

KRAKÓW



KRAKOWSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI 2016

Kraków
2017

Partnerzy:

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

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

Grafika: Zdjęcia:

Papercut
Marcin Sigmund

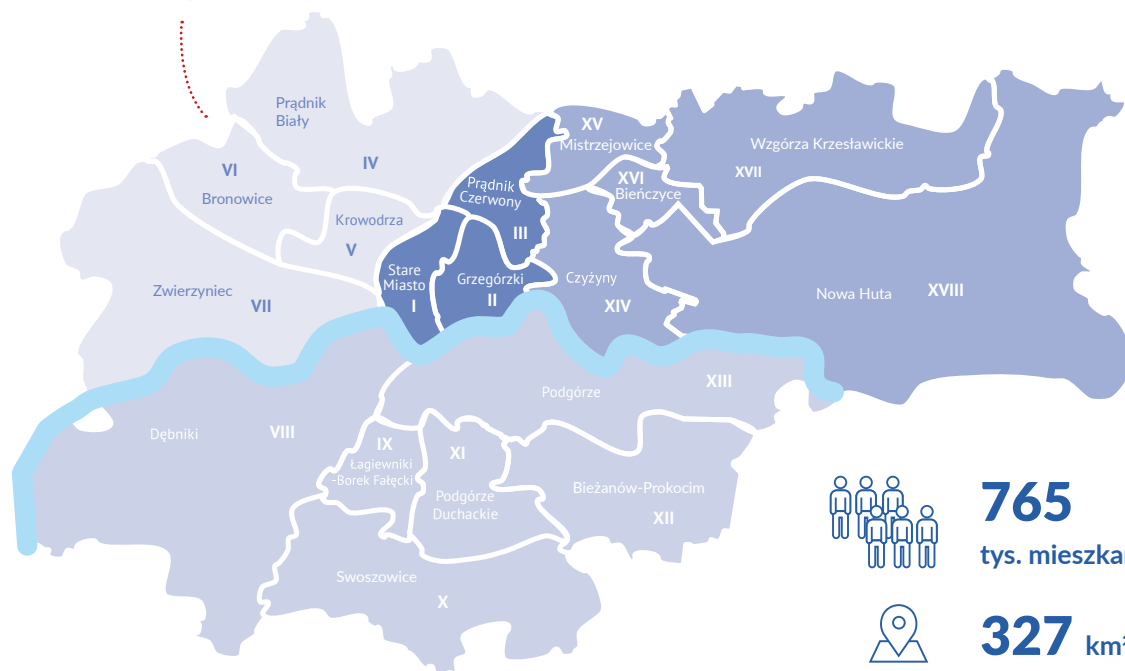
O Krakowie	3
Biura	8
Hotele	12
Powierzchnie handlowe	15
Magazyny	18
Rynek inwestycyjny	20
Mieszkania – rynek pierwotny	23
Mieszkania – rynek wtórny	28
Kamienice i powierzchnie zabytkowe	33
Domy jednorodzinne	38
Grunty w Krakowie	44
Domy jednorodzinne w strefie podmiejskiej Krakowa	49
Grunty w powiecie krakowskim	55

Inne publikacje Urzędu Miasta Krakowa zamieszczone są w serwisie www.bip.krakow.pl w zakładce "Rozwój Miasta/ Raporty" oraz na stronie www.krakow.pl w części "Biznes".

O KRAKOWIE



Zapraszamy do Krakowa, drugiego pod względem wielkości miasta w Polsce, stolicy województwa małopolskiego



765
tys. mieszkańców



327 km²

Administracyjny podział Krakowa – dzielnice

DO KRAKOWA ŁATWO DOJECHAĆ

Miasto położone jest w pobliżu ważnych szlaków komunikacyjnych: autostrady A4 biegnącej od granicy z Niemcami do granicy z Ukrainą oraz autostrady A1, która docelowo połączy Trójmiasto z granicą Czech.

10 km od centrum miasta leży największe regionalne lotnisko w Polsce – Międzynarodowy Port Lotniczy im. Jana Pawła II. Dzięki nowym inwestycjom: budowie nowego terminalu pasażerskiego, wewnętrznego układu komunikacyjnego oraz przystanku pociągu Szybkiej Kolei Aglomeracyjnej (SKA) łączącego Kraków Airport z dworcem PKP – lotnisko dostosowuje się do ciągle rosnącej liczby podróżujących. Kraków Airport obejmuje obszarem swego bezpośredniego oddziaływania (z czasem dojazdu 120 min.) około 14,5 mln osób – w tym mieszkańców Czech i Słowacji.

Liczba obsługiwanych
pasażerów w Kraków Airport



2014 – **3,82** mln



2015 – **4,22** mln



2016 – **4,98** mln

Ze znajdującego się w centrum miasta dworca PKP Kraków Główny można sprawnie dojechać koleją do największych miast w Polsce. Pociągi do stolicy kraju – Warszawy – odjeżdżają niemal co godzinę, a podróż trwa ok. 2,5 godz.

PO KRAKOWIE ŁATWO SIĘ PORUSZAĆ

Miasto słynie z dobrze zorganizowanej sieci komunikacyjnej – opartej o tramwaje i autobusy – oraz stale rozbudowywanej i modernizowanej infrastruktury. Mieszkańcy mogą korzystać z sieci rowerów miejskich „Wavelo”, która do wiosny 2017 roku będzie liczyć 150 stacji z 1 500 nowoczesnymi rowerami. Obecnie intensywne inwestycje kolejowe skupiają się na rozwoju Szybkiej Kolei Aglomeracyjnej (SKA) – systemu połączeń kolejowych pomiędzy centrum Krakowa a jego przedmieściami, lotniskiem i ważniejszymi miejscowościami w regionie. System SKA wpisuje się w politykę rozwoju zrównoważonego transportu: opartego na komunikacji publicznej, ruchu rowerowym i pieszym, z wykorzystaniem parkingów „Park & Ride”.

W 2016 roku Kraków
otrzymał nagrodę Civitas
w dziedzinie transportu
za inicjatywę, dzięki
której piesi odzyskali
w wybranych częściach miasta
uprzywilejowaną pozycję

KRAKÓW JEST WAŻNYM OŚRODKIEM SZKOLNICTWA WYŻSZEGO I NAUKI

Miasto jest jednym z najważniejszych ośrodków akademickich w Polsce. W 10 publicznych i 13 niepublicznych szkołach wyższych kształci się niemal 180 tys. studentów.



180 tys. studentów ogółem



49 tys. studentów na kierunkach inżynierskich



53 tys. absolwentów

Kadra naukowa wynosi około 12 tys. osób, w tym 1 400 profesorów. Krakowscy naukowcy działają w różnego rodzaju centrach badawczo-rozwojowych oraz klastrach skupiających firmy, uczelnie i współpracujące jednostki badawcze.

W Krakowie znajduje się siedziba Polskiej Akademii Umiejętności, oddział Polskiej Akademii Nauk z 21 instytutami i pracowniami oraz siedziba Narodowego Centrum Nauki. W 2016 roku powstało Narodowe Centrum Promieniowania Synchrotronowego Solaris. Synchrotron Solaris (akcelerator elektronów) posłuży naukowcom z różnych krajów do prowadzenia skomplikowanych eksperymentów w dziedzinie fizyki, chemii, medycyny, farmakologii, geologii czy inżynierii materiałowej.

W badaniach pomóc może także działający w Akademii Górniczo-Hutniczej jeden z 60 najszybszych na świecie, a najszybszy w Europie Środkowo-Wschodniej, superkomputer Prometheus. Razem z innym komputerem – Zeusem – przyspieszy badania polskich i zagranicznych naukowców. Dzięki tym superkomputerom uczeni mogą uczestniczyć w ważnych projektach międzynarodowych, np. badaniach fal grawitacyjnych czy w eksperymentach Wielkiego Zderzacza Hadronów w Europejskiej Organizacji Badań Jądrowych CERN.





KRAKÓW JEST NAJWIĘKSZYM W POLSCE OŚRODKIEM USŁUG DLA BIZNESU

W Krakowie znajduje się około



160

**firm z sektora nowoczesnych usług
biznesowych (SSC, BPO, IT, R&D, etc.)**



60

tys. pracowników

Źródło: Aspire Headcount Tracker 2016

Jednym z powodów wysokiego miejsca Krakowa w obszarze nowoczesnych usług biznesowych, w tym nowoczesnych technologii i sektora badawczo-rozwojowego jest dostęp do świetnie wykwalifikowanych kadr. 70% pracowników zatrudnionych w sektorze nowoczesnych usług biznesowych to absolwenci krakowskich uczelni.

KRAKÓW JEST MIASTEM PRZYJAZNYM DLA BIZNESU

Na terenie miasta znajdują się 3 podstrefy Krakowskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej wspierającej rozwój nowoczesnej gospodarki: innowacyjności i nowych technologii. Pomocą dla inwestorów na każdym etapie procesu inwestycyjnego zajmuje się Centrum Obsługi Inwestora działające w Urzędzie Miasta Krakowa.

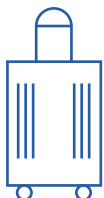
Kraków znalazł się w rankingu „Top 10 Large European Cities of the Future 2016/17 – Business Friendliness (10 dużych miast przyjaznych biznesowi)” prowadzonym przez fDi Magazine z grupy Financial Times – specjalistyczne wydawnictwo poświęcone bezpośrednim inwestycjom zagranicznym.

Miasto jest jednym z największych ośrodków startupowych w Polsce. Jest to dynamicznie rozwijający się sektor gospodarki Krakowa, oparty na kreatywności i przedsiębiorczości mieszkańców. Wpływ na rozwój ma działalność funduszy venture capital, współpraca przedsiębiorców, wyższych uczelni, biznesu i działające inkubatory innowacyjności.

W rankingu „Top 100 Outsourcing Destination 2016” Kraków utrzymał 9. miejsce na świecie, a zarazem najlepsze w Europie, jako lokalizacja dla tego typu inwestycji

KRAKÓW PRZYCIĄGA TURYSTÓW

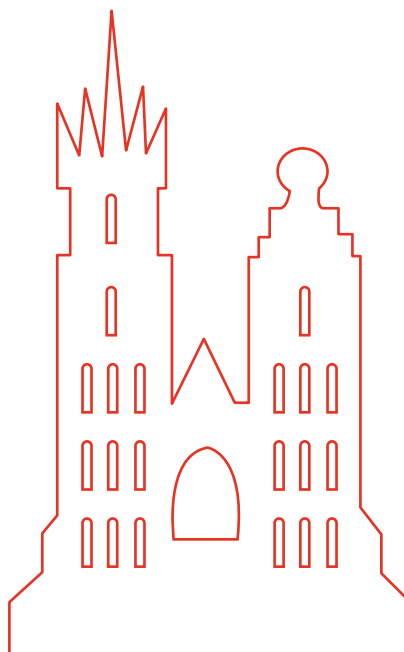
Kraków jest historyczną stolicą Polski, dawną siedzibą królów polskich. Obszar Starego Miasta został wpisany na I Listę Światowego Dziedzictwa Kulturalnego i Przyrodniczego UNESCO w 1978 roku. Kraków jest pięknym, zabytkowym i klimatycznym miastem, z bardzo dobrze rozwiniętą infrastrukturą hotelową, restauracyjną, licznymi atrakcjami i rozrywkami dla turystów.



W 2016 roku miasto odwiedziło ponad

12 mln gości

(w 2015 – 10 mln, w 2014 – 9,9 mln, a w 2013 – 9,3 mln)



KRAKÓW JEST DOBRYM MIEJSCEM DO SPOTKAŃ BIZNESOWYCH

Ważnym celem przyjazdów gości do Krakowa są spotkania biznesowe. Według raportu „Przemysł spotkań i wydarzeń w Polsce – Poland Meetings and Events Industry Report 2016” miasto zajmuje 2. miejsce w kraju, po Warszawie, pod względem liczby spotkań biznesowych: konferencji, targów, wydarzeń korporacyjnych i kongresów.

Międzynarodowe wydarzenia są znakomitą formą promocji miasta wśród zamożnej, wykształconej grupy odbiorców, stanowią też doskonałą platformę wymiany myśli, nowych trendów i technologii w różnych dziedzinach. Kraków posiada duży potencjał akademicki, dlatego też uwaga skierowana jest na przyciąganie wydarzeń naukowych, zwłaszcza medycznych.

Do tak dobrego wyniku przyczyniło się działające od 2 lat Centrum Kongresowe ICE Kraków. Ten nowoczesny obiekt, w opiniach ekspertów uważany jest za jednego z liderów branży przemysłu spotkań. Wysoki standard budynku plasuje go wśród najbardziej prestiżowych i ekskluzywnych centrów kongresowych Europy.

W 2016 w ICE Kraków zorganizowano



177 wydarzeń,
w których wzięło udział



250 000 uczestników

Rynek spotkań w Krakowie systematycznie rośnie. Spotkania biznesowe zorganizowane w Krakowie stanowią 15% wszystkich spotkań krajowych (2. miejsce w Polsce)



KRAKÓW JEST STOLICĄ KULTURY

Od 2013 roku Kraków dzierży tytuł Miasta Literatury UNESCO, a krakowskie muzea należą do najchętniej odwiedzanych placówek tego typu w Polsce.

Muzeum Historyczne Miasta Krakowa, Zamek Królewski na Wawelu i Muzeum Żup Solnych w Wieliczce znalazły się w elitarnym gronie muzeów, które osiągnęły frekwencję ponad miliona zwiedzających.

Nie tylko zabytki i muzea,
lecz również bogata oferta
wydarzeń kulturalnych przyciąga
odwiedzających. Corocznie
w Krakowie odbywa się około
100 różnego rodzaju festiwali,
z czego połowa ma znaczenie
międzynarodowe, np. Festiwal
Muzyki Filmowej, Festiwal
Kultury Żydowskiej,
Misteria Paschalia

Kraków został wyróżniony przez międzynarodowe grono jurorów prestiżowym tytułem IFEA World Festival & Event City 2016 – Światowego Miasta Festiwalu i Wydarzeń Kulturalnych. Doceniono angażowanie społeczności lokalnych w festiwale miejskie, w kierunku wzmocnienia kulturalnej tożsamości miasta.

DLA KRAKOWIAN WAŻNY JEST SPORT

W mieście odbywają się międzynarodowe wydarzenia sportowe: Tour de Pologne, Cracovia Maraton. W 2016 roku Kraków był gospodarzem Mistrzostw Europy w Piłce Ręcznej Mężczyzn, na które przyjechało 250 tys. fanów tej dyscypliny. Organizacja tak dużych wydarzeń jest możliwa dzięki nowoczesnej infrastrukturze, m.in.: 2 dużym stadionom piłkarskim oraz największemu w Polsce i jednemu z najnowszych na świecie halowemu obiektowi widowiskowo-sportowemu Tauron Arena Kraków, mieszczącemu 22 tys. widzów. W 2017 roku w Arenie Kraków zostaną rozegrane kolejne prestiżowe zawody: Mistrzostwa Europy Eurovolley Poland 2017 w piłce siatkowej mężczyzn.

Tauron Arena Kraków – jako jedyna w Polsce – jest członkiem European Arenas Association, zrzeszającego najlepsze tego typu obiekty w Europie.

Ale nie tylko duże wydarzenia wpływają na sportowe życie krakowian. Miasto realizuje wiele programów sportowych, wspiera wydarzenia sportowo-rekreacyjne inicjowane przez kluby i organizacje sportowe oraz organizuje własne. Rozwój sportu to jedno z kluczowych zadań, na jakie władze miasta stawiają nacisk.

IDEA INTELIGENTNEGO MIASTA

Przyszłością Krakowa, wynikającą z tworzonej właśnie Strategii Rozwoju Krakowa 2030 będzie realizowanie idei „smart city”, czyli bycia nowoczesną metropolią, oferującą wysoką jakość życia, przyjazne warunki dla innowacyjnej gospodarki, silną kapitałem ludzkim i społecznym, nowoczesnie zarządzaną, uwzględniającą potrzeby i aspiracje mieszkańców oraz ich udział w życiu społecznym.

KRAKOWSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Dobra kondycja gospodarki w Krakowie znajduje odzwierciedlenie w stanie rynku nieruchomości. Kraków jest największym regionalnym rynkiem powierzchni biurowych, posiada także najwięcej w kraju skategoryzowanych hoteli. Prężnie rozwija się również budownictwo mieszkaniowe – w 2016 roku, podobnie jak w latach poprzednich, Kraków zajmował czołowe miejsce wśród polskich miast, pod względem liczby mieszkań oddanych do użytku.

Zapraszamy do lektury analiz opisujących stan rozwoju rynku nieruchomości w Krakowie.

Niespotykana aktywność deweloperów i silny popyt przełożyły się na dalszy dynamiczny rozwój sektora biurowego w Krakowie. Miasto pozostaje liderem wśród rynków regionalnych pod względem całkowitych zasobów, liczby nowych inwestycji i popytu na powierzchnię biurową. Jako pierwszy rynek regionalny w Polsce, Kraków w 2017 roku przekroczy granicę 1 miliona m² nowoczesnej powierzchni biurowej.

Według szacunków około 50% powierzchni biurowej w stolicy Małopolski jest zajmowane przez najemców z branży BPO/SSC i oczekiwany jest dalszy wzrost



916 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej w Krakowie w 2016 roku



261 000 m² powierzchni biurowej w budowie



225 000 m² planowane na 2017 rok

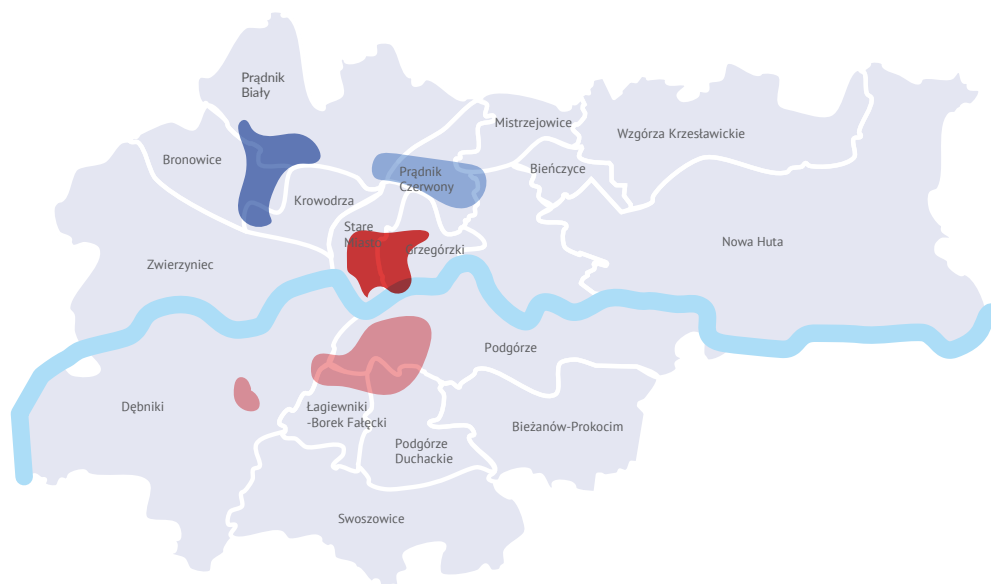
PODAŻ

Na koniec 2016 roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Krakowie były szacowane na 916 000 m². Powierzchnia biurowa zlokalizowana w centrum miasta stanowi 15% całkowitych zasobów, a pozostałe 85% powierzchni jest usytuowane w lokalizacjach pozacentralnych. (Mapa)

Mapa

Obszary koncentracji powierzchni biurowej w Krakowie w 2016 roku

Źródło: Knight Frank



	Centrum	Północny zachód	Północny wschód	Południe
Całkowite zasoby (m ²)	141 000	133 000	221 000	339 900
Współczynnik pustostanów (% całkowitych zasobów)	8,6	10,2	1,4	4,4
Podaż w budowie (m ²)	42 000	17 100	92 900	109 000
Czynsze wywoławcze (EUR/m ² /miesiąc)	12,5-15	11-13,5	12-14	12-14,5

W 2016 roku zasoby powierzchni biurowej w Krakowie powiększyły się o 149 000 m² w osiemnastu projektach, co było najwyższym wolumenem nowej podaży w historii krakowskiego rynku. Mimo tak dużej ilości powierzchni dostarczonej na rynek, deweloperzy nie zwalniają tempa i rozpoczynają kolejne inwestycje. Na koniec grudnia 2016 roku zidentyfikowano 261 000 m² powierzchni biurowej w budowie w 20 projektach. Zgodnie z harmonogramami prac deweloperów, około 225 000 m² ma planowaną datę ukończenia w 2017 roku.

POPYT

Kraków utrzymał pozycję lidera wśród polskich miast jako lokalizacja pierwszego wyboru dla firm z sektora BPO/SSC, które w 2016 roku zatrudniały w centrach usług dla biznesu zlokalizowanych w mieście 50 300 pracowników.

Umowy najmu podpisane w 2016 roku w Krakowie obejmowały blisko 188 000 m² powierzchni biurowej, co było wynikiem nieco wyższym w porównaniu z rekordowym wolumenem najmu odnotowanym w 2015 roku i o około

WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW



66 300

**m² dostępnej
powierzchni**



7,2%

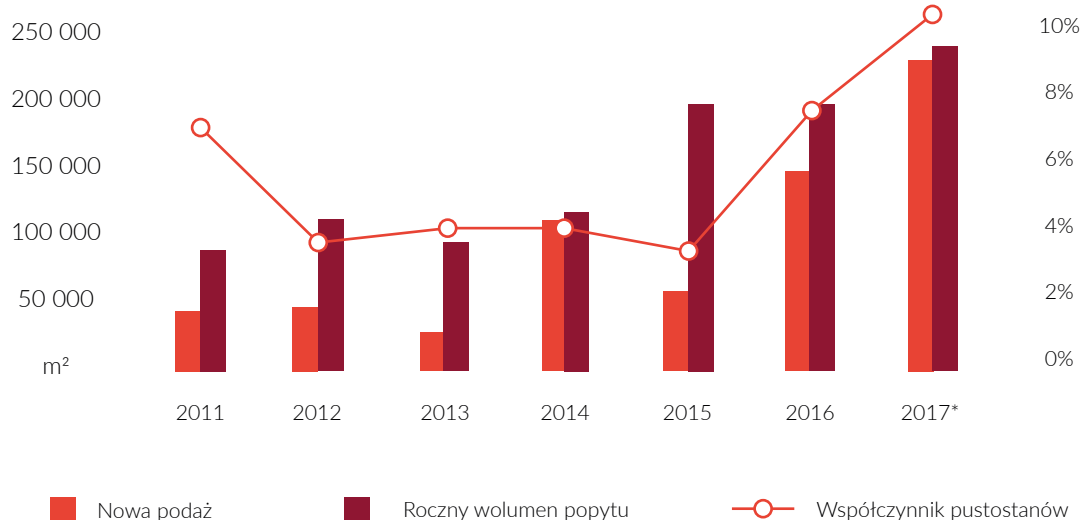
wskaźnik pustostanów

62% wyższym w odniesieniu do średniego popytu z ostatnich 5 lat (2011–2015). W 2016 roku prawie połowę wszystkich podpisanych umów stanowiły transakcje pre-let, a kolejne 32% wynajętej powierzchni było przedmiotem ekspansji.

Na koniec grudnia 2016 roku w Krakowie dostępne do wynajęcia było około 66 300 m², co stanowiło 7,2% całkowitych zasobów. (Wykres 1)

Współczynnik pustostanów wzrósł o 3,5 p.p. w porównaniu z końcem poprzedniego roku ze względu na rekordowy poziom nowej podaży. W 2017 roku oczekiwany jest dalszy wzrost zasobów dostępnej powierzchni. Niemniej jednak współczynnik pustostanów w mieście od lat jest jednym z najniższych w Polsce.





Wykres 1.
 Nowa podaż, roczny wolumen popytu i współczynnik pustostanów w Krakowie (2011–2017)
 Źródło: Knight Frank, PORF
 * prognoza

CZYNsze

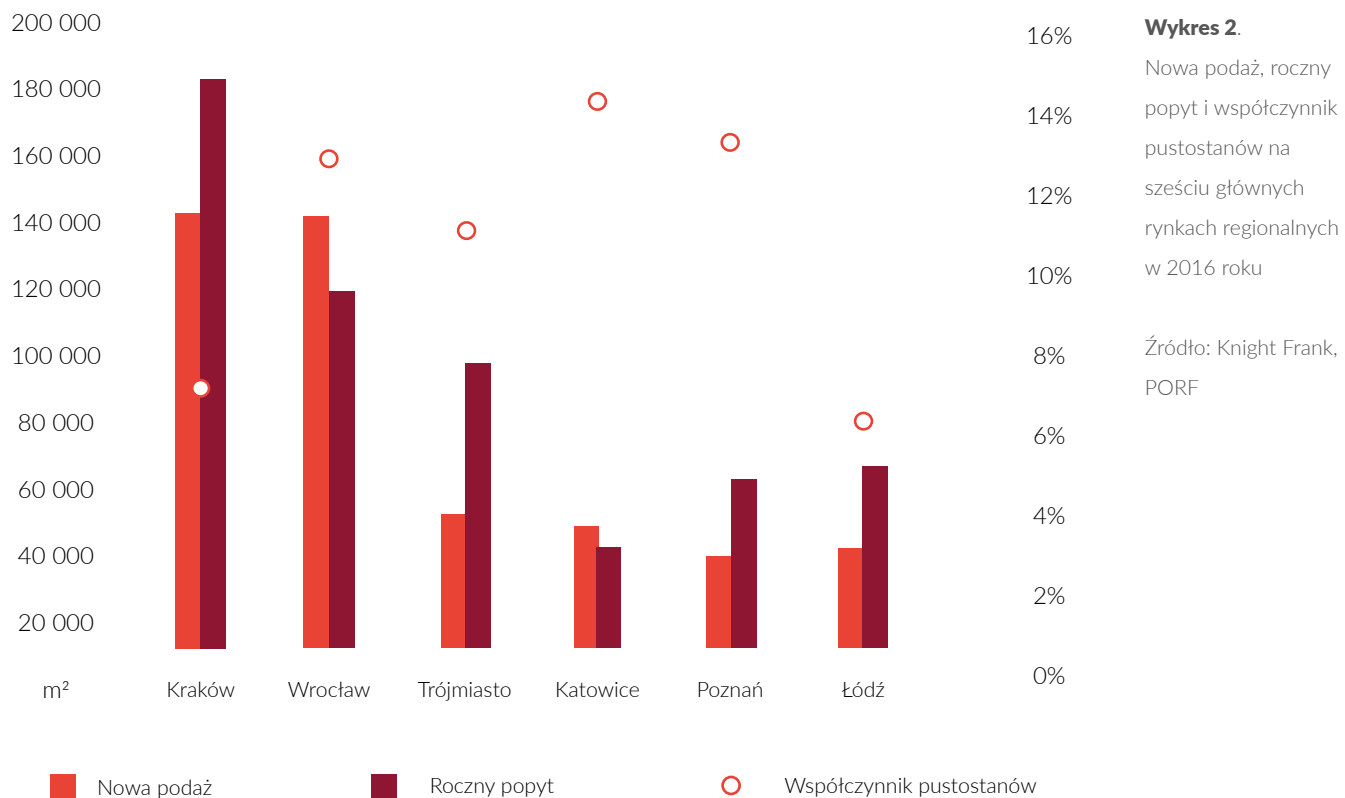
Wywoławcze stawki czynszu w Krakowie pozostają stabilne w większości projektów. Czynsze wywoławcze w budynkach klasy A zwykle wahają się między 13 a 14,5 EUR/m²/miesiąc, podczas gdy stawki za powierzchnię w projektach klasy B wynoszą zwykle 10-12 EUR/m²/miesiąc. Stawki efektywne są zazwyczaj 10-15% niższe w porównaniu z poziomem wywoławczym.

