



Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

WTÓRNY RYNEK MIESZKAŃ 2020 – OPARTY O CENY TRANSAKCYJNE

PIOTR KROCHMAL
JAROSŁAW CZERSKI

Kraków, sierpień 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

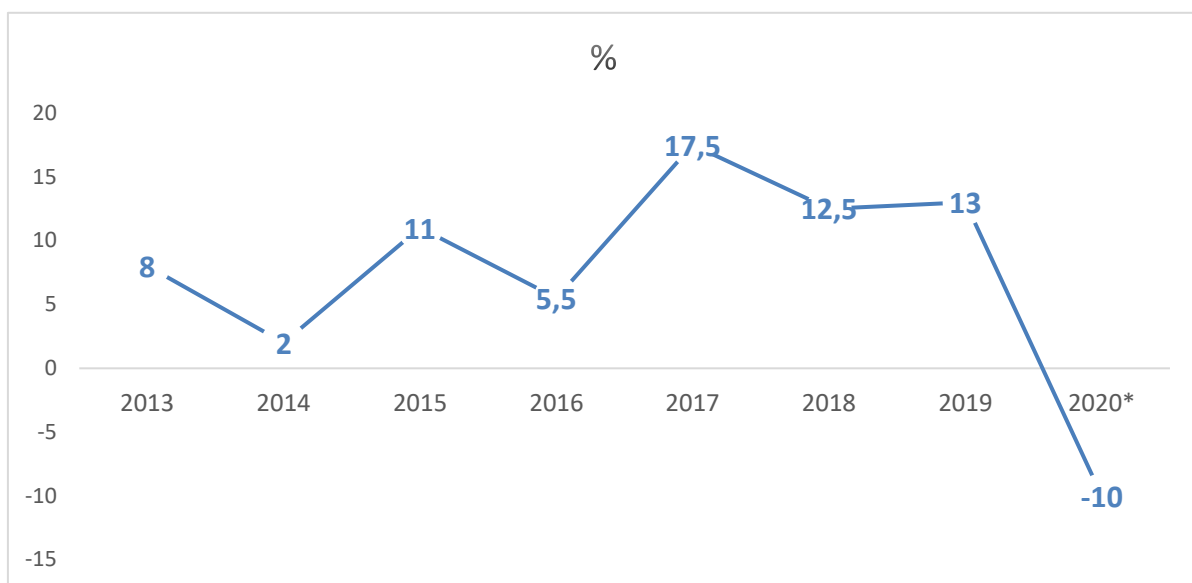
Oddział we Wrocławiu:
54-210 Wrocław, ul. Kwiska 5-7/9
tel. +48 71 72 34 852
+48 501 351 271
e-mail: wroclaw@mrn.pl

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

Rok 2020 to pierwszy rok pandemii. Przejawiał się przede wszystkim lockdownami czyli przerwami w pracy. Przerwy w pracy to m.in. przerwy w urzędach, biurach notarialnych, które znacząco uszczupliły liczbę transakcji w roku pandemii. Szczególnie w czasie trwania pierwszego lockdownu, kiedy praktycznie zamknięto kraj, ilość zawieranych transakcji była znikoma.

W 2020 roku, ilość transakcji lokali mieszkalnych na rynku wtórnym spadła mniej więcej do poziomu z 2018 r. Spadek jest więc wyraźny i w odniesieniu do 2019 r jest to o ok. 10% mniej. Największy przyrost transakcji był w 2017r (+17,5%/r). W 2018 r stracił impet i wynosił już +12,5%/r aby w 2019 osiągnąć zbliżony wynik +13%/r. Jak widać rosnące ceny nie były przeszkodą w zakupie mieszkań. Dopiero pandemiczny rok 2020 spowodował ochłodzenie rynku. Główną przyczyną zmniejszających się wzrostów wolumenu był lockdown. Gdyby nie zamrożenie obrotu związane z zamknięciem większości instytucji, zwłaszcza w trakcie I lockdownu w marcu i kwietniu, rok 2020 pobiłby dotychczasowe rekordy.

