



Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

SKAWINA - RYNEK LOKALI MIESZKALNYCH

JAROSŁAW ZYGMUNT

Kraków, marzec 2021

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

Skawina – jeden jedynym z pięciu miejsko-wiejskich, ośrodków powiatu krakowskiego, położonym przy południowo-zachodniej granicy Krakowa i oddalonym od jego centrum o kilkanaście kilometrów.

Obecna struktura miasta, które obejmuje około 20 km², została ukształtowana w latach 50/60-tych XX wieku, kiedy to powstała huta i elektrownia, a na przełomie wskazanego okresu powstała pierwsza zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

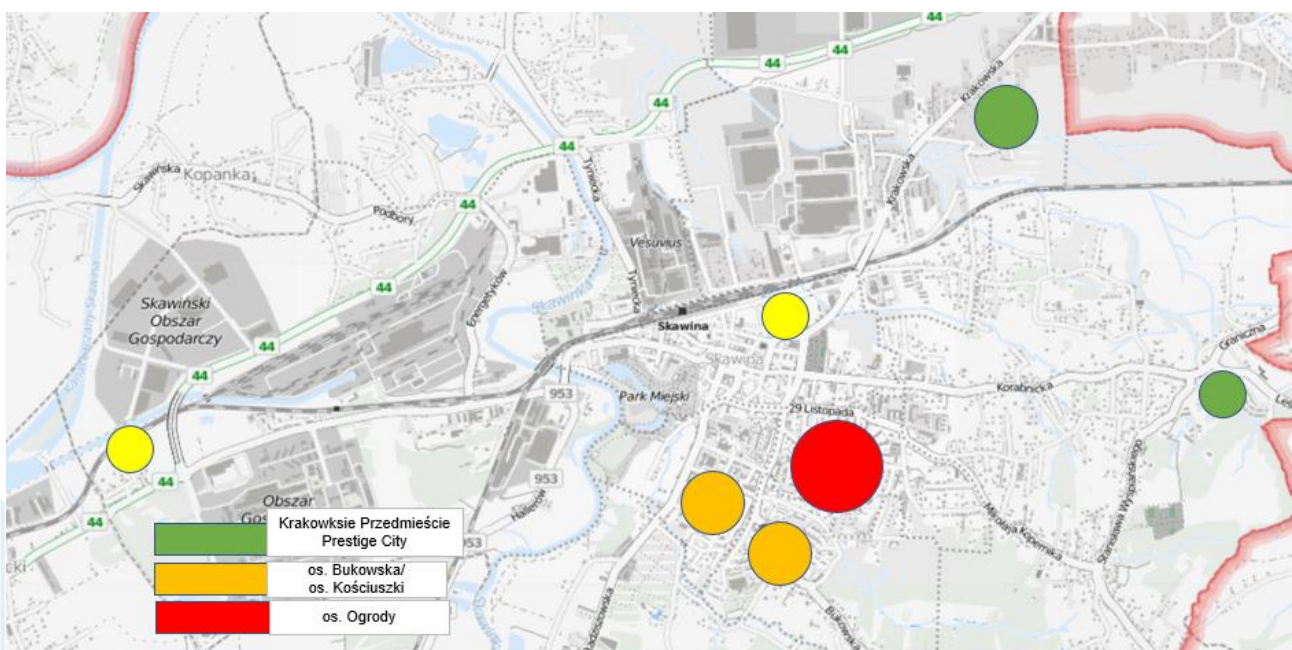
Zachodnia część miasta to tereny typowo przemysłowe, centrum oraz wschodnia część zdominowana jest przez zabudowę mieszkaniową.