Kraków utrzymał pozycję lidera wśród regionalnych rynków biurowych

RYNEK BIUROWY W KRAKOWIE NA TLE POZOSTAŁYCH RYNKÓW REGIONALNYCH

W 2016 roku na wszystkich rynkach regionalnych (uwzględniając Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Poznań, Łódź) rekordowej aktywności deweloperów towarzyszył silny popyt. Kraków utrzymał pozycję lidera. 2016 rok zakończył się z nową podażą sięgającą na rynkach regionalnych 477 000 m², a blisko 771 000 m² powierzchni było w budowie, z czego 34% było zlokalizowane w Krakowie. (Wykres 2)





Jednocześnie rekordowy wolumen 577 000 m² powierzchni biurowej był przedmiotem najmu, z czego 1/3 przypadła na Kraków.

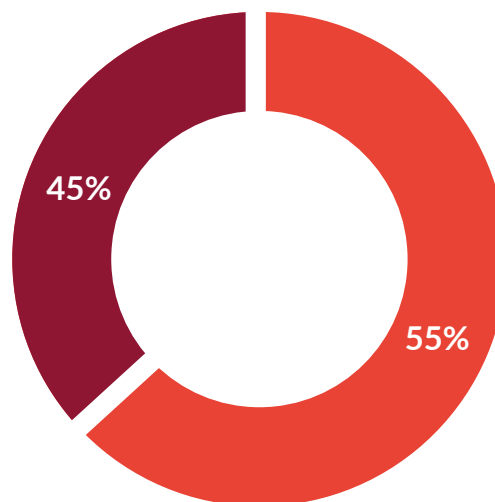
Współczynnik pustostanów na rynkach regionalnych waha się od 6,2% w Łodzi do 14% w Katowicach, a poziom wskaźnika w Krakowie pozostał jednym z najniższych w Polsce.



Jako jedna z najpopularniejszych miejscowości turystycznych w Europie Centralnej, każdego roku Kraków odwiedzany jest przez niemal 10 milionów turystów krajowych i zagranicznych. Dzięki bogactwu kulturowemu, Stare Miasto w Krakowie zostało wpisane na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO jako jeden z pierwszych 12 obiektów świata. Kraków jest ważnym ośrodkiem biznesowym i odgrywa znaczącą rolę w krajowym przemyśle spotkań. To także wiodący ośrodek gospodarczy, skupiający firmy świadczące profesjonalne usługi dla biznesu, usługi finansowe, informatyczne oraz telekomunikacyjne. Wszystkie czynniki podkreślają atrakcyjność Krakowa jako centrum kultury i biznesu.

Jako jedno z polskich miast najczęściej odwiedzanych przez turystów, Kraków jest organizatorem wielu międzynarodowych imprez sportowych, kulturalnych i biznesowych. Dzieje się tak dzięki rosnącej dostępności miasta oraz poprawiającej się infrastrukturze komunikacyjnej. W minionym roku ukończono trzecią fazę rozbudowy krakowskiego lotniska w Balicach, które obsłużyło rekordową liczbę 5 mln pasażerów, jednocześnie odnotowując 18% wzrost rok do roku. Najważniejsze wydarzenia minionego roku organizowane w Krakowie to Światowe Dni Młodzieży z udziałem papieża, a także współorganizacja Europejskich Mistrzostw Mężczyzn w Piłce Ręcznej. Według Poland Convention Bureau, Kraków to drugi ośrodek wśród polskich miast pod względem organizacji różnego rodzaju wydarzeń (konferencje, kongresy, targi, imprezy firmowe, wydarzenia motywacyjne), których w 2015 roku było ponad 5 200. Krakowski rynek spotkań rozwija się bardzo intensywnie i może konkurować z miastami europejskimi, takimi jak Praga czy Wiedeń. Dzięki nowym inwestycjom miasto w kolejnych latach ma ogromne perspektywy rozwoju jako miejsce spotkań na arenie międzynarodowej.

Kraków ze 151 hotelami jest na pierwszym miejscu wśród największych polskich miast

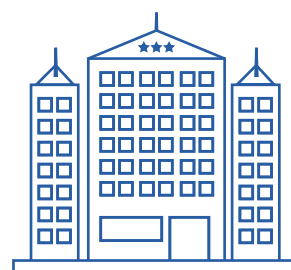


Wykres 1.

Struktura rynku noclegowego w Krakowie



Źródło: Knight Frank



Rok 2016 to wyjątkowy okres dla przemysłu hotelowego w Krakowie, a kolejny – 2017 rok pod względem liczby nowych inwestycji zapowiada się równie obiecująco. W minionym roku w mieście przybyło pięć obiektów, oferujących 523 pokoje hotelowe. Tym samym podaż hoteli w Krakowie zwiększyła się do 151 obiektów i miasto plasuje się na pierwszym miejscu w Polsce pod względem liczby hoteli. (Wykres 2)



Kategoria/ Nazwa hotelu	Liczba pokoi
**** Golden Tulip Kraków Kazimierz	139
**** Indigo Kraków Old Town	56
**** Mercure Stare Miasto	200
*** Kazimierz III	28
*** Legend	100

Tabela 1.

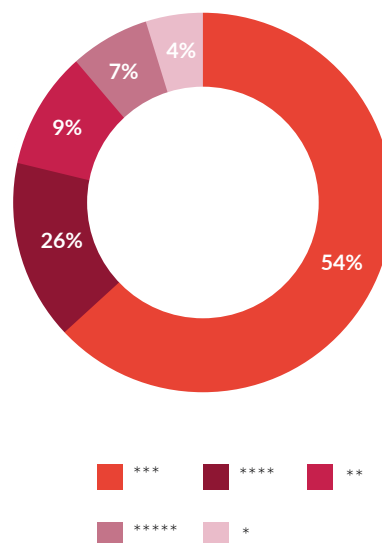
Hotele otwarte
w Krakowie
w 2016 roku

Źródło: Knight Frank



Nowe hotele otwarte w 2016 roku w Krakowie to: 4-gwiazdkowy Mercure Stare Miasto (200 pokoi), 4-gwiazdkowy nowy koncept sieci Intercontinental Hotels Group Indigo Kraków Old Town (56 pokoi), 4-gwiazdkowy Golden Tulip Kraków Kazimierz (139 pokoi), 3-gwiazdkowy Kazimierz III (28 pokoi) oraz 3-gwiazdkowy Legend Hotel (100 pokoi). (Tabela 1)

Rynek w Krakowie zdominowany jest przez 3-gwiazdkowe hotele, zarówno pod względem podaży obiektów (54% zasobów), jak i podaży pokoi hotelowych (40% zasobów), podczas gdy 4-gwiazdkowe obiekty mają udział równy odpowiednio: 26% hoteli i 39% pokoi hotelowych. (Tabela 2)



Wykres 2.

Struktura rynku
hotelowego
w Krakowie

Źródło: Knight Frank



Kategoria	Liczba hoteli	Liczba pokoi hotelowych
*	6	423
**	15	721
***	81	3 949
****	39	3 894
*****	10	1 062
Ogółem	151	10 049

Tabela 2.

Struktura rynku
hotelowego
w Krakowie

Źródło: Knight Frank

W minionym roku zaobserwowano także znaczący wzrost wskaźnika obłożenia pokoi hotelowych w Polsce. Od stycznia do listopada 2016 roku odnotowano współczynnik na poziomie 51,6%, który historycznie był najlepszym osiągniętym wynikiem na rynku. Z tego względu można prognozować również pozytywne wyniki hoteli w największych polskich miastach, w tym także Krakowie.

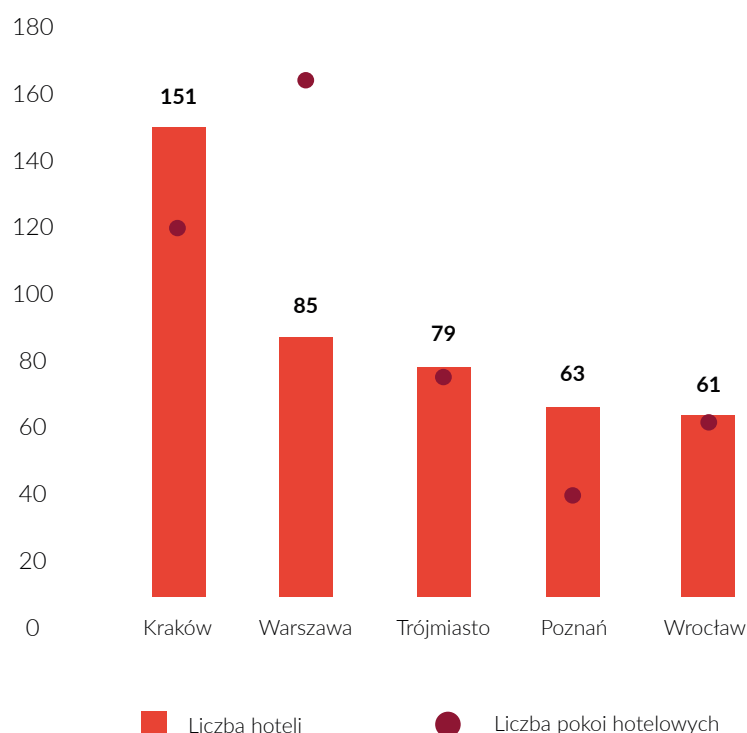
Pod koniec 2016 roku w Krakowie w budowie znajdowały się trzy projekty hotelowe oraz jeden nieskategoryzowany aparthotel. Liczba oraz jakość obiektów w trakcie realizacji wskazują na turystyczne i biznesowe znaczenie miasta. Projekty w budowie to 2-gwiazdkowy B&B Hotel (130 pokoi), 4-gwiazdkowy Hotel na Kazimierzu (97 pokoi), 5-gwiazdkowy Hotel Ferreus (71 pokoi) oraz Aparthotel Lwowska (137 pokoi).



KRAKÓW NA TLE NAJWIĘKSZYCH POLSKICH MIAST

Jeśli porówna się Kraków z miastami regionalnymi, lokalny rynek charakteryzuje się dużą liczbą małych luksusowych hoteli

Pod względem podaży obiektów hotelowych, Kraków wraz ze 151 hotelami pozostaje na pierwszym miejscu wśród największych polskich miast. Jeżeli porówna się Kraków z miastami regionalnymi, lokalny rynek charakteryzuje się dużą liczbą małych luksusowych hoteli, podczas gdy w Warszawie dominują duże obiekty sieciowe.



14 000
12 000
10 000
8 000
6 000
4 000
2 000
0

Wykres 3.

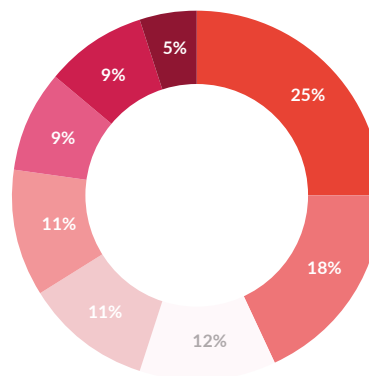
Liczba hoteli i pokoi hotelowych w największych polskich miastach

Źródło: Knight Frank

POWIERZCHNIE HANDLOWE

Kraków jest szóstym rynkiem handlowym w Polsce, z zasobami sięgającymi 570 000 m², a w 2017 roku powiększy te zasoby wraz z otwarciem Galerii Serenada. Popyt na powierzchnie handlowe oraz czynsze za lokale handlowe w Krakowie utrzymują się na stałym poziomie. Miasto pozostaje jednym z najatrakcyjniejszych w kraju miejsc pod względem turystycznym, odwiedzanych przez średnio 10 mln turystów rocznie, i ma ogromny potencjał dla rozwoju rynku handlowego, szczególnie w zakresie ulic handlowych.

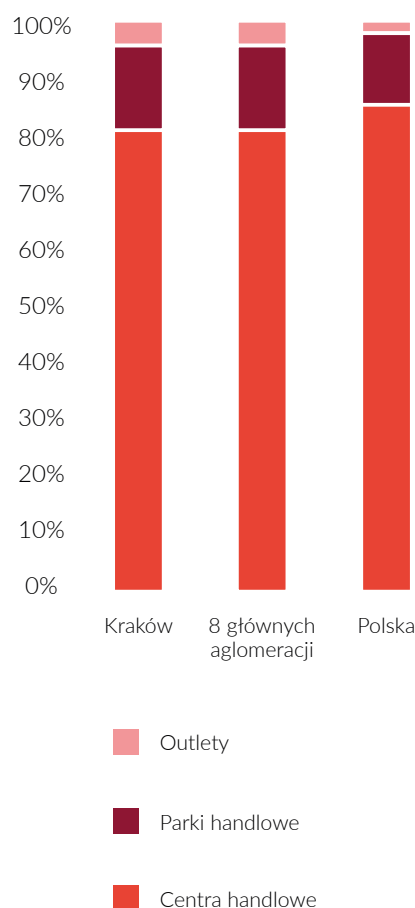
Aglomeracja krakowska plasuje się na szóstym miejscu pod względem powierzchni handlowej w kraju. Na koniec 2016 roku zasoby osiągnęły poziom 570 000 m² (wliczając centra i parki handlowe oraz outlety), co stanowi 9% powierzchni handlowej w największych aglomeracjach w Polsce. (Wykres 1)



Wykres 1.

Zasoby handlowe w największych aglomeracjach według lokalizacji w 2016 roku

Źródło: Knight Frank



Wykres 2.

Zasoby handlowe według formatu i lokalizacji w 2016 w roku

Źródło: Knight Frank



Podobnie jak w pozostałych aglomeracjach, dominującym formatem w Krakowie są centra handlowe, które stanowią 82% zasobów. Pozostała powierzchnia to dwa parki handlowe (14%) i jedno centrum typu outlet (4%). (Wykres 2)

Największe centra handlowe w Krakowie to: Bonarka City Center (91 000 m²), Galeria Krakowska (64 000 m²) i Galeria Bronowice (60 000 m²).

Obecnie w Krakowie trwa budowa jednego centrum handlowego – Galerii Serenada – realizowanego przez firmę Mayland. Obiekt będzie oferował ponad 150 lokali handlowych i usługowych na powierzchni około 42 000 m². Serenada, której otwarcie jest planowane na rok 2017, będzie pierwszym nowym centrum handlowym w Krakowie od 2013 roku. Obiekt zlokalizowany jest w północnej części miasta między ul. Dobrego Pasterza a al. T. Bora-Komorowskiego.

Współczynnik powierzchni niewynajętej w Krakowie w grudniu 2016 roku wyniósł 2,6%

Na koniec 2016 roku nasycenie powierzchnią handlową w Krakowie wyniosło 547 m²/1 000 mieszkańców, a po otwarciu Galerii Serenada wzrośnie do 588 m²/1 000 mieszkańców. Pomimo przewidywanego wzrostu, Kraków pozostaje poniżej średniego poziomu nasycenia powierzchnią handlową w dużych aglomeracjach, który wynosi 624 m²/1 000 mieszkańców.

Jako jedno z najatrakcyjniejszych turystycznie miast w Polsce, Kraków ma bardzo dobrze rozwinięty rynek ulic handlowych. Są to głównie partery budynków mieszkalnych i kamienic usytuowanych wokół Rynku Głównego oraz wzdłuż ulic prowadzących do niego, łącznie z ulicami: Floriańską, Grodzką i Szewską. Oferta ulic handlowych Krakowa dostosowana jest do potrzeb turystów, w konsekwencji prawie 40% lokali przeznaczonych jest pod usługi gastronomiczne. Ponadto Kraków wyróżnia się na tle kraju pod względem liczby hoteli umiejscowionych przy ulicach handlowych.

Na podstawie danych zgromadzonych przez Knight Frank i Retail Research Forum, współczynnik powierzchni niewynajętej w Krakowie na koniec grudnia 2016 roku wyniósł 2,6% i był 0,7 p.p. niższy niż zanotowany na koniec czerwca 2016 roku.

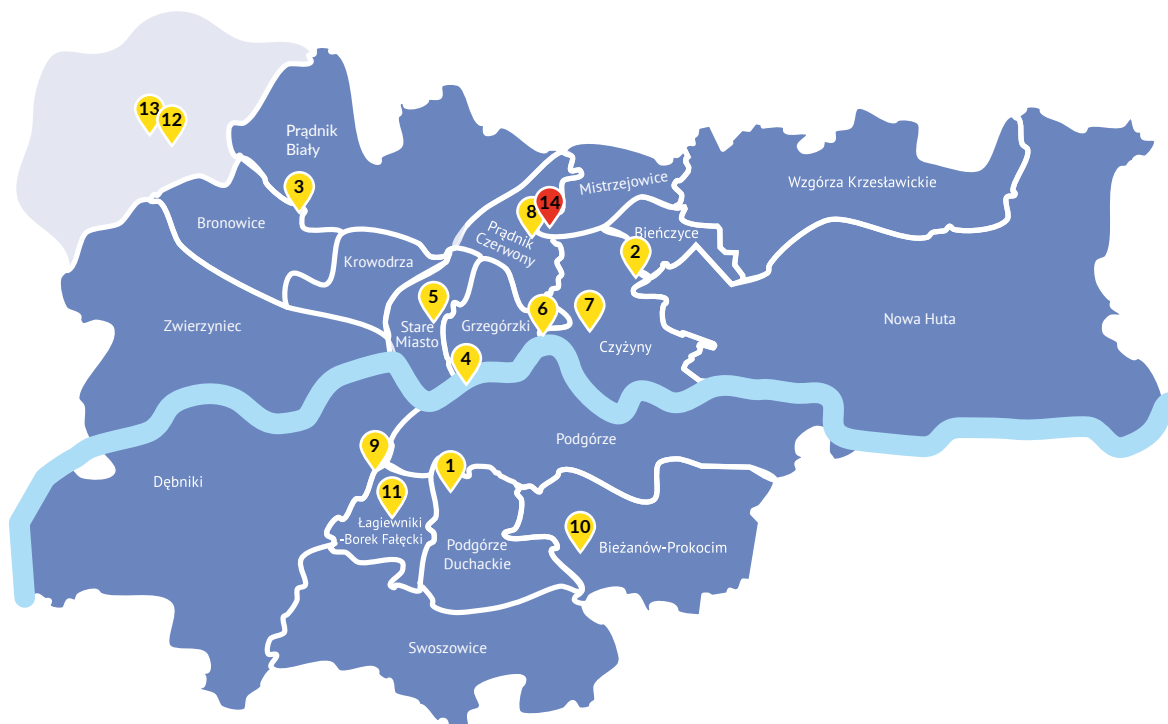
Miesięczne czynsze najmu w centrach handlowych utrzymały się na stałym poziomie w przedziale 40-50 EUR/m²/miesiąc za najlepsze lokale w najatrakcyjniejszych lokalizacjach (lokalne o powierzchni poniżej 100 m²). Znacznie wyższe były czynsze najmu przy ulicach handlowych, gdzie najatrakcyjniejsze lokale oferowano za 80 EUR/m²/miesiąc. W miastach regionalnych czynsze utrzymują się na porównywalnym do Krakowa poziomie i zależą głównie od marki najemcy, wielkości lokalu, lokalizacji i obrębie danego obiektu i polityki wynajmu właściciela.



Mapa

Obiekty z nowoczesną powierzchnią handlową w Krakowie w 2016 roku

Źródło: Knight Frank



	Projekt	Lokalizacja	GLA (m²)	Deweloper
1	Bonarka City Center	ul. Kamieńskiego 11	91 000	Rockcastle Global Real Estate
2	Centrum Handlowe Czyżyny	ul. M. Medveckiego 2	28 000	Bainbridge Properties
3	Galeria Bronowice	ul. Stawowa 61	60 000	Auchan
4	Galeria Kazimierz	ul. Podgórska 34	42 237	Invesco RE
5	Galeria Krakowska	ul. Pawia 5	64 300	ECE Projektmanagement
6	Galeria Plaza	al. Pokoju 44	31 300	Peaksid Capital
7	M1 Kraków	al. Pokoju 67	51 100	Apollo Rida
8	Krokus	al. T. Bora-Komorowskiego 37	19 320	Mayland
9	Tesco Kraków, Kapelanka	ul. Kapelanka 54	20 900	Tesco Polska
10	Tesco Kraków, Wielicka	ul. Wielicka 259	21 000	Tesco Polska
11	Zakopianka Park Handlowy	ul. Zakopiańska 62	58 000	Tristan Capital Partners
12	Factory Kraków	Modnicza, ul. A. Rożańskiego 32	22 000	Neinver & TH Real Estate
13	Futura Park Kraków	Modnicza, ul. A. Rożańskiego 32	20 000	Neinver & TH Real Estate
14	Serenada (w budowie)	ul. Dobrego Pasterza 130	41 000	Mayland

Kraków jest dobrze rozwiniętym rynkiem magazynowym o charakterze lokalnym. W ciągu ostatnich dwóch lat zasoby magazynowe w Krakowie niemal się podwoiły, a rynek wciąż ma duży potencjał do dalszego rozwoju. Ograniczona liczba dostępnej powierzchni na wynajem oraz sukcesywnie rosnący popyt w sektorze przekłada się na pozytywne prognozy dla rynku logistycznego w Krakowie.

Rynek magazynowy w Krakowie jest jednym z najmłodszych i najmniejszych wśród głównych obszarów koncentracji powierzchni magazynowej w Polsce. W porównaniu z największymi 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.

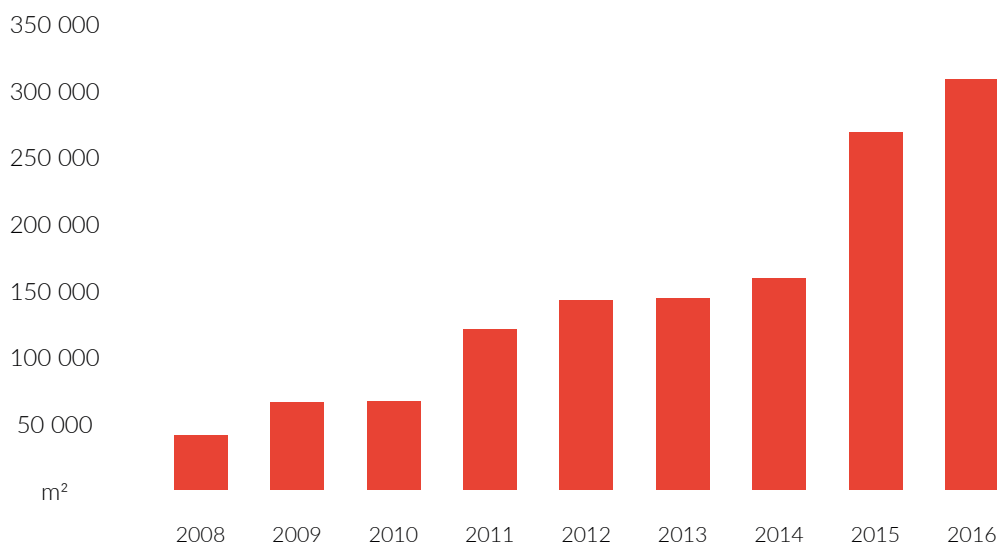
Pod koniec 2016 roku zasoby powierzchni magazynowych w Krakowie były szacowane na 305 000 m², stanowiąc jednocześnie ok. 3% całkowitych zasobów w Polsce. W porównaniu z rokiem poprzednim udział w rynku pozostał na stabilnym poziomie. W Krakowie większość obiektów logistycznych zlokalizowanych jest w granicach administracyjnych miasta.

Pozostałe inwestycje usytuowane są w sąsiednich miejscowościach, takich jak Modlniczka, Skawina, Olkusz czy Jawornik.

Rozwój rynku magazynowego w Krakowie w 2016 roku znacząco zwolnił. Nowa podaż oddana do użytku w minionym roku to jedynie obiekt firmy Panattoni oferujący 34 500 m² powierzchni magazynowej na wynajem. Niemniej jednak zgodnie z informacjami pozyskanymi od deweloperów posiadających działki pod zabudowę magazynową, około 175 000 m² powierzchni logistycznych jest na etapie planowania, a 34 000 m² znajduje się w budowie i zostanie dostarczone na rynek w 2017 roku.

