Kraków

Krakowski Rynek Nieruchomości 2017

Kraków, 2018

SPIS TREŚCI

O Krakowie 3
Biura 9
Hotele 13
Nowoczesne powierzchnie handlowe 15
Magazyny 19
Rynek inwestycyjny 23
Mieszkania – rynek pierwotny 27
Mieszkania – rynek wtórny 31
Kamienice i powierzchnie zabytkowe 35
Domy jednorodzinne 39
Grunty w Krakowie 45
Domy jednorodzinne w strefie podmiejskiej 51
Grunty w powiecie krakowskim 59

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

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

Projekt graficzny i skład: RedRockS

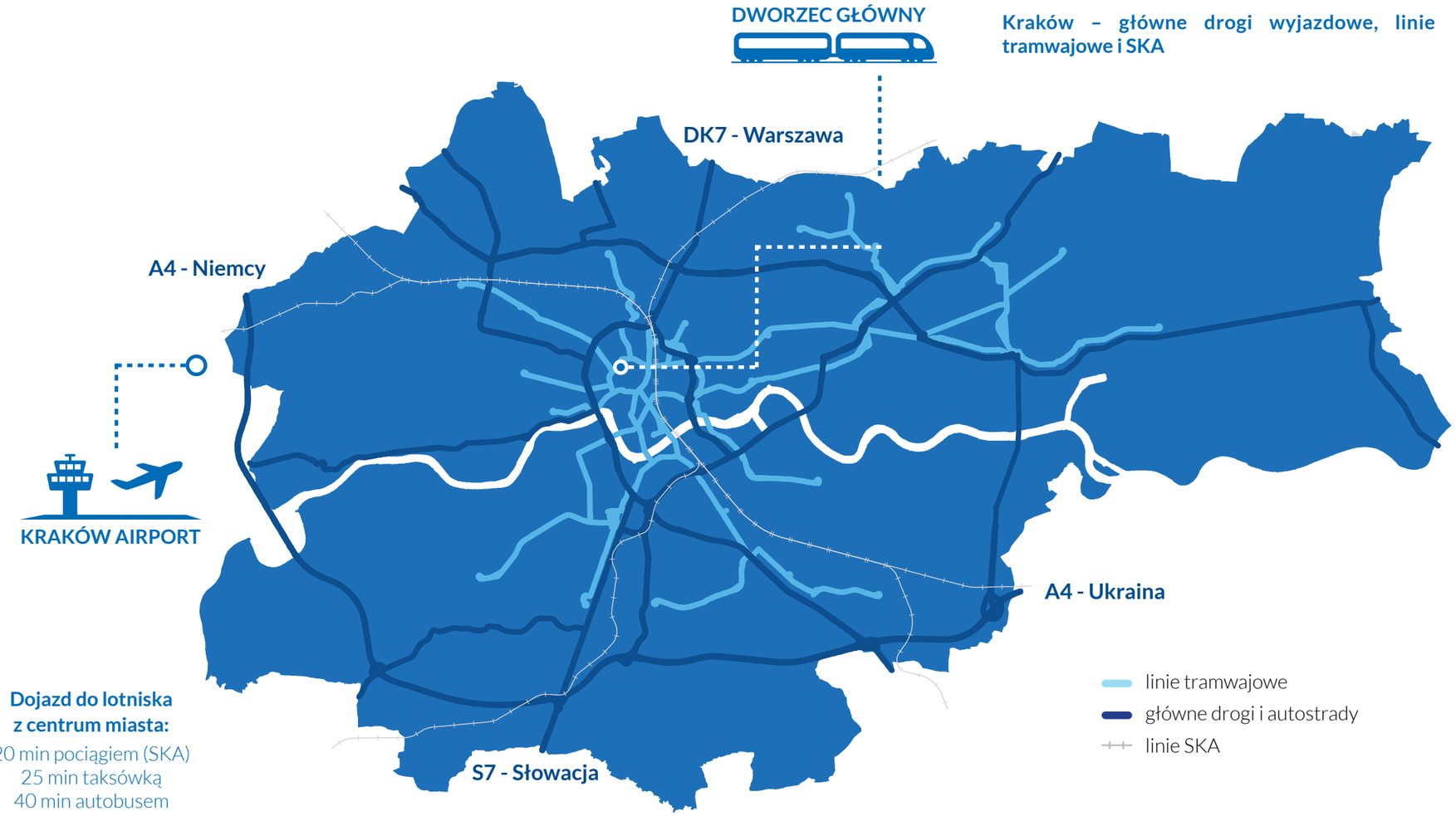
Zdjęcia: Piotr Krochmal, RedRockS, Wiesław Majka

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

O KRAKOWIE

Kraków, stolica województwa małopolskiego, jest drugim pod względem wielkości i liczby ludności miastem w Polsce. Leży na południu kraju, przy autostradzie A4 łączącej granice Niemiec i Ukrainy oraz w pobliżu autostrady A1 – prowadzącej z Trójmiasta do granicy Czech. Budowana ekspresowa droga S7 na północy miasta docelowo połączy Kraków, Warszawę i Gdańsk.

Ze znajdującego się w centrum Krakowa dworca kolejowego można dojechać pociągiem do największych miast w Polsce. Pociągi ICE do Warszawy odjeżdżają niemal co godzinę, a podróż trwa ok. 2,5 godz.



Dojazd do lotniska z centrum miasta:
20 min pociągiem (SKA)
25 min taksówką
40 min autobusem

767 000 MIESZKAŃCÓW

327 KM²

2 345 OSÓB/KM²

AUTOBUSY
95 linii miejskich, 70 linii aglomeracyjnych

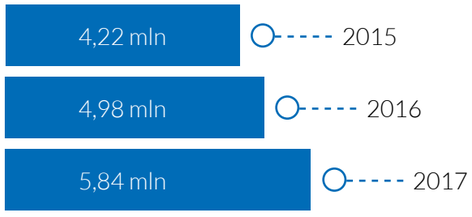
TRAMWAJE
27 linii

WAVELO
150 stacji –> 1 500 rowerów miejskich

10 km od centrum miasta leży największy regionalny port lotniczy w Polsce – Kraków Airport.

Kraków Airport obejmuje obszarem swego bezpośredniego oddziaływania (z czasem dojazdu 120 min) około 14,5 mln osób, w tym Czechów i Słowaków.

Liczba pasażerów lotniska Kraków Airport



Komunikację miejską wspomaga Szybka Kolej Aglomeracyjna (SKA) łącząca centrum Krakowa z przedmieściami, lotniskiem i ważniejszymi miejscowościami w regionie.

Zgodnie z polityką zrównoważonego transportu, w mieście rozwijana jest komunikacja publiczna z wykorzystaniem parkingów „Park&Ride" oraz transport rowerowy.

Mieszkańcy i turyści mogą korzystać z rozbudowanej sieci rowerów miejskich „Wavelo".

O KRAKOWIE

Kraków to jeden z najważniejszych ośrodków akademickich i naukowych w Polsce

23 UCZELNIE
w tym 5 uniwersytetów

172 TYS. STUDENTÓW
w tym 43 tys. studentów wyższych szkół technicznych

51 TYS. ABSOLWENTÓW

PONAD 12 TYS. KADRY NAUKOWEJ
w tym 1 400 profesorów

W Krakowie znajdują się:

- siedziba Polskiej Akademii Umiejętności
- oddział Polskiej Akademii Nauk z 21 instytutami i pracowniami
- siedziba Narodowego Centrum Nauki
- najszybszy w Polsce superkomputer Prometheus – działający w Akademii Górniczo-Hutniczej
- Narodowe Centrum Promieniowania Synchrotronowego Solaris. Synchrotron Solaris (akcelerator elektronów) służy naukowcom z Polski i z zagranicy do prowadzenia skomplikowanych eksperymentów w dziedzinie fizyki, chemii, medycyny, farmakologii, geologii czy inżynierii materiałowej

W sektorze nowoczesnych usług biznesowych – Kraków zajmuje 1. miejsce w Polsce, 2. w Europie, 8. na świecie (według rankingu Tholons „Top 100 Outsourcing Destinations 2017")

Absolwenci krakowskich uczelni stanowią ok. 70% pracowników zatrudnionych w sektorze nowoczesnych usług biznesowych, w tym nowoczesnych technologii i sektora badawczo-rozwojowego.

170 firm z sektora nowoczesnych usług biznesowych (SSC, BPO, IT, R&D etc.) 70 tys. pracowników

Podczas Międzynarodowych Targów Nieruchomości i Inwestycji MIPIM w Cannes w 2017 roku Kraków został wyróżniony przez Financial Times - fDi Magazine - tytułem polskiego miasta przyszłości. Otrzymał także nagrodę dla najlepszego ośrodka regionalnego pod względem kapitału ludzkiego i stylu życia oraz znalazł się w pierwszej piątce dużych miast pod kątem atrakcyjności dla biznesu oraz efektywności kosztowej.

Na terenie miasta znajdują się 3 podstrefy Specjalnej Strefy Ekonomicznej wspierającej rozwój nowoczesnej gospodarki: innowacyjności i nowych technologii.

Dzięki działalności funduszy typu venture capital, współpracy biznesu, wyższych uczelni i inkubatorów innowacyjności Kraków jest jednym z największych ośrodków start-upowych w Polsce

Ważnym celem przyjazdów gości do Krakowa są spotkania biznesowe.

Rynek spotkań w Krakowie systematycznie rośnie. Spotkania biznesowe zorganizowane w Krakowie stanowią 13% wszystkich spotkań krajowych (2. miejsce w Polsce)

Kraków jako miasto z dużym potencjałem akademickim, koncentruje się głównie na przyciąganiu wydarzeń związanych z nowoczesnymi technologiami i naukowych, zwłaszcza medycznych. Miasto promowane jest jako gospodarz dużych wydarzeń, które od 2014 roku odbywają się w nowych obiektach: m.in. Centrum Kongresowym ICE Kraków, Tauron Arenie Kraków oraz EXPO Kraków.

W 2017 roku, drugi rok z rzędu, ICE Kraków otrzymało nagrodę Meetings Star Award – dla najlepszego centrum kongresowego Nowej Europy

O KRAKOWIE

W 2017 roku Kraków odwiedziła rekordowa liczba turystów – 12,9 mln

Obszar Starego Miasta został wpisany na I Listę Światowego Dziedzictwa Kulturalnego i Przyrodniczego UNESCO w 1978 roku, a w 2013 roku Kraków otrzymał tytuł Miasta Literatury UNESCO.

Kraków ma bardzo dobrze rozwiniętą infrastrukturę hotelową, restauracyjną, bogatą ofertę atrakcji i wydarzeń kulturalnych. Miasto przyciąga turystów pięknem, niepowtarzalną atmosferą, wyjątkowym kompleksem zabytkowym, obejmującym bezcenne obiekty architektury.

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.

Kraków jest miastem festiwali. Każdego roku odbywa się tu około 100 różnego rodzaju festiwali, z czego połowa ma znaczenie międzynarodowe.

Miłosz Festival, Misteria Paschalia, Conrad Festival i Festiwal Muzyki Filmowej w Krakowie to projekty nagrodzone przez Europejskie Stowarzyszenie Festiwali. Wśród wyróżnionych są także Międzynarodowy Festiwal Filmowy Etiuda&Anima oraz Festiwal Kultury Żydowskiej

W mieście odbywają się międzynarodowe wydarzenia sportowe. Ich organizacja jest możliwa dzięki nowoczesnej infrastrukturze, m.in.: 2 dużym stadionom piłkarskim oraz największemu w Polsce i jednemu z najnowocześniejszych na świecie halowemu obiektowi widowiskowo-sportowemu Tauron Arena Kraków, mieszczącemu 22 tys. widzów. W 2017 roku w Arenie Kraków rozegrano 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

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.

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 oraz zajmuje czołowe miejsce wśród polskich miast pod względem liczby mieszkań oddanych do użytku

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

BIURA

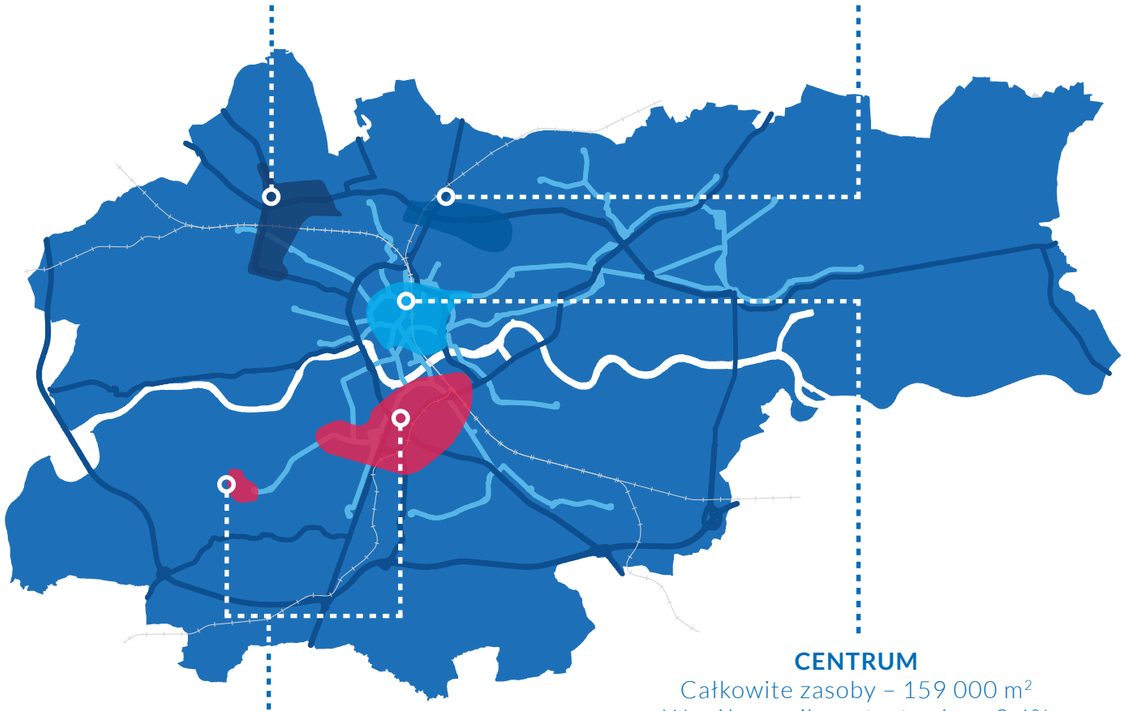
Rynek biurowy w Krakowie jest jednym z najdynamiczniej rozwijających się wśród rynków polskich miast. Rok 2017 przyniósł kontynuację wysokiej aktywności deweloperów i ożywienie po stronie najemców, co poskutkowało rekordowym poziomem nowej podaży i najwyższym w historii wolumenem popytu.

Wzrost współczynnika pustostanów, który wydawał się nieunikniony biorąc pod uwagę tak wysoką nową podaż, był niższy niż oczekiwano, a wywoławcze stawki czynszu utrzymały się na stabilnym poziomie, co również potwierdza dobrą kondycję rynku.

Obszary koncentracji powierzchni biurowej w Krakowie w 2017 roku

PÓŁNOCNY ZACHÓD
Całkowite zasoby – 145 000 m²
Współczynnik pustostanów – 15,5%
Podaż w budowie – 3 300 m²
Czynsz wywoławczy – 11-13,5 EUR/m²/miesiąc

PÓŁNOCNY WSCHÓD
Całkowite zasoby – 275 000 m²
Współczynnik pustostanów – 5,8%
Podaż w budowie – 61 100 m²
Czynsz wywoławczy – 12-14 EUR/m²/miesiąc



CENTRUM
Całkowite zasoby – 159 000 m²
Współczynnik pustostanów – 3,4%
Podaż w budowie – 120 100 m²
Czynsz wywoławczy – 12,5-15 EUR/m²/miesiąc

POŁUDNIE
Całkowite zasoby – 439 000 m²
Współczynnik pustostanów – 8,4%
Podaż w budowie – 114 500 m²
Czynsz wywoławczy – 12-14,5 EUR/m²/miesiąc

Źródło: Knight Frank

Kraków pozostaje liderem wśród regionalnych rynków biurowych w Polsce. Dzięki rekordowej nowej podaży sięgającej 190 000 m² w 20 projektach, całkowite zasoby biurowe w mieście przekroczyły w 2017 roku 1 mln m², a na koniec grudnia były szacowane na 1,1 mln m².

Duże zainteresowanie najemców lokalnym rynkiem biurowym wciąż zachęca deweloperów do rozpoczynania nowych inwestycji. Na koniec 2017 roku w budowie pozostawało około 301 000 m² w 21 projektach, z czego 203 000 m² jest planowane do ukończenia w 2018 roku.

1,1 MILIONA M²
całkowita powierzchnia biurowa w 2017 roku

190 000 M²
nowa podaż w 2017 roku

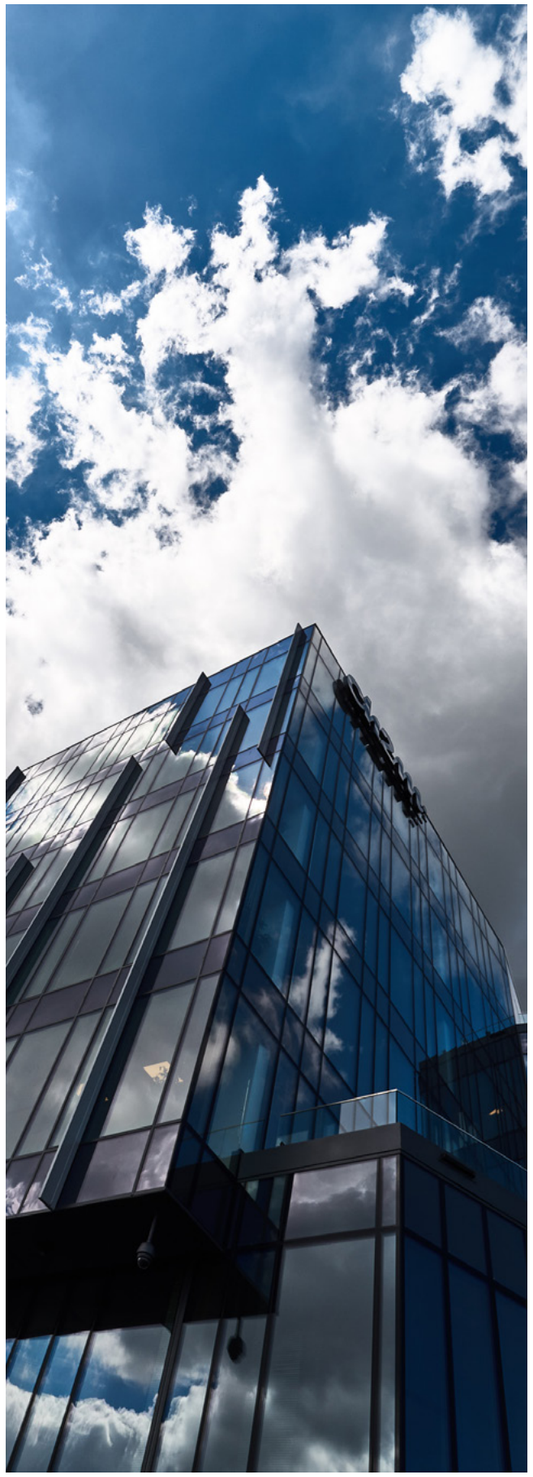
301 000 M²
powierzchnia biurowa w budowie w 2017 roku

203 000 M²
planowane na 2018 rok

Znaczny poziom nowej podaży poskutkował wzrostem współczynnika pustostanów. Na koniec 2017 roku w Krakowie znajdowało się około 108 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej dostępnej do wynajęcia od zaraz, co stanowiło 9,8% całkowitych zasobów (wzrost o 2,6 p.p. r/r).

Z drugiej strony, dzięki ożywionemu popytowi wzrost nie był tak wysoki, jak przewidywały prognozy. Dodatkowo współczynnik pustostanów, z wyłączeniem projektów zlokalizowanych poza granicami administracyjnymi miasta, był znacznie niższy, sięgając 7,9%. Niemniej jednak w 2018 roku spodziewany jest dalszy wzrost wskaźnika.

BIURA



108 000 M²
dostępnej powierzchni na wynajem

9,8% współczynnik pustostanów

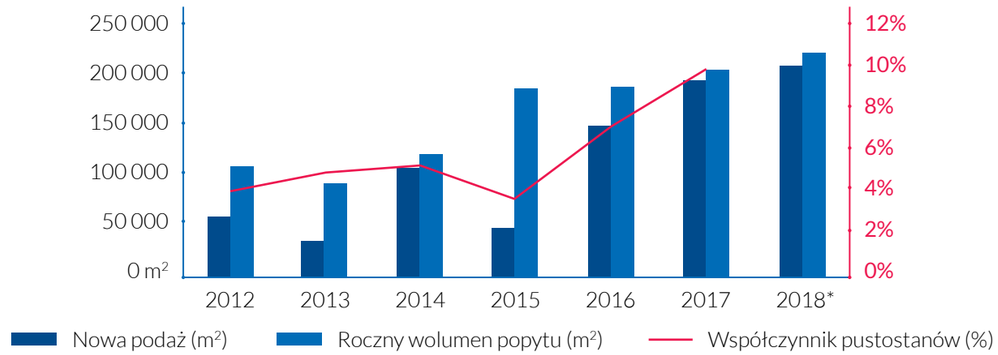
Kraków jest wiodącym ośrodkiem dla sektora nowoczesnych usług biznesowych w Polsce. Według szacunków Knight Frank, około 50% powierzchni biurowej w mieście jest zajęte przez najemców z sektora BPO/SSC i IT.