300 mieszkań i 6,5 mln złotych obrotów w 4 lata

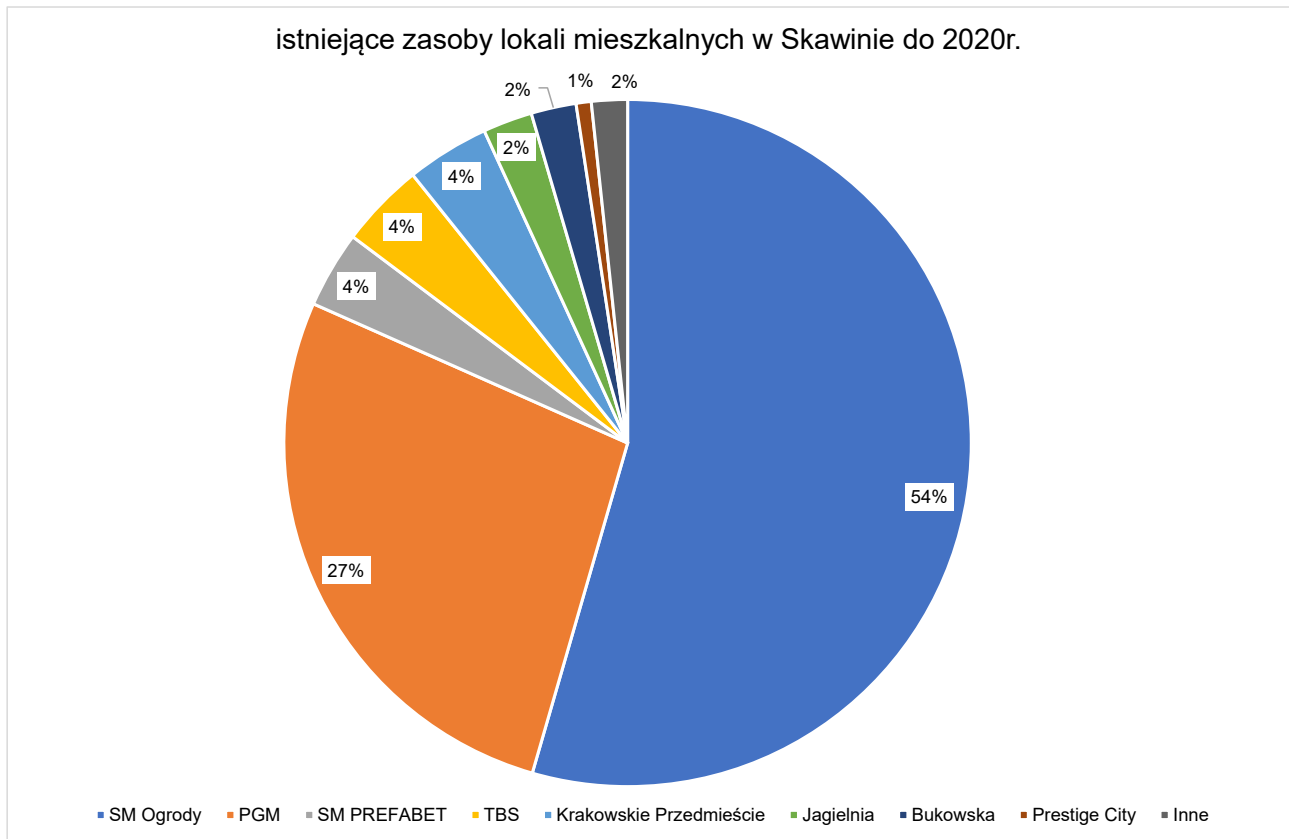
W latach 2017-2020, na rynku wtórnym w Skawinie, sprzedano 300 mieszkań za łączną kwotę 6,5 mln złotych. Średnio, rocznie zmieniali się właściciele ok. 70 lokali. Zaznaczyć jednak należy, iż w tym samym okresie – równoległe, obroty na rynku pierwotnym sięgnęły niemal 12 mln złotych, a wolumen transakcji przekroczył 460 mieszkań.

Zabudowa wielorodzinna rozmieszczona jest, przede wszystkim, w centralnej części miasta, począwszy od najbliższego otoczenia ścisłego centrum, jak, np.: przy ul. Korabnickiej, 29-Listopada, Wspólnej czy ulicy ks. Jerzego Popiełuszki, do ok. 1km od Rynku, czyli do wysokości ulic: Bukowskiej i Ogrody (do wysokości ze skrzyżowaniem z ulicą M. Skłodowskiej-Curie).



Ryc. Lokalizacja głównych zespołów zabudowy wielorodzinnej.

Ogólny wolumen istniejącej powierzchni lokali mieszkalnych, zlokalizowanych w typowo wielorodzinnej zabudowie, wynosi około 275 tys. m kw. z czego niemal 90% obejmuje zasoby mieszkaniowe zrealizowane w ubiegłym wieku, wywodzące się z mieszkań komunalnych oraz spółdzielczych.

