



Instytut Analiz  
Monitor Rynku  
Nieruchomości  
mrn.pl

# RYNEK PIERWOTNY DOMÓW JEDNORODZINNYCH W KRAKOWIE

*Magdalena Biel*

*Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl jest zespołem analityków i doradców z uprawnieniami rzeczoznawców majątkowych, prowadzących od kilku już lat systematyczne badania rynkowe i wykonujących usługi konsultingowe dotyczące rynku nieruchomości głównie na terenie Małopolski, Dolnego i Górnego Śląska oraz Warszawy, ale też w innych regionach kraju.*

[www.mrn.pl](http://www.mrn.pl)

Kraków, wrzesień 2013

Centrala:  
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

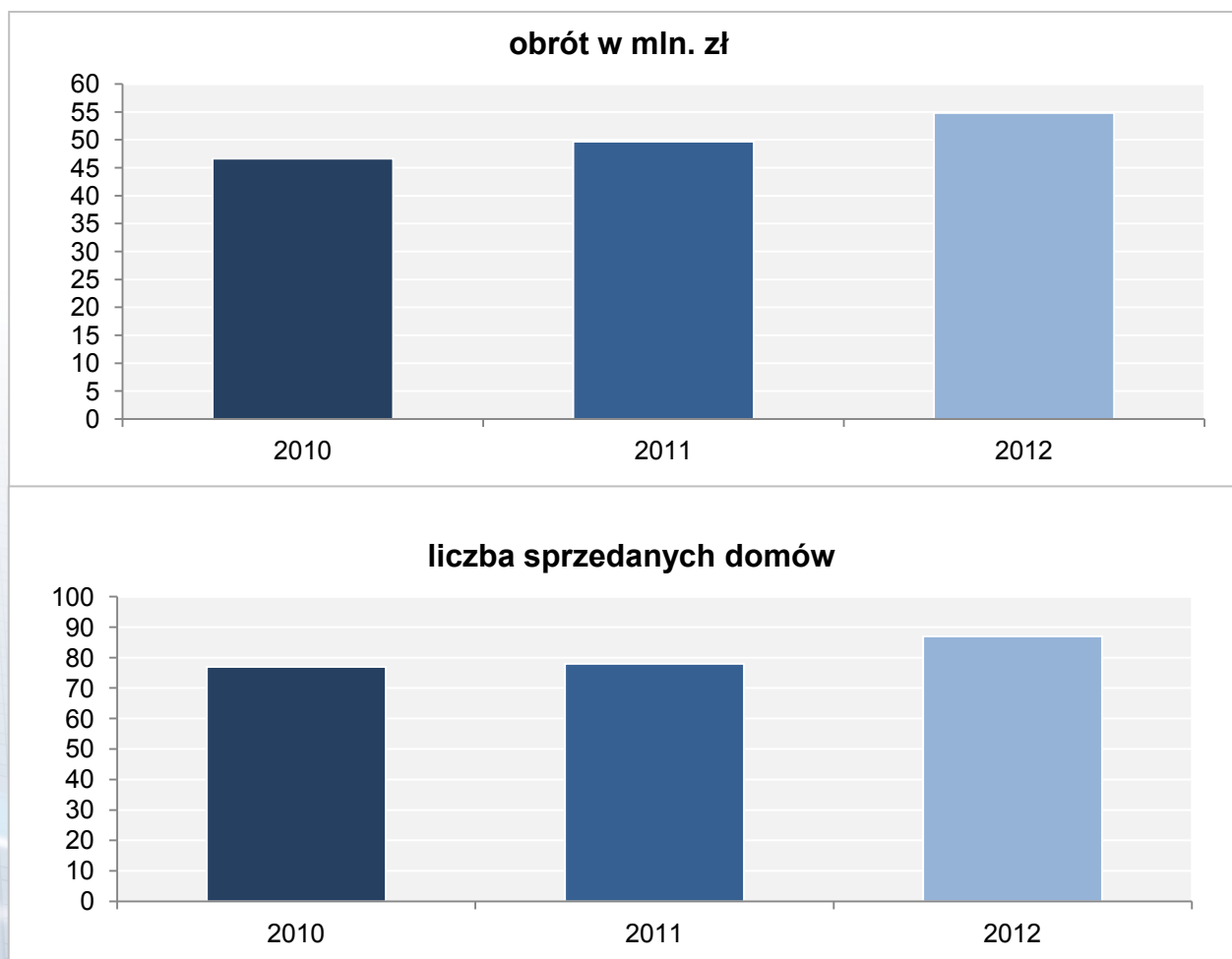
Oddział w Warszawie:  
02-123 Warszawa, ul. Korotyńskiego 23/8  
tel. +48 22 378 12 67,  
+48 501 192 142  
e-mail: warszawa@mrn.pl