Wykres I. Przyrost ilości sprzedanych mieszkań na rynku wtórnym w %

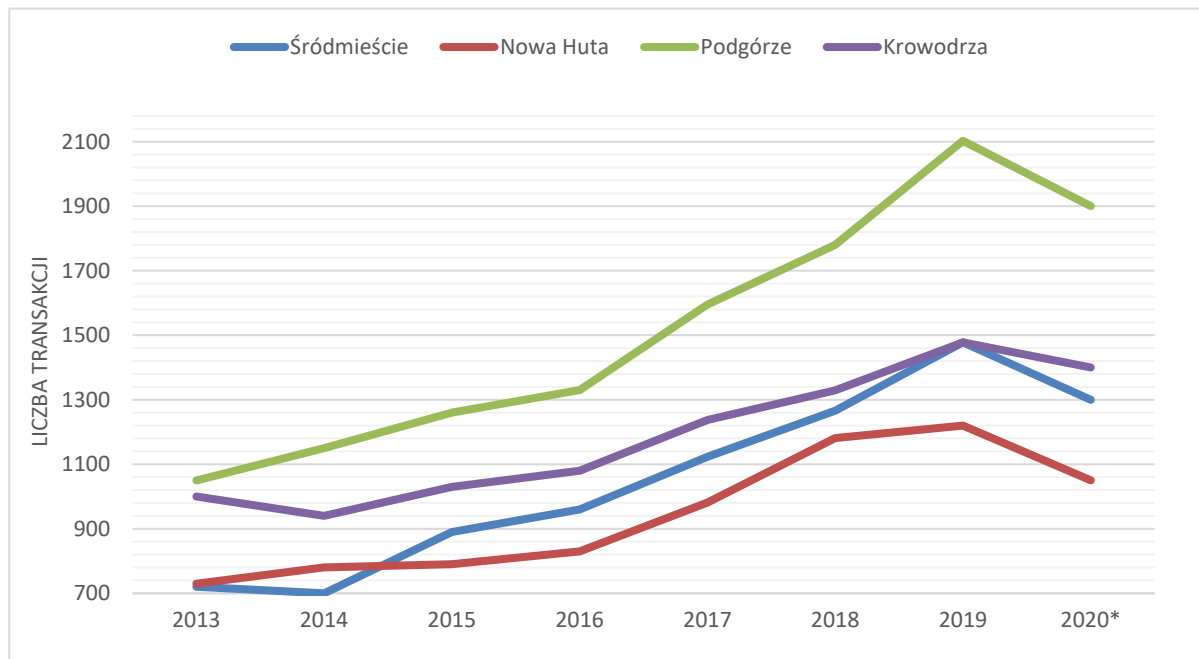


Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl
*wielkości doszacowano z uwagi na niepełne dane

Po pierwszej fali pandemii wieszczono wejście na rynek lokali dotychczas będących w najmie krótkoterminowym. Sytuacja związana z brakiem ruchu turystycznego generowała przecież koszty dla właścicieli takich apartamentów, które i tak nie mogły przynosić dochodu. Jednak nic takiego się nie stało. Po pierwsze dlatego, że lokale do najmu krótkoterminowego nie są w większości przystosowane do typowego zasiedlenia i wymagałyby znacznych przeróbek aby osiągnąć właściwą funkcjonalność. Po drugie na rynku zaczęły dominować zakupy inwestycyjne jako forma ochrony kapitału przed rosnącą inflacją i sprzedaż mieszkań nie miała sensu ekonomicznego, gdyż lokale na wynajem są nabywane głównie za nadwyżki finansowe w celu pomnażania i ochrony kapitału.

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 wysokość cen) oraz Nowej Hucie, której do dziś ciążyą złe konotacje. Tu należy nadmienić, że efektywna powierzchnia zabudowy wielorodzinnej w Nowej Hucie i Krowodrzy jest porównywalna. To odpowiednio 36 i 43 km². Podano powierzchnie z wyłączonymi obszarami, lasów, zabudowy jednorodzinnej i przemysłowej. Dla porównania efektywna powierzchnia zabudowy wielomieszaniowej Podgórza wynosi niemal 80 km².