Rynek magazynowy w Polsce w 2016 roku odnotował rekordowy wynik pod względem wolumenu wynajętej powierzchni, która przekroczyła 3 mln m², podczas gdy w Krakowie ograniczona nowa podaż była odpowiedzią jedynie na zapotrzebowanie lokalnych najemców. Wolumen podpisanych umów najmu w Krakowie w minionym roku opiewał na 78 000 m² i stanowił 3% całkowitego wolumenu transakcji w Polsce.

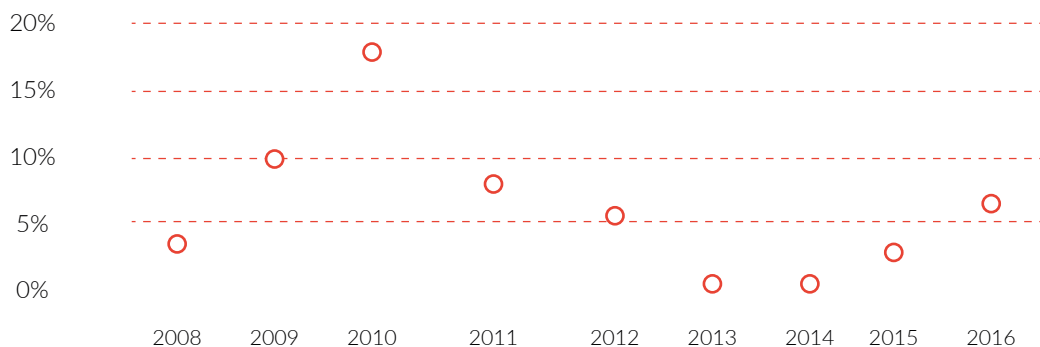
W ostatnich latach współczynnik pustostanów w stolicy Małopolski pozostaje na relatywnie stabilnym poziomie. W porównaniu z poprzednim rokiem, wolumen dostępnej powierzchni na wynajem nieznacznie wzrósł i na koniec 2016 roku stanowił 7% całkowitych zasobów w regionie.



Wykres 1.

Zasoby magazynowe
w Krakowie
(2008–2016)

Źródło: Knight Frank

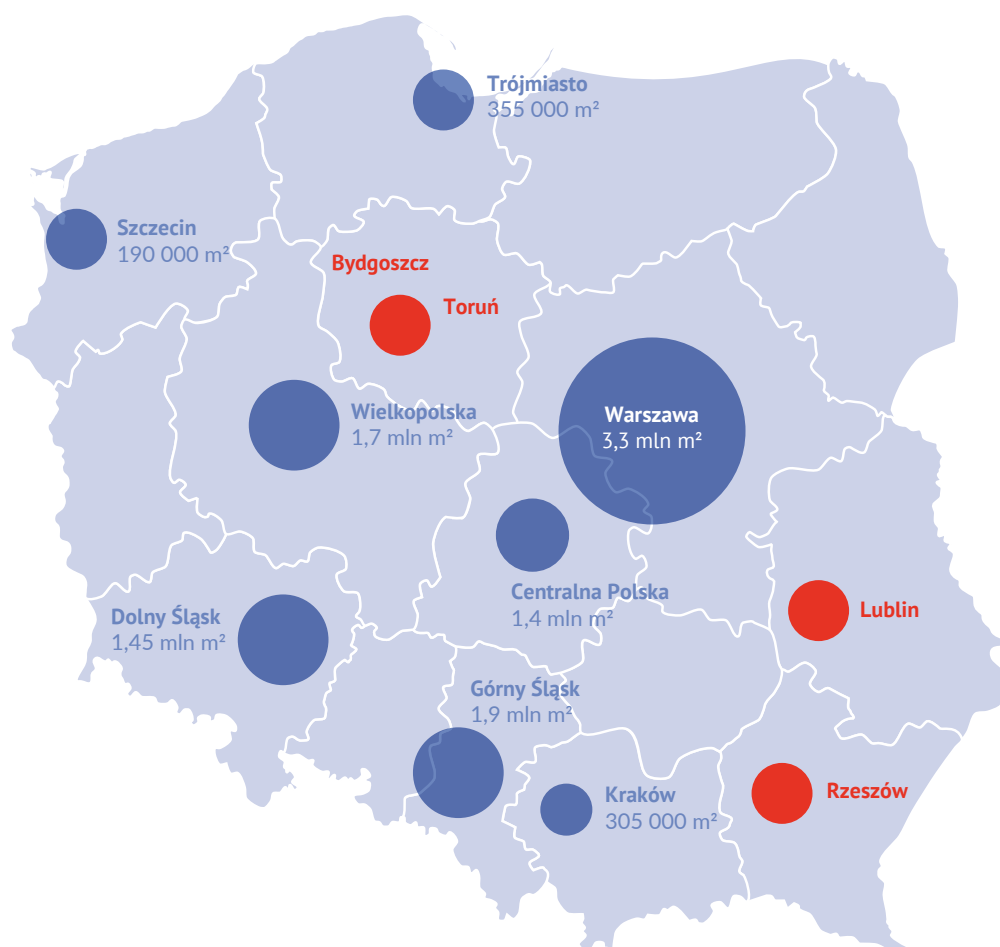
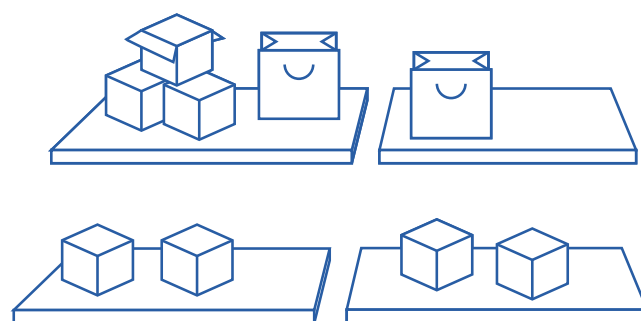


Wykres 2.

Współczynnik pusto- stanów w Krakowie (2008–2016)

Źródło: Knight Frank

Czynsze wywoławcze w Krakowie zależą głównie od lokalizacji magazynu, tj. usytuowania w administracyjnych granicach miasta czy też poza nimi. Kraków postrzegany jest jako jedna z najdroższych lokalizacji magazynowych w kraju. Nieruchomości logistyczne ulokowane w administracyjnych granicach Krakowa, oferują powierzchnie magazynowe w cenie od 4,00-4,50 EUR/m²/miesiąc. W większych projektach usytuowanych w gminach ościennych Krakowa, czynsze wywoławcze są zazwyczaj niższe i na koniec 2016 roku wynosiły 3,50-3,90 EUR/m²/miesiąc.



Mapa

Obszary koncentracji powierzchni magazynowych w Polsce w 2016 roku

Źródło: Knight Frank

Rok 2016 był rekordowy pod względem wolumenu transakcji inwestycyjnych w sektorze nieruchomości w ciągu ostatnich 10 lat. W minionym roku Polska przyciągnęła inwestycje w nieruchomości opiewające na ponad 4,5 mld EUR, co stanowiło 11% wzrost w porównaniu z rokiem 2015. Ponadto Polska jako alternatywny rynek alokacji kapitału, posiada bogatą ofertę nowoczesnych aktywów każdej kategorii, dzięki czemu z roku na rok przyciąga uwagę coraz większej grupy nowych inwestorów. Na przykład w 2016 roku sfinalizowano największą transakcję w historii Europy Środkowo-Wschodniej – przejęcie 75% udziałów w portfelu Echo Prime Properties przez południowoafrykański fundusz Redefine Properties. Rekordowy rok 2016 został zdominowany przez transakcje na rynku handlowym i biurowym, stanowiące ponad 80% udziału w całkowitym wolumenie inwestycyjnym. Przejęcia w sektorze magazynowym opiewały na kwotę 774 mln EUR, co przełożyło się na 17% wolumenu wszystkich transakcji.

W ostatnich latach inwestorzy coraz częściej zwracają uwagę na miasta regionalne, w tym na Kraków jako jedną z atrakcyjnych lokalizacji do alokacji kapitału

W minionym roku całkowity wolumen transakcji inwestycyjnych w Krakowie wynosił 557 mln EUR, z czego 24% stanowiły inwestycje w sektor biurowy, a 76% – w sektor handlowy. Analizując lokalny rynek nieruchomości komercyjnych oraz preferencje inwestorów, należy wskazać bardzo duży potencjał inwestycyjny Krakowa. Miasto przyciąga zarówno instytucje typu core fund, jak i inwestorów oportunistycznych, którzy poszukują dobrze skomercjalizowanych nieruchomości, w dobrym stanie technicznym, usytuowanych w centrum miasta, ale również poza nim.

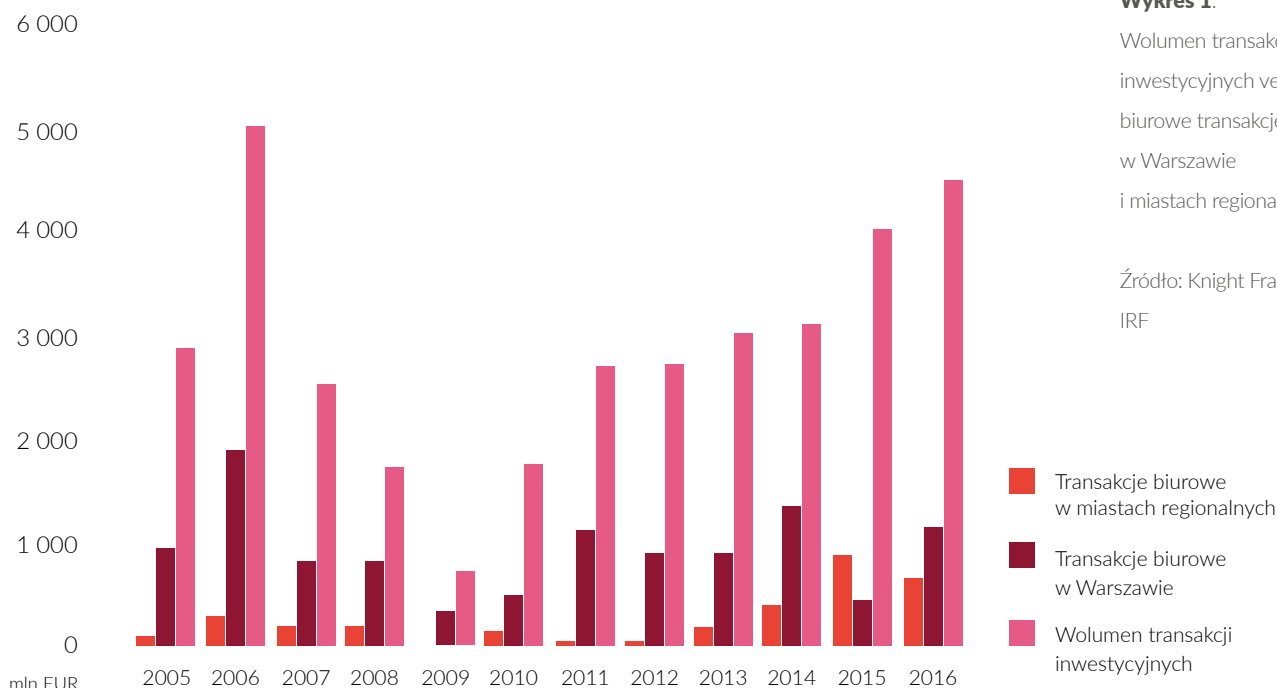
Największe transakcje inwestycyjne w Krakowie w 2016 roku to nabycie przez Rockcastle centrum handlowego Bonarka City Center, zakup CH Krokus przez Mayland, sprzedaż biurowca Axis funduszowi NIAM, nabycie biurowca Aleja Pokoju 5 przez Warburg HIH-Invest Real Estate, nabycie Quattro Five przez Starwood Capital Group oraz Q3 Business Campus przez Echo Polska Properties. W 2016 roku najlepsze obiekty biurowe w Krakowie były wyceniane przy stopach kapitalizacji równych 6,25-7,00%, z kolei najatrakcyjniejsze nieruchomości handlowe pomiędzy 5,25-5,50%.

W ciągu ostatnich dwóch lat inwestorzy ulokowali w Krakowie niemal 1,1 mld EUR, głównie w sektorach biurowym i handlowym.

Wykres 1.

Wolumen transakcji inwestycyjnych versus biurowe transakcje w Warszawie i miastach regionalnych

Źródło: Knight Frank, IRF





	Sektor	Nazwa projektu	Rok (kwartał)	Sprzedający	Nabywca	Wartość (EUR)
1	Biura	O3 Business Campus I	2016 (IV)	Echo Investment	Echo Polska Properties	22 000 000
2	Biura	Quattro FIVE	2016 (II)	Buma Group	Starwood Capital Group	20 000 000
3	Handel	CH Krokus	2016 (I)	Valad Europe	Mayland	60 000 000
4	Biura	Axis	2016 (IV)	Skanska Property Poland	Niam	54 000 000
5	Biura	Aleja Pokoju 5 (ALP)	2016 (II)	Buma Group	Warburg-HIH Invest Real Estate	40 000 000
6	Biura	Centrum Biurowe Kazimierz	2015 (II)	Global Trade Centre RE	GLL Real Estate Partners	42 000 000
7	Biura	Enterprise Park	2015 (II)	Avestus Capital Partners	Tristan Capital Partners	65 000 000
8	Biura	Kapelanka 42 A	2015 (IV)	Skanska Property Poland	NIAM	45 000 000
9	Handel	Bonarka CC	2016 (III)	TPG	Rockcastle	361 000 000
10	Biura	B4B	2015 (IV)	TriGranit	TPG	95 000 000

An aerial photograph of a city, likely Krakow, showing a wide river (Vistula) flowing through the center. A large, multi-lane bridge spans the river in the foreground, with cars visible on it. The city skyline is visible in the background, featuring a mix of historic and modern buildings. The sky is clear and blue.

CONNECTING
PEOPLE & PROPERTY,
PERFECTLY.

MIESZKANIA – RYNEK PIERWOTNY



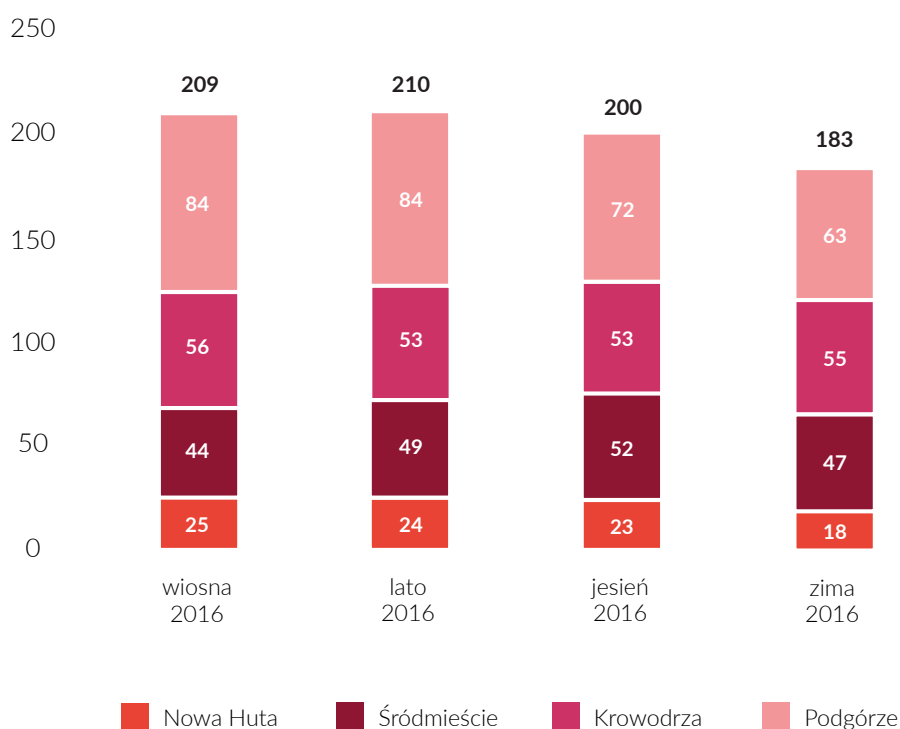
Rok 2016 był kolejnym bardzo dobrym okresem na pierwotnym rynku mieszkań w Krakowie. Od trzech lat tempo sprzedaży lokali mieszkalnych w stolicy Małopolski nie słabnie. Średnia liczba inwestycji mieszkaniowych na obszarze miasta oscylowała w okolicy 200 szt., co niektórych mieszkańców skłoniło do nazywania tak silnego zaangażowania „betonowaniem miasta”. Dopiero w ostatnim kwartale liczba miejsc, gdzie realizuje się nową zabudowę mieszkaniową nieco spadła (Wykres 1). Ale to nie oznacza mniejszego zaangażowania deweloperów. Do puli weszły duże firmy, które przy tak dobrej koniunkturze na mieszkania jak obecnie, nie boją się uruchamiać wszystkich swoich rezerw i zamiast etapowo, od razu realizują całe inwestycje na pozyskanym terenie.

Najwięcej inwestycji od lat, powstaje na terenie dawnej krakowskiej dzielnicy Podgórze, z uwagi na jej obszarową dominację nad pozostałymi dawnymi dzielnicami. Mimo że dużym powierzchniowo obszarem jest także dawna dzielnica Nowa Huta, ze względu na ciągle dominujące w świadomości

mieszkańców złe konotacje związane z tym terenem, skupia się tam niewielka część rynku deweloperskiego.

Choć na terenie miasta nieznacznie spadła liczba inwestycji, ale za to wzrosła liczba oferowanych mieszkań, co świadczy o zwiększającym się znaczeniu dużych projektów deweloperskich, które w ostatnim czasie zasiliły rynek. Doprowadziło to do rekordowej podaży mieszkań w drugiej połowie 2016 roku, o poziomie nie notowanym jeszcze nigdy na krakowskim rynku mieszkaniowym. (Wykres 2)

Boom inwestycyjny
trwa w najlepsze
i zaangażowanie inwestorów
nadal nabiera rozmachu



Wykres 1.

Liczba inwestycji
w poszczególnych
kwartałach
w 2016 roku

Źródło: Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości –
mrn.pl

Na krakowskim rynku działa ok. 120 firm deweloperskich i choć najczęściej mieszkań dostarczają na rynek te duże, to z reguły w większych inwestycjach nie ma miejsca na architektoniczną oryginalność, a ciekawsze pod tym względem obiekty oferują głównie mniejsze, kameralne inwestycje.

Z drugiej strony to właśnie w ofercie dużych firm można znaleźć coraz częściej mieszkania wykończone pod klucz, co nie zdarza się w małych inwestycjach. Z kolei mniejsze firmy działają głównie bliżej centrum, tam gdzie jest już ciasno i trzeba budować w tzw. „plombach”. Na mniejsze, ale bardziej kameralne i niejednokrotnie posiadające nowatorskie rozwiązania budynki w Krakowie jest i zawsze będzie stały popyt.

Obecnie dominujący udział w zakupach stanowią transakcje gotówkowe, co wywołały niskie stopy oprocentowania lokat i brak wiary w alternatywne instrumenty kapitałowe (np. giełda).

Średnia cena ofertowa ze wszystkich (10 500 szt.) mieszkań dostępnych w sprzedaży od dwu lat oscyluje wokół 6 000 PLN/m², z niewielkimi wahaniami spowodowanymi różnymi cenami wprowadzanych na rynek nowych inwestycji. (Wykres 3) Gdy przewagę mają tańsze inwestycje, średnia spada, natomiast gdy na rynek wchodzi więcej droższych projektów, średnia cena idzie w górę. Ale ogólnie ceny na obszarze miasta są stabilne.

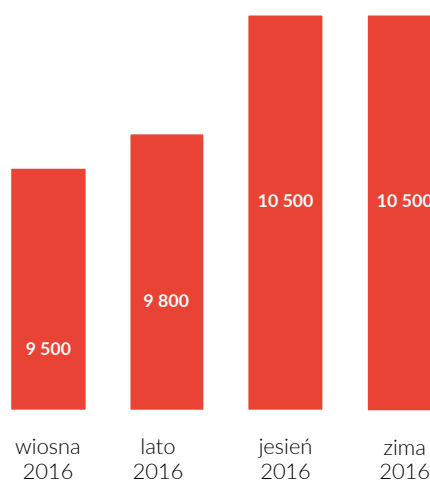
Średni poziom cen mieszkań deweloperskich oferowanych na rynku pierwotnym jest pochodną lokalizacji na obszarze Krakowa. Najwyższe ceny notowane są w części śródmiejskiej – jest to efekt prestiżowej lokalizacji oraz kumulacji w tym obszarze mieszkań o najwyższym standardzie.

Drogie są także osiedla położone w dzielnicy Krowodrza, od lat będącej miejscem gdzie realizuje się głównie zabudowę apartamentową oraz budynki o charakterze reprezentacyjnych willi, wykorzystując sąsiedztwo licznych terenów zielonych znajdujących się w tej dzielnicy.



Wykres 2.

Liczba oferowanych mieszkań w ujęciu kwartalnym w 2016 roku*

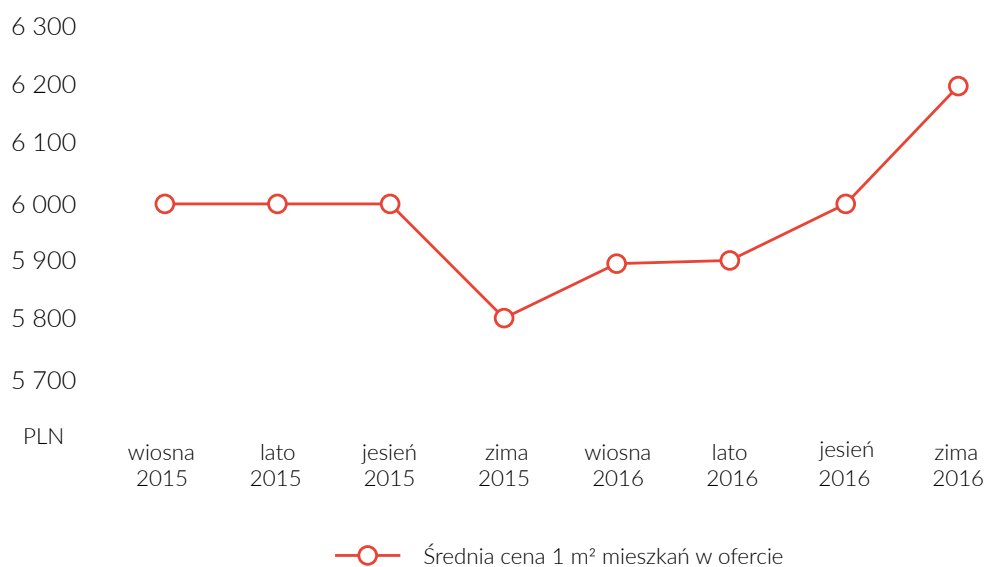


Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

* w puli mieszkań oferowanych mieszczą się również mieszkania objęte rezerwacjami



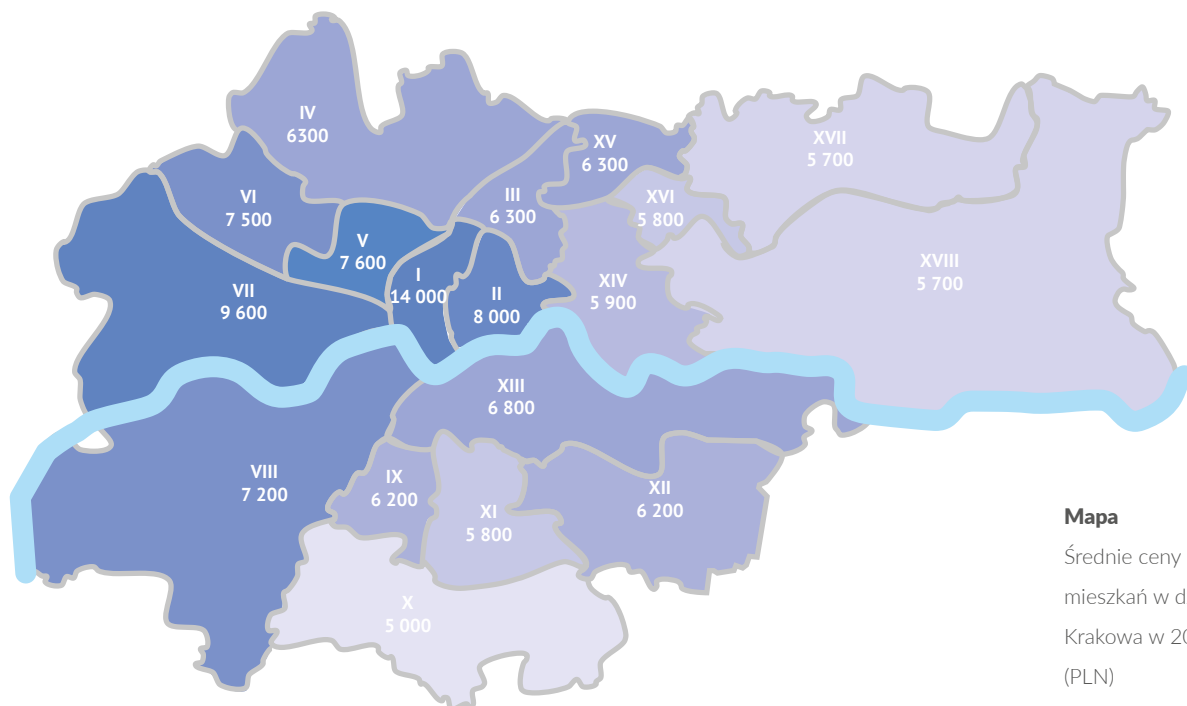
Kluczem do dobrej sprzedaży są nadal niskie stopy procentowe, a podnoszone w ostatnim czasie marże bankowe, czy zwiększenie udziału własnego w zakupie mieszkania do 20%, nie są jeszcze na tyle istotne, aby doprowadziły do znaczącej dekonunktury na rynku kredytów



Trzecim w kolejności zaszeregowania cenowego jest obszar Podgórze – największy obszarowo teren budowy – gdzie od lat koncentruje się blisko połowa inwestycji deweloperskich. Najtaniej, jak zawsze, jest na obszarze Nowej Huty, obarczonej złymi konotacjami historycznymi, choć z roku na rok poprawiającej swoją pozycję, głównie wśród ludzi doceniających istniejące na obszarze tej dzielnicy dobre rozwiązania komunikacyjne i dużą ilość terenów zielonych.