Cechą charakterystyczną krakowskiego rynku pierwotnego domów jednorodzinnych jest mała podaż. Niska podaż jest spowodowana głównie brakiem wolnych miejsc pod budowę, wysokimi cenami gruntów oraz przewlekłością procedur przy wydawaniu WZ i decyzji o pozwoleniu na budowę – w stosunku do gmin ościennych. Dodatkowymi czynnikami ograniczającymi rozwój tego segmentu rynku jest wydłużony okres sprzedaży domów i związane z tym większe koszty reklamy niż w przypadku mieszkań. Te czynniki powodują, że rynek domów w granicach administracyjnych Krakowa jest słabo rozwinięty w relacji do innych segmentów rynku.

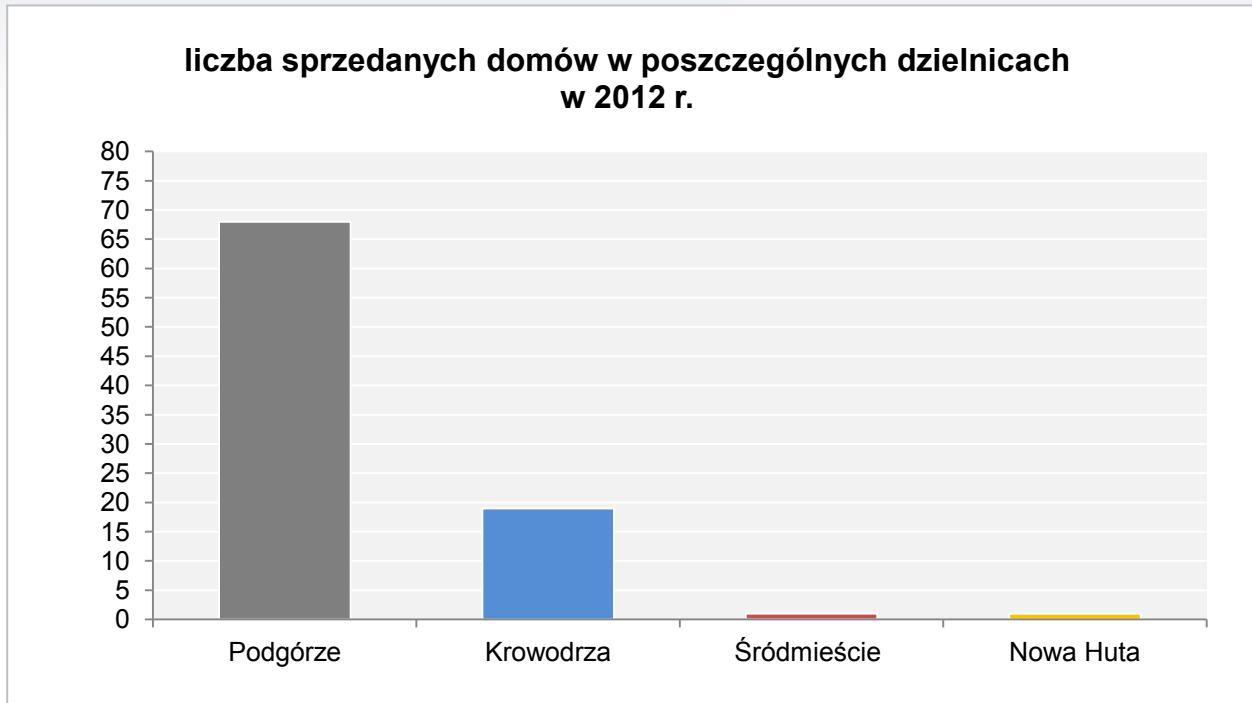
## 1. Rynek pierwotny – ceny transakcyjne