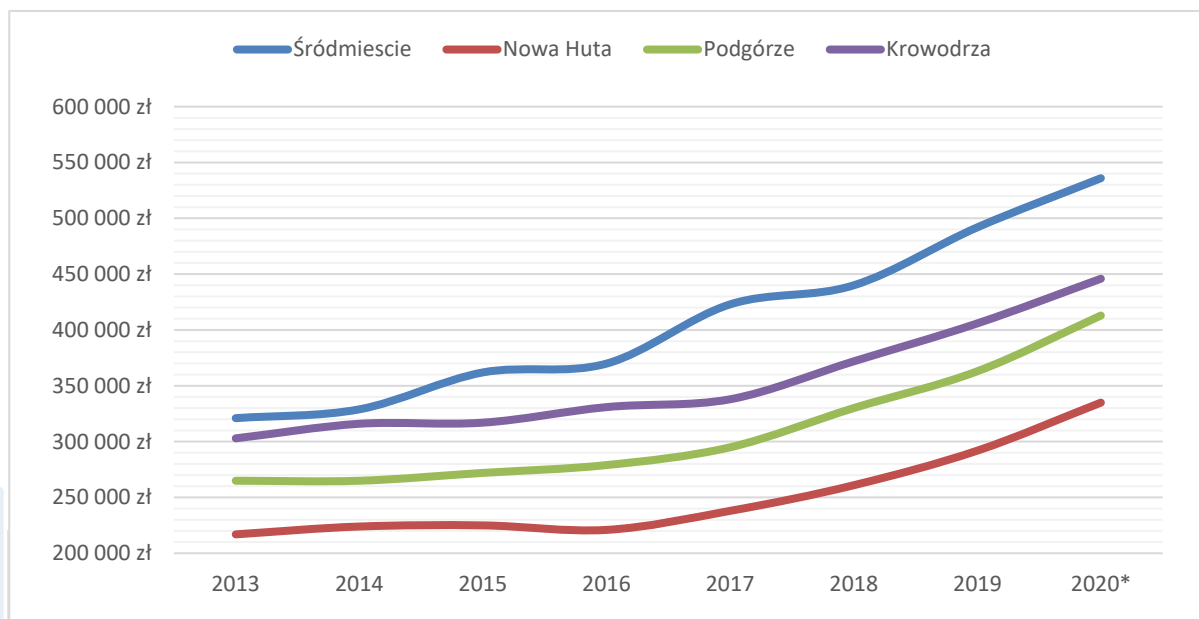
Wykres II. Wolumen transakcji na wtórnym rynku mieszkań



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl
*wielkości doszacowano z uwagi na niepełne dane

Średnie ceny sprzedaży były wyższe w 2020 r. we wszystkich dzielnicach. Głównie dlatego, że nadal utrzymywał się wzrost cen działek pod budowę nowych inwestycji oraz robocizny, co spowodowało efekt ciągnący ceny w górę również na rynku wtórnym, który stanowi alternatywę rynku pierwotnego. Oba rynki stanowią system naczyń połączonych wpływając na siebie wzajemnie. Warto zaznaczyć, że w 2018 roku średnia cena mieszkania na rynku wtórnym w Krakowie przekroczyła granicę 350 tys. zł, a w 2020 r. złamała poziom 430 tys. zł.

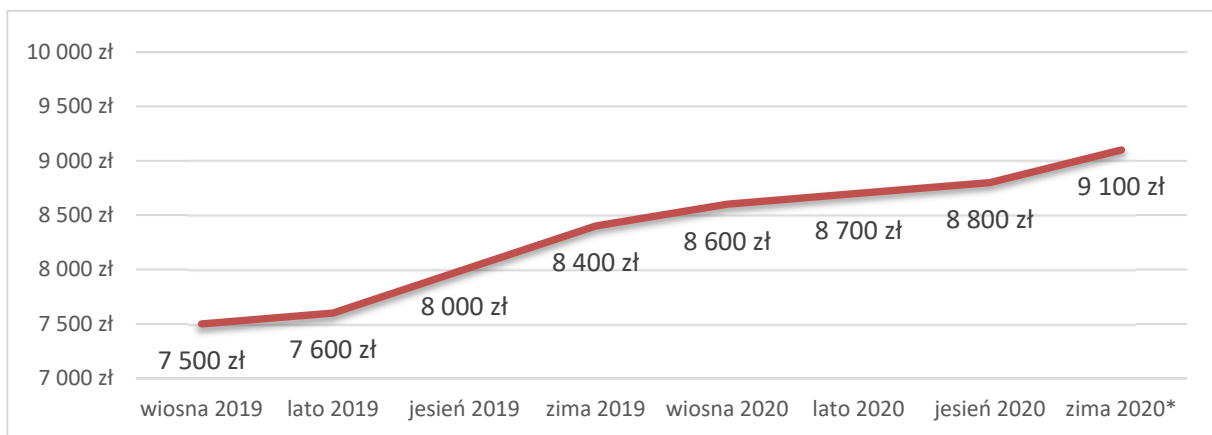
Wykres III. Średnia cena mieszkania na rynku wtórnym



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl
*wielkości doszacowane z uwagi na niepełne dane