Rok 2017 był również okresem rekordowego popytu. Całkowity wolumen umów najmu podpisanych w ubiegłym roku przekroczył 200 000 m², co było nieco wyższym wynikiem w porównaniu z rekordem z 2016 roku i aż o 46% wyższym w porównaniu do średniego rocznego popytu z ostatnich 5 lat.

W 2017 roku nowe umowy stanowiły 27% transakcji, 22% wynajętej powierzchni było przedmiotem umów typu pre-let, renegocjacje stanowiły 28% popytu, ekspansje objęły 14% wynajętej powierzchni, a 9% stanowiła powierzchnia na własny użytek właścicieli

Wywoławcze stawki czynszu w Krakowie pozostały stabilne w większości projektów. Czynsze za powierzchnię biurową w budynkach klasy A wahały się między 13,5-14,5 EUR/m²/miesiąc (do 15 EUR/m²/miesiąc w wybranych budynkach w centrum miasta), zaś stawki w budynkach klasy B kształtowały się na poziomie 10-13 EUR/m²/miesiąc. Efektywne stawki czynszu były o 15-20% niższe od stawek wywoławczych.

Nowa podaż, roczny wolumen popytu i współczynnik pustostanów w Krakowie (2012—2018*)



*prognoza
Źródło: Knight Frank, PORF

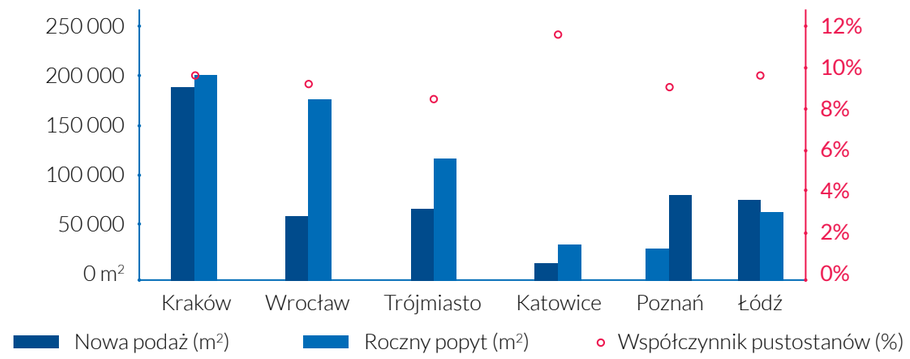
13,5–15 EUR/M²/MIESIĄC
stawka wynajmu w budynkach klasy A

W 2017 roku blisko 45% nowej podaży dostarczonej na rynkach regionalnych było zlokalizowane w Krakowie, a 31% z rekordowego wolumenu transakcji najmu było podpisane w stolicy Małopolski

Kraków jako największy regionalny ośrodek biznesowy w Polsce odgrywa ważną rolę w polskim sektorze biurowym.

Współczynnik pustostanów w głównych miastach regionalnych wynosi od 8,2% w Trójmieście do 11,3% w Katowicach, a Kraków utrzymuje się na porównywalnym poziomie, pomimo nienotowanej dotychczas aktywności deweloperów. Czynsze wywoławcze w mieście utrzymują się na poziomie zbliżonym do stawek z pozostałych rynków regionalnych.

Nowa podaż, roczny popyt i współczynnik pustostanów na 6 głównych rynkach regionalnych (2017)

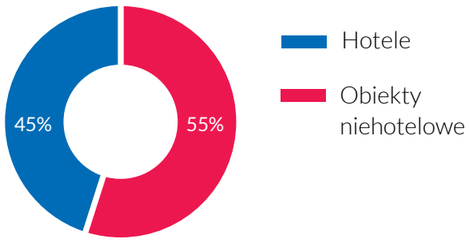


Źródło: Knight Frank, PORF

HOTELE

Kraków jest jedną z najpopularniejszych destynacji turystycznych zarówno w Polsce, jak i w Europie Centralnej. Każdego roku miasto przyciąga tysiące turystów z różnych części świata, a ich liczba stale rośnie. Według danych zebranych przez Małopolską Organizację Turystyczną w 2017 roku, liczba turystów odwiedzających Kraków sięgnęła 13 milionów, co było rekordowym wynikiem w historii miasta. Kraków jest również ważnym ośrodkiem gospodarczym, który skupia firmy z sektora usług dla biznesu, nowych technologii, finansów, IT i telekomunikacji. Te czynniki powodują wzrost atrakcyjności miasta pod względem kulturalnym, jak i biznesowym.

Struktura rynku noclegowego w Krakowie



Źródło: Knight Frank

Silna pozycja Krakowa na turystycznej mapie Polski w dużej mierze wynika z zaangażowania w organizację wielu wydarzeń międzynarodowych. Według danych Poland Convention Bureau, Kraków był trzecim najpopularniejszym miastem pod względem liczby organizowanych wydarzeń w 2016 roku (wliczając konferencje, kongresy, targi, wydarzenia biznesowe i integracyjne dla firm), których łącznie było 5 200. Ponadto dostępność Krakowa, poprawiająca się infrastruktura oraz rosnąca liczba połączeń lotniczych są czynnikami, które podkreślają atrakcyjność miasta. W 2017 roku Port Lotniczy Kraków Balice obsłużył 5,8 miliona pasażerów i zanotował 17% wzrost w porównaniu z poprzednim rokiem.

Kraków ma największą liczbę hoteli w porównaniu z innymi miastami w Polsce

W związku ze stałym wzrostem liczby odwiedzających, Kraków oferuje szeroki wybór bazy noclegowej. Według Centralnego Wykazu Obiektów Hotelarskich, prowadzonego przez Ministerstwo Sportu i Turystyki, w Krakowie w 2017 roku funkcjonowało 158 hoteli o różnym standardzie (od 1 do 5 gwiazdek). Kraków zapewnia największą liczbę hoteli w porównaniu z innymi miastami w Polsce. Według danych na koniec 2017 roku, całkowita liczba pokoi hotelowych wyniosła 10 401.

Nowe hotele oddane do użytku w Krakowie w 2017 roku

Standard/Hotel	Liczba pokoi
***** Unicus Palace	60
**** Grand Ascot	63
**** INX Design Hotel	118

Źródło: Knight Frank

Największy udział w krakowskim rynku hotelowym mają obiekty 3-gwiazdkowe

Podaż w Krakowie jest zdominowana przez obiekty trzygwiazdkowe, które mają największy udział w rynku pod względem zarówno liczby hoteli (53% podaży), jak i liczby pokoi hotelowych (39% podaży), podczas gdy obiekty czterogwiazdkowe stanowią 27% podaży hoteli i 39% podaży pokoi hotelowych.

Struktura rynku hotelowego w Krakowie

	158 HOTELI	100% UDZIAŁ	10 401 POKOI
*	5	3%	400
**	16	10%	752
***	83	53%	4 020
****	43	27%	4 107
*****	11	7%	1 122

Źródło: Knight Frank

Pod koniec 2017 roku w Krakowie w trakcie budowy były 4 hotele, mające w ofercie łącznie 462 pokoje. Zarówno liczba, jak i jakość budowanych projektów pokazuje znaczenie Krakowa jako miasta biznesowego i turystycznego.

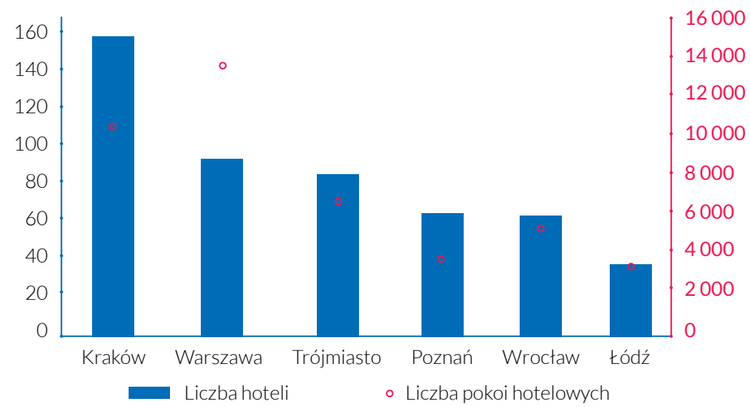
HOTELE W TRAKCIE BUDOWY

** B&B Hotel – 130 pokoi
*** Hotel przy ul. Lubicz – 61 pokoi
**** Puro Hotel – 200 pokoi
***** Hotel Ferreus – 71 pokoi

W 2017 roku sektor hotelowy odnotował również rekordowy wskaźnik obłożenia. Od stycznia do października średnie obłożenie pokoi hotelowych w Polsce wynosiło 53%, co historycznie było najlepszym wynikiem. W związku z tym prognozy dla sektora hotelowego w największych polskich miastach są bardzo pozytywne.

Pod względem liczby obiektów, Kraków, posiadając 158 hoteli znajduje się na pierwszym miejscu w Polsce. Rynek lokalny posiada największą liczbę niewielkich luksusowych hoteli w porównaniu z innymi miastami regionalnymi w Polsce, podczas gdy w Warszawie dominują obiekty sieciowe.

Liczba hoteli i pokoi hotelowych w największych miastach w Polsce



Źródło: Knight Frank

NOWOCZESNE POWIERZCHNIE HANDLOWE

Najważniejszym wydarzeniem na krakowskim rynku handlowym w 2017 roku było otwarcie długo wyczekiwanego centrum handlowego Serenada

Popyt na powierzchnię handlową w stolicy Małopolski utrzymał się na wysokim poziomie. Nowoczesna powierzchnia handlowa przyciągnęła najemców do tej pory nieobecnych na lokalnym rynku. Dołączyli oni do marek, które w minionym roku rozszerzały swoją działalność w Krakowie. W konsekwencji odnotowano spadek współczynnika pustostanów, a czynsze za najem najlepszej powierzchni handlowej pozostały na niezmienionym – wysokim poziomie.

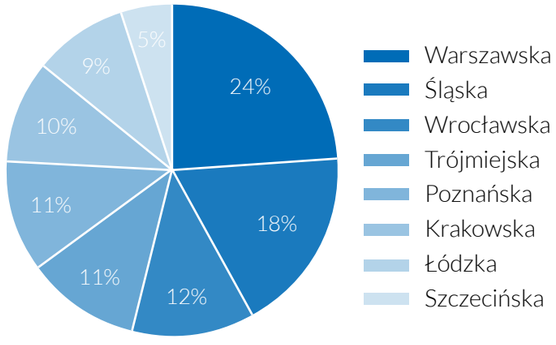
615 000 M²
nowoczesnej powierzchni handlowej w 2017 roku

18 PROJEKTÓW HANDLOWYCH
od 10 000 – 90 000 m²

W 2017 roku Kraków utrzymał pozycję szóstego największego rynku handlowego w Polsce. Dzięki otwartemu w październiku 2017 roku centrum handlowemu Serenada nowoczesne zasoby handlowe w Krakowie i okolicach wzrosły do poziomu 615 000 m². W stolicy Małopolski znajduje się obecnie 18 projektów handlowych o zróżnicowanej skali (zarówno kameralnych, nieprzekraczających 10 000 m², jak i dużych, osiągających nawet 90 000 m²) i ofercie (obiekty typu convenience, centra wyprzedażowe czy centra handlowe z rozbudowanym sektorem modowym i rozrywkowym). Dzięki zróżnicowanej strukturze są one w stanie zaspokajać potrzeby zarówno mieszkańców, jak i turystów, z roku na rok coraz chętniej i liczniej odwiedzających Kraków.

Kraków utrzymał pozycję szóstego największego rynku handlowego w Polsce

Zasoby powierzchni handlowej w 8 głównych aglomeracjach (2017)

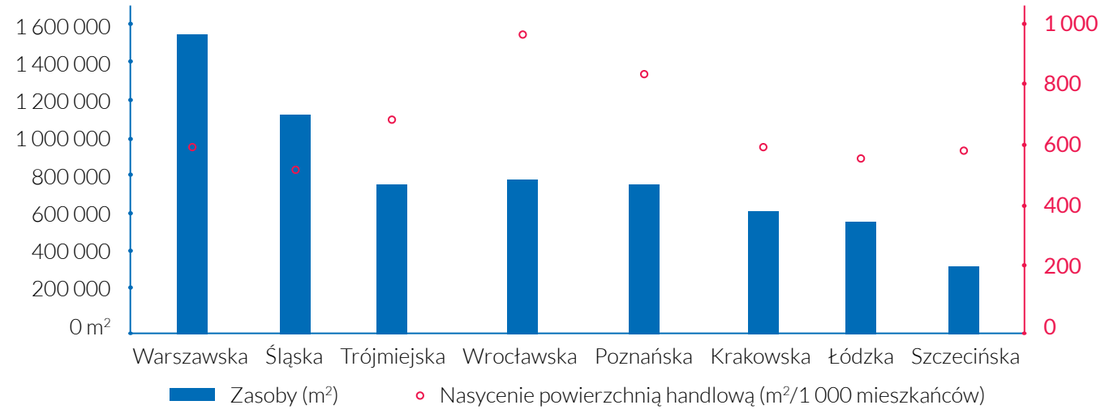


Źródło: Knight Frank

Po oddaniu do użytkowania przez Mayland w październiku 2017 roku centrum handlowego Serenada, w Krakowie nie ma aktualnie projektów na etapie realizacji, jednak niektóre z inwestycji planowanych mają szansę odbić się szerokim echem na regionalnym rynku handlowym. Wśród nich znajduje się planowana przebudowa i modernizacja centrum handlowego Krokus, które ma zostać połączone z Serenadą. Wymienione centra handlowe wraz z sąsiadującymi: sklepem OBI, 12-salowym Multikinem oraz Parkiem Wodnym stworzą największy kompleks handlowo-rozrywkowy w tej części miasta.

Kolejnym oczekiwanym projektem handlowym jest kompleks Cracovia Outlet o łącznej powierzchni 60 000 m², który będzie składał się z centrum wyprzedażowego (21 000 m²) oraz parku handlowego, hipermarketu spożywczego, sklepu DIY oraz centrum wyposażenia wnętrz (łącznie niemal 40 000 m²). Cracovia Outlet ma zostać wybudowany przez KG Group przy ul. Nowohuckiej, w bliskim sąsiedztwie m.in. M1, Selgros oraz centrum targowego Expo Kraków i Tauron Areny.

Zasoby handlowe oraz nasycenie w największych aglomeracjach w Polsce



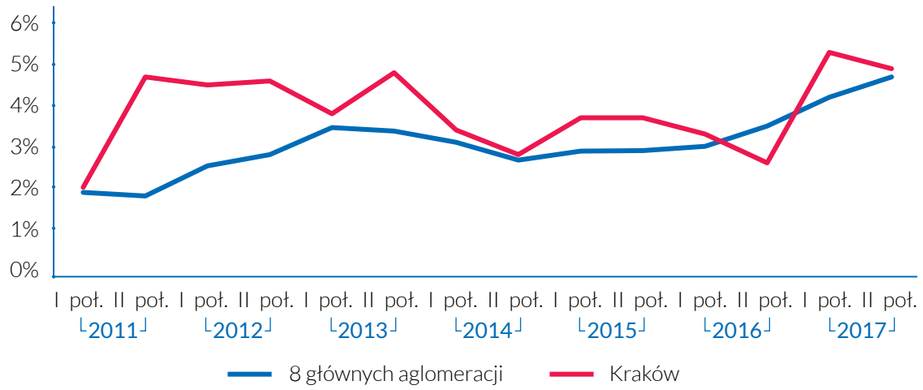
Źródło: Knight Frank

589 M²/1 000 MIESZKAŃCÓW
wskaźnik nasycenia powierzchnią handlową

Nasycenie powierzchnią handlową w Krakowie na koniec 2017 roku wyniosło 589 m²/1 000 mieszkańców i w porównaniu z końcem 2016 roku wzrosło o 52 m²/1 000 mieszkańców, głównie za sprawą oddania do użytku centrum Serenada. Pod względem nasycenia Kraków plasuje się na czwartym miejscu wśród głównych aglomeracji, ex aequo z Warszawą.

NOWOCZESNE POWIERZCHNIE HANDLOWE

Współczynnik pustostanów w Krakowie i głównych aglomeracjach (2011—2017)



Źródło: Knight Frank, PRRF

W grudniu 2017 roku wskaźnik pustostanów w Krakowie wyniósł 5% i obniżył się o 0,3 p.p. w porównaniu z poziomem z czerwca 2017 roku. Należy pamiętać, iż w kilku głównych polskich aglomeracjach (m.in. w Krakowie) na poziom pustostanów w 2017 roku w istotny sposób wpłynęło zamknięcie wielkopowierzchniowych sklepów zajmowanych przez Praktiker. Co więcej, w niektórych centrach handlowych nadal niewynajęta pozostaje powierzchnia zwolniona przez sklepy sieci Alma.

Oczekuje się, że systematyczna absorpcja wolnej powierzchni obserwowana w ciągu 2017 roku będzie postępować, a ograniczona nowa podaż będzie sprzyjać obniżeniu wskaźnika pustostanów w Krakowie

5% wskaźnik pustostanów

Spadek poziomu pustostanów w Krakowie nie zaskakuje, jeśli przeanalizujemy zainteresowanie rynkiem ze strony najemców. Popyt na powierzchnię handlową w Polsce nie słabnie. Na polskim rynku odnotowano debiuty kilku zagranicznych marek, m.in. z sektora mody, np. Freya, Nissa, Love Republic czy Victoria's Secret. W 2017 roku w Krakowie, oprócz znanych już marek lokowały się również firmy dotychczas obecne w innych aglomeracjach, np. Alpine Pro, Forever 21, Van Graaf czy New Look.

€

35–70 EUR/M²/MIESIĄC

czynsz wywoławczy w najlepszych centrach handlowych

Miesięczne czynsze za najem najatrakcyjniejszych lokali (do 100 m² dla sektora mody) w najlepszych centrach handlowych w Krakowie wahają się pomiędzy 35 a 70 EUR za 1 m² i kształtują się na poziomie porównywalnym z pozostałymi głównymi aglomeracjami (oprócz Warszawy). Zależą one głównie od marki i branży najemcy, wielkości lokalu, lokalizacji w obrębie danego obiektu i polityki wynajmu właściciela.

MAGAZYNY

Całkowite zasoby magazynowe wzrosły o 38%

Rok 2017 przyniósł dla krakowskiego rynku magazynowego lekkie ożywienie. W ciągu ostatniego roku całkowite zasoby magazynowe wzrosły o 38%, a deweloperzy oddali do użytku zarówno projekty build-to-suit (BTS), jak i projekty spekulacyjne. Pomimo dobrej kondycji sektora i rekordowej nowej podaży, współczynnik pustostanów nieco wzrósł w ciągu ostatniego roku.

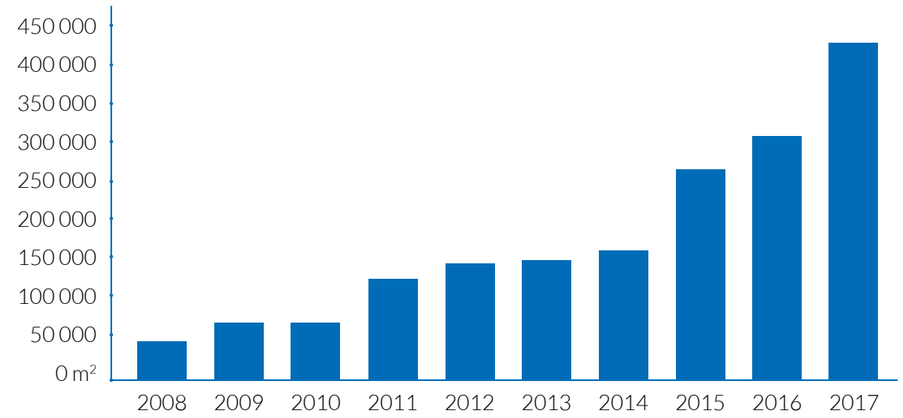
Pod względem istniejącej podaży rynek magazynowy w Krakowie jest jednym z najmniejszych w Polsce. Region jest korzystnie usytuowany, z dostępem do dróg poprowadzonych przez miasto, umożliwiających łatwą komunikację na terenie Polski i z innymi krajami w Europie. Ponieważ jednak ceny gruntów w Krakowie są relatywnie wysokie, a miasto znajduje się w pobliżu innych regionów logistycznych takich jak Górny Śląsk, który jest drugim największym rynkiem logistycznym w kraju, hamuje to dynamiczny rozwój sektora magazynowego w Małopolsce.

420 000 M²
szacowana powierzchnia magazynowa w 2017 roku

100 400 M²
nowa powierzchnia magazynowa

110 000 M²
planowane, w tym 53 000 m² jest w trakcie budowy

Zasoby powierzchni magazynowych w Krakowie (2008—2017)

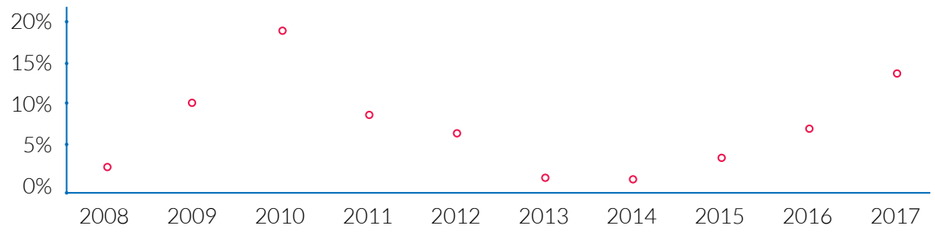


Źródło: Knight Frank

Na koniec 2017 roku powierzchnia magazynowa na wynajem w Krakowie była szacowana na 420 000 m². Podaż w regionie stanowiła jedynie 3% całkowitej podaży magazynów we wszystkich obszarach logistycznych w Polsce. Projekty zrealizowane w Krakowie są zlokalizowane w granicach administracyjnych miasta oraz w sąsiednich miejscowościach, tj.: Modlniczka, Skawina czy Olkusz. Biorąc pod uwagę wolumen nowej podaży, zaobserwowano znaczący wzrost na rynku magazynowym w Krakowie.

