjne zostaje pominięte, a pod uwagę brane będą funkcje mieszkaniowe oraz rolne.

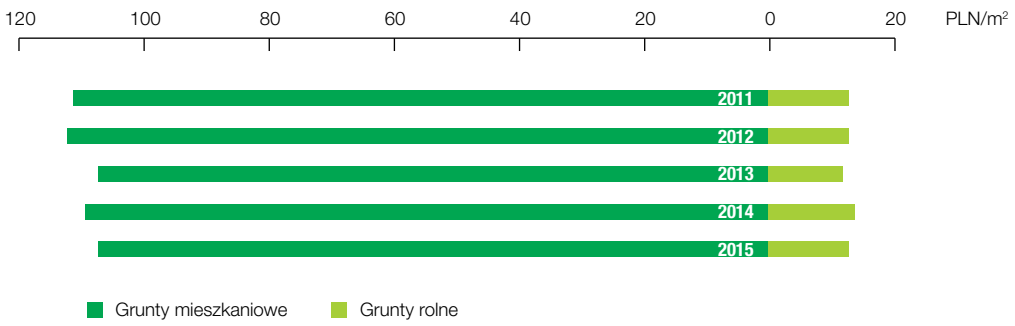
Obie funkcje bowiem w zakresie notowanych jednostkowych cen do trzech lat wstecz zmieniają się nieznacznie. Można nawet stwierdzić odważnie, iż kosmetyczne zmiany były następstwem wskaźników inflacji. Nieco inaczej wyglądała cenność gruntów w 2011 i 2012 roku, gdzie kryzys gospodarczy stawiał pod znakiem zapytania sens kolejnych inwestycji.

Wielu inwestorów – głównie tych niedoświadczonych – zdecydowało jednak, że warto kupować, zwłaszcza nieruchomości pod zabudowę jednorodzinną. Kupowali sporo, co wpływało na cenę gruntów, dodatkowo dopingowaną przez banki o nieugruntowanej polityce wewnętrznej i niedziałających regulacjach stóp procentowych. Kolejne regulacje bankowe, surowsze warunki kredytowania, większa selektywność kredytobiorców sprawiły, że budowano coraz mniej, chociaż nie mało. Spadek ten sprawił, iż właściciele gruntów inwestycyjnych musieli postarać się o nabywców przez obniżenie cen ofertowych lub bardziej ugodową negocjację cen. Odzwierciedliło się to w sporym progu cen transakcyjnych pomiędzy rokiem 2012 a 2013.

Wykres 4.
Struktura transakcji według przeznaczenia gruntów w powiecie krakowskim
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl







Wykres 5.

Średnie ceny jednostkowe nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu mieszkaniowym oraz rolnym w powiecie krakowskim

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Rynek gruntów rolnych jest niemal lustrzanym odbiciem sytuacji w segmencie nieruchomości inwestycyjnych pod zabudowę mieszkaniową. Geneza jego zmienności jest podobna w zakresie zakupów kredytowanych. Polityka banków zaostrzyła się również wobec przedmiotów tego typu. Lecz czynnikiem zmieniającym cenność na przestrzeni ostatnich pięciu lat jest przede wszystkim – powiększane przez media – ryzyko polityczne. Różne, czasem nawet sprzeczne doniesienia o możliwości nabywania gruntów przez cudzoziemców po 1 maja 2016 roku sprawiają, że trudno jest zdecydować czy podejmować inwestycje, czy też nie. Po 2011 roku ceny gruntów rolnych nieznacznie, lecz permanentnie spadały. Przed 2011 zaś prognozowano im dynamiczny spadek wartości, jednak stały się bezpieczniejszą lokatą kapitału niż kuponowe i zerokuponowe obligacje skarbowe. Renesansem tego segmentu był rok 2014, kiedy plany nabywców ziem powiatu krakowskiego sięgały 2-3 lata w przyszłość i mierzyły w szybkie, intratne zbycie praw własności cudzoziemcom. Projekt ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, zatwierdzony w sierpniu 2015 roku ostudził te zapędy, co oczywiście odwzorowało się w notowanych cenach. Te bowiem w powiecie krakowskim na koniec roku osiągnęły poziom 12,89 PLN/m^2. (Wykres 5)