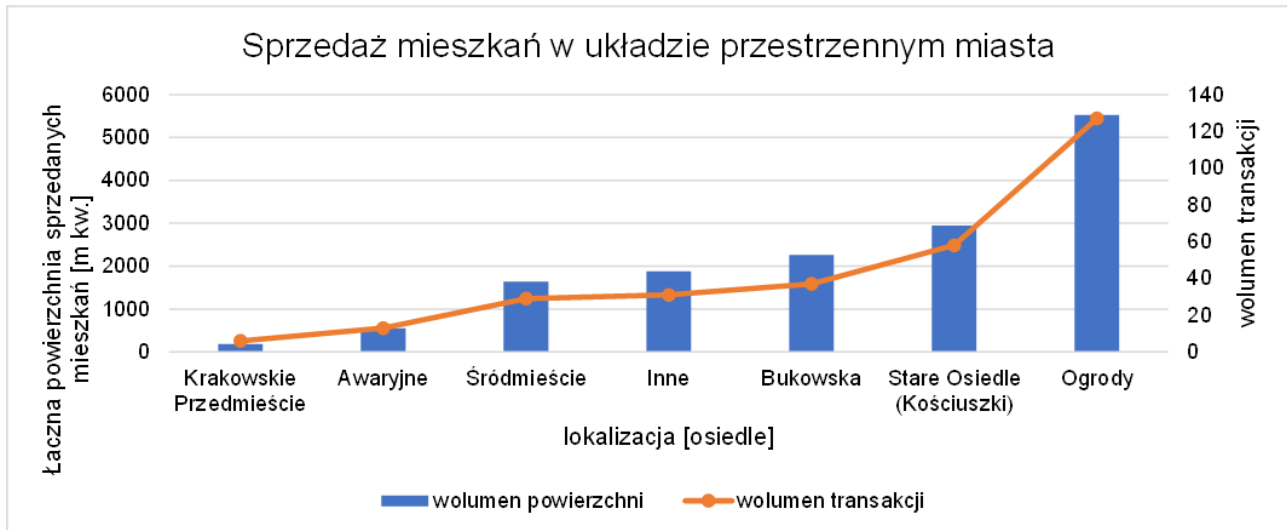


Źródło: analiza własna na podstawie danych od zarządców nieruchomości.

Zasadnicze skupiska zabudowy wielorodzinnej konsolidowane są w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Ogrody [SM-Ogrody] – niemal 150 tys. m kw. oraz Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej [PGM] – niespełna 75 tys. m kw.

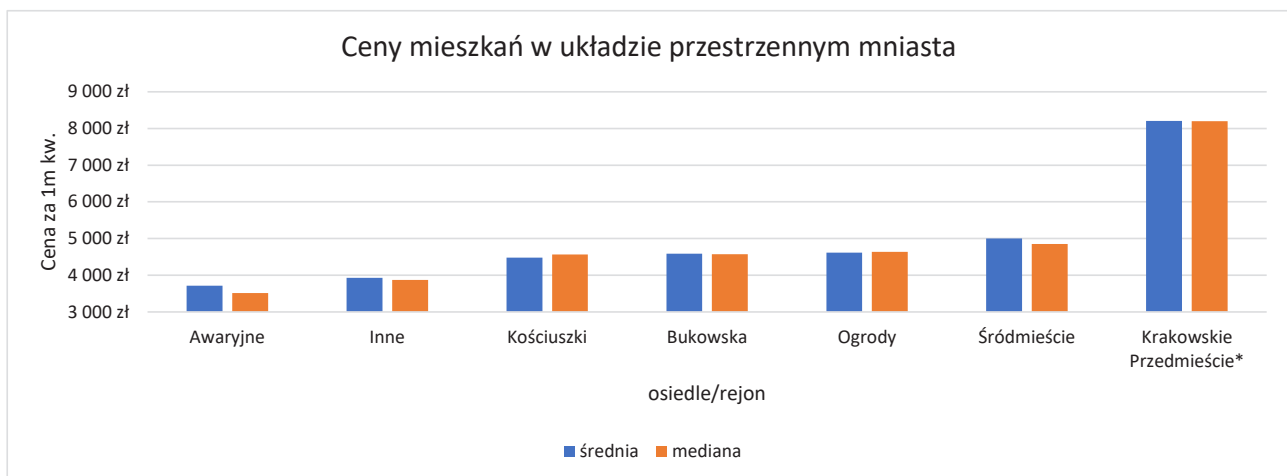
Spektrum okresu budowy, architektury oraz technologii budowy bloków obejmuje każdy styl, jaki był preferowany w całej drugiej połowie XX wieku, a więc: budynki o tradycyjnej technologii budowy, z dachami drewnianymi, 4-spadowymi, realizowane w latach 50-tych (np.: budynki na osiedlu Kościuszki vel starym osiedlu) oraz budynki wykonane w pełnej technologii wielkiej płyty (niemal całe osiedle Bukowska, realizowane głównie w latach 80-tych XX wieku). W przypadku zabudowy w obecnego stulecia dominuje technologia szkieletowa, żelbetowa, z wypełnieniem ścian materiałami drobnowymiarowymi.