Analiza rynku pierwotnego domów w stosunku do lat poprzednich wykazuje, że w Krakowie mamy niewielką tendencję wzrostową, jeśli chodzi o ilość sprzedawanych domów jednorodzinnych. Rynek pierwotny domów stanowi aktualnie znaczącą konkurencję w stosunku do dominującego do tej pory rynku wtórnego domów. W 2012 roku zanotowano wzrost ilości sprzedanych domów jednorodzinnych na rynku pierwotnym w stosunku do lat poprzednich. Ta zmiana może wiązać się ze spadkiem cen zarówno całych budynków jak i cen w przeliczeniu na powierzchnię użytkową, co spowodowało, że domy o niewielkich powierzchniach stały się konkurencyjne dla dużych mieszkań.

W 2012 r. pomimo kryzysu na rynku nieruchomości nastąpił wzrost wolumenu obrotów przy wzroście ilości transakcji w stosunku do roku poprzedniego. W 2011 r. zanotowano 78 transakcji, natomiast w 2012 r. ilość transakcji wyniosła 87, przy wzroście obrotów z 49,5 mln zł do 54,8 mln zł. Po niewielkim wzroście obrotów w 2011 r. w stosunku do roku 2010, rok 2012 przyniósł wzrost obrotów na poziomie 10 %. Pierwszy kwartał roku 2013 nie zapowiada jednak optymistycznych danych dla deweloperów, jeśli chodzi o ilość transakcji i obroty na rynku domów, chociaż ożywienie na rynku mieszkań w drugim kwartale 2013 roku może być światełkiem dla analizowanego rynku.