Popyt na nieruchomości niezabudowane powiatu krakowskiego skupia się wokół gruntów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową. Wynika to z charakterystyki powiatu dopełniającej wiodącej funkcji Krakowa. Niezmiennie od lat w kwantum transakcji najwyższy udział mają gminy Zabierzów i Zielonki, zaś pozytywne zmiany w liczbie zawieranych umów na zakup gruntów o funkcji mieszkaniowej obserwuje się w gminach Czernichów, Jerzmanowice-Przeginia, Kocmyrzów-Luborzyca, Liszki, Michałowice, Mogilany, Skała i Słomniki. W większości jest to powrót do kwantum z 2011 roku. (Wykres 6)

Dobrą koniunkturę widać we wszystkich gminach, ponieważ niemal każda – jeśli nie utrzymała, to nie straciła zbyt wiele w liczbie obrotów prawem własności. Wprawdzie w jednostce ewidencyjnej Wielka Wieś odnotowano spadek o około 20 transakcji, jednak musiało to mieć i ma swoje odbicie w przeciętnej jednostkowej cenie transakcyjnej, która ukształtowała się na poziomie 168,22 PLN/m^2 – wyższym niż w roku poprzednim o 11,94 PLN/m^2. Utrzymała w ten sposób drugą lokatę w rankingu najdroższych gmin powiatu krakowskiego. Pierwszą, niemal nieprzerwanie od lat, zajmują sołectwa jednostki ewidencyjnej Zielonki – wyznacznik luksusu lokalizacyjnego – w której w 2015 roku odnotowano ponad 120 nabywców gruntów mieszkaniowych, a w perspektywie ostatnich pięciu lat – ponad 600. (Wykres 7)

Lepszych czasów doczekali również właściciele grunt mieszkaniowych w Skawinie. W 2015 roku po raz pierwszy w klimacie postkryzysowym sprzedawali drożej niż poprzedniego roku.

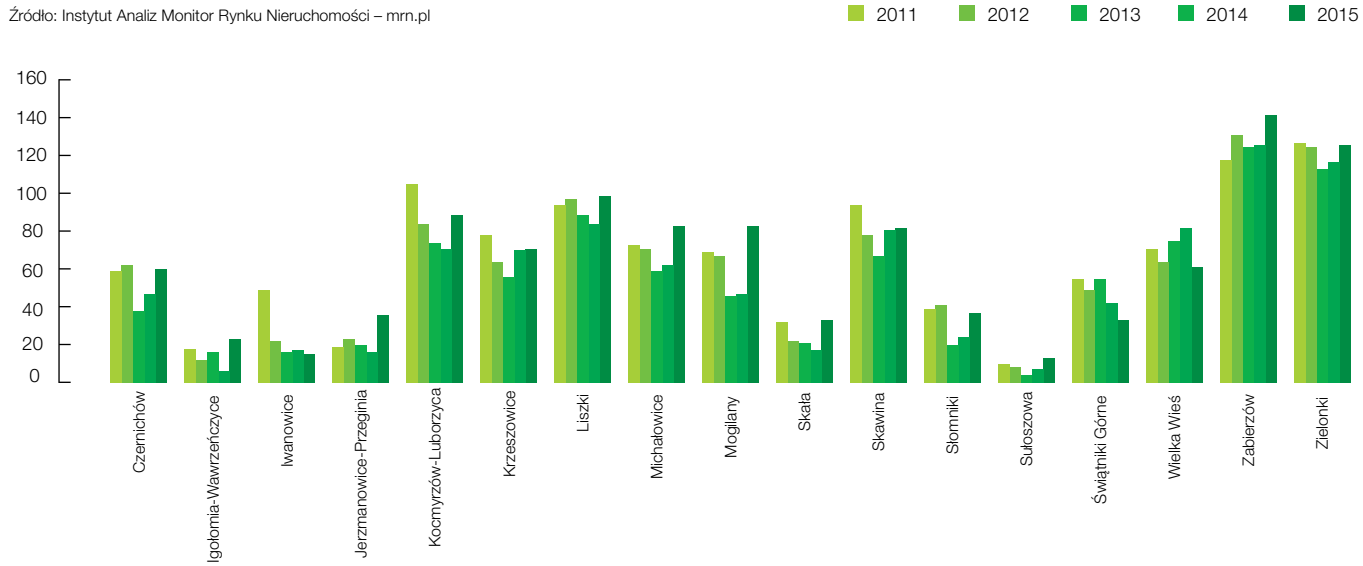
Nie jest to z pewnością szokująca zmiana spadkowego do niedawna trendu, lecz pozytywny impuls na kolejny rok. Na ten impuls wpłynął wzrost liczby transakcji w granicach administracyjnych miasta Skawina i osiągnięty przeciętny koszt 1 m^2 gruntu mieszkaniowego równy 102,46 PLN/m^2. To miasto kreuje trendy w regionie, co widać choćby w sektorze gruntów rolnych. Nie dość, że zawarto niemal 40% mniej transakcji względem roku 2014, to jeszcze ceny zanotowały kolejny spadek.