Adekwatnie do wielkości osiedli, rozkłada się sprzedaż mieszkań w Skawinie. Dominującym jest osiedle Ogrody, z niemal 42% udziałem w wolumenie transakcji. W dalszej kolejności znalazły się osiedla: Kościuszki oraz Bukowska, z udziałem wynoszącym odpowiednio 19% i 12%.



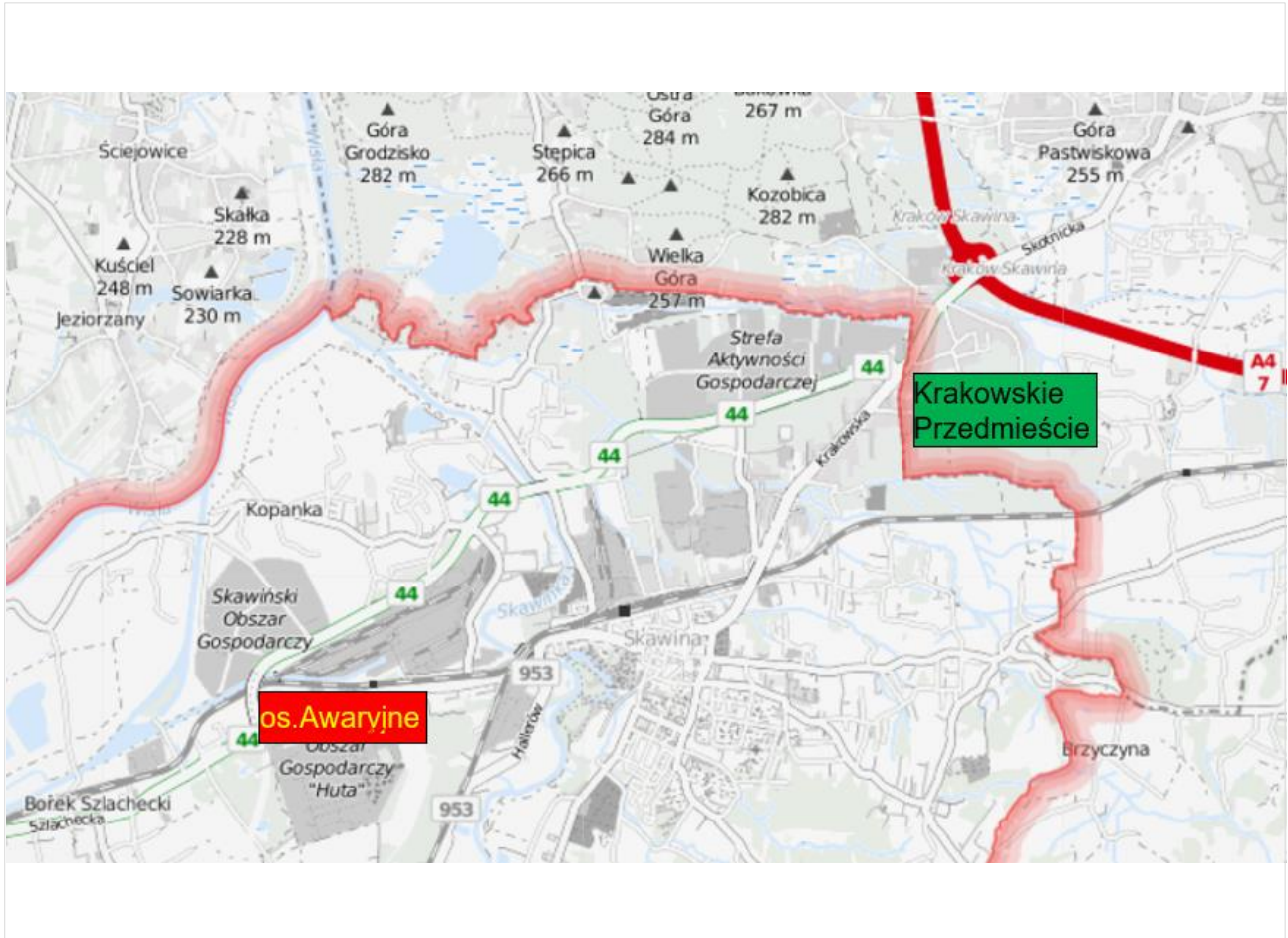
Źródło: analiza własna na podstawie danych I.A.MRN.pl.