Jeśli analizuje się sytuację w poszczególnych dzielnicach ewidencyjnych miasta, widać wyraźne rozwarstwienie cen w zależności od lokalizacji. (Mapa)





Mapa

Średnie ceny 1 m²
mieszkań w dzielnicach
Krakowa w 2016 roku
(PLN)

Źródło: Instytut
Analiz Monitor Rynku
Nieruchomości – mm.pl

Z cyklicznych badań, prowadzonych od 9 lat przez Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości na Krakowskich Targach Mieszkaniowych wynika, że najbardziej poszukiwane są mieszkania 2- i 3-pokojowe, ale o minimalnym dla tych parametrów metrażu. Stąd w niewielu miejscach znaleźć można w oferowanych mieszkaniach np. osobną kuchnię, czy tak praktyczne pomieszczenia jak garderoba lub spiżarka. Obserwuje się jednocześnie, że odkąd spadły ceny mieszkań do obecnego poziomu, powoli rośnie średnia powierzchnia nabywanych mieszkań. W ciągu ostatnich pięciu lat wzrosła ona o 2 m² i wynosi obecnie 50 m². Deweloperzy dostosowując swoją ofertę do oczekiwań klientów, chcieliby budować głównie niewielkie mieszkania, jednak barierą dla nich jest zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych, stąd nie mogą budować tylko małych mieszkań, które zawsze jako pierwsze znikają z oferty każdego z nich.

Od trzech lat liczba
sprzedawanych mieszkań
na obszarze miasta oscyluje
w przedziale 8-9 tys. rocznie

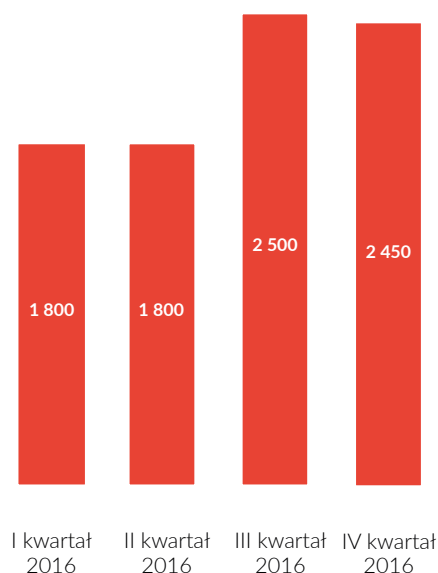




Jeszcze kilka lat temu w segmencie rynku pierwotnego sprzedawało się średnio ok. 5 tys. mieszkań rocznie. Od trzech lat liczba sprzedawanych mieszkań na obszarze miasta oscyluje w przedziale 8–9 tys. rocznie. Z reguły lepsza sprzedaż występuje w drugiej połowie roku, tak też było w 2016 roku. (Wykres 4)

Dobra sprzedaż mieszkań powoduje stabilność cen, mimo dużego nawisu podażowego. Ostatni rok to niewielki wzrost średniej ceny, która po blisko 2 latach przekroczyła poziom 6 000 PLN/m².

Obecna podaż prawdopodobnie ustabilizuje ceny na tym poziomie w nadchodzącym półroczu. To powinno utrzymać dobre poziomy sprzedaży w najbliższym horyzoncie czasowym. Dalsza perspektywa zależy w głównej mierze od decyzji Rady Polityki Pieniężnej. Jeśli stopy procentowe wzrosną, na rynku może wystąpić dekonunktura. Dopóki tego typu czynniki zewnętrzne nie wystąpią, na rynku powinna utrzymać się dotychczasowa stabilizacja.



Wykres 4.

Liczba sprzedanych mieszkań w ujęciu kwartalnym w 2016 roku*

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

* w puli mieszkań oferowanych mieszczą się również mieszkania objęte rezerwacjami

MIESZKANIA – RYNEK WTÓRNY

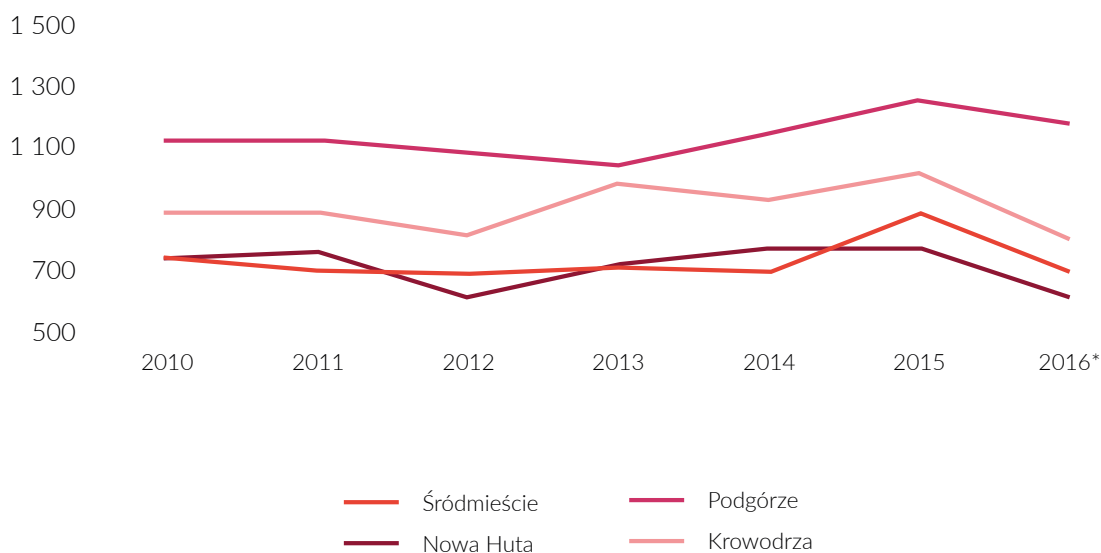


W ostatnim roku zaobserwowano wyraźny trend spadkowy, jeśli chodzi o liczbę transakcji na wtórnym rynku. Spadki obserwowano we wszystkich jednostkach ewidencyjnych, przy czym najmniejsze miały miejsce na obszarze Podgórza, gdzie sprzedawanych jest najwięcej mieszkań na rynku wtórnym. Ma to ścisły związek z największą aktywnością deweloperską. Na obszarze tej dawnej dzielnicy buduje się blisko połowę wszystkich mieszkań, które z czasem zasilają rynek wtórny, zwiększając wolumen transakcji w tym segmencie rynku. Najmniej mieszkań sprzedaje się na obszarach: Śródmieście – z powodu wysokich cen – oraz Nowej Huty, gdzie buduje się najmniej mieszkań. Prawdopodobnie dopiero po 2018 roku zwiększy się obrót na rynku wtórnym w Nowej Hucie.

W Podgórzu sprzedawanych
jest najwięcej mieszkań
na rynku wtórnym

Po roku 2015, w którym sprzedano rekordową liczbę mieszkań, na rynku wtórnym nastąpiło lekkie pogorszenie. Przyczyną może być silna konkurencja ze strony rynku pierwotnego. Zakupy inwestycyjne (pod wynajem), które są obecnie korzystniejszą alternatywą do lokat bankowych, są realizowane przede wszystkim na rynku pierwotnym. Największy spadek liczby transakcji odnotowano w Krowodrzy, która została wyeksploatowana w poprzednich latach. Inwestorom nie zależy na najniższych cenach, a na dobrej lokalizacji, gdzie będą chętni na wynajem i na rejonach, w których po okresie zwrotu nie będzie problemów z szybką sprzedażą mieszkań.

Średnie ceny sprzedaży dla mieszkań nowych i używanych w 2016 roku były podobne, z tym że rynek pierwotny to głównie obrzeża miasta, a obrót na rynku wtórnym generowany jest przede wszystkim w rejonach przyległych do centrum miasta. Czyli za tę samą cenę jednostkową kupimy nowe mieszkanie na peryferiach lub używane blisko centrum. 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.

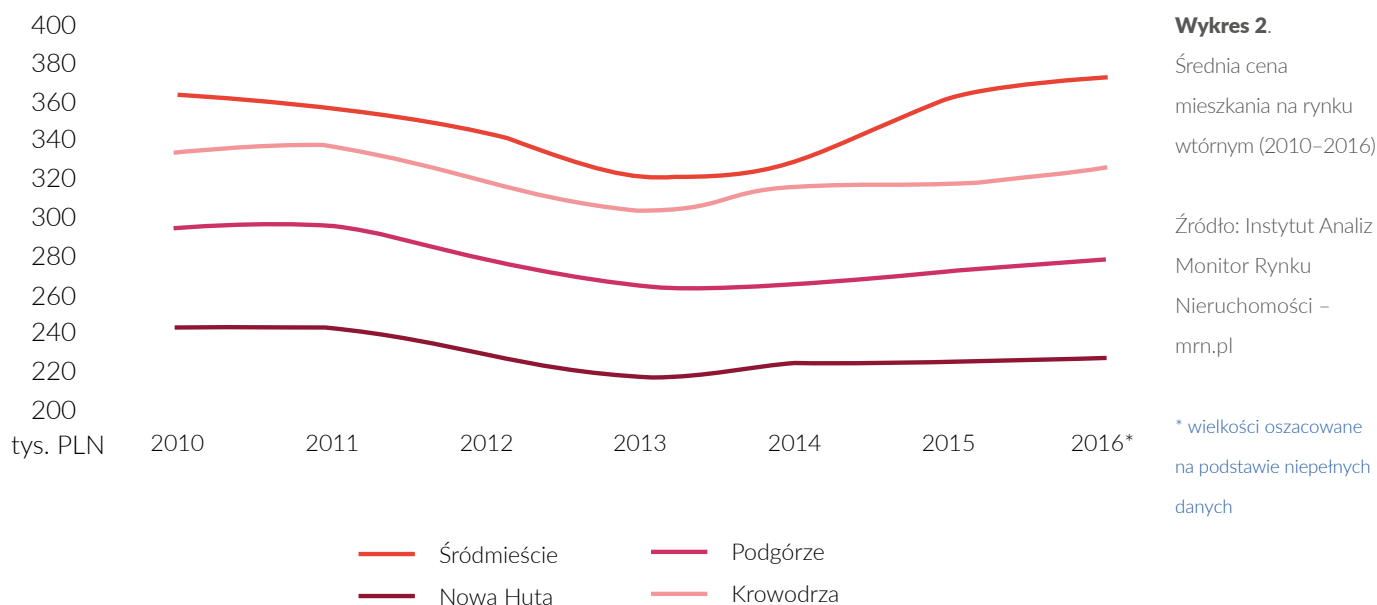


Wykres 1.

Liczba transakcji na wtórnym rynku mieszkań (2010–2016)

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

* wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych



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. Nieco więcej światła rzuca też średnia powierzchnia sprzedawanych mieszkań, która jest najniższa w Nowej Hucie, a najwyższa w Śródmieściu, co wzmacnia różnice w odniesieniu do średnich cen transakcyjnych.

W 2014 roku nastąpił nieznaczny wzrost cen transakcyjnych. Jednak w 2015 roku utrzymał się on jedynie w obszarze śródmiejskim. W 2016 roku niewielki wzrost odnotowały Krowodrza i Śródmieście, znacznie mniejszy – Podgórze, a w Nowej Hucie ceny praktycznie się nie zmieniły.

Rok 2016 był piątym 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 2016 roku spadła o ok. 0,5% w stosunku do roku poprzedniego, wynosząc nieco powyżej 6 tys. PLN/m². Ale wynika to raczej z zachowania cen w samym Śródmieściu, które wzrosły rok wcześniej na tyle, aby podwyższyć średnią dla całego miasta o 3%, a następnie w 2016 roku – obniżyły się. W pozostałych jednostkach ewidencyjnych średnie ceny nie uległy zmianie i zachowana została stagnacja trwająca od 2014 roku.

Łącznie dla całego miasta, średnia powierzchnia lokalu nabywanego na rynku wtórnym w 2016 roku wzrosła o 1 m² i wyniosła 50 m².

W ujęciu podziału na dzielnice administracyjne rozkład średnich cen transakcyjnych na rynku wtórnym nie zaskakuje. Te dzielnice, które położone są blisko centrum charakteryzują się najwyższymi cenami w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej. Przoduje Stare Miasto oraz Krowodrza i Zwierzyńiec, z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo. Dobrze prezentuje się dzielnica Dębniki, choć średnia cena na Dębnikach jest wysoka z uwagi na te obszary, które położone są najbliżej centrum, a więc stare Dębniki i rejon os. Podwawelskiego. Może zaskakiwać niższy poziom cen na Grzegórkach, ale w tym obszarze w sprzedaży dominują mieszkania o niskim standardzie. Najniższe ceny średnie notowane są w Bieżanowie-Prokocimiu, Bieńczykach, Nowej Hucie i Wzgórzach Krzesławickich.

Obrót na rynku wtórnym generowany jest przede wszystkim w rejonach przyległych do centrum miasta



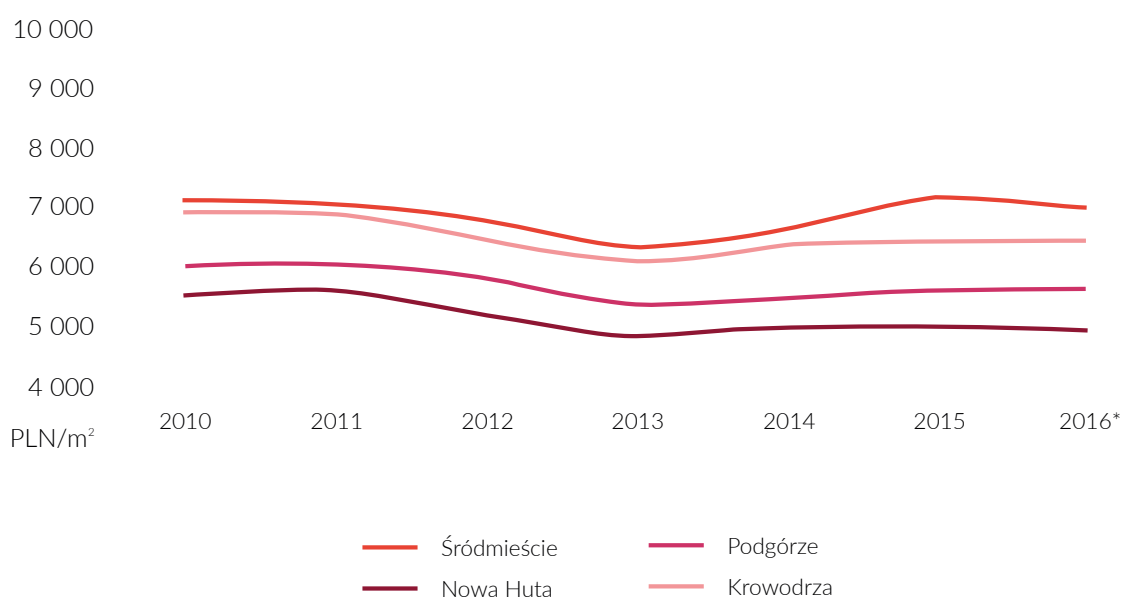
Najwyższe ceny notuje się
w Śródmieściu i Krowodrzy,
niższe w Podgórzu, a najniższe
w Nowej Hucie



6 015 PLN średnia cena 1 m²



50 m² średnia powierzchnia

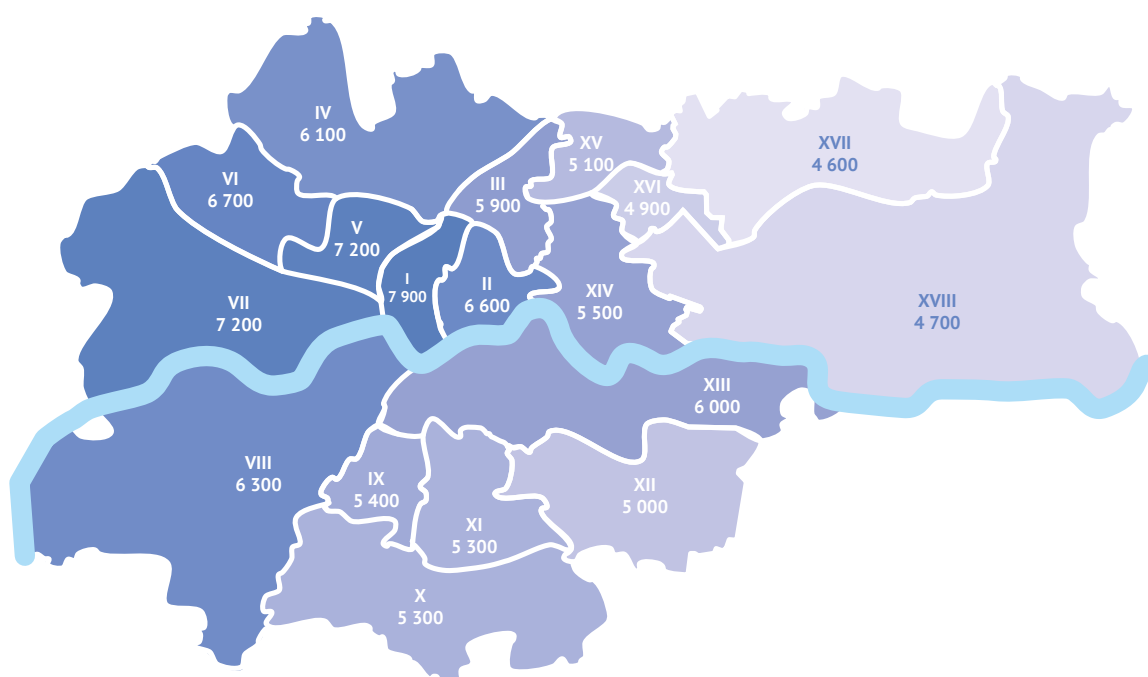


Wykres 3.

Średnia cena 1 m²
mieszkania na
rynku wtórnym
(2010–2016)

Źródło: Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości –
mrn.pl

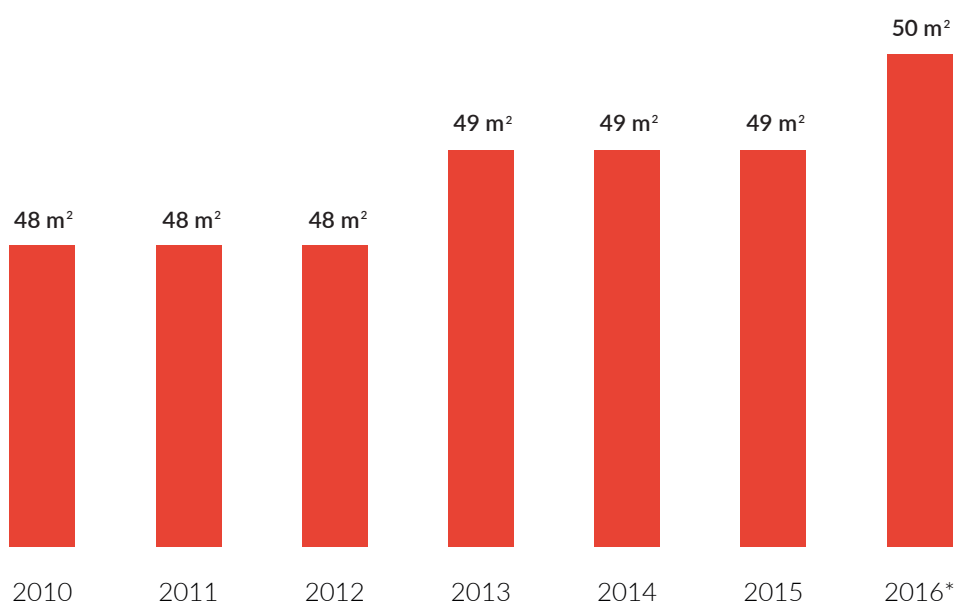
* wielkości oszacowane
na podstawie niepełnych
danych



Mapa

Średnia cena 1 m² mieszkania na rynku wtórnym w dzielnicach Krakowa w 2016 roku (PLN)

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mm.pl



Wykres 4.

Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym w Krakowie (2010–2016)

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

* wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych

Na rynku wtórnym, podobnie jak w poprzednich latach, handlowano głównie małymi mieszkaniami. Duże mieszkania stosunkowo rzadko są przedmiotem obrotu rynkowego. W 2016 roku transakcje lokalami o powierzchni powyżej 65 m² stanowiły 17% wszystkich transakcji, a sprzedaż mieszkań powyżej 100 m² 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.

Efektom zmniejszenia liczby transakcji na rynku wtórnym w 2016 roku był spadek obrotu, który po znaczącym wzroście w 2015 roku obniżył się do poziomu z 2014 roku. Wygląda więc na to, że rynek wtórny przegrał walkę o klienta z rynkiem pierwotnym, na którym w 2016 roku sprzedało się ponad 2,5 razy więcej mieszkań niż na rynku wtórnym.

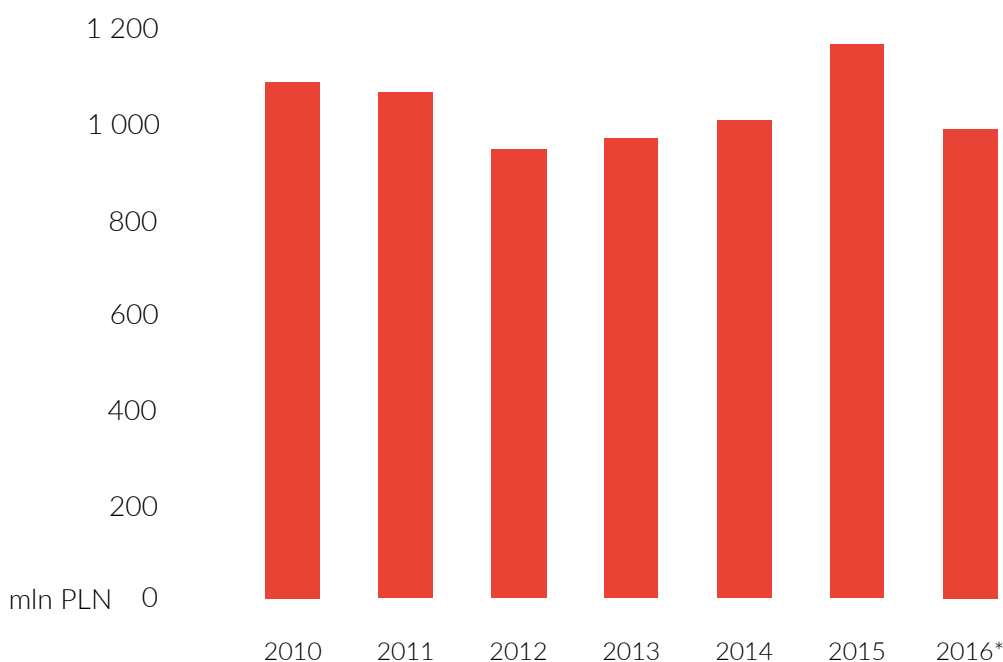
Średnie ceny w dzielnicach administracyjnych wyraźnie skorelowane są z odległością od centrum – najwyższe ceny występują w dzielnicy Stare Miasto

PODSUMOWANIE

- 2016 rok był kolejnym, z ogromnym popytem wewnętrznym na mieszkania w Krakowie. Skumulował się on głównie na rynku pierwotnym, a rynek wtórny zanotował spadek obrotów do poziomu sprzed 2 lat.
- Na obszarze wszystkich dzielnic sprzedawano głównie małe mieszkania, zamożniejsi klienci preferowali rynek pierwotny.
- W stosunku do 2015 roku odnotowano niewielki spadek cen w Śródmieściu (około 2%), natomiast w pozostałych dawnych dzielnicach ceny mieszkań używanych praktycznie nie zmieniły się.



W 2017 roku rynek wtórny mieszkań w Krakowie powinien być stabilny cenowo. Bariery wzrostu cen i konkurencja rynku pierwotnego są zbyt silne, aby można było oczekiwać aprecjacji cen lokali mieszkalnych.



Wykres 5.