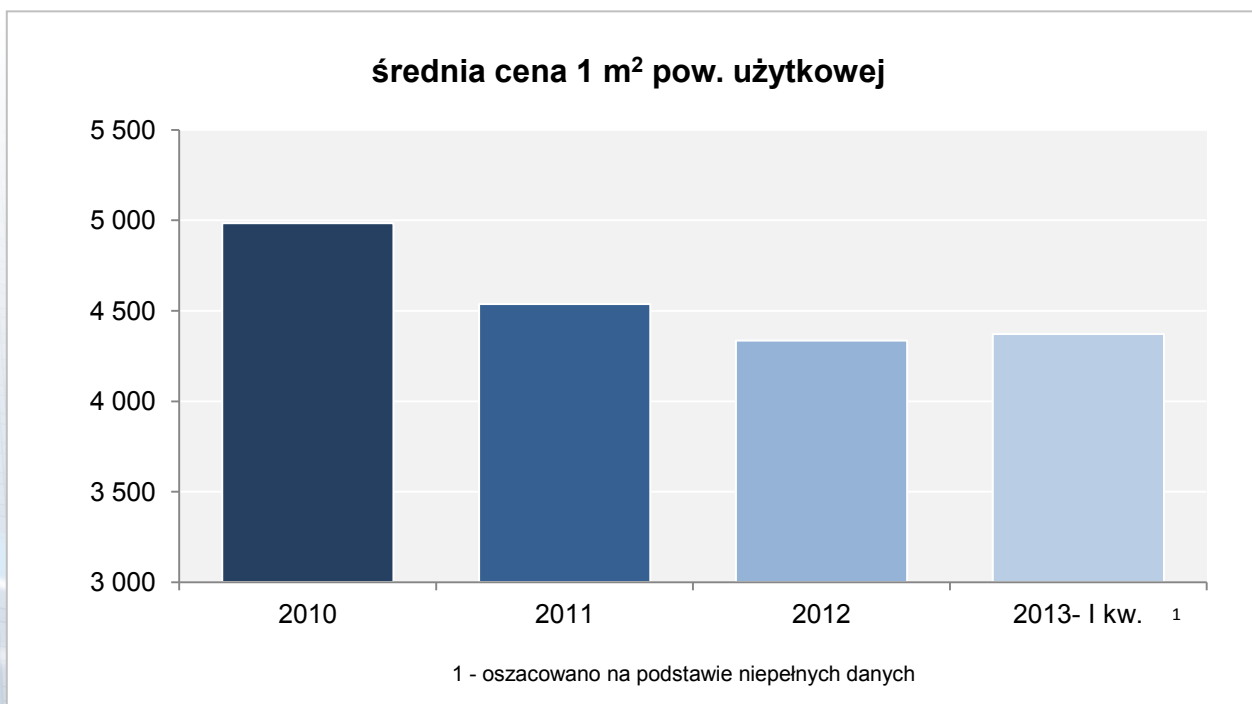


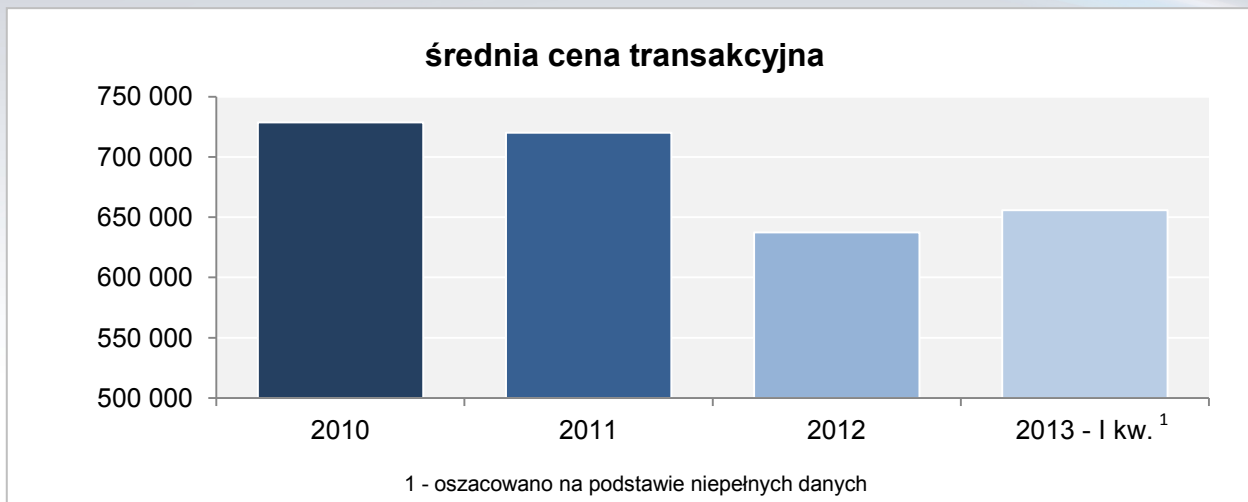
Obserwuje się silne zróżnicowanie, jeśli chodzi o aktywność tego rynku w rozbiciu na dawne dzielnice Krakowa. Znikomą ilość transakcji notuje się na terenie dzielnicy Śródmieście i Nowa Huta. Największą aktywność wykazują kupujący w dzielnicy Podgórze. Ilość sprzedanych domów jest silnie skorelowana z ilością inwestycji deweloperskich w tej dzielnicy.



