



Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

SKAWINA RYNEK LOKALI MIESZKALNYCH

JAROSŁAW ZYGMUNT

Kraków, styczeń 2019

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 - miasto położone w południowej części Polski, w województwie Małopolskim, kilkanaście kilometrów na południowy-zachód od centrum Krakowa. Stanowi jeden z pięciu, miejsko-wiejskich, ośrodków powiatu krakowskiego.

Niechlubną sławę Skawinie przyniosły duże zakłady przemysłowe, które skutecznie zanieczyszczały środowisko. Oczywiście chodzi o dawną Hutę Aluminium i Elektrownię Skawina oraz Hutę Szkła i Zakład Produkcji Materiałów Budowlanych Prefabet powstałe w połowie lat 50-tych XX wieku. Aktualnie, w najmniej zmienionej formie funkcjonuje elektrownia, natomiast pozostałe zakłady po sprywatyzowaniu, przetrwały głównie w pamięci mieszkańców.

Ale czy nadal jest tak źle? Czy rzeczywiście Skawina jest negatywnie postrzegana?

Na te pytania spróbuję udzielić odpowiedzi, posługując się analizą rynku lokali mieszkalnych, a więc tego segmentu nieruchomości, który bez wątplenia, wiąże się z osobistymi preferencjami najmniejszych, ale najliczniejszych uczestników rynku – którymi są indywidualni nabywcy.

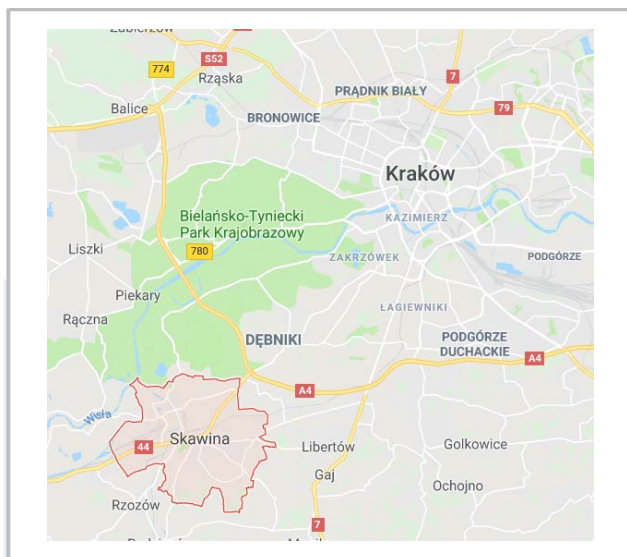
Skawina, pomimo, iż oddalona jest od centrum Krakowa jedynie o kilkanaście kilometrów, faktycznie bezpośrednio sąsiaduje ze stolicą Małopolski, od jej południowo-zachodniej strony. Północno-wschodnie granica miasta niemal ocierają się o zachodnią obwodnicę Krakowa, stanowiącą fragment autostrady A4.

Bezpośrednie sąsiedztwo tak istotniej arterii drogowej nasuwa na myśl stwierdzenie, iż połączenie Skawiny, z Krakowem jest bardzo dobre, co niejednokrotnie jest podkreślane przez inwestujący w Skawinie deweloperów. Jednak każdy, kto pokonuje codziennie trasę Skawina (centrum) – Kraków-Kobierzyn, zapewne ma odmienną opinię, ale o warunkach komunikacyjnych Skawiny innym razem.