Obrót na wtórnym rynku mieszkań (2010–2016)

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

* wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych

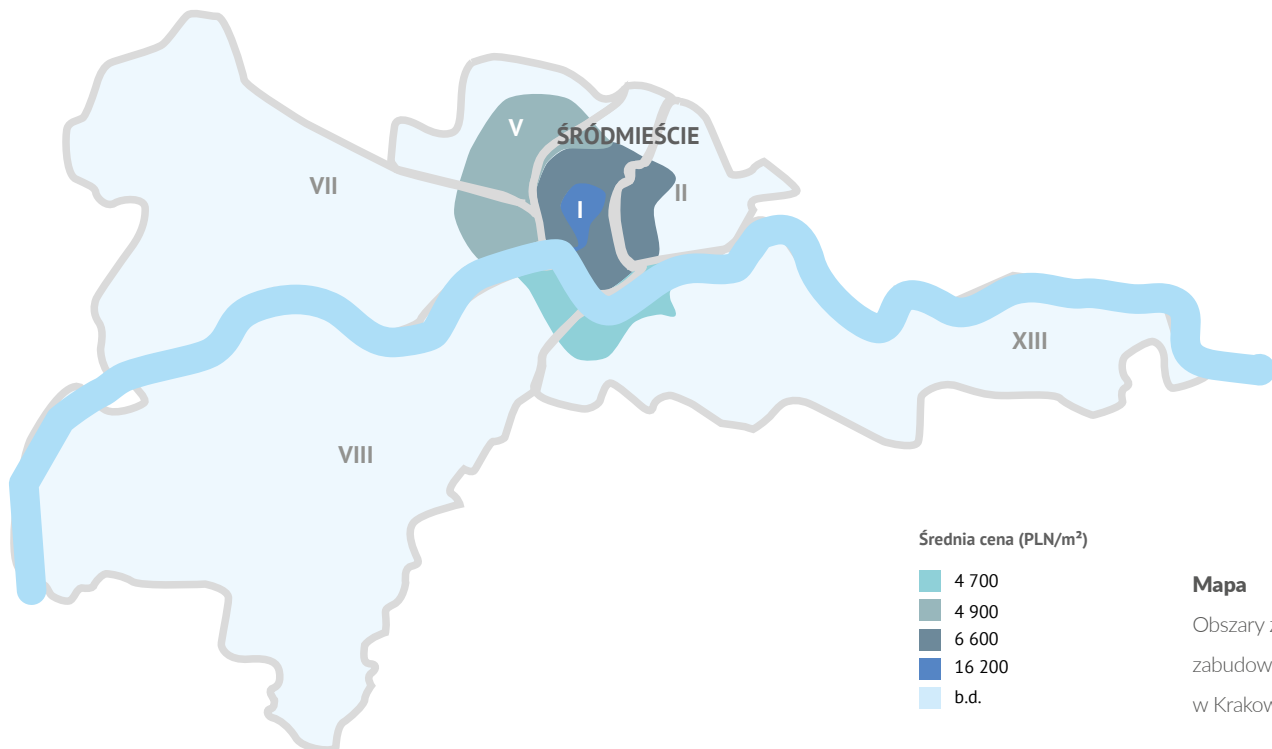
KAMIENICE I POWIERZCHNIE ZABYTKOWE



Rynek nieruchomości istniejących w przedwojennych granicach Krakowa zdominowany jest przez obrót kamienicami mieszczańskimi – przedwojennymi, a nawet średniowiecznymi – często zabytkowymi budynkami o dominującej funkcji mieszkalnej. Zespoły urbanistyczne kamienic obejmują najstarszą część dawnych dzielnic: Krowodrzy, Podgórze, a zwłaszcza Śródmieście z sercem Krakowa, jakim jest Stare Miasto otoczone obecnie Plantami, a dawniej – średniowiecznymi murami obronnymi.

Kamienice wypełniają zabudowę centrum miasta, najbardziej atrakcyjnego dla inwestorów, a także dla mieszkańców i najemców lokali użytkowych, zapewniając najwyższe dochody z czynszów i usług (handel, turystyka i gastronomia).

Rynek kamienic najmocniej skorelowany jest z rynkiem mieszkaniowym – zwłaszcza apartamentowym – oraz z rynkiem powierzchni komercyjnych i rynkiem hotelowo-turystycznym, które najczęściej są realizowane w tych budynkach



Mapa

Obszary z dominującą zabudową kamienic w Krakowie

Źródło: Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości – mrn.pl

NAJDROŻSZE LOKALIZACJE

Kamienice dominują w czterech obszarach miasta: na Starym Mieście otoczonym Plantami oraz w przedwojennych częściach dzielnic Śródmieścia, Krowodrzy i Podgórza. (Mapa)

ZASÓB I PODAŻ

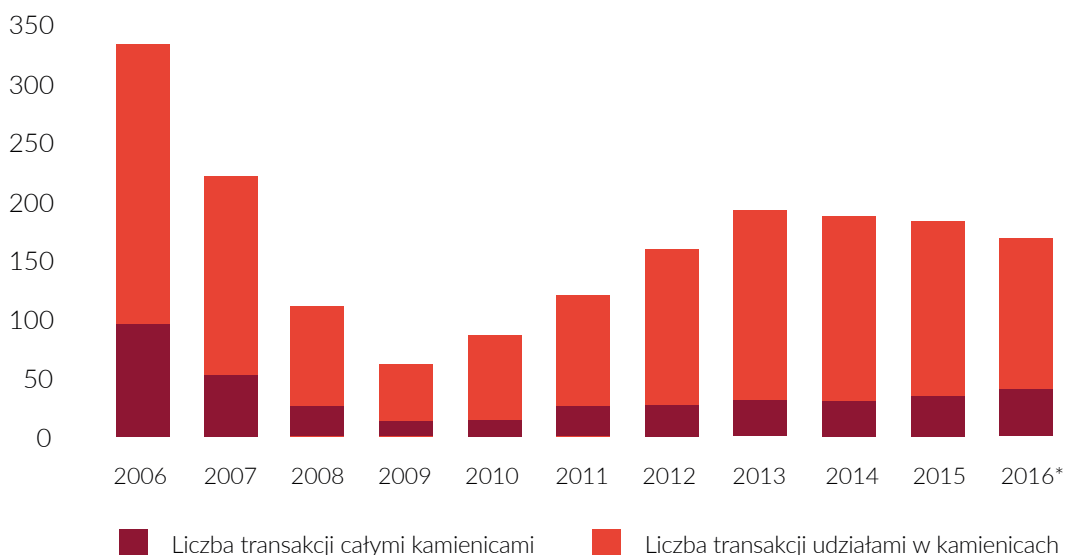
W Śródmieściu zachowało się ok. 7 tys. przedwojennych kamienic, w Krowodrzy 2 tys., a w Podgórzu prawie 1 tys. Znaczna część kamienic posiada nieuregulowany stan prawny (brak podziału fizycznego kamienicy i wydzielenia udziałów). Inną tendencją jest trwały podział i wydzielanie odrębnych nieruchomości 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.



OBRÓT RYNKOWY

W roku 2016 zawarto 41 transakcji sprzedaży całych kamienic oraz 126 transakcji udziałami, co stanowi nieznaczny spadek w stosunku do 2015 roku. (Wykres 1)

Ponad ¼ mieszkań w Krakowie została wybudowana przeszło 60 lat temu, co oznacza 90 tys. mieszkań w 10 tys. kamienic, z tego 1 tys. w rejestrze zabytków miasta Krakowa



Wykres 1.

Liczba transakcji na rynku kamienic (2006–2016)

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

* wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych

Natomiast obroty rynkowe w 2016 roku wyniosły 320 mln PLN, w tym aż 222 mln PLN nabywcy zapłacili za całe kamienice.

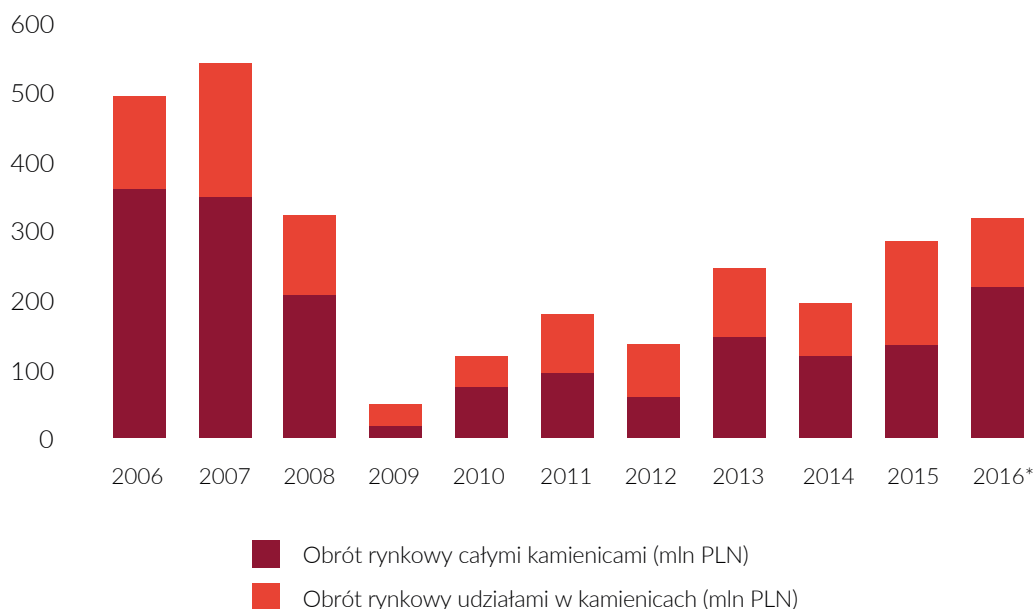
Spadająca liczba transakcji w stosunku do 2015 roku wynika ze specyfiki tego rynku – podaż kamienic z roku na rok spada, pomimo dużego zainteresowania inwestycjami

w zabytkowe nieruchomości krakowskie, podtrzymywanego hossa na rynku apartamentów w ostatnich latach.

CENY KAMIENIC

Średnia cena za kamienicę
w 2016 roku wyniosła
5,3 mln PLN (3,8 mln PLN
w roku 2015)

Po okresie hossy w latach 2003–2007 i korekty w latach następnych 2016 rok wyróżnił się wyraźnym powrotem do trendu wzrostowego. (Wykres 3) Średnia cena jednostkowa kamienicy w najbardziej miarodajnym Śródmieściu wyniosła ponad 7 600 PLN/m² p.u., aż o 9% więcej niż w 2015 roku. Podobne tendencje cenowe wystąpiły też na innych skorelowanych rynkach nieruchomości.

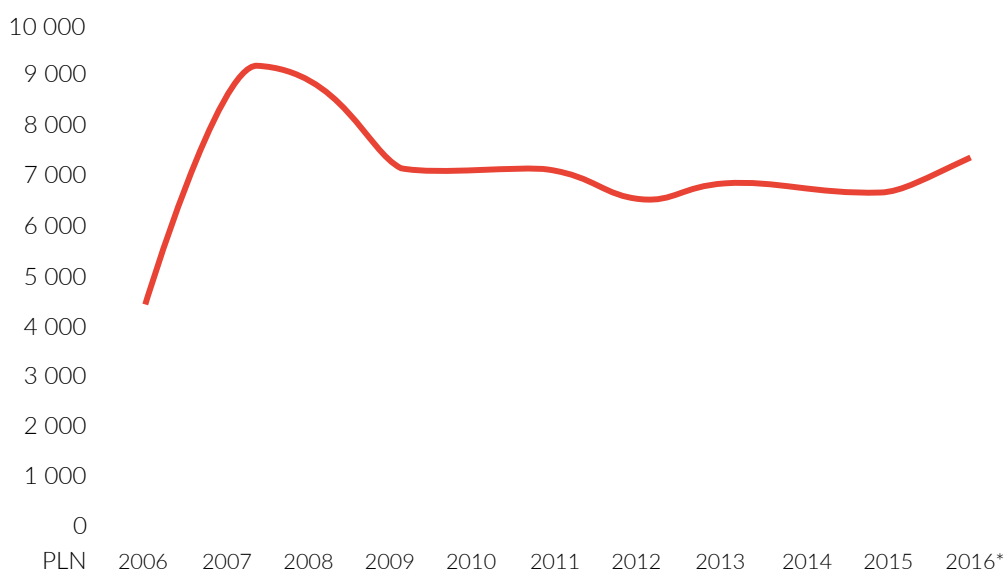


Wykres 2.

Obrót rynkowy kamienicami i udziałami w kamienicach (2006–2016)

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

* wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych



Wykres 3.

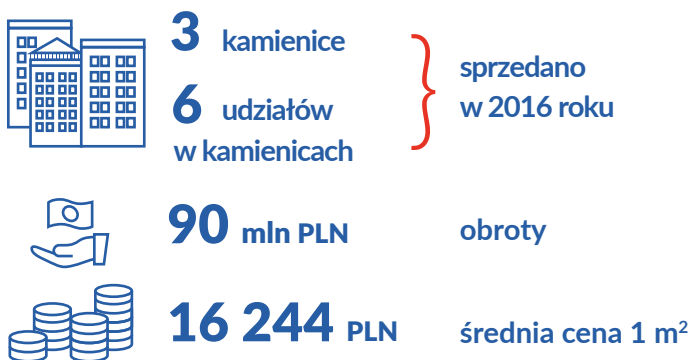
Średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej w Śródmieściu (2006–2016)

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

* wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych

Poszczególne obszary rynku kamienic charakteryzują się jednak zróżnicowanymi parametrami:

Stare Miasto to obszarowo najmniejszy rynek lokalny, ale najatrakcyjniejszy dla funkcji apartamentowych, turystycznych i komercyjnych.



Śródmieście (bez Starego Miasta) to z kolei rynek lokalny o największym zasobie kamienic, bardzo atrakcyjny dla funkcji apartamentowych i turystycznych.



Krowodrza to rynek lokalny zdominowany przez rynek apartamentowy.

Podgórze to najtańszy rynek lokalny kamienic, w którym także dominują inwestorzy z branży mieszkaniowej.



W roku 2016 najniższa stopa zwrotu w transakcji sprzedaży kamienicy wyniosła 6,5%

Średnia cena, jaką trzeba było zapłacić w 2016 roku za kamienicę w Krakowie to 5,3 mln PLN (wobec 3,8 mln PLN w roku 2015), a maksymalną cenę – 16,5 mln PLN osiągnęła kamienica przy ul. Floriańskiej na Starym Mieście.

W Śródmieściu (poza Starym Miastem) najwyższa cena wyniosła 12,3 mln PLN, a w Podgórzu – 7,2 mln PLN.

Największy wpływ na ceny kamienic – oprócz ich wielkości – ma atrakcyjność lokalizacyjna mierzona zasadniczo odległością od Rynku Głównego, stan techniczno-użytkowy, sposób użytkowania mierzony wielkością dochodu z najmu (od powierzchni handlowych wynajmowanych po 300–400 PLN/m², do mieszkań z najemcami płacącymi czynsz regulowany 6-14 PLN/m²) oraz potencjał inwestycyjny wyrażony zgodą na rozbudowę lub adaptację.

W coraz większym stopniu podstawą kalkulacji opłacalnej ceny zakupu kamienicy jest oczekiwana stopa zwrotu. W roku 2016 najniższa stopa zwrotu w transakcji sprzedaży wyniosła 6,5% dla kamienicy przy ul. Floriańskiej, wynajętej w całości na okres 10 lat, co odpowiada niskiemu poziomowi ryzyka (na poziomie najlepszych biurowców w Warszawie).

POPYT

Największy udział w strukturze popytu w 2016 roku mieli inwestorzy z branży mieszkaniowej i apartamentowej, ale coraz więcej kamienic nabywali inwestorzy z 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 oraz reprezentacyjne sklepy w centrum i przy głównych ulicach. O inwestycyjnej atrakcyjności kamienic świadczą liczne nowe inwestycje apartamentowe w centrum miasta, tzw. plomby (uzupełnienie zabudowy pomiędzy istniejącymi kamienicami).

PROGNOZA

Przewiduje się, że w najbliższych latach rynek kamienic będzie kontynuował tendencje wzrostowe wraz z rozwojem całego rynku nieruchomości w Krakowie. Czynnikiem stymulującym te tendencje będą w dalszym ciągu tanie kredyty, hossa na rynku apartamentowym, coraz lepsza koniunktura w branży hotelarskiej i utrzymująca się dobra marka Krakowa przyciągająca zagranicznych inwestorów.



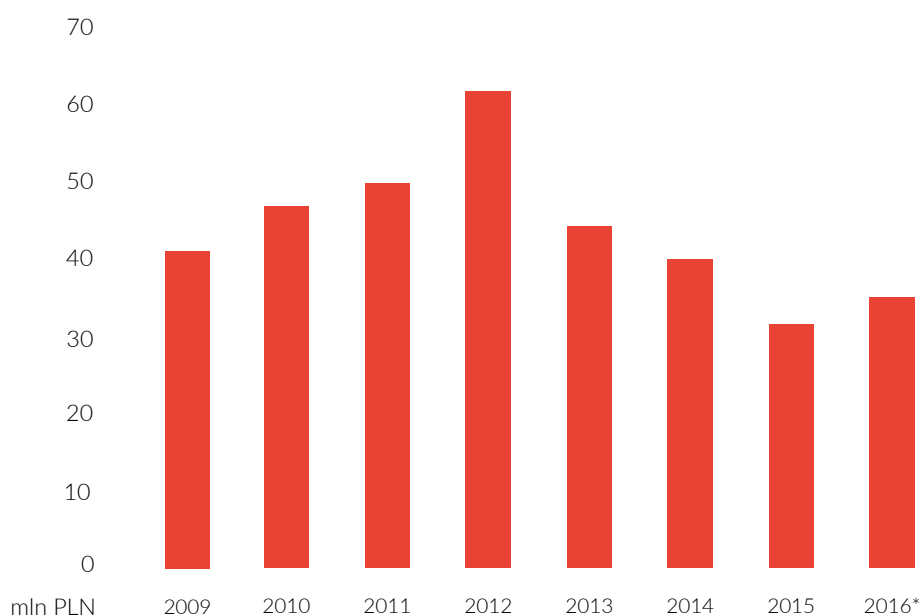
DOMY JEDNORODZINNE



RYNEK PIERWOTNY

Duża aktywność deweloperów na rynku mieszkaniowym nadal ogranicza rozwój rynku budynków jednorodzinnych. Z uwagi na koszty, domy sprzedawane są bezpośrednio przez deweloperów.

Od 2012 roku nastąpił wyraźny spadek wolumenu obrotów i liczby transakcji. W 2015 roku zanotowano taką samą liczbę transakcji jak w 2014 roku przy jednoczesnym znaczącym spadku wolumenu obrotów na poziomie blisko 32 mln PLN. Liczbę transakcji w 2016 roku szacuje się na około 60, przy niewielkim wzroście obrotów do poziomu około 35 mln PLN. (Wykres 1)



Wykres 1.

Obrót domami
jednorodzinnymi
na rynku pierwotnym
(2009–2016)

Źródło: Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości –
mrn.pl

* oszacowano na
podstawie niepełnych
danych

Rynek pierwotny domów jednorodzinnych jest silnie zróżnicowany na obszarach dawnych dzielnic Krakowa. Kupujący wykazują największą aktywność w Podgórzu. Liczba sprzedanych domów w tej dzielnicy stanowi niemal 80% wszystkich transakcji i jest silnie skorelowana z liczbą inwestycji deweloperskich. Na terenie Krowodrzy i Nowej Huty notowanych jest zaledwie kilka transakcji rocznie, a w Śródmieściu w ostatnich latach tylko pojedyncze transakcje.

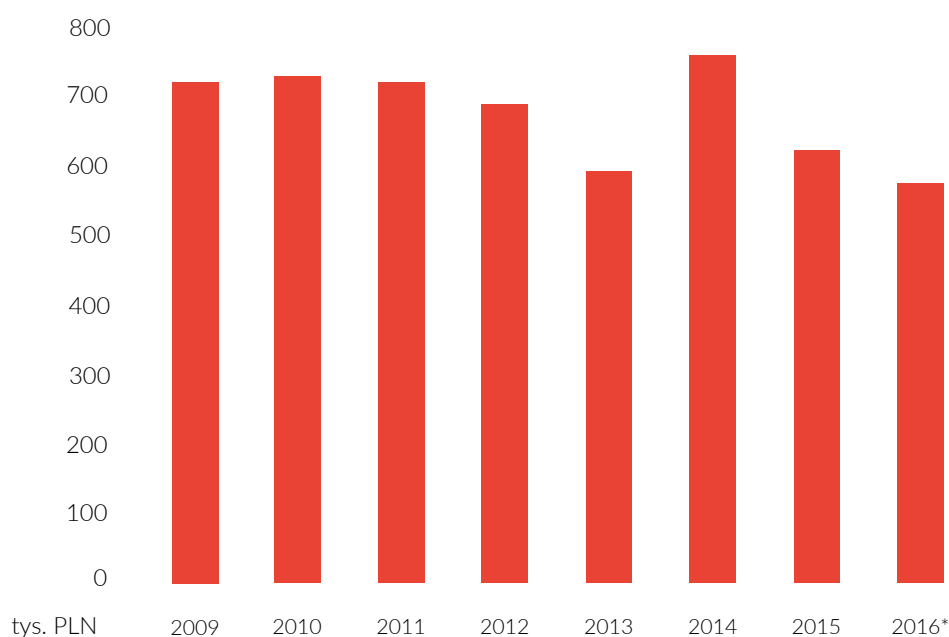
Ze wstępnych danych wynika, że rok 2016 przyniósł niewielkie odwrócenie trendu spadkowego lub stabilizację obrotów na rynku pierwotnym domów jednorodzinnych

Liczba domów sprzedanych na obszarze Podgórza stanowi niemal 80% wszystkich transakcji



W 2015 roku nastąpiła korekta cen w stosunku do 2014 roku, średnia cena transakcyjna spadła wówczas o 12%. W 2016 roku obserwowano dalszy spadek średniej ceny, w wyniku czego znalazła się ona poniżej poziomu z 2013 roku. Oznacza to, że deweloperzy sprzedają domy o coraz mniejszych powierzchniach. Średnia powierzchnia domu jednorodzinnego sprzedawanego na rynku deweloperskim w 2015 roku wynosiła 139 m² i według wstępnych danych w 2016 roku była mniejsza.

Deweloperzy sprzedają domy o coraz mniejszych powierzchniach

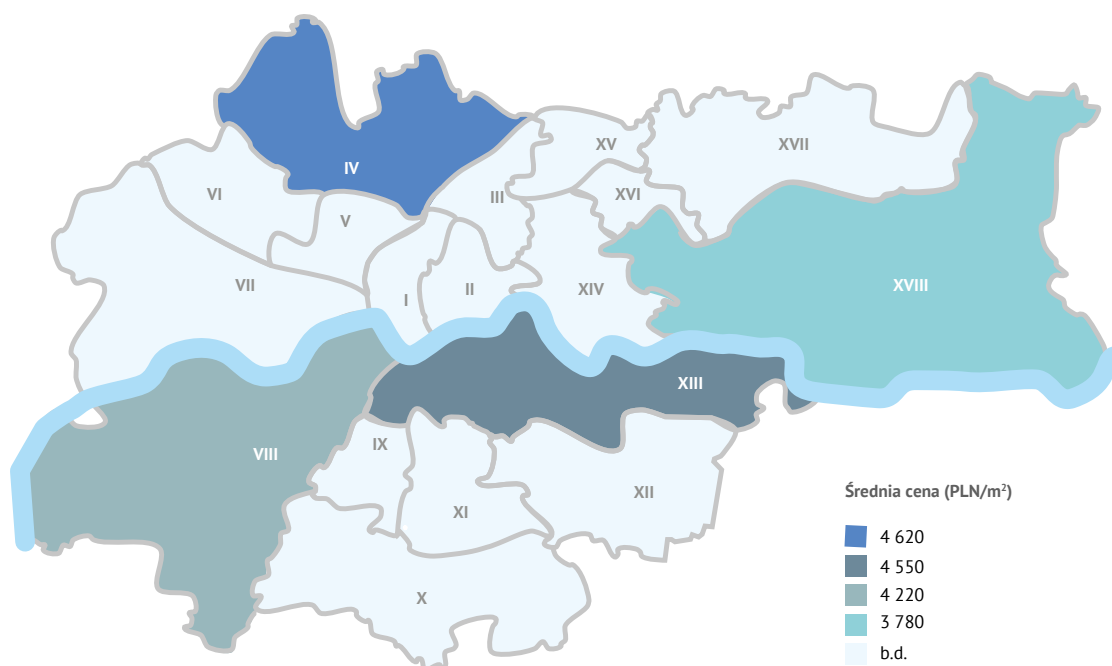


Wykres 2.

Średnia cena transakcyjna za dom jednorodzinny na rynku pierwotnym (2009–2016)

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

* oszacowano na podstawie niepełnych danych



Mapa 1.

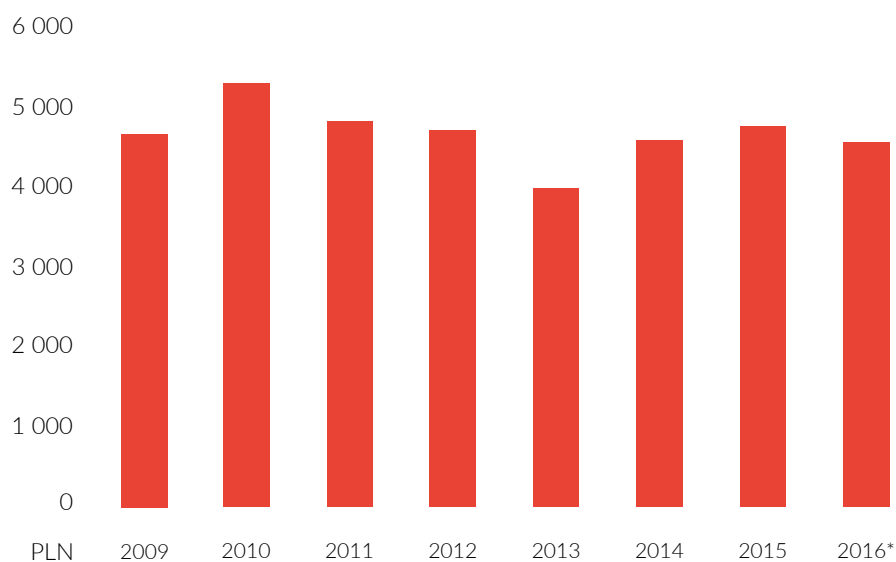
Średnia cena domu jednorodzinnego na rynku pierwotnym w 2016 roku

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej domu osiągnęła minimalny poziom w 2013 roku, a w ciągu dwóch kolejnych lat odrabiała straty. W 2016 roku średnia cena 1 m² p.u. kształtowała się na poziomie 4 290 PLN, czyli nieco mniejszym niż w 2014 roku.