Atrakcyjność poszczególnych obszarów Krakowa można ocenić po średnich cenach lokali mieszkalnych – najwyższe ceny od zawsze notuje się w Śródmieściu i Krowodrzy. Średnie ceny mieszkań rosną znacząco od 2017 r. ale najwyższe wzrosty odnotowano właśnie w latach 2019-2020, ok. 12%/r. We wszystkich obszarach miasta ten trend był na zbliżonym poziomie, jednak na tańszych obszarach miasta wzrosty cen były nieco wyższe. Najtaniej można było kupić mieszkanie w Nowej Hucie, w której ceny za 1m² mieszkania są najniższe a równocześnie najmniejsza jest ich przeciętna powierzchnia. W Śródmieściu zarówno średnia cena jednostkowa jak i przeciętna powierzchnia sprzedawanego mieszkania były najwyższe. Ma to oczywiście uwarunkowania w rodzaju zasobu dominującego w obu dzielnicach. Nowa Huta szczególnie od lat 60 tych do końca lat 80-tych to głównie realizacja polityki ilości przed jakością.

Wykres IV. Średnia cena 1 m² mieszkania na rynku wtórnym

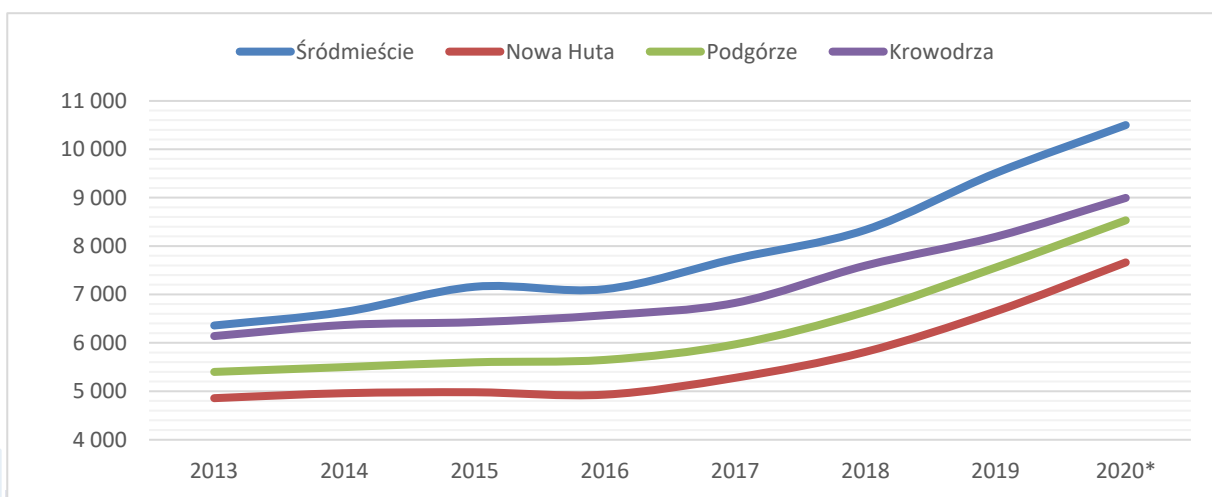


Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

* wielkości doszacowane z uwagi na niepełne dane

Średnia cena za 1m² mieszkania na rynku wtórnym w Krakowie w ostatnim kwartale 2020 roku osiągnęła poziom 9.100 zł/m². W zakresie ceny jednostkowej równomierny wzrost odnotowany został we wszystkich dzielnicach.

Wykres V. Średnia cena 1 m² mieszkania na rynku wtórnym



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

* wielkości doszacowane z uwagi na niepełne dane

Dzielnice, które położone są blisko centrum charakteryzują się najwyższymi cenami w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej. Przewodzą Stare Miasto oraz Krowodrza i Zwierzyniec z uwagi na

bezpośrednie sąsiedztwo ścisłego centrum. Coraz bardziej doceniane są również Dębniki – a w szczególności obszary położone w sąsiedztwie rzeki Wisły oraz rejon os. Podwawelskiego. Najniższe ceny średnie notowane są w Bieżanowie-Prokocimiu i na Wzgórzach Krzesławickich.

Na rynku wtórnym, podobnie jak w poprzednich latach, handlowano głównie małymi mieszkaniami. Łącznie, dla całego miasta, średnia powierzchnia nabywanego na rynku wtórnym lokalu, w 2020 wyniosła 50 m² jak w poprzednich dwu latach.