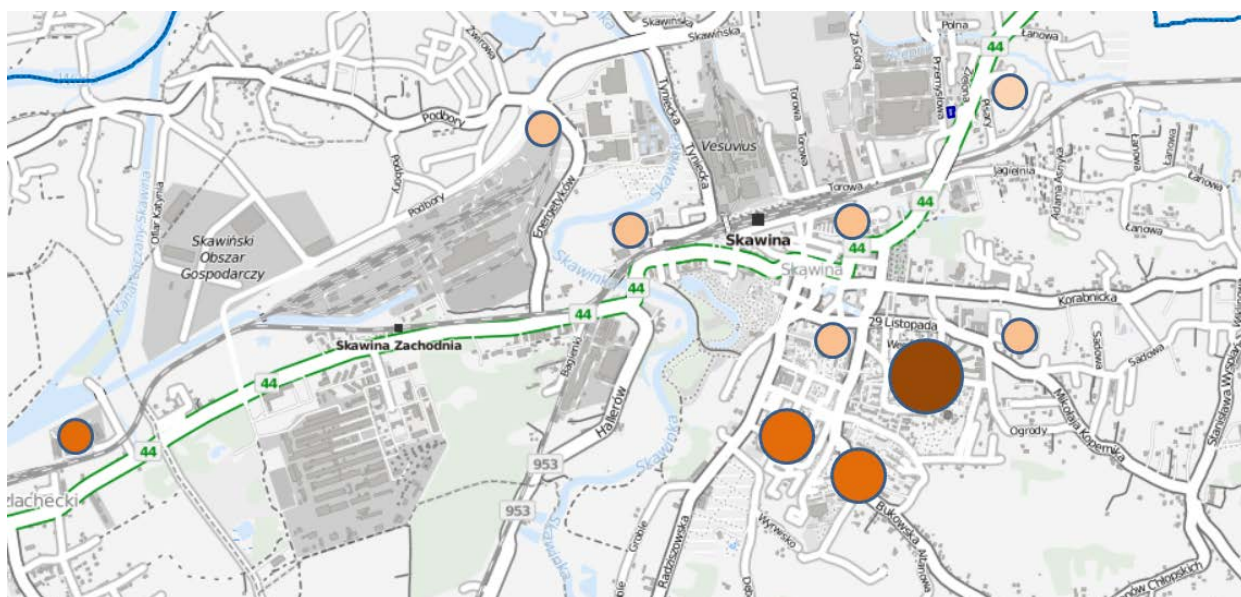
Struktura miasta, które obejmuje około 20 km², została ukształtowana już w latach 60-tych XX wieku, kiedy to powstała huta i elektrownia. Zachodnia część miasta to tereny typowo przemysłowe, centrum oraz wschodnia część zdominowana jest przez zabudowę mieszkaniową.



Fot. Elektrownia w Skawinie



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

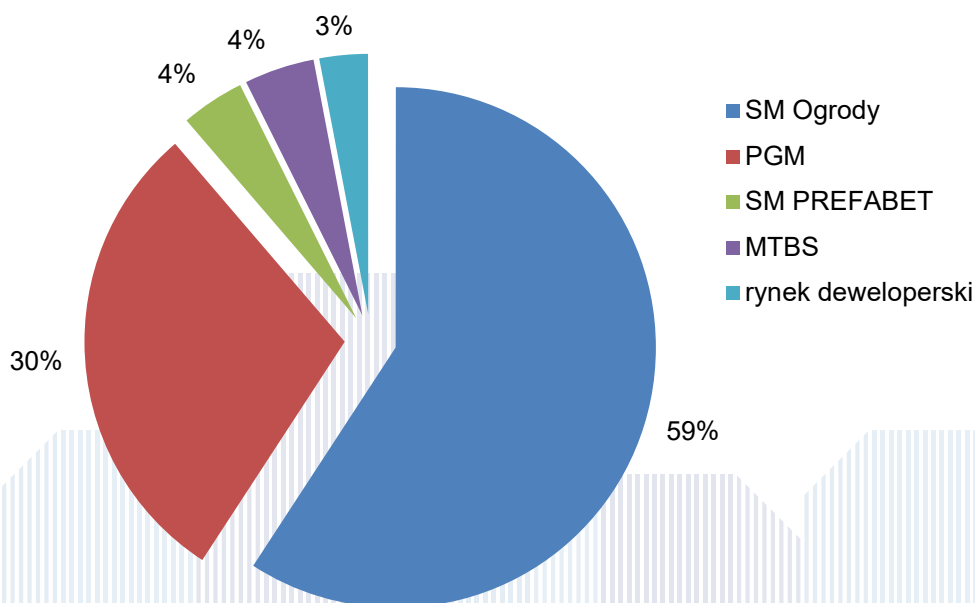


- os. Ogrody
- os. Bukowska
- os. Stale

Ryc. Lokalizacja głównych zespołów zabudowy wielorodzinnej

Ogólny wolumen istniejącej powierzchni lokali mieszkalnych wynosi ok. 253 000 m kw. z czego niemal 93% obejmuje zasoby mieszkaniowe zrealizowane w ubiegłym wieku, wywodzące się z mieszkań komunalnych oraz spółdzielczych. Jedynie około 7600 m kw. obejmuje mieszkania wybudowane w ostatnich dziesięciu latach, w warunkach całkowicie wolnorynkowych.