W 2016 roku ceny jednostkowe za 1 m² powierzchni użytkowej domu w Krakowie mieściły się w granicach 3 153-5 621 PLN, przy czym nie zanotowano żadnej sprzedaży na Woli Justowskiej, gdzie pułap cen jednostkowych jest znacznie wyższy niż na pozostałych obszarach Krakowa. Ceny notowane w Nowej Hucie kształtowały się na poziomie zbliżonym do obrzeży Podgórza.

W 2016 roku średnia
cena 1 m² p.u. domu
jednorodzinnego na
rynku pierwotnym
wyniosła 4 290 PLN

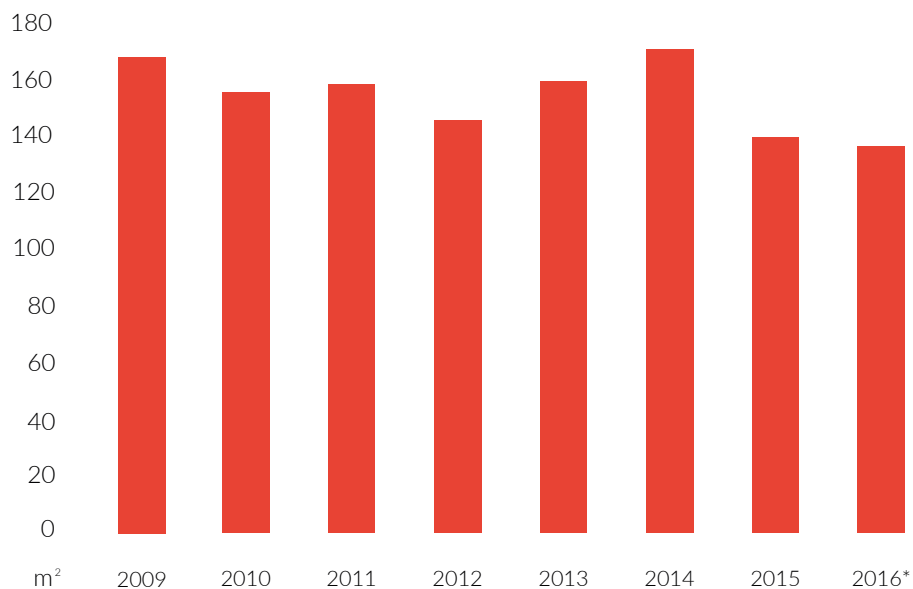


Wykres 3.

Średnia cena 1 m² p.u. domu jednorodzinnego na rynku pierwotnym (2009-2016)

Źródło: Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości –
mrn.pl

* oszacowano na
podstawie niepełnych
danych



Wykres 4.

Średnia powierzchnia użytkowa domu jednorodzinnego na rynku pierwotnym (2009-2016)

Źródło: Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości –
mrn.pl

* oszacowano na
podstawie niepełnych
danych

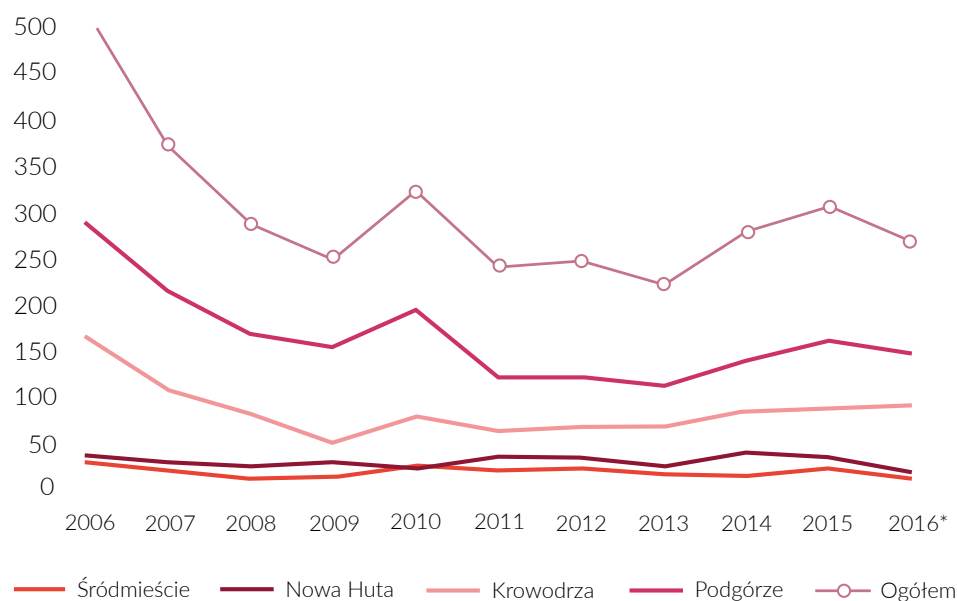
Najwięcej transakcji domami jednorodzinnymi na rynku wtórnym zawarto w Podgórzu

Na rynku wtórnym domów jednorodzinnych w Krakowie w ubiegłym roku zanotowano niewielki spadek liczby transakcji w stosunku do roku poprzedniego. Spadek zanotowano we wszystkich obszarach, z wyjątkiem Krowodrzy. Tradycyjnie najwięcej transakcji zawarto w dawnej dzielnicy Podgórzu. Liczba sprzedanych w tej dzielnicy domów stanowi ponad 50% łącznego wolumenu transakcji. Śródmieście i Nowa Huta mają marginalne znaczenie, co wynika ze specyficznej zabudowy tych dzielnic (zabudowa zwarta, osiedla domów wielorodzinnych).

Zanotowano również niewielkie obniżenie się łącznego obrotu. Trend zniżkowy w roku ubiegłym odzwierciedla ogólny trend z ostatnich dziesięciu lat. Tradycyjnie konkurencją dla rynku domów jednorodzinnych w Krakowie stanowi rynek podkrakowskich gmin, ze znacznie bogatszą ofertą, zwłaszcza tanich domów.

Średnie ceny w zasadzie pozostały na niezmiennym poziomie w stosunku do 2015 roku. Przeciętnie w Krakowie za dom trzeba było zapłacić ok. 800 tys. PLN.

Na obszarach poszczególnych dawnych dzielnic zanotowano pewne zmiany. W najdroższej Krowodrzy średnia cena wzrosła do 1,2 mln PLN. Podobny trend zaobserwowano w Podgórzu, gdzie za dom trzeba było zapłacić średnio 650 tys. PLN. W pozostałych dwóch dzielnicach odnotowano spadek. W Śródmieściu średnia cena wyniosła 850 tys. PLN, a w Nowej Hucie – 470 tys. PLN.



Wykres 5.

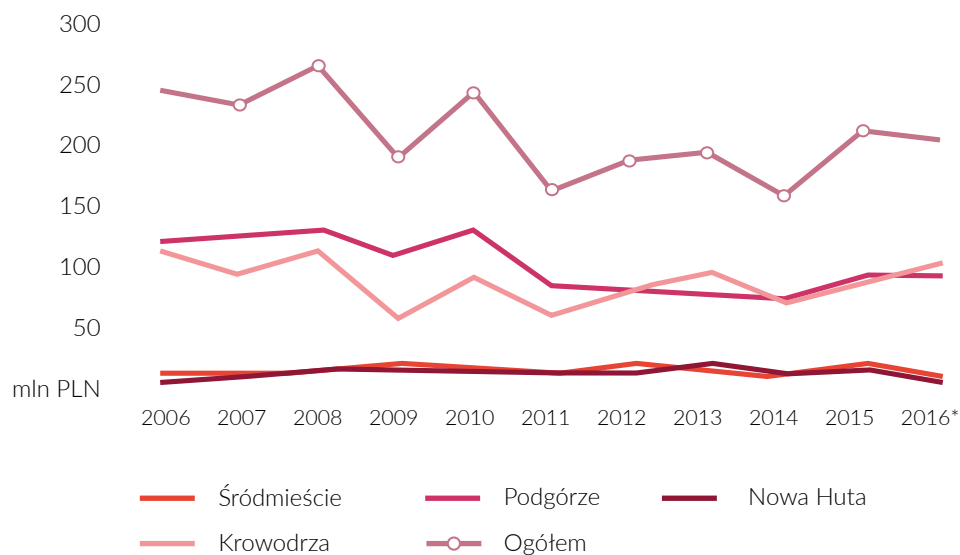
Liczba transakcji domami jednorodzinnymi na rynku wtórnym (2006–2016)

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

* oszacowano na podstawie niepełnych danych



Średnia cena za dom jednorodzinny na rynku wtórnym wyniosła 800 tys. PLN

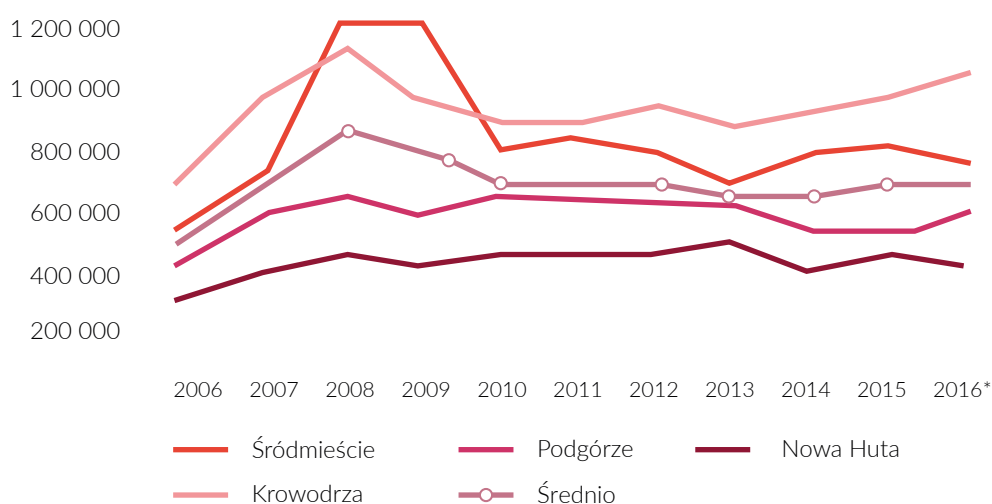


Wykres 6.

Łączny obrót domami jednorodzinnymi na rynku wtórnym (2006–2016)

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

* oszacowano na podstawie niepełnych danych

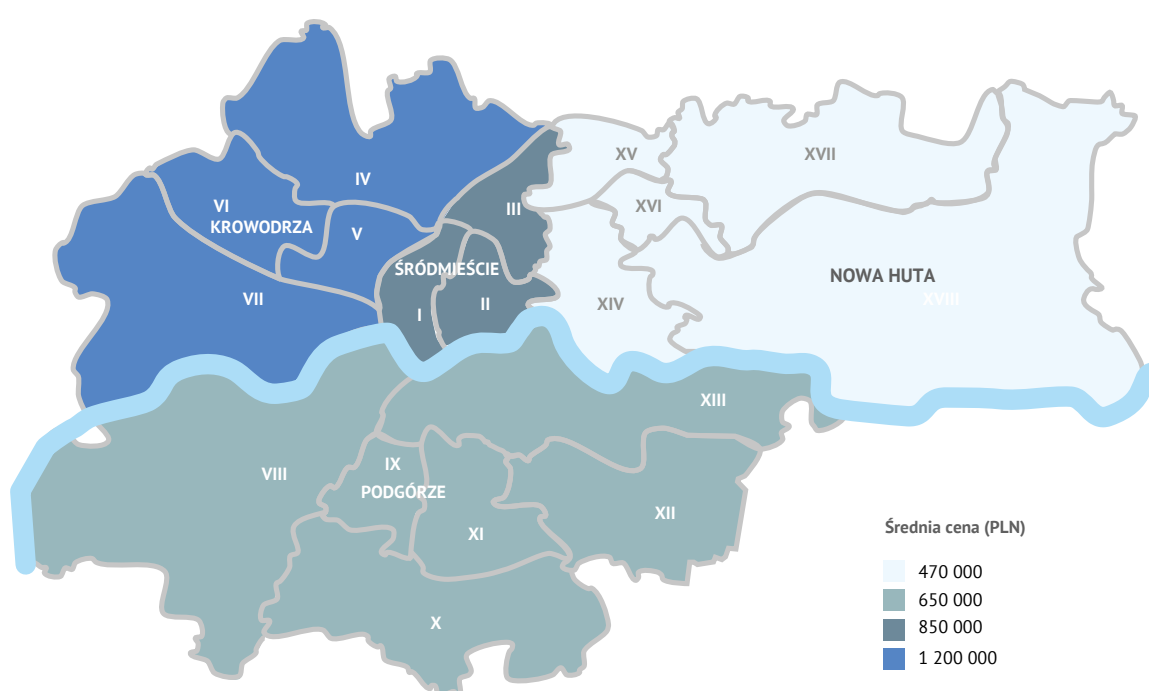


Wykres 7.

Średnie ceny za dom jednorodzinny na rynku wtórnym (2006–2016)

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

* oszacowano na podstawie niepełnych danych



Mapa 2.

Średnie ceny za dom jednorodzinny na rynku wtórnym w 2016 roku

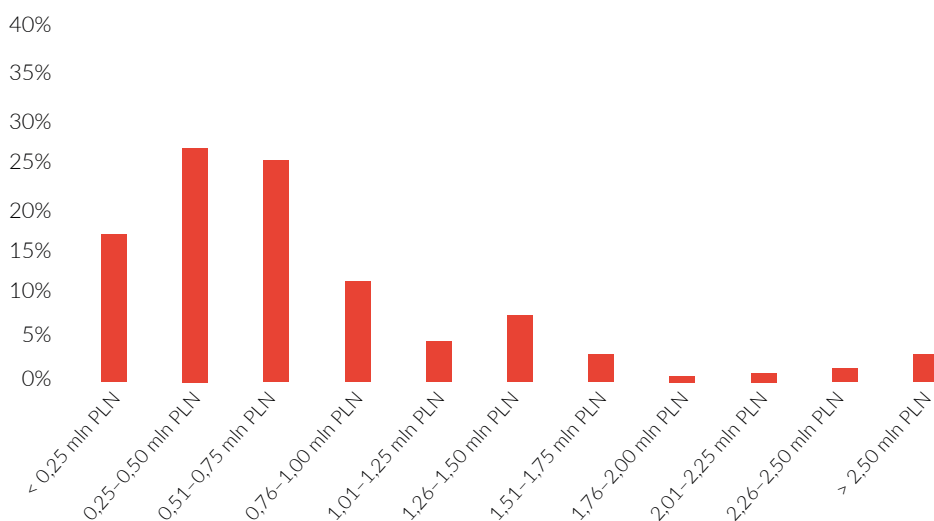
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

W roku 2016 najwięcej transakcji (ponad 50%) dotyczyło domów z cenami w przedziale 250-750 tys. PLN. Obserwuje się wyodrębnienie rynku domów droższych: w przedziale cenowym 1,25-1,5 mln PLN, położonych w prestiżowych lokalizacjach. Wyraźną barierę cenową stanowi kwota 1,75 mln PLN.

PODSUMOWANIE

W segmencie rynku pierwotnego domów jednorodzinnych w Krakowie obserwowano w 2016 roku niewielki wzrost obrotów i liczby transakcji, przy jednoczesnym spadku średniej ceny transakcyjnej za dom. Spadek średniej ceny jednostkowej oznacza, iż rynek domów jednorodzinnych jest skorelowany z rynkiem nieruchomości mieszkaniowych, na którym w roku 2016 panowała hossa. Rynek pierwotny domów odczuwa również silną konkurencję ze strony budownictwa jednorodzinnego lokowanego poza Krakowem. Spadająca średnia powierzchnia domów jest potwierdzeniem konieczności utrzymywania w ofercie cen na możliwie niskim poziomie.

W 2016 roku na rynku wtórnym domów jednorodzinnych panowała stabilizacja. Zaobserwowano niewielkie wahania liczby transakcji i łącznego obrotu, jednak nie przyniosły one przełomu. Jest to rynek o ograniczonej podaży i wyraźnie zarysowującej się barierze popytu. Drogie domy nie znajdują wielu nabywców. Konkurencję stanowi rynek podkrakowskich gmin, ze znacznie bogatszą ofertą domów, zwłaszcza w akceptowalnym dla nabywców przedziale cenowym.



Wykres 8.

Udział transakcji domami na rynku wtórnym w przedziałach cen w 2016 roku

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

GRUNTY W KRAKOWIE



W roku 2016 na rynku gruntów w Krakowie utrzymywały się pozytywne tendencje z lat poprzednich. Wzrosła wartość obrotu i liczba transakcji, przy rozsądnym wzroście cen. Aktywność kapitału dotyczyła, podobnie jak w 2015 roku, gruntów inwestycyjnych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, ale zauważalna była również aktywność w pozyskiwaniu gruntów pod zabudowę biurową.

W 2016 roku ceny gruntów w Krakowie wzrosły w wyniku wzmożonego popytu obecnych i nowych inwestorów. Niezmiennie obserwuje się tendencję przesuwania na rynek gruntów i mieszkań kapitału z lokat bankowych – nieatrakcyjnych, zwłaszcza w odniesieniu do realnych stóp procentowych, które wkraczają w ujemny obszar wartości. Przyrastająca liczba dobrze opłacanych pracowników i ogólny pozytywny wizerunek rynku pracy w Krakowie, wraz z niskimi stopami procentowymi powoduje, że wciąż poszerza się grono potencjalnych nabywców i najemców mieszkań, a dodatkowo mocno przyrasta liczba mieszkań nabywanych pod wynajem. Dobra sprzedaż mieszkań nadal zachęca deweloperów do uzupełniania banków ziemi. Napływ do Krakowa nowych firm napędza również dobrą koniunkturę w segmencie biurowym.

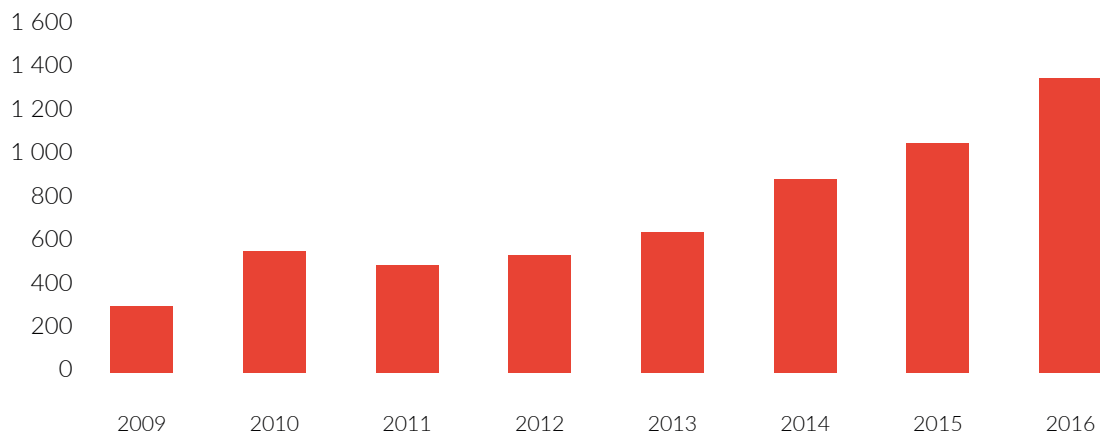
Dobra sprzedaż mieszkań nadal zachęca deweloperów do uzupełniania banków ziemi w Krakowie

Dobry wizerunek Krakowa i szeroki rynek pracy skusiły nowych deweloperów, aktywnych w innych miastach, przez co rośnie wartość obrotów. Na przykład giełdowy deweloper z Wrocławia nabył w 2016 roku grunty pod zabudowę wielorodzinną za prawie 78 mln PLN.

W Krakowie na rynku działek zanotowano wzrost liczby transakcji, przy wzroście wielkości obrotów w porównaniu z 2015 rokiem. Wstępne dane wskazują na obrót na poziomie około 1,35 mld PLN, przy około 1 350 transakcjach. Trzeba jednak mieć na względzie, że są to wstępne dane i część transakcji nie została jeszcze ujawniona. W tej fazie cyklu na rynku gruntów wyniki zbliżyły się do uzyskanych w 2006 roku, gdy odnotowano obroty na poziomie 1,4 mld PLN.



Wstępne dane za 2016 rok wykazują obrót gruntami w Krakowie na poziomie 1,35 mld PLN (przy 1 350 transakcjach), co w porównaniu do roku 2015 stanowi wzrost o około 30%



Wykres 1.

Obrót na rynku
gruntów w Krakowie¹
(2009–2016)

Źródło: Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości –
mrn.pl

Rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Liczba transakcji	500	750	650	600	750	900	1 150	1 350

Tabela 1.

Liczba transakcji
na rynku gruntów
w Krakowie¹
(2009–2016)

¹ 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 2016 rok wstępne dane szacunkowe

Źródło: Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości –
mrn.pl

Statystyki wskazują na wzrost wartości jednostkowej transakcji. Na rynku gruntów nie obserwuje się negatywnych tendencji widocznych w 2007 i 2008 roku, gdy ceny rosły po kilkadziesiąt procent rocznie, ale jak wskazano powyżej obecne warunki pod względem aktywności przypominają koniunkturę z 2006 roku, trudno więc określić, jak będzie zmieniała się sytuacja.

**Średnia cena transakcyjna
gruntów budowlanych
w Krakowie wyniosła
około 630 PLN/m²**

W 2016 roku średnia cena transakcyjna gruntów budowlanych w Krakowie wyniosła około 630 PLN/m² i kształtowała się na poziomie wyższym o około 5% w porównaniu do 2015 roku.

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 2015 roku – wynosił około 50%.

Biorąc pod uwagę wartość transakcji na rynku nieruchomości gruntowych, nadal dominowały działki pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i mieszkaniowo-usługowe, których udział w obrocie gruntami wzrósł do około 60%. Obroty w segmencie działek pod zabudowę jednorodzinną spadły do 15%. Obrót w segmencie działek usługowych utrzymał się na poziomie około 25%.

Rynek gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i mieszkaniowo-usługową pod względem liczby transakcji i wartości obrotu był niesymetryczny w poszczególnych dzielnicach. Inwestorzy skupili się – podobnie jak w 2015 roku – na obszarze Podgórza, gdzie przypadło prawie 50% wartości obrotu (w Krowodrzy i Śródmieściu odpowiednio 30% i 25%). Podgórze utrzymało pozycję lidera obrotów w tym segmencie, wraz ze stabilizacją średniej jednostkowej ceny transakcyjnej na poziomie 1 200 PLN/m². Stabilizacja cenowa była pozorna i wynikała z dużej liczby transakcji w tańszych rejonach na obrzeżach, gdzie dopuszczalna jest niższa intensywność zabudowy.

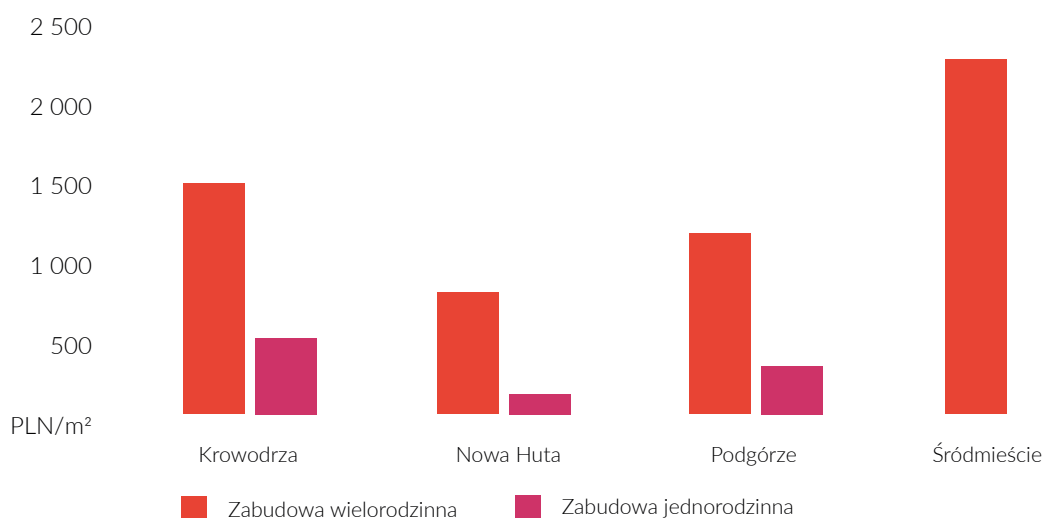
**Na obszar Podgórza przypadło
prawie 50% wartości obrotu**

Ceny w przeliczeniu na powierzchnię użytkową mieszkań wzrosły w porównaniu z 2015 rokiem. W Krowodrzy średnia cena transakcyjna wzrosła w 2016 roku do około 1 500 PLN/m² z powodu kilku dużych transakcji z wysokimi cenami jednostkowymi powyżej 2 000 PLN/m², dotyczących działek na obszarze Łobzowa (ul. Wrocławskiej, Głowackiego, Zapolskiej). Podobnie w Śródmieściu średnia cena jednostkowa wzrosła: z 2 000 PLN/m² do około 2 250 PLN/m². Przy uwzględnieniu transakcji niewielkimi działkami płombowymi cena jednostkowa wzrosła z poziomu 3 200 PLN/m² do 3 500 PLN/m². Również w Nowej Hucie średnia cena transakcyjna wzrosła z 700 PLN/m² do około 800 PLN/m².

W Śródmieściu najciekawsze transakcje sprzedaży działek pod zabudowę wielorodzinną i usługi dotyczyły działek przy ul. Fabrycznej i alei Pokoju (Grzegórzki) – renomowany krakowski deweloper nabył teren po Polmosie o powierzchni ponad 6 ha za prawie 50 mln PLN (784 PLN/m²) pod zabudowę mieszaną – wielorodzinną i biurową. Najdroższą jednostkowo transakcją w Krakowie była sprzedaż działki u zbiegu ul. J. Piłsudskiego i F. Straszewskiego – za działkę o powierzchni 286 m² zapłacono 5,3 mln PLN (18 530 PLN/m²).