Wykres VI. Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym w Krakowie



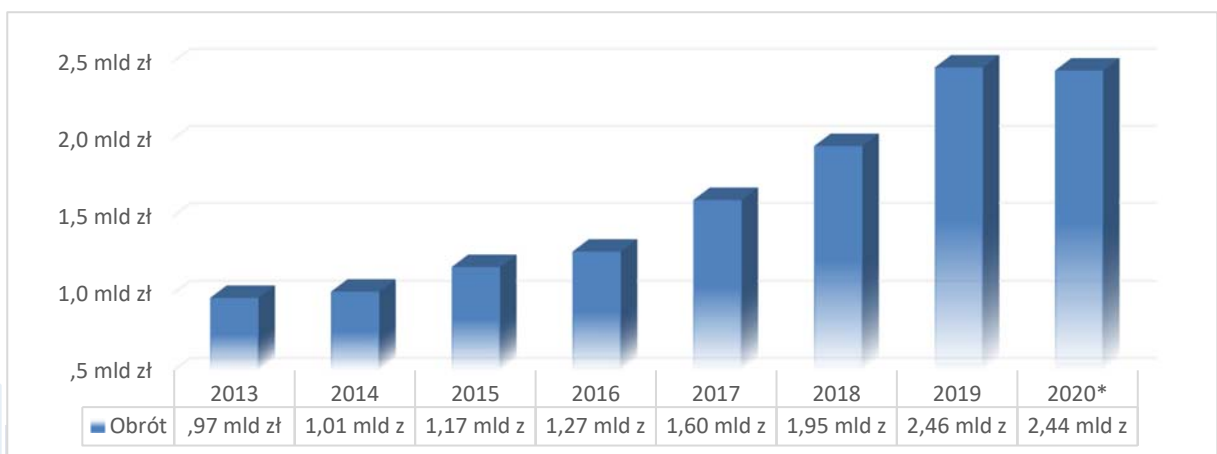
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

* wielkości doszacowane z uwagi na niepełne dane

Duże mieszkania stosunkowo rzadko są przedmiotem obrotu rynkowego. W 2020 roku transakcje lokalami o powierzchni powyżej 75 m² stanowiły, podobnie jak w roku poprzednim, 9% wszystkich transakcji, a sprzedaż lokali powyżej 100 m² to tylko 2,7% 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. Połowa sprzedawanych mieszkań zawiera się w przedziale od 35 do 55 m².

Rok 2019 był kolejnym rokiem w którym zanotowano podobny poziom obrotów, (spadek o około 0,5%) co jak na rok „pandemiczny” jest zaskoczeniem, gdyż wskazuje na to, że na rynek mieszkaniowy napływa nie mniej pieniędzy niż przed pandemią.

Wykres VII. Obrót na wtórnym rynku mieszkań



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

* wielkości doszacowane z uwagi na niepełne dane

Wnioski

- Rok 2020 był kolejnym rokiem z dużym popytem wewnętrznym na mieszkania w Krakowie. Nadal kumulował się on głównie na rynku pierwotnym, ale tam obrót zmalał a obrót na rynku wtórnym pozostał na podobnym poziomie jak w 2019 r.
- Na obszarze wszystkich dzielnic kupowane były głównie małe mieszkania.
- W stosunku do 2019 roku zanotowano wzrost średniej ceny jednostkowej na poziomie +12% To najwyższy w serii wzrostów od odbicia w 2014 r.



Piotr Krochmal

Analitik i doradca rynku nieruchomości. Z rynkiem nieruchomości związany od kilkunastu lat jako rzeczoznawca majątkowy i pośrednik. Członek założyciel Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl a od 2011 roku jego prezes. Autor wielu raportów, analiz i prognoz poświęconych ekonomicznym zagadnieniom mieszkaniowego rynku nieruchomości. Wielokrotny prelegent na konferencjach branżowych sektora nieruchomości.

e-mail: p.krochmal@mrn.pl



Jarosław Czerski

Członek założyciel Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości, obecnie pełniący funkcję wiceprezesa, Członek Komisji Opiniującej Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych.

Z rynkiem nieruchomości związany od 1997 roku. Również od 1997 r. prowadzi prywatną firmę zajmującą się rzeczoznawstwem majątkowym i doradztwem na rynku nieruchomości. Autor kilkuset wycen nieruchomości, analiz i publikacji z zakresu rynku nieruchomości.

e-mail: j.czerski@mrn.pl