Na wspomniany wcześniej ogólny wzrost kwantum transakcji w sektorze gruntów rolnych złożyły się głównie gminy: Liszki i Czernichów notujące rekordową sprzedaż w okresie ostatniego pięciolecia. (Wykres 8)

Wykres 6.

Liczba transakcji gruntami o przeznaczeniu mieszkaniowym w gminach powiatu krakowskiego

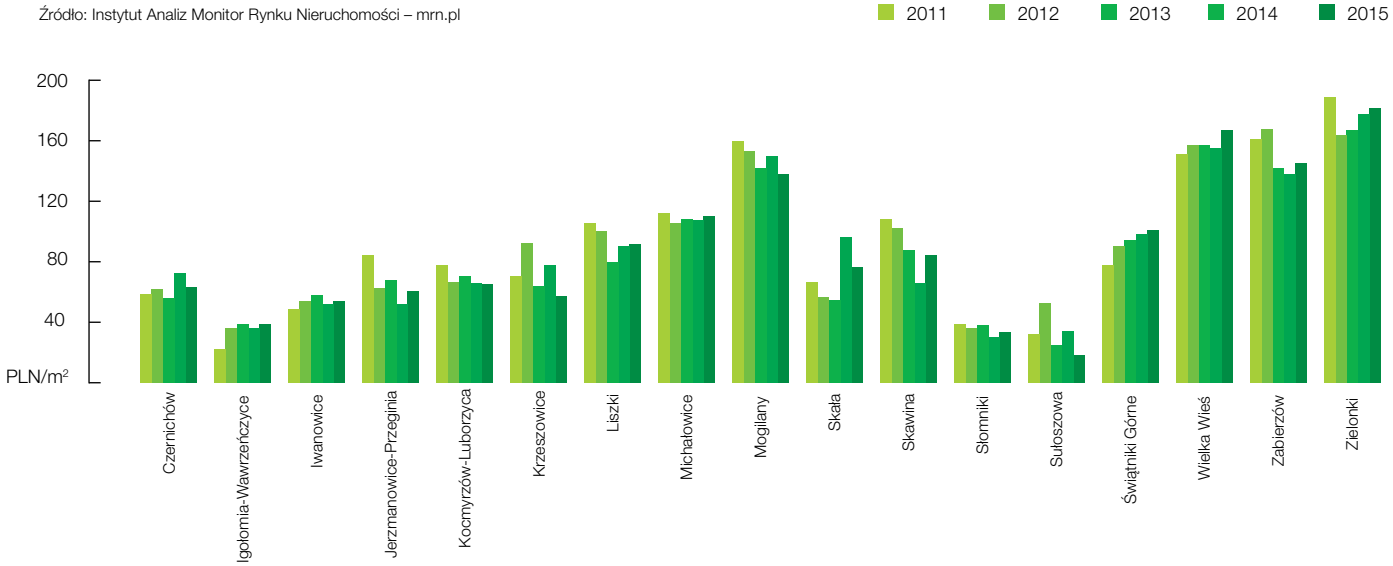
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl



Wykres 7.