W Podgórzu miała miejsce sprzedaż dwóch obszarów inwestycyjnych: o powierzchni ponad 3,3 ha przy ul. W. Sławka (Wola Duchacka), za nieco ponad 40 mln PLN (1 195 PLN/m²) oraz 3,14 ha przy mocno zabudowywanej ul. Rydlówka, przy rzece Wildze, za 33,2 mln PLN (1 057 PLN/m²).

W Krowodrzy, na obszarze Łobzowa kupiono działki o powierzchni 5,4 ha (dawny teren WSK) leżące przy ul. Wrocławskiej, za 62 mln PLN (1 140 PLN/m²); przy ul. A. Głowackiego działki o powierzchni 72 a kupiono za 26 mln PLN (3 570 PLN/m²) i przy ul. G. Zapolskiej działki o powierzchni 92 a kupiono za 17,7 mln PLN (1 932 PLN/m²).



Wykres 2.

Średnie ceny działek pod zabudowę wielo- i jednorodzinną na obszarze Krakowa w 2016 roku

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnr.pl

Rynek działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wykazywał w porównaniu z 2015 rokiem wzrost na poziomie około 4-5%. Taki poziom wzrostu cen zanotowano na obszarze zarówno Krowodrzy, Podgórza, jak i Nowej Huty.

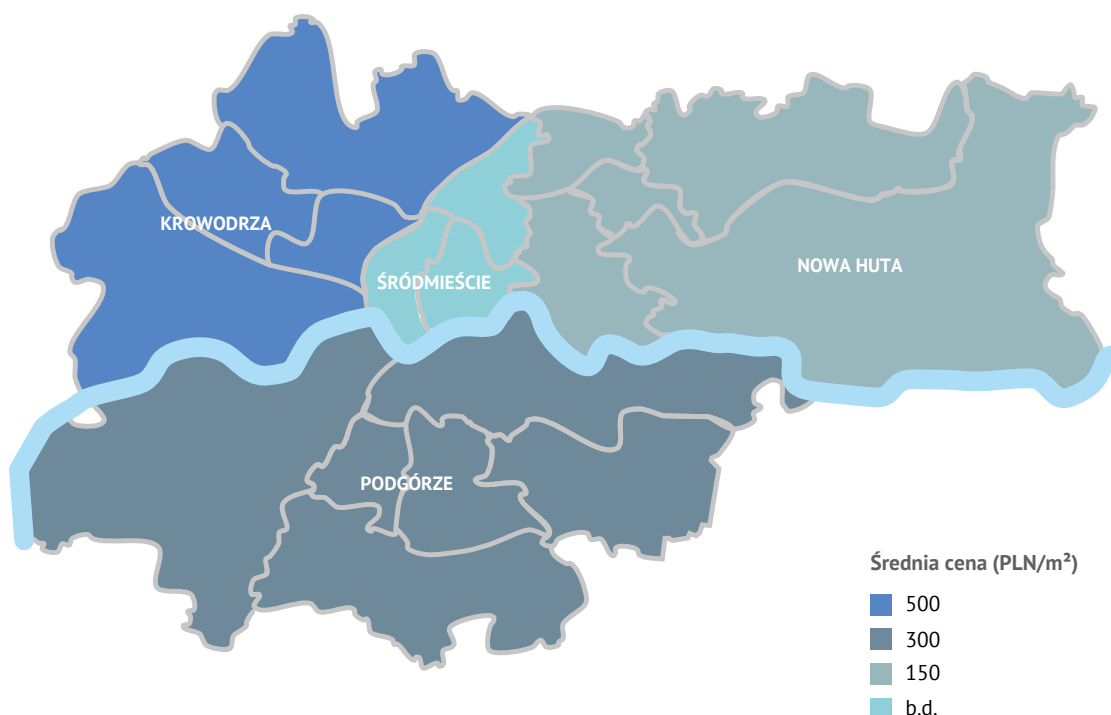
Bardzo interesujący był rynek działek o przeznaczeniu usługowym (komercyjnym), zwłaszcza pod zabudowę biurową, który kontynuował dobrą passę rozpoczętą w 2014 roku. Oprócz

uznanych już przez inwestorów stref zabudowy biurowej (ciąg komunikacyjny ulic Armii Krajowej, Wadowickiej, alei Pokoju, okolic rond Mogińskiego oraz Grzegórzeckiego), rynek „tworzy” nowe obszary zabudowy biurowej – należy do nich ciąg komunikacyjny ulic Monte Casino, Kapelanka, B. Zielińskiego, gdzie jako pierwsze w 2014 roku powstały biurowce wybudowane przez firmę Skanska. W 2016 roku u zbiegu ul. Kapelanka i B. Zielińskiego Ghelamco nabyło działki o powierzchni ponad

40 a za 10,65 mln PLN (2 550 PLN/m²), przy ul. Twardowskiego w sąsiedztwie Centrum Kongresowego sprzedano działki o powierzchni około 30 a za 7,65 mln PLN (2 660 PLN/m²). Nowym obszarem biurowym i mieszkaniowym jest rewitalizowane Zabłocie, gdzie przy ul. Romanowicza sprzedano działki o powierzchni 65 a za prawie 14 mln PLN (2 132 PLN/m²). Zabłocie staje się modnym obszarem wśród młodych, dobrze sytuowanych mieszkańców. W Krakowie można również skutecznie spekulować na rynku gruntów, czego przykładem jest sprzedaż ze 100% przebicciem w ciągu 5 miesięcy działek o powierzchni 1 ha przy ul. J. Tischnera kupionych wcześniej na przetargu od Gminy (kupiono za 6,5 mln PLN i sprzedano za 13 mln PLN). Przy ul. J. Tischnera działkę o powierzchni 1,17 ha nabył od Gminy również renomowany deweloper biurowy firma BUMA, za cenę 9,67 mln PLN (822 PLN/m²). Ceny działek komercyjnych z przeznaczeniem handlowym kształtowały się w przedziale 300-2 000 PLN/m², a działek komercyjnych pod zabudowę biurową – w przedziale 500-3 000 PLN/m².

W 2016 roku w segmencie gruntów usługowych zauważalna była – kontynuowana z 2015 roku – aktywność inwestorów w dwóch peryferyjnych obszarach Krakowa – przy węźle Rybitwy i w ciągu ulic Ch. Botewa – T. Śliwiaka, gdzie ceny kształtowały się w przedziale 300-600 PLN/m² oraz w Baliach – Olszanicy, pomiędzy lotniskiem a autostradą A4 (znajdują się tam niedowartościowane przez lata tereny usługowe przy lotnisku, które po niezbędnych inwestycjach infrastrukturalnych i drogowych nabiorą znacznej wartości, co jest coraz bardziej dostrzegane przez rynek).

Na rynku działek przemysłowych i przemysłowo-usługowych, które występują zasadniczo w Podgórzu i Nowej Hucie, panowała stagnacja, z bardzo małą liczbą transakcji. Poziom cenowy w głównych obszarach przemysłowych tych dzielnic, tj. na Rybitwach i w Łęgu kształtował się odpowiednio w przedziale 200-350 PLN/m² i 200-300 PLN/m². Przemysłowy obszar wzdłuż ulicy Igołomskiej w ogóle nie wzbudzał zainteresowania.



Mapa 1.

Średnia cena gruntów o niskiej intensywności zabudowy w 2016 roku

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl



DOMY JEDNORODZINNE W STREFIE PODMIEJSKIEJ KRAKOWA



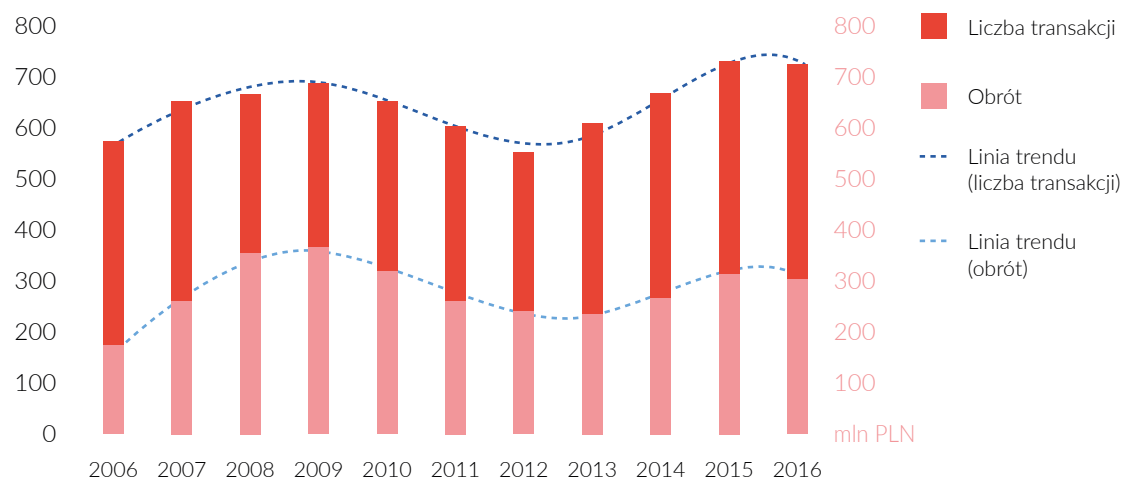
Analiza transakcji nieruchomościami zabudowanymi domami jednorodzinnymi w powiecie krakowskim za 2015 rok dowodzi ożywienia tego segmentu rynku, natomiast dostępne dane za 2016 rok wskazują na utrzymanie wysokiej liczby transakcji. Trend wzrostowy rozpoczął się w 2013 roku, kiedy odnotowano ponad 600 umów kupna-sprzedaży, a liczba takich transakcji za 2015 osiągnęła wieloletnie maksimum. Ze wzrostem liczby transakcji skorelowany jest wzrost wolumenu obrotów, co dowodzi, że ceny nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi są stabilne. (Wykres 1) Mniejszy wolumen obrotu w 2016 roku, przy utrzymaniu wysokiej liczby transakcji może wskazywać na spadek cen w tym segmencie rynku.



Na poniższych wykresach dane z roku 2016 zostały aproksymowane ze względu na nieudostępnienie wszystkich danych w starostwach powiatowych.

Linie trendu wygenerowane dla szerokiego przedziału czasowego w powiecie krakowskim wskazują na stabilizację w 2016 roku po wzroście w latach 2013–2015.

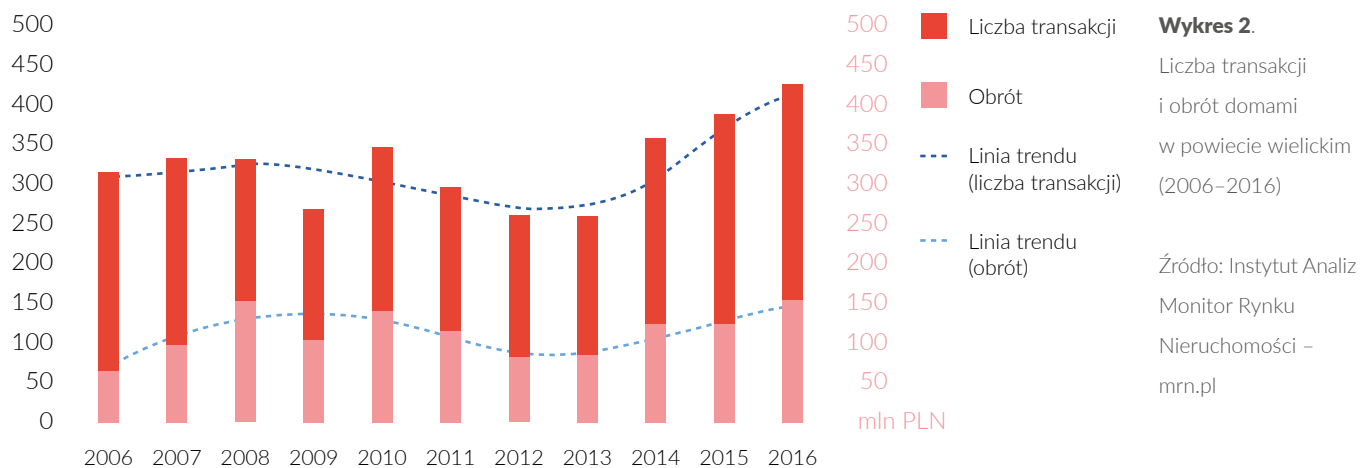
Jeszcze bardziej optymistyczne są dane z terenu powiatu wielickiego. Trend wzrostowy zapoczątkowany w 2014 roku został utrzymany również w roku 2016. Rokrocznie, począwszy od 2014 roku, wzrasta liczba transakcji, osiągając wieloletnie maksimum i po raz pierwszy w 2016 roku znacznie przekraczając 400 transakcji na rok. (Wykres 2)



Wykres 1.

Liczba transakcji i obrót domami w powiecie krakowskim (2006–2016)

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

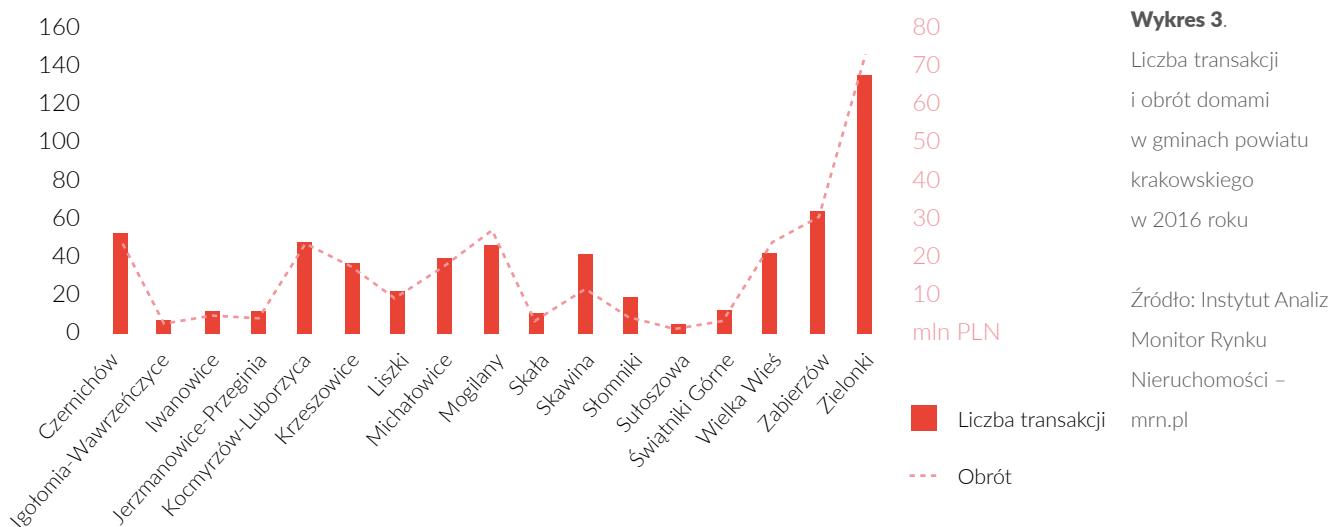


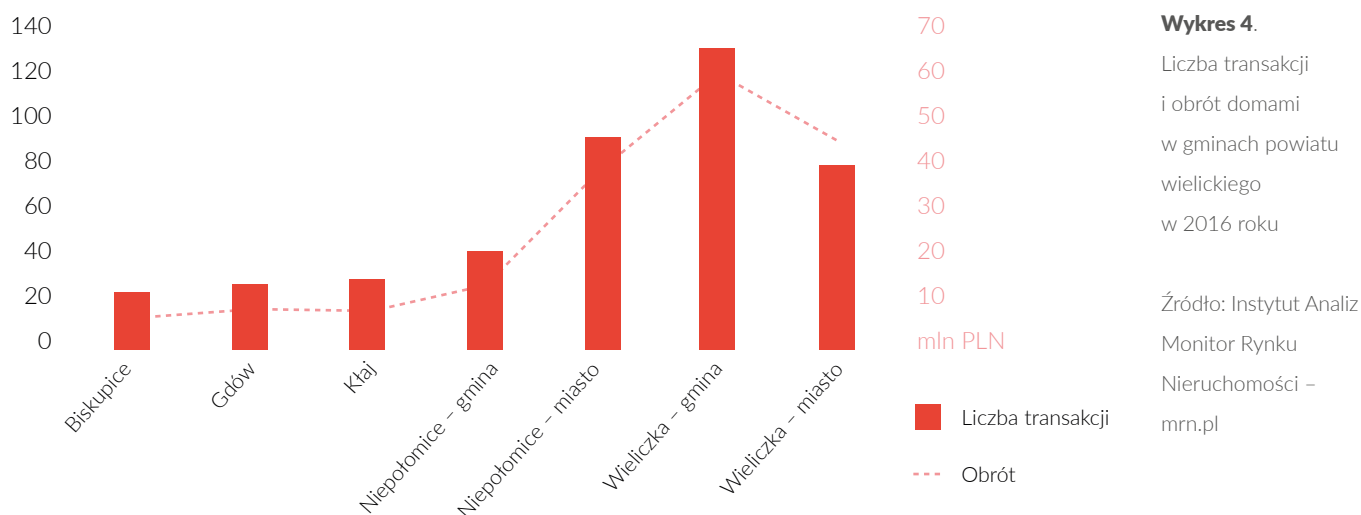
Stabilizacja wolumenu obrotu w 2015 roku dowodziła spadku cen, natomiast w 2016 roku widoczny jest wzrost zarówno liczby transakcji, jak i wolumenu obrotu. Ten wyraźny wzrost linii trendu dla powiatu wielickiego jest optymistycznym sygnałem na kolejne okresy, co pozwala oczekiwać na dalszy rozwój analizowanego segmentu rynku.

Tradycyjnie w 2016 roku największą liczbę transakcji dotyczących domów jednorodzinnych zanotowano w gminach Zielonki i Zabierzów, natomiast nieco zaskakujące jest ożywienie rynku w gminie Czernichów i spadek aktywności w Mogilanach. Podobnie jak w poprzednim roku zdecydowanym liderem jest zlokalizowana przy północnych granicach Krakowa gmina Zielonki. Z pewnością o popularności tej gminy decyduje stosunkowo bliskie położenie od centrum Krakowa, a czynnikiem w pewnym stopniu

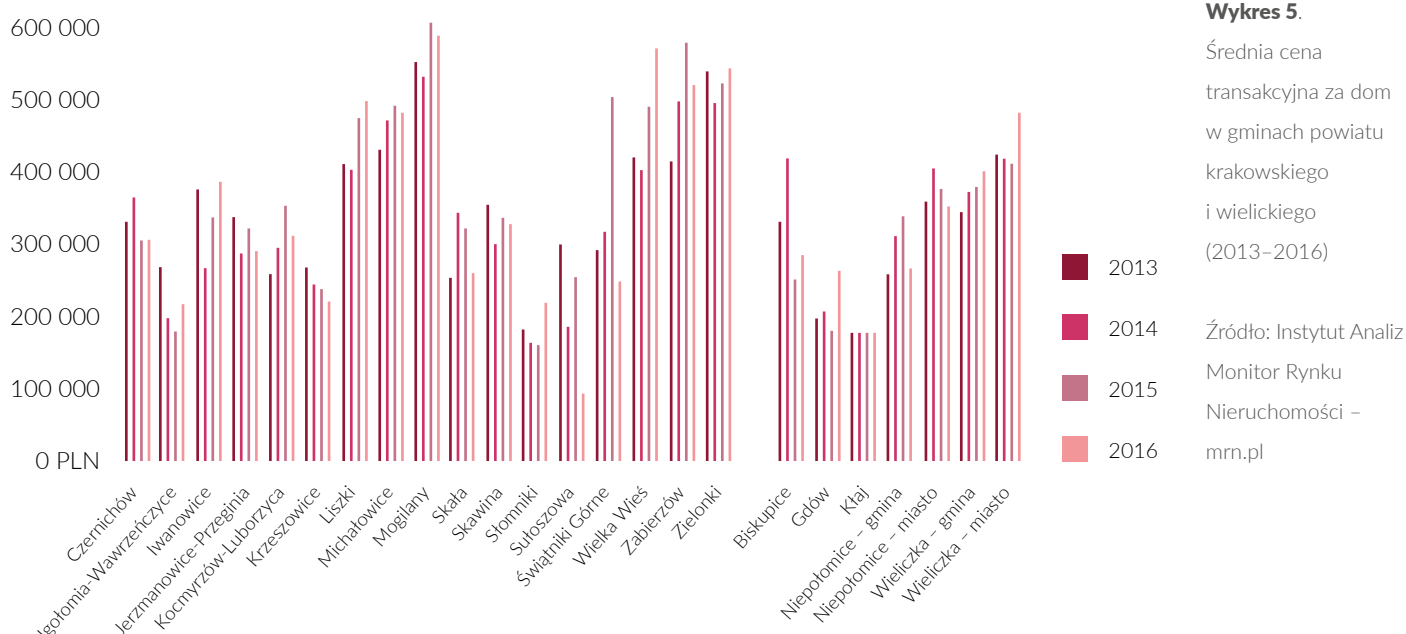
hamującym rozwój gminy jest brak północnej obwodnicy miasta. Wartości maksymalne na wykresie wolumenu obrotu korespondują z wartościami maksymalnymi dotyczącymi liczby transakcji. W 2016 roku najwyższą cenę transakcyjną odnotowano w jednej z wsi gminy Wielka Wieś, gdzie rezydencja z basenem na dużej działce została sprzedana za 3,7 miliona PLN. (Wykres 3)

W powiecie wielickim tradycyjnie najbardziej aktywne jest miasto i gmina Wieliczka, lecz w ubiegłym roku wyjątkowo dużo umów kupna-sprzedaży zawarto na terenie miasta Niepołomice, co spowodowało rekordową liczbę transakcji na terenie całego powiatu. (Wykres 4) Najdroższą transakcją 2016 roku był zakup domu jednorodzinnego z wyposażeniem i umeblowaniem na prawie 15-arowej działce w północnej części Wieliczki – transakcja opiewała na 1,25 mln PLN.





Analiza historyczna średnich cen transakcyjnych za nieruchomości na terenie powiatu krakowskiego wykazuje, że sytuacja różni się w poszczególnych gminach. Jednoznaczny, niestety negatywny, jest sygnał z gminy Krzeszowice – nieprzerwany spadek średnich cen od 2011 roku, co należy uznać za trwałe, niekorzystne zjawisko. W pozostałych gminach okresy wzrostu przeplatają się z latami spadków. Trzyletni okres wzrostu średniej kwoty na zakup domu jednorodzinny zaobserwowano w gminach Zielonki, Wielka Wieś, Liszki i Iwanowice. W tych gminach również – oprócz gminy Zielonki – w 2016 roku średnia cena transakcyjna osiągnęła maksima. (Wykres 5).



Dostępne dane z 2016 roku oraz zaktualizowane dane z 2015 roku potwierdzają wzrostowy trend na terenie miasta i gminy Wieliczka oraz ożywienie w gminach Biskupce i Gdów. Nietypowym zjawiskiem jest praktycznie brak zmian średniej ceny w gminie Kłaj od czterech lat. (Wykres 5)

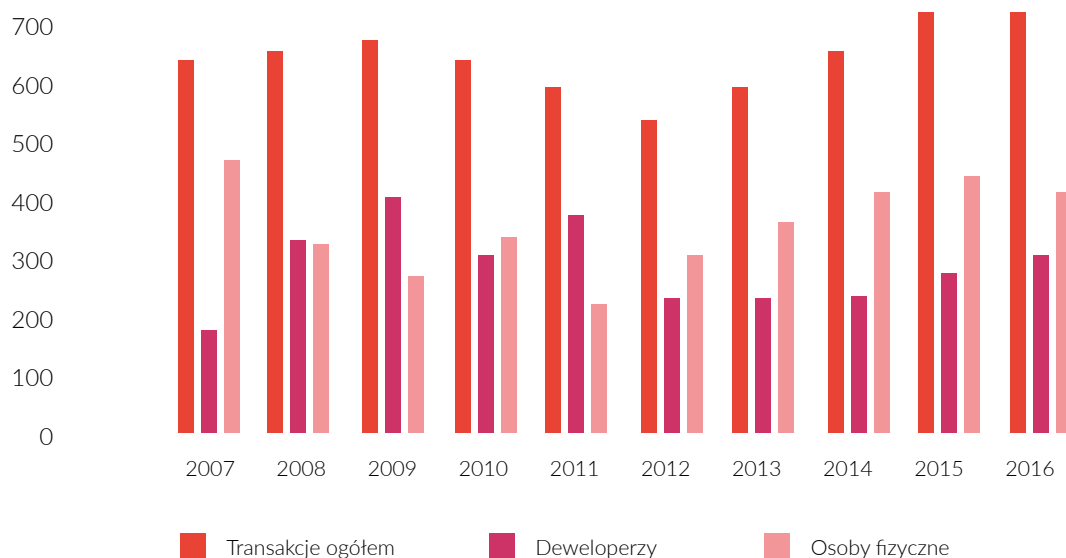
RYNEK PIERWOTNY

Aktywność deweloperów od 2012 roku wzrasta, co świadczy o stabilnym, rozwiniętym rynku. Natomiast wzrost liczby transakcji, których stroną były osoby fizyczne, obserwowany od roku 2011, prawdopodobnie wyhamuje w 2016 roku, ale sumarycznie zostanie zrekompensowany transakcjami na rynku pierwotnym. (Wykres 6)

Liczba transakcji deweloperskich w 2016 roku dowodzi ożywienia tego segmentu rynku (po wyhamowaniu w 2015 roku), i przekłada się na wzrost na rynku powiatu wielickiego. Wciąż wysoka aktywność jest obserwowana wśród osób fizycznych. (Wykres 7)

W powiecie wielickim deweloperzy prowadzili swoją działalność przede wszystkim na terenie gmin Niepołomice i Wieliczka, pojawiły się nowe inwestycje w gminie Gdów. W 2016 roku deweloperzy nie inwestowali w Kłaju i Biskupicach.