Pod względem wysokości cen, na pierwszym miejscu plasuje się powstałe w latach 2017/2019 osiedle Krakowskie Przedmieście, w dalszej kolejności Śródmieście oraz osiedle Ogrody. Najniższe ceny zanotowano na osiedlu Awaryjnym.



Źródło: analiza własna na podstawie danych I.A.MRN.pl. * os. Krakowskie Przedmieście – sprzedaż wtórna.

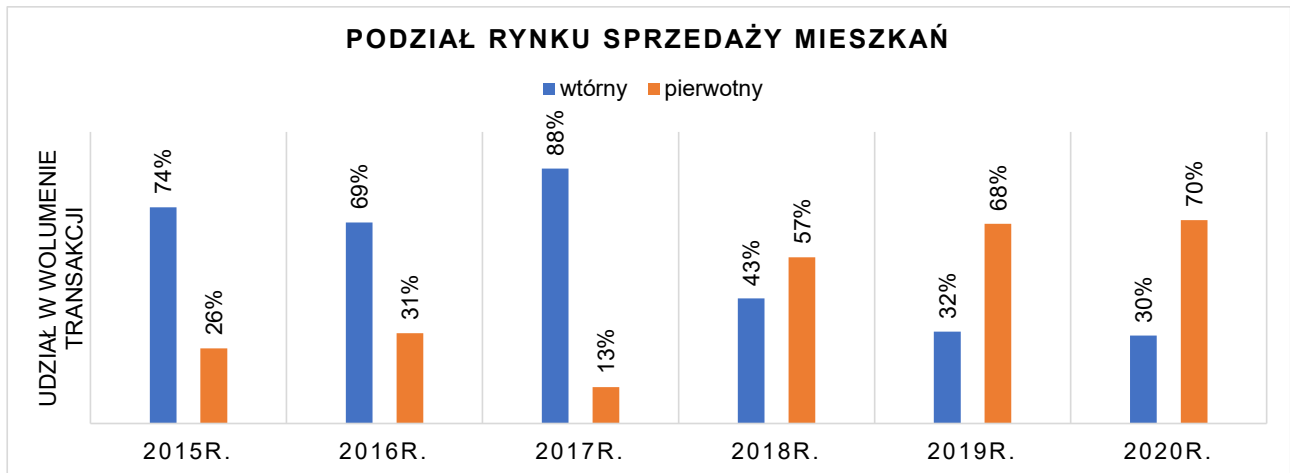
Różnica poziomu cen pomiędzy najtańszym osiedlem Awaryjnym i najdroższym Krakowskim Przedmieściem, przekracza 4600 zł/1m² (!). Osiedle Awaryjne – położone na zachodnich peryferiach miasta, powstało z lat 50-tych XX wieku, jako zaplecze mieszkaniowe dla pracowników huty i elektrowni. Bezpośrednie otoczenie osiedla, które oprócz zakładów przemysłowych, stanowi również droga krajowa oraz linia kolejowa, jest mało przyjazne dla mieszkalnictwa. Osiedle Krakowskie Przedmieście, wybudowane w ostatnich 4 latach, ma bardziej przyjazne otoczenie. Jednocześnie wspólną cechą obydwu lokalizacji jest dostęp do tej samej drogi – obwodnicy Skawiny oraz drogi krajowej.