Średnie ceny gruntów o przeznaczeniu mieszkaniowym w gminach powiatu krakowskiego

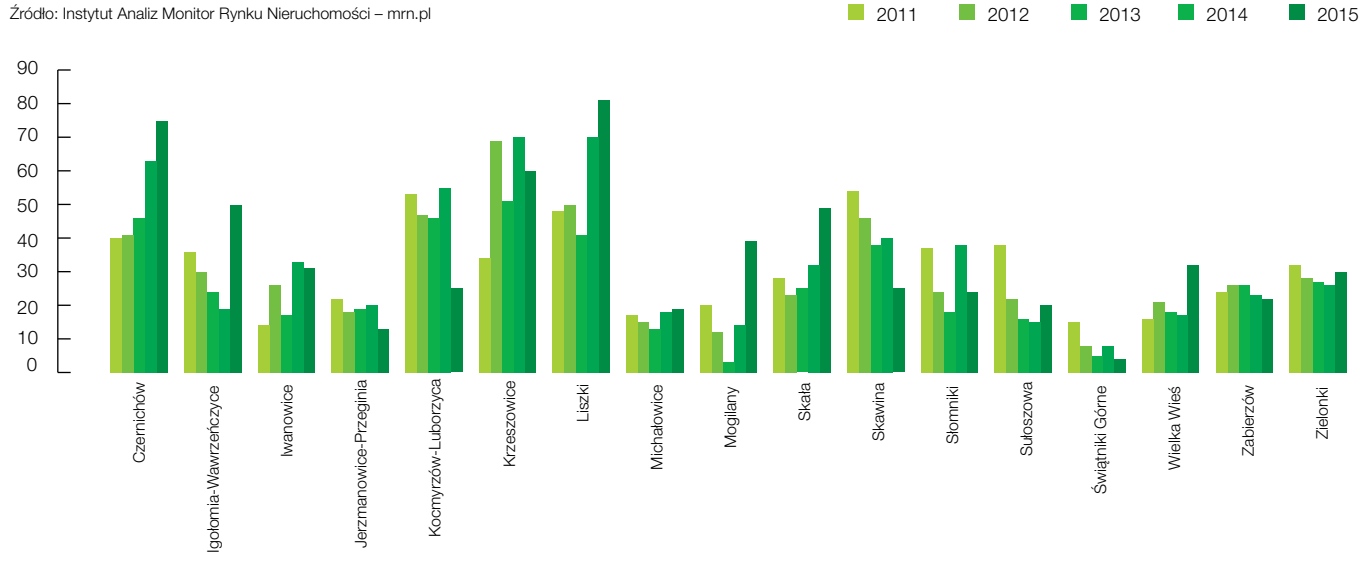
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl



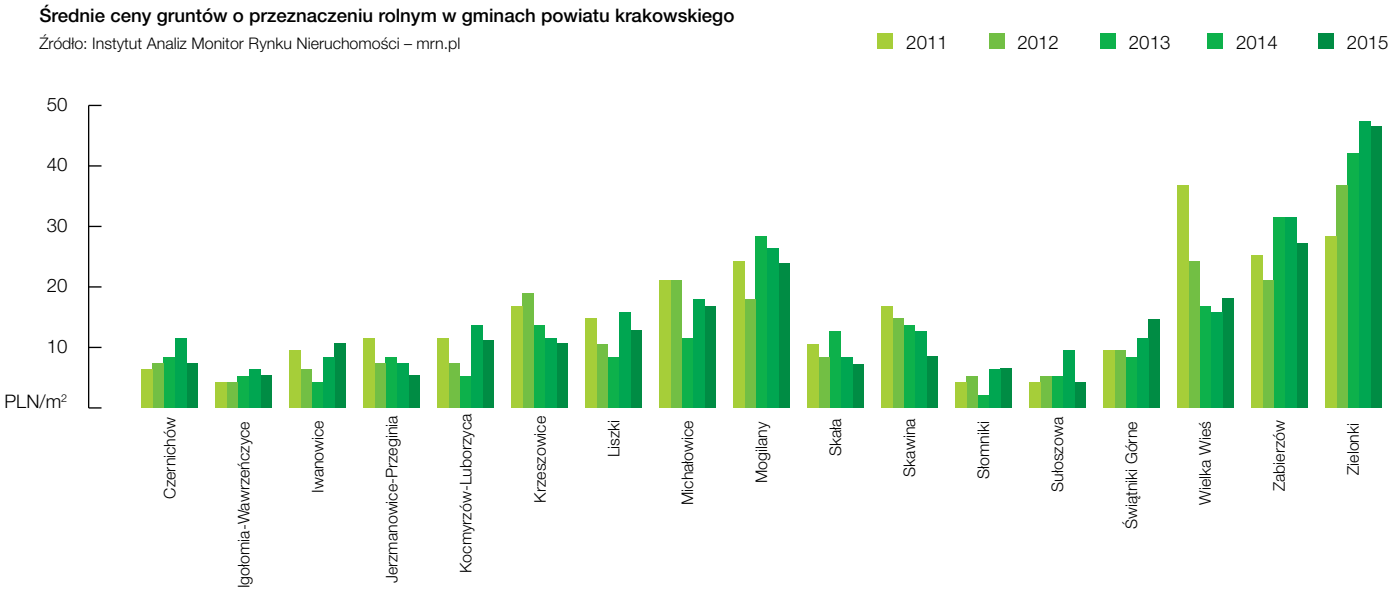
Wykres 8.