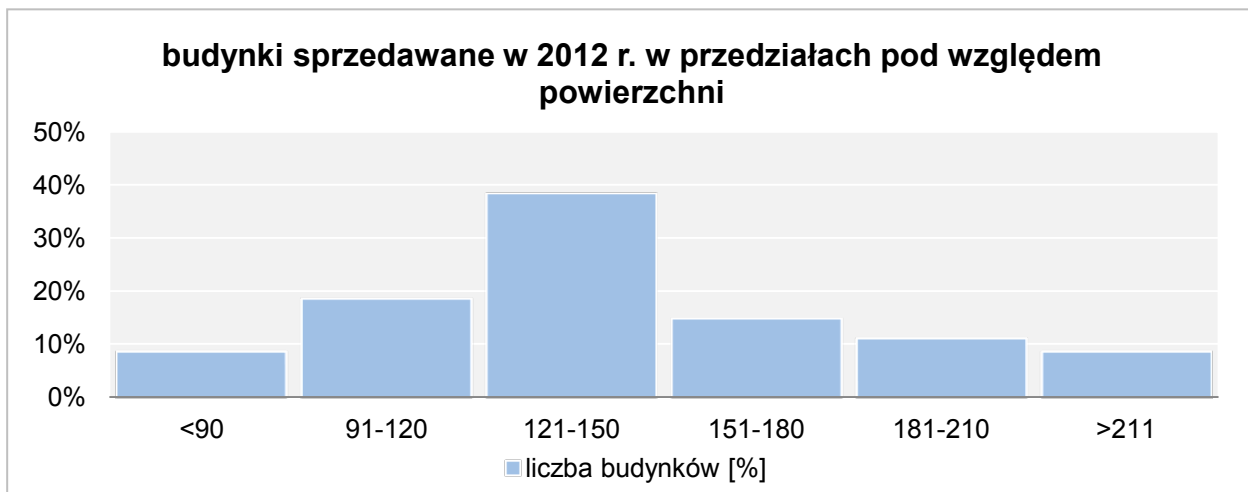
Średnie ceny transakcyjne domów na rynku pierwotnym w ciągu ostatniego roku spadły aż o 13 %, natomiast średnia cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej spadła o 5 % przy jednoczesnym istotnym spadku średniej powierzchni użytkowej domów o 9 %. Średnia powierzchnia sprzedawanego domu jednorodzinnego na rynku deweloperskim w 2012 r. wyniosła 143,29 m<sup>2</sup> w stosunku do 155,77 m<sup>2</sup> w roku 2011.

Ceny domów wahały się od ok. 380 000 zł w Podgórzu do 1 200 000 zł na Krowodrzy.





Poniżej przedstawiono wykres obrazujący rynek domów w rozbiciu na przedziały powierzchni sprzedawanych domów. Jak wynika z analizy w 2012 roku nastąpiło przesunięcie w kierunku sprzedaży domów mniejszych w przedziale 121-150 m<sup>2</sup>, w tym przedziale nabywano aż 38 % wszystkich sprzedawanych domów.



## 2. Rynek pierwotny – ceny ofertowe<sup>1</sup>

W Krakowie obserwuje się silne zróżnicowanie w aktywności developerów w rozbiciu na dawne dzielnice. Podobnie jak w przypadku mieszkań, największą aktywność developerzy wykazują w dzielnicy Podgórze. Na dzielnicę Podgórze przypada aż 90% wszystkich inwestycji w Krakowie.

### Ilość domów jednorodzinnych w ofercie sprzedaży w poszczególnych dzielnicach Krakowa

Dzielnica	Ilość domów w aktualnej ofercie sprzedaży
Podgórze	92
Krowodrza	7
Śródmieście	2
Nowa Huta	5

<sup>1</sup> Analiza oparta na danych dostępnych w lipcu 2013 r. na stronach internetowych developerów i biur nieruchomości.



Ceny ofertowe domów podobnie jak w przypadku mieszkań są silnie skorelowane z lokalizacją.

Najtaniej dom możemy kupić w Nowej Hucie, najdrożej w Krowodrzy i Śródmieściu, chociaż w tych dzielnicach oferta domów na rynku pierwotnym jest znikoma.

### Średnie ceny ofertowe domów jednorodzinnych w stanie deweloperskim w poszczególnych dzielnicach Krakowa

Dzielnica	Średnia cena ofertowa za dom	Średnia pow. uż. domu	Średnia pow. działki
Podgórze	632 000 zł	150 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Krowodrza	1 150 000 zł	275 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
Śródmieście	814 000 zł	159 m <sup>2</sup>	155 m <sup>2</sup>
Nowa Huta	471 000 zł	184 m <sup>2</sup>	460 m <sup>2</sup>

### Średnie ceny ofertowe domów jednorodzinnych w stanie deweloperskim w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> w powierzchni użytkowej

Dzielnica	Średnia cena ofertowa za 1 m <sup>2</sup> p.uż.
Podgórze	4 100 zł
Krowodrza	5 900 zł
Śródmieście	5 120 zł
Nowa Huta	2 625 zł
średnia	4 442 zł

### Inwestycje mieszkaniowe jednorodzinne w dzielnicach Krakowa - lato 2013 /w zł/

Dzielnica	Zakres cenowy		Typ zabudowy
<b>Podgórze</b>			
TYNIECKIE OSIEDLE	555 000 zł	735 000 zł	bliźniacza
PANORAMA SWOSZOWICKA	750 000 zł	750 000 zł	bliźniacza
DOMY OPATKOWICE	560 000 zł	590 000 zł	bliźniacza
ZIELONE TARASY	699 000 zł	699 000 zł	bliźniacza
OSIEDLE ZIELONA DĄBROWA	477 300 zł	477 300 zł	bliźniacza