W 2017 roku niemal 100 400 m² powierzchni magazynowej na wynajem zostało oddane do użytku, między innymi przez takich deweloperów jak: Goodman, Panattoni, 7R Logistics. Dodatkowo, zgodnie z informacjami pozyskanymi od deweloperów posiadających działki pod zabudowę magazynową, prawie 110 000 m² powierzchni logistycznej jest na etapie planowania, a 53 000 m² jest w budowie i zostanie dostarczone na rynek pod koniec 2018 roku.

Wskaźnik pustostanów w Krakowie (2008—2017)



Źródło: Knight Frank

MAGAZYNY

Rynek magazynowy w Polsce w 2017 roku odnotował korzystne zmiany pod względem wynajętej powierzchni, która przekroczyła 3,8 mln m², podczas gdy w Krakowie wolumen podpisanych umów opiewał na 58 000 m² i stanowił około 2% wolumenu wszystkich transakcji magazynowych w Polsce.

13,3% – wskaźnik pustostanów

Na koniec 2017 roku wskaźnik pustostanów w Krakowie był jednym z najwyższych pośród innych obszarów koncentracji i stanowił 13,3%, wzrastając o 6 p.p. w porównaniu z rokiem 2016. Wzrost jest spowodowany powolnym, stopniowym zajmowaniem wolnych powierzchni w istniejących projektach i jednoczesnym ukończeniem nowych, dużych obiektów. Biorąc pod uwagę, że pod koniec 2017 roku nowa podaż w budowie była na stosunkowo niskim poziomie, przewiduje się dalszy systematyczny spadek powierzchni pustostanów w Krakowie, dopóki deweloperzy nie oddadzą do użytkowania nowych obiektów.

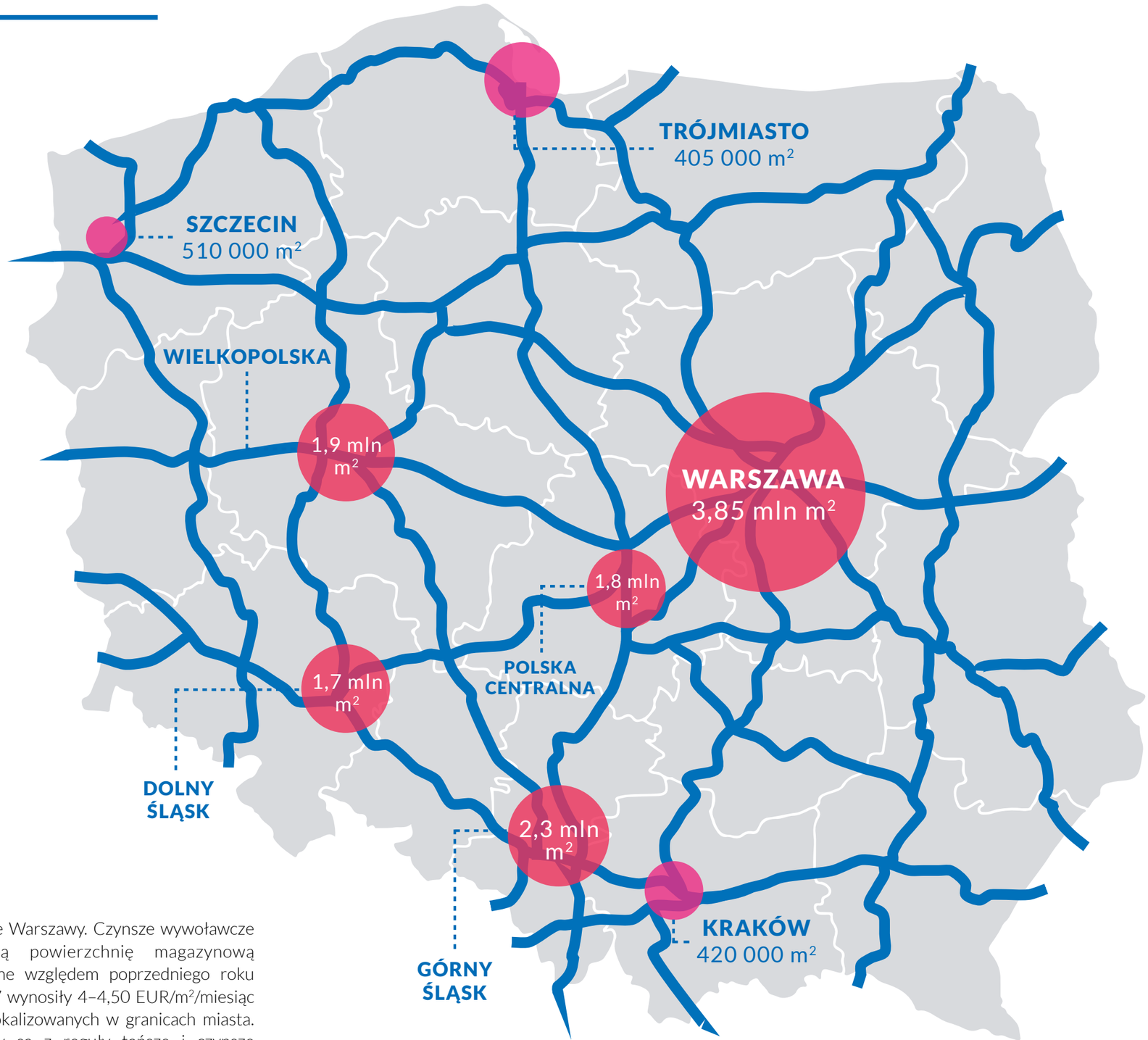
€

4–4,5 EUR/M²/MIESIĄC
czynsz wywoławczy dla obiektów na obszarze miasta

3,50–3,90 EUR/M²/MIESIĄC
czynsz wywoławczy dla obiektów w regionie

Czynsze wywoławcze dla powierzchni magazynowych w Krakowie zależą od wielu czynników: lokalizacji projektu (dobry dostęp do infrastruktury), specyfikacji technicznej (wysokość hali, odstępy między kolumnami, liczba doków, nośność posadzki), okresu najmu i wielkości powierzchni (dłuższy okres najmu i większa powierzchnia przekłada się na niższy czynsz efektywny).

Biorąc pod uwagę koszty najmu, Kraków jest drugim najdroższym obszarem magazynowym w Polsce, zaraz po I strefie Warszawy. Czynsze wywoławcze za nowoczesną powierzchnię magazynową pozostają stabilne względem poprzedniego roku i na koniec 2017 wynosiły 4–4,50 EUR/m²/miesiąc dla obiektów zlokalizowanych w granicach miasta. Większe obiekty są z reguły tańsze i czynsze wywoławcze na koniec 2017 roku, w regionie Krakowa, poza granicami miasta wahały się pomiędzy 3,5 a 3,9 EUR/m²/miesiąc.



RYNEK INWESTYCYJNY

Rozkwit na rynku inwestycyjnym wciąż trwa. Kolejne rekordy odnotowano w 2017 roku, kiedy wolumen transakcji zawartych w Polsce osiągnął wartość równą niemal 4,9 mld EUR. To efekt wysokiej aktywności inwestorów pod koniec roku, kiedy sfinalizowano większość umów kupna/sprzedaży, zarówno pojedynczych nieruchomości, jak i całych portfeli. Wartość zainwestowanego kapitału wzrosła o 9% w porównaniu z poprzednim rokiem, a największe zainteresowanie inwestorów obserwowaliśmy w sektorze handlowym, gdzie w 2017 roku ulokowano aż 38% wszystkich środków. Ponadto pierwszy raz w historii polskiego rynku kapitałowego odnotowano tak wysoki wolumen przejęć na rynku hotelowym, gdzie w ubiegłym roku zainwestowano prawie 340 mln EUR, co stanowiło niemal 7% ulokowanego kapitału.

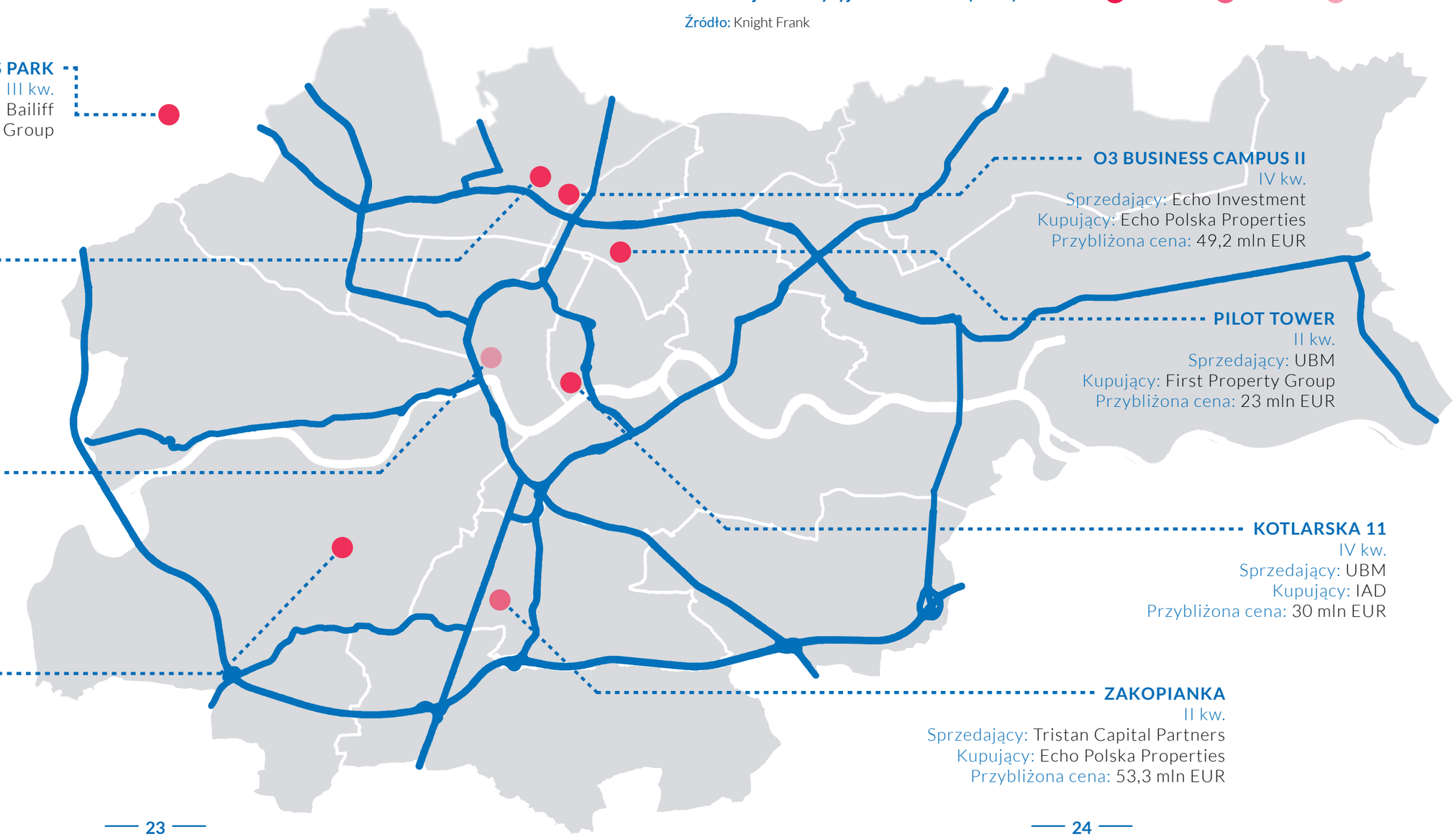
W przeciągu ostatnich dwóch lat widoczne jest – zarówno wśród instytucji typu core fund, jak i inwestorów oportunistycznych – rosnące zainteresowanie rynkami regionalnymi, tj. Krakowem, Wrocławiem, Poznaniem czy Trójmiastem

Kraków, z dobrze rozwiniętym rynkiem komercyjnym i szeroką ofertą aktywów na sprzedaż staje się coraz bardziej atrakcyjny wśród miast regionalnych. Poniższa mapa prezentuje transakcje inwestycyjne w nieruchomości komercyjne w Krakowie zawarte w 2017 roku.

Transakcje inwestycyjne w Krakowie (2017)

Źródło: Knight Frank

Biura · Handel · Hotel



KRAKÓW BUSINESS PARK
III kw.
Sprzedający: Bailiff
Kupujący: First Property Group

VINCI
III kw.
Sprzedający: Dyskret
Kupujący: Benson Elliot
Przybliżona cena: 45 mln EUR

SHERATON GRAND KRAKÓW
I kw.
Sprzedający: Algonquin
Kupujący: Invesco
Przybliżona cena: 70 mln EUR

DOT OFFICE
IV kw.
Sprzedający: Buma Group
Kupujący: Golden Star
Przybliżona cena: 90 mln EUR

O3 BUSINESS CAMPUS II
IV kw.
Sprzedający: Echo Investment
Kupujący: Echo Polska Properties
Przybliżona cena: 49,2 mln EUR

PILOT TOWER
II kw.
Sprzedający: UBM
Kupujący: First Property Group
Przybliżona cena: 23 mln EUR

KOTLARSKA 11
IV kw.
Sprzedający: UBM
Kupujący: IAD
Przybliżona cena: 30 mln EUR

ZAKOPIANKA
II kw.
Sprzedający: Tristan Capital Partners
Kupujący: Echo Polska Properties
Przybliżona cena: 53,3 mln EUR

RYNEK INWESTYCYJNY

€

416 MLN EUR

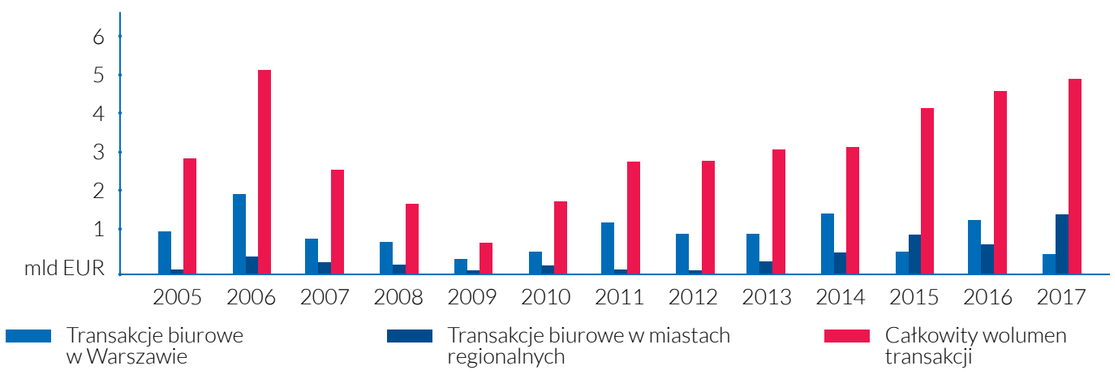
całkowity wolumen transakcji inwestycyjnych w Krakowie, z czego: 70% w sektorze biurowym, 17% w sektorze hotelowym, 13% w sektorze handlowym

Analiza preferencji inwestorów i potencjału lokalnego rynku dla inwestycji komercyjnych wskazuje, że kupujący zazwyczaj poszukują dobrze skomercjalizowanych nieruchomości, w dobrym stanie technicznym, usytuowanych w centrum miasta, ale również poza nim. Największe transakcje zawarte w Krakowie w 2017 roku to przede wszystkim akwizycja hotelu Sheraton przez Invesco, zakup centrum handlowego Zakopianka przez Echo Polska Properties, sprzedaż do Golden Star biurowców DOT Office oraz zakup O3 Business Campus II przez Echo Polska Properties.

W 2017 roku najlepiej zlokalizowane aktywa biurowe w Krakowie były wyceniane przy stopach kapitalizacji na poziomie między 6,20% a 7,00%, z kolei najatrakcyjniejsze nieruchomości handlowe pomiędzy 5,25% a 5,50%

Od początku 2016 roku inwestorzy ulokowali w Krakowie niemal 1 mld EUR, głównie w segmentach handlowym i biurowym.

Wolumen transakcji inwestycyjnych vs. biurowe transakcje w Warszawie i miastach regionalnych



Źródło: Knight Frank, IRF

Knight Frank

NAWET KRÓL MIAŁ TU SWOJE BIURO.
WYBIERZ KRAKÓW Z KNIGHT FRANK.

Knight Frank Sp. z.o.o.
ul. Rynek Główny 46,31-017 Kraków

+48 605 355 620

Obserwuj Knight Frank Poland na LinkedIn

KnightFrank.com

MIESZKANIA – RYNEK PIERWOTNY

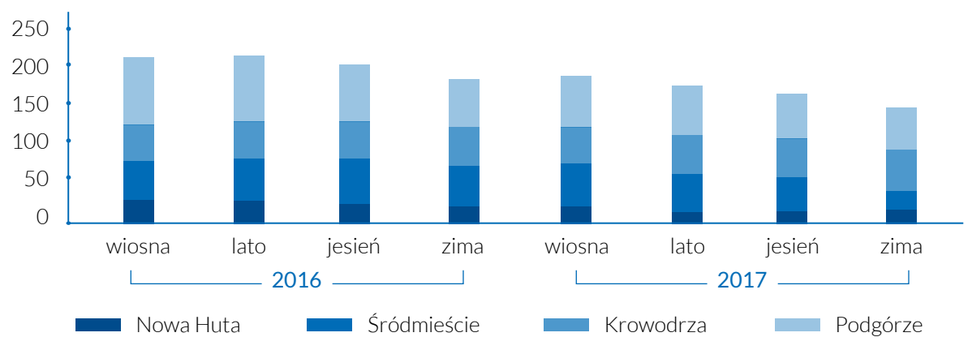
Od czterech lat tempo sprzedaży lokali mieszkalnych w stolicy Małopolski rosło, by w 2017 roku osiągnąć apogeum. To pewne, że w 2018 roku nie sprzeda się w Krakowie więcej mieszkań, bo mniej się buduje. Nie jest to podyktowane obawą o dekoniunkturę, lecz wynika przede wszystkim z braku działek, na których można realizować budownictwo wielorodzinne.

Jeszcze w I połowie 2016 roku średnia liczba inwestycji mieszkaniowych na terenie Krakowa oscylowała wokół 210, by pod koniec 2017 roku spaść o niemal 30% – do zaledwie 143. Znaczącego spadku liczby budów nie odnotowano tylko na terenie Krowodrzy. Na pozostałym obszarze miasta nasycenie inwestycjami mieszkaniowymi spadło aż o 43%.

W 2017 roku na rynku mieszkaniowym w Krakowie odnotowano bardzo dużą aktywność kupujących, która spowodowała braki w bieżącej ofercie krótkoterminowej

Krowodrza w 2017 roku była obszarem najbardziej zabudowanym przez deweloperów. Wynika to z postrzegania jej jako najbardziej atrakcyjnej pod względem stosunku ceny do lokalizacji. Śródmieście jest wprawdzie lokalizacyjnie bardziej atrakcyjne, ale średnie ceny mieszkań są tam poza zasięgiem przeciętnego nabywcy. Jest to efektem braku działek pod zabudowę i wynikającej z tego niskiej podaży. Nadal w świadomości nabywców złe konotacje wywołuje Nowa Huta, na obszarze której skupia się tylko niewielka część krakowskiego rynku deweloperskiego, mimo stosunkowo największej dostępności terenów inwestycyjnych.

Liczba inwestycji na terenie miasta w kwartałach (2016—2017)

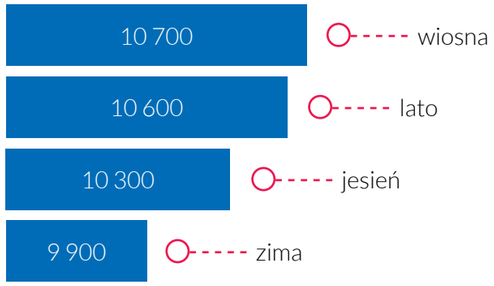


Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Boom inwestycyjny trwający od kilku lat spowodował uruchomienie wszystkich rezerw gruntowych znajdujących się w zasobie deweloperów

Tzw. „banki ziemi" przestały praktycznie istnieć, gdyż wszystko wystawiono na sprzedaż, a proces zakupu i przygotowania kolejnych gruntów jest długotrwały. To spowodowało sukcesywny spadek oferty mieszkaniowej. Mimo iż w 2017 roku deweloperzy dostarczyli na krakowski rynek rekordową liczbę mieszkań, to i tak oferta zaczęła się kurczyć, a lokale sprzedawane są z coraz bardziej odległym terminem realizacji.