Liczba transakcji gruntami o przeznaczeniu rolnym w gminach powiatu krakowskiego

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl



Wykres 9.
Średnie ceny gruntów o przeznaczeniu rolnym w gminach powiatu krakowskiego
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl



Ale rynek jest nieubłagany: duża sprzedaż oznacza niższe ceny. I mniej względem roku 2014 zapłacili nabywcy gruntów tak w Liszkach, jak i w Czernichowie, odpowiednio 12,12 i 6,99 PLN/m^2. Kilkukrotny, niespotykany dotychczas wzrost udziału gminy Mogilany w kwantum transakcji gruntami rolnymi jest wyraźny, lecz zdaje się być jednorazowym incydentem na tle lat wcześniejszych. Liczba zawartych tam umów byłaby znacznie niższa, gdyby nie kilkanaście jednodniowych przeniesień prawa własności do 15 działek ewidencyjnych z Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w Libertowie na rzecz osób fizycznych, po średniej kwocie rzędu 28,83 PLN/m^2. Obniżyło to nieco wymiar średniego ekwiwalentu pieniężnego dla gminy, lecz nadal zajmuje ona trzecią lokatę w gronie najdroższych. Pierwsza przypadła sołectwom jednostki ewidencyjnej Zielonki, druga zaś gminie Zabierzów. W statystyce najtańszych gmin w segmencie gruntów rolnych przoduje Sułoszowa, a za nią Igołomia-Wawrzeńczyce, Jerzmanowice-Przeginia, Słomniki i Skała. (Wykres 9)

Istotną właściwością rynku nieruchomości ujętego w granicach administracyjnych powiatu krakowskiego jest to, że głównym emiterem cenowym nie jest żadna gmina analizowana w powiecie, lecz miasto Kraków. To ono emanuje na liczbę zawieranych transakcji i poziom rejestrowanych cen. Można przyjąć nieco zgeneralizowaną zasadę, że ceny gruntów o funkcji mieszkaniowej tanieją wraz ze zwiększającą się odległością od Krakowa. Podobnie jest również w sektorze nieruchomości rolnych, lecz te rozchodzą się bardziej jednostajnie, bez wyraźnych dołów cenowych, które widoczne są na obrzeżach powiatu (np. Sułoszowa). Ta ogólna zasada rozchodzenia się cen jednostkowych jest zaburzana lokalnymi centrami, wewnątrz których (i w ich otulinie) cenność gruntu wzrasta, lecz nie urośnie do wymiaru ekwiwalentów pieniężnych obserwowanych w najdroższych gminach powiatu.

Podsumowanie

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych powiatu krakowskiego zanotował wyraźny wzrost liczby transakcji oraz dynamiczne zwiększenie wolumenu obrotu. Obserwuje się pozytywne zmiany w liczbie transakcji gruntami usługowymi oraz w cenach nieruchomości o bardzo dobrych cechach rynkowych (w tym lokalizacji). Ceny nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym i rolnym są stabilne w okresie od 2011 do 2015 roku, zaś na przestrzeni samego 2015 nie uległy żadnym zmianom w ujęciu realnym.

Niezmiennie największy popyt na grunty pod zabudowę mieszkaniową obserwuje się w gminach: Zielonki, Zabierzów, Mogilany i Wielka Wieś. Tam też występują najwyższe jednostkowe ceny transakcyjne.

Najwięcej obrotów prawem własności do nieruchomości rolnych dokonano w gminach Czernichów i Liszki, zaś najwyższe ceny zanotowano w gminach: Zielonki, Zabierzów, Mogilany i Wielka Wieś.

W systemie koniunkturalnym rynku nieruchomości o funkcji mieszkaniowej znajdują się w fazie ożywienia, zaś rolne zmierzają ku tejże fazie od 2014 roku.