**istniejące zasoby lokali mieszkalnych w Skawinie do 2017 r.
253 tys. m kw**



Źródło: analiza własna na podstawie danych od zarządców nieruchomości

Zasadnicze skupiska zabudowy wielorodzinnej konsolidowane są w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Ogrody – niemal 150000 m kw. oraz Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej – niespełna 75000 m kw. Spektrum daty 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 Stałym vel *starym osiedlu*) oraz budynki wykonane w pełnej technologii *wielkiej płyty* (niemal całe osiedle Bukowska).

Podstawowe dane statystyczne **sprzedaży** lokali mieszkalnych za lata 2008-2018

Cecha		Cecha		Cecha	
Cena za 1m ² pow. lokalu		Powierzchnia lokalu		Cena sprzedaży	
Parametr	Wartość	Parametr	Wartość	Parametr	Wartość
Średnia	4292 zł	Średnia	48,05 m ²	Średnia	202261 zł
Mediana	4315 zł	Mediana	45,9 m ²	Mediana	193000 zł
Wolumen transakcji	777	Suma	37331,27 m ²	Suma	157 156 647 zł

źródło: Analiza własna na podstawie cen transakcyjnych sprzedaż.

Podstawowe dane statystyczne **ofert** sprzedaży lokali mieszkalnych za lata 2008-2018

Cecha		Cecha		Cecha	
Powierzchnia lokalu		Cena za 1m ² pow. lokalu		Cena sprzedaży	
Parametr	Wartość	Parametr	Wartość	Parametr	Wartość
Średnia	49,46 m ²	Średnia	4970 zł	Średnia	244697 zł
Mediana	48 m ²	Mediana	4964 zł	Mediana	240000 zł

źródło: Analiza własna na podstawie ofert sprzedaży

Przeciętna cena sprzedaży 1m kw. lokalu, z obszaru całego miasta, na przestrzeni ostatnich 10 lat, wyniosła około 4300 zł, a rozrzut cenowy przekracza 6400 zł. Z kolei ceny ofertowe były około 13-14% wyższe, i sięgnęły niemal 5000 zł/ 1m kw. powierzchni lokalu.

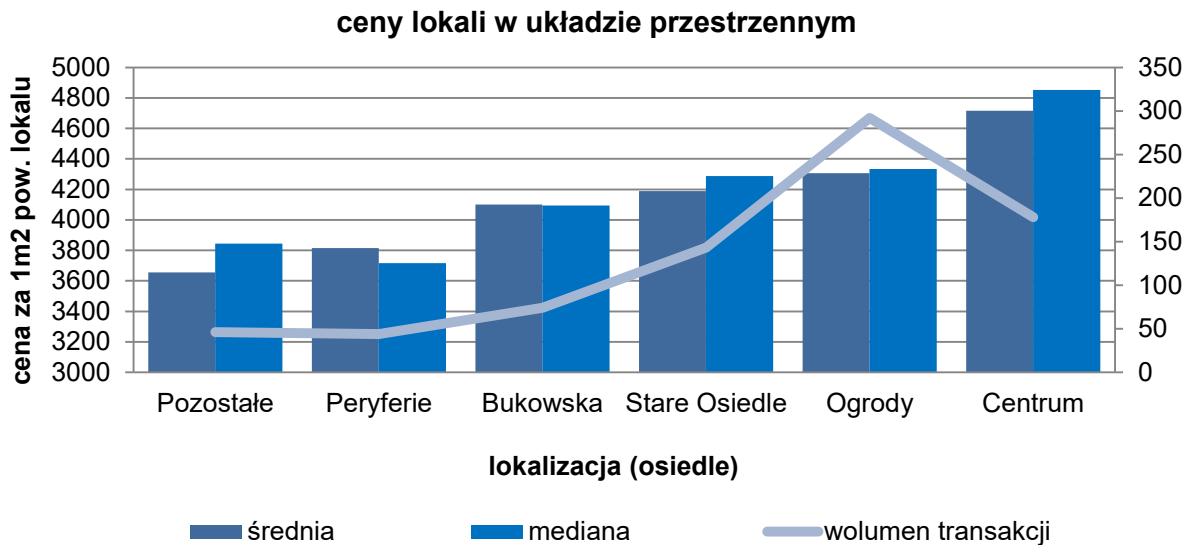
Pomimo, iż rozpiętość miasta sięga zaledwie 6 km, a odległość pomiędzy poszczególnymi osiedlami wielorodzinnymi jest jeszcze mniejsza, to zróżnicowanie poziomu cen jest duże i jednoznaczne. Najwyższe ceny, co jest dość typowe, odnotowano w obrębie centrum miasta (rejon ulicy Korabnickiej, 29-Listopada, Popieluski), natomiast najniższe na peryferiach miasta, a więc, np.: na osiedlu Awaryjnym (ul. Piłsudskiego, zachodnie rogatki miasta) czy przy ulicy Energetyków.

Nominalna różnica średnich ceny przekracza 1000 zł/1m² (precyzyjniej 1060 zł/1m²), natomiast procentowa sięga 26-29%. Jednocześnie lokalizacje peryferyjne nie cieszą się nadmiernym zainteresowaniem poszukujących własnego „M”, co potwierdza nieliczny wolumen transakcji w tych lokalizacjach. Ogólny wolumen sprzedaży na osiedlach peryferyjnych nie przekracza 12% w stosunku do ogólnej liczny transakcji.

Zaznaczyć, w tym miejscu, należy, iż peryferyjne położenie, to nie jedyna niekorzystna cecha, np.: osiedla Awaryjnego. Bardziej istotnym, choć już nie tak bardzo uciążliwym, jak jeszcze 20lat wstecz, jest najbliższe otoczenie.

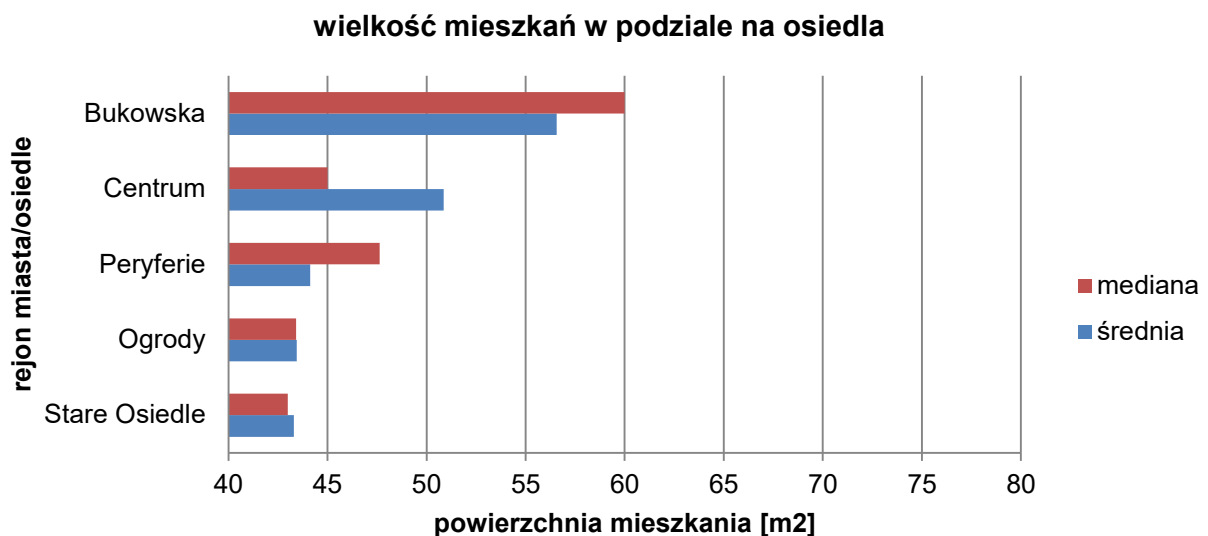
Osiedle Awaryjne, jako dawne zaplecze mieszkaniowe dla pracowników huty czy też elektrowni, znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie tychże zakładów. Ponadto, od jego południa, przebiega bardzo ruchliwa droga krajowa nr 44, natomiast od północy, w bezpośrednim sąsiedztwie, linia kolejowa. W podobnym otoczeniu, jednak zdecydowanie bliżej centrum, znajduje się zespół czterech budynków wielorodzinnych, przy ulicy Tynieckiej.

Najliczniejsza sprzedaż obejmuje osiedle Ogrody, zdecydowanie największe osiedle w Skawinie, z dogodnym położeniem, tak względem centrum miasta jak i dostępu do komunikacji publicznej.



Ryc. Ceny lokali w układzie przestrzennym miasta. Źródło: analiza własna na podstawie danych o cenach transakcyjnych.

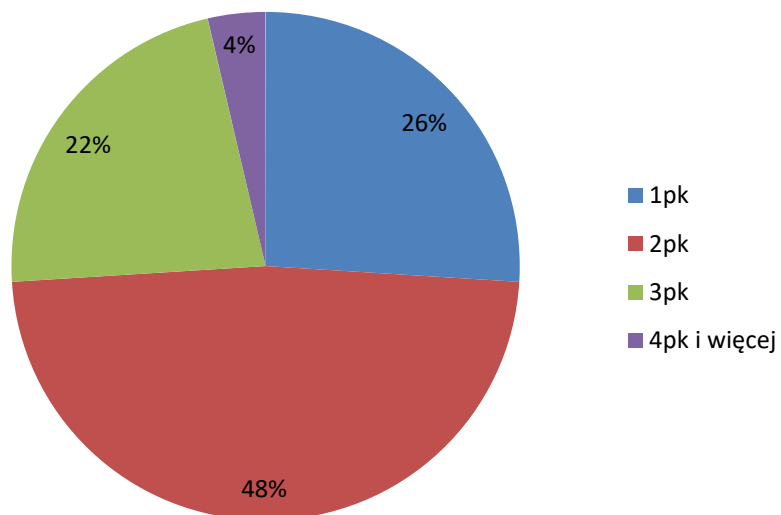
Przeciętna wielkość sprzedanego mieszkania wyniosła około 45-48 m² i w zdecydowanej przewadze, to mieszkania 2-pokojowe. Tego rodzaju mieszkania dominują na osiedlach: Ogrody, Starym Osiedlu czy też w obrębie ścisłego centrum. Relatywnie duże powierzchnie, przeciętnie 20% większe niż średnia dla całego miasta, obejmuje osiedle Bukowska. Wytłumaczenie tego jest dość proste, na osiedlu tym zdecydowanie dominują (ponad 70% ogólnego wolumenu mieszkań) mieszkania 2-pokojowe o powierzchni blisko 50 m² oraz 3 – pokojowe, o powierzchni w granicach 60 m². Z kolei na innych osiedlach spektrum powierzchni mieszkań jest znacznie większe.



Ryc. Ceny lokali w układzie przestrzennym miasta. Źródło: analiza własna na podstawie danych o cenach transakcyjnych.

Średnia wielkość sprzedanego mieszkania (45-48 m²), sugeruje, iż najczęściej kupowane są lokale 2-pokojowe. W rzeczy samej tak właśnie jest. Sprzedaż mieszkań dwupokojowych wyniosła aż 48% ogólnego wolumenu transakcji, w dalszej kolejności, najwięcej nabywców zakupiło mieszkania jednopokojowe – 26% oraz 3-pokojowe - 22%. Skromny 4% wolumen, objął mieszkania 4-pokojowe i większe.

struktura mieszkań pod względem liczby pokoi



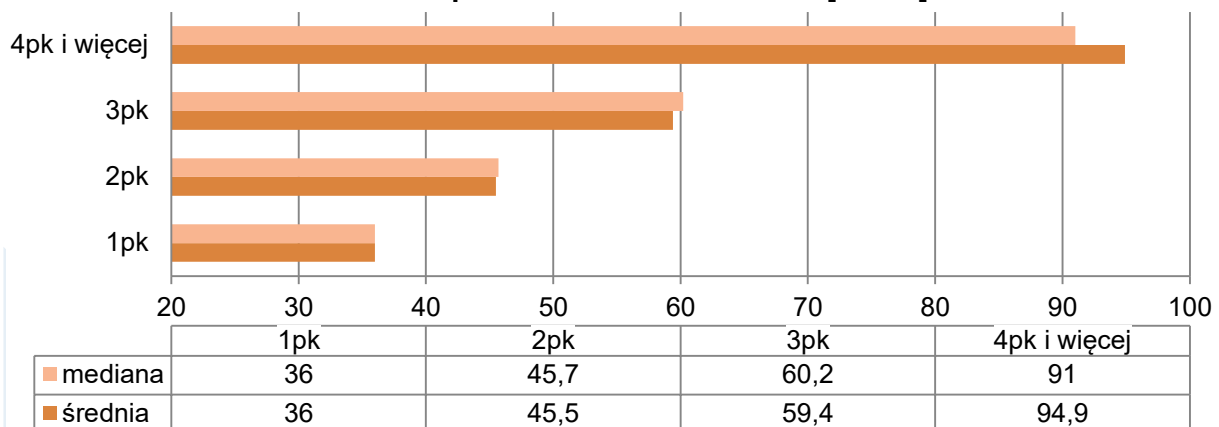
Źródło: analiza własna na podstawie danych o cenach transakcyjnych.

Przeciętne, dwupokojowe mieszkanie obejmuje powierzchnię 45 m kw. i jest o ok. 9 m kw. większe niż przeciętne mieszkanie jednopokojowe oraz o ok. 15m kw. mniejsze niż mieszkania trzypokojowe.

Lokale 2-pokojowe, jako najchętniej nabywane, osiągnęły również najwyższą, przeciętną cenę jednostkową, która za ostatnie 10 lat wyniosła około 4360-4410 zł/1m kw.

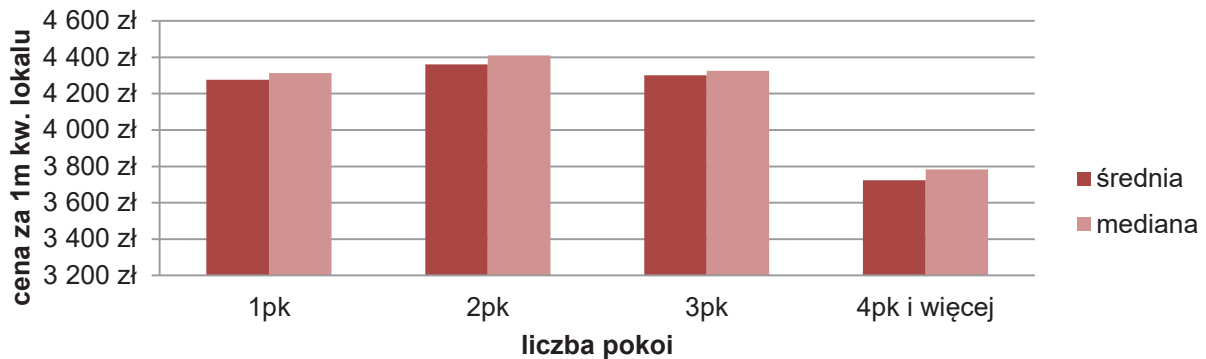
Co istotne, zdecydowanie niższe ceny jednostkowe, niższe o około 14-15%, odnotowano w przypadku mieszkań największych, obejmujących 4pokoje i więcej (powierzchnia tego typu mieszkań wynosi około 91-94 m kw.). Natomiast ceny zarówno mieszkań jednopokojowych, jak i trzypokojowych, były niższe o symboliczne około 2%, w stosunku do mieszkań dwupokojowych.

struktura powierzchniowa mieszkań [m kw.]