30 tys. m kw. nowych mieszkań w 3 lata

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań na terenie Skawiny, w ciągu ostatnich czterech lat, zwiększyła się o niemal 30 tys. m kw., co od czasu budowy osiedla Bukowska (lata 80-te XX wieku) jest wynikiem wręcz historycznym. W latach wcześniejszych (przed 2015 rokiem), wybudowano kilka pojedynczych budynków, obejmujących od kilkunastu do kilkudziesięciu mieszkań.

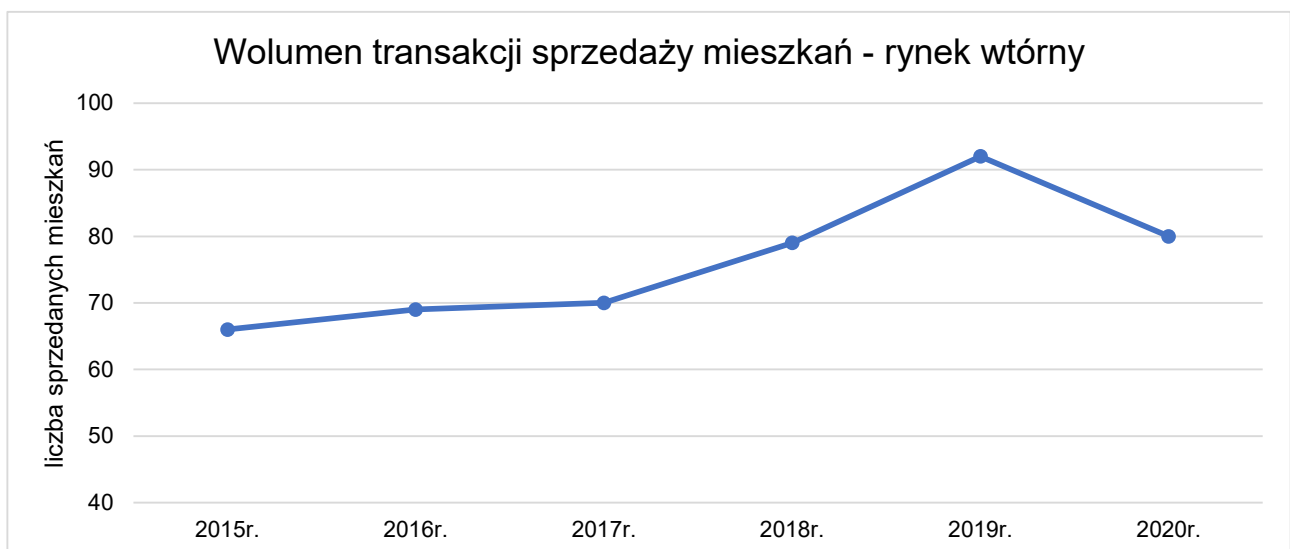
W ostatnich latach, obok pojedynczych budynków, obejmujących od 30stu do 70ciu mieszkań, przy północnych rogatkach miasta, na granicy z Krakowem, w latach 2017-2019, powstało osiedle Krakowskie Przedmieście, obejmujące 5 budynków wielomieszkaniowych, które pomieściły niemal 200 mieszkań, o łącznej powierzchni sięgającej 11 tys. m kw. Realizacja, m.in. tej inwestycji, wpłynęła w istotnym stopniu na rynek mieszkaniowy w Skawinie. Do 2017 roku, sprzedaż mieszkań w Skawinie, oparta była na rynku wtórnym, który ze sprzedażą około 40 - 70 mieszkań rocznie, stanowił 70-90% wolumenu transakcji. Dynamiczna zmiana nastąpiła w roku 2018. Wolumen transakcji mieszkań z rynku pierwotnego sięgnął niemal 60% ogólnej liczby sprzedanych mieszkań, a w kolejnych dwóch latach relacje zupełnie odwróciły się. Sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym sięgnęła 70%.