Nie prognozuje się na rok 2016 istotnych zmian w trendach ustanowionych w roku 2015 oraz w przejściu rynku do fazy recesji.

POUKŁADAJ SWOJE PLANY

MIESZKANIOWE Z PORTALEM

KRN.pl

klikasz i mieszkasz



800 000 OFERT

ARTYKUŁY

WIADOMOŚCI

BEZPŁATNE

PORADY PRAWNIKA

WZORY UMÓW

www.krn.pl



Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości

mrn.pl

Z NAMI WYŁĄCZNIE TRAFNE DECYZJE!

- profesjonalny zespół analityków i rzeczoznawców majątkowych
- usługi konsultingowe i wyceny majątkowe na najwyższym poziomie
- portal internetowy www.mrn.pl
- konferencje branżowe dotyczące rynku nieruchomości
- budowana od lat, profesjonalna baza danych transakcyjnych obrotu nieruchomościami (kilkaset tysięcy transakcji)

Członkowie Instytutu - Autorzy Raportu za 2015 rok

wtórny rynek mieszkań	**Piotr Krochmal**
kamienice i powierzchnie zabytkowe	**Krzysztof Bartuś**
domy jednorodzinne w Krakowie	**Jarosław Czerski, Władysław Egner**
domy jednorodzinne w strefie podmiejskiej	**Piotr Mika**
grunty w Krakowie	**Maciej Grabowski**
grunty w strefie podmiejskiej	**Ewelina Wójciak**

www.mrn.pl

Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
31-261 Kraków, ul. Wybickiego 7c
tel. +48 12 378 31 30
fax +48 12 378 31 29
e-mail: zarzad@mrn.pl

Oddział we Wrocławiu:
54-210 Wrocław, ul. Kwiska 5-7/9
tel. +48 71 72 34 852
+48 501 351 271
e-mail: wroclaw@mrn.pl

Oddział w Warszawie:
02-123 Warszawa, ul. Korotyńskiego 23/8
tel. +48 22 378 12 67
+48 501 192 142
e-mail: warszawa@mrn.pl

dominium.pl

KRAKOWSKI PORTAL MIESZKANIOWY

- oferty deweloperów z Krakowa i okolic
- kilkaset inwestycji
- kilka tysięcy nowych mieszkań i domów
- oferty objęte programem MdM