Liczba oferowanych mieszkań w kwartałach (2017)*



* w puli mieszkań oferowanych mieszczą się również mieszkania objęte rezerwacjami

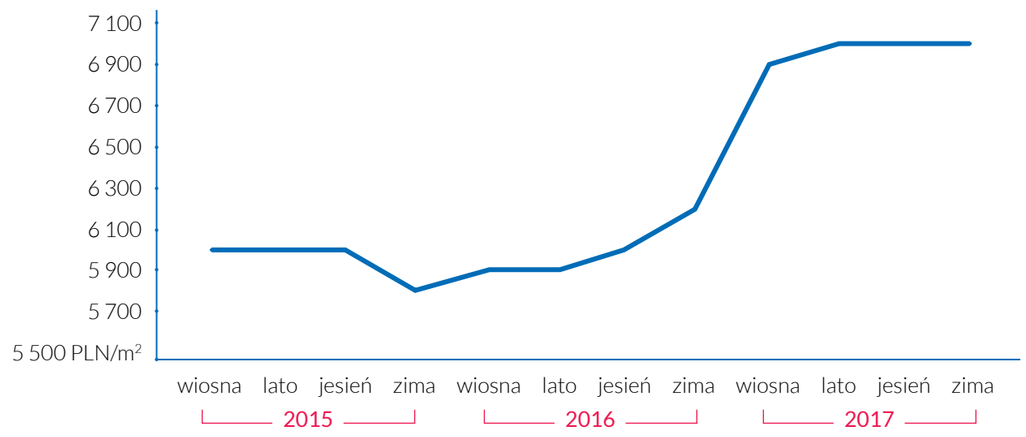
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Wróciły czasy kupowania mieszkań na etapie „dziury w ziemi", z tym że jest to obecnie bezpieczne. Dzięki tzw. ustawie deweloperskiej pieniądze wpłacane są na rachunki powiernicze prowadzone przez banki. Także promocje przestały być potrzebne, a mieszkania sprzedają się doskonale, pomimo że coraz częściej w trakcie trwania inwestycji podnoszone są ich ceny.

7 000 PLN
średnia cena ofertowa 1 m² mieszkania

Średnia cena ofertowa na koniec roku ze wszystkich (9 900) mieszkań dostępnych w sprzedaży to 7 000 PLN/m². Wzrosła ona r/r o 12%, jednak rzeczywisty wzrost cen jest nieco mniejszy (ok. 6%). Średnia cena jest odzwierciedleniem przeniesienia w 2017 roku ciężaru inwestycyjnego bliżej centrum miasta i porzucenia tanich realizacji na potrzeby programu MdM na peryferiach miasta.

Średnie ceny oferowanych mieszkań w kwartałach (2015—2016)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

MIESZKANIA – RYNEK PIERWOTNY

Motorem sprzedaży są nadal niskie stopy procentowe. W 2017 roku zaciągnięto znacznie więcej kredytów mieszkaniowych niż w poprzednim roku

Nie przeszkodziły w tym podnoszone marże bankowe czy niedawne zwiększenie udziału własnego w zakupie mieszkania do 20%. Nadal znaczący udział w zakupach stanowią transakcje gotówkowe, co wynika z niskiego oprocentowania lokat i braku wiary inwestorów w alternatywne instrumenty kapitałowe (np. giełda).

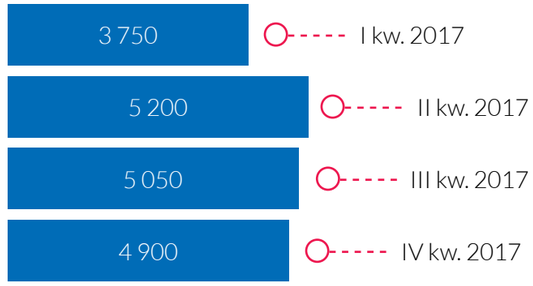
Z cyklicznych badań Instytutu prowadzonych na krakowskich targach mieszkaniowych wynika, że najbardziej poszukiwane są mieszkania 2- i 3-pokojowe, szczególnie te o niewielkim dla tych parametrów metrażu. Stąd w niewielu miejscach znajdziemy w oferowanych mieszkaniach np. osobną kuchnię, czy tak praktyczne pomieszczenia jak garderoba lub spiżarka. Obserwuje się jednocześnie, że powoli rośnie średnia powierzchnia nabywanych mieszkań, ok. 0,5 m²/rok. Deweloperzy woleliby budować niewielkie mieszkania, gdyż ich ceny jednostkowe są najwyższe, jednak podnoszona sukcesywnie bariera zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych, narzuca budowę coraz większych mieszkań. Od 2018 roku nowe przepisy ograniczą też minimalną powierzchnię lokalu, co także powinno przyczynić się do wzrostu średniej powierzchni mieszkań.

Jeszcze dekadę temu w segmencie rynku pierwotnego w Krakowie sprzedawało się średnio ok. 5-6 tys. mieszkań rocznie. W 2017 roku takie liczby notowano już w sprzedaży kwartalnej. To pokazuje jak mocno rozwinął się rynek deweloperski w Krakowie w ostatnich latach i z jakim popytem mieliśmy do czynienia w minionym roku. Był on absolutnie rekordowy w historii miasta i będzie trudny do powtórzenia, gdyż sprzedano blisko 19 tysięcy mieszkań, a licząc z inwestycjami w całym krakowskim obszarze metropolitalnym –aż 20 tysięcy.

Rekordowy popyt w 2017 roku sprzedano ok. 20 tys. nowych mieszkań

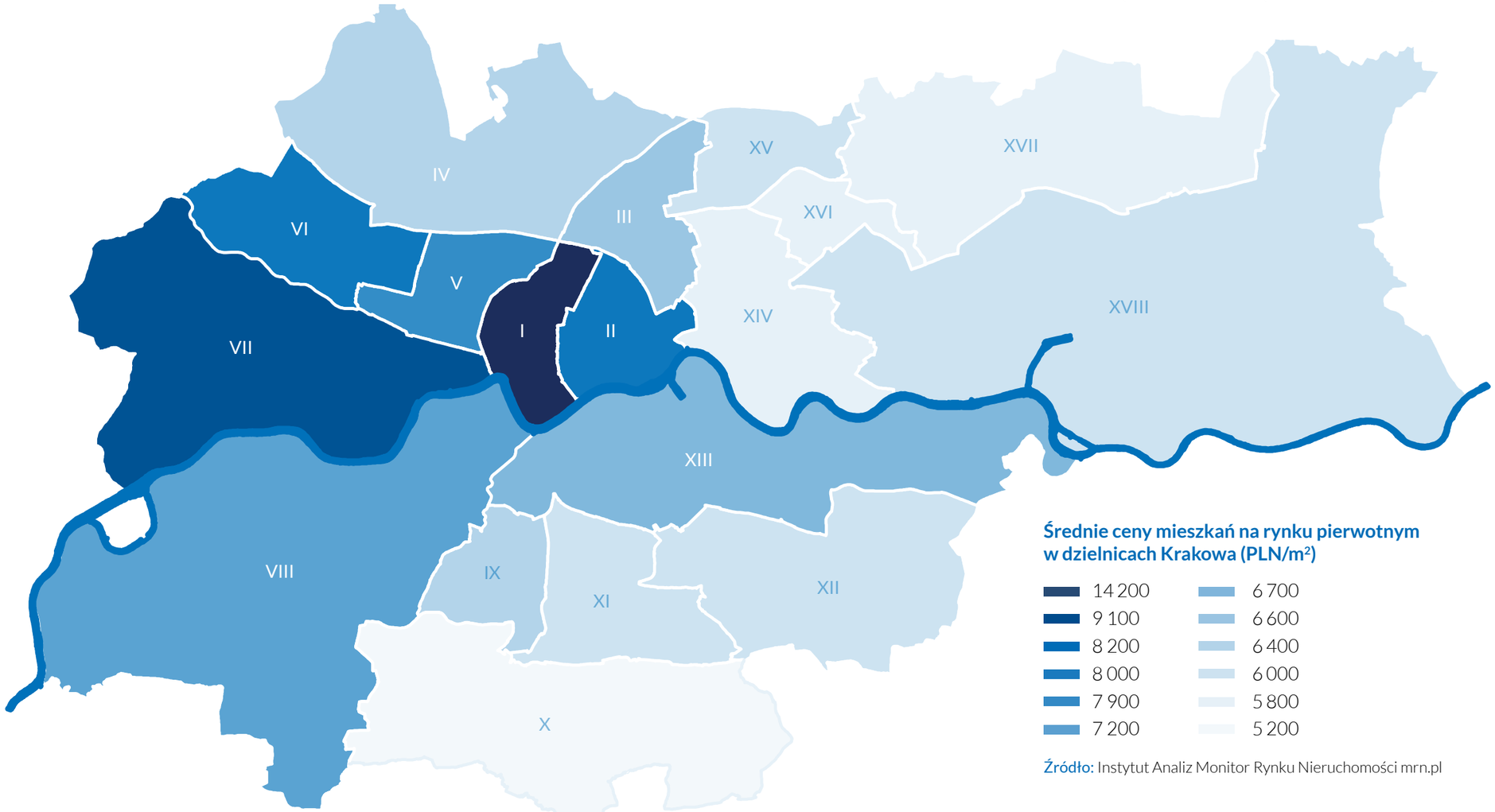
W 2017 roku na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Krakowie wyraźnie zarysowała się przewaga popytu nad podażą, mimo że podaż była rekordowa. To spowodowało odczuwalny wzrost cen w stosunku do 2016 roku i ustabilizowanie się średniej ceny ofertowej na poziomie 7 000/m². Obecna malejąca podaż, rosnące koszty wykonawstwa i zakupu ziemi – najpewniej spowodują dalszy wzrost cen w nadchodzącym roku. To prawdopodobnie ostudzi popyt i spowoduje obniżkę poziomu sprzedaży, która w dalszym horyzoncie czasowym powinna zahamować rosnące ceny mieszkań. Takiej stabilizacji sprzyjać będą podwyżki stóp procentowych planowane w 2019 roku.

Liczba sprzedawanych mieszkań na krakowskim rynku pierwotnym w ujęciu kwartalnym*



* w puli mieszkań oferowanych mieszczą się również mieszkania objęte rezerwacjami

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

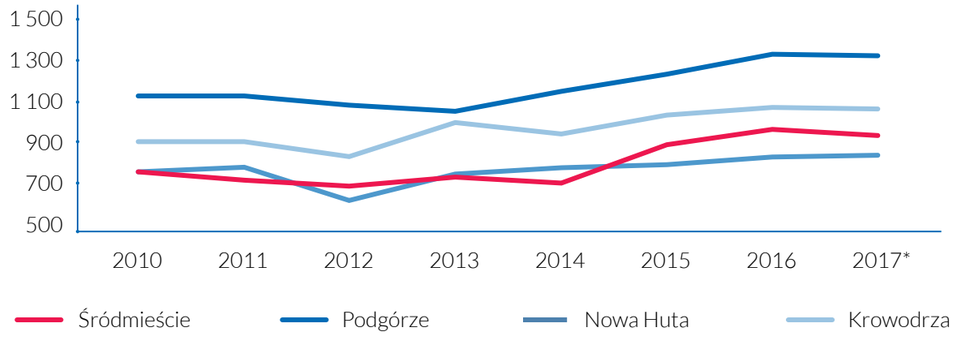
MIESZKANIA – RYNEK WTÓRNY

W 2017 roku liczba transakcji na wtórnym rynku utrzymywała się na podobnym poziomie jak w 2016. Jak co roku najwięcej mieszkań sprzedanych zostało w największej obszarowo jednostce ewidencyjnej – Podgórzu. Najmniej mieszkań sprzedano w Śródmieściu, z uwagi na jego najmniejszy obszar i wysokie ceny oraz w uznawanej za najmniej atrakcyjną Nowej Hucie, gdzie buduje się najmniej mieszkań.

Po wzrostach liczby transakcji z lat 2015 i 2016 utrzymanie takiego samego poziomu sprzedaży można uznać za dobry wynik. Jedną z przyczyn niesłabnącego popytu może być coraz większa liczba zakupów inwestycyjnych na lokale pod wynajem, które są obecnie korzystniejszą alternatywą od lokat bankowych. Zakupy te realizowane są przede wszystkim na rynku pierwotnym, ale coraz częściej obejmują również rynek wtórny. Inwestorom nie zależy na najniższych cenach, a na dobrej lokalizacji, gdzie będą chętni na wynajem i gdzie nie będzie problemów z szybką sprzedażą mieszkania. Z uwagi na niepełne dane z 2017 roku i niewielkie różnice, jakie notowane były w analogicznym okresie w 2016 roku, przyjęto brak istotnych zmian w stosunku do 2016 roku.

Średnie ceny sprzedaży mieszkań nowych i używanych w 2017 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. Czyli za tę samą cenę jednostkową kupimy nowe mieszkanie na peryferiach, co 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 w stanie do całkowitego wykończenia.

Liczba transakcji na wtórnym rynku mieszkań (2010–2017)



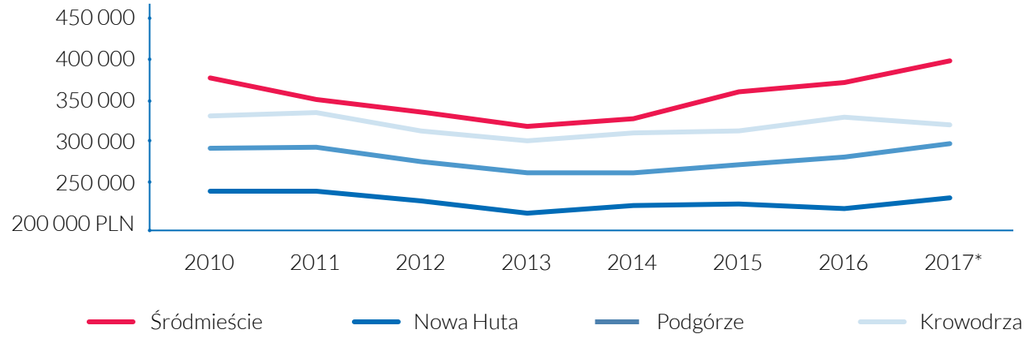
* oszacowano na podstawie niepełnych danych
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Atrakcyjność poszczególnych obszarów Krakowa można ocenić po średnich cenach lokali mieszkalnych – najwyższe ceny notuje się w Śródmieściu i Krowodrzy, przy czym w ostatnim roku zwiększył się rozstęp cen pomiędzy tymi dzielnicami – średnia cena mieszkania w Śródmieściu wzrosła, natomiast w Krowodrzy spadła, co może wiązać się ze zwiększeniem liczby transakcji na rynku wtórnym w peryferyjnych obszarach tej dzielnicy. Równocześnie zmniejszył się rozstęp cen pomiędzy Krowodrzą i Podgórzem, gdzie po raz kolejny od 2014 roku przeciętna cena mieszkania wzrosła. Tradycyjnie w Nowej Hucie ceny za 1 m^2 mieszkania były najniższe, a równocześnie najmniejsza była przeciętna powierzchnia mieszkań. W Śródmieściu zarówno średnia cena, jak i przeciętna powierzchnia sprzedanego mieszkania były najwyższe.

W 2017 roku średnia cena mieszkania na rynku wtórnym w Krakowie przekroczyła granicę 300 tys. PLN

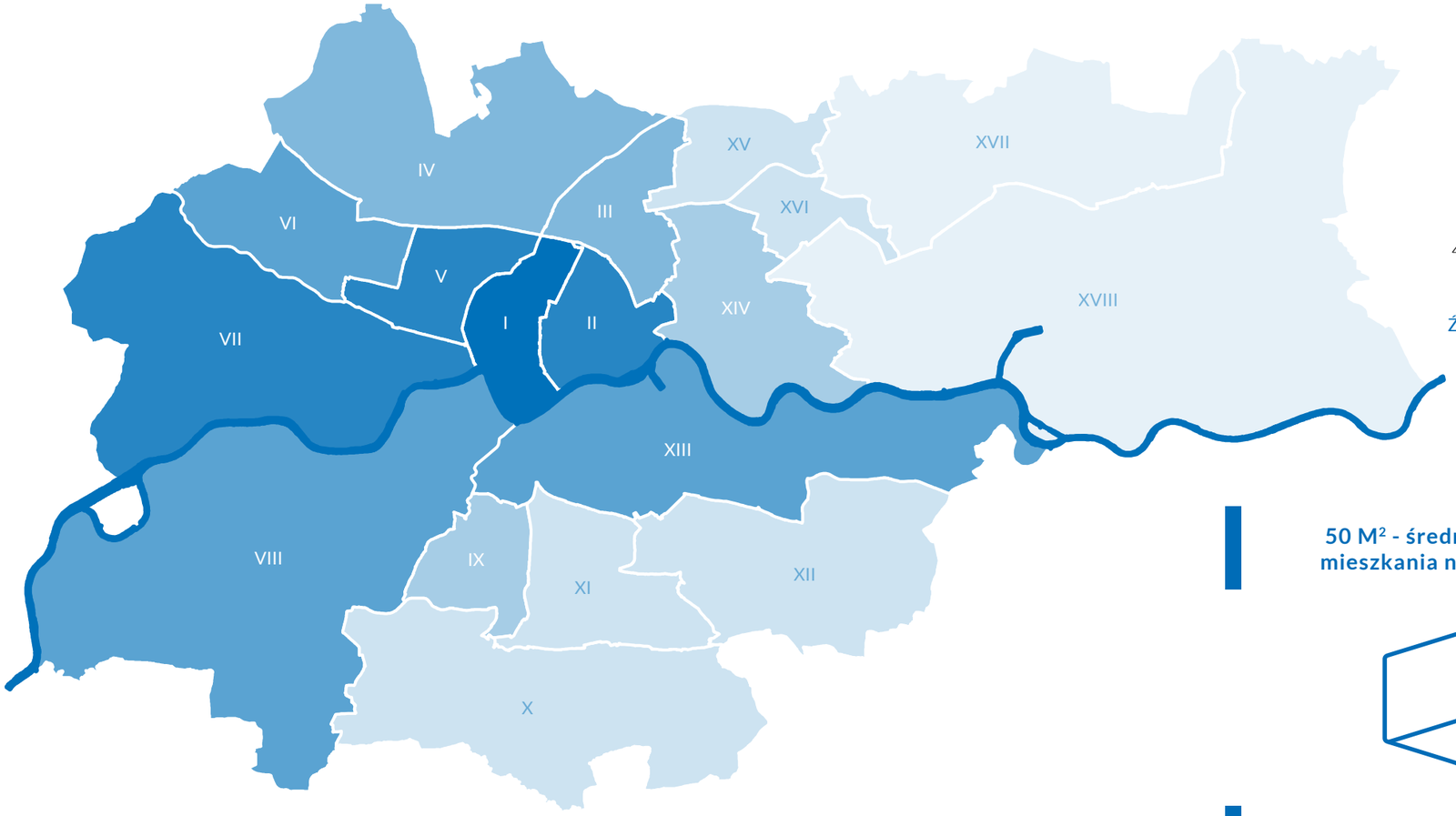
Średnia cena 1 m^2 mieszkania na rynku wtórnym w Krakowie w 2017 roku wzrosła o ok. 4,5% w stosunku do roku poprzedniego, wynosząc nieco powyżej 6,3 tys. PLN/m^2. W tym przypadku wzrost odnotowany został we wszystkich dzielnicach – widać więc, że spadek przeciętnej ceny mieszkania w Krowodrzy wynika ze spadku przeciętnej powierzchni mieszkania. Największy wzrost odnotowano w Śródmieściu (5,4%), a najniższy w Krowodrzy (1,9%). Drugie miejsce pod względem wzrostów zajęła po raz pierwszy Nowa Huta (4%).

Średnia cena mieszkania na rynku wtórnym (2010–2017)



* oszacowano na podstawie niepełnych danych
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

MIESZKANIA – RYNEK WTÓRNY



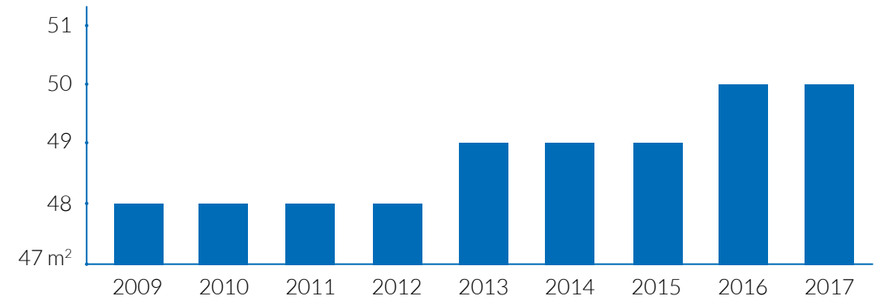
Średnia cena 1 m² mieszkania na rynku wtórnym w dzielnicach Krakowa (PLN)

- > 9 000
- 7 500 - 7 800
- 6 900 - 7 200
- 6 300 - 6 800
- 5 500 - 5 700
- 5 300 - 5 400
- 5 000 - 5 200

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

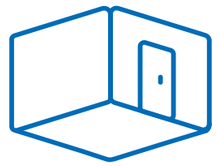
Dzielnice położone blisko centrum charakteryzują się najwyższymi cenami w przeliczeniu na 1 m² p.u. Przoduje Stare Miasto oraz Krowodrza i Zwierzyniec. Coraz bardziej doceniane są również Dębniki, a w szczególności obszary położone najbliżej centrum: stare Dębniki i rejon os. Podwawelskiego. Może zaskakiwać niższy poziom cen na Grzegórzkach, ale w tym obszarze w sprzedaży dominują mieszkania o niskim standardzie. Najniższe ceny średnie notowane są w Bieżanowie-Prokocimiu, Bieńczycach, Nowej Hucie, Wzgórzach Krzesławickich i Mistrzejowicach.

Średnia powierzchnia mieszkania na rynku wtórnym (2009–2017)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

50 M² - średnia powierzchnia mieszkania na rynku wtórnym



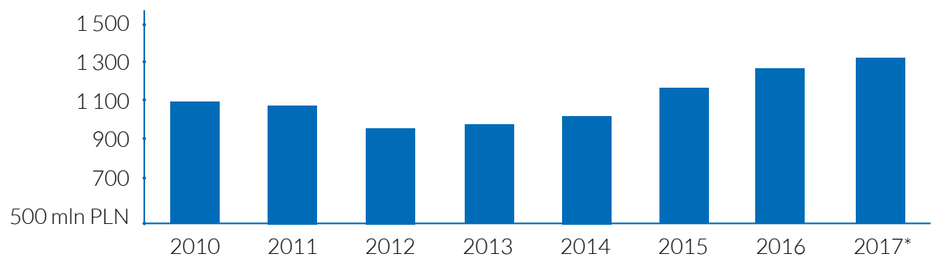
W 2017 roku po raz kolejny odnotowano wzrost obrotów na rynku wtórnym

Na rynku wtórnym, podobnie jak w poprzednich latach, handlowano głównie małymi mieszkaniami.