Źródło: analiza własna na podstawie danych I.A.MRN.pl.

Nie oznacza to, że sprzedaż mieszkań na rynku wtórnym spadła, wręcz przeciwnie. W latach 2018 i 2019, wolumen transakcji rósł kilkanaście procent rocznie (12-16%).

W roku 2020 odnotowano niespełna 13% spadek liczby sprzedanych mieszkań na rynku wtórnym, co jest efektem znikomej, obecnie, podaży mieszkań w Skawinie, tak na rynku wtórnym jak i pierwotnym.



Źródło: analiza własna na podstawie danych I.A.MRN.pl.

W obrocie, zdecydowanie dominują mieszkania jedno i dwupokojowe, o przeciętnej powierzchni w przedziale od 35 m kw. do 45 m kw., które łącznie stanowią około 71% ogólnego wolumenu transakcji. Jednocześnie sprzedaż wyłącznie mieszkań 2-pokojowych to niemal połowa ogólnej liczby transakcji. Zwrócić należy uwagę, iż w dużej mierze stan taki wynika ze struktury powierzchniowej zasobów mieszkaniowych w Skawinie, w którym dominują lokale dwupokojowe.

Liczba pokoi w mieszkaniu, przeciętnie, wpływa na zmianę powierzchni o kilkanaście metrów kwadratowych, co, zwykle, stanowi około 30% powierzchni.

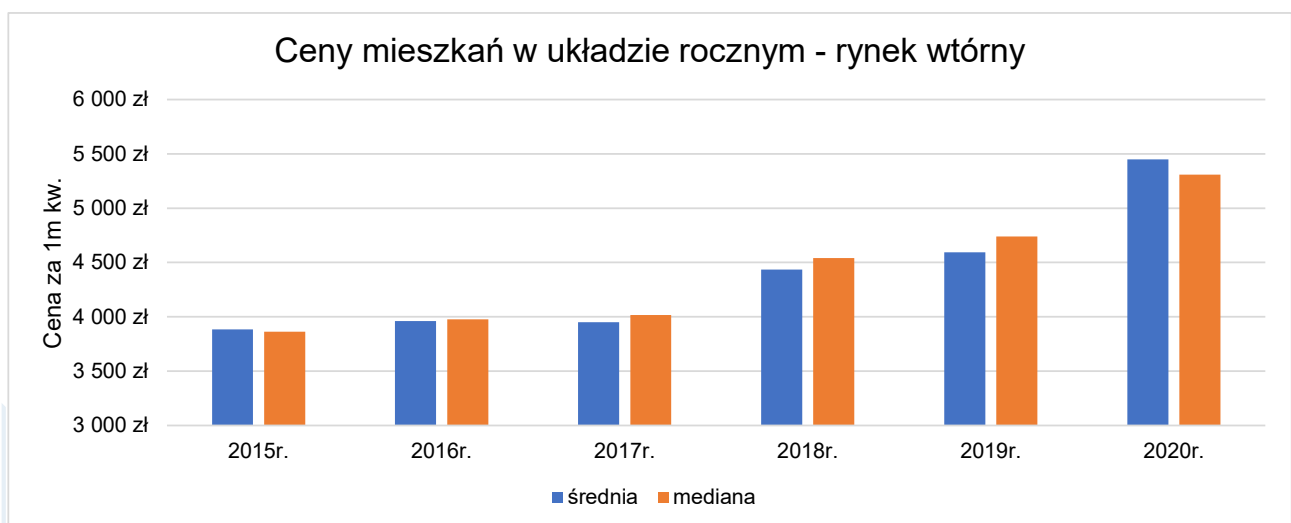
Liczba pokoi	1pokojowe	2pokojowe	3pokojowe	4pokoje i więcej
Przeciętna pow. mieszkania	35,33m ²	46,66m ²	60,2m ²	84,63m ²
Wzrost powierzchni	x	+32%	+29%	+40,5%
Wzrost ceny	x	+24%	+31%	+31%



Źródło: analiza własna na podstawie danych I.A.MRN.pl.