<b>INWESTYCJA "DOMY VELO" KRAKÓW</b>	499 000 zł	718 685 zł	bliźniacza
<b>OSIEDLE SŁONECZNY STOK</b>	740 000 zł	740 000 zł	wolnostojąca
<b>OSIEDLE PARKOWE</b>	660 000 zł	660 000 zł	bliźniacza
<b>KOSTRZE, UL. TYNIECKA</b>	876 613 zł	876 613 zł	bliźniacza
<b>DĘBNIKI, UL. PODGÓRKI TYNIECKIE</b>	1 200 000 zł	1 200 000 zł	wolnostojąca
<b>DĘBNIKI, UL. BABIŃSKIEGO</b>	430 000 zł	430 000 zł	wolnostojąca
<b>DĘBNIKI, WIELKANOCNA</b>	680 000 zł	680 000 zł	bliźniacza
<b>DĘBNIKI, WIELKANOCNA</b>	590 000 zł	590 000 zł	bliźniacza
<b>SŁONECZNE KLINY</b>	440 000 zł	b.d.	bliźniacza
<b>Krowodrza</b>			
<b>OSIEDLE BLACK &amp; WHITE</b>	1 290 000 zł	1 290 000 zł	bliźniacza
<b>KROWODRZA, UL. ŁOKIETKA</b>	550 000 zł	550 000 zł	szeregowa
<b>ZWIERZYNIC (WOLA JUSTOWSKA)</b>	1 126 000 zł	1 558 000 zł	szeregowa
<b>Śródmieście</b>			
<b>DOMY NA OLSZY</b>	789 000 zł	839 000 zł	bliźniacza
<b>Nowa Huta</b>			
<b>WZGÓRZA KRZESŁAWICKIE</b>	549 000 zł	549 000 zł	bliźniacza
<b>GRĘBAŁÓW, UL.KOCMYRZOWSKA</b>	600 000 zł	600 000 zł	bliźniacza
<b>NOWA HUTA, GLINIK</b>	380 000 zł	380 000 zł	bliźniacza
<b>PRZEWÓZ, UL.TRACZY</b>	399 000 zł	428 000 zł	bliźniacza

## Wnioski

W segmencie rynku pierwotnego domów jednorodzinnych na obszarze miasta Krakowa w roku 2012 zaobserwowano niewielki wzrost obrotów przy jednoczesnym spadku średniej ceny w przeliczeniu na jednostkę powierzchni użytkowej i jednocześnie przy wyraźnym zmniejszeniu powierzchni użytkowej nabywanych domów mieszkalnych. W ten sposób rynek pierwotny w Krakowie poprawia swoją konkurencyjność w stosunku do rynku wtórnego domów i rynków w gminach sąsiadujących z Krakowem.

Na koniec należy również wspomnieć o czynnikach globalnych mogących mieć wpływ na ten segment. Po stronie czynników mogących wpłynąć na wzrost tego rynku należy wspomnieć o projektowanej ustawie wprowadzającej program „Mieszkanie dla Młodych”. Postulowali się bowiem rozszerzyć ten program

o osoby, które będą chciały kupić na rynku pierwotnym domy jednorodzinne, a nie tylko mieszkania. Powierzchnia użytkowa tych domów nie będzie mogła jednak przekroczyć 100 m kw., a dopłata będzie przyznawana do 50 mkw. powierzchni. Program ma trwać pięć lat, od 2014 do 2018 roku. Czy warunki te wystarczą, aby skłonić deweloperów do większych inwestycji w ten segment rynku? Trudno w tym momencie jednoznacznie to ocenić.



**Magdalena Biel**

Rzecznawca majątkowy, analityk i doradca rynku nieruchomości.  
Biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości.  
Z rynkiem nieruchomości związana od 2002 roku.

e-mail: [m.biel@mrn.pl](mailto:m.biel@mrn.pl)

tel. 608 318 857