W 2017 roku transakcje lokalami o powierzchni powyżej 65 m² stanowiły 16%, a sprzedaż lokali powyżej 100 m² to tylko niewiele ponad 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. Ponad połowa sprzedawanych mieszkań zawiera się w przedziale 35–55 m².

W 2018 roku rynek wtórny mieszkań w Krakowie powinien być stabilny cenowo. Bariery wzrostu cen, w tym konkurencja rynku pierwotnego, są zbyt silne, aby można było oczekiwać znaczących podwyżek.

Obrót na wtórnym rynku mieszkań (2010–2017)



* oszacowano na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

KAMIENICE I POWIERZCHNIE ZABYTKOWE

Znaczna część kamienic w Krakowie posiada nieuregulowany stan prawny. W wielu innych nastąpił trwały podział i wydzielanie odrębnych nieruchomości lokalowych, który – szczególnie w nieruchomościach zabytkowych – nie jest zjawiskiem korzystnym. Podaż całych kamienic jest więc znacznie ograniczona, a pojawiające się nowe oferty sprzedaży są najczęściej wynikiem kolejnych regulacji stanów prawnych, zwłaszcza prawa własności. Jednakże oferta ta maleje z roku na rok, natomiast podaż udziałów w kamienicach jest nadal bardzo duża.

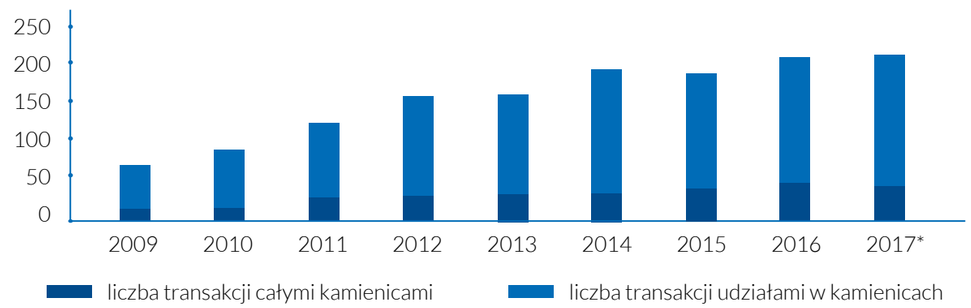
W ostatnim roku podaż kamienic uległa zmianom wynikającym z przeciwstawnych trendów: z jednej strony – wzrostu cen zachęcającego do odsprzedania kamienic przez krótkoterminowych nabywców, a z drugiej – dużego zamieszania odnośnie legalności praw do kamienic przysługujących sprzedającym będącym spadkobiorcami przedwojennych żydowskich właścicieli kamienic. Oba te czynniki determinują obecnie dalszy wzrost cen kamienic.

W 2017 ROKU WEDŁUG SZACUNKÓW ODNOTOWANO:

34 transakcje sprzedaży całych kamienic
390 mln PLN obrotu kamienicami
179 transakcji udziałami w kamienicach
184 mln PLN obrotu udziałami w kamienicach

Utrzymująca się od 2 lat na wysokim poziomie liczba transakcji odzwierciedla powrót zainteresowania tym rynkiem ze strony zarówno inwestorów instytucjonalnych, jak i drobnych nabywców szukających atrakcyjnych nieruchomości do kupienia. Pomimo silnie rosnącego popytu podaż kamienic w Krakowie utrzymuje się na podobnym poziomie, gdyż liczba tych obiektów jest ograniczona.

Liczba transakcji na rynku kamienic (2009–2017)

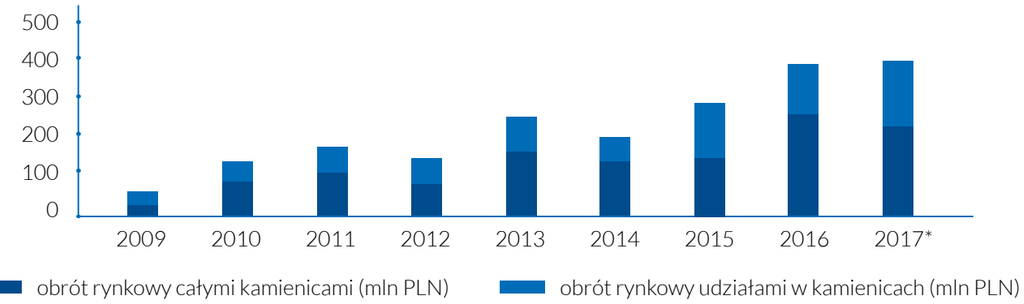


*wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości

Obroty rynkowe w 2017 roku wyniosły 390 mln PLN, w tym aż 200 mln nabywcy zapłacili za całe kamienice, co stanowi podobny wynik jak w poprzednim roku.

8 500 PLN
średnia cena 1 m² kamienicy w Śródmieściu
– 14% więcej niż w 2016 roku

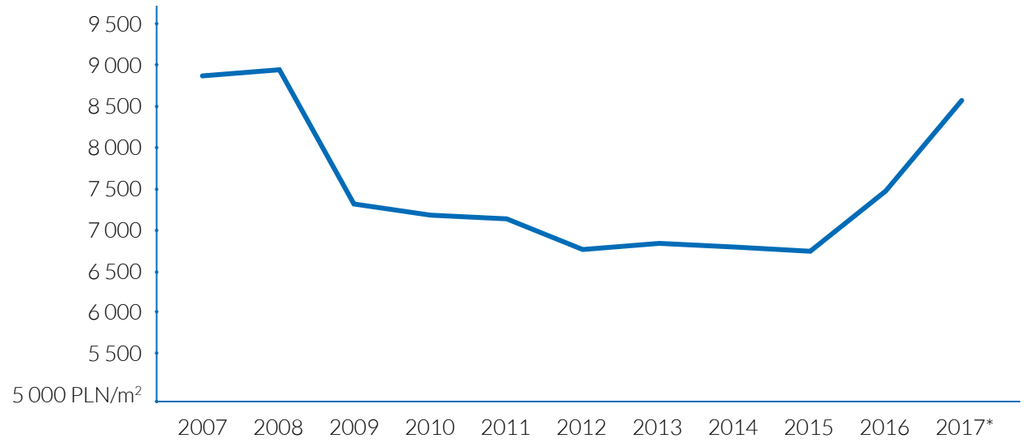
Obrót rynkowy kamienicami i udziałami w kamienicach (2009–2017)



*wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości

Po okresie hossy w latach 2003–2007 i korekty oraz stabilizacji w latach następnych, lata 2016–2017 wyróżniają się wyraźnym powrotem do silnego trendu wzrostowego. Średnia cena jednostkowa kamienicy w Śródmieściu wynosi już ponad 8 500 PLN/m² p.u., to jest o 14% więcej niż w 2016 roku i aż o 27% więcej niż w 2015 roku. Podobne tendencje cenowe występują też na innych skorelowanych rynkach nieruchomości w Krakowie: mieszkaniowym i gruntów inwestycyjnych.

Średnia cena 1 m² p.u. w Śródmieściu (2007–2017)



*wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości

KAMIENICE I POWIERZCHNIE ZABYTKOWE

Poszczególne obszary rynku kamienic charakteryzują się zróżnicowanymi parametrami

	SPRZEDANYCH KAMIENIC	OBRÓT	ŚREDNIA CENA 1 M²
STARE MIASTO obręb Plant	5	100 mln PLN	16 tys. PLN
ŚRÓDMIEŚCIE bez Starego Miasta	20	200 mln PLN	8 tys. PLN
KROWODRZA	2	30 mln PLN	5,6 tys. PLN
PODGÓRZE	5	30 mln PLN	6 tys. PLN

6,1 MLN PLN - średnia cena za kamienicę w 2017 roku (5,6 mln PLN w 2016, 3,8 mln PLN w 2015)

Maksymalną cenę 48,7 mln PLN na przełomie 2016 i 2017 roku osiągnęła kamienica na Starym Mieście. W Śródmieściu (poza Starym Miastem) najwyższa cena za kamienicę wyniosła 23,5 mln PLN, a w Podgórzu 3,5 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 300-450 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 2017 najniższa stopa zwrotu w transakcji sprzedaży wyniosła nieco ponad 6% dla kamienicy przy ul. Floriańskiej (w 2016 było to 6,5%), co odpowiada niskiemu poziomowi ryzyka (na poziomie najlepszych centrów handlowych w Warszawie).

Największy udział w strukturze popytu w 2017 roku mieli inwestorzy z branży mieszkaniowej i apartamentowej. Z roku na rok coraz więcej kamienic nabywają jednak 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. Hossa w branży hotelowej przyciąga do Krakowa coraz zamożniejszych inwestorów, którzy są skłonni płacić rekordowe ceny za obiekty zabytkowe nadające się pod hotele. Przykładem jest tutaj sprzedaż przez PKO BP SA swojego zabytkowego gmachu przy ul. Wielopole lub wykupienie przez jednego inwestora udziałów w kompleksie kamienic, w których funkcjonował słynny Hotel Saski przy ul. św. Tomasza.

Nie słabnie także presja popytowa inwestorów poszukujących kamienic pod wyróżniające się lokalizacją biura i siedziby firm oraz reprezentacyjne funkcje handlowe 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).

Przewiduje się, że w najbliższych latach rynek kamienic będzie kontynuował tendencje wzrostowe bardziej dynamicznie niż pozostałe segmenty rynku nieruchomości

Czynnikami stymulującymi tendencje wzrostowe rynku kamienic będą w dalszym ciągu tanie kredyty, hossa na rynku apartamentowym, utrzymująca się dobra koniunktura w branży hotelarskiej i dobra marka Krakowa przyciągająca zagranicznych inwestorów.

Obecnie oferowane do sprzedania kamienice przy najatrakcyjniejszych ulicach Starego Miasta (ul. Floriańska, Rynek Główny) są do nabycia przy cenach dochodzących do 20 000 PLN/m², pomimo konieczności przeprowadzenia prac remontowo-adaptacyjnych.

W ostatnich latach coraz częściej stosowanym modelem biznesowym na rynku zabytkowych kamienic jest długoterminowa dzierżawa tych obiektów pod funkcje turystyczno-hotelowe, która zapewnia instytucjom (np. kościelnym) utrzymanie własności i otrzymywanie stałych i wysokich dochodów z czynszów, a dzierżawcy umożliwia znacząco mniejsze zaangażowanie własnego kapitału w inwestycję hotelową.

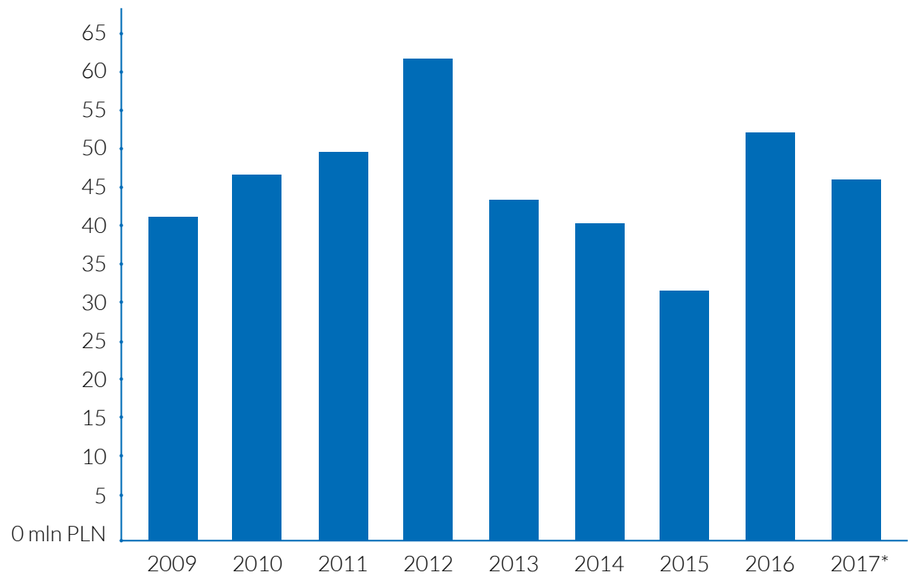
DOMY JEDNORODZINNE

RYNEK PIERWOTNY

Rok 2016 przyniósł odwrócenie trendu spadkowego na rynku pierwotnym domów jednorodzinnych w Krakowie. Nastąpił wówczas przełom, jeśli chodzi o liczbę transakcji i wielkość obrotów, których kwota zamknęła się na poziomie ponad 52 mln PLN, a więc blisko 65% wyższym niż w roku poprzednim.

W 2016 roku zawarto w sumie 84 transakcje, ale 2017 rok już nie utrzymał takiego poziomu. Jak wynika z danych GUS w 2015 roku deweloperzy uzyskali tylko 42 pozwolenia na inwestycje obejmujące budynki mieszkalne jednorodzinne, co odbiło się w wynikach sprzedaży w 2017 roku.

Obrót na rynku domów jednorodzinnych w Krakowie (2009–2017)

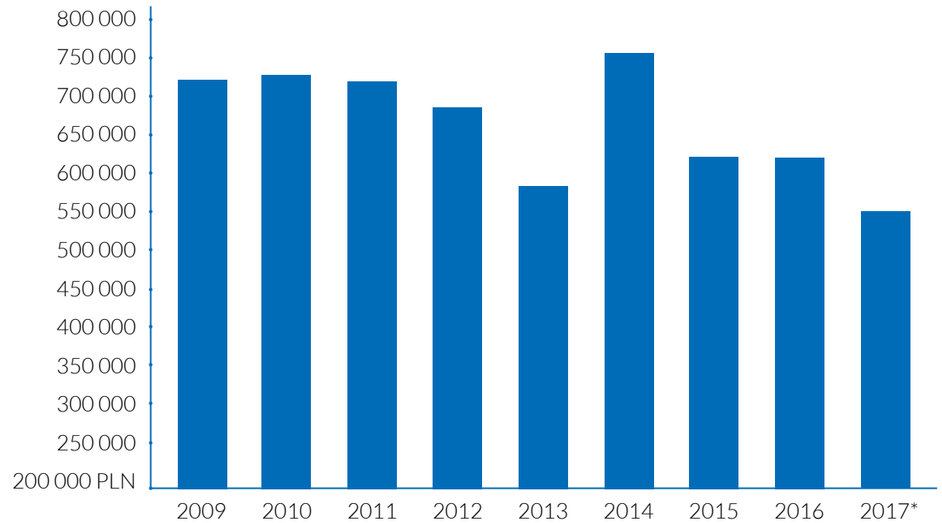


* oszacowano na podstawie niepełnych danych
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Domy sprzedane na obszarze Podgórza stanowiły aż 90% wszystkich transakcji

Nadal obserwuje się silne zróżnicowanie aktywności rynku w dawnych dzielnicach Krakowa. Zdecydowanie największą odnotowuje się na terenie Podgórza. Liczba sprzedanych domów w 2017 roku stanowiła tu aż 90% wszystkich transakcji i była silnie skorelowana z liczbą inwestycji deweloperskich. Na terenie Krowodrzy i Nowej Huty notowanych jest zaledwie kilka transakcji rocznie. W Śródmieściu – w nielicznych istniejących tu enklawach zabudowy jednorodzinnej – nie ma już miejsc pod nowe budynki, dlatego od wielu lat odnotowuje się w tej dzielnicy jedynie pojedyncze transakcje.

Średnia cena transakcyjna na pierwotnym rynku domów (2009–2017)



* oszacowano na podstawie niepełnych danych
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

OK. 550 000 PLN
średnia cena za dom na rynku pierwotnym

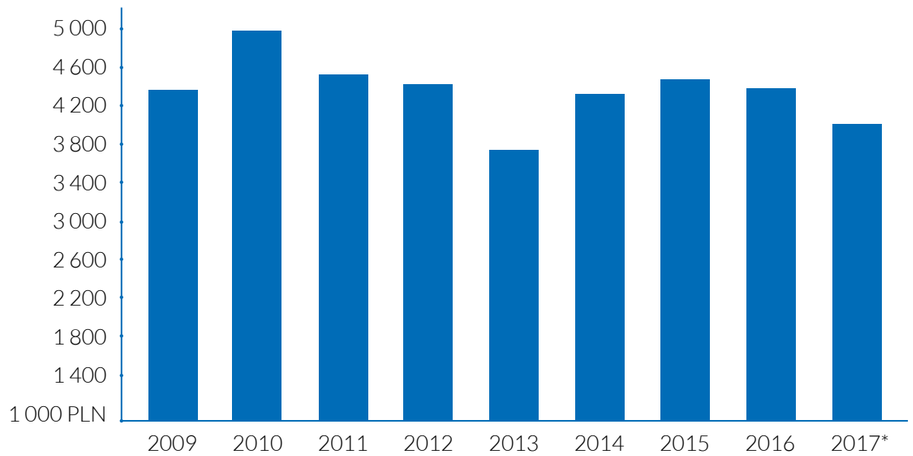
W 2016 roku średnia cena domu wyniosła około 620 000 PLN. Według wstępnych danych za 2017 rok przeciętna cena ukształtuje się na poziomie ok. 550 000 PLN, będzie nieco niższa niż w latach poprzednich. Należy jednak podkreślić, że w analizowanych danych nie zanotowano żadnych transakcji z tzw. drogich dzielnic Krakowa, jak to miało miejsce w roku 2016.

OK. 4 014 PLN
średnia cena 1 m^2 domu na rynku pierwotnym

W 2016 roku średnia cena 1 m^2 powierzchni użytkowej domu wyniosła 4 396 PLN i była tylko o 2% niższa od średniej z 2015 roku. W 2017 roku ceny jednostkowe za 1 m^2 p.u. domu w Krakowie mieściły się w granicach 2 875–5 670 PLN, przy czym nie zanotowano żadnej sprzedaży ani na Woli Justowskiej, ani w Śródmieściu, gdzie pułap cen jest znacznie wyższy niż na pozostałych obszarach Krakowa. W roku 2017 średnia cena ukształtowała się na poziomie o ok. 9% niższym aniżeli w 2016 roku. Nie oznacza to jednak, że domy tanieją, lecz wynika z faktu, że większość sprzedaży dotyczyła bardziej odległych obszarów Podgórza (w stosunku do centrum) i obrzeży dzielnicy Krowodrza.

DOMY JEDNORODZINNE

Średnia cena 1 m² p.u. domu jednorodzinnego na rynku pierwotnym (2009–2017)

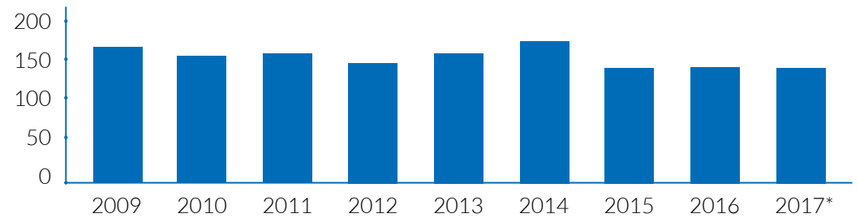


* oszacowano na podstawie niepełnych danych
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Od 2015 roku, czyli już trzeci rok z rzędu, średnia powierzchnia domu jednorodzinnego sprzedawanego na rynku deweloperskim wynosi około 140 m². Oznacza to, że jest to najbardziej optymalna powierzchnia akceptowana przez rynek.

140 m² – średnia powierzchnia domu na rynku pierwotnym

Średnia powierzchnia użytkowa domu jednorodzinnego na rynku pierwotnym (2009–2017)



* oszacowano na podstawie niepełnych danych
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

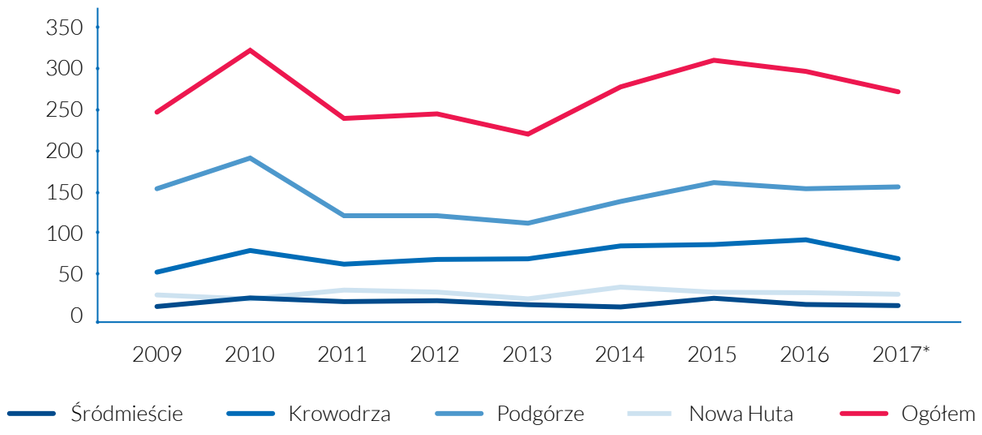
Rynek pierwotny domów jednorodzinnych w Krakowie odczuwa dużą konkurencję ze strony rynku mieszkaniowego i budownictwa jednorodzinnego lokowanego poza Krakowem. Utrzymująca się na podobnym poziomie średnia powierzchnia domów jest potwierdzeniem konieczności utrzymywania w ofercie cen na możliwie niskim poziomie.

RYNEK WTÓRNY

Na rynku wtórnym domów jednorodzinnych w Krakowie w 2017 roku ponownie zanotowano niewielki spadek liczby transakcji w stosunku do roku poprzedniego. Spadek zanotowano we wszystkich dzielnicach, z wyjątkiem Podgórza. Tradycyjnie też w Podgórzu zawartych zostało najwięcej transakcji. Liczba sprzedanych w tej dzielnicy domów stanowi ponad 50% łącznego wolumenu transakcji. Śródmieście i Nowa Huta mają marginalne znaczenie, co wynika ze specyfiki zabudowy tych dzielnic (zabudowa zwarta, osiedla domów wielorodzinnych).

Liczba domów sprzedanych w Podgórzu stanowiła ponad 50% łącznego wolumenu transakcji

Liczba transakcji domami na rynku wtórnym (2009–2017)

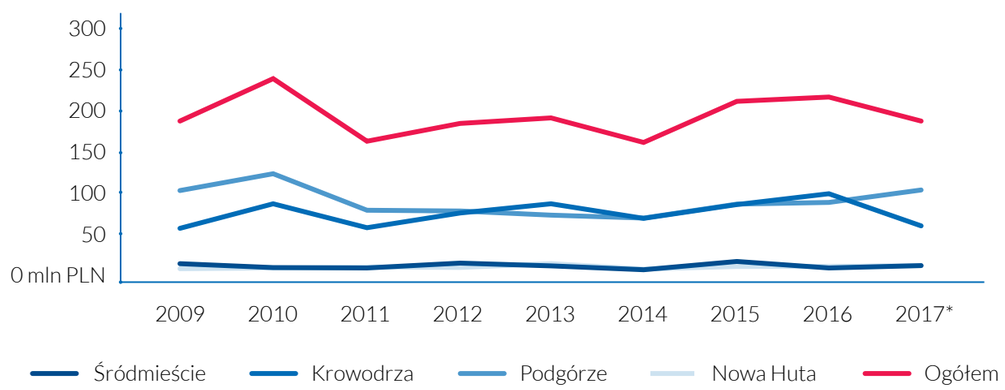


* oszacowano na podstawie niepełnych danych
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Po okresie niewielkiego wzrostu, w roku ubiegłym zanotowany został spadek łącznego obrotu, co wynika głównie ze spadku obrotu w Krowodrzy. Wzrósł natomiast obrót w Podgórzu, co stanowi potwierdzenie ożywienia w segmencie domów w tej części Krakowa. W pozostałych dwóch dzielnicach nie zanotowano istotnych zmian.

DOMY JEDNORODZINNE

Łączny obrót domami na rynku wtórnym (2009–2017)



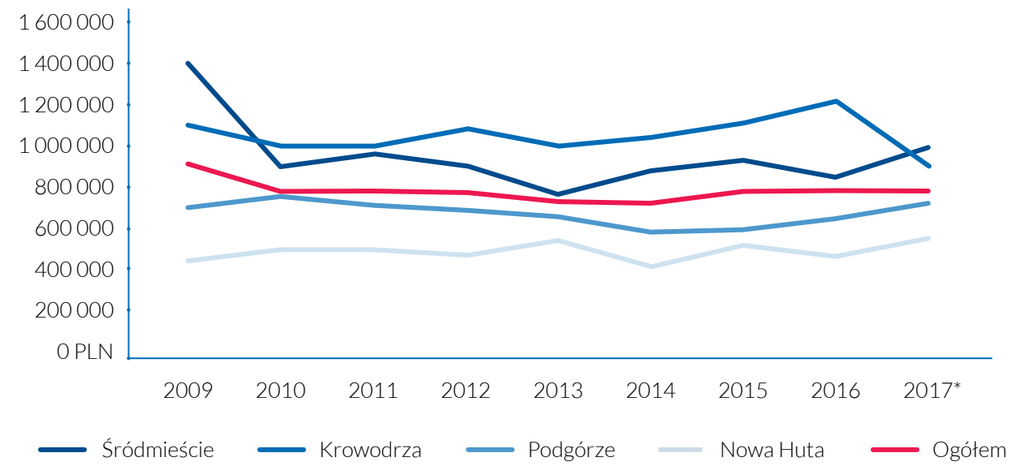
* oszacowano na podstawie niepełnych danych
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

OK. 800 000 PLN
średnia cena za dom na rynku wtórnym

Kolejny rok z rzędu średnie ceny w zasadzie pozostają na niezmienionym poziomie. Przeciętnie w Krakowie za dom na rynku wtórnym trzeba zapłacić ok. 800 tys. PLN.

W najdroższej dzielnicy, tj. Krowodrzy zanotowano dość wyraźny spadek średniej ceny – do ok. 900 tys. PLN. Trend wzrostowy zaobserwowano natomiast w Podgórzu, gdzie za dom trzeba zapłacić średnio ponad 700 tys. PLN. Zanotowano również wzrost cen w Śródmieściu, gdzie przeciętnie za dom trzeba zapłacić 1 mln PLN oraz w Nowej Hucie (550 tys. PLN), która ma jednak marginalne znaczenie w omawianym segmencie.

Średnie ceny za dom na rynku wtórnym (2009–2017)



* oszacowano na podstawie niepełnych danych
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

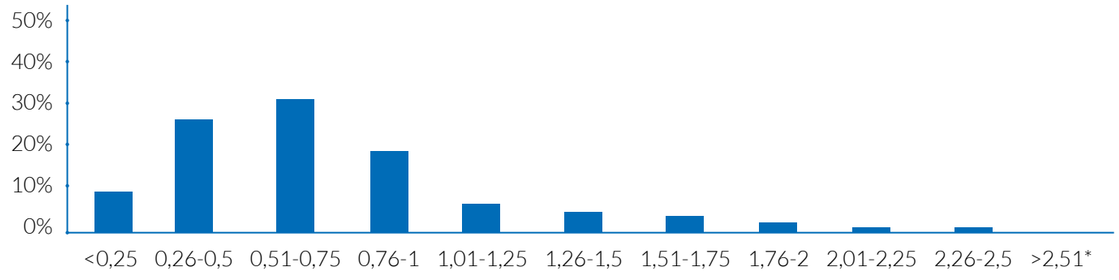
W 2017 roku najwięcej transakcji (ponad 50%) dotyczyło domów z cenami w przedziale 250–750 tys. PLN, a transakcje zawarte w przedziale 750 tys. – 2 mln PLN stanowiły 34% ogółu transakcji. Zmniejszył się udział w rynku domów tanich (poniżej 250 tys. PLN).

Drogie domy (powyżej 2 mln PLN) stanowiły margines rynku, a sprzedaży domów powyżej 2,5 mln PLN nie odnotowano.

Obserwuje się „spłaszczenie" wtórnego rynku domów jednorodzinnych – zmniejsza się liczba tanich (do 250 tys. PLN) oraz drogich domów (powyżej 2 mln PLN)

Analizując trend z ostatnich kilku lat, wyraźnie widać ustabilizowanie się średnich cen na poziomie ok. 800 tys. PLN, przy jednoczesnym spadku obrotu.

Udział transakcji domami na rynku wtórnym w przedziałach cen (2017)



* mln PLN
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

GRUNTY W KRAKOWIE

Na rynku gruntów w Krakowie w 2017 roku nastąpiło wzmocnienie wzrostowego trendu cen notowanego od 2013 roku

Według wstępnych danych w 2017 roku na rynku gruntów w Krakowie spadła wartość obrotu i liczba transakcji. Mocno przyspieszył natomiast wzrost cen. Aktywność kapitału dotyczyła głównie gruntów inwestycyjnych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, ale zauważalna była również wzmożona aktywność i determinacja kupujących w pozyskiwaniu gruntów pod zabudowę hotelową. W obydwu tych segmentach rynku popyt przewyższał podaż.

Zapowiedzi Rady Polityki Pieniężnej dotyczące utrzymania niskiego poziomu stóp procentowych do trzeciego kwartału 2019 roku oraz prognozy banków inwestycyjnych w tym zakresie wzmocniły tendencję do przesuwania kapitału z lokat bankowych zarówno na rynek pierwotny mieszkań, jak też w części – na rynek gruntów.

Rosnący popyt na mieszkania, którego efektem była rekordowa sprzedaż mieszkań przez deweloperów w 2016 roku, spowodował skurczenie się ich oferty rynkowej w 2017 roku i konieczność uzupełniania banków ziemi

W 2017 roku obserwowano rzadko notowane wcześniej sytuacje rynkowe, w których więksi ogólnokrajowi deweloperzy odkupywali od renomowanych krakowskich deweloperów działki z przygotowaną inwestycją. Przykładem może być transakcja na obszarze Klin Zacisza w Podgórzu, gdzie w styczniu 2016 roku krakowski średniej wielkości deweloper nabył grunt z pozwoleniem na budowę budynków mieszkaniowych wielorodzinnych o powierzchni 2,6 ha za 15 mln PLN netto, a następnie odsprzedał go w sierpniu 2017 roku ogólnokrajowemu, giełdowemu deweloperowi za 18,75 mln PLN. W okresie około półtora roku zrealizował zysk w wysokości 25%.

Na skutek nasycenia się rynku powierzchni biurowej w Krakowie, można było zaobserwować spadek zainteresowania działkami pod zabudowę biurową i przesunięcie części kapitału na rynek gruntów pod zabudowę hotelową. Biorąc pod uwagę, że w 2017 roku Kraków gościł 13 mln odwiedzających (wzrost o 6% względem 2016 roku), nie dziwi zapotrzebowanie na nowe obiekty hotelowe.

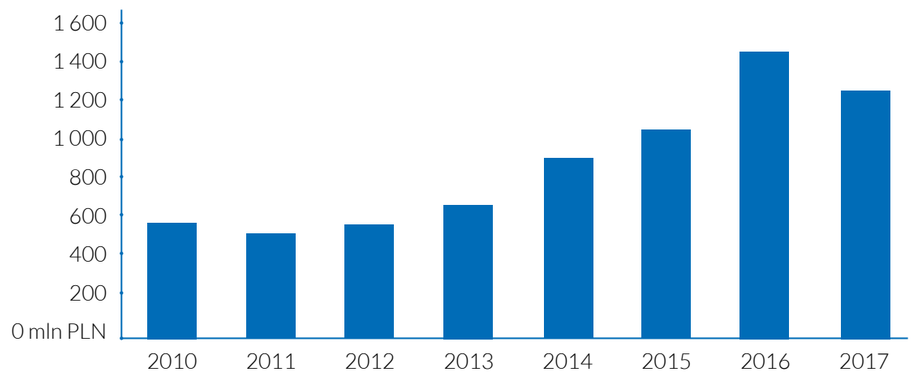
W 2017 odnotowano szacunkowo 1 250 transakcji gruntami 1,25 mld PLN obrotu

W Krakowie na rynku gruntów zanotowano istotny wzrost cen, przy spadku liczby transakcji i wielkości obrotów, w porównaniu z 2016 rokiem. Wstępne dane wskazują na obrót w 2017 roku na poziomie około 1,25 mld PLN, przy około 1 250 transakcjach. Trzeba jednak mieć na względzie, że są to wstępne dane i część transakcji nie została jeszcze ujawniona. Przy pełnych danych za 2017 rok spadek obrotów może nie zostać potwierdzony. Skorygowane dane za 2016 rok wskazują na obrót w wysokości 1,45 mld PLN, przy 1 450 transakcjach rynkowych. Obrót na rynku gruntów w 2016 roku przekroczył obrót z 2006 roku w wysokości 1,4 mld PLN. W poprzednim cyklu na rynku gruntów w 2007 roku zanotowano rekordowy obrót na poziomie 2,5 mld PLN, który stanowił zwiastun szczytowej koniunktury i cen. W obecnym cyklu, według wstępnych danych, obroty w 2017 roku nie były wyższe niż w 2016 roku, więc istnieje prawdopodobieństwo, że dobra koniunktura potrwa jeszcze jakiś czas.

Statystyki wskazują na wzrost wartości jednostkowej transakcji. W 2017 roku w segmencie gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zanotowano – w zależności od dzielnicy – wzrost cen w przedziale od 15% do 25%.

O ile w 2016 roku w tym cyklu, na rynku gruntów nie obserwowano gwałtownych tendencji obecnych w 2007 i 2008 roku, gdy ceny rosły po kilkadziesiąt procent rocznie, to w 2017 roku wzrost cen wyraźnie przyspieszył i trwa do dzisiaj.

Obrót na rynku gruntów w Krakowie (2010–2017)*



* dane nie obejmują gruntów nabywanych przez Gminę i Skarb Państwa w związku z realizacją inwestycji w infrastrukturę drogową oraz wnoszonych aportów między różnymi podmiotami. Za rok 2017 wstępne dane szacunkowe

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

GRUNTY W KRAKOWIE

Liczba transakcji na rynku gruntów w Krakowie (2010–2017)*

ROK	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
LICZBA TRANSAKCJI	750	650	600	750	900	1 150	1 450	1 250

* dane nie obejmują transakcji nierynkowych, gruntów nabywanych przez Gminę i Skarb Państwa w związku z realizacją inwestycji w infrastrukturę drogową oraz wnoszonych aportów między różnymi podmiotami. Za rok 2017 wstępne dane szacunkowe

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

730 PLN/m² – średnia cena transakcyjna gruntów budowlanych

W 2017 roku średnia cena transakcyjna gruntów budowlanych w Krakowie wyniosła około 730 PLN/m² i kształtowała się na poziomie wyższym o około 14% w porównaniu do 2016 roku.

Największa liczba transakcji, podobnie jak w latach poprzednich, dotyczyła działek pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Ich udział w ogólnej liczbie transakcji gruntami budowlanymi, podobnie jak w 2016 roku wynosił około 50%.

OBRÓT GRUNTAMI W 2017 ROKU

60% – działki pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i mieszkaniowo-usługowe
25% – działki usługowe
15% – działki pod zabudowę jednorodzinną

Rynek gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i mieszkaniowo-usługową pod względem wartości obrotu w poszczególnych dzielnicach Krakowa był bardziej równomierny niż w 2016 roku. Inwestorzy podzielili środki finansowe na Podgórze, Krowodrzę i Śródmieście po około 30% wartości obrotu. W Podgórzu i Śródmieściu średnie jednostkowe ceny gruntu wzrosły o około 20% do poziomu odpowiednio 1 450 PLN/m² i 2 750 PLN/m². W Krowodrzy i Nowej Hucie wzrost był mniejszy – na poziomie 10-15%. W przypadku Krowodrzy nie wynika to jednak z mniejszego niż w Podgórzu czy Śródmieściu wzrostu cen atrakcyjnych działek, ale z większej liczby transakcji w tańszych rejonach na obrzeżach oraz w lokalizacjach, gdzie dopuszczalna jest niższa intensywność zabudowy.

Ceny działek mieszkaniowych w przeliczeniu na p.u. mieszkań wzrosły w porównaniu do 2016 roku

W Krowodrzy średnia cena transakcyjna wzrosła w 2017 roku do około 1 650 PLN/m².

Sprzedano tu duży obszar inwestycyjny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi, o powierzchni ponad 8 ha, skomplikowany pod względem komunikacyjnym – położony pomiędzy liniami kolejowymi, za cenę 54 mln PLN (660 PLN/m²). Ponadto w Krowodrzy tradycyjnie popytem cieszyły się tereny na obszarze Łobzowa – przy ul. A. Głowackiego krakowski deweloper nabył grunt o powierzchni 0,7 ha za 27 mln PLN (3 700 PLN/m²).

W Śródmieściu najciekawsze transakcje dotyczyły działek wokół ulicy Rakowickiej:

- na przetargu Agencji Mienia Wojskowego krakowski deweloper nabył teren pod zabudowę wielorodzinną o powierzchni ponad 1,6 ha za ponad 38 mln PLN (2 180 PLN/m²)
- przy ul. Wita Stwosza sprzedano działki o powierzchni ponad 2,5 ha za 60 mln PLN (prawie 2 400 PLN/m²).

Najdroższa jednostkowa cena gruntu w transakcjach z 2017 roku w Krakowie dotyczyła plombowej działki przy ul. Miodowej, o powierzchni niecałe 200 m², za którą zapłacono ponad 22 400 PLN/m². O rozgrzanym rynku działek pod zabudowę hotelową w Śródmieściu świadczy przebicie uzyskane na transakcjach działką o powierzchni niecałych 800 m² przy ul. S. Worcella w sąsiedztwie Galerii Krakowskiej – działkę nabytą w sierpniu 2017 roku za 9 mln PLN (prawie 11 700 PLN/m²), inwestor w lutym 2018 roku sprzedał Orbisowi za 13 mln PLN (prawie 16 900 PLN/m²).

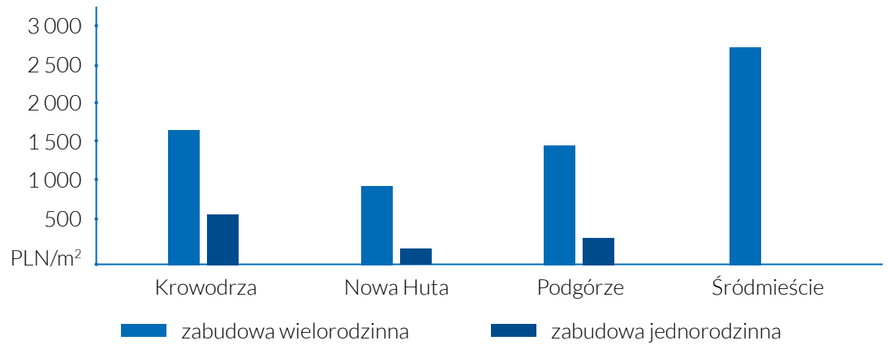
W Podgórzu chętnie handlowano gruntami zarówno na obrzeżach (Płaszów, Wola Duchacka, Bieżanów i Ruczaj), jak i w ścisłym centrum Starego Podgórza wzdłuż Bulwarów Wiślanych. Rekordowa transakcja dotyczyła małej działki przy ul. Staromostowej, o powierzchni poniżej 2,5 a, sprzedanej za 3,34 mln PLN netto (ponad 13 600 PLN/m²). Odkryciem inwestycyjnym roku 2017 był niezagospodarowany obszar Klin Zacisza i Klin Południa, nad południową obwodnicą Krakowa, gdzie krakowscy i krajowi deweloperzy nabywali duże powierzchniowo działki pod niską zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, wydając od kilku do kilkudziesięciu milionów PLN. Ceny jednostkowe z pozwoleniem na budowę kształtowały się w zależności od intensywności zabudowy od niecałych 400 PLN/m² do ponad 700 PLN/m². W lutym 2018 roku BGK Nieruchomości poinformowało o nabyciu w tym obszarze terenu inwestycyjnego o powierzchni około 50 ha w ramach programu Mieszkanie Plus. W latach 1994–1998 znani krakowscy inwestorzy skupywali działki w tym obszarze, wówczas o przeznaczeniu rolnym, jako uprawy polowe po 10 PLN/m².

W Nowej Hucie z racji dużej liczby transakcji w obszarach graniczących ze Śródmieściem (wokół ul. S. Lema, gdzie deweloperzy kupowali grunty za ceny w przedziale 900–1 200 PLN/m²) średnia cena jednostkowa wzrosła do około 920 PLN/m².

Zauważalna była aktywność inwestorów w nowych obszarach Krakowa np.: Kliny Zacisze, Kliny Południe, gdzie na rozległych, niezagospodarowanych terenach powstaje nowa zabudowa

GRUNTY W KRAKOWIE

Średnie ceny działek pod zabudowę mieszkaniową: wielo- i jednorodzinną (2017)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Rynek działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wykazywał w porównaniu z 2016 rokiem niesymetryczny trend cenowy. Na obszarze Krowodrzy i Nowej Huty nastąpił wzrost cen w przedziale około 7-10%. W Podgórzu nie zanotowano zauważalnego wzrostu cen, prawdopodobnie z powodu stałej podaży wynikającej z dużej powierzchni terenów objętych planami zagospodarowania przestrzennego.

Bardzo interesujący był segment działek przeznaczonych pod zabudowę hotelową, w którym panowała zasada „kupię PKC – po każdej cenie". Oprócz wspomnianej wcześniej transakcji przy ul. S. Worcella, dużo inwestycji odnotowano przy al. 3 Maja, gdzie sprzedano działki o przeznaczeniu dla usług turystycznych, czyli z możliwością realizacji zabudowy hotelowo-rekreacyjnej, z cenami w przedziale od 1 800 PLN/m² do ponad 3 500 PLN/m², w zależności od dostępu i ekspozycji terenu od strony alei.

W segmencie działek pod zabudowę biurową nastąpiło ochłodzenie nastrojów spowodowane przez nasycenie rynku powierzchnią biurową. Z ciekawszych transakcji można wskazać zakup gruntu o powierzchni 1,2 ha przy ul. Wielickiej za 18 mln PLN netto (1 507 PLN/m² działki). To kolejna lokalizacja inwestycji w enklawie wokół Urzędu Miasta Krakowa. Ponadto przy ul. J. Kilińskiego przy rondzie Grunwaldzkim, naprzeciwko Centrum Kongresowego z widokiem na Wawel i kościół Na Skałce sprzedano po raz kolejny małą (6 a) działkę z pozwoleniem na budowę, za 6,8 mln PLN, tj. za rekordową cenę jednostkową 10 900 PLN/m² działki i około 2 800 PLN/m² p.u.

Ceny działek komercyjnych z przeznaczeniem handlowym kształtowały się w przedziale 300-2 000 PLN/m². Z ciekawszych transakcji warto odnotować sprzedaż działek o powierzchni ponad 80 a przy ul. Zakopiańskiej, z pozwoleniem na budowę pawilonu handlowo-usługowego, w sąsiedztwie centrum handlowego Zakopianka, budynku ZUS i terenów po zakładach Armatura z salonami handlowymi Agata, Merkury Market, za 13 mln PLN (1 500 PLN/m² gruntu).

Na rynku działek przemysłowych i przemysłowo-usługowych, które występują zasadniczo w Podgórzu i Nowej Hucie, panowała stagnacja cenowa, przy równocześnie bardzo małej liczbie 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 150–300 PLN/m². Zauważalne były transakcje w sąsiedztwie huty Sendzimira wzdłuż ulic Łowińskiego i Ujastek, z cenami dochodzącymi do 300 PLN/m². Jest to poziom cen, który przewyższa oczekiwania inwestorów na tym rynku, stąd inwestycje przemysłowe lokowane są raczej poza Krakowem.

W 2017 roku skończyła się podaż działek o przeciętnym stanie prawnym i planistycznym we względnie atrakcyjnej cenie. Na rynku pozostały działki o bardziej skomplikowanym stanie prawnym i inwestycyjnym, które wymagają uregulowania wielu kwestii z inwestycyjnego punktu widzenia. Pozostałe na rynku nieruchomości grunty „bez skazy" odpowiednio podrożały i czekają na akceptację nowych, wyższych cen przez nabywców.

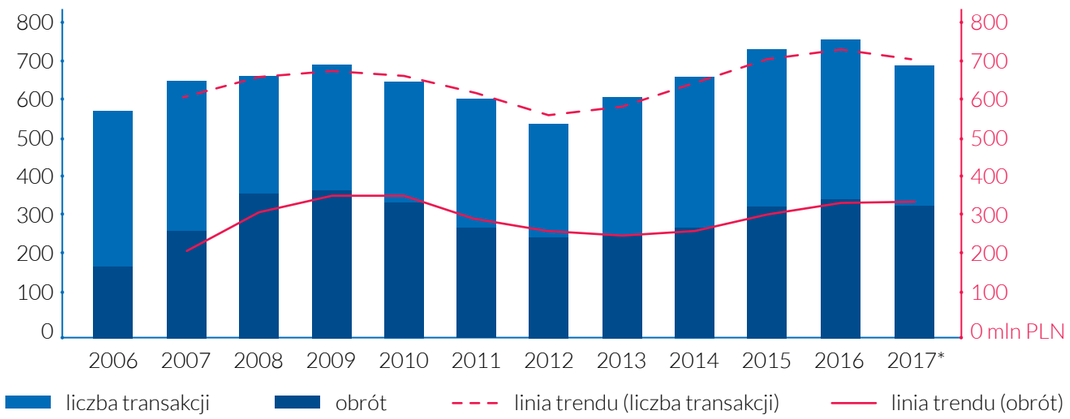
DOMY JEDNORODZINNE W STREFIE PODMIEJSKIEJ

Analiza transakcji nieruchomościami zabudowanymi domami jednorodzinnymi wskazuje, że po czterech latach wzrostu od 2012 do 2016 roku, w 2017 trend uległ zmianie. Od 2013 roku liczba transakcji w powiecie krakowskim przekroczyła 600, w 2016 zanotowano wieloletni rekord – 759, natomiast szacowana liczba za 2017 rok wynosi 687. Wolumen obrotów opisany na prawej pionowej osi wykresu jest skorelowany ze wzrostem liczby transakcji, co wskazuje na stabilizację cen nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi.

Obecna dobra sytuacja na ryku nieruchomości pozwala mieć nadzieję, że spadkowy trend wskazywany przez linie trendu zostanie w bieżącym roku zatrzymany.

Transakcje domami w 2017 roku
687 – powiat krakowski
462 – powiat wielicki

Liczba transakcji i obrót domami w powiecie krakowskim (2006–2017)

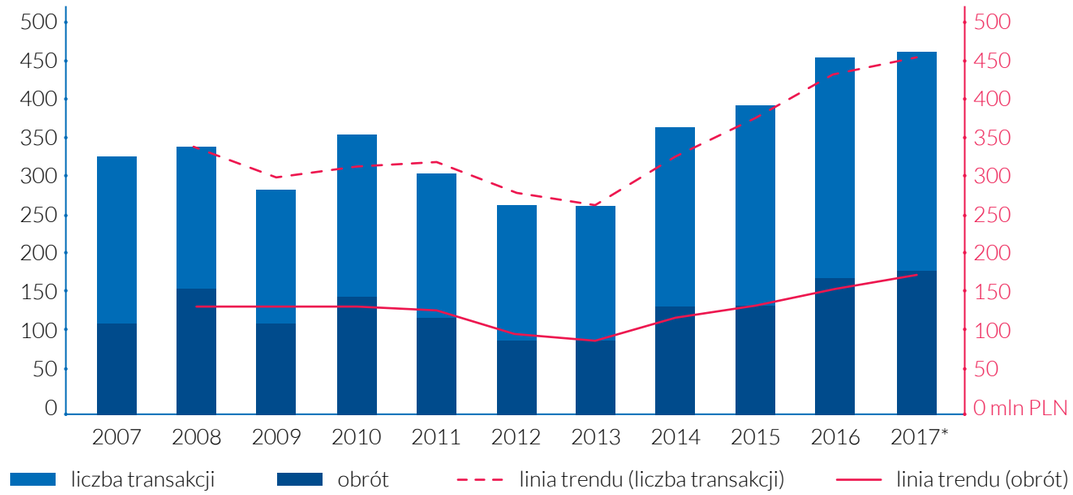


* oszacowano na podstawie niepełnych danych
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Wzrostowy trend jest natomiast kontynuowany w powiecie wielickim. Począwszy od 2014 roku odnotowuje się tu nieprzerwany wzrost liczby transakcji i wolumenu obrotu z rekordem w 2017 roku na poziomie odpowiednio 462 transakcji i 176 mln PLN.

Nieruchomości zlokalizowane na obszarze powiatu wielickiego cieszą się rosnącym zainteresowaniem kupujących i stanowią atrakcyjną alternatywę dla Krakowa

Liczba transakcji i obrót domami w powiecie wielickim (2007–2017)

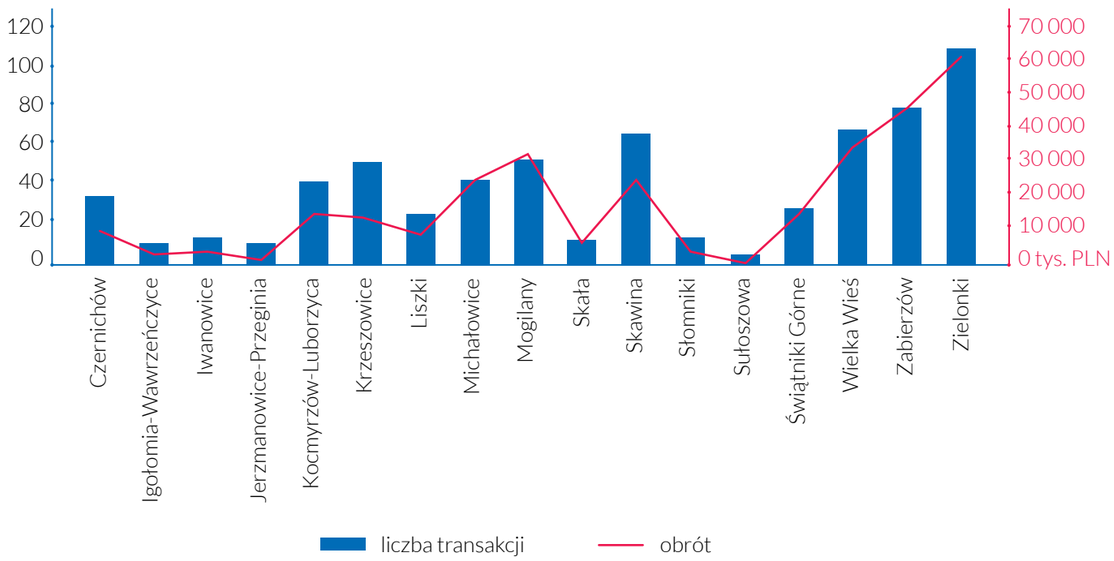


* oszacowano na podstawie niepełnych danych
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

DOMY JEDNORODZINNE W STREFIE PODMIEJSKIEJ

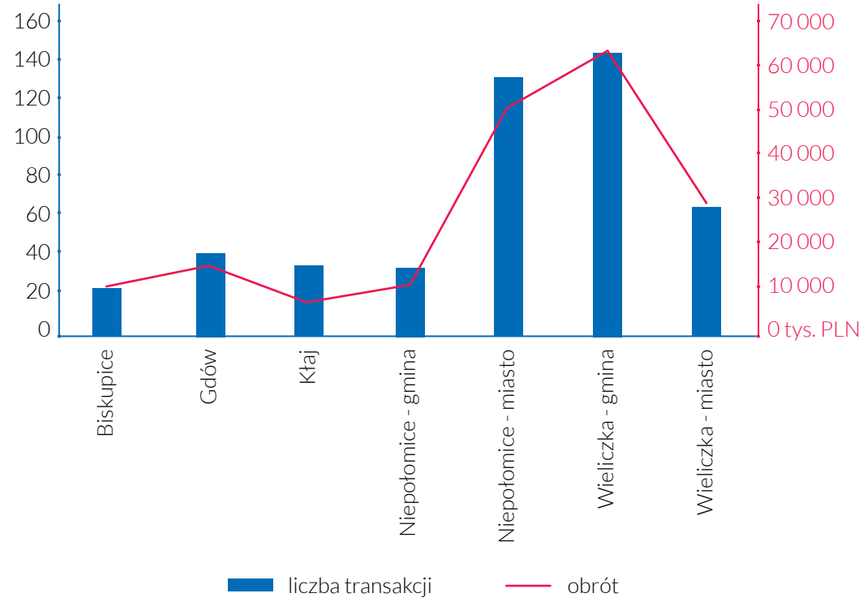
Tradycyjnie w 2017 roku największą liczbę transakcji domami jednorodzinnymi zanotowano w gminach Zielonki i Zabierzów oraz w dalszej kolejności – w Wielkiej Wsi, nietypowe natomiast jest ożywienie w Skawinie. Podobnie jak w poprzednim roku, zdecydowanym liderem jest zlokalizowana przy północnych granicach Krakowa gmina Zielonki. Gminami, w których liczba transakcji wzrosła w porównaniu z 2016 rokiem są Wielka Wieś, Skawina i Krzeszowice, a więc tereny położone nieco dalej od centrum Krakowa. Wartości maksymalne na wykresie wolumenu obrotu korespondują z wartościami maksymalnymi dotyczącymi liczby transakcji. W 2017 roku najwyższą cenę transakcyjną odnotowano w miejscowości Mogilany, gdzie ponad 400-metrowa rezydencja na 10-arowej działce została sprzedana za 4,1 mln PLN.

Liczba transakcji i obrót domami w gminach powiatu krakowskiego (2017*)



* oszacowano na podstawie niepełnych danych
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Liczba transakcji i obrót domami w gminach powiatu wielickiego (2017*)

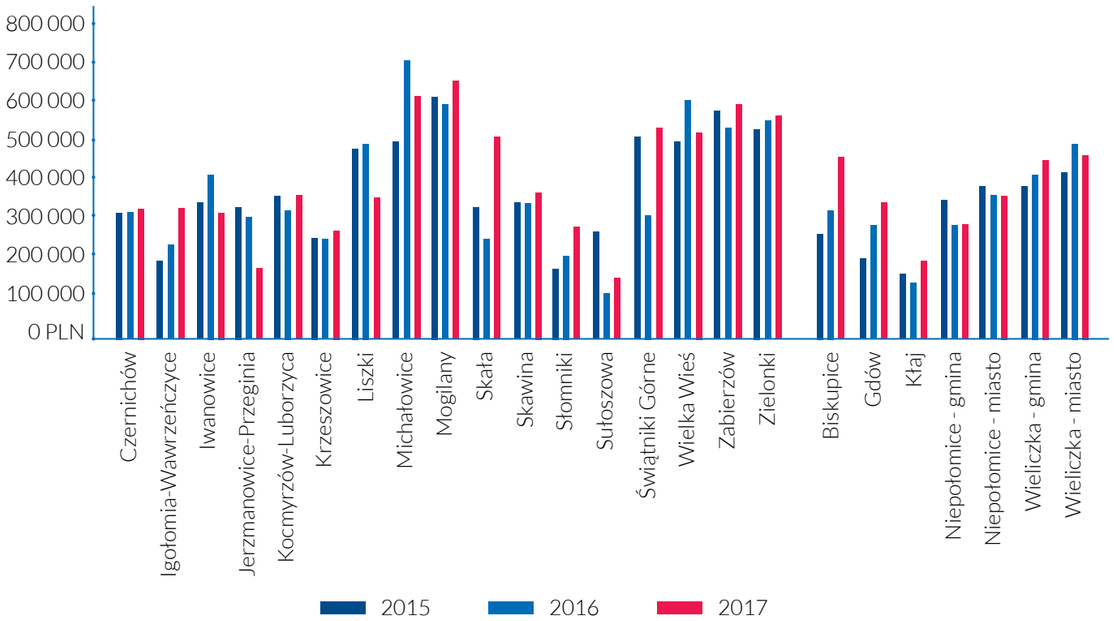


* oszacowano na podstawie niepełnych danych
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

W powiecie wielickim tradycyjnie najbardziej aktywne było miasto i gmina Wieliczka i podobnie jak w 2016 roku, dużo umów kupna/sprzedaży zawarto również na terenie miasta Niepołomice. Najdroższą transakcją 2016 roku był zakup dworu (prawie 400 m^2), dodatkowo z częścią gospodarczo-magazynową, na działce o powierzchni ponad 2 ha, w jednej z wsi gminy Gdów – transakcja opiewała na 2,6 mln PLN.

DOMY JEDNORODZINNE W STREFIE PODMIEJSKIEJ

Średnia cena transakcyjna za dom w gminach powiatu krakowskiego i wielickiego (2015–2017)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

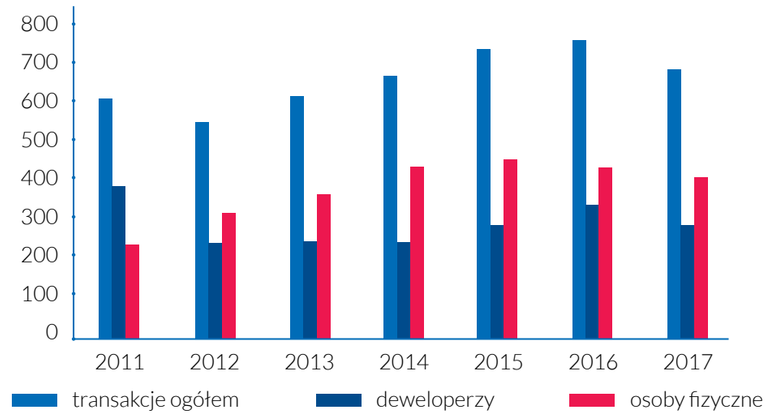
Analiza historyczna średnich cen transakcyjnych za nieruchomości na terenie powiatu krakowskiego wskazuje na duże różnice pomiędzy poszczególnymi gminami. W większości przypadków obserwujemy wzrost tych cen w 2017 roku w odniesieniu do roku 2016. W gminach Zielonki i Skawina zwraca uwagę nieprzerwany, czteroletni wzrost średniej ceny płaconej za nieruchomość, a w gminach Skała, Skawina, Świątniki Górne, Zabierzów i Zielonki odnotowano maksima wieloletnie.

W czterech z siedmiu gmin powiatu wielickiego nastąpił wzrost średniej ceny transakcyjnej, w jednej spadek, a w 2 – stabilizacja, w porównaniu do roku 2016. Analizując dane z tego powiatu obserwuje się bardzo duży przyrost liczby transakcji w mieście Niepołomice (w 2015 roku – 48, w 2016 roku – 94, a w 2017 roku – 131). W 2017 roku liczba ta zbliżyła się do wyników osiąganych w Wieliczce – mieście, gdzie rokrocznie odnotowuje się około 130–140 transakcji. Średnia cena płacona za dom w Niepołomicach jest na bardzo stabilnym poziomie.

Największej aktywności deweloperów mierzonej liczbą transakcji, osiągniętej w 2011 roku w powiecie krakowskim, nie udało się na razie przekroczyć. Liczba ta wzrastała przez kolejne lata od spadku w 2012 roku, a w roku 2017 trend został wyhamowany.

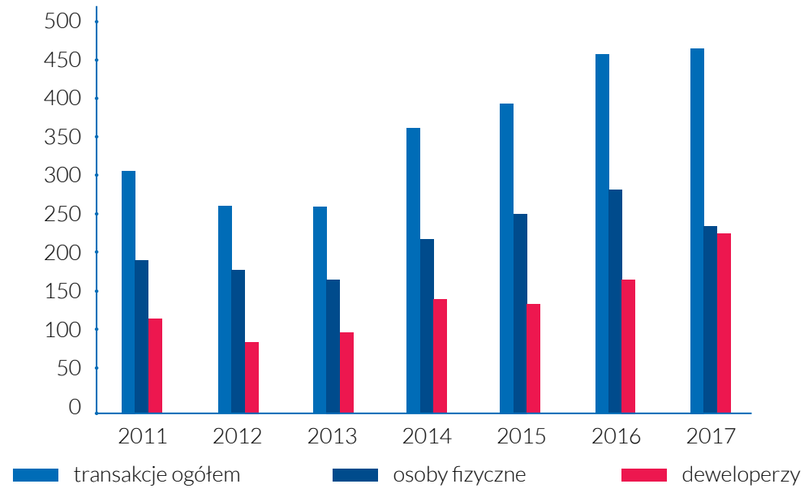
Liczba transakcji deweloperskich w 2017 roku w powiecie wielickim potwierdza ożywienie tego segmentu rynku, jakie obserwujemy od 3 lat. Natomiast w 2017 roku spadła aktywność wśród osób fizycznych.

Liczba transakcji prowadzonych przez deweloperów i osoby fizyczne w powiecie krakowskim (2011–2017)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Liczba transakcji prowadzonych przez deweloperów i osoby fizyczne w powiecie wielickim (2011–2017)



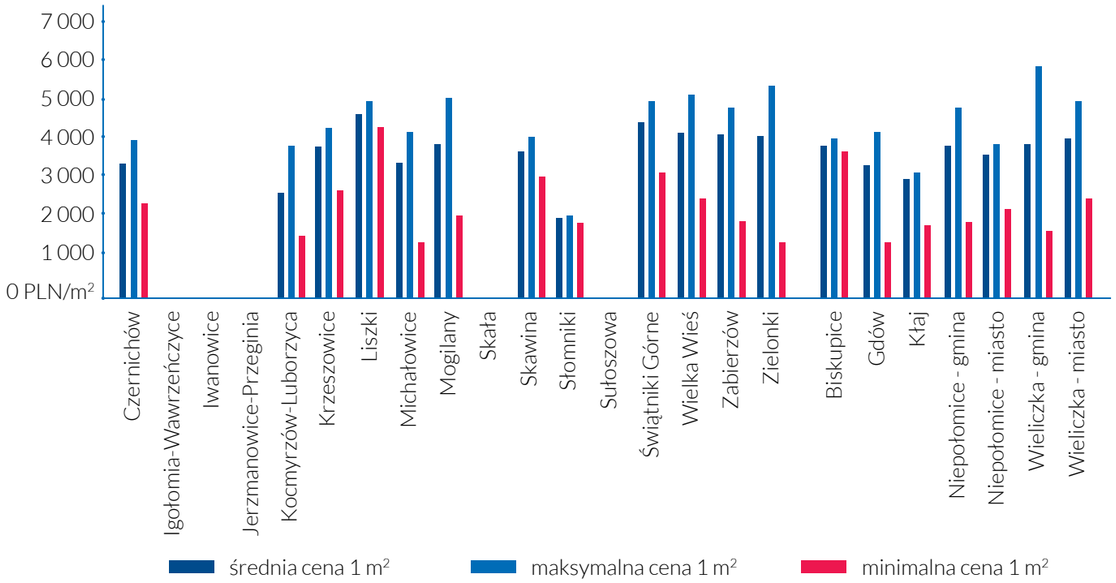
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

DOMY JEDNORODZINNE W STREFIE PODMIEJSKIEJ

W gminach z dużą liczbą transakcji deweloperskich uwidoczniła się znaczna różnica pomiędzy ceną maksymalną i minimalną. Zakup domu w stanie deweloperskim, w dobrej lokalizacji, wiąże się z wydatkiem około 5 000 PLN/m^2.

W powiecie wielickim deweloperzy prowadzili swoją działalność przede wszystkim na terenie gmin Niepołomice i Wieliczka oraz coraz częściej – w Gdowie. Inwestycje deweloperskie na terenie gmin Kłaj i Biskupice były sporadyczne, wiązały się z małymi projektami firm, najczęściej jednoosobowych.

Ceny minimalne, średnie i maksymalne za 1 m^2 domu w gminach powiatu krakowskiego i wielickiego w transakcjach deweloperskich* (2017)



* brak słupków oznacza brak transakcji deweloperskich w danej gminie
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Kwota 500–600 tys. PLN pozwalała na zakup domu jednorodzinnego w okolicach Krakowa zarówno na rynku pierwotnym (deweloperskim), jak i na rynku wtórnym

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.

W dalszym ciągu cena jest dla wielu klientów najważniejszym kryterium wyboru ofert, dlatego 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.