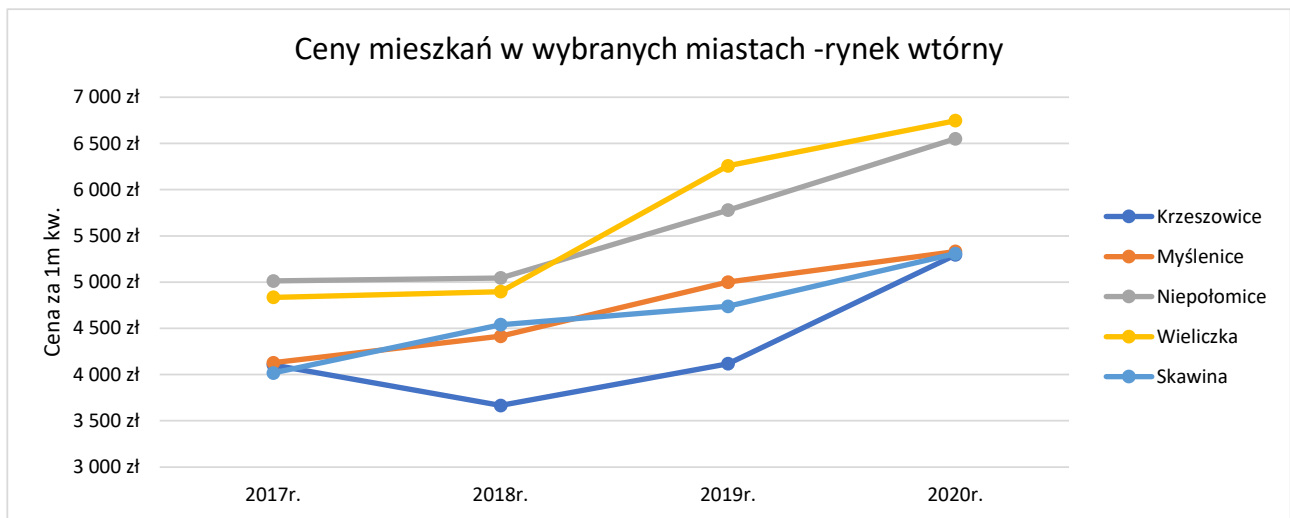
30 % zysku w 3 lata

Przeciętna cena sprzedaży mieszkania, z obszaru całego miasta, na przestrzeni ostatnich 4 lat, wyniosła około 4600 zł/1 m kw., przy czym w latach 2020/2017 odnotowano jej wzrost sięgający 32-37%. Największe zmiany obejmowały okres lat 2018/2017 i 2020/2019. Warto zaznaczyć, iż w roku rozpoczęcia pandemii, odnotowano wzrost cen sięgający nawet 18,5% w skali roku.



Źródło: analiza własna na podstawie danych I.A.MRN.pl.

Warto zwrócić uwagę, iż wzrost cen sięgający 30% w latach 2017/2020, odnotowano również w innych miastach skupionych wokół stolicy Małopolski, np.: Wieliczce, Myślenicach czy Krzeszowicach.



Źródło: analiza własna na podstawie danych I.A.MRN.pl.

Obecnie rynek mieszkaniowy w Skawinie, charakteryzuje się zdecydowaną przewagą popytu nad podażą, a niewielki wybór mieszkań obejmuje, niemal wyłącznie, lokale na rynku wtórnym. Mieszkania z rynku pierwotnego zostały całkowicie wyprzedane, a nowych inwestycji jeszcze nie rozpoczęto. Odnotowane dotychczas ceny mieszkań na rynku pierwotnym były wyższe o kilkanaście procent od mieszkań z rynku wtórnego. Jednocześnie trudno spodziewać się, aby kolejne nowe inwestycje deweloperskie oferowały mieszkania w niższych cenach niż dotychczas, tym samym również na rynku wtórnym należy spodziewać się wzrostu cen.



Jarosław Zygmunt

Rzeczoznawca majątkowy, doradca w zakresie inwestycji na rynku nieruchomości, analityk rynku nieruchomości. Członek Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, członek założyciel Instytutu Analiz MRN. Z rynkiem nieruchomości związany od 1999 r.

Biuro Nieruchomości ATRYBUT
32-050 Skawina, ul. Daszyńskiego 5/7
kom. 501 348 158
e-mail: j.zygmunt@mrn.pl