www.dominium.pl



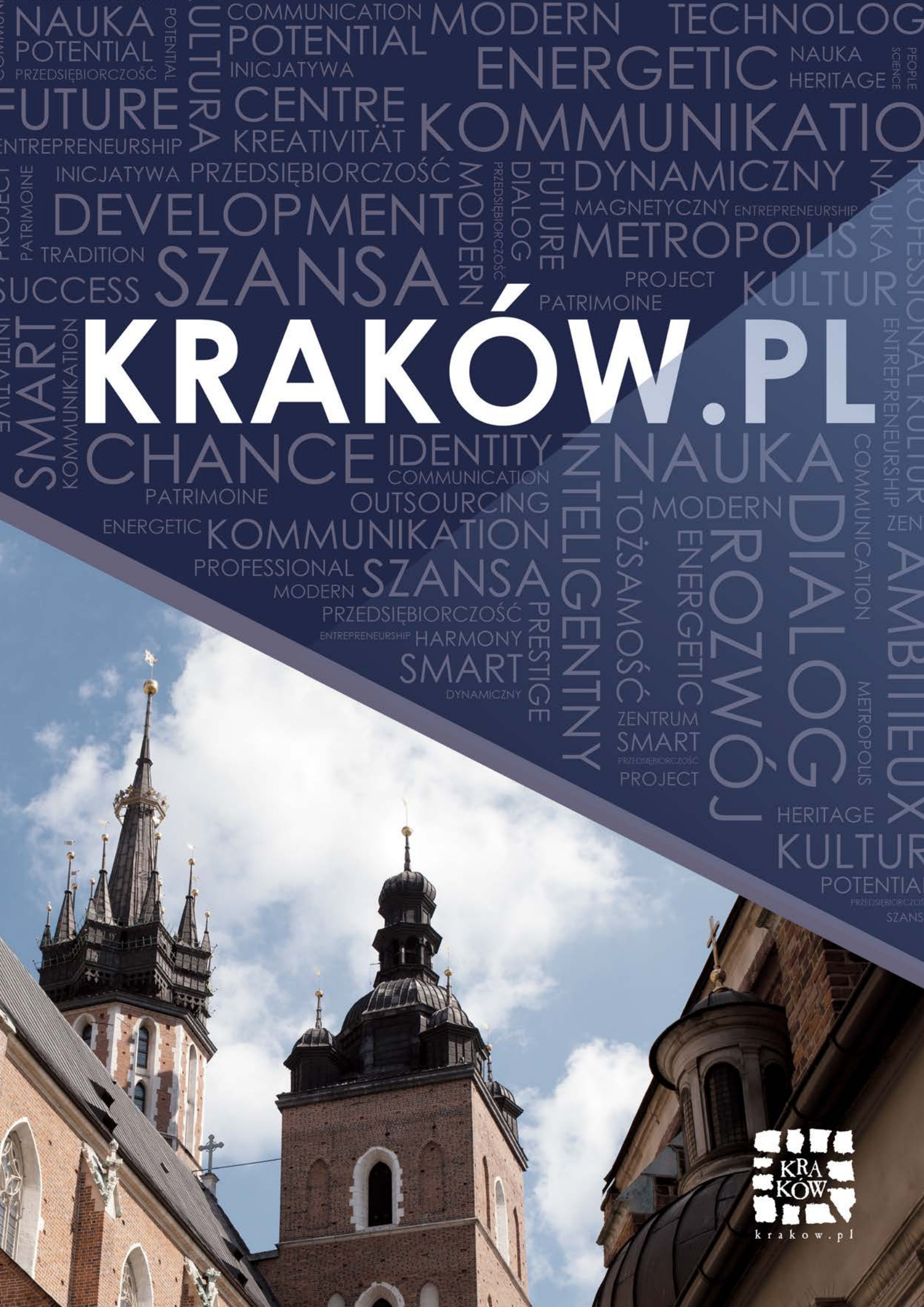
Knight Frank

WHEREVER YOU NEED US, WE ARE ALREADY THERE.

With offices situated in major Polish cities we cover the key real estate markets in Poland.

For property market advice and regular updates please contact us on:
+48 (22) 596 50 50
KnightFrank.com.pl

Regional offices:
Kraków (12) 623 70 79, **Wrocław** (71) 790 27 10, **Poznań** (61) 850 52 25,
Katowice (32) 350 50 50, **Gdańsk** (58) 303 60 76, **Łódź** (42) 291 07 52


KRAKÓW.PL
NAUKA
POTENTIAL
PRZEDSIĘBIORCZOŚĆ
COMMUNICATION
POTENTIAL
INICJATYWA
MODERN
TECHNOLOG
ENERGETIC
NAUKA
HERITAGE
PEOPLE
SCIENCE
FUTURE
ENTREPRENEURSHIP
CENTRE
KREATIVITÄT
KOMMUNIKATIO
INICJATYWA
PRZEDSIĘBIORCZOŚĆ
DYNAMICZNY
MAGNETYCZNY
ENTREPRENEURSHIP
DEVELOPMENT
TRADITION
SZANSA
SUCCESS
METROPOLIS
PROJECT
PATRIMOINE
KULTUR
SMART
KOMMUNIKATION
CHANCE
IDENTITY
COMMUNICATION
INTELIGENTNY
NAUKA
PATRIMOINE
OUTSOURCING
ENERGETIC
KOMMUNIKATION
PROFESSIONAL
MODERN
SZANSA
PRZEDSIĘBIORCZOŚĆ
ENTREPRENEURSHIP
HARMONY
SMART
DYNAMICZNY
PRESTIGE
TOŻSAMOŚĆ
ZENTRUM
SMART
PRZEDSIĘBIORCZOŚĆ
PROJECT
MODERN
ROZWÓJ
ENERGETIC
DIALOG
METROPOLIS
AMBITIEUX
HERITAGE
KULTUR
POTENTIA
KRAKÓW
krakow.pl

- Śródmieście
- Krowodrza
- Podgórze
- Nowa Huta



Urząd Miasta Krakowa
Wydział Rozwoju Miasta
pl. Wszystkich Świętych 3-4
tel: +48 12 616 15 48
fax: +48 12 616 17 17
e-mail: wr.umk@um.krakow.pl

ISSN 2450-9701

Wydawca:

Partnerzy:

Patroni medialni: