



KRAKOWSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI 2018

Kraków, 2019

SPIS TREŚCI

O KRAKOWIE	3
BIURA	9
HOTELE	13
NOWOCZESNE POWIERZCHNIE HANDLOWE	17
RYNEK MAGAZYNOWY	21
RYNEK INWESTYCYJNY	23
MIESZKANIOWY RYNEK PIERWOTNY	27
WTÓRNY RYNEK MIESZKAŃ – CENY TRANSAKCYJNE	31
KAMIENICE	37
DOMY JEDNORODZINNE	43
GRUNTY W KRAKOWIE	51
DOMY JEDNORODZINNE W STREFIE PODMIEJSKIEJ KRAKOWA	59
RYNEK GRUNTÓW POWIATU KRAKOWSKIEGO	67

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

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

Projekt graficzny i skład: RedRockS

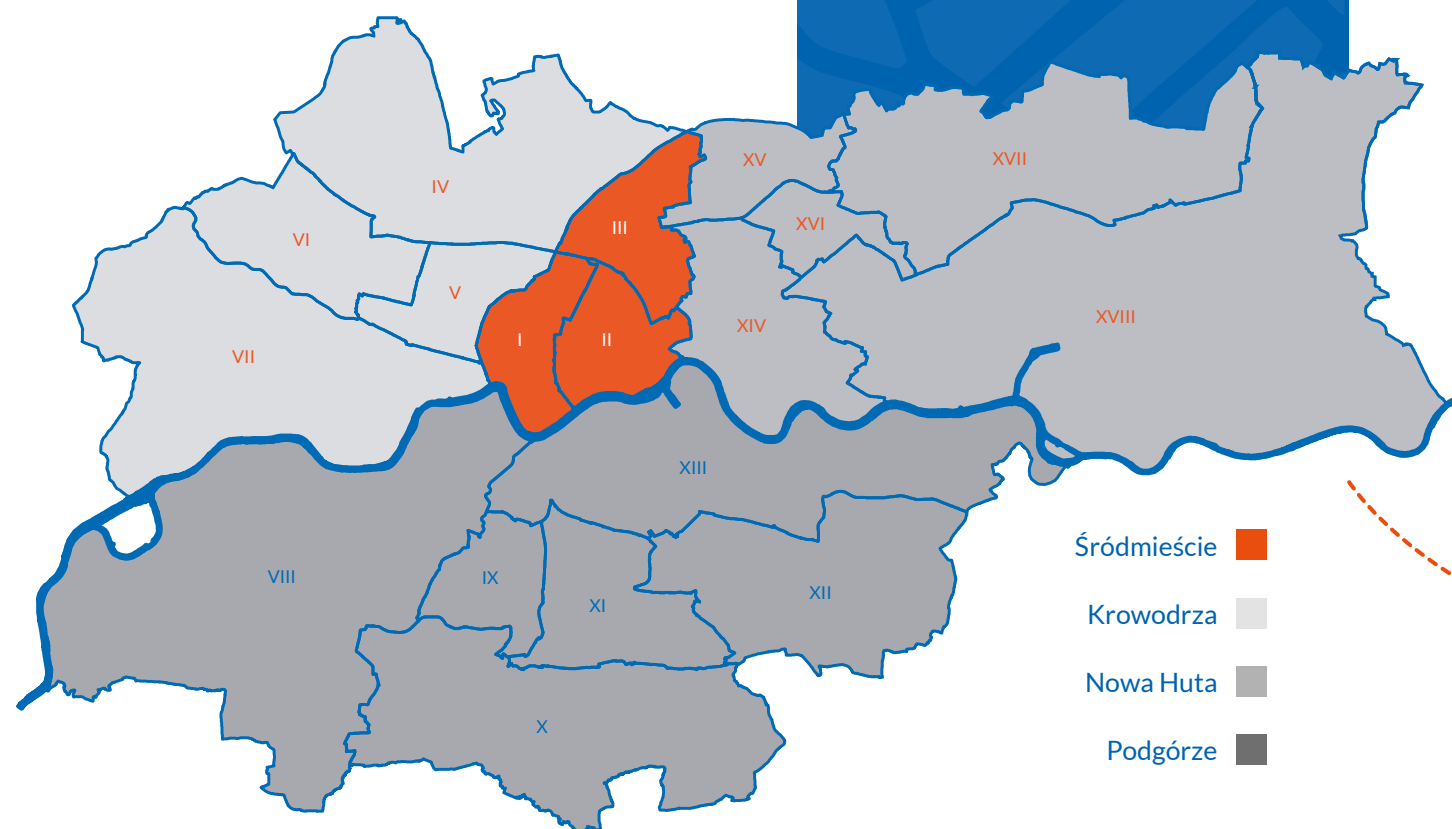
Zdjęcia: Piotr Krochmal, RedRockS, Marcin Sigmund, Adobe Stock

O KRAKOWIE

KRAKÓW CIĄGLE SIĘ ROZWIJA, A LICZBA JEGO MIESZKAŃCÓW ROŚNIE

Przyrost naturalny i saldo migracji wewnętrznej w mieście są dodatnie. Liczni studenci po zakończeniu nauki wybierają Kraków jako miejsce zamieszkania i pracy.

KRAKÓW – PODZIAŁ ADMINISTRACYJNY



769 500
MIESZKAŃCÓW

327 KM²

2 353
OSÓB/KM²

+ 1,46%
PRZYRÓST NATURALNY

+ 1 337
SALDO MIGRACJI WEWNĘTRZNEJ

22
WYŻSZE UCZELNIE
w tym 5 uniwersytetów

49 000
ABSOLWENTÓW
w tym 15 tys. szkół technicznych

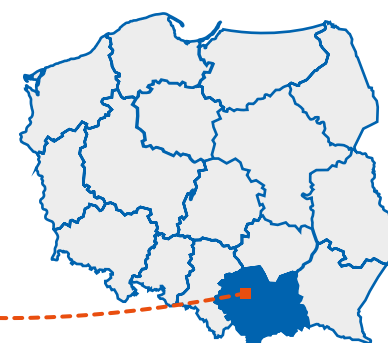
144 000
STUDENTÓW
w tym 40 tys. wyższych szkół technicznych

12 000
KADRY NAUKOWEJ
w tym 2,4 tys. profesorów

KRAKÓW JEST JEDNYM Z NAJWAŻNIEJSZYCH OŚRODKÓW NAUKOWYCH I AKADEMICKICH W POLSCE

Absolwenci krakowskich uczelni stanowią ok. 70% pracowników zatrudnionych w sektorze nowoczesnych usług biznesowych, w tym nowoczesnych technologii i sektora badawczo-rozwojowego. Wysoka jakość nauczania przekłada się na wysokie miejsce Krakowa w rankingach gospodarczych oraz na rynku pracy.

W Krakowie znajduje się siedziba Narodowego Centrum Nauki, siedziba Polskiej Akademii Umiejętności i oddział Polskiej Akademii Nauk z 21 instytutami i pracowniami.



O KRAKOWIE



W rankingu CBRE „EMEA Tech Cities” Kraków został sklasyfikowany na 3. miejscu w Europie w kategorii „Growth Clusters”, czyli miast z największym potencjałem wzrostu w sektorze technologicznym.

**W CIĄGU 10 LAT
ZATRUDNIENIE W SEKTORZE
HI-TECH WZROSŁO O 66%**

W sektorze nowoczesnych usług biznesowych – Kraków zajął 1. miejsce w Polsce, a 6. na świecie (według rankingu Tholons Services Globalization „City Index” 2018”).

Nasze miasto zajęło 2. miejsce w kategorii dużych miast w rankingu Europejskich Miast i Regionów Przyszłości Financial Times – fDi Magazine – pod kątem atrakcyjności dla biznesu. Kraków znalazł się także w pierwszej dziesiątce rankingu miast przyszłości. Doceniono wysokiej klasy kapitał ludzki oraz dobrą jakość życia w mieście.

 323  76 000

FIRM I PRACOWNIKÓW
w sektorze nowoczesnych usług biznesowych
(SSC, BPO, IT, R&D, etc.)

Źródło: Aspire



W KRAKOWIE ODBYWA SIĘ W CIĄGU ROKU PONAD 500 WYDARZEŃ
o tematyce startupowo-technologicznej, a czołowe przedsięwzięcia
tego typu ściągnęły już do miasta inwestycje o łącznej wartości
ponad 500 mln PLN

Źródło: raport „Polskie Startupy 2017”

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

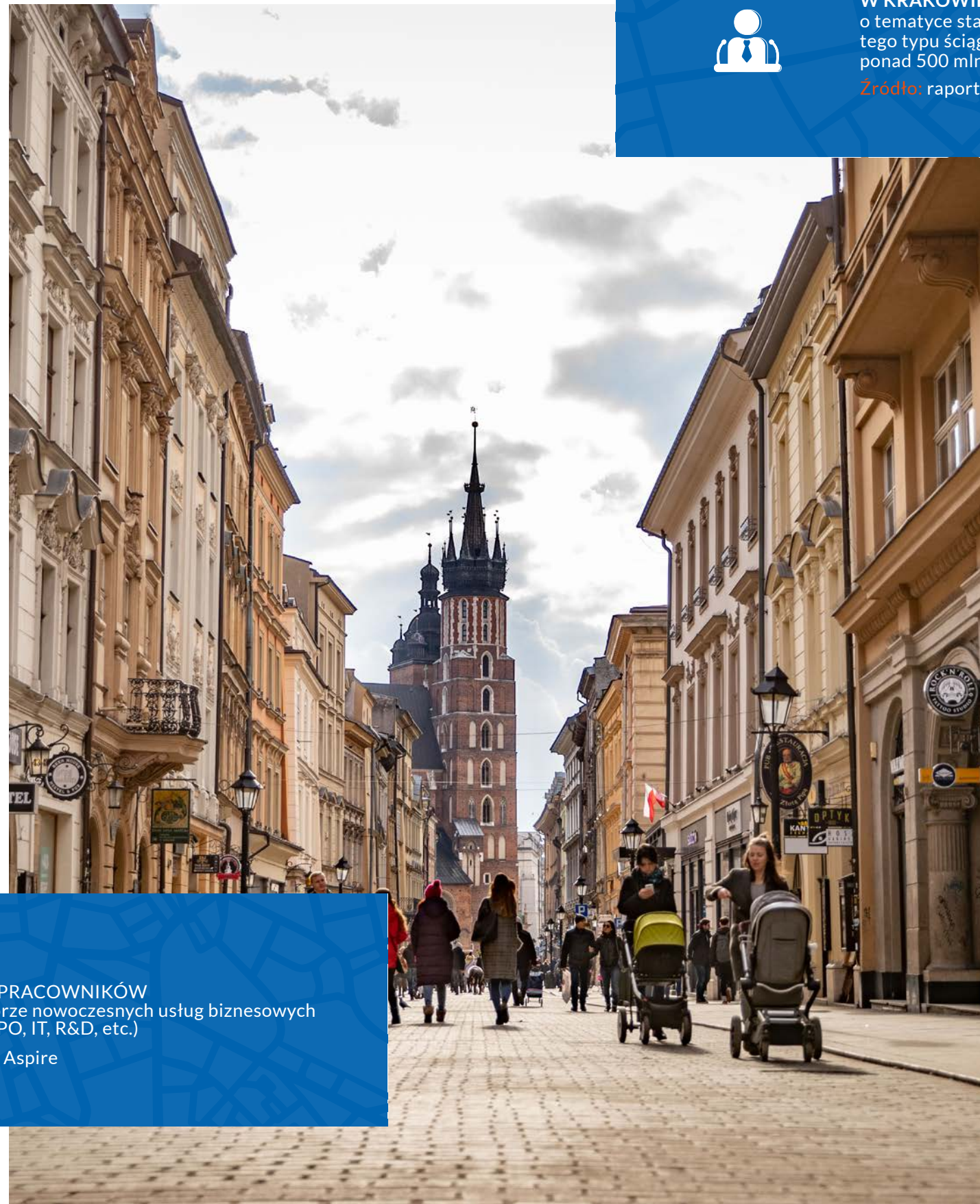
Ważnym celem przyjazdów gości do Krakowa są spotkania biznesowe. Rocznie odbywa się tu ponad 6 tys. imprez: konferencji i kongresów, wydarzeń korporacyjnych i targów.

**UDZIAŁ PKB WYTWORZONEGO
PRZEZ BRANŻĘ SPOTKAŃ
WYNIÓSŁ 3,4% PKB
GOSPODARKI KRAKOWA**

Źródło: raport „Branża spotkań
w Krakowie 2017”

Kraków, jako miasto z dużym potencjałem akademickim, koncentruje się na przyciąganiu wydarzeń związanych głównie z nowoczesnymi technologiami i nauką, zwłaszcza medycyną. Wydarzenia te odbywają się w nowych obiektach: m.in. Centrum Kongresowym ICE Kraków, Tauron Arenie Kraków oraz EXPO Kraków.

**ICE KRAKÓW ZDOBYŁO
2. NAGRODĘ W KONKURSIE
DLA NAJLEPSZEGO CENTRUM
KONGRESOWEGO
NOWEJ EUROPY**



O KRAKOWIE

Atutem Krakowa jest bardzo dobrze rozwinięta infrastruktura hotelowa, restauracyjna, bogata oferta atrakcji i wydarzeń kulturalnych. Miasto przyciąga turystów pięknem, niepowtarzalną atmosferą, wyjątkowym kompleksem zabytkowym, obejmującym bezcenne obiekty architektury.

CNN TRAVEL UMIEŚCIŁ KRAKÓW NA CZELE LISTY NAJPIĘKNIEJSZYCH MIAST W POLSCE

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 nazywany jest kulturalną stolicą Polski. Muzeum Historyczne 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 festiwalu. Każdego roku odbywa się tu około 100 różnego rodzaju festiwalu, z czego połowa ma znaczenie międzynarodowe.

KRAKÓW ZNALAZŁ SIĘ W GRUPIE NAJLEPSZYCH 10 MIAST ŚWIATA W RANKINGU UŻYTKOWNIKÓW GLOBALNEGO SERWISU TURYSTYCZNEGO TRIPADVISOR



Do Krakowa można łatwo i szybko dotrzeć. Leży przy autostradzie A4 łączącej granice Niemiec i Ukrainy oraz w pobliżu autostrady A1 z Trójmiasta do granicy Czech. Ekspresowa droga S7 na północy miasta łączy Kraków, Warszawę i Gdańsk. Z dworca kolejowego w centrum można dojechać pociągiem do największych miast w Polsce. Pociągi ICE do Warszawy odjeżdżają niemal co godzinę, a podróż trwa ok. 2,5 godz.

10 km od centrum miasta leży Międzynarodowy Port Lotniczy – największe regionalne lotnisko w Polsce. Z centrum pociągiem SKA można dojechać tam w 20 min., taksówką – 25 min., a autobusem aglomeracyjnym ok. 40 min.

KRAKÓW – GŁÓWNE DROGI WYJAZDOWE I WAŻNE PUNKTY

Komunikacja publiczna obejmuje: tramwaje, autobusy i kolej aglomeracyjną. Zgodnie z polityką zrównoważonego transportu, w mieście rozwijana jest komunikacja publiczna z wykorzystaniem parkingów „Park & Ride” oraz transport rowerowy. Sieć miejskich rowerów „Wavelo” obejmuje 150 stacji z 1 500 rowerami. Tabor pojazdów stale powiększa się o nowe pojazdy elektryczne.

Odzwierciedleniem rosnącej gospodarki w Krakowie jest rynek nieruchomości. Kraków jest największym regionalnym rynkiem powierzchni biurowych, posiada 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.

Dworzec Główny 1

Kraków Airport 2

Centrum Wsparcia Inwestora 3

Stare Miasto 4



13,5 MLN TURYSTÓW



6,77 MLN PASAŻERÓW
LOTNISKA KRAKÓW
AIRPORT W 2018

KOMUNIKACJA MIEJSKA:



27 LINII TRAMWAJOWYCH



165 MIEJSKICH
I AGLOMERACYJNYCH LINII
AUTOBUSOWYCH

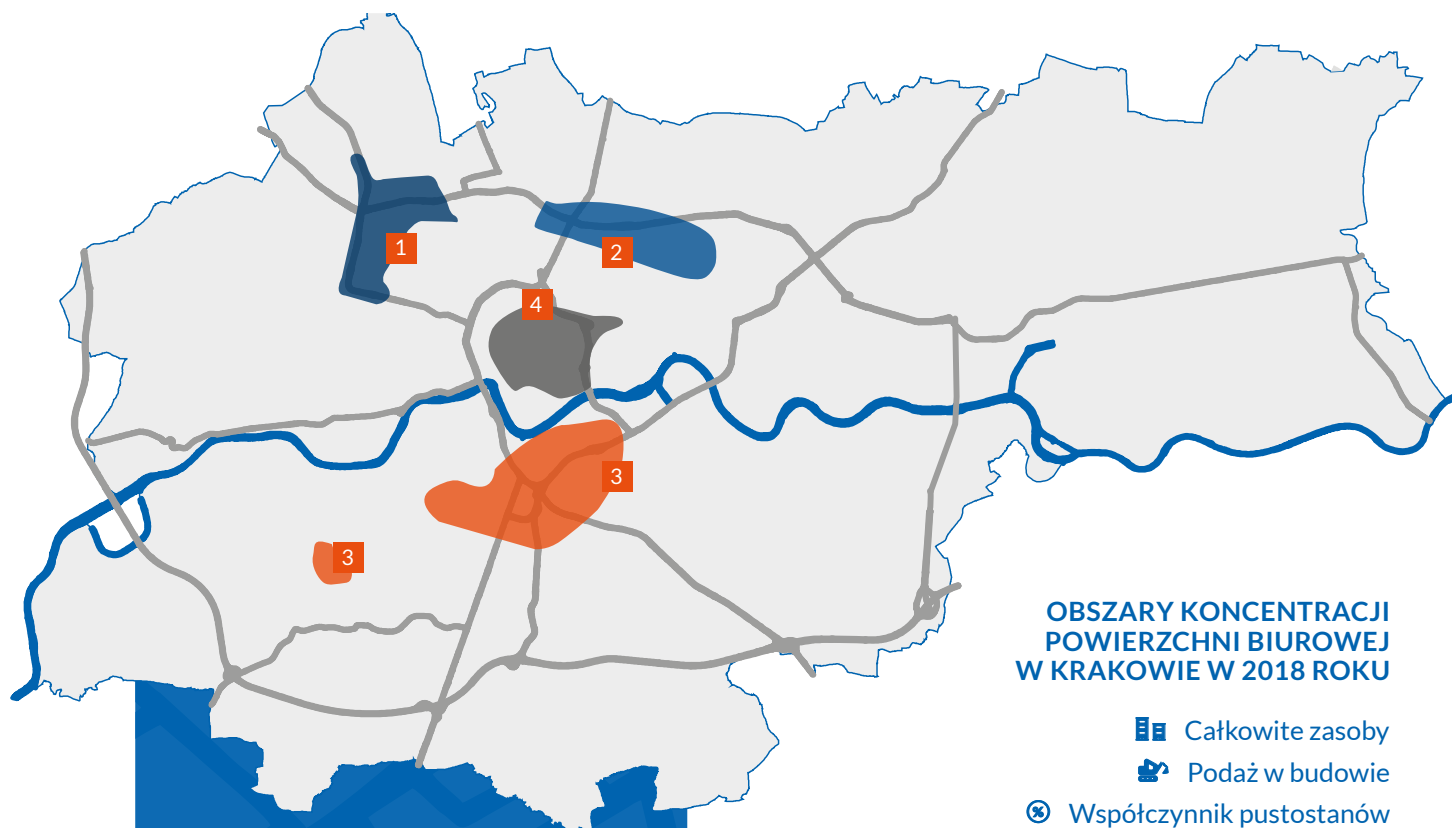


SZYBKA KOLEJ
AGLOMERACYJNA (SKA)



1 500 ROWERÓW W MIEJSKIEJ
SIECI ROWERÓW „WAVELO”

BIURA



OBSZARY KONCENTRACJI POWIERZCHNI BIUROWEJ W KRAKOWIE W 2018 ROKU

- Całkowite zasoby
- Podaż w budowie
- Współczynnik pustostanów
- Czynsze wywoławcze (EUR)

Źródło: Knight Frank

1 PÓŁNOCNY-ZACHÓD

152 700 m²
 -
 10,8%
 11-13,5/m²/miesiąc

2 PÓŁNOCNY-WSCHÓD

329 800 m²
 10 000 m²
 10,7%
 12-14/m²/miesiąc

3 POŁUDNIE

510 300 m²
 110 000 m²
 4,7%
 12-14,5/m²/miesiąc

4 CENTRUM

182 300 m²
 137 000 m²
 2,7%
 12,5-16/m²/miesiąc

Kraków to najdynamiczniej rozwijający się regionalny rynek biurowy w Polsce. Rok 2018 przyniósł ugruntowanie wiodącej pozycji miasta wśród pozostałych ośrodków regionalnych. Kraków utrzymał pozycję lidera nie tylko pod względem istniejących zasobów, ale również powierzchni w budowie, nowej podaży oraz popytu. Dzięki rekordowo wysokiemu popytowi odnotowanemu w minionym roku, znaczny wolumen nowej podaży dostarczonej na rynek w 2018 roku nie przyniósł prognozowanego wzrostu współczynnika pustostanów. Ożywienie po stronie najemców oraz relatywnie stabilne czynsze potwierdzają dobrą kondycję rynku biurowego w Krakowie.

1,26 MLN M²
CAŁKOWITA POWIERZCHNIA BIUROWA
na koniec 2018 roku
155 000 M²
nowa podaż w 2018 roku

260 000 M²
POWIERZCHNIA BIUROWA
w budowie
177 000 M²
powierzchnia biurowa w budowie
z terminem ukończenia w 2019 roku

209 000 M²
POWIERZCHNIA BIUROWA
wynajęta w 2018 roku

Kraków z zasobami biurowymi na poziomie 1,26 mln m² utrzymał pozycję lidera wśród regionalnych rynków biurowych w Polsce. Niemal 85% istniejącej powierzchni zlokalizowane jest poza centrum miasta. W 2018 roku rynek krakowski powiększył się o około 155 000 m² powierzchni biurowej, co jest drugim najwyższym wynikiem w historii lokalnego rynku. Cztery z dziewiętnastu projektów, których budowa ukończyła się w ostatnich 12 miesiącach, stanowiły niemal połowę całkowitej nowej podaży. Te największe projekty to: Equal Business Park C, O3 Business Campus, Podium Park A oraz High5ive 1.

Ponadto, boom inwestycyjny, który miał miejsce w ostatnich latach w Krakowie wykazywał niewielkie oznaki spowolnienia. Na koniec 2018 roku 16 projektów biurowych o łącznej powierzchni 260 000 m² znajdowało się w trakcie realizacji. Wynik ten stanowił 28% podaży w budowie w sześciu największych miastach regionalnych w Polsce. W minionym roku rozpoczęto budowę ok. 100 000 m² powierzchni, co obejmowało zarówno nowe

inwestycje (Tischnera Office) jak i kolejne etapy istniejących kompleksów (DOT Office, High5ive). Jeżeli zakładane terminy ukończenia realizowanych inwestycji nie zostaną przesunięte, to niemal 60% tej podaży zostanie wprowadzone na rynek w I połowie 2019 roku.

Dzięki rekordowo wysokiemu popytowi odnotowanemu w 2018 roku w Krakowie, znaczny wolumen nowej podaży dostarczonej na rynek nie przełożył się na prognozowany wzrost współczynnika pustostanów. Na koniec 2018 roku w stolicy Małopolski znajdowało się 110 000 m² powierzchni biurowej do wynajęcia od zaraz, co stanowiło 8,6% istniejących zasobów. W odniesieniu do poprzedniego kwartału współczynnik pustostanów był niższy o 2 pp., natomiast w ciągu roku odnotowano spadek o 1,2 pp. W nadchodzących kwartałach 2019 roku można spodziewać się wahań w wysokości wskaźnika powierzchni niewynajętej w związku z dostarczaniem na rynek kolejnych projektów biurowych nie w pełni wynajętych przed otwarciem.



BIURA

Ożywiona aktywność najemców biurowych w Krakowie przyniosła rekordowo wysoki popyt. W 2018 roku podpisano umowy najmu na ok. 209 000 m², co stanowiło 34% całkowitej powierzchni wynajętej w sześciu największych regionalnych rynkach biurowych. Uzyskany wynik jest 20% wyższy niż średni wolumen w ostatnich pięciu latach.

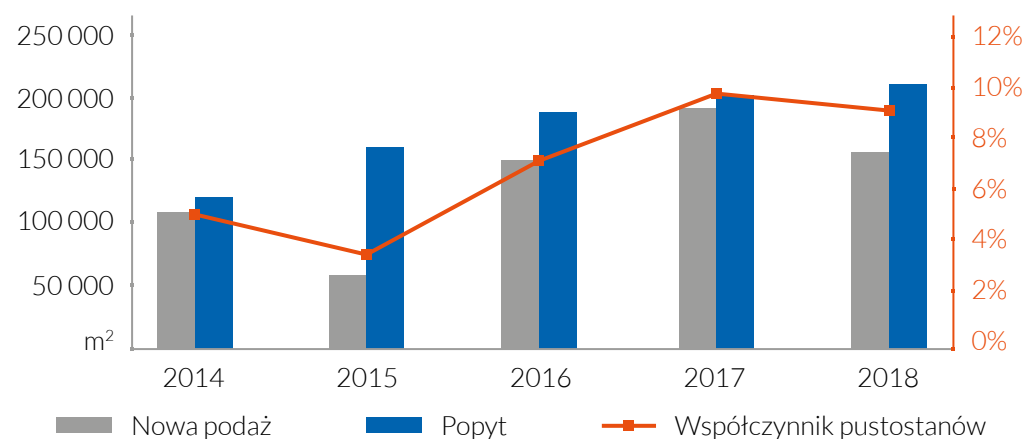
13,5-16 EUR/m²/MIESIĄC
CZYNsze WYWOŁAWCZE
za biura klasy A

8,6% - WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW

Wysoki popyt generowany był głównie przez firmy z sektora BPO/SSC oraz IT, natomiast w strukturze popytu dominowały renegotjacje (34%) oraz nowe umowy w istniejących projektach (31%). Kolejne 22% stanowiły umowy typu pre-let, natomiast pozostałe 13% - ekspansje.

Wywoławcze stawki czynszu za wynajem powierzchni biurowej w Krakowie pozostawały relatywnie stabilne w większości projektów. Czynsze w budynkach klasy A wahały się między 13,5 EUR a 14,5 EUR/m²/miesiąc, przy czym w budynkach zlokalizowanych w centrum miasta stawki dochodzą nawet do 16 EUR/m²/miesiąc. W budynkach klasy B czynsze były niższe i kształtowały się na poziomie 10-13 EUR/m²/miesiąc. Natomiast efektywne stawki czynszu były o 15-20% niższe od stawek wywoławczych.

NOWA PODAŻ, POPYT I WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W KRAKOWIE (2014-2018)



Źródło: Knight Frank

RYNEK BIUROWY W POLSCE

- Całkowite zasoby
- Wskaźnik pustostanów
- Czynsze wywoławcze (EUR)
- Główne rynki regionalne
- Rynki rozwijające się

1 WARSZAWA

5,5 mln m²
 8,7%
 9-24/m²/miesiąc

2 KRAKÓW

1,26 mln m²
 8,6%
 10-16/m²/miesiąc

3 WROCŁAW

1,05 mln m²
 9,1%
 10-16/m²/miesiąc

Źródło: Knight Frank

4 TRÓJMIASTO

775 000 m²
 6,1%
 10-14,5/m²/miesiąc

5 KATOWICE

519 000 m²
 8,8%
 10-14,5/m²/miesiąc

6 POZNAŃ

479 000 m²
 7,3%
 10-15/m²/miesiąc

7 ŁÓDŹ

469 000 m²
 8,7%
 9-14/m²/miesiąc

8 LUBLIN

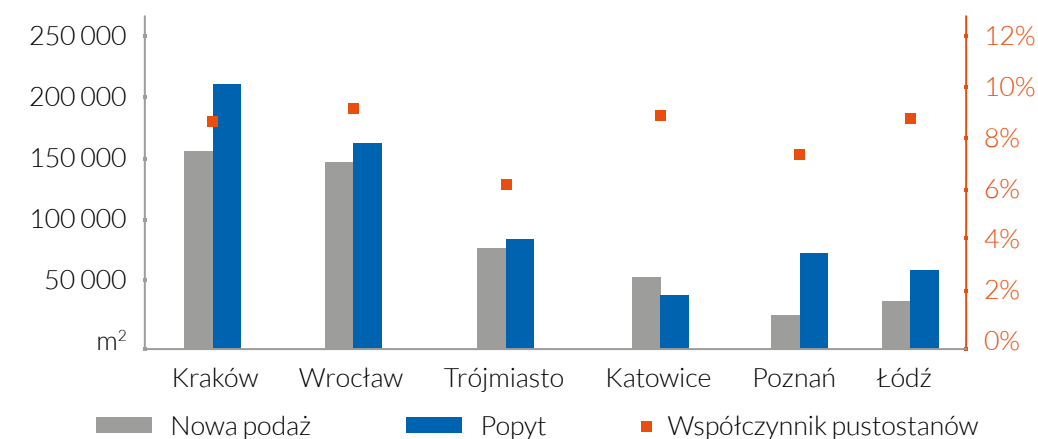
194 000 m²
 15,4%
 8-13/m²/miesiąc

9 SZCZECIN

159 000 m²
 5,1%
 9-15/m²/miesiąc



NOWA PODAŻ, POPYT I WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W SZEŚCIU GŁÓWNYCH RYNKACH REGIONALNYCH W 2018 ROKU



Źródło: Knight Frank

HOTELE

KĄŻDEGO ROKU KRAKÓW ODWIEDZAJĄ MILIONY TURYSTÓW NIE TYLKO Z POLSKI I EUROPY, ALE RÓWNIEŻ Z RÓŻNYCH CZĘŚCI ŚWIATA. KRAKÓW ZNANY JEST WŚRÓD POLSKICH I EUROPEJSKICH TURYSTÓW, JAKO JEDNO Z NAJLEPSZYCH MIEJSC NA WYJAZDY TYPU „CITY-BREAK” – KRÓTKIE WYCIEZKI DO RÓŻNYCH MIAST

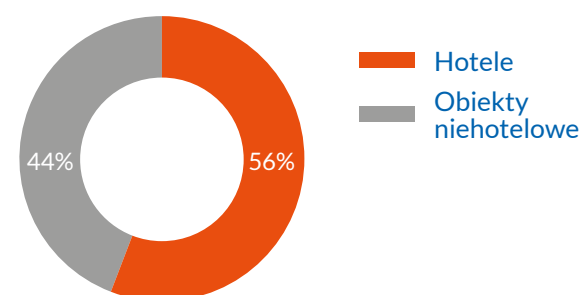
Według danych Małopolskiej Organizacji Turystycznej, liczba turystów odwiedzających Kraków w 2018 roku sięgnęła 13,5 miliona, co było rekordowym wynikiem w historii miasta. Kraków jest również ważnym ośrodkiem gospodarczym, który skupia firmy z sektora usług dla biznesu, nowych technologii, finansów, IT i telekomunikacji. Te czynniki powodują wzrost atrakcyjności miasta pod względem kulturalnym, jak i biznesowym.

Wiodąca pozycja Krakowa na turystycznej mapie Polski wynika również z zaangażowania w organizację wielu wydarzeń międzynarodowych. Według danych Poland Convention Bureau, Kraków był trzecim najpopularniejszym miastem w Polsce pod względem liczby organizowanych wydarzeń w 2017 roku, których łącznie odbyło się 3 150 (wliczając konferencje, kongresy, targi, wydarzenia biznesowe i integracyjne dla firm). Ponadto, poprawiająca się infrastruktura komunikacyjna i dostępność Krakowa oraz rosnąca liczba połączeń lotniczych są czynnikami, które stanowią o atrakcyjności miasta. W 2018 roku Port Lotniczy Kraków Balice obsłużył 6,8 mln



pasażerów, czyli o milion więcej w porównaniu z poprzednim rokiem. W minionym roku lotnisko nawiązało współpracę z czterema nowymi liniami lotniczymi: Flydubai, Laudamotion, Transavia i Blue Air, które umożliwią bezpośrednie loty z Krakowa do Dubaju, Wiednia, Eindhoven i Turynu.

STRUKTURA RYNKU NOCLEGOWEGO W KRAKOWIE



Źródło: Knight Frank

KRAKÓW, POSIADAJĄC 171 SKATEGORYZOWANYCH HOTELI ZNAJDUJE SIĘ NA PIERWSZYM MIEJSCU W POLSCE POD WZGLĘDEM LICZBY OBIEKTÓW

W związku ze stałym wzrostem liczby odwiedzających, Kraków oferuje szeroki wybór bazy noclegowej i największą liczbę hoteli w Polsce. Według danych Knight Frank opartych na Centralnym Wykazie Obiektów Hotelarskich, prowadzonym przez Ministerstwo Sportu i Turystyki, w Krakowie w 2018 roku funkcjonowało 171 hoteli o różnym standardzie (od 1 do 5 gwiazdek).

75% - WSKAŹNIK OBŁOŻENIA POKOI HOTELOWYCH

Na koniec 2018 roku w mieście istniało 11 364 pokoi hotelowych.

Podaż w Krakowie jest zdominowana przez obiekty 3-gwiazdkowe, które mają największy udział w rynku pod względem liczby hoteli (54% podaży), jednak względem liczby pokoi hotelowych największy udział mają pokoje w hotelach 4-gwiazdkowych (40% zasobów).

KRAKOWSKI RYNEK OFERUJE NAJWIĘKSZĄ LICZBĘ NIEWIELKICH LUKSUSOWYCH HOTELI W PORÓWNANIU Z INNYMI MIASTAMI REGIONALNYMI W POLSCE, PODCZAS GDY W WARSZAWIE DOMINUJĄ OBIEKTY SIECIOWE



NOWE HOTELE W 2018



Puro Kraków Kazimierz
228 pokoi



Metropolo Krakow by Golden Tulip
220 pokoi



Garden Square Hotel
73 pokoje



B&B Hotel Kraków Centrum
130 pokoi



Hotel 32
32 pokoje

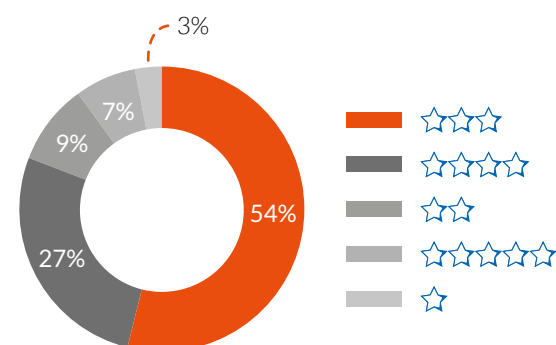


HOTELE

Według najnowszych danych STR Global, obłożenie pokoi hotelowych w 2018 roku utrzymało się na stabilnym poziomie. W ciągu roku miesięczne obłożenie pokoi hotelowych w Krakowie wahało się między 51% a 87%, dając średnio 75% w 2018 roku. W czerwcu, sierpniu, wrześniu i październiku zanotowano obłożenie przekraczające 80%, a jedynym miesiącem w którym obłożenie wyniosło mniej niż 60% był styczeń.

Pod koniec 2018 roku w Krakowie zidentyfikowano 9 hoteli w trakcie budowy, mających w ofercie łącznie 704 pokoje. Zarówno liczba, jak i jakość budowanych projektów pokazuje znaczenie Krakowa jako miasta biznesowego i turystycznego. Wybrane obiekty w trakcie budowy to: 5-gwiazdkowy Autograph Collection

STRUKTURA RYNKU HOTELOWEGO W KRAKOWIE



Źródło: Knight Frank

(125 pokoi), 5-gwiazdkowy Ferreus Hotel (71 pokoi), 4-gwiazdkowy Radisson Red (230 pokoi), 4-gwiazdkowy Best Western Balice Airport (153 pokoje) oraz MGallery by Sofitel (64 pokoje).



WYBRANE OBIEKTY W TRAKCIE BUDOWY



Autograph Collection
125 pokoi



Ferreus Hotel
71 pokoi



Radisson Red
230 pokoi



Best Western Balice Airport
153 pokoje



MGallery by Sofitel
64 pokoje

HOTELE W KRAKOWIE



171 HOTELE



11 364 POKOI



12

1 137



46

4 628



92

4 447



16

752

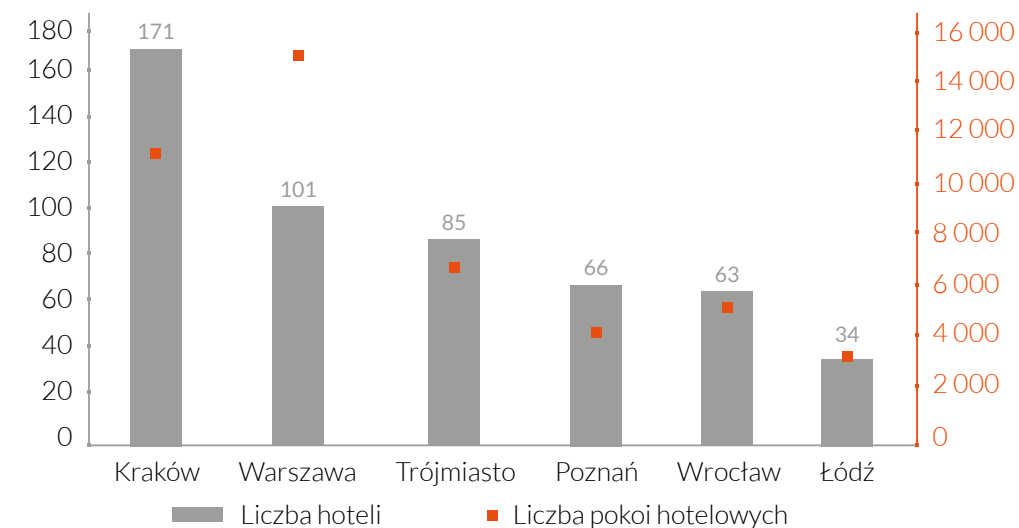


5

400



LICZBA HOTELE I POKOI HOTELOWYCH W NAJWIĘKSZYCH MIASTACH W POLSCE



Źródło: Knight Frank

NOWOCZESNE POWIERZCHNIE HANDLOWE



Po dynamicznym 2017 roku, kiedy otwarto centrum handlowe Serenada, 2018 rok przyniósł ograniczenie aktywności deweloperów zarówno w samym Krakowie jak i w całej aglomeracji. W ciągu 12 miesięcy nie oddano do użytku żadnego obiektu handlowego. Co więcej, w budowie w aglomeracji znajdują się jedynie dwa projekty, z których tylko jeden zlokalizowany jest w Krakowie. Nie spada jednak zainteresowanie Krakowem ze strony najemców, co przełożyło się na zmniejszenie wolumenu dostępnej powierzchni. Czynsze za wynajem najlepszej powierzchni handlowej pozostały na niezmiennym wysokim poziomie.

jaki i ogromnych, osiągających nawet 90 000 m²) i ofercie (obiekty typu convenience, projekty wyprzedażowe czy centra handlowe z rozbudowanym sektorem modowym i rozrywkowym). Kolejne 3 obiekty zidentyfikowano w lokalizacjach sąsiadujących z Krakowem: Myślenicach i Modlnicze. Dzięki zróżnicowanej strukturze są one w stanie zaspokajać potrzeby zarówno mieszkańców jak i turystów, z roku na rok coraz chętniej i większą liczbą odwiedzających Kraków.

CENTRA HANDLOWE W BUDOWIE: ATUT RUCZAJ, GALERIA WIELICZKA

Pod koniec 2018 roku realizowano 2 centra handlowe o powierzchni niemal 50 000 m². Z tego, zakończenie budowy około 7 000 m² (ATUT Ruczaj w Krakowie) ma nastąpić na początku 2019 roku. Pozostałe 42 000 m² (Galeria Wieliczka) będzie realizowane do końca 2020 roku. Ten niski wolumen handlowy w budowie w Krakowie i okolicach ma szansę wzrosnąć w kolejnych kwartałach 2019 i 2020 roku, po rozpoczęciu realizacji obiektów będących obecnie na etapie planowania. Wśród nich znajduje się planowana przebudowa i modernizacja centrum handlowego Krokus, które następnie ma zostać połączone z Serenadą. Wraz z sąsiadującymi z nimi: sklepem OBI, 12-salowym Multikinem oraz Parkiem Wodnym, stworzą największy kompleks handlowo-rozrywkowy w tej części miasta.

WOLUMEN HANDLOWY W BUDOWIE W KRAKOWIE I OKOLICACH MA SZANSE WZROSNAĆ W KOLEJNYCH KWARTAŁACH 2019 I 2020 ROKU, PO ROZPOCZĘCIU REALIZACJI OBIEKTÓW BĘDĄCYCH OBECNIE NA ETAPIE PLANOWANIA

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 Arena.

615 000 m²
NOWOCZESNA POWIERZCHNIA HANDLOWA
15 projektów handlowych w Krakowie
3 w aglomeracji

Pomimo tego, że w ciągu 12 miesięcy 2018 roku w Krakowie i okolicach nie oddano do użytku żadnego nowego obiektu handlowego, aglomeracja utrzymała pozycję szóstego największego rynku handlowego w Polsce. Nowoczesne zasoby handlowe w Krakowie i okolicach wyniosły 615 000 m². W samym Krakowie znajduje się obecnie 15 projektów handlowych o zróżnicowanej skali (zarówno kameralnych nie przekraczających 10 000 m²



NASYCENIE POWIERZCHNIĄ HANDLOWĄ
740 m²/1 000 mieszkańców w Krakowie
589 m²/1 000 mieszkańców w aglomeracji

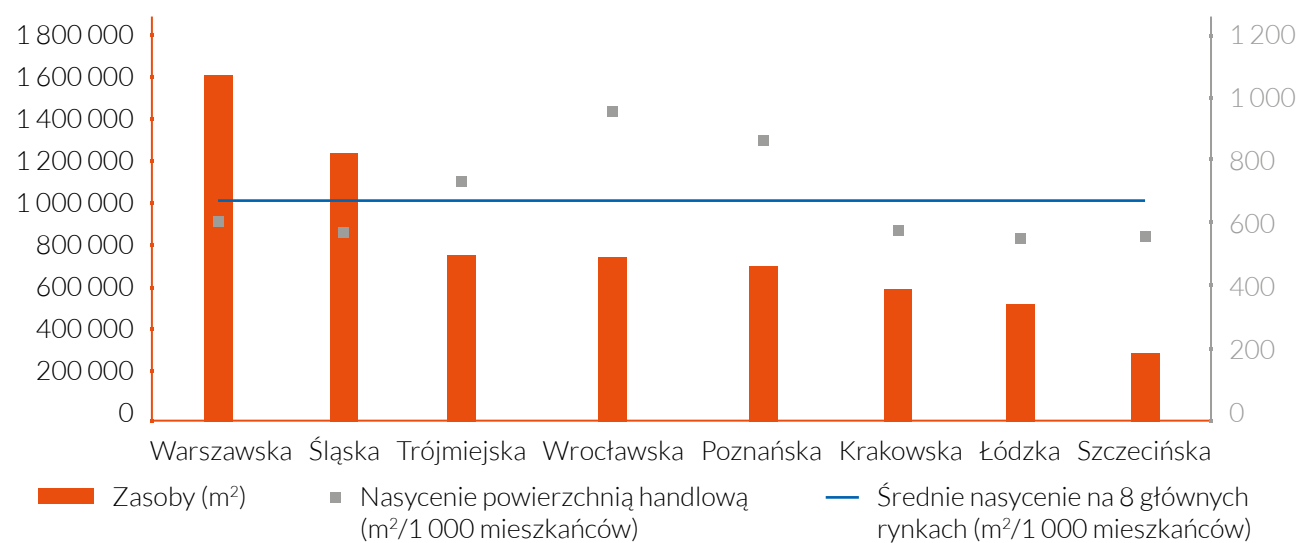
Nasylenie powierzchnią handlową w aglomeracji krakowskiej na koniec 2018 roku utrzymało się na poziomie 589 m²/1 000 mieszkańców (piąte miejsce wśród 8 największych aglomeracji). Nasylenie samego Krakowa osiągnęło w 2018 roku 740 m²/1 000 mieszkańców. Pod względem nasycenia Kraków plasuje się na 6. miejscu wśród największych polskich miast.

NOWOCZESNE POWIERZCHNIE HANDLOWE

4% WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

W grudniu 2018 roku wskaźnik niewynajętej powierzchni w Krakowie wyniósł 4% i obniżył się o 0,9 pp. w porównaniu do poziomu sprzed roku. Na spadek współczynnika pustostanów w 2018 roku miało wpływ wynajęcie przez OBI powierzchni w centrum handlowym M1 zajmowanej wcześniej przez sieć Praktiker. Obniżenie wskaźnika mogłoby być nawet większe, gdyby nie fakt opuszczania Centrum Handlowego Krokus przez część najemców i relokacji niektórych z nich do Serenady w związku z planowaną przebudową.

ZASOBY HANDLOWE ORAZ NASYCENIE W NAJWIĘKSZYCH AGLOMERACJACH W POLSCE



Źródło: Knight Frank

35-70 EUR/M²/MIESIĄC

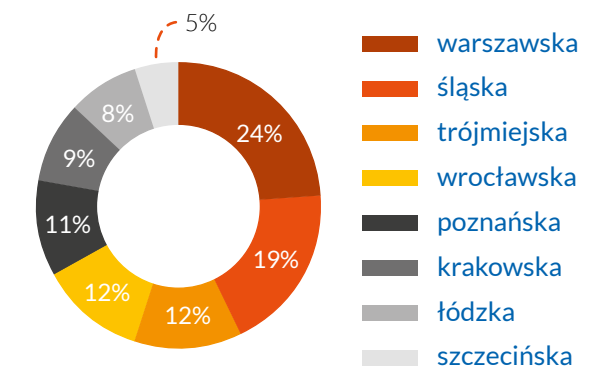
czynsz wywoławczy za najatrakcyjniejsze lokale w centrach handlowych

Popyt na powierzchnię handlową w Polsce w 2018 roku nie słabł. Na polskim rynku odnotowano debiuty kilku zagranicznych marek, m.in. z sektora mody i akcesoriów, np. Armani Exchange, Kocca, Bebe, San Marina czy Saffiano. Niemniej jednak, większość z nich wybrała warszawskie centra handlowe. W 2018 roku w Krakowie lokowały się przede wszystkim znane już marki.

Brak międzynarodowych debiutów wynikał przede wszystkim z niewielkiej podaży dostępnych lokali w najlepszych krakowskich centrach handlowych.

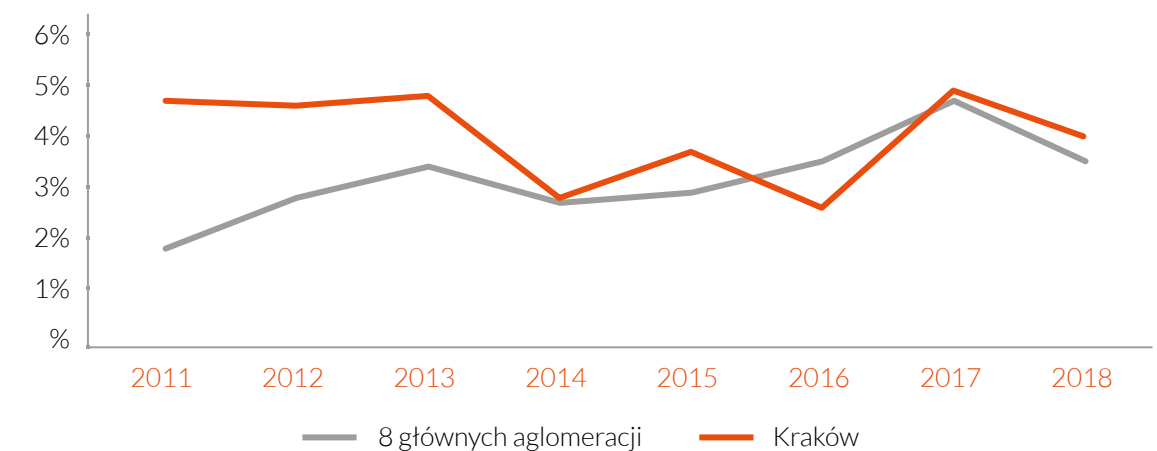
Miesięczne czynsze za najem najatrakcyjniejszych lokali (do 100 m² dla sektora mody) w najlepszych centrach handlowych w Krakowie wahają się pomiędzy 35 a 70 EUR za 1 m² i kształtują się na poziomie porównywalnym z pozostałymi głównymi aglomeracjami (oprócz Warszawy). Zależą one głównie od marki najemcy,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

ZASOBY POWIERZCHNI HANDLOWEJ W 8 AGLOMERACJACH WG LOKALIZACJI



Źródło: Knight Frank

WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W KRAKOWIE I GŁÓWNYCH AGLOMERACJACH (2011-2018)



Źródło: Knight Frank

RYNEK MAGAZYNOWY



480 000 M²
nowoczesna powierzchnia
magazynowa

45 500 M²
nowa podaż w 2018 roku

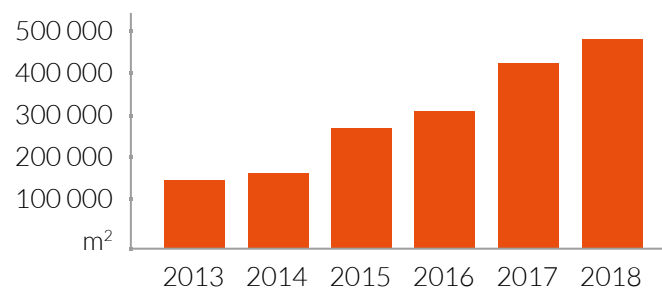
68 000 M²
w budowie

ROK 2018 PRZYNIÓSŁ WZROST POPYTU W PORÓWNANIU Z UBIEGŁYMI LATAMI NA KRAKOWSKIM RYNKU MAGAZYNOWYM

Deweloperzy oddali do użytku projekty spekulacyjne, co poskutkowało 13% wzrostem zasobów magazynowych w regionie. Pomimo dobrej kondycji sektora i wzrostu popytu, nowa podaż w 2018 roku w sektorze magazynowym w Krakowie była znacznie niższa niż w poprzednim rekordowym roku. Jednak dzięki ograniczonej nowej podaży oraz wysokiemu wolumenowi popytu zanotowano wyraźny spadek współczynnika pustostanów.

Krakowski rynek magazynowy systematycznie się rozwija, jednak nadal pozostaje jednym z najmniejszych w Polsce.

ZASOBY POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH W KRAKOWIE (2013-2018)



Źródło: Knight Frank

Region jest korzystnie usytuowany, z dostępem do dróg umożliwiających łatwą komunikację na terenie Polski i z innymi krajami w Europie. Jednakże, dynamika rozwoju sektora magazynowego w Małopolsce jest ograniczona ze względu na relatywnie wysokie ceny gruntów w Krakowie. Dodatkową barierą dla rozwoju logistyki w okolicach Krakowa jest lokalizacja w pobliżu drugiego największego regionu logistycznego w Polsce, tj. Górnego Śląska.

Na koniec 2018 roku powierzchnia magazynowa na wynajem w Krakowie była szacowana na 480 000 m². Podaż w regionie stanowiła jedynie 3% całkowitych zasobów magazynowych we wszystkich obszarach logistycznych w Polsce. Projekty zrealizowane w Krakowie są zlokalizowane w granicach administracyjnych miasta oraz w sąsiednich miejscowościach – głównie w Modlniczce, Skawinie czy Olkuszu.

W 2018 roku dostarczono na rynek 45 500 m² powierzchni magazynowej w dwóch projektach deweloperów 7R Logistic oraz MR Logistic. Dodatkowo, zgodnie z informacjami pozyskanymi od deweloperów posiadających działki pod zabudowę magazynową, ponad 68 000 m² powierzchni logistycznej jest w budowie, która zostanie ukończona na przełomie 2019 i 2020 roku. Na etapie planowania jest około 84 000 m² powierzchni magazynowej.

W 2018 roku polski rynek magazynowy osiągnął kolejny rekord pod względem wynajętej powierzchni, która przekroczyła 3,8 mln m². W Krakowie wolumen podpisanych umów opiewał na 88 000 m² i stanowił około 2,3% wolumenu wszystkich transakcji magazynowych w Polsce.

Na koniec 2018 roku zanotowano w Krakowie znaczący spadek wskaźnika pustostanów – o 5 pp. względem 2017 roku do poziomu 8%. Taki spadek spowodowany jest stopniową absorpcją dostępnej powierzchni w projektach ukończonych w 2017 roku.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW
8,3% - 2018
13,3% - 2017
7,1% - 2016

4-4,5 EUR/M²/MIESIĄC
czynsz wywoławczy w Krakowie

3,9-4 EUR/M²/MIESIĄC
czynsz wywoławczy poza granicami miasta

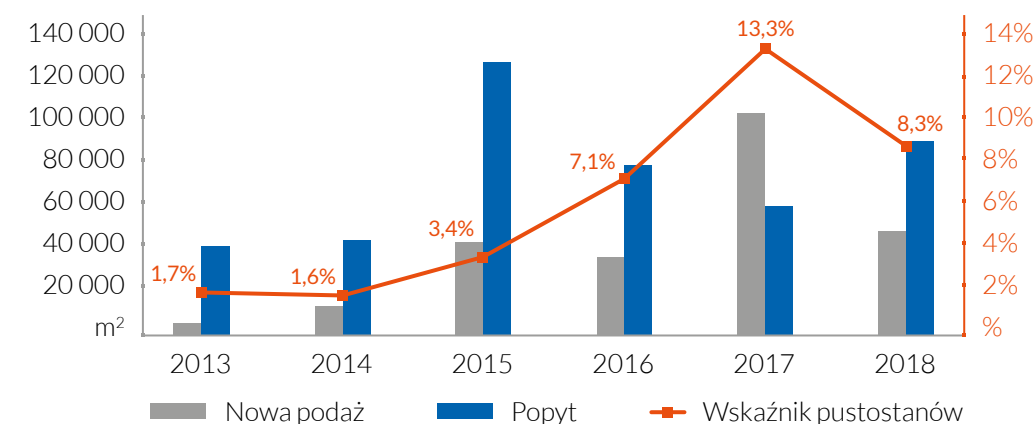
Biorąc pod uwagę koszty najmu, Kraków jest drugim najdroższym rejonem magazynowym w Polsce, zaraz po I strefie Warszawy. Czynsze wywoławcze za nowoczesną powierzchnię magazynową utrzymały się na stabilnym poziomie względem poprzedniego roku i wynosiły 4-4,5 EUR/m²/miesiąc dla projektów zlokalizowanych w granicach miasta. Większe obiekty poza granicami miasta są z reguły tańsze i czynsze wywoławcze wahają się pomiędzy 3,9 a 4 EUR/m²/miesiąc.

OBSZARY KONCENTRACJI POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH W POLSCE (2018)



Źródło:
Knight Frank

NOWA PODAŻ, POPYT I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW W KRAKOWIE (2013-2018)



Źródło: Knight Frank

RYNEK INWESTYCYJNY



Rekordowy rok 2018 zakończył się wynikiem wolumenu inwestycyjnego na poziomie 7,2 mld EUR, co jest dotychczas najwyższym wynikiem w historii polskiego rynku, gdzie poprzedni rekord na poziomie 5,1 mld EUR odnotowany został w 2006 roku. Polska jako najbardziej atrakcyjny kraj w Europie Środkowo-Wschodniej stanowi doskonałą alternatywę dla rynków Europy Zachodniej. Posiada bogatą ofertę nowoczesnych aktywów każdej kategorii, dzięki czemu z roku na rok zwraca uwagę coraz większej grupy nowych nabywców. W minionym roku w Polsce zadebiutowały m.in. fundusze z Filipin czy Singapuru. Ponadto, Polska awansowała w rankingu agencji FTSE Russel, gdzie jako pierwsze państwo z regionu została zaliczona do krajów rozwiniętych, co w perspektywie długoterminowej przełoży się na ocenę ryzyka i wielkość wolumenu inwestycyjnego, nie tylko w sektorze nieruchomości komercyjnych, ale też na postrzeganie naszej gospodarki przez podmioty międzynarodowe.

W ciągu minionych dwóch lat obserwowano rosnące zainteresowanie nabywców (zarówno funduszy inwestycyjnych jak inwestorów oportunistycznych) rynkami regionalnymi, takimi jak Kraków, Wrocław, Poznań czy Trójmiasto. Kraków, jako popularny kierunek turystyczny i największy regionalny rynek

biurowy z relatywnie szeroką ofertą aktywów dostępnych na sprzedaż, jest uważany za jeden z najatrakcyjniejszych ośrodków spośród miast regionalnych. Jego atrakcyjność wiąże się również z nieustannym rozwojem infrastruktury, a także rosnącą liczbą podmiotów z sektora BPO/SSC, które przyczyniają się do rozwoju rynku biurowego.

Całkowita wartość transakcji inwestycyjnych, które zostały zawarte na krakowskim rynku w 2018 roku osiągnęła 411 milionów EUR i stanowiła 6% wolumenu transakcji w Polsce.

**KRAKÓW, JAKO POPULARNY
KIERUNEK TURYSTYCZNY
I NAJWIĘKSZY REGIONALNY
RYNEK BIUROWY Z RELATYWNIE
SZEROKĄ OFERTĄ AKTYWÓW
DOSTĘPNYCH NA SPRZEDAŻ,
JEST UWAŻANY ZA JEDEN
Z NAJATRAKCYJNIEJSZYCH
OŚRODKÓW SPOŚRÓD
MIAST REGIONALNYCH**

411 MLN EUR
WARTOŚĆ TRANSAKCJI
INWESTYCYJNYCH W KRAKOWIE
(6% wolumenu transakcji w Polsce)

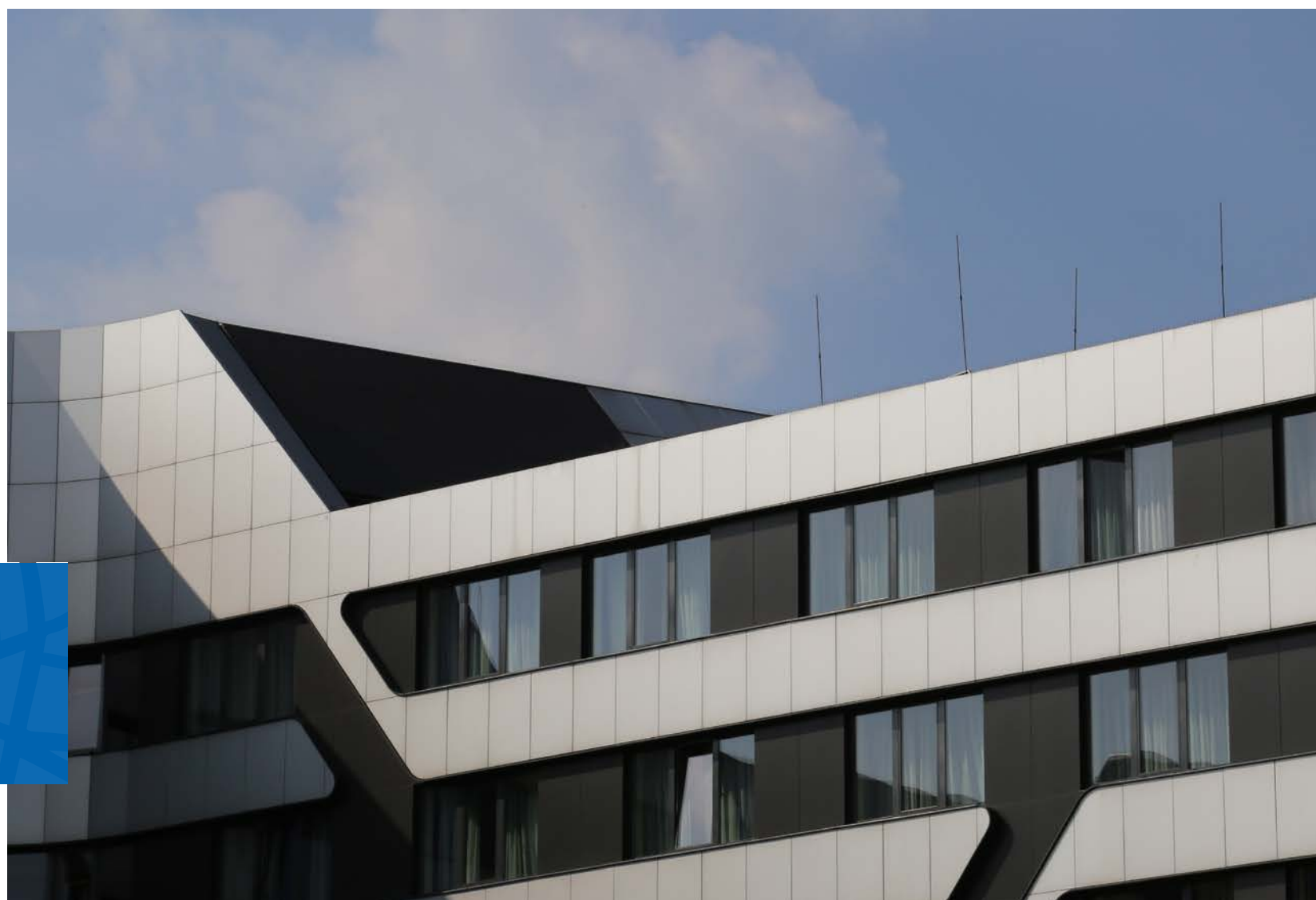
STRUKTURA TRANSAKCJI INWESTYCYJNYCH

 **55%**
BUDYNKI BIUROWE

 **32%**
SEKTOR HANDLOWY

 **7%**
OBIEKTY MAGAZYNOWE

 **6%**
HOTELE



RYNEK INWESTYCYJNY

WYBRANE TRANSAKcje INWESTYCYJNE W KRAKOWIE (2017-2018)

1 HIGH5IVE
2018, III kw.
Skanska
NIAM
€ 72 000 000

2 QUATTRO BUSINESS PARK
2018, II kw.
Starwood
Globalworth
€ 139 700 000

3 PARK INN BY RADISSON
2018, II kw.
UBM
Union Investment
€ 26 000 000

4 DOT
2017, IV kw.
Buma
Golden Star
€ 90 000 000

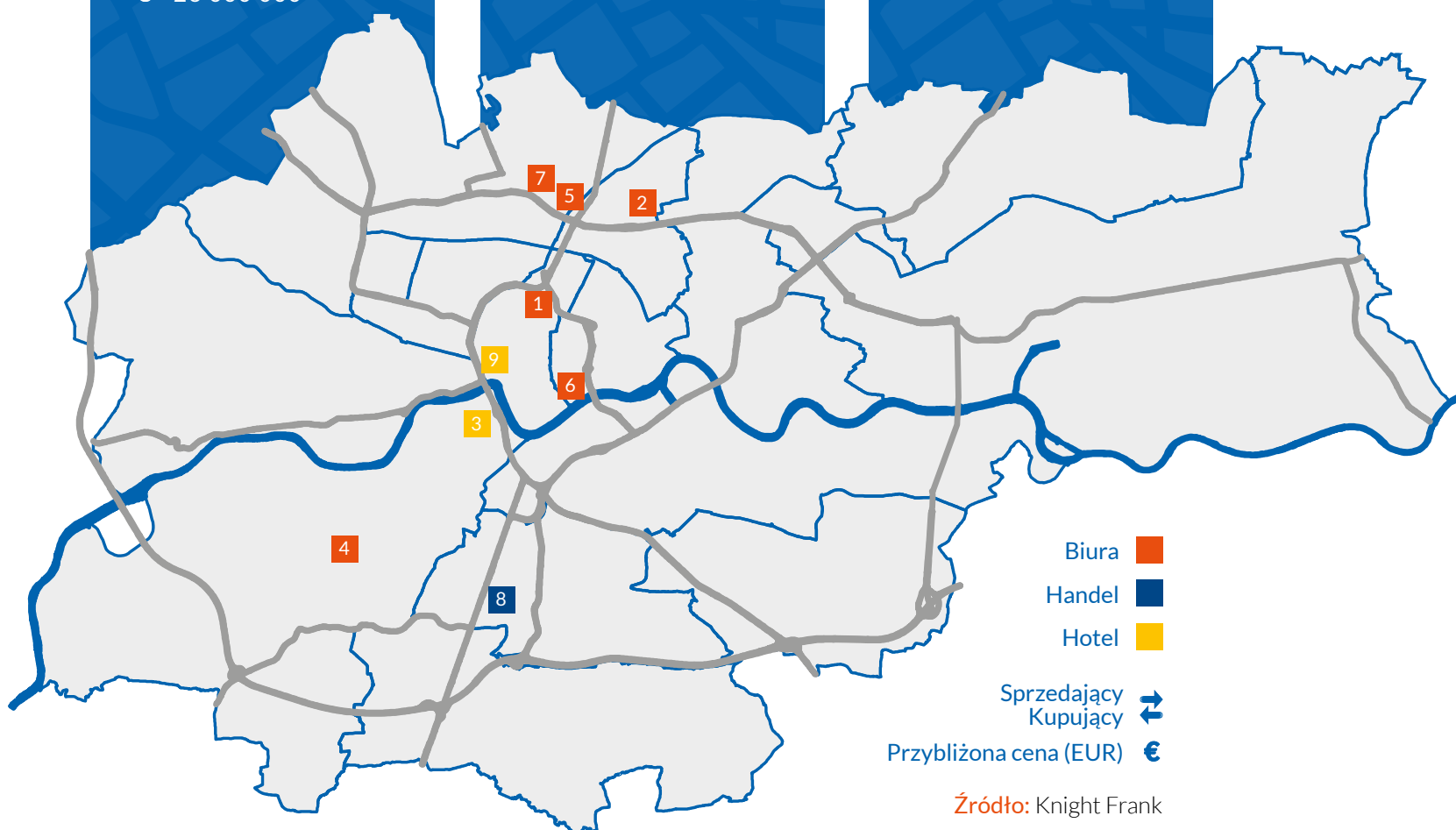
5 O3 BUSINESS CAMPUS II
2017, IV kw.
Echo Investment
Echo Polska Properties
€ 49 200 000

6 KOTLARSKA 11
2018, IV kw.
UBM
IAD
€ 30 000 000

7 VINCI
2017, III kw.
Dyskret
Benson Elliot
€ 45 000 000

8 ZAKOPIANKA
2017, II kw.
Tristan Capital Partners
Echo Polska Properties
€ 53 300 000

9 SHERATON KRAKOW
2017, I kw.
Alonquin
Invesco
€ 70 000 000



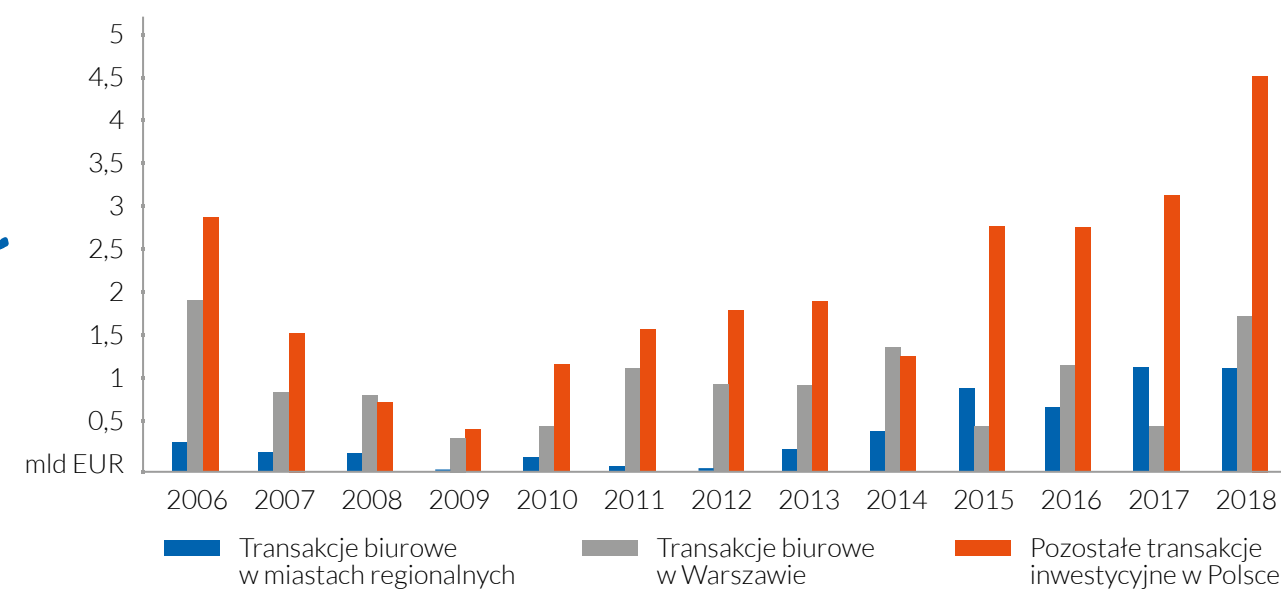
Źródło: Knight Frank

W 2018 ROKU W KRAKOWIE STOPY KAPITALIZACJI ZA NAJLEPSZE AKTYWA BIUROWE BYŁY SZACOWANE NA POZIOMIE 5,75-6,75%, ORAZ 5-5,5% ZA NAJATRAKCYJNIEJSZE CENTRA HANDLOWE

Uwaga inwestorów koncentrowała się przede wszystkim na nowo wybudowanych nowoczesnych budynkach biurowych zlokalizowanych w zarówno w centrum miasta jak i w lokalizacjach pozacentralnych. Największe transakcje w Krakowie w 2018 roku to: zakup Quattro Business Park przez Globalworth, sprzedaż budynku High5ive do NIAM oraz zakup Park Inn by Radisson przez Union Investment.

W strukturze nabytych aktywów dominowały budynki biurowe, które stanowiły 55% transakcji. Pozostałe 45% zostało podzielone pomiędzy sektor handlowy (32%), magazynowy (7%) i hotelowy (6%).

WOLUMEN TRANSAKcji INWESTYCYJNYCH W POLSCE (2006-2018)



Źródło: Knight Frank, RCA



Od początku 2016 roku inwestorzy w Krakowie wydali niemal 1,4 mln EUR, przede wszystkim na zakup projektów biurowych i handlowych. Najwyższy w historii lokalnego rynku popyt na powierzchnię biurową przyczynił się do wzrostu wartości nieruchomości i kompresji stóp kapitalizacji.

MIESZKANIOWY RYNEK PIERWOTNY

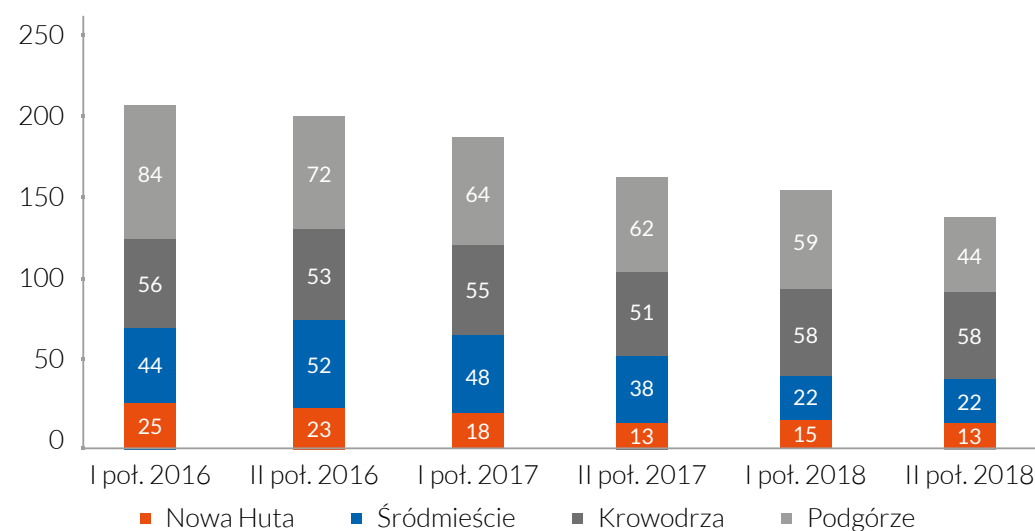
JUŻ PIĄTY ROK Z RZĘDU SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W STOLICY MAŁOPOLSKI NIE JEST W STANIE ZASPOKOIĆ SILNEGO POPYTU

Pomimo rekordowej sprzedaży mieszkań w 2017 roku, sprzedaż w 2018 roku nadal utrzymuje się na wysokim poziomie. Warto zauważyć, że od 2016 roku dostępność miejsc dopuszczonych pod zabudowę mieszkaniową, na terenie miasta, wyraźnie spada. Co prawda nie jest to podyktowane obawą

o dekoniunkturę, lecz wynika z braku nowych terenów, na których można realizować inwestycje z zakresu budownictwa wielorodzinnego.

Sprzedaż w 2017 roku spowodowała braki w bieżącej ofercie krótkoterminowej. Jeszcze w I połowie 2016 roku, średnia liczba inwestycji mieszkaniowych, na terenie Krakowa, oscylowała wokół 210 lokalizacji. Pod koniec 2018 roku spadła ona jednak do nieco ponad 130 miejsc, gdzie realizowane jest budownictwo wielorodzinne. Znaczącego spadku ilości budów nie odnotowano tylko na terenie dawnej dzielnicy Krowodrzy. Natomiast na pozostałym obszarze miasta, spadek nasycenia inwestycjami mieszkaniowymi spadł blisko o połowę.

ILOŚĆ INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH NA TERENIE MIASTA W LATACH 2016 – 2018



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

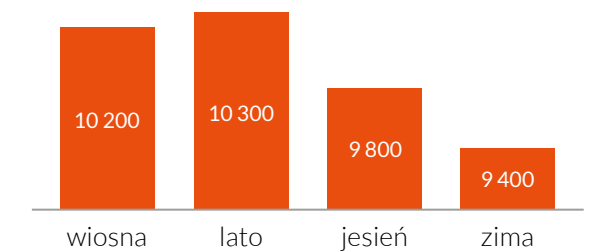
Krowodrza jest dzielnicą o największym zagęszczeniu deweloperskich inwestycji. Wynika to z postrzegania tej dzielnicy jako najbardziej atrakcyjnej, pod względem stosunku ceny do lokalizacji. Śródmieście jest wprawdzie bardziej atrakcyjne pod kątem lokalizacji, jednak średnie ceny mieszkań są tam poza zasięgiem przeciętnego nabywcy. Jest to efektem braku działek pod zabudowę i wynikającej z tego niskiej podaży nowych terenów. 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.

BOOM INWESTYCYJNY TRWAJĄCY OD KILKU LAT SPOWODOWAŁ URUCHOMIENIE WSZYSTKICH REZERW GRUNTOWYCH ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W ZASOBIE DEWELOPERÓW

Tzw. „banki ziemi” przestały praktycznie istnieć, gdyż wszystkie grunty, wystawiono na sprzedaż. Proces zakupu i przygotowania kolejnych gruntów pod inwestycje jest długotrwały, co spowodowało sukcesywny spadek oferty mieszkaniowej. Mimo, iż w ostatnich latach deweloperzy dostarczyli na krakowski rynek rekordową ilość mieszkań, to oferta zaczęła się kurczyć, a lokale sprzedawane są z coraz bardziej odległym terminem realizacji.

Powróciły czasy kupowania mieszkań na etapie „dziury w ziemi”. Dzięki tzw. ustawie deweloperskiej, taki sposób zakupu jest bezpieczny, ponieważ środki wpłacane są na rachunki powiernicze prowadzone przez banki. Ponadto coraz częściej obserwowany jest wzrost cen w trakcie trwania inwestycji.

LICZBA OFEROWANYCH MIESZKAŃ NA RYNKU PIERWOTNYM W POSZCZEGÓLNYCH KWARTAŁACH 2018 ROKU*



* Uwaga: w puli mieszkań oferowanych mieszczą się również mieszkania objęte rezerwacjami

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Zmniejszona konkurencja przy niestabnym popycie odcisnęła się dość mocno także na rynku wtórnym mieszkań. Osoby nie mogące czekać latami na wybudowanie nowych lokali mieszkaniowych starały się zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe poprzez kupno nieruchomości na rynku wtórnym. To doprowadziło do rekordowych ilości sprzedaży mieszkań w Krakowie z tzw. drugiej ręki w 2018 roku.

Motorem sprzedaży są nadal niskie stopy procentowe. W 2018 roku, kolejny raz zaciągniętych zostało więcej kredytów mieszkaniowych niż w roku poprzednim. Nie przeszkodziły w tym podnoszone marże bankowe czy konieczność posiadania 20% wkładu własnego w celu zakupu mieszkania. Nadal znaczący udział w zakupach stanowią transakcje gotówkowe, co wynika z niskiego oprocentowania lokat i braku wiary inwestorów w alternatywne instrumenty kapitałowe (np. giełda). Wraz z rosnącymi cenami, klienci inwestycyjni powoli zastępowani są przez osoby nabywające mieszkania na własne potrzeby.

Średnia cena ofertowa na koniec 2018 roku ze wszystkich (ponad 9 tys. ofert) mieszkań dostępnych w sprzedaży to 7 500 PLN/m². Wzrosła ona w skali roku o 7 %.

MIESZKANIOWY RYNEK PIERWOTNY

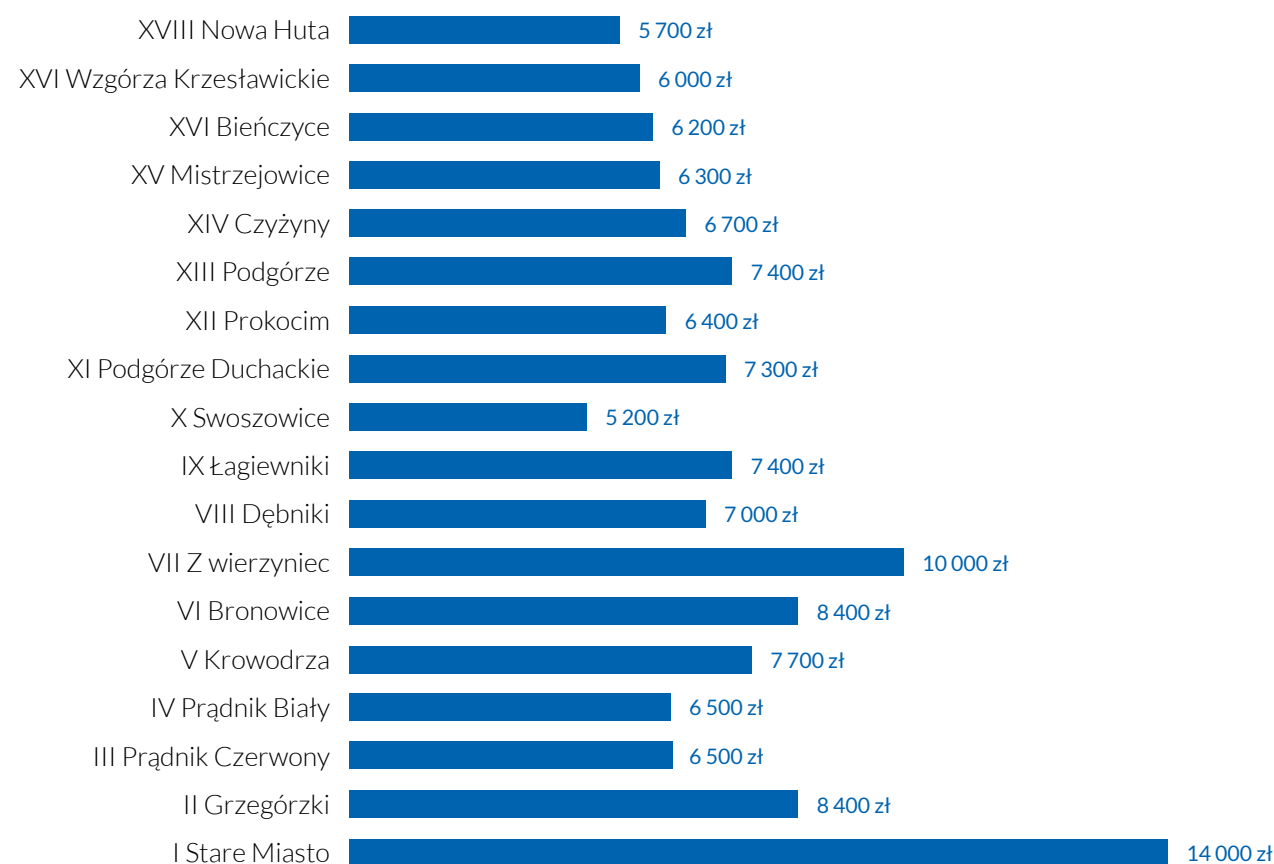
ŚREDNIE CENY OFEROWANYCH MIESZKAŃ W POSZCZEGÓLNYCH KWARTAŁACH (2017-2018)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

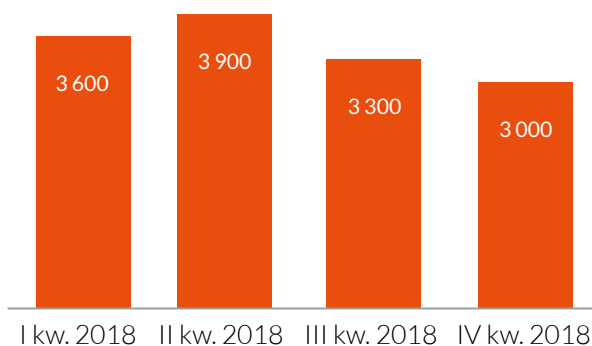
Analizy rynku pokazują wyraźny wzrost cen w zależności od lokalizacji inwestycji.

ŚREDNIE CENY MIESZKAŃ NA OBSZARZE POSZCZEGÓLNYCH DZIELNIC MIASTA



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

LICZBA SPRZEDAWANYCH MIESZKAŃ, NA KRAKOWSKIM RYNKU PIERWOTNYM W 2018 ROKU*



* Uwaga: w puli mieszkań sprzedanych nie uwzględniono mieszkań objętych rezerwacjami

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Z badań Instytutu, prowadzonych cyklicznie od 11-tu lat na krakowskich targach mieszkaniowych wynika, że najbardziej poszukiwane są mieszkania 2- i 3-pokojowe, szczególnie te o niewielkim dla tych parametrów metrażu. Od dłuższego czasu obserwuje się jednocześnie, że powoli rośnie średnia powierzchnia nabywanych mieszkań o ok. 0,5 m²/rok.

Deweloperzy woleliby budować niewielkie mieszkania, gdyż ceny jednostkowe takich lokali są najwyższe. Jednak podnoszona sukcesywnie bariera zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych, narzuca budowę coraz większych mieszkań. Od 2018 roku nowe przepisy ograniczyły też minimalną powierzchnię lokalu, co także przyczyniło się do wzrostu średniej powierzchni realizowanych lokali.

W stosunku do roku poprzedniego sprzedaż mieszkań wyraźnie zmalała. Zmniejszyła się też ilość mieszkań udostępnionych przez deweloperów na rynku. W 2018 roku sprzedano niespełna 14 tys. mieszkań, a licząc z inwestycjami w całym krakowskim obszarze metropolitalnym, było ich ok. 15 tys.

Co więcej, w 2018 roku, na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Krakowie, nadal dominowała przewaga popytu nad podażą. Spowodowało to odczuwalny wzrost cen, w stosunku do 2017 roku i ustabilizowanie się poziomu średniej ceny ofertowej na poziomie 7,5 tys. PLN/m². Obecna malejąca podaż, rosnące koszty wykonawstwa i zakupu ziemi – prawdopodobnie przełożą się na dalszy wzrost cen w 2019 roku. To prawdopodobnie ostudzi popyt i spowoduje dalszą obniżkę poziomu sprzedaży, która w dłuższym horyzoncie czasowym powinna doprowadzić do stabilizacji cen.



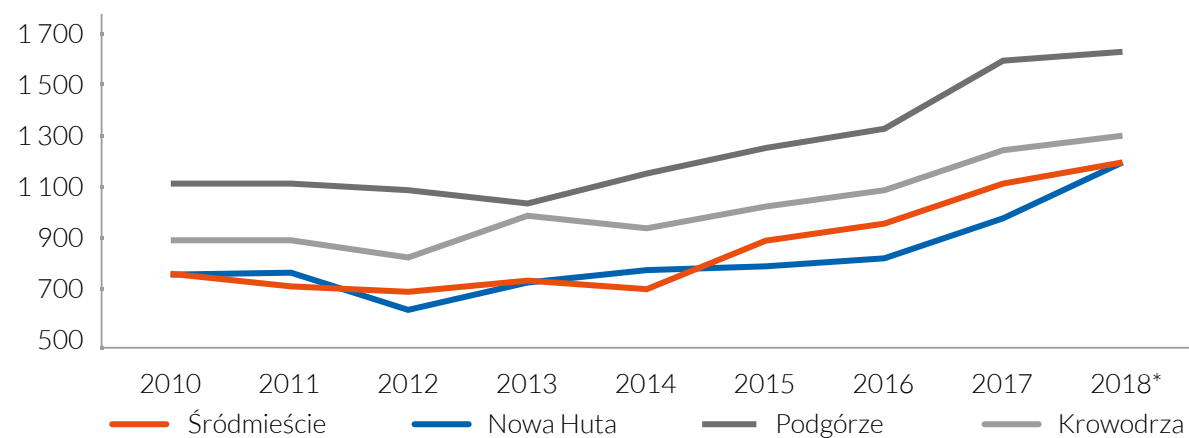
WTÓRNY RYNEK MIESZKAŃ – CENY TRANSAKCYJNE

W 2018 roku, liczba transakcji lokali mieszkalnych na rynku wtórnym wzrosła, choć wzrost ten był nieco mniejszy niż zanotowany w ubiegłym roku. Warto zaznaczyć, że choć na rynku nieruchomości wtórnych obserwujemy tendencję wzrostową w zakresie liczby transakcji to poziom tego wzrostu jest różny. W 2016 roku było to 5% w stosunku do roku 2015, a w 2015 – 11% w stosunku do roku 2014. Z kolei w roku 2017 przyrosty były największe, bo stanowiły 17% podczas, gdy wstępne wyniki za rok 2018 wskazują na wzrost liczby przeprowadzonych transakcji na poziomie 7%. Po gwałtownym wzroście ilości transakcji w 2017 roku, taki poziom można uznać za dobry wynik. Jedną z przyczyn niestabilnego popytu są coraz częstsze zakupy lokali z przeznaczeniem pod wynajem.

Zakupy inwestycyjne lokali mieszkalnych są obecnie korzystną alternatywą dla lokat bankowych. Zakupy te, choć realizowane są przede wszystkim na rynku pierwotnym, to coraz częściej obejmują również rynek wtórny. Inwestorom zależy m.in. na dobrej lokalizacji, gdzie znajdą chętnych na wynajem i gdzie – przy "wyjściu" z inwestycji – nie będzie problemów z szybką sprzedażą mieszkania.

Jak co roku, najwięcej mieszkań na krakowskim rynku wtórnym sprzedanych zostało w największej obszarowo jednostce ewidencyjnej – Podgórzu. Najmniej mieszkań sprzedaje się w Śródmieściu (głównie z uwagi na jego najmniejszy obszar i wysokie ceny) i Nowej Hucie, w której nachylenie linii wykresu wskazuje na największy wzrost liczby transakcji.

WOLUMEN TRANSAKCYJNY NA WTÓRNYM RYNKU MIESZKAŃ (2010-2018)



* Wielkości doszacowane z uwagi na niepełne dane.

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

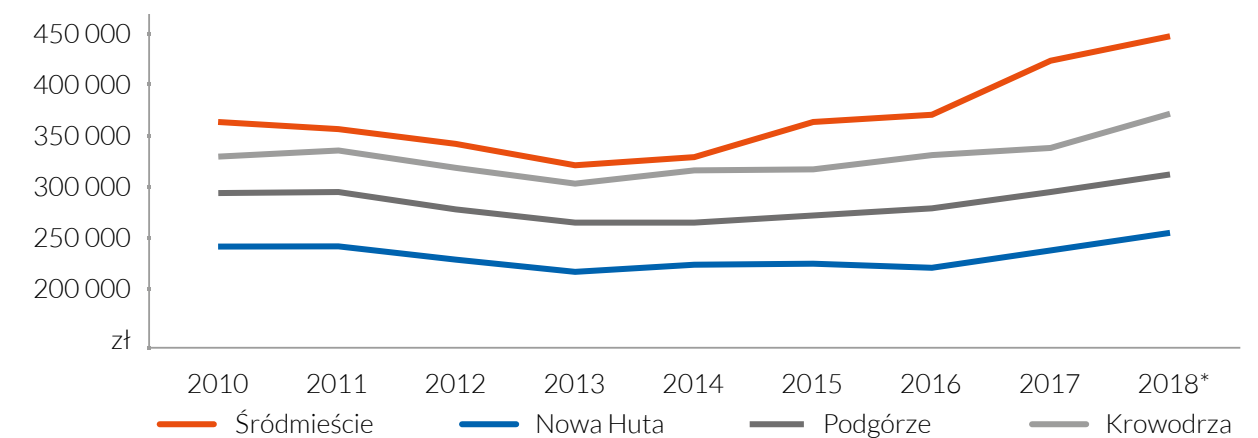
Średnie ceny sprzedaży dla nowo powstałych mieszkań w roku 2018 osiągnęły rekordowy poziom, głównie dlatego, że gwałtownie podrożały materiały budowlane i działki pod budowę nowych inwestycji. Doprowadziło to do znacznego wzrostu cen nowych mieszkań i rozwarstwienia pomiędzy tymi segmentami, które jeszcze do niedawna były zbliżone cenowo.

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 rozrzut cen pomiędzy tymi dzielnicami – średnia cena mieszkania w Śródmieściu wzrosła znacząco w 2017 roku i utrzymała ten trend w 2018 roku. W pozostałych dzielnicach wzrosty przez

ostatnie dwa lata były raczej równomierne. Procentowo najwyższy wzrost, w okresie ostatnich 2 lat, zanotowano w Nowej Hucie, gdzie wciąż najtaniej można było kupić mieszkanie (najniższe ceny za 1m²). Równocześnie najmniejsza jest przeciętna powierzchnia lokali znajdujących się w tej dzielnicy miasta. W Śródmieściu, zarówno średnia cena jednostkowa, jak i przeciętna powierzchnia sprzedanego mieszkania, były najwyższe.

W 2017 ROKU ŚREDNIA CENA MIESZKANIA NA KRAKOWSKIM RYNKU WTÓRNYM, PRZEKROCZYŁA GRANICĘ 300 TYS. PLN I W 2018 NADAL JEST POWYŻEJ TEJ GRANICY

ŚREDNIA CENA MIESZKANIA NA RYNKU WTÓRNYM (2010-2018)

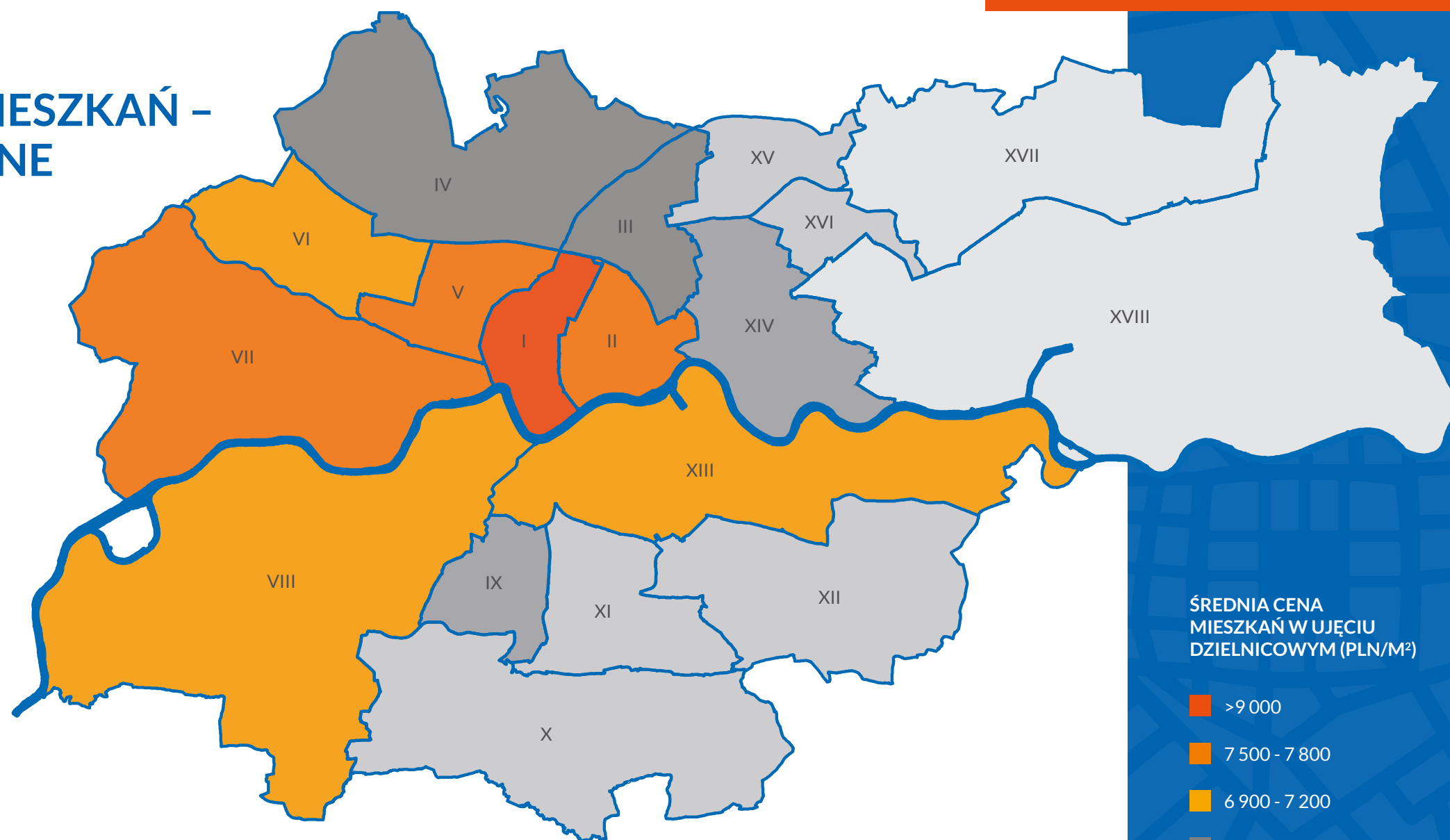


* Wielkości doszacowane z uwagi na niepełne dane.

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

WTÓRNY RYNEK MIESZKAŃ – CENY TRANSAKCYJNE

Średnia cena za 1 m² mieszkania na krakowskim rynku wtórnym, w 2018 roku wzrosła o ok. 7%, w stosunku do roku poprzedniego, zbliżając się do 6,8 tys. PLN/m². Została utrzymana tendencja z poprzedniego roku, w którym wzrost był na poziomie 6,4%. W zakresie ceny jednostkowej odnotowano wzrost we wszystkich dzielnicach, z czego największy odnotowano w Śródmieściu (około 10%), podczas, gdy w pozostałych rejonach administracyjnych – wyniósł on około 7%. Zestawiając ostatnie dwa lata, można śmiało zauważyć, że wzrosty ulegają spłaszczeniu, choć nadal największe odnotowano w Śródmieściu (prawie 20%), a na drugim miejscu uplasowała się w Nowa Huta (13,8%).

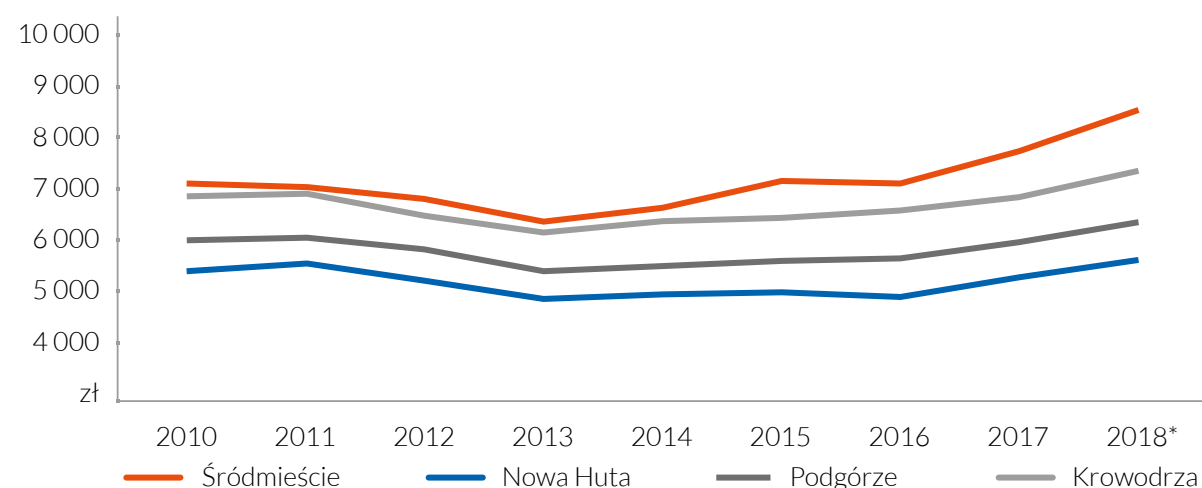


ŚREDNIA CENA
MIESZKAŃ W UJĘCIU
DZIELNICOWYM (PLN/M²)

- > 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

ŚREDNIA CENA ZA 1 M² MIESZKANIA NA RYNKU WTÓRNYM (2010-2018)



* Wielkości doszacowane z uwagi na niepełne dane

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Podział na dzielnice administracyjne pokazuje, że aktualny rozkład średnich cen transakcyjnych na rynku wtórnym nie uległ zmianie. Dzielnice położone 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 tych dzielnic. Coraz bardziej doceniane są również Dębiki – a w szczególności obszary położone najbliżej centrum tj. stare Dębiki i rejon os. Podwawelskiego. W ostatnim roku wzrost cen zanotowano również na Grzegórkach, gdzie do obrotu na rynku wtórnym trafiły lokale z nowych inwestycji. Z kolei najniższe średnie ceny notowane są w Bieżanowie-Prokocimiu, Nowej Hucie i Wzgórzach Krzesławickich.

WTÓRNY RYNEK MIESZKAŃ – CENY TRANSAKCYJNE

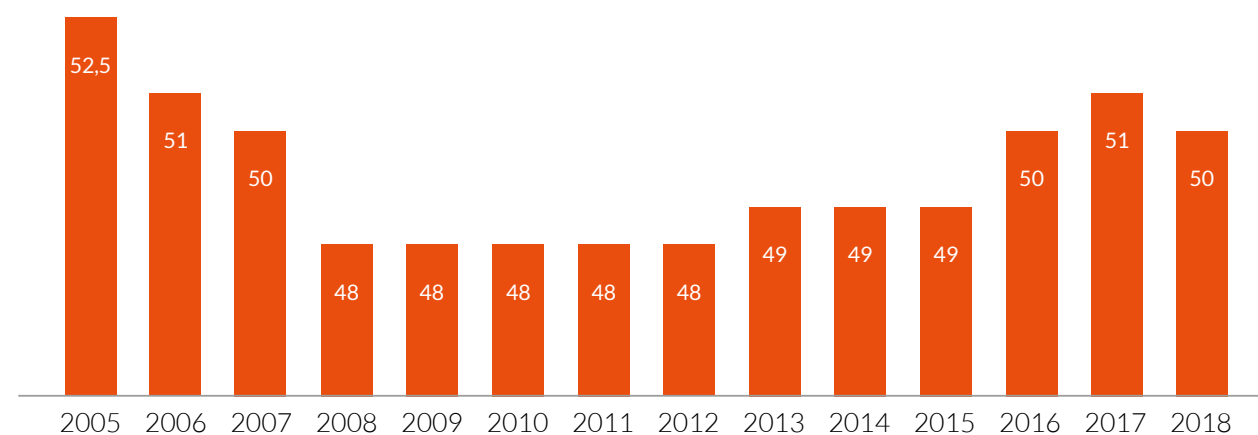
Podobnie jak w latach poprzednich, na rynku wtórnym, sprzedawano głównie małe mieszkania. Duże mieszkania stosunkowo rzadko są przedmiotem obrotu rynkowego. W 2018 roku transakcje lokalami o powierzchni powyżej 75 m² stanowiły 7% wszystkich transakcji, a sprzedaż lokali powyżej 100 m² – tylko niewiele ponad 1,5% 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. Co więcej, według najnowszych danych statystycznych ponad połowa sprzedawanych mieszkań zawiera się w przedziale od 35 do 55 m².



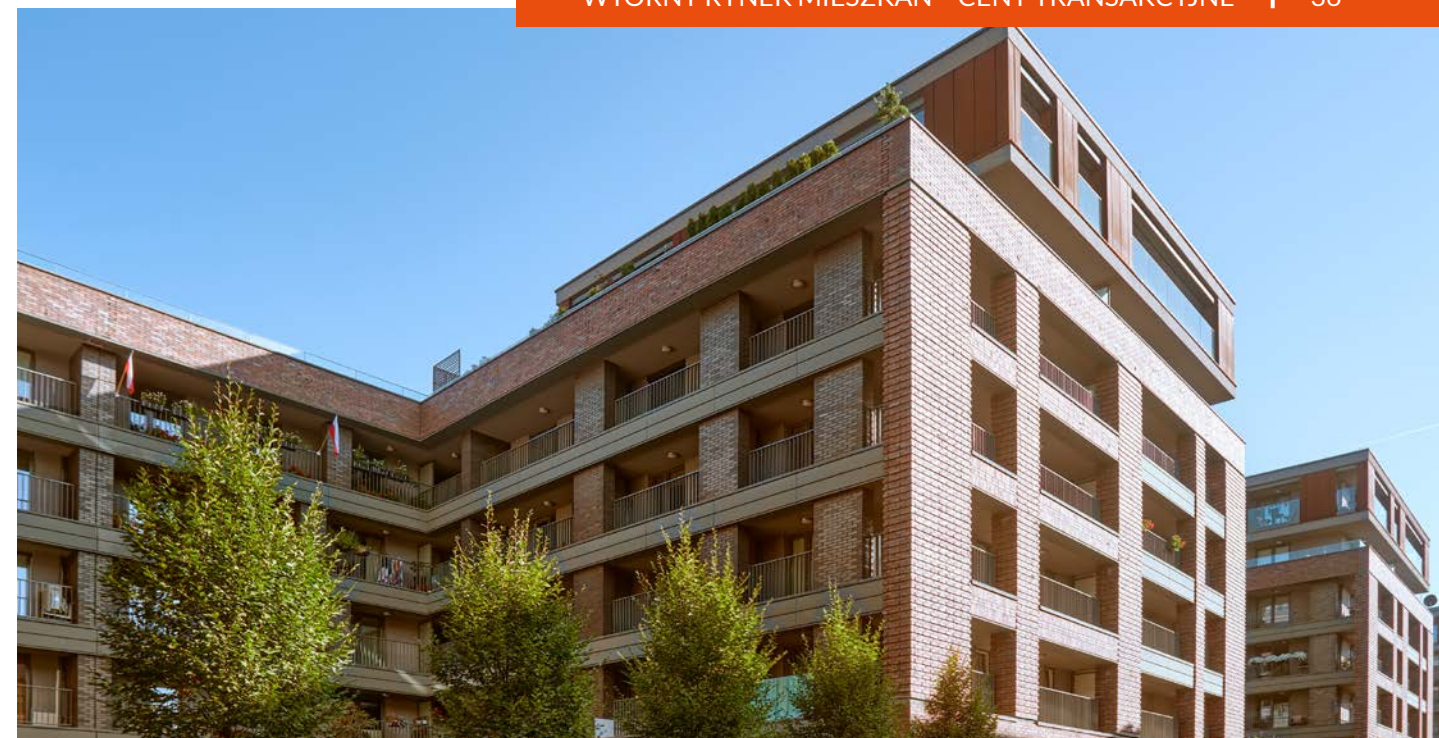
50 m²

Średnia powierzchnia nabywanego lokalu, na krakowskim rynku wtórnym w 2018 roku

ŚREDNIA POWIERZCHNIA LOKALU MIESZKALNEGO NA RYNKU WTÓRNYM
W KRAKOWIE (2005-2018)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

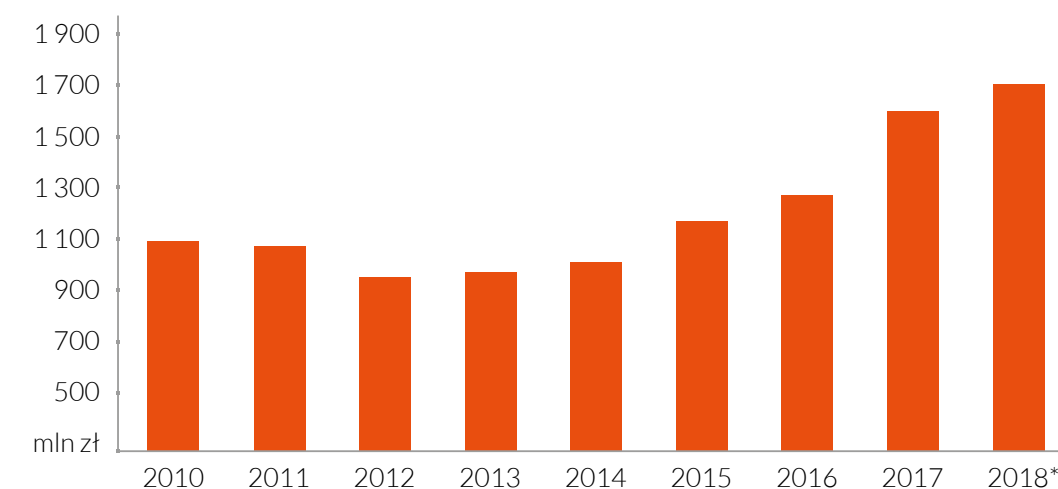


Rok 2018 był kolejnym rokiem, w którym zanotowano wzrost obrotów (około 7%). Co ciekawe poziom ten był jednak niższy niż w roku 2017, w którym zanotowano znaczny wzrost obrotów wynoszący aż o 26% więcej.

Przewiduje się, że w roku 2019 krakowski rynek wtórny mieszkań, powinien wyglądać podobnie jak w latach 2016-2018.

**W STOSUNKU DO 2017 ROKU,
W KTÓRYM ZANOTOWANY
ZOSTAŁ WZROST CEN WE
WSZYSTKICH DZIELNICACH
NA POZIOMIE 5%, WZROST
ŚREDNICH CEN W 2018 ROKU
NA POZIOMIE 7% MOŻNA
UZNAĆ ZA UTRZYMANIE
TRENDU ZWYŻKOWEGO CEN**

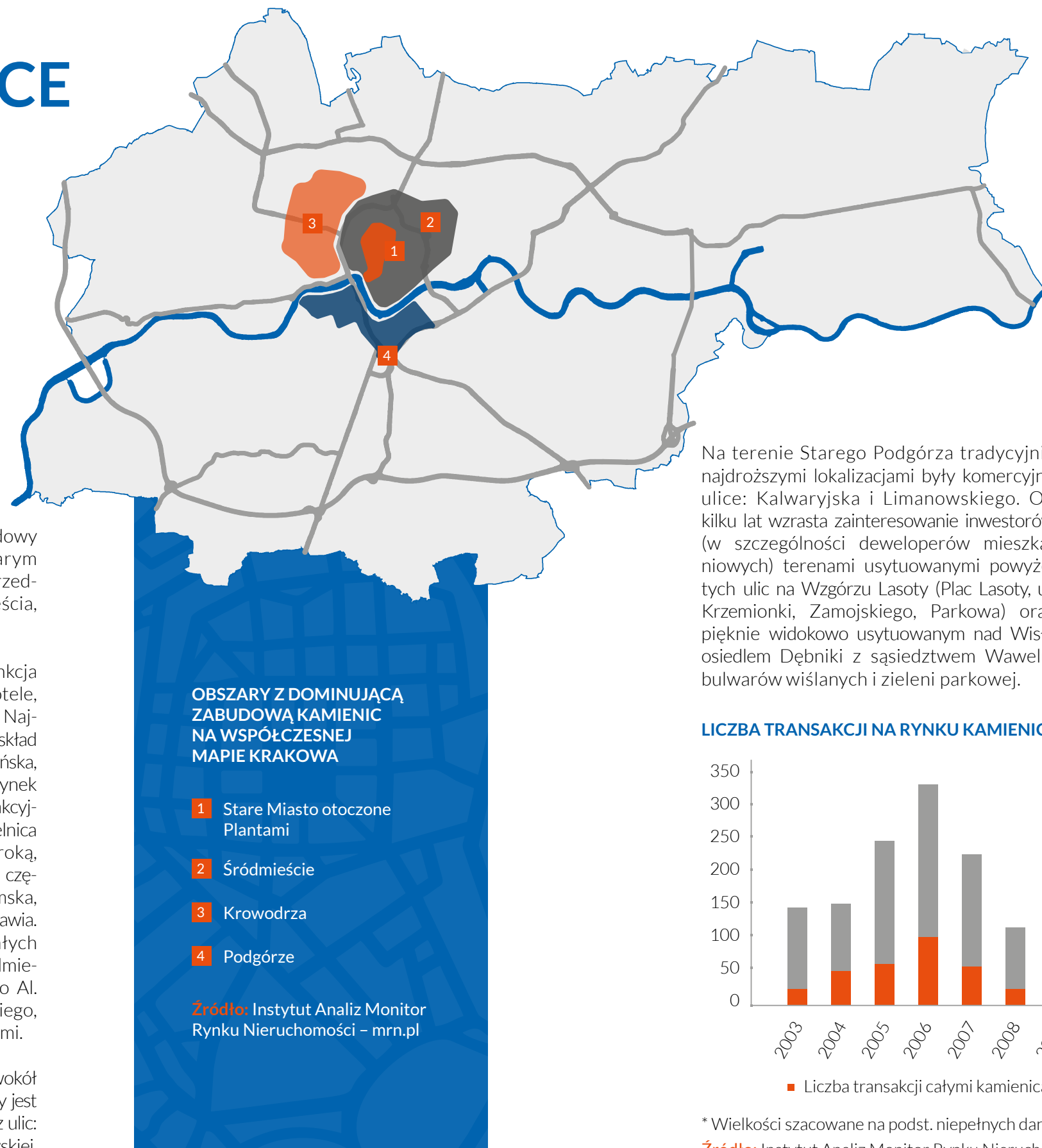
OBRÓT NA WTÓRNYM RYNKU MIESZKAŃ (2010-2018)



* Wielkości doszacowane z uwagi na niepełne dane

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

KAMIENICE



Kamienice są dominującą formą zabudowy w czterech obszarach miasta: na Starym Mieście otoczonym Plantami oraz w przedwojennych częściach dzielnic: Śródmieścia, Krowodrzy i Podgórza.

W dzielnicy Stare Miasto, od lat funkcja mieszkalna jest wypierana przez hotele, hostele, handel oraz usługi turystyczne. Najbardziej pożądane są ulice wchodzące w skład dawnej „Drogi Królewskiej” jak ul. Floriańska, ul. Grodzka, ul. Szewska, Mały Rynek i Rynek Główny. Poza centrum, najbardziej atrakcyjnymi lokalizacjami w Śródmieściu są: dzielnica Kazimierz z Placem Nowym, ulicą Szeroką, Krakowską i Starowiślną, a w pozostałej części – ulice handlowe takie jak: Stradomska, Zwierzyniecka, Karmelicka, Długa oraz Pawia. Cały czas rośnie atrakcyjność pozostałych ulic i obszarów przedwojennego Śródmieścia, w tym rejonów od ulicy Lubicz do Al. Prażmowskiego oraz osiedla Oficerskiego, które dawniej były terenami zaniedbanymi.

W Krowodrzy najdroższy jest Salwator wokół placu Na Stawach i ul. Kościuszki. Atrakcyjny jest też obszar wokół parku Krakowskiego oraz ulic: Lea, Królewskiej, Mazowieckiej i Wrocławskiej.

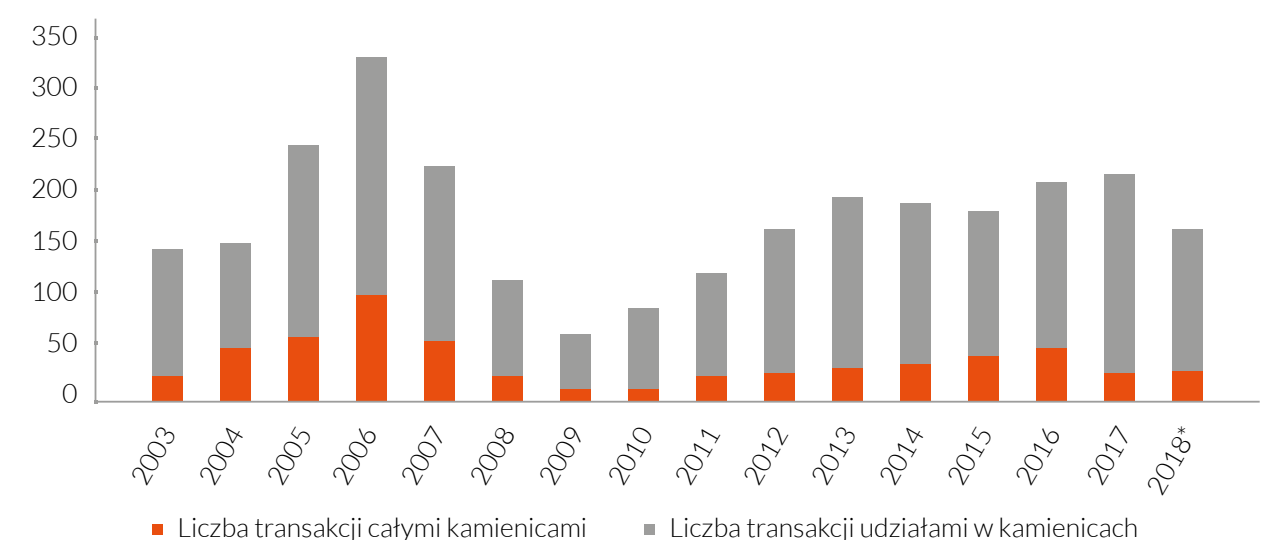
Na terenie Starego Podgórza tradycyjnie najdroższymi lokalizacjami były komercyjne ulice: Kalwaryjska i Limanowskiego. Od kilku lat wzrasta zainteresowanie inwestorów (w szczególności deweloperów mieszkaniowych) terenami usytuowanymi powyżej tych ulic na Wzgórzu Lasoty (Plac Lasoty, ul. Krzemionki, Zamojskiego, Parkowa) oraz pięknie widokowo usytuowanym nad Wisłą osiedlem Dębinki z sąsiedztwem Wawelu, bulwarów wiślanych i zieleni parkowej.

W całym Krakowie zachowało się 10 tysięcy kamienic wybudowanych przed 1945, z czego około tysiąc to budynki zabytkowe, które nadal pełnią funkcje mieszkalne. W samym Śródmieściu zachowało się ok. 7 tysięcy kamienic, w Krowodrzy – 2 tysiące, a w Podgórzu prawie tysiąc.

Znaczna część kamienic ma 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, co przekłada się na malejącą z roku na rok liczbę transakcji z udziałem tych nieruchomości. Ponadto warto zaznaczyć, że sama podaż udziałów w kamienicach jest nadal bardzo duża.

Szacuje się, że w 2018 roku zawartych zostało 30 transakcji sprzedaży całych kamienic (27 w 2017 r.) oraz 132 transakcje udziałami (191 w 2017 r.).

LICZBA TRANSAKCJI NA RYNKU KAMIENIC W LATACH 2003-2018



* Wielkości szacowane na podst. niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

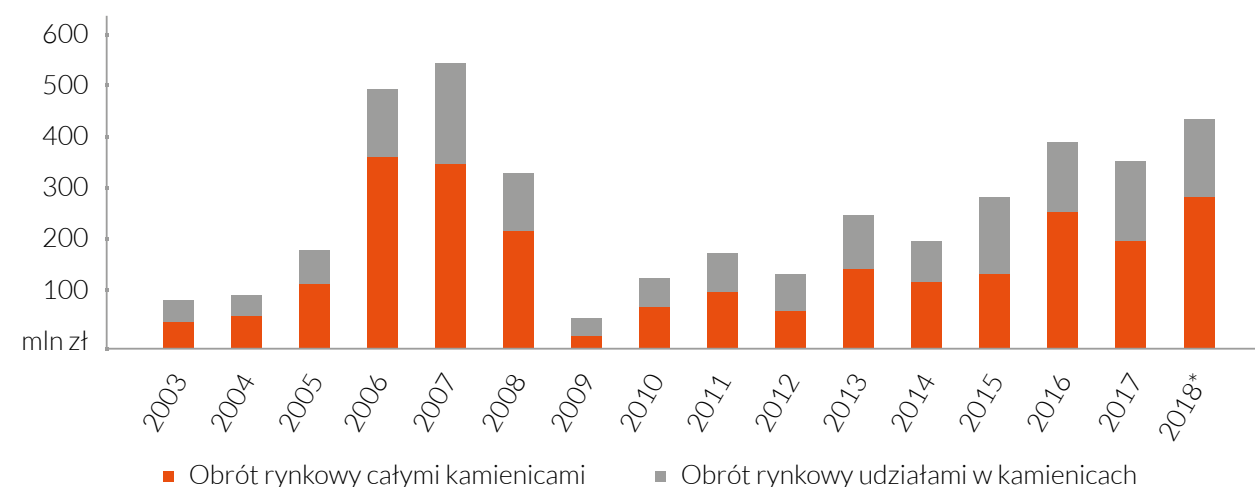
KAMIENICE

W 2018 roku nastąpił niewielki spadek liczby transakcji, który spowodowany był głównie barierą podażową ze względu na spadek sprzedaży samych udziałów. W dalszym ciągu jest to znacząca suma transakcji odzwierciedlająca duże zainteresowanie rynkiem zarówno ze strony inwestorów instytucjonalnych, jak i drobnych nabywców poszukujących atrakcyjnych nieruchomości. Ponadto warto pamiętać, że silny popyt przy ograniczonej podaży wpływa na wzrost cen kamienic. Obroty rynkowe w 2018 r. wyniosły 432 mln PLN, w tym 288 mln PLN to kwota jaką zapłacili nabywcy za całe kamienice, co stanowi rekordowy wynik od szczytu poprzedniej hossy w 2007 roku. Fakt, że

przy spadku liczby transakcji zanotowany został wzrost obrotów oznacza, że kapitał zaangażowany w inwestycje na tym rynku rośnie pomimo mniejszej liczby ofert, a inwestorzy są w stanie zaakceptować wyższe ceny.

Po okresie hossy w latach 2003-2007 oraz stabilizacji w latach następnych, ostatnie 3 lata (2016-2018) wyróżniają się powrotem do silnego trendu wzrostowego. Średnia cena jednostkowa kamienicy w najbardziej miarodajnym Śródmieściu wynosi prawie 9 000 PLN/m² pow. użytkowej, co daje o 12% większą kwotę niż w 2017 roku i aż o 20% większą kwotę niż w roku 2016. Wpływ na tak wysokie średnie ceny jednostkowe kamienic w Śródmieściu mają w największym stopniu rekordowo wysokie ceny kamienic na Starym Mieście.

OBRÓT RYNKOWY KAMIENICAMI I ICH UDZIAŁAMI W LATACH 2003-2018



* Wielkości szacowane na podst. niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

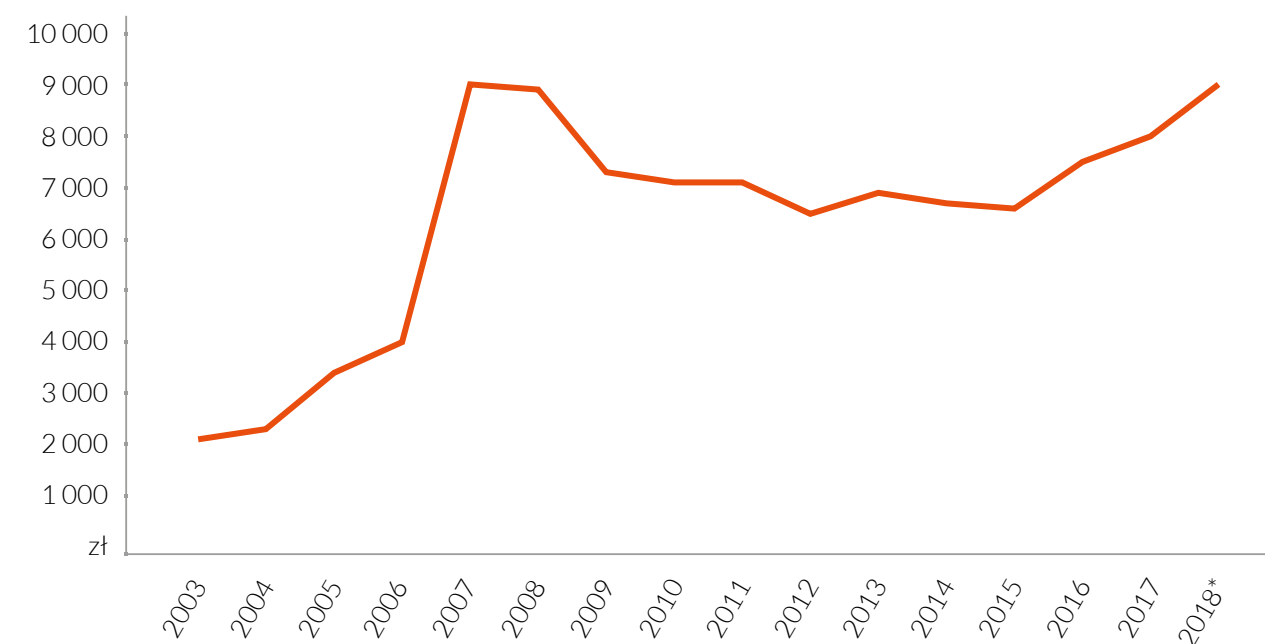


9 000 PLN/m²

Średnia cena jednostkowa kamienicy w Śródmieściu – 12% więcej niż w 2017 roku

Podobne tendencje cenowe fazy hossy występują też na innych skorelowanych rynkach nieruchomości w Krakowie, czyli na rynku mieszkaniowym i gruntów inwestycyjnych.

TREND CENOWY KAMIENIC W ŚRÓDMIEŚCIU – LATA 2003-2018 (ZŁ/M² PU)



* Wielkości szacowane na podst. niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

KAMIENICE

Stare Miasto (od Rynku Głównego do Plant) to nie tylko obszarowo najmniejszy rynek lokalny, ale również najbardziej atrakcyjny rynek dla dominujących tu nieruchomości apartamentowych, turystycznych i komercyjno-gastronomicznych. Jedną z ciekawszych inwestycji roku 2017 była sprzedaż całej kamienicy ulokowanej przy najdroższej ulicy

Krakowa – Floriańskiej, za kwotę prawie 30 tys. PLN/m². Średnia cena, jaką trzeba było zapłacić w 2016 roku za kamienicę w Krakowie to 9,6 mln PLN (wobec 7,2 mln PLN w 2017 roku i 5,7 mln PLN w roku 2015). Maksymalną cenę 29,6 mln PLN w 2018 roku osiągnęła kamienica na Starym Mieście. Z kolei w Śródmieściu poza Starym Miastem najwyższa cena za kamienicę wyniosła 20,7 mln PLN. Warto zaznaczyć, że kamienice w Krowodrzy i Podgórzu osiągają znacznie niższe ceny, a najdroższe nie przekraczają 5 mln PLN.

	 SPRZEDANYCH KAMIENIC	 OBRÓT	 ŚREDNIA CENA 1M ²
Stare Miasto (obwód Plant)	Brak danych	140 mln PLN	20 tys. PLN
Śródmieście (bez Starego Miasta)	24	350 mln PLN	7 tys. PLN
Krowodrza	2	Brak danych	6 tys. PLN
Podgórze	2	Brak danych	7 tys. PLN

Największy wpływ na ceny kamienic ma z pewnością atrakcyjność lokalizacyjna mierzona zasadniczo odległością od Rynku Głównego, a także stan techniczno-użytkowy, sposób użytkowania mierzony wielkością dochodu z najmu (od powierzchni handlowych wynajmowanych po 300-500 PLN/m² – do mieszkań z najemcami płacącymi czynsz regulowany 7-15 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 2018 najniższa stopa zwrotu w transakcji sprzedaży zbliżyła się do poziomu 5,5 % dla kamienicy przy ul. Floriańskiej (w 2017 było to 6%), co odpowiada ryzyku szacowanym na poziomie najlepszych obiektów komercyjnych w Warszawie.

Największy udział w strukturze popytu w 2018 roku mają inwestorzy z branży apartamentowej oraz turystycznej. Z kolei inwestorzy związani z rynkiem hotelowo-turystycznym (dokonujący zakupów pod hotele, hostele, pensjonaty czy gastronomię) szybko zwiększają swój portfel aktywów na tym rynku. Ciągłe poszukiwane są duże obiekty zabytkowe do adaptacji na hotele najlepszych światowych marek. Powoli też rośnie rynek dzierżawy obiektów zabytkowych pod funkcje hotelowo-turystyczne, co jest związane z ogromnym popytem i nikłą ofertą sprzedaży całych kamienic.

Nie słabnie także presja popytowa inwestorów poszukujących kamienic pod reprezentacyjne funkcje handlowe w centrum i przy głównych ulicach. Zakupy udziałów w kamienicach związane są często z objęciem w posiadanie lokali użytkowych.

PRZEWIDUJE SIĘ, ŻE W NAJBLIŻSZYCH LATACH NA RYNKU KAMIENIC BĘDĄ UTRZYMYWAĆ SIĘ WYSOKIE CENY, A SIŁA RYNKU (OBRÓT RYNKOWY I POZIOM CEN) BĘDZIE WIĘKSZA NIŻ W POZOSTAŁYCH SEGMENTACH RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Po kilkuletnim okresie gwałtownego wzrostu możliwa jest w najbliższym czasie stabilizacja cen i czynszów w kamienicach, jednak rosnący kapitał inwestowany w tym segmencie rynku raczej nie pozwoli na spadek cen. Czynniki stymulujące tę tendencję 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 są do sprzedania kamienice przy najatrakcyjniejszych ulicach Starego Miasta (Floriańska, Rynek Główny) w cenach dochodzących do 20 tys. PLN/m² powierzchni, pomimo konieczności przeprowadzenia prac remontowo-adaptacyjnych.

W następnych latach coraz częściej stosowanym modelem biznesowym na rynku zabytkowych kamienic będą długoterminowe dzierżawy w branży turystyczno-hotelowej, które pozwalają instytucjom publicznym i kościelnym utrzymać własności przy równoczesnym zapewnieniu stałych, wysokich dochodów z czynszów, a dzierżawcy umożliwiają znacząco mniejsze zaangażowanie własnego kapitału w inwestycję hotelową.

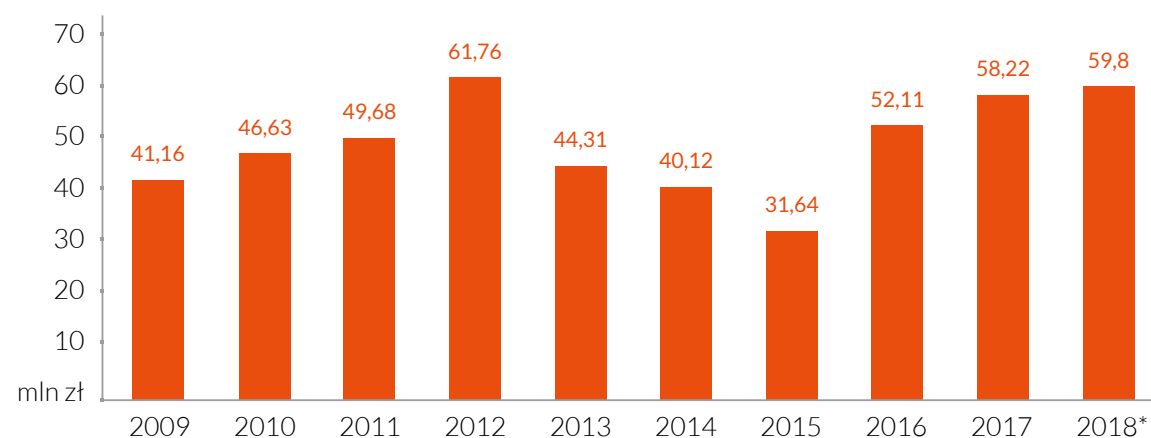
DOMY JEDNORODZINNE

RYNEK PIERWOTNY

Rynek pierwotny domów jednorodzinnych w Krakowie odnotował w latach 2012-2015 trend spadkowy w zakresie liczby dokonanych transakcji, co odwróciło się w roku 2016 i trwa do dziś. Był to również czas przełomu pod względem wielkości obrotów, szacowanych na ponad 52 mln, co daje blisko 65 procentowy wzrost w porównaniu do roku 2015. Pomimo sceptycznych prognoz związanych z niewielką liczbą wydanych pozwoleń na inwestycje, krakowski rynek budynków mieszkalnych

w zabudowie jednorodzinnej zanotował ponowny wzrost w 2017 roku osiągając wartość około 58 mln złotych. Wzrosła również liczba transakcji. Jak wskazują wstępne analizy, w roku 2018 utrzymany zostanie podobny poziom obrotów jak w roku 2017. Tym samym porównanie liczby wydanych pozwoleń na budowę domów w Krakowie za 2017 i za 2018 rok, pokazuje, że liczba ta pozostawała na zbliżonym poziomie. W samym roku 2017 zostało wydanych 482 pozwoleń na budowę obejmujących łącznie 649 budynków jednorodzinnych, podczas gdy w roku 2018 wydano 434 pozwolenia na budowę, co skutkowało wybudowaniem 604 budynków jednorodzinnych.

OBRÓT W MLN ZŁ



* Dla roku 2018 dane szacunkowe

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

 OK. 700 000 PLN
Średnia cena domu w 2018 roku

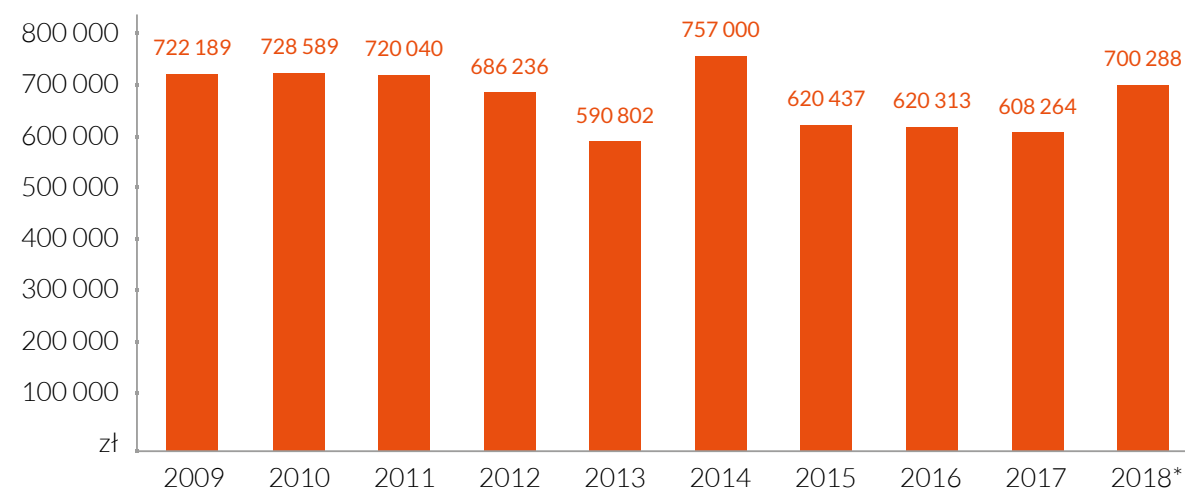
**NAJWIĘKSZA ILOŚĆ DOMÓW
JEST BUDOWANA NA OBSZARZE
PODGÓRZA, ALE STOPNIOWO
WZRASTA LICZBA INWESTYCJI
W KROWODRZY I NOWEJ HUCIE**

Liczba sprzedanych domów w 2018 r. w Podgórzu stanowiła ponad 60% wszystkich transakcji dokonywanych na terenie Krakowa i była silnie skorelowana z ilością inwestycji deweloperskich. Łączna liczba transakcji przeprowadzonych w dzielnicy Krowodrza stanowiła 25%, podczas gdy w Nowej Hucie było to około 15%. W Śródmieściu – w nielicznych enklawach zabudowy jednorodzinnej, które tu istnieją – brak jest terenów, które można by przeznaczyć pod nową zabudowę jednorodzinną i dlatego od wielu lat odnotowuje się w tej dzielnicy jedynie pojedyncze transakcje.

Analizując dane historyczne, warto zauważyć, że rok 2014 wyróżniał się znaczącym wzrostem cen transakcyjnych w relacji do roku 2013. W 2015 roku nastąpiła korekta w stosunku do roku 2014, bowiem średnia

cena transakcyjna spadła o 12%. Lata 2015-2017 to z kolei okres stagnacji na krakowskim rynku pierwotnym oferującym domy jednorodzinne. Według wstępnych danych za 2018 rok, średnia cena domu znacząco wzrosła w stosunku do lat wcześniejszych (średnio o ok. 15%) i wynosiła ok. 700 tys. PLN. Na wzrost średniej ceny transakcyjnej w ostatnim roku wpływ miała m.in. hossa panująca na rynku nieruchomości i rozwój gospodarczy w Polsce. Wzrost średniej cen transakcyjnych odnoszących się do domów jednorodzinnych został również spowodowany wpływem kilku drogich transakcji domów położonych na Woli Justowskiej. Najwyższa cena transakcyjna zanotowana w Krakowie dotyczyła domu o powierzchni użytkowej ok. 260 m² położonego na niewielkiej sześciopiętrowej działce, zlokalizowanego w dzielnicy Wola Justowska i wyniosła ponad 3 mln PLN, co w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej domu dało kwotę 11 686 PLN.

ŚREDNIA CENA TRANSAKCYJNA (ZŁ)



* Dla roku 2018 dane niepełne

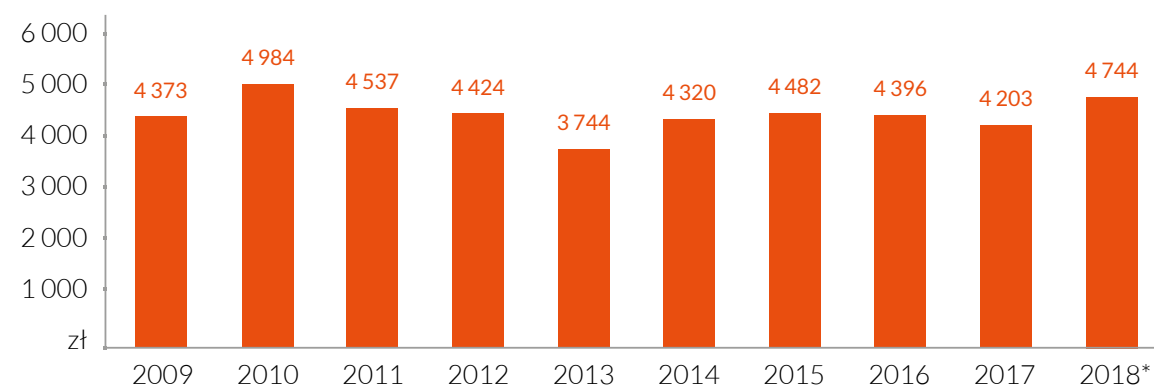
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

DOMY JEDNORODZINNE

W latach 2016-2017 ceny jednostkowe za m² powierzchni użytkowej domu w Krakowie, odnotowywały niewielki spadek. Co istotniejsze, w roku 2017 nie odnotowano żadnej transakcji ani na Woli Justowskiej ani w Śródmieściu, gdzie pułap cen jednostkowych jest znacznie wyższy niż na pozostałych obszarach Krakowa.

Według wstępnych danych za 2018 rok średnia cena jednostkowa (PLN/m² powierzchni użytkowej) znacząco wzrosła w stosunku do roku poprzedniego (około 13%) i ukształtowała się na poziomie około 4 744 PLN/m² powierzchni użytkowej. Natomiast średnia powierzchnia sprzedawanych domów niewiele spadła, co oznacza, że średnia cena jednostkowa wzrosła realnie nieco więcej niż 13%.

ŚREDNIA CENA 1M² POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ (ZŁ)



* Dla roku 2018 dane szacunkowe

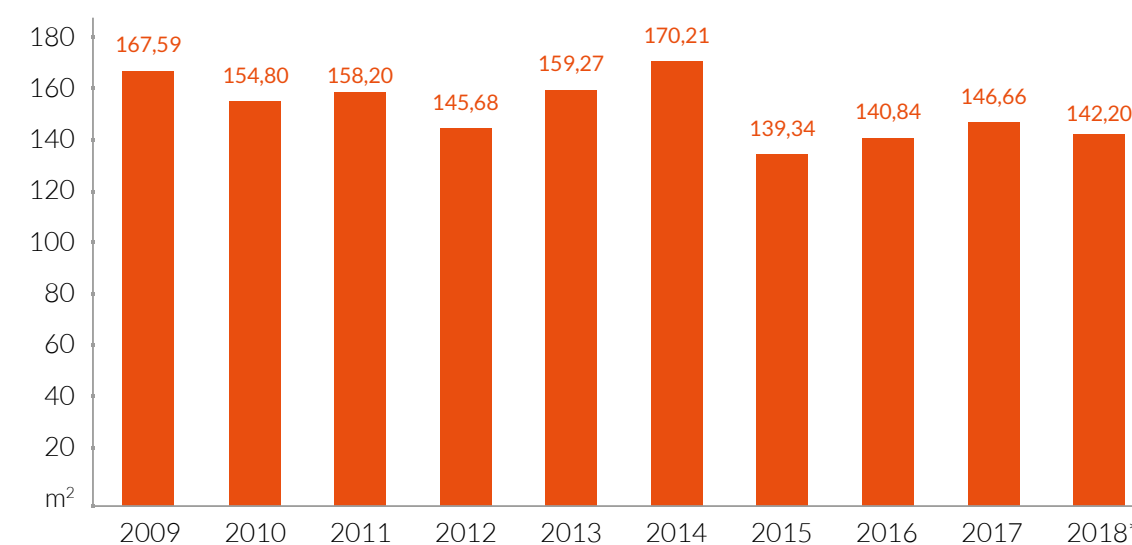
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl



Od 2015 roku, czyli już trzeci rok z rzędu, średnia powierzchnia domu jednorodzinnego sprzedawanego na rynku deweloperskim mieści się w przedziale 140–145 m².

Dla porównania – w roku 2018 średnia ta wyniosła 142 m². Oznacza to, że jest to najbardziej optymalna powierzchnia akceptowana przez rynek. Z kolei średnia powierzchnia gruntu pod budynkiem jednorodzinnym wybudowanym przez dewelopera waha się od lat w granicach 430–460 m².

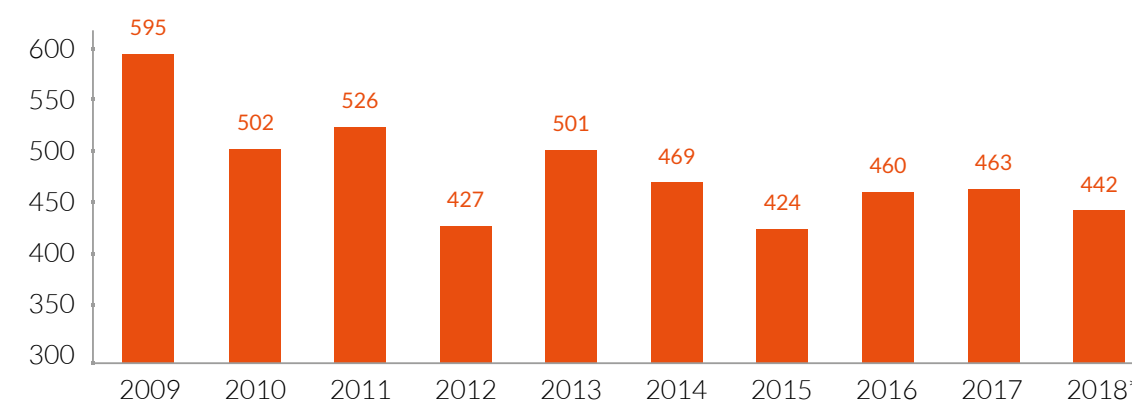
ŚREDNIA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA DOMU JEDNORODZINNEGO (M²)



* Dla roku 2018 dane niepełne

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

ŚREDNIA POWIERZCHNIA DZIAŁKI W M²



* Dla roku 2018 dane niepełne

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

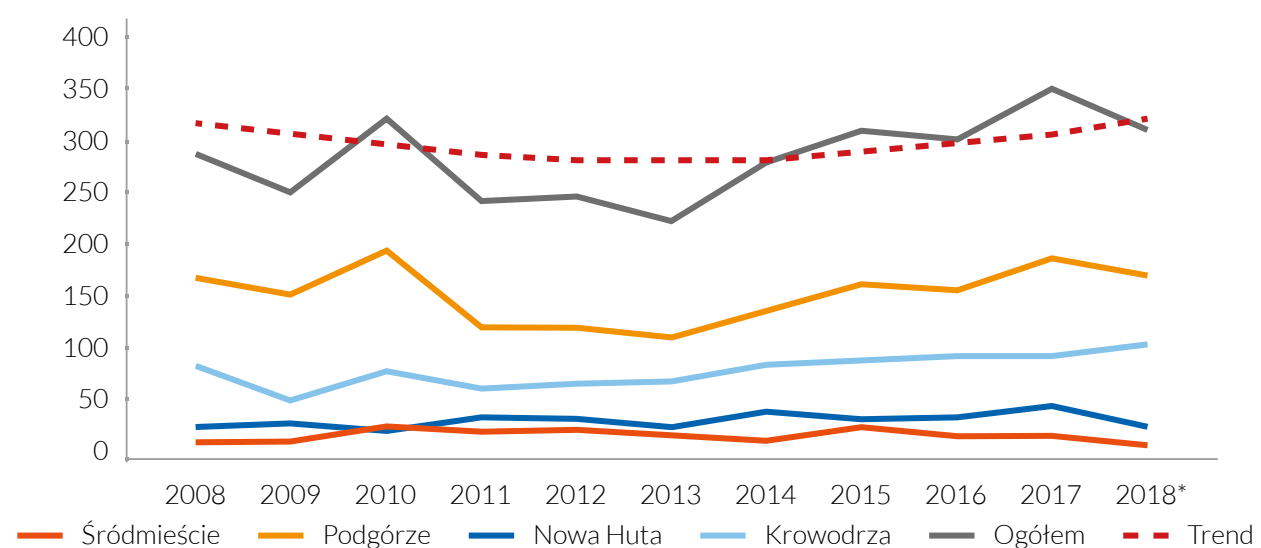
DOMY JEDNORODZINNE

RYNEK WTÓRNY

Rynek wtórny domów jednorodzinnych w Krakowie cechują coroczne wahania liczby zawieranych transakcji. Co więcej trend ten od roku 2013 ma charakter wzrostowy (linia przerywana).

W DZIELNICY PODGÓRZE (NAJWIĘKSZEJ OBSZAROWO DZIELNICY) ZAWIERANYCH JEST NAJWIĘCEJ TRANSAKCIJ – TO WŁAŚNIE TAM PRZEWAŻA ZABUDOWA JEDNORODZINNA

LICZBA TRANSAKCIJ W LATACH 2008-2018



* Oszacowano na podstawie niepełnych danych

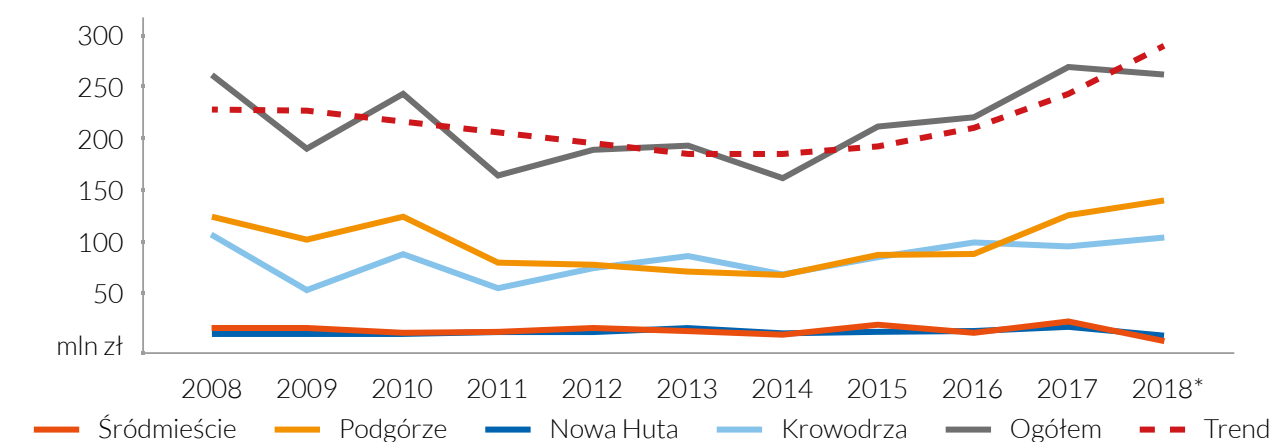
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl



Uwzględniając pełne dane za rok 2017 warto wskazać, że począwszy od roku 2014 ceny sprzedaży wykazują nieprzerwanie tendencję wzrostową. W okresie ostatnich dwóch lat wielkość obrotu plasuje się na poziomie

roku 2008, kiedy odnotowano największy obrót na rynku nieruchomości. Największy udział w liczbie dokonywanych sprzedaży przypada na dwie krakowskie dzielnice: Podgórze i Krowodrzę.

ŁĄCZNY OBRÓT W LATACH 2008-2018 (W MLN PLN)



* Oszacowano na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

DOMY JEDNORODZINNE

800 000 PLN

Średnia cena za dom na rynku wtórnym

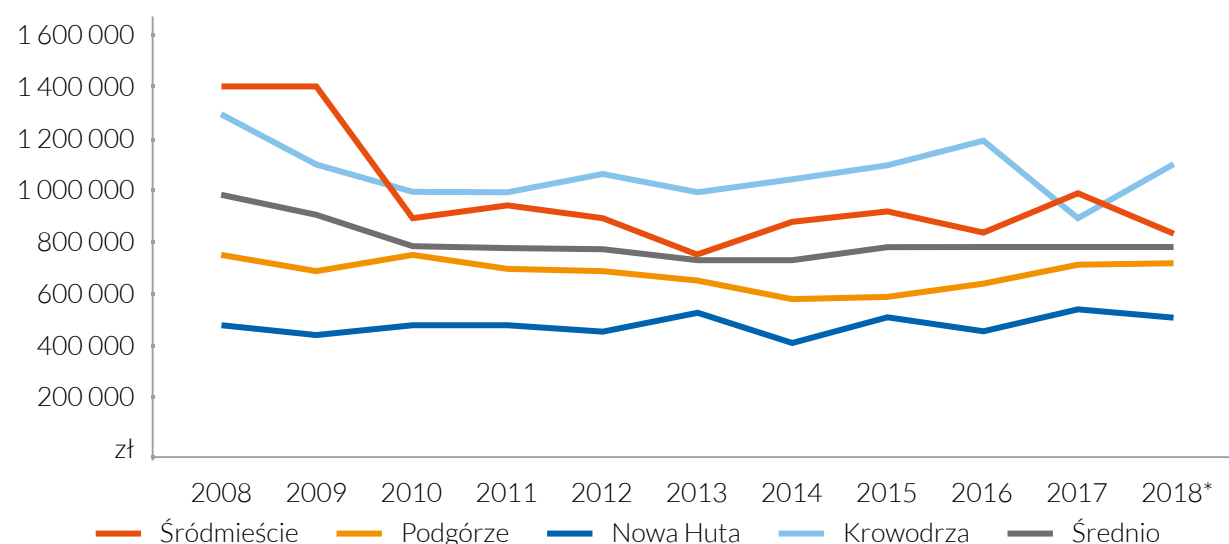
OK. 5 000 PLN

Przeciętna cena za 1 m²

Kolejny rok z rzędu, średnie ceny pozostają na niezmiennym poziomie. Średnia cena za dom na rynku wtórnym w Krakowie wynosi ok. 800 tys. PLN. Najdroższymi dzielnicami są Krowodrza i Śródmieście (ok. 1 mln PLN za dom). Najtaniej można kupić dom na peryferiach Nowej Huty (ok. 500 tys. PLN).

Statystyczny dom na rynku wtórnym przeznaczony do sprzedaży znajduje się na działce ośmiu arów i ma powierzchnię ok. 170 m², przy cenie za 1 m² wynoszącej nieco poniżej 5 000 PLN.

ŚREDNIE CENY ZA DOM W LATACH 2008-2018 (W PLN)



* Oszacowano na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

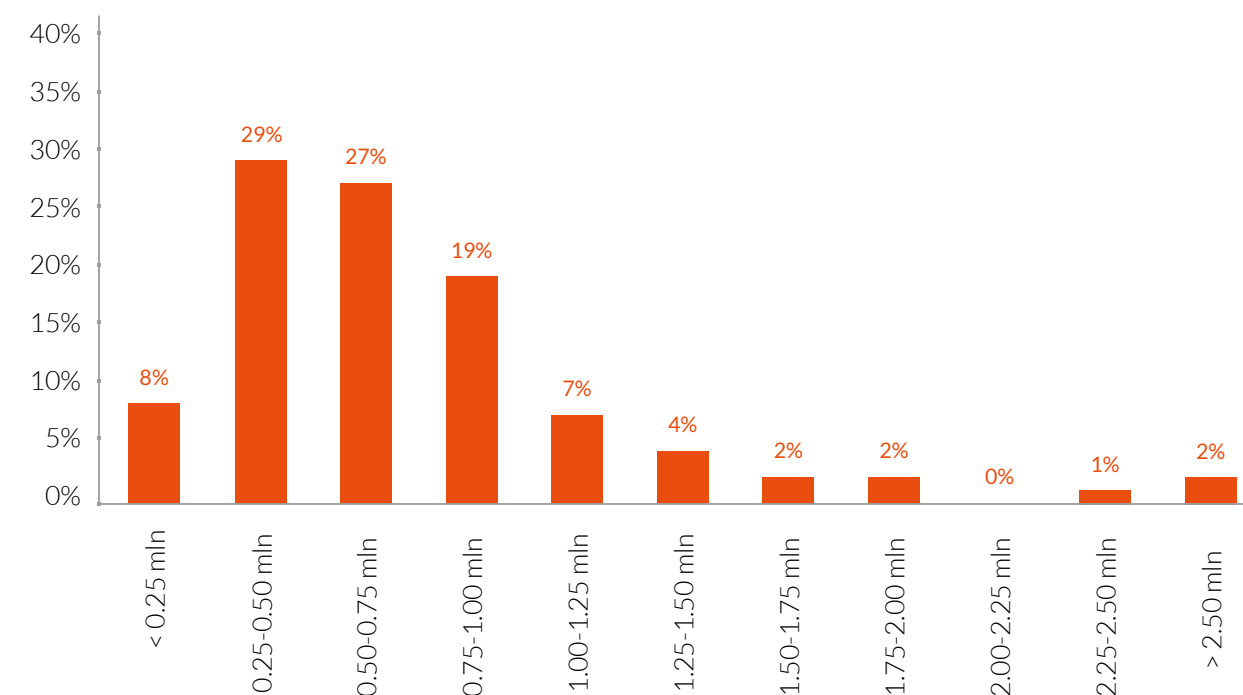
20% ŁĄCZNEJ LICZBY TRANSAKCJI
to sprzedaże domów o „przeciętnej” cenie

Z KILKULETNIICH OBSERWACJI
RYNKU NIERUCHOMOŚCI
MOŻNA WYSNUĆ WNIOSEK,
ŻE LICZBA TRANSAKCJI ORAZ
WIELKOŚĆ OBROTU BĘDĄ
MIAŁY TREND ROSNĄCY
O ILE NIE ZADZIAŁAJĄ
NIEPRZEWIDZIANE CZYNNIKI
MAKROEKONOMICZNE

W roku 2018 – inaczej niż w roku poprzednim – najwięcej transakcji zanotowano w przedziale 250 000 – 500 000 PLN (29%), co świadczy o dużym popycie na domy o niższej wartości rynkowej. Z drugiej strony można zauważyć zwiększenie się liczby sprzedaży domów przekraczających wartość 2.5 mln PLN (2%) w porównaniu do roku 2017, gdzie nie odnotowano ani jednej sprzedaży domu powyżej tej kwoty (0%).

Sprzedaże domów o „przeciętnej” cenie stanowią jak dotąd blisko 20% łącznej liczby transakcji.

UDZIAŁ TRANSAKCJI DOKONANYCH W 2018 ROKU W ZALEŻNOŚCI OD CENY NIERUCHOMOŚCI (MLN ZŁ)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

GRUNTY W KRAKOWIE

WEDŁUG DANYCH ZA ROK 2018 WZROST CEN NA RYNKU GRUNTÓW W KRAKOWIE WIDOCZNY JEST NIEPRZERWANIE OD SZEŚCIU LAT

W ubiegłym roku obroty na krakowskim rynku gruntów wyniosły 1,5 mld PLN – to najwięcej od czasu rekordowego roku 2017, kiedy obrót wyniósł 2,5 mld PLN. Wzrosła również liczba transakcji. Aktywność kapitału niezmiennie dotyczyła gruntów inwestycyjnych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Zauważalna była również wyważona aktywność kupujących w pozyskiwaniu gruntów pod zabudowę usługową. W tym segmencie rynek był względnie zrównoważony w odniesieniu do gruntów pod biurowce i obiekty handlowe. Przewaga popytu otrzymywała się natomiast w odniesieniu do gruntów pod hotele i prywatne domy studenckie.

Wzrost cen mieszkań zrekomensowały stale rosnące koszty budowy, dlatego wyniki finansowe firm deweloperskich utrzymują się na dobrym poziomie, co pozwala im na dalsze inwestowanie w grunty.

WIĘKSZE ZAINTERESOWANIE DEWELOPERÓW OBRZEŻAMI KRAKOWA SPOWODOWANE JEST MAŁĄ LICZBĄ TERENÓW INWESTYCYJNYCH I CHĘCIĄ OFEROWANIA TAŃSZYCH LOKALI DLA ZAINTERESOWANYCH KUPNEM GRUNTU

Deweloperzy koncentrowali się ostatnimi laty na obrzeżach Krakowa. Dlatego też najczęściej zabudowywanymi rejonami w 2018 roku była m.in. Górka Narodowa, Bronowice, Kliny czy Płaszów-Rybitwy.

W ROKU 2018 TRANSAKCJE NA OBSZARZE PODGÓRSKICH KLINÓW OBEJMOWAŁY PONAD 50HA (W 2017 R. BYŁO TO PONIŻEJ 10HA)

Czynnikiem stymulującym zakupy w tym rejonie mogła być informacja z początku 2018 r. o nabyciu dużego gruntu przez państwową spółkę w ramach programu „Mieszkanie Plus”. Pojawienie się dużego państwowego podmiotu i jego współpraca z Gminą Kraków, stwarza nadzieję na sprawniejszą realizację dróg, uzbrojenie terenu i budowę obiektów publicznych.

W 2018 roku na krakowskim rynku nieruchomości gruntowych (w porównaniu do roku 2017) odnotowano wzrost zarówno liczby transakcji, jak i wielkości obrotu. Według wstępnych danych obrót w 2018 roku osiągnął poziom około 1,5 mld PLN, co znajduje pokrycie w blisko 1 600 transakcjach, które zostały sfinalizowane w tym okresie. Należy jednak mieć na względzie, że są to dane wstępne, gdyż część przeprowadzonych w minionym roku transakcji nie została jeszcze w pełni ujęta w statystykach. W 2017 roku obrót kształtował się na poziomie 1,25 mld PLN przy 1 250 transakcjach rynkowych. Pod względem wielkości obrotu rok 2018 był więc lepszy niż lata 2016 i 2017 w których wartości te wyniosły – odpowiednio – 1,45 mld PLN i 1,25 mld PLN.

REKORDOWY WZROST OBROTU W 2007 ROKU – WYNOSZĄCY 2,5 MLD PLN – STOPNIOWO WYBIJAŁ SIĘ NA TŁE LAT POPRZEDNICH, CO STANOWIŁO ZWIASTUN SZCZYTOWEJ KONIUNKTURY I WYSOKICH CEN

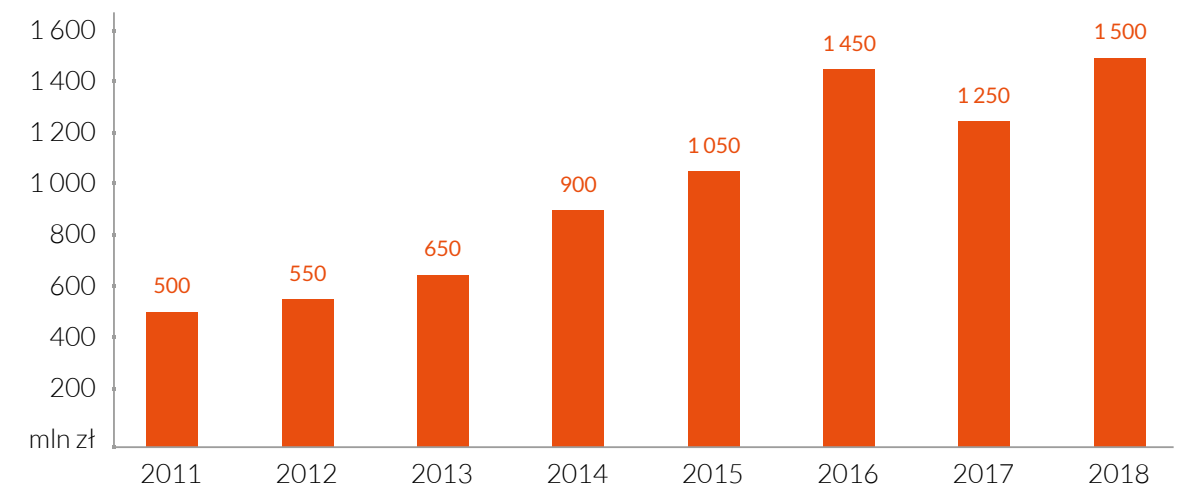
Warto nadmienić, że dobra koniunktura na rynku gruntów będzie zależała w szczególności od utrzymania pozytywnych tendencji w gospodarce, co z kolei przekłada się na mocny rynek pracy i utrzymanie/wzrost zdolności kredytowej potencjalnych nabywców mieszkań, a w segmencie biurowym – przynajmniej stabilnego popytu na nową powierzchnię.

Obroty w obecnym cyklu kształtują się na zbliżonym poziomie, co można zauważyć na podstawie danych z lat 2016-2018. Istnieje więc prawdopodobieństwo, że wraz z dobrą

sytuacją na rynku pracy i niskim poziomem stóp procentowych, dobra koniunktura przedłuży się. Tym samym warto mieć na względzie, że ilość gruntów pod inwestycje jaką aktualnie dysponuje Kraków uległa pomniejszeniu, a grunty oferowane na sprzedaż często posiadają złożoną sytuację prawną lub mogą wystąpić w ich obszarze problemy z dojazdem i uzbrojeniem. Topniejący areał gruntów pod inwestycje powoduje również, że deweloperzy wracają po roku, dwóch latach do negocjacji zakupu gruntów o bardziej skomplikowanym stanie prawnym i technicznym, które wcześniej z tego powodu odrzucali.

W 2018 ROKU KRAKOWSKI SEGMENT GRUNTÓW POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ ZANOTOWAŁ PRZECIĘTNY WZROST CEN NA POZIOMIE 10-15%

OBRÓT NA RYNKU GRUNTÓW W KRAKOWIE (MLN PLN)



Wstępne dane szacunkowe za rok 2018. Dane nie obejmują gruntów nabywanych przez Gminę Kraków i Skarb Państwa w związku z realizacją inwestycji drogowych, transakcji nierynkowych oraz wnoszonych aportów między różnymi podmiotami.

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

GRUNTY W KRAKOWIE

LICZBA TRANSAKCJI NA RYNKU GRUNTÓW W KRAKOWIE

ROK	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
LICZBA TRANSAKCJI	650	600	750	900	1 150	1 450	1 250	1 600

Wstępne dane szacunkowe za rok 2018. Dane nie obejmują gruntów nabywanych przez Gminę Kraków i Skarb Państwa w związku z realizacją inwestycji drogowych, transakcji nierynkowych oraz wnoszonych aportów między różnymi podmiotami.

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

W 2018 roku średnia cena transakcyjna gruntów budowlanych w Krakowie wyniosła około 700 PLN/m² i kształtowała się na poziomie nieco niższym niż w 2017, w którym wyniosła 730 PLN/m². Nie oznacza to spadku cen a jedynie zmianę struktury transakcji. W 2018 roku zanotowano większy obrót tańszymi działkami, które znajdowały się na

obrzeżach Krakowa. Jednocześnie spadkowi uległa liczba transakcji z wyższymi cenami z obszarów droższych lokalizacyjnie i obszarów centralnych, w których działki zostały wyprzedane w latach wcześniejszych.

Udział nieruchomości gruntowych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w odniesieniu do ogólnej liczby transakcji gruntami budowlanymi wzrósł do 60% w porównaniu do lat poprzednich. Największy udział w obrocie gruntami w Krakowie (na poziomie około 60%) miały transakcje dotyczące działek pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i mieszkaniowo-usługowe. Co więcej, udział nieruchomości gruntowych z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodziną utrzymał się w całości na poziomie 14%. Obrót w segmencie działek usługowych stanowił około 24% całości. Ciekawostką jest stosunkowo spory udział działek z przeznaczeniem na tereny zielone, które w tym celu zostały wykupione przez Gminę Kraków. Warto w tym miejscu również wskazać, że obrót w tym segmencie przekroczył 25 mln PLN.

Co ciekawe, rynek gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną i mieszkaniowo-usługową, pod względem wartości obrotu w poszczególnych dzielnicach Krakowa, był asymetryczny. Na Podgórze przypadło 50% obrotu, na Krowodrzę ponad 30%, a na Nową Hutę i Śródmieście łącznie niecałe 20%.

Bardzo zmaleły za to obroty na obszarze Śródmieścia, gdzie zauważalny jest brak podaży gruntów, a zwłaszcza gruntów w rozsądnych cenach.

Średnie ceny jednostkowe gruntu wzrosły np. w Podgórzu o niecałe 10% osiągając tym samym poziom 1 550 PLN/m². Równocześnie warto zaznaczyć, że wzrost ten jest zaniżony przez niskie ceny transakcyjne z rejonów Klinów i Rybitw, gdzie dopuszczalna jest niska zabudowa.

Do takiej samej kwoty statystycznie spadła za to średnia cena za m² działki. Jest to spadek pozorny spowodowany dużą ilością transakcji działek z tańszych obszarów Górki Narodowej i Bronowic, które były sprzedawane w zakresie cenowym 500-600 PLN/m² gruntu, z niskimi wskaźnikami intensywności zabudowy. Z kolei w Nowej Hucie ceny wzrosły o co najmniej 10%, dając kwotę około 1 000 PLN/m². Mała ilość transakcji dokonana w ostatnim roku w Śródmieściu nie daje możliwości wskazania wiarygodnej średniej ceny transakcyjnej nieruchomości na tym obszarze.

Za bardziej wiarygodne uznać należy za to ceny i obliczanie wzrostu cen działek w przeliczeniu na powierzchnię użytkową mieszkań (PUM), która stanowi najbardziej obiektywny i niezależny od uwarunkowań planistycznych wskaźnik cenowy.

CENY DZIAŁEK O PRZEZNACZENIU MIESZKANIOWYM WIELORODZINNYM W PRZELICZENIU NA POWIERZCHNIĘ UŻYTKOWĄ MIESZKAŃ (PUM) WZROSŁY W PORÓWNANIU DO ROKU 2017

W najtańszych, obrzeżnych obszarach Podgórza i Krowodrzy (w szczególności: Kliny, Rybitwy i Górka Narodowa) ceny działek w przeliczeniu na PUM wahały się w przedziale 600-700 PLN/m² PUM. W lokalizacjach

pośrednich, takich jak zyskujący w ostatnich latach na atrakcyjności Płaszów, ceny oscylowały w granicach 1 000 – 1 400 PLN/m² PUM.

W prestiżowych lokalizacjach np. Stare Dębniaki, Łobzów czy Nowa Wieś, ceny przekraczały kwotę 2 500 PLN/m² PUM, podczas, gdy na obrzeżach Śródmieścia (głównie na Prądniku Czerwonym w okolicach Al. 29 Listopada/ul. Opolskiej), ceny wahały się od 1 400 do 2 000 PLN/m² PUM.

W 2018 roku na obszarze podgórskich Klinów najwięksi krakowscy deweloperzy nabyli grunty o powierzchni 18,4ha za 63,4 mln PLN (344 PLN/m²) oraz 14,6ha za 21,1 mln PLN. Na początku zeszłego roku został nabyty również grunt o powierzchni 17,8ha za kwotę 53,4 mln PLN, czyli ok. 300 PLN/m² przez państwową spółkę realizującą inwestycje w ramach programu "Mieszkanie Plus". Niskie ceny jednostkowe gruntu wynikają więc między innymi z faktu, że duża część nabywanych gruntów przeznaczana jest pod zieleni i drogi. Uwarunkowania planistyczne dopuszczają z kolei niską intensywność zabudowy, gdyż obszar ten jest słabo skomunikowany i nieuzbrojony.

Na przeciwnym biegunie biegunie Krakowa (na obszarze Górki Narodowej) jeden z dużych krakowskich deweloperów zakupił prawie 7ha gruntu za 64,5 mln PLN (929 PLN/m²), podczas, gdy na Bronowicach (np. wzdłuż ul. Stelmachów) deweloperzy kupowali grunty pod niską zabudowę w przedziale 500 – 600 PLN/m².

Wyróżniającą się spośród innych transakcją była z pewnością sprzedaż w Nowej Hucie w okolicach ul. Centralnej w Czyżynach, gdzie giełdowy deweloper nabył 5,5ha za 48 mln PLN pod dalszą zabudowę mieszkaniowo-usługową. Były obszar po Zakładach Prefabrykacji Budowlanej został w ciągu kilkunastu lat prawie całkowicie zrewitalizowany i zabudowany obiektami mieszkaniowo-usługowymi. W Nowej Hucie ponadto nadal aktywne inwestycyjnie były obszary przylegające do Śródmieścia wokół ulicy Lema, obszar Czyżyn i obrzeżne Mistrzejowice.

OK. 700 PLN/m²

Średnia cena transakcyjna gruntów budowlanych w Krakowie w 2018 roku

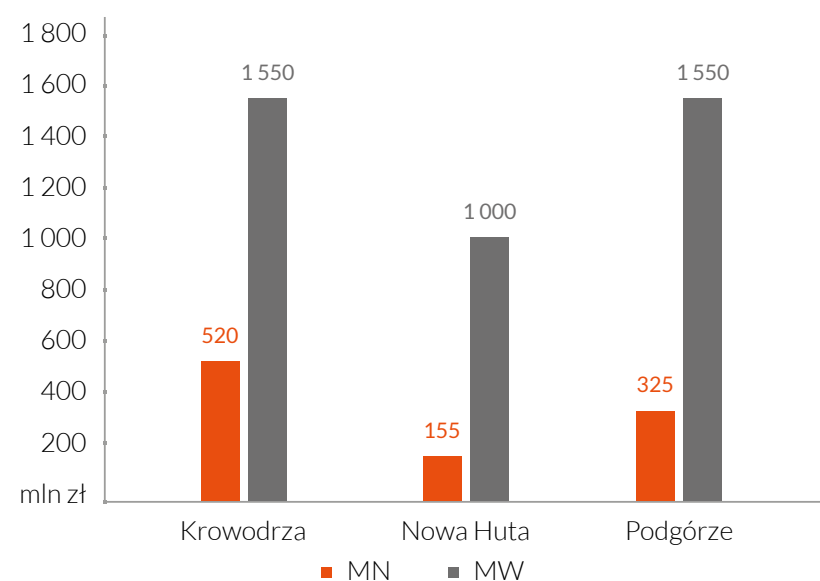


OBRÓT GRUNTAMI
W 2018 ROKU

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

GRUNTY W KRAKOWIE

ŚREDNIE CENY DZIAŁEK POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WIELO- I JEDNORODZINNĄ NA OBSZARZE KRAKOWA W 2018 ROKU (PLN/M2)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

NA RYNKU DZIAŁEK PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ W PORÓWNANIU DO CEN Z 2017 R. CENY WZROSŁY NP. NA PODGÓRZU O OKOŁO 8%

W Krowodrzy i Nowej Hucie średnia cena gruntów nieznacznie spadła, ale jest to spadek pozorny spowodowany zmianą struktury transakcji.

W Krowodrzy średnia cen obliczona na podstawie danych rynkowych z 2018 r. wyniosła ok. 520 PLN/m², w porównaniu do średniej z poprzedniego okresu, czyli 550 PLN/m². Warto nadmienić, że dane z poprzedniego okresu zawierały relatywnie wysokie transakcje z obszaru Woli Justowskiej. Porównując pod względem średnich cen rok 2017 i rok 2018, okresy te były do siebie zbliżone osiągając ceny na poziomie, odpowiednio, 500 PLN/m² i 520 PLN/m², co stanowi wzrost o około 4% w 2018 roku.

Najwyższe ceny tradycyjnie odnotowano w Woli Justowskiej w dzielnicy Zwierzyniec (ceny wynoszą od 1 000 do ok. 1 500 PLN/m²). Po drugiej stronie przedziału cenowego znajdują się relatywnie tańsze grunty w północno-zachodniej części Krakowa, np. w Toniach, gdzie ceny za grunty przy ul. Gaik i ul. Gryczanej mieściły się w przedziale 200-300 PLN/m². Zwiększony obrót można było zauważyć również w zachodniej części Prądnika Białego (np. na ul. Chełmońskiego, Na Polach i ul. Stawowej). Ceny te były zbliżone do średnich cen transakcji dokonywanych na terenie całej dzielnicy Krowodrzy.

Średnia cena jednostkowa za grunty pod budownictwo jednorodzinne w Nowej Hucie wyniosła ok. 155 PLN/m², co jest zbliżone do średniej odnotowanej w roku ubiegłym (160 PLN/m²). Rozkład cen w badanym okresie 2018 roku był jednak dużo bardziej spłaszczony, w porównaniu z rokiem 2017. W badanym okresie śladowo wystąpiły transakcje przekraczające poziom 300 PLN/m², podczas gdy w strukturze danych z 2017 roku takich transakcji znalazło się więcej (grunty położone w relatywnie lepszych lokalizacjach Czyżyn i Krzesławic) – co wpłynęło na wyższą średnią w 2017 roku.

Gdy zestawimy dane z ostatnich dwóch lat, wówczas średnia cena za m² w 2018 roku będzie wyższa od skorygowanej średniej z 2017 roku o około 8%, co wskazuje na wzrost cen na rynku gruntów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w Nowej Hucie. W 2018 roku dominowały transakcje w północnej i północno-wschodniej części dzielnicy (Wzgórza Krzesławickie, Łuczanowice, Wadów). Są to peryferyjne lokalizacje w obrębie miasta Krakowa, które konkurują z sąsiadującymi miejscowościami strefy podmiejskiej w ościennej Gminie Kocmyrzów-Luborzyca (Prusy, Zastów, Dojazdów, Krzysztoforzyce). Nowa Huta ze średnimi cenami wciąż znacznie niższymi niż w pozostałych dzielnicach Krakowa, była ciekawą alternatywą w kontekście gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Otwarcie wschodniej obwodnicy Krakowa w drugiej połowie 2017 roku i perspektywa jej dalszej rozbudowy w kierunku północnym (wylotówka S7 na północ) znacząco podwyższyło ocenę tej lokalizacji pod względem komunikacyjnym i wpłynęło pozytywnie na popyt.



GRUNTY W KRAKOWIE

Wzrost cen nieruchomości z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną może być również następstwem silnego wzrostu cen mieszkań. Zakup działki i budowa domu we własnym zakresie, w tańszych lokalizacjach, może stanowić alternatywę dla droższych mieszkań. Zapewne wzmacnia to stronę popytową rynku działek o tym przeznaczeniu.

W segmencie działek pod zabudowę biurową nastąpiło względne zrównoważenie popytu i podaży pomimo perspektywy stałego zwiększania budowanej nowej powierzchni biurowej i odczuciem nasycenia rynku powierzchnią biurową. Z ciekawszych transakcji można wskazać zakup gruntu o powierzchni 1,6 ha w Krowodrzy przy rondzie Ofiar Katynia na przetargu od Gminy Kraków za 31 mln PLN (1 918 PLN/m² działki). Przy ul. Saskiej w Płaszowie kupiono teren z obiektami do wyburzenia o powierzchni 2,54 ha za 28 mln PLN. Jest to kolejny dowód na zupełną zmianę postrzegania tej lokalizacji w oczach inwestorów zarówno mieszkaniowych, jak i usługowych.

Jeden z deweloperów krakowskich przestrzeni biurowych zakupił teren znajdujący się obok Urzędu Miasta Krakowa przy ulicy Wielickiej w zasadzie po tej samej cenie, co w 2017 roku. Ceny działek w przeliczeniu na PUK, czyli powierzchnię użytkową komercyjną, wyniosły w tych lokalizacjach od około 700 PLN/m²

do około 1 000 PLN/m² i był to w zasadzie obowiązujący w 2018 roku przedział cenowy za PUK w segmencie działek pod biura.

Mniej aktywny był segment działek komercyjnych z przeznaczeniem handlowym. Sporadyczne transakcje kształtowały się w przedziale 300 – 1 300 PLN/m². Z ciekawszych transakcji warto odnotować sprzedaż działek o powierzchni 86a przy ulicy Herberta na Kurdwanowie z pozwoleniem na budowę obiektu wielkopowierzchniowego za cenę 10,5 mln PLN (1 220 PLN/m² gruntu).

Na rynku działek przemysłowych i przemysłowo-usługowych, które występują zasadniczo w Podgórzu i Nowej Hucie, można było zauważyć, po latach stagnacji, wzrost cen. Poziom cenowy w głównych obszarach przemysłowych tych dzielnic tj. na Rybitwach i w Łęgu kształtował się w przedziale 200-450 PLN/m². Ceny najbardziej wzrosły w otoczeniu trasy S7 na Rybitwach, gdzie przekraczały one kwotę 400 PLN/m². Zauważalne były transakcje w sąsiedztwie dawnej Huty im. T. Sendzimira wzdłuż ulicy Łowińskiego z cenami dochodzącymi do 350 PLN/m².

Warto również wspomnieć o rynku działek z przeznaczeniem na tereny zielone, w którym decydującą rolę odgrywa Gmina Kraków wykupująca grunty w celu stworzenia np. parków lub skwerów dla mieszkańców. W 2018 roku obrót działkami na których mają powstać nowe tereny zielone przekroczył 25 mln PLN.

Rosnące od kilku lat ceny gruntów w Krakowie spowodowały, że i tutaj obserwujemy transakcje w przedziale cenowym 200-350 PLN/m², jak również takie, które dochodzą do 700 PLN/m² działki (jako uzupełnienie do zabudowy mieszkaniowej). Tendencja wzrostowa cen krakowskich gruntów widoczna jest również w stale rosnących oczekiwaniach sprzedających. Dzieje się tak zwłaszcza, gdy działki o przeznaczeniu zieleni położone są w obszarach zurbanizowanych w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej – przede wszystkim wielorodzinnej. Wartość i ceny takich działek kształtują się na poziomie około 20-30% cen działek mieszkaniowych.



Ogólnie na rynku gruntów w Krakowie w 2018 kontynuowany był trend wzrostowy cen zapoczątkowany w drugiej połowie 2013 roku. W segmencie działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zanotowano wzrost cen na poziomie 10-15%.

Zauważalna była aktywność inwestycyjna deweloperów w obrzeżnych obszarach Krakowa, gdzie chętnie kupowano duże, „dzikie” obszary.

W segmencie działek o przeznaczeniu usługowym (biurowym, handlowym) rynek zrównoważył się w relacji popyt-podaż. Popyt przeważał jedynie na działki z możliwością zabudowy hotelowej.

W segmencie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną również odnotowano wzrost cen. Po kilku latach zastoju nastąpił wzrost cen działek o przeznaczeniu przemysłowo-usługowym.

DOMY JEDNORODZINNE W STREFIE PODMIEJSKIEJ KRAKOWA

**RYNEK NIERUCHOMOŚCI
ZABUDOWANYCH DOMAMI
JEDNORODZINNymi W
PODMIEJSKIEJ STREFIE
KRAKOWA ZA ROK 2018
NADAL WYKAZUJE TREND
WZROSTOWY**

Wzrost cen na krakowskim rynku domów jednorodzinnych zlokalizowanych w strefie podmiejskiej rozpoczął się w 2012 roku doprowadzając jednocześnie do rekordowej liczby ok. 940 transakcji w roku 2018. Wynik ten pobił tym samym rekordowy rok 2003. Sza-

cunkowy roczny wzrost liczby transakcji wyniósł 18% – większy przyrost miał miejsce tylko w latach 2005 i 2006.

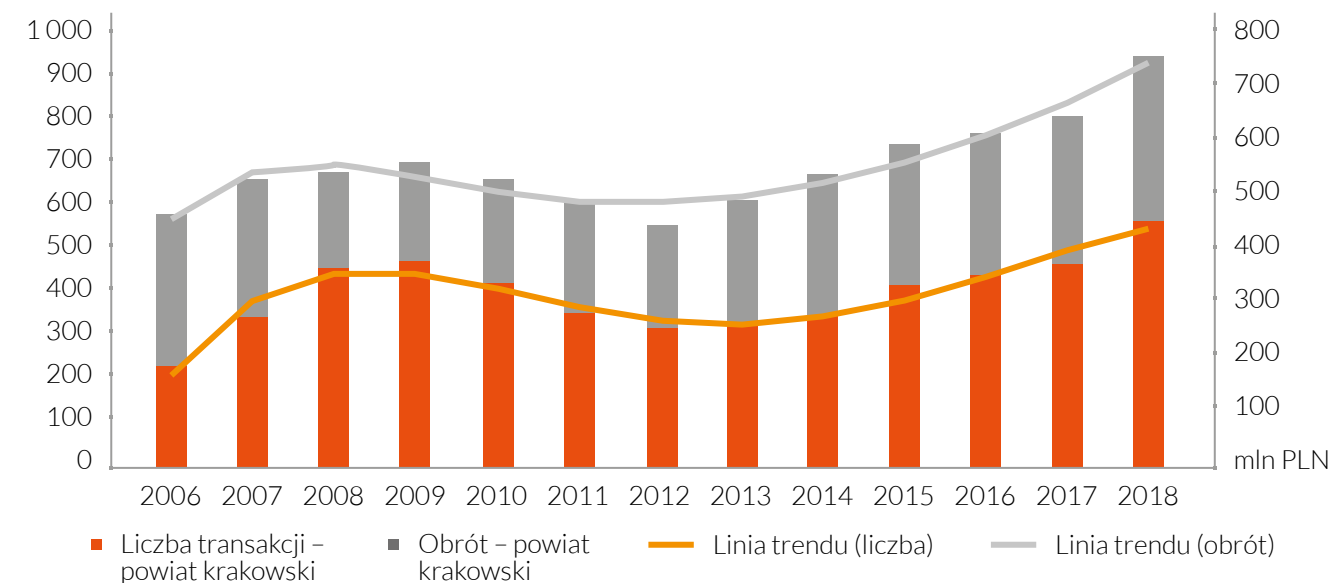
Skorelowanie wolumenu obrotów, który jest opisany na prawej pionowej osi wykresu, ze wzrostem liczby transakcji wskazuje na stabilizację cen nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi. W warunkach znacznego wzrostu liczby transakcji dowodzi to równowagi popytu i podaży w poprzednim roku. Linie trendu sugerują utrzymanie tendencji wzrostowej na rynku.



**TRANSAKcje DOMAMI
W 2018 ROKU**

940 – powiat krakowski
500 – powiat wielicki

LICZBA TRANSAKcji I OBRÓT DOMAMI W POWIECIE KRAKOWSKIM



Wartości z roku 2018 zostały aproksymowane ze względu na nieudostępnienie wszystkich danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl



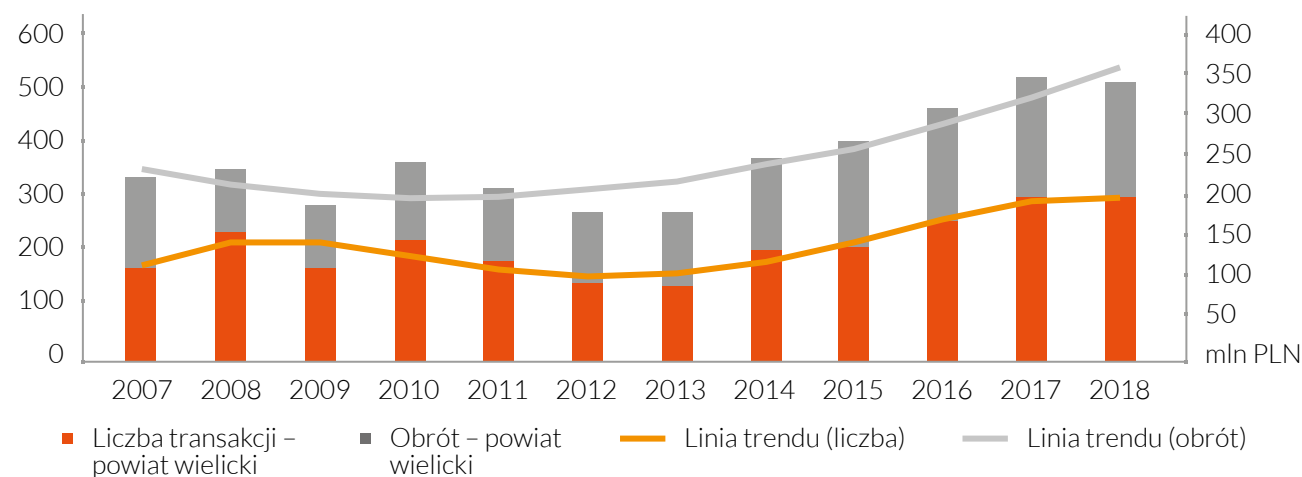
DOMY JEDNORODZINNE W STREFIE PODMIEJSKIEJ KRAKOWA



W powiecie wielickim badane parametry za rok 2018 wskazują na stabilizację w porównaniu z rokiem wcześniejszym. Począwszy od 2014 roku odnotowuje się tu nieprzerwany wzrost liczby transakcji i wolumenu obrotu z rekordem w 2017 roku. Natomiast w roku 2018 osiągnięto wysokie wartości w odniesieniu do liczby transakcji i wolumenu obrotów co zostało utrzymane i należy traktować jako pozytywny sygnał.

Bardzo dobre wyniki z powiatu wielickiego, osiągnięte w ostatnich dwóch latach, potwierdzają, że nieruchomości zlokalizowane na obszarze tego powiatu cieszą się rosnącym zainteresowaniem kupujących i stanowią atrakcyjną alternatywę dla Krakowa.

LICZBA TRANSAKcji I OBRÓT DOMAMI W POWIECIE WIELICKIM

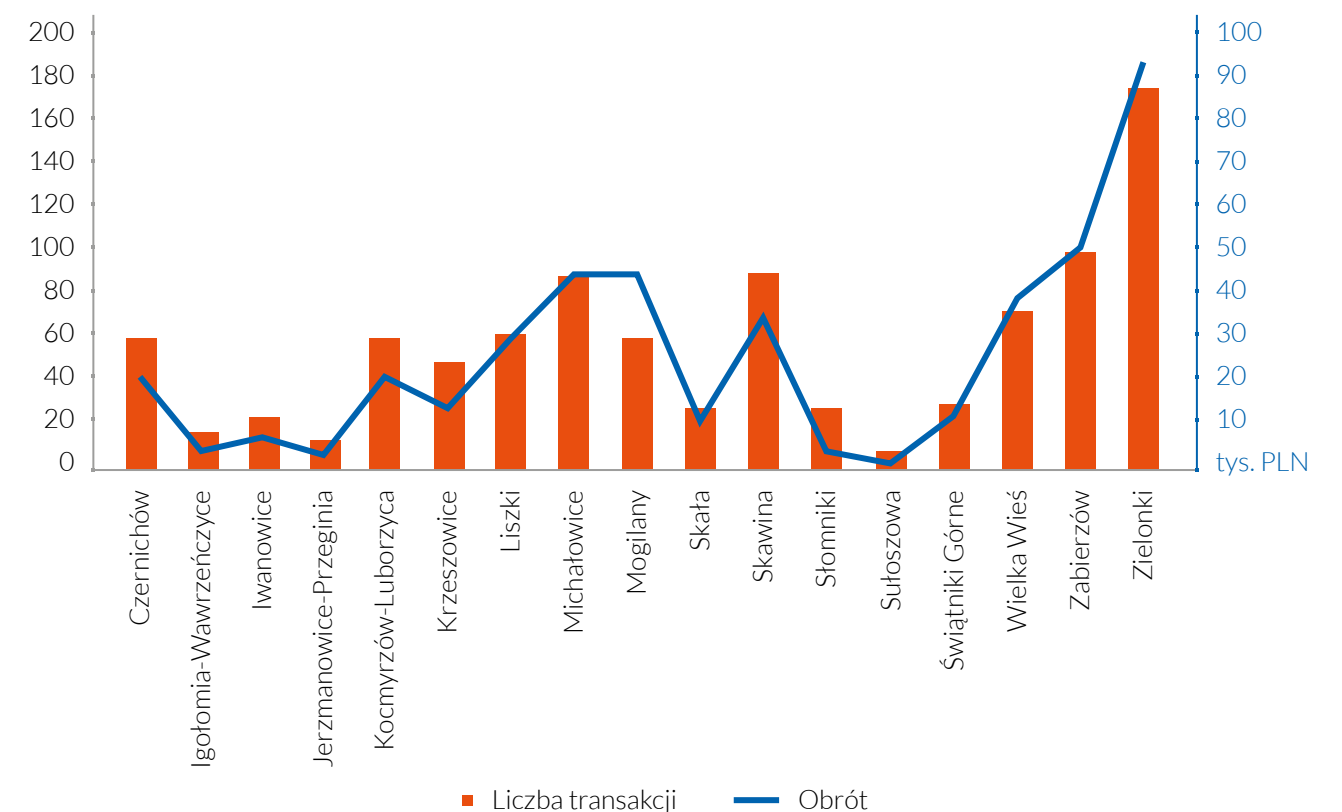


Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Tradycyjnie już z każdym rokiem pobijane są rekordy największej liczby transakcji dotyczących domów jednorodzinnych. W 2018 roku rekord ten dotyczył gminy Zielonki i Zabierzów, a w dalszej kolejności Michałowice i Skawiny - gdzie obserwujemy mocne ożywienie rynku w ciągu dwóch ostatnich lat. Podobnie jak w poprzednim roku, zdecydowanym liderem jest zlokalizowana przy północnych granicach Krakowa gmina Zielonki.

Gminami, w których liczba transakcji wzrosła w porównaniu z 2017 rokiem są Zielonki i Michałowice, a wzrost ten wynikał z intensywnej działalności deweloperskiej. Wartości maksymalne na wykresie wolumenu obrotu korespondują z wartościami maksymalnymi dotyczącymi liczby transakcji. W 2018 roku najwyższą cenę transakcyjną odnotowano w miejscowości Mogilany, na osiedlu Parkowe Wzgórze, gdzie za 220 metrową rezydencję z wyposażeniem i działką zapłacono 2,5 miliona PLN.

LICZBA TRANSAKcji I OBRÓT DOMAMI W GMINACH POWIATU KRAKOWSKIEGO W 2018 ROKU



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

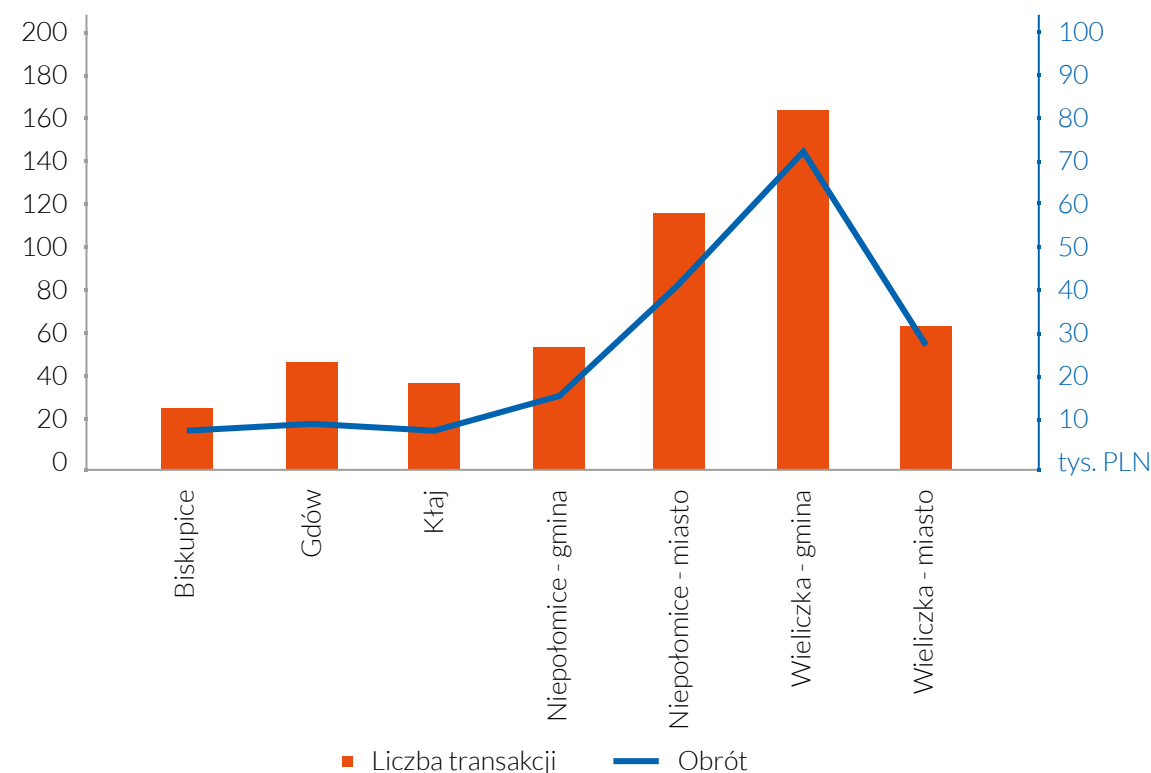
DOMY JEDNORODZINNE W STREFIE PODMIEJSKIEJ KRAKOWA

W 2018 roku największą liczbą transakcji mogła poszczycić się gmina Wieliczka i – podobnie jak w 2017 roku – miasto Niepołomice. Najdroższą transakcją 2018 roku

był zakup domu na 13 arowej działce w Węgrzcach Wielkich za kwotę 1,2 mln PLN.

Analiza historyczna średnich cen transakcyjnych za nieruchomości na terenie powiatu krakowskiego wskazuje na duże różnice pomiędzy poszczególnymi gminami.

LICZBA TRANSAKcji I OBRÓT DOMAMI W GMINACH POWIATU WIELICKIEGO W 2018 ROKU



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

W trzech z siedmiu analizowanych obszarów powiatu wielickiego nastąpił wzrost średniej ceny transakcyjnej, natomiast wyraźny spadek został odnotowany we Gdowie. Pod względem liczby transakcji najbardziej aktywnym rejonem jest obszar gminy Wieliczka, a w Niepołomicach – liczba umów kupna-sprzedaży jest na podobnym poziomie.

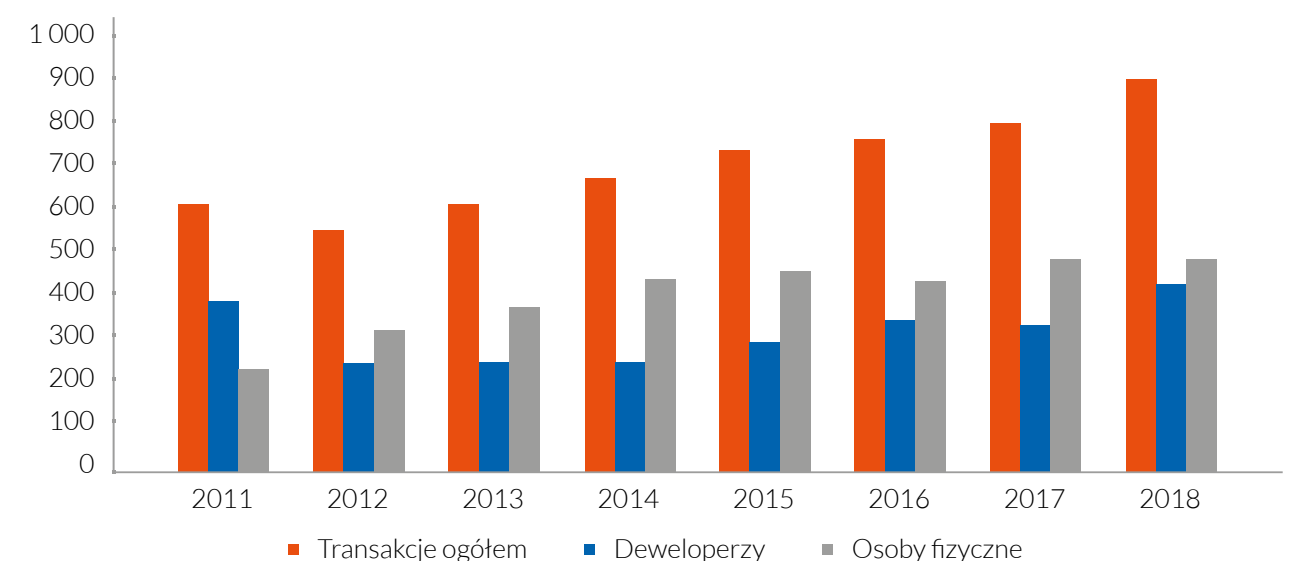
NAJWIĘKSZY WZROST CEN W 2018 ROKU W PORÓWNANIU DO ROKU WCZEŚNIEJSZEGO WYSTĄPIŁ W GMINIE MOGILANY I SKAŁA. W GMINACH SKAŁA, SKAWINA, MOGILANY I LISZKI ODNOTOWANO MAKSIMA WIELOLETNIE

RYNEK PIERWOTNY

W 2018 roku udało się przekroczyć okres największej do tej pory aktywności deweloperów mierzonej liczbą transakcji, osiągniętej w 2011 roku. Liczba ta wzrastała przez kolejne lata od spadku w 2012 roku, by w roku 2018 osiągnąć liczbę 419 transakcji, co oznacza wzrost o ponad 23% w stosunku do roku 2017.

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, uwidoczniła się różnica pomiędzy ceną maksymalną i minimalną, zależnie od stopnia zaawansowania prac w sprzedawanym budynku. Co więcej, ceny domów w stanie deweloperskim, w dobrej lokalizacji, zwykle przekraczają kwotę 5 000 PLN/m².

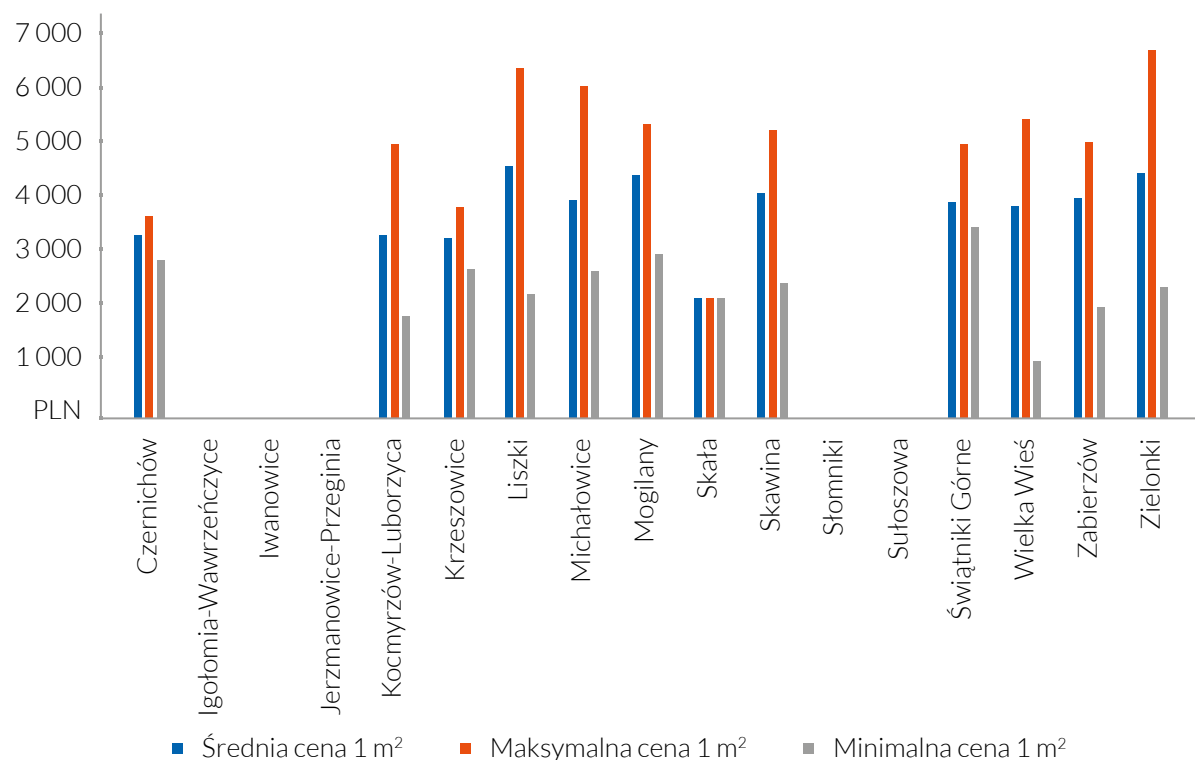
LICZBA TRANSAKcji DOKONANYCH PRZEZ DEWELOPERÓW I OSOBY FIZYCZNE W POWIECIE KRAKOWSKIM



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

DOMY JEDNORODZINNE W STREFIE PODMIEJSKIEJ KRAKOWA

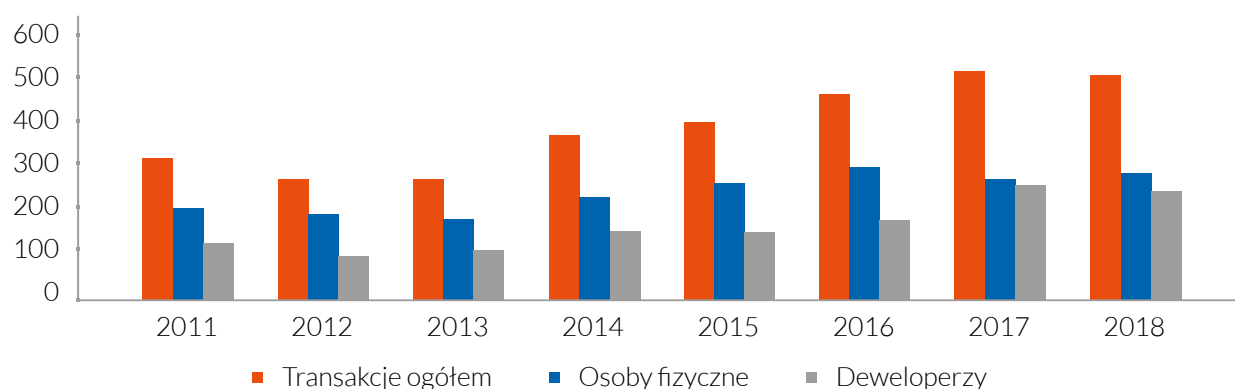
CENY MINIMALNE, ŚREDNIE I MAKSYMALNE ZA 1 M² DOMU W GMINACH POWIATU KRAKOWSKIEGO W TRANSAKCJACH DEWELOPERSKICH W 2018 ROKU (PLN/M²)



Brak słupków oznacza brak transakcji deweloperskich w danej gminie.

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

LICZBA TRANSAKCJI PROWADZONYCH PRZEZ DEWELOPERÓW I OSOBY FIZYCZNE W POWIECIE WIELICKIM

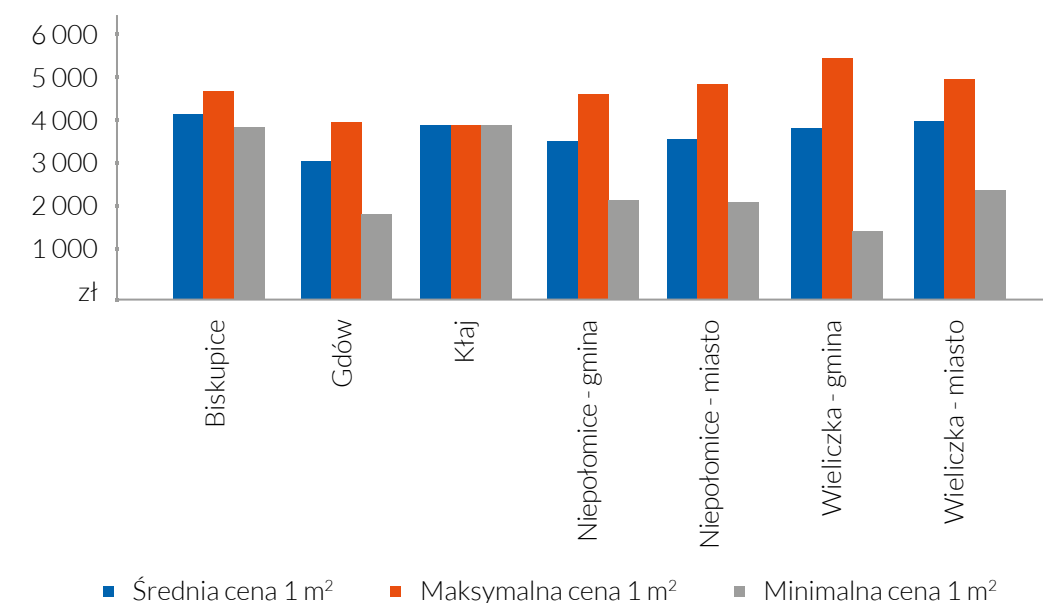


Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Liczba transakcji deweloperskich w 2018 roku w powiecie wielickim potwierdza ożywienie tego segmentu rynku, co możemy obserwować od 2015 roku.

W powiecie wielickim deweloperzy prowadzili swoją działalność przede wszystkim na terenie miasta Niepołomice i w poszczególnych miejscowościach gminy Wieliczka. Z kolei obszar miasta Wieliczka znalazł się na trzecim miejscu podczas, gdy w pozostałych gminach (np. Kłaj i Biskupice) do tego typu inwestycji dochodzi sporadycznie.

CENY MINIMALNE, ŚREDNIE I MAKSYMALNE ZA 1 M² DOMU W GMINACH POWIATU WIELICKIEGO W TRANSAKCJACH DEWELOPERSKICH¹ W 2018 ROKU (PLN)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

PODOBNIENIE JAK W POPRZEDNICH LATACH, W 2018 ROKU KWOTA 500-600 TYS. PLN POZWALAŁA NA ZAKUP DOMU JEDNORODZINNEGO W OKOLICACH KRAKOWA ZARÓWNO NA RYNKU PIERWOTNYM (DEWELOPERSKIM), JAK I NA RYNKU WTÓRNYM

Cena zakupu jest dla wielu klientów najważniejszym kryterium wyboru, dlatego wciąż odnotowuje się duże zainteresowanie tańszymi nieruchomościami zlokalizowanymi dalej od granic Krakowa, które nadają się do remontu lub nigdy całkowicie nie zostały wykończone przez właścicieli, a teraz znajdują nabywców.

RYNEK GRUNTÓW POWIATU KRAKOWSKIEGO

W 2018 ROKU NA OBSZARZE POWIATU KRAKOWSKIEGO KOLEJNY RAZ ODNOTOWANO NAJWIĘCEJ TRANSAKCJI DOTYCZĄCYCH SPRZEDAŻY GRUNTÓW O PRZEZNACZENIU MIESZKANIOWYM

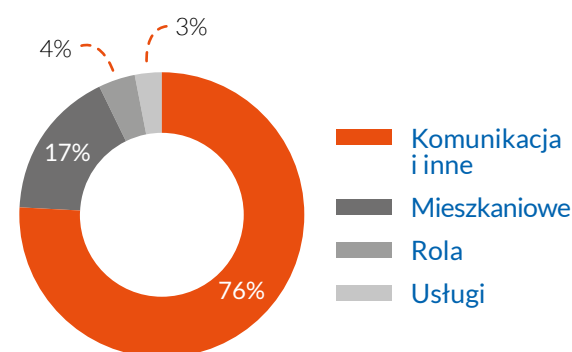
Względem roku poprzedniego, liczba transakcji sprzedaży gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, okazała się być wyższa o niemal 20%. Świadczy to o rosnącym zainteresowaniu potencjalnych nabywców, którzy szukają alternatywy dla coraz droższych mieszkań w Krakowie. Biorąc pod uwagę aktualną sytuację gospodarczą, można przewidywać, iż dobra koniunktura na rynku gruntów pod zabudowę mieszkaniową na terenach powiatu krakowskiego będzie utrzymywać się na stabilnym, lecz wysokim poziomie.

LICZBA ZAWARTYCH TRANSAKCJI SPRZEDAŻY GRUNTÓW W POWIECIE KRAKOWSKIM

DESTYNACJA	2017	2018
Komunikacja i inne	67	56
Mieszkaniowe	1 075	1 270
Rola	244	283
Usługi	57	62

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

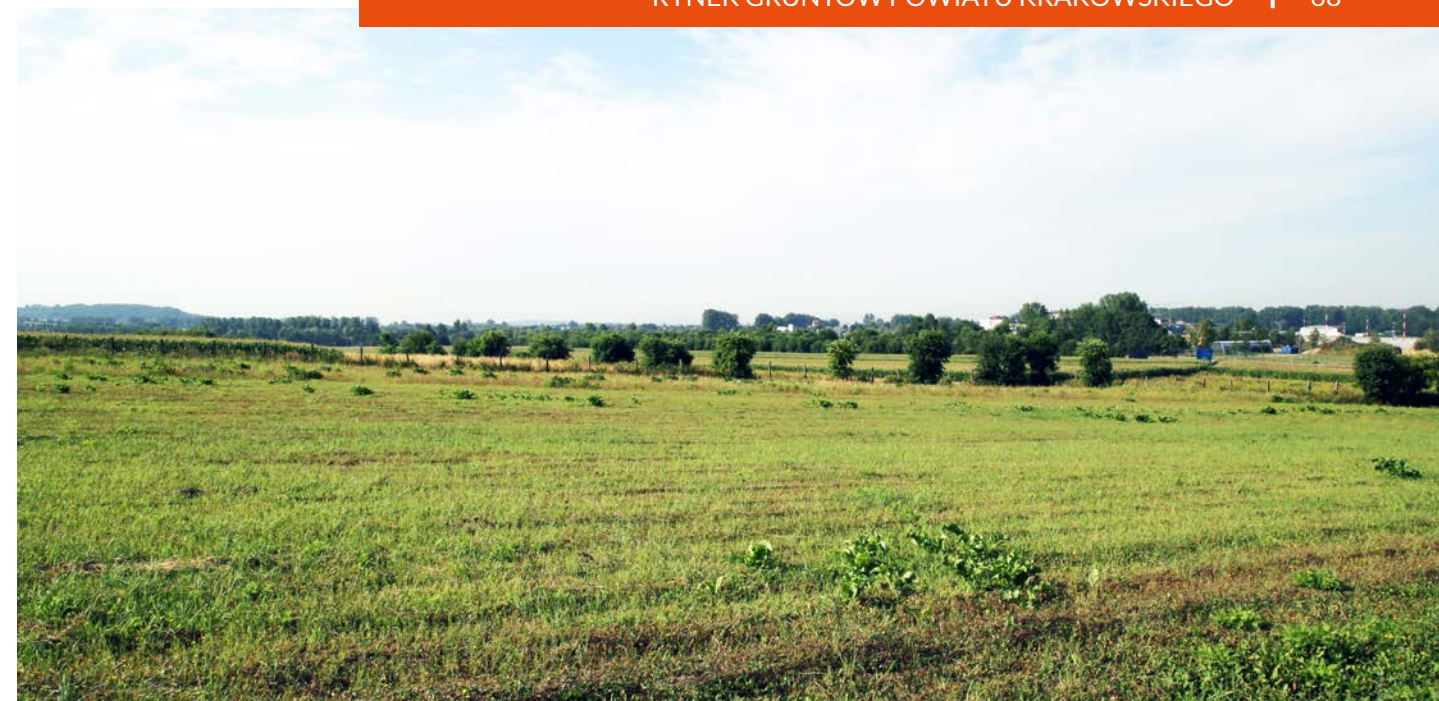
UDZIAŁ TERENÓW O OKREŚLONEJ DESTYNACJI W OGÓLNYM KWANTUM TRANSAKCJI SPRZEDAŻY GRUNTÓW W POWIECIE KRAKOWSKIM W 2018 ROKU



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Analizując powyższe dane statystyczne warto także zwrócić uwagę na wzrost liczby transakcji sprzedaży gruntów rolnych. Można domniemywać, że część z transakcji sprzedaży gruntów rolnych dotyczyła nieruchomości położonych w zasięgu terenów zabudowy mieszkaniowej bądź usługowej, gdzie nabywcy zaczęli dostrzegać perspektywę rozwoju danego obszaru.

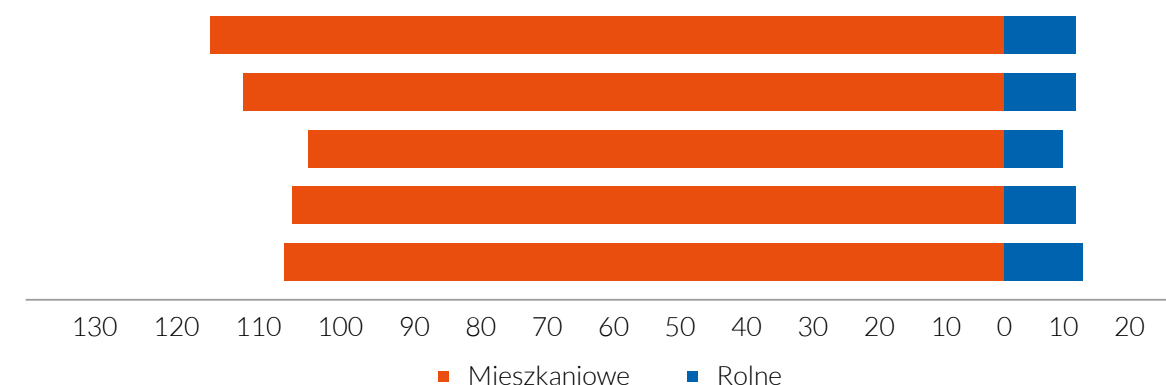
RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH POWIATU KRAKOWSKIEGO ZANOTOWAŁ W 2018 ROKU WZROST LICZBY TRANSAKCJI SPRZEDAŻY GRUNTÓW MIESZKANIOWYCH I GRUNTÓW ROLNYCH WZGLĘDEM ROKU 2017



Większość z podmiotów nabywających prawa do gruntów na terenie powiatu krakowskiego to osoby fizyczne – ponad 80% kupujących. Przewidujemy jednak, że wraz ze wzrostem cen gruntów mieszkaniowych oraz malejącą dostępnością terenów inwestycyjnych na terenie Krakowa, zainteresowanie deweloperów realizacją zamierzeń budowlanych na terenie powiatu krakowskiego wzrośnie w perspektywie najbliższych kilku lat.

W 2018 roku odnotowano niewielki wzrost średniej ceny jednostkowej za grunty o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową, rzędu 3,6%. Jest to dwukrotnie mniej niż w roku 2017, kiedy to wzrost średniej ceny jednostkowej za grunty mieszkaniowe względem poprzedniego roku wyniósł 7,2%.

ŚREDNIE JEDNOSTKOWE CENY TRANSAKCYJNE ZA GRUNTY MIESZKANIOWE I ROLNE [PLN/M²]

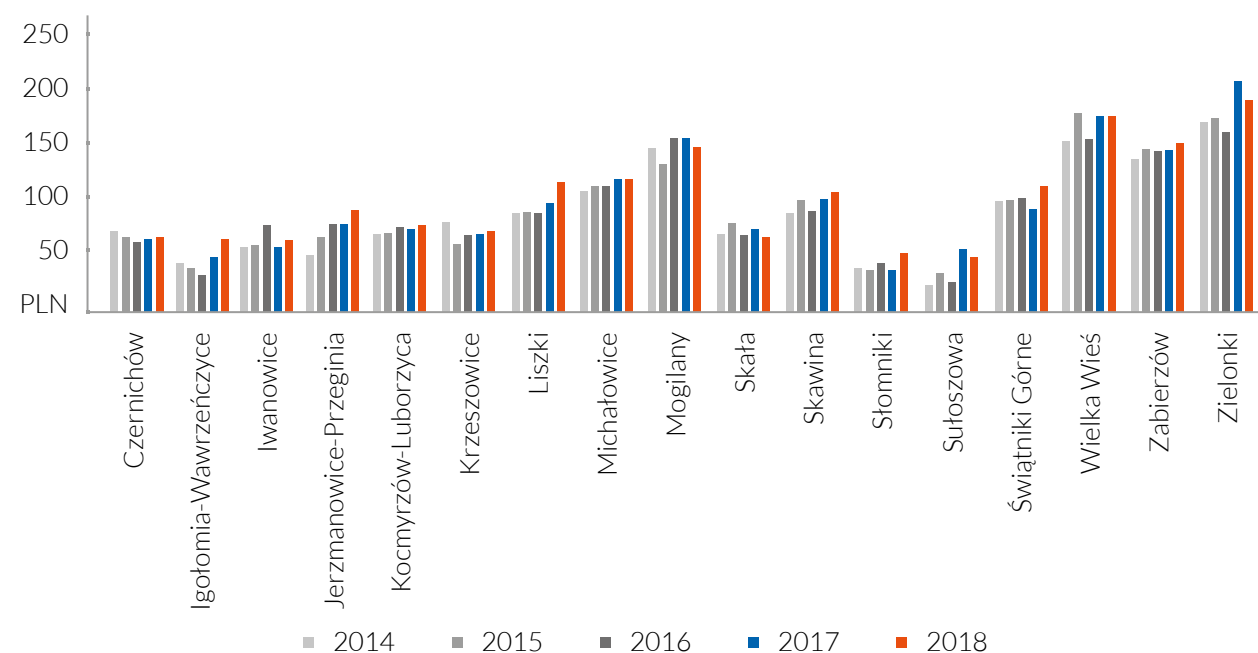


Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

POWYŻSZE ZESTAWIENIE ŚWIADCZY O WZGLĘDNEJ STABILIZACJI CEN TRANSAKCYJNYCH GRUNTÓW MIESZKANIOWYCH I ROLNYCH NA TERENIE POWIATU KRAKOWSKIEGO

RYNEK GRUNTÓW POWIATU KRAKOWSKIEGO

ŚREDNIE JEDNOSTKOWE CENY ZA GRUNTY MIESZKANIOWE W GMINACH POWIATU KRAKOWSKIEGO [PLN/M²]



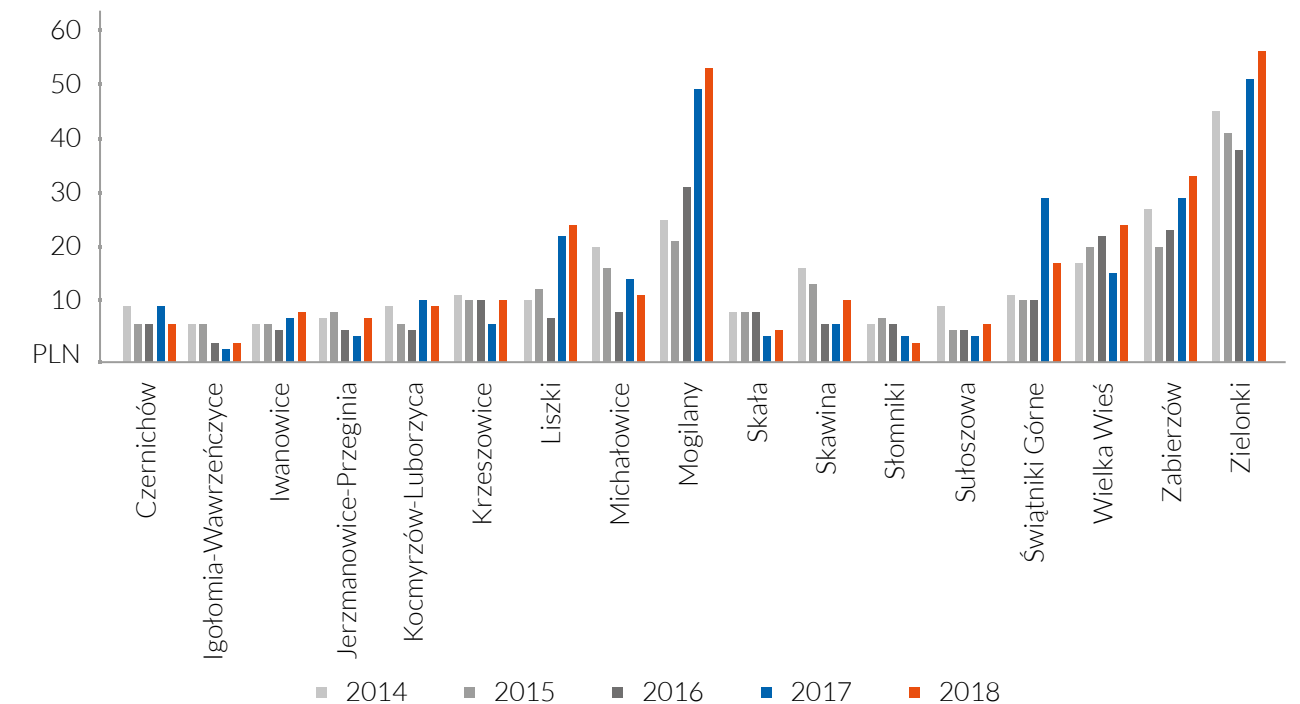
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

W niektórych gminach, gdzie w latach poprzednich mieliśmy do czynienia ze stagnacją na rynku gruntów mieszkaniowych, można zauważyć wzrost średnich jednostkowych cen transakcyjnych. Można w tym względzie wyróżnić m.in. gminy: Igołomia – Wawrzeńczyce, Jerzmanowice – Przegonia, Liszki, Słomniki oraz Świątniki Górne. Natomiast w gminach Mogilany i Zielonki, gdzie na przestrzeni ostatnich lat utrzymywały się najwyższe ceny w powiecie krakowskim, odnotowano spadek średnich cen jednostkowych gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Jest to najprawdopodobniej zasługa dużego popytu na nieruchomości gruntowe usytuowane na terenie tych gmin w ostatnich latach, co doprowadziło do wy-

čerpania się banku gruntów o najbardziej pożądanym cechach rynkowych. W gminach Wielka Wieś i Zabierzów, które obok Mogilan i Zielonek charakteryzowały się najwyższą cennością gruntów mieszkaniowych w skali powiatu krakowskiego, mamy do czynienia ze stabilizacją cen.

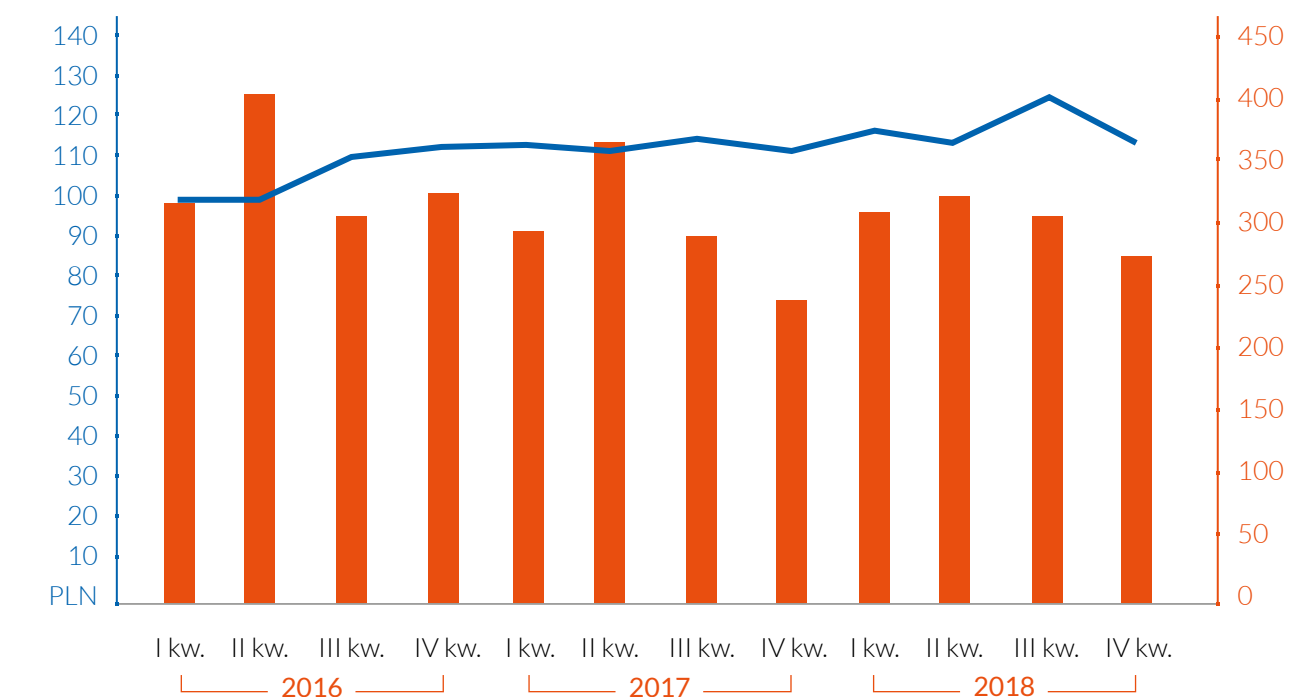
Warto odnotować, że najwyższe średnie jednostkowe ceny transakcyjne gruntów rolnych na terenie powiatu krakowskiego występują na obszarze tych gmin, gdzie mamy do czynienia z najwyższą wartością gruntów pod zabudowę mieszkaniową. Jest to widoczne między innymi na terenie gmin Mogilany, Wielka Wieś, Zabierzów i Zielonki.

ŚREDNIE JEDNOSTKOWE CENY ZA GRUNTY ROLNE W GMINACH POWIATU KRAKOWSKIEGO [ZŁ/M²]



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

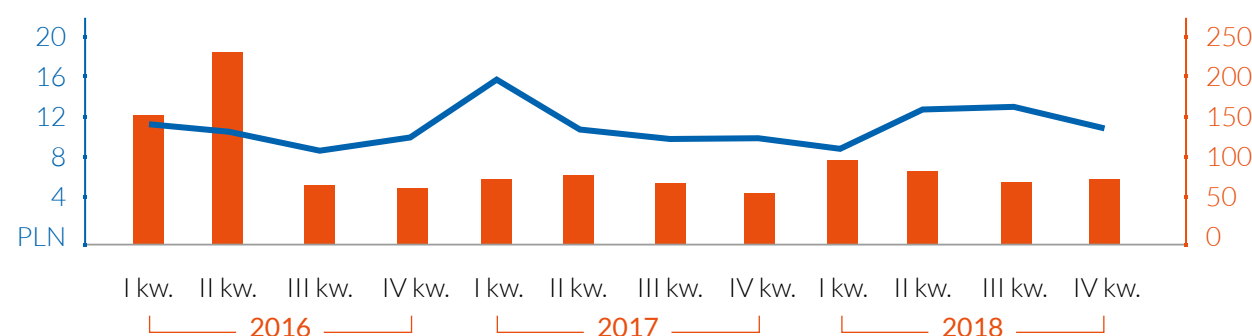
ŚREDNIE CENY JEDNOSTKOWE ZA GRUNTY MIESZKANIOWE W POWIECIE KRAKOWSKIM W LATACH 2016-2018



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

RYNEK GRUNTÓW POWIATU KRAKOWSKIEGO

ŚREDNIE CENY JEDNOSTKOWE ZA GRUNTY ROLNE W POWIECIE KRAKOWSKIM W LATACH 2016-2018



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH O FUNKCJI MIESZKANIOWEJ NA OBSZARZE POWIATU KRAKOWSKIEGO ZNAJDUJE SIĘ W FAZIE STABILIZACJI

Odnotowane w skali roku oraz w poszczególnych kwartałach wahania cenowe, wynikają z naturalnego zróżnicowania cech rynkowych gruntów będących przedmiotem obrotu rynkowego.

Rynek nieruchomości gruntowych powiatu krakowskiego zanotował w 2018 roku wzrost liczby transakcji sprzedaży gruntów

mieszkaniowych i gruntów rolnych względem 2017 roku. Dodatkowo, podobnie jak w roku 2017, ponad 80% podmiotów nabywających grunty w powiecie krakowskim stanowiły osoby fizyczne.

Warto wskazać, że cenność gruntów pod zabudowę mieszkaniową oraz gruntów rolnych w skali całego powiatu, utrzymuje się na stabilnym poziomie.

Najwyższe średnie jednostkowe ceny gruntów rolnych notuje się w gminach, gdzie mamy do czynienia z najwyższą cennością gruntów pod zabudowę mieszkaniową (Mogilany, Wielka Wieś, Zabierzów i Zielonki). Na obszarze tych gmin, odnotowano także największe roczne wzrosty średnich cen jednostkowych gruntów rolnych.



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

Członkowie Instytutu - Autorzy Raportu za 2018 rok

mieszkania rynek pierwotny
mieszkania rynek wtórny
kamienice
domy Kraków rynek pierwotny
domy Kraków rynek wtórny
grunty w Krakowie

domy pod Krakowem
grunty w powiecie krakowskim

Piotr Krochmal
Jarosław Czerski
Krzysztof Bartuś
Magdalena Biel
Władysław Egner
Maciej Grabowski
Łukasz Bełtowski
Piotr Mika
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 STRATEGII PLANOWANIA
I MONITOROWANIA INWESTYCJI

ul. św. Krzyża 1
31-028 Kraków
tel. 12 616 19 57
si.umk@um.krakow.pl
www.krakow.pl

Urząd Miasta Krakowa
WYDZIAŁ DS. PRZEDSIĘBIORCZOŚCI
I INNOWACJI

Plac Wszystkich Świętych 3-4
31-004 Kraków
tel. 12 616 15 48
pi.umk@um.krakow.pl
www.krakow.pl