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 2017 rok

mieszkania rynek pierwotny	**Piotr Krochmal**
mieszkania rynek wtórny	**Jarosław Czerski**
kamienice	**Krzysztof Bartuś**
domy Kraków rynek pierwotny	**Magdalena Biel**
domy Kraków rynek wtórny	**Władysław Egner**
grunty w Krakowie	**Maciej Grabowski**
domy pod Krakowem	**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

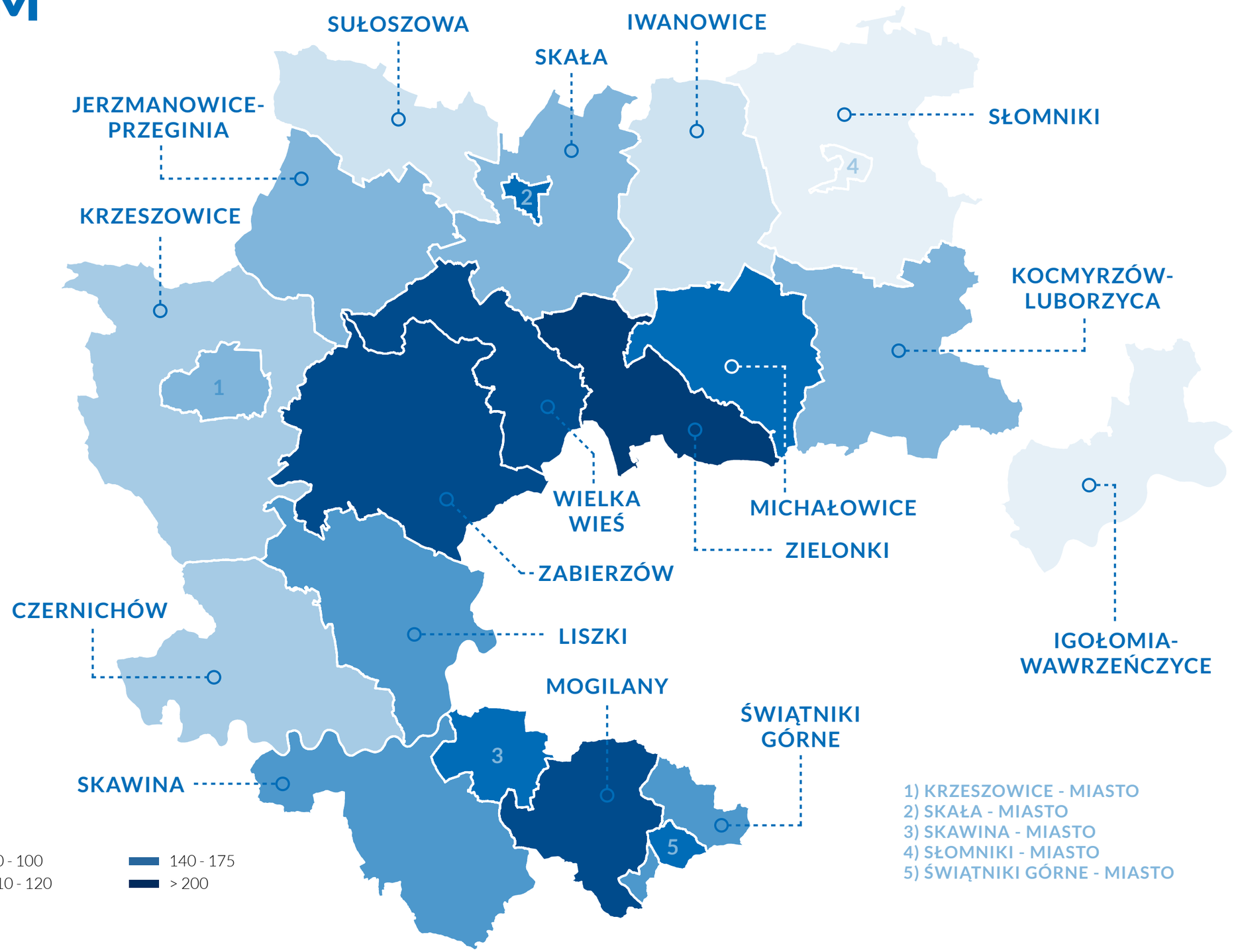
Oddział we Wrocławiu:
54-210 Wrocław, ul. Kwiska 5-7/9
tel. +48 71 72 34 852
+48 501 351 271
e-mail: wroclaw@mrn.pl

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

GRUNTY W POWIECIE KRAKOWSKIM

Granice administracyjne Krakowa nie pokrywają się z granicami rynku inwestycyjnego, rosnącego także na terenie gmin ościennych

W okresie rozwoju gospodarczego mierzonego liczbą inwestycji, rynek podkrakowskich nieruchomości gruntowych stał się alternatywą dla ograniczonej powierzchniowo metropolii. Rozwój powiatu krakowskiego, a w szczególności gmin przylegających do Krakowa, połączony z nadal konkurencyjnym względem Krakowa poziomem cen gruntów inwestycyjnych, przyciągnął na tereny powiatu nie tylko inwestorów indywidualnych, ale również deweloperów. W ostatnich latach obserwuje się wzrost liczby inwestycji deweloperskich, przy czym inwestorzy indywidualni nadal mają spory udział w ogólnej liczbie transakcji – ok. 80% w wydawanych pozwoleniach na budowę, co przekłada się na ponad 70% powierzchni mieszkalnej.

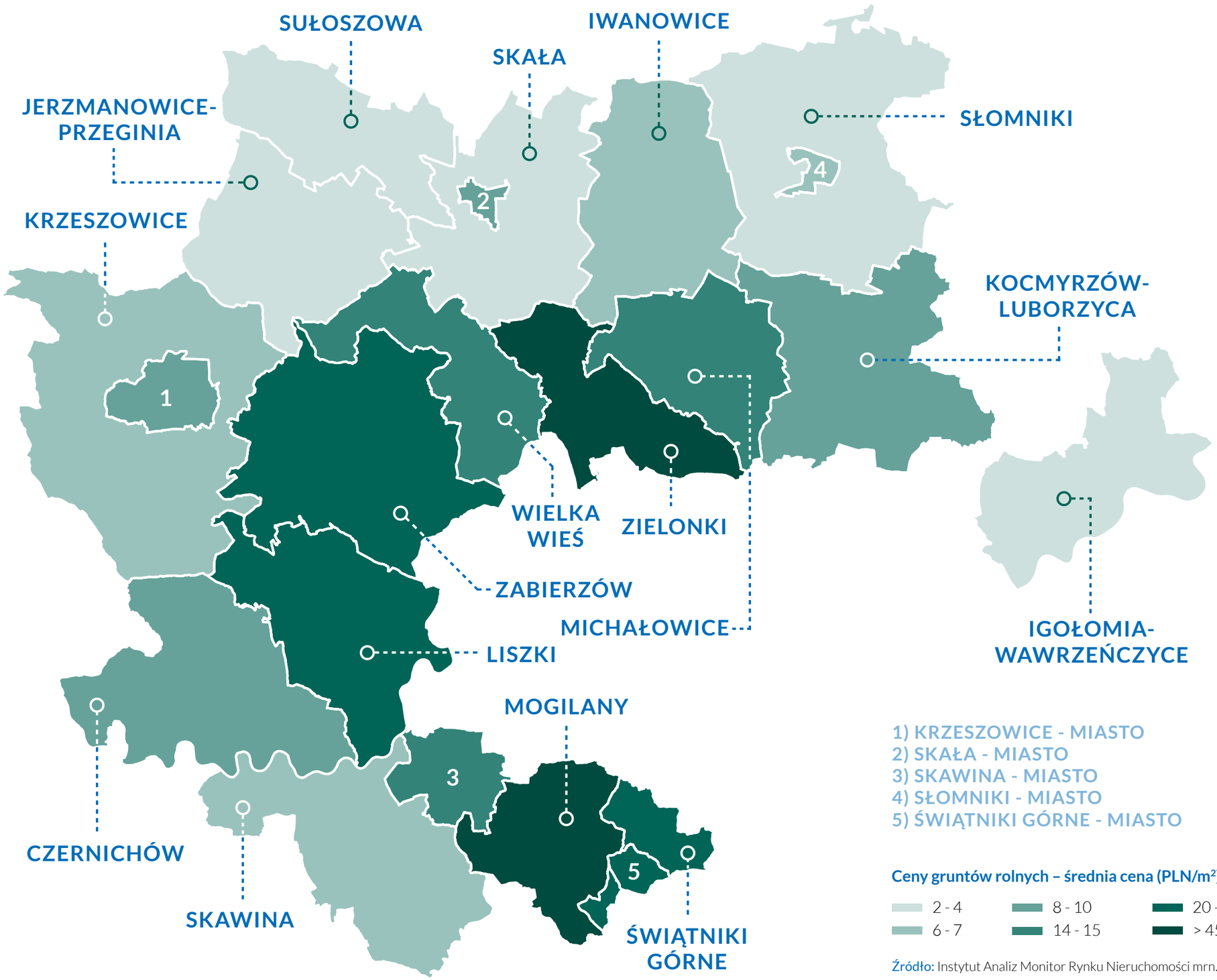


Ceny gruntów budowlanych – średnia cena (PLN/m²)

30 - 45	60 - 65	90 - 100	140 - 175
50 - 55	70 - 80	110 - 120	> 200

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

GRUNTY W POWIECIE KRAKOWSKIM



1) KRZESZOWICE - MIASTO
2) SKAŁA - MIASTO
3) SKAWINA - MIASTO
4) SŁOMNIKI - MIASTO
5) ŚWIĄTNIKI GÓRNE - MIASTO

Ceny gruntów rolnych – średnia cena (PLN/m²)

2 - 4	8 - 10	20 - 30
6 - 7	14 - 15	> 45

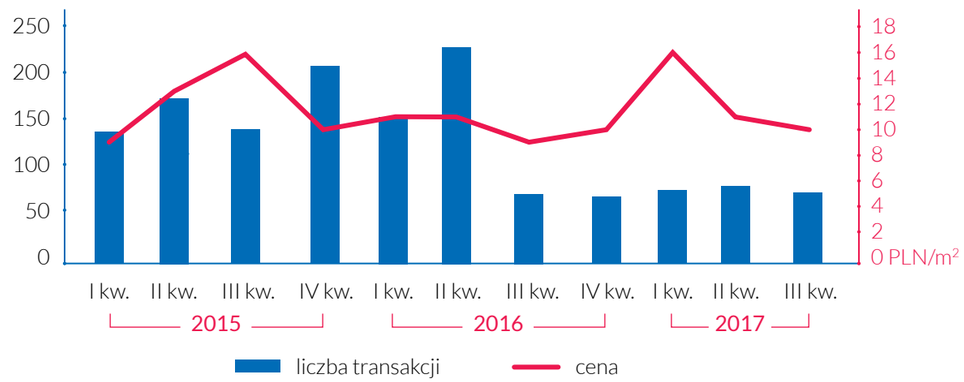
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

W powiecie krakowskim wzrasta liczba inwestycji deweloperskich, a spada liczba transakcji w sektorze gruntów rolnych

W 2017 roku została przerwana, trwająca od kilku lat, stagnacja cen gruntów powiatu krakowskiego. Rynek nieruchomości rolnych zareagował na politykę państwa. Widoczne są skutki Ustawy z 14 kwietnia 2016 roku o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, która ograniczyła obrót nieruchomościami rolnymi. Spadek liczby transakcji gruntami rolnymi – będący następstwem ograniczeń prawnych – przełożył się na wzrost cen w tym sektorze rynku. Zdecydowanie spadła liczba transakcji wielkopowierzchniowymi gruntami rolnymi, przy utrzymującej się na stałym poziomie liczbie transakcji gruntami rolnymi o powierzchni do 30 a. Taki stan rzeczy uzasadnia wzrost średnich cen nieruchomości rolnych, szczególnie widoczny na terenie gmin ościennych metropolii krakowskiej.

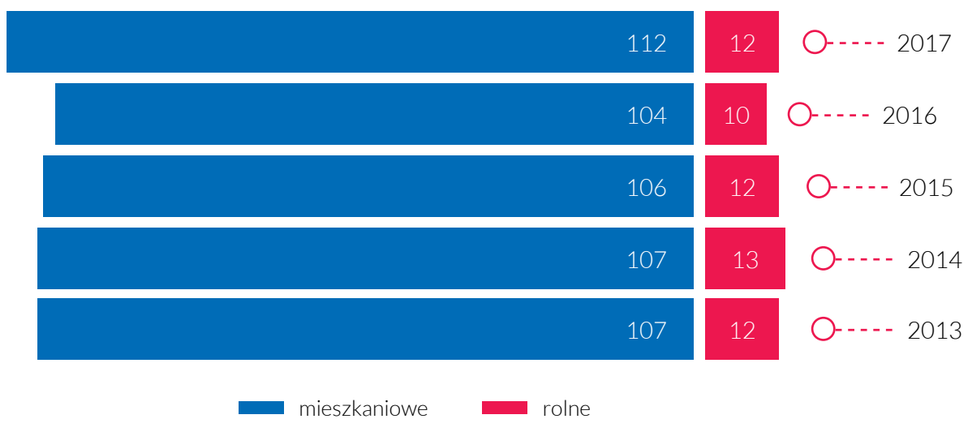
GRUNTY W POWIECIE KRAKOWSKIM

Transakcje gruntami rolnymi powiatu krakowskiego w kwartałach (2015–2017)



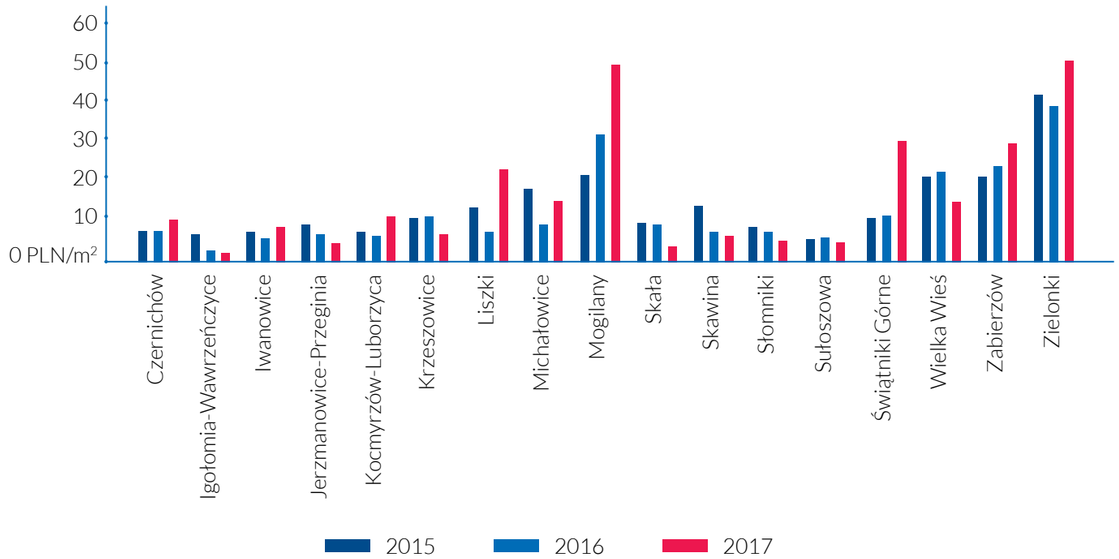
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Średnie ceny jednostkowe (PLN/m²) gruntów rolnych i budowlanych powiatu krakowskiego (2013–2017)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

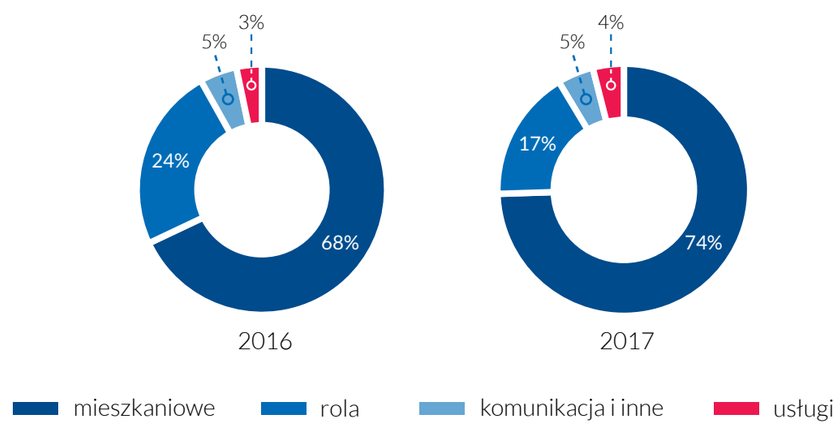
Średnie ceny jednostkowe gruntów rolnych w gminach powiatu krakowskiego (2015–2017)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Obrót gruntami rolnymi stanowi niespełna 20% ogółu transakcji notowanych na terenie powiatu krakowskiego. Niezmiennie od wielu lat dominuje transfer gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Struktura transakcji według przeznaczenia gruntów (2016–2017)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

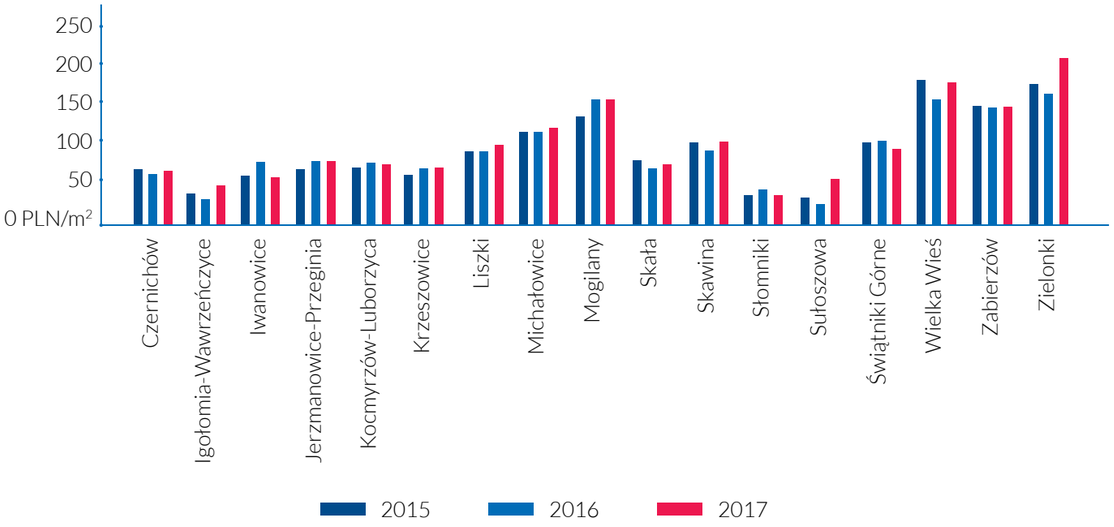
GRUNTY W POWIECIE KRAKOWSKIM

Przy nadal niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych obszar Krakowa okazał się niewystarczający dla rynku inwestycyjnego, który niejako wchłonął ościenne tereny gminy: Liszki, Michałowice, Mogilany, Skawinę, Wielką Wieś, Zabierzów oraz Zielonki, wyznaczając tym samym nowe granice rynku inwestycyjnego, a docelowo – może metropolii krakowskiej.

Największy wzrost cen odnotowano w gminie Zielonki

Rok 2017 należał do gminy Zielonki, gdzie zanotowano największy wzrost cen. Tutaj obserwuje się również największy przyrost inwestycji mieszkaniowych. Na drugim miejscu uplasowała się Wielka Wieś z ceną średnią na poziomie tej z roku 2015. Na uwagę zasługuje również gmina Liszki, charakteryzująca się kilkuletnią stagnacją cenową, przerwaną w 2017 roku.

Średnie ceny jednostkowe gruntów budowlanych w gminach powiatu krakowskiego (2015–2017)



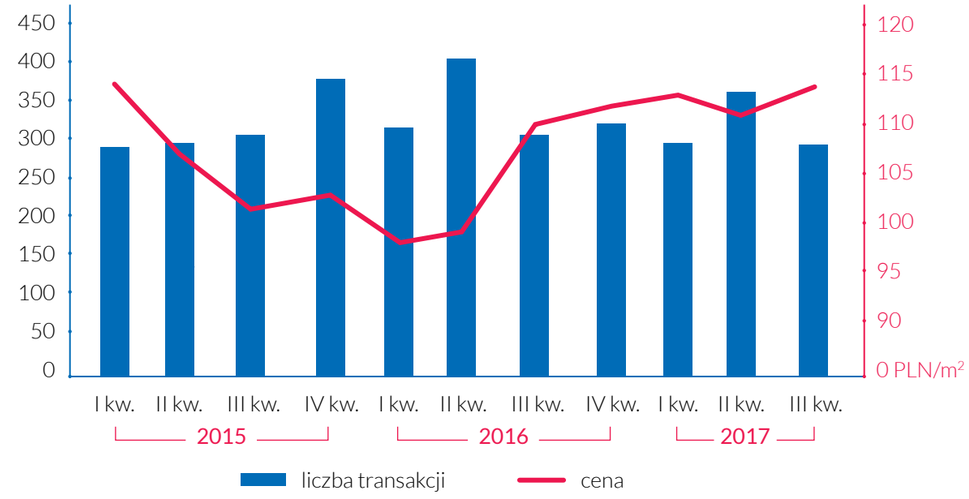
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Ceny gruntów budowlanych zmierzają do poziomu granicznego

Zwiększenie liczby inwestycji deweloperskich na terenie powiatu, wzrost cen na rynku inwestycyjnym i utrzymująca się na stałym poziomie liczba transakcji gruntami budowlanymi dowodzi, iż ceny w tym sektorze rynku powoli osiągają poziom graniczny.

Rynek nieruchomości gruntowych o funkcji mieszkaniowej znajduje się w fazie rozkwitu

Kwantum transakcji gruntami budowlanymi powiatu krakowskiego (2015–2017)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Urząd Miasta Krakowa
WYDZIAŁ ROZWOJU MIASTA

31-004 Kraków
pl. Wszystkich Św. 3-4
tel. +48 12 616 15 48
wr.umk@um.krakow.pl
www.krakow.pl