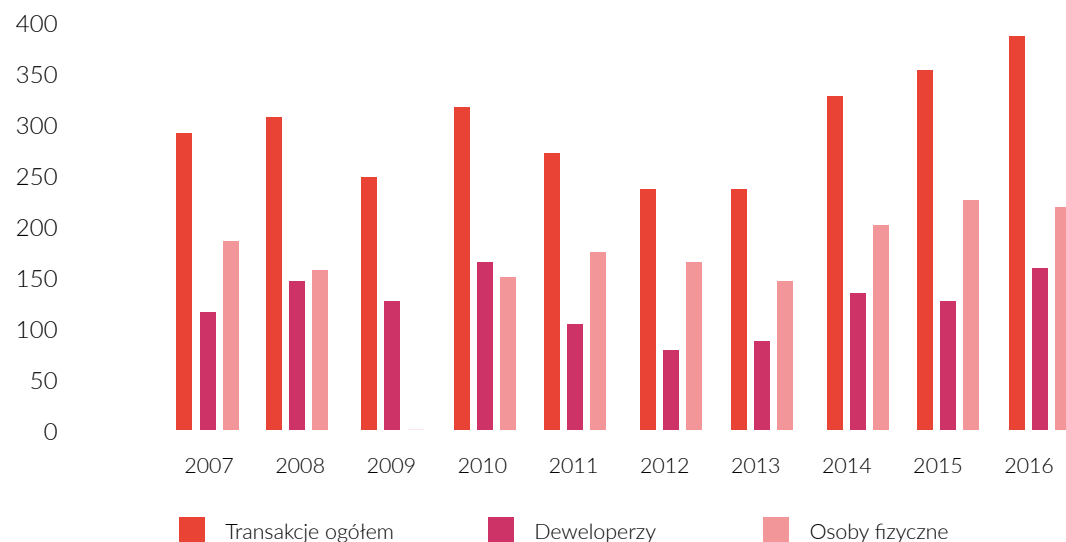
Analiza cen w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej budynku w transakcjach deweloperskich pokazuje – analogicznie jak w poprzednich latach, że w gminach z ich dużą liczbą uwiidocznia się znaczna różnica pomiędzy ceną maksymalną i minimalną, zależnie od stopnia zaawansowania prac w sprzedawanym budynku. (Wykres 8)



Wykres 6.

Liczba transakcji prowadzonych przez deweloperów i osoby fizyczne w powiecie krakowskim (2007–2016)

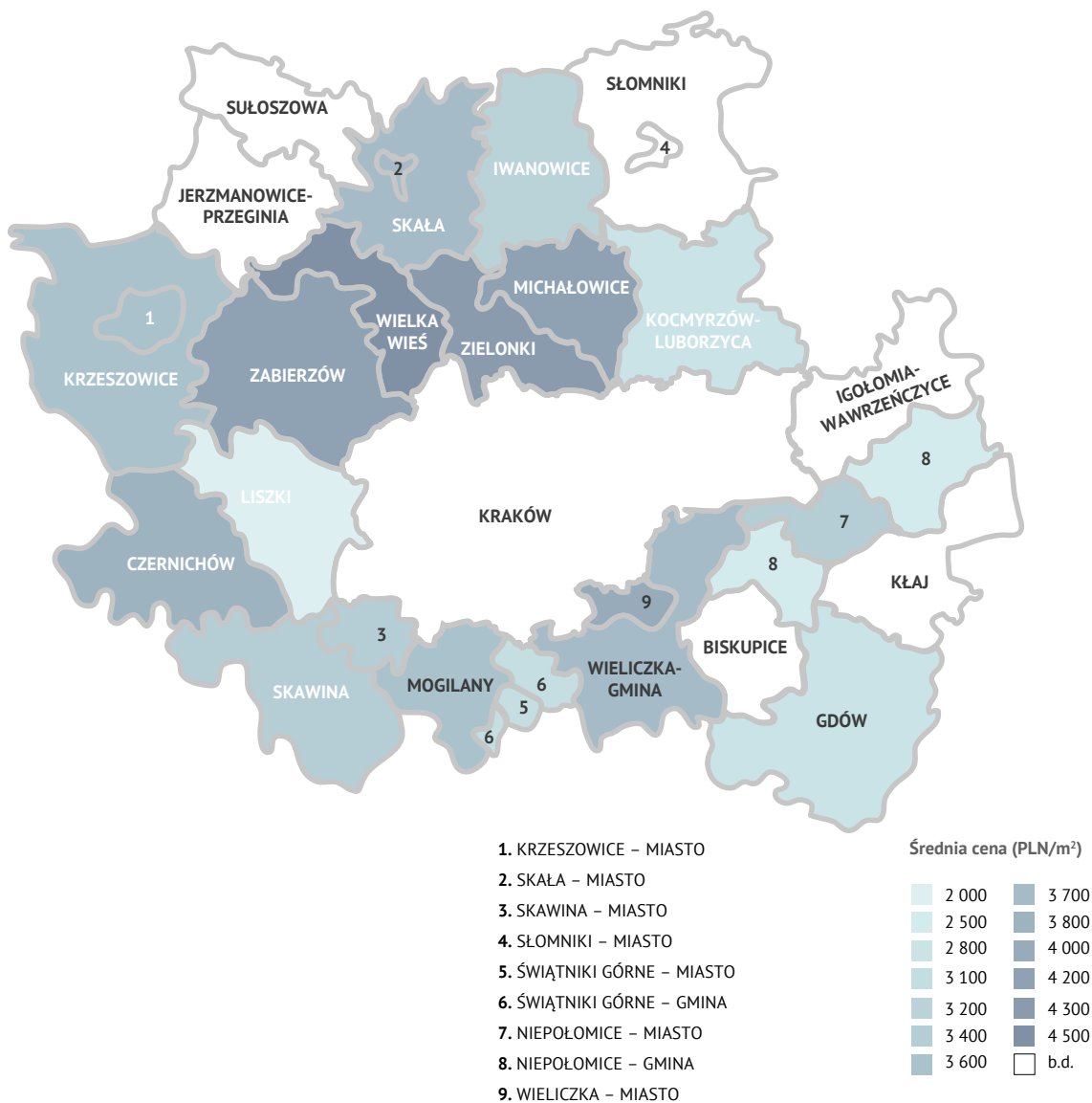
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl



Wykres 7.

Liczba transakcji prowadzonych przez deweloperów i osoby fizyczne w powiecie wielickim (2007–2016)

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl





1. KRZESZOWICE – MIASTO
2. SKAŁA – MIASTO
3. SKAWINA – MIASTO
4. SŁOMNIKI – MIASTO
5. ŚWIĄTNIKI GÓRNE – MIASTO
6. ŚWIĄTNIKI GÓRNE – GMINA
7. NIEPOŁOMICE – MIASTO
8. NIEPOŁOMICE – GMINA
9. WIELICZKA – MIASTO

Średnia cena (PLN/m²)

97 000–221 000
221 001–252 000
252 001–265 000
265 001–249 000
249 001–328 000
328 001–401 000
401 001–499 000
499 001–542 000
542 001–588 000

Mapa 2.

Ceny domów jedno-
rodzinnych na rynku
wtórnym w powiecie
krakowskim i wielickim
w 2016 roku

Źródło: Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości –
mrn.pl

PODSUMOWANIE

Rok 2016 należy ocenić jako bardzo dobry na rynku domów jednorodzinnych powiatu krakowskiego, a szczególnie wielickiego, gdzie zaobserwowano znaczne ożywienie.

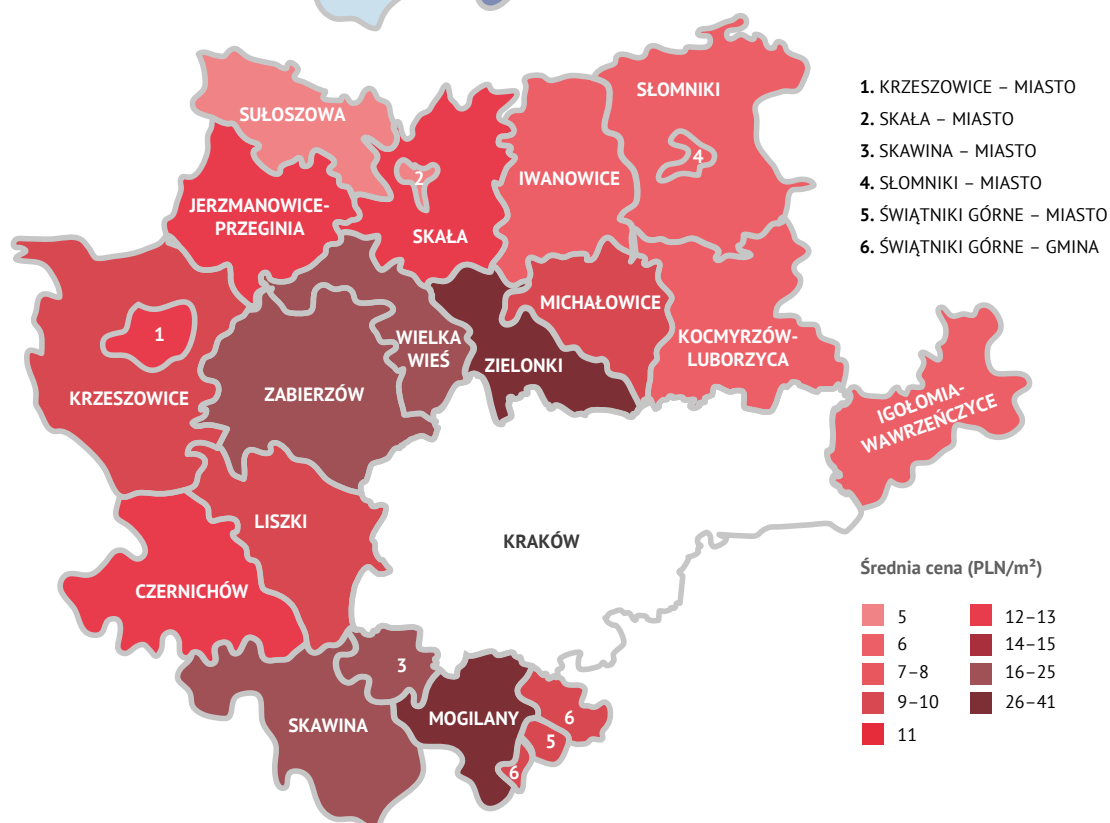
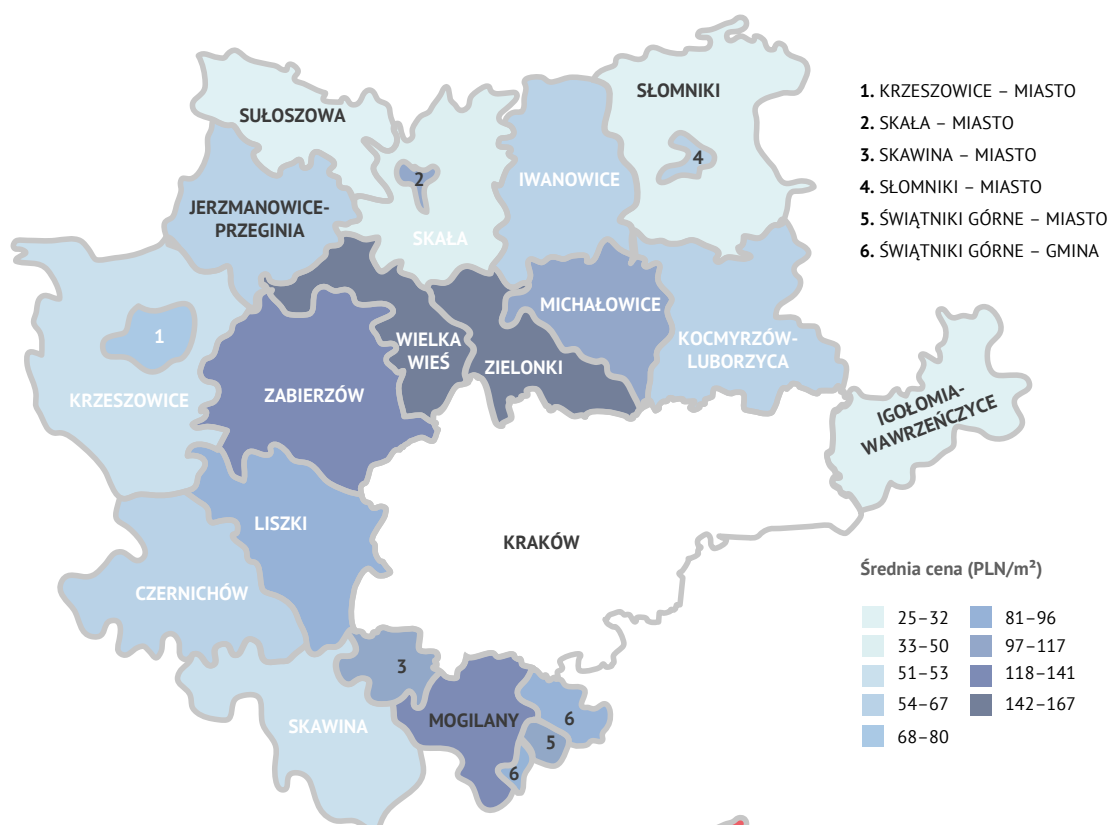
W gminach o największej liczbie transakcji ceny wzrosły, szczególnie w powiecie wielickim. Wieloletnia analiza danych w gminach wskazuje na dużą zmienność cen w poszczególnych latach, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, jednak globalny trend w obu analizowanych powiatach jest rosnący.

Wciąż odnotowuje się duże zainteresowanie tańszymi nieruchomościami zlokalizowanymi dalej od granic Krakowa. Kupowane są również nieruchomości zabudowane domami do

wyburzenia lub generalnego remontu, na dużych działkach. Dostępne dane za 2016 rok potwierdzają pozytywne sygnały z rynku.

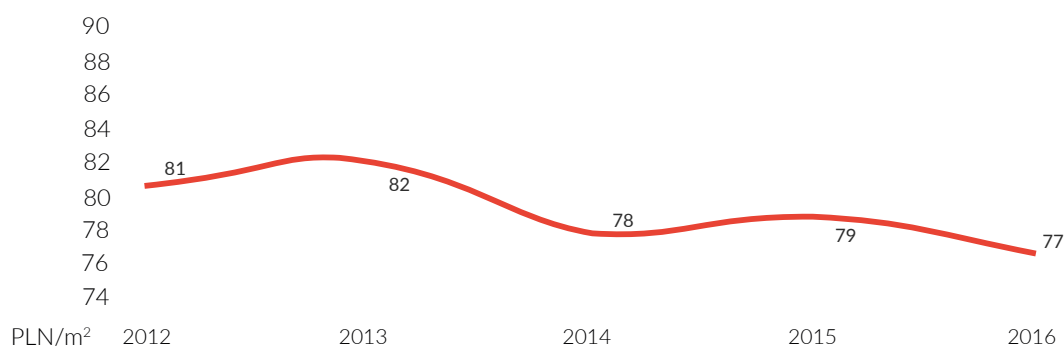


GRUNTY W POWIECIE KRAKOWSKIM



W oparciu o dane transakcyjne z pierwszych trzech kwartałów 2016 roku wydaje się, że nic się nie zmieniło w stosunku do lat ubiegłych. Rok 2016 był kolejnym okresem hossy na rynku budowlanym, a rynek gruntów przedłużył stabilizację cenności rozpoczętą w 2010 roku. (Mapa 1 i 2)

Kilkuzłotowe fluktuacje przeciętnych cen jednostkowych są typowe dla rynku nieruchomości gruntowych i nie sygnalizują przerwania trwającej koniunktury. Taki stan rzeczy widoczny jest również w poszczególnych gminach analizowanego regionu. (Wykres 2)



Wykres 1.

Średnie ceny jednostkowe gruntów powiatu krakowskiego (2012–2016)

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl



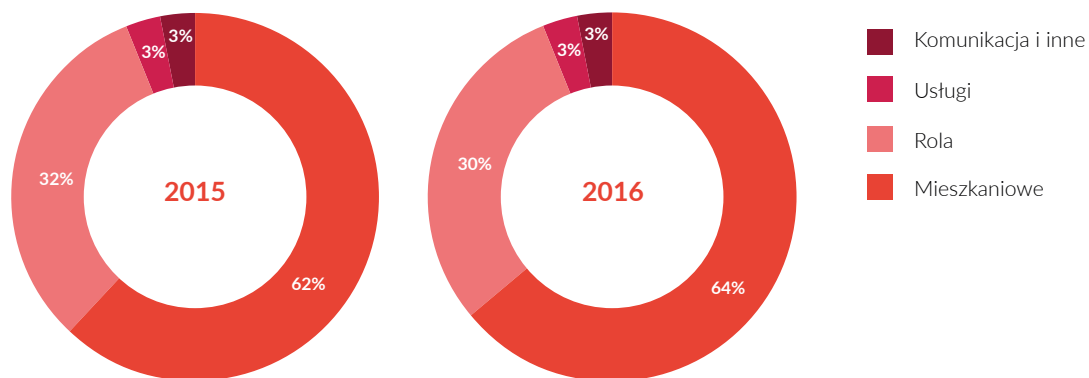
Wykres 2.

Średnie ceny jednostkowe gruntów w gminach powiatu krakowskiego (2012–2016)

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Niezmiennie od kilku lat najwięcej, bo ponad 60% ogółu transakcji, notuje się na rynku gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Na drugim miejscu jest sektor gruntów rolnych. Pozostałe destynacje stanowią sześcioprocentowe uzupełnienie rynku budowlano-rolnego. (Wykres 3)

Ponad 60% ogółu transakcji notuje się na rynku gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową



Wykres 3.

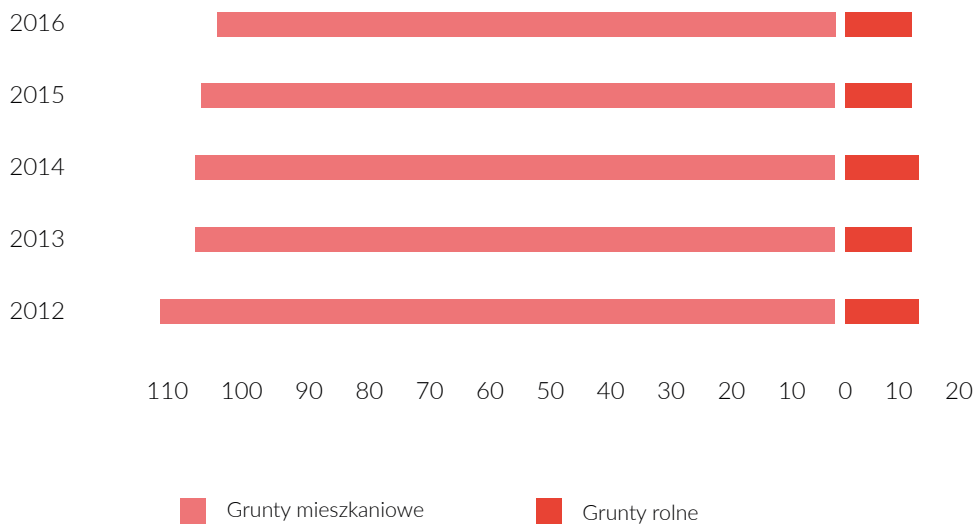
Struktura transakcji
według przeznaczenia gruntów
(2015–2016)

Źródło: Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości –
mrn.pl

Warto w tym miejscu zwrócić uwagę na nieznaczny, bo zaledwie dwuprocentowy spadek liczby transakcji w sektorze gruntów rolnych na poczet sektora gruntów budowlanych w 2016 roku. Wprawdzie skutki Ustawy z 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, nie są jeszcze widoczne w spadku cen gruntów rolnych (Wykres 4 i 5), jednak jej wprowadzenie znacznie ograniczyło liczbę transakcji w badanym sektorze rynku. (Wykres 6)

Wprowadzenie Ustawy
o wstrzymaniu sprzedaży
nieruchomości zasobu
Własności Rolnej Skarbu
Państwa ograniczyło liczbę
transakcji gruntami rolnymi





Wykres 4.

Średnie ceny jednostkowe gruntów rolnych i budowlanych powiatu krakowskiego (2012-2016)

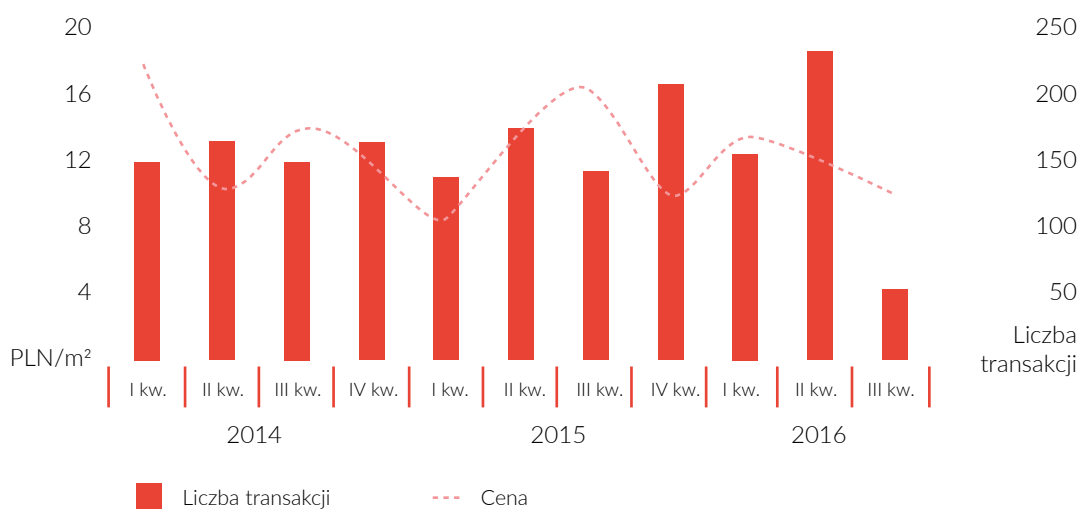
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl



Wykres 5.

Średnie ceny jednostkowe gruntów rolnych w gminach powiatu krakowskiego (2012-2016)

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl



Wykres 6.

Liczba i wartość transakcji gruntami rolnymi powiatu krakowskiego (2014-2016)

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Spadek liczby transakcji gruntami rolnymi w III kwartale 2016 roku dowodzi silnej korelacji rynku nieruchomości z polityką państwa i jest zapowiedzią recesji w tym sektorze.

Odmienne od rynku rolnego, rynek gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową utrzymał zarówno cenność, jak i kwantum transakcji na poziomie lat poprzednich. (Wykres 7 i 8)



PODSUMOWANIE

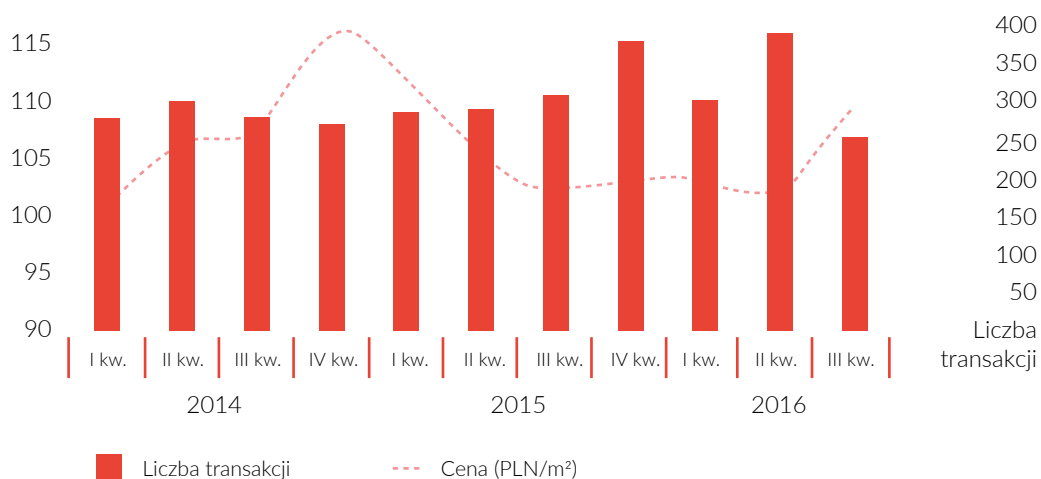
- Rynek nieruchomości gruntowych powiatu krakowskiego zanotował w drugiej połowie 2016 roku spadek liczby transakcji, głównie w sektorze gruntów rolnych.
- Rynek gruntów rolnych silnie koreluje z polityką państwa. Prognozuje się zmianę koniunktury w tym sektorze.
- Ustawa z 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw jest punktem zwrotnym trwającego cyklu koniunkturalnego i zapowiedzią recesji na rynku gruntów rolnych.
- Wartość gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową utrzymuje się na poziomie lat poprzednich.
- Rynek nieruchomości gruntowych o funkcji mieszkaniowej znajduje się w fazie rozkwitu.



Wykres 7.

Średnie ceny jednostkowe gruntów budowlanych w gminach powiatu krakowskiego (2012-2016)

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl



Wykres 8.

Liczba i wartość transakcji gruntami budowlanymi powiatu krakowskiego (2014-2016)

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.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 2016 rok

mieszkania - rynek pierwotny	Piotr Krochmal
mieszkania - rynek wtórny	Jarosław Czerski
kamienice i powierzchnie zabytkowe	Krzysztof Bartuś
domy jednorodzinne	Magdalena Biel, Władysław Egner
grunty w Krakowie	Maciej Grabowski, Robert Zygmunt
domy jednorodzinne w strefie podmiejskiej Krakowa	Piotr Mika
grunty w powiecie krakowskim	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

Urząd Miasta Krakowa
Wydział Rozwoju Miasta
Pl. Wszystkich Świętych 3-4
31-004 Kraków
tel. + 48 12 616 15 48
e-mail: wr.umk@um.krakow.pl

www.krakow.pl