Źródło: analiza własna na podstawie danych o cenach transakcyjnych.

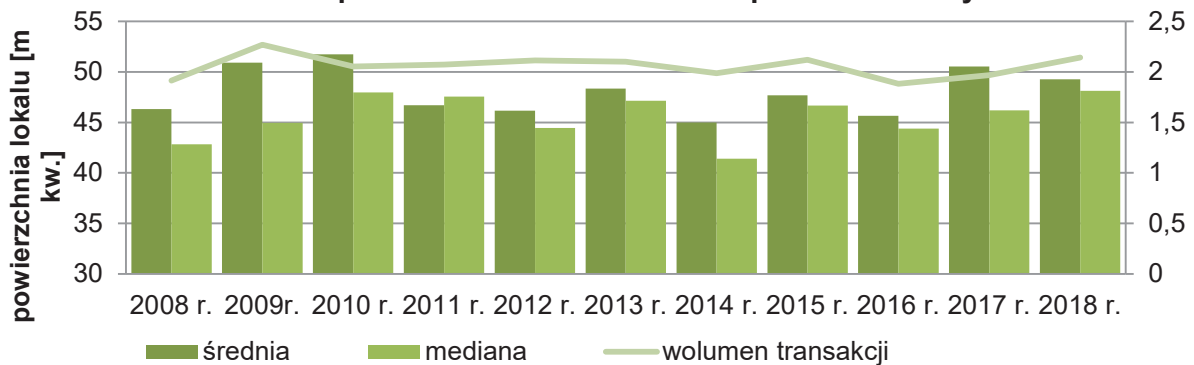
cenę mieszkań z uwzględnieniem liczby pokoi



Źródło: analiza własna na podstawie danych o cenach transakcyjnych.

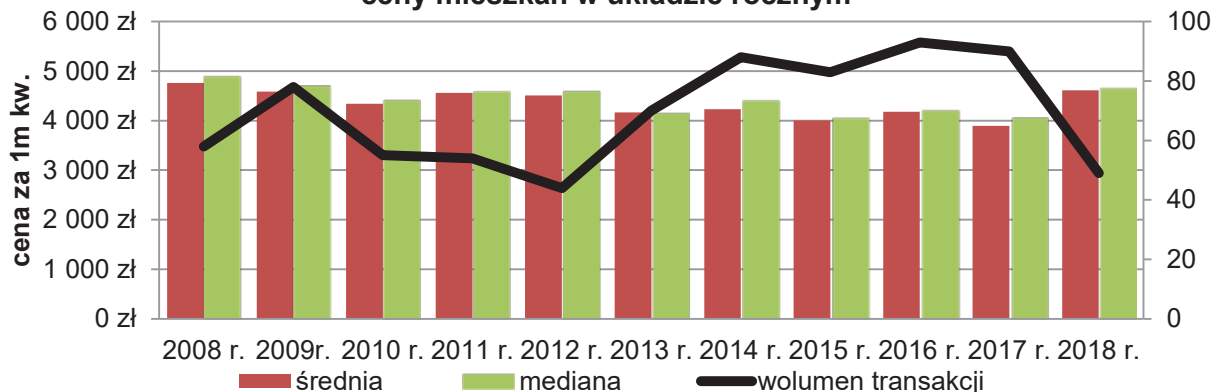
Zmienność rynku pod względem preferencji nabywców co do wielkości mieszkań jest bardzo mała. Przyjmując 45 m kw., jako reprezentatywną powierzchnię mieszkania dla Skawiny, wzrost średniej powierzchni zakupionego mieszkania, który wniósł ok. 7%, odnotowano w latach: 2010, 2011, 2013, 2015 oraz 2017 i 2018. Jedynie w 2014 roku nastąpił spadek powierzchni o niespełna 5%.

roczną sprzedaż mieszkań w układzie powierzchniowym



Źródło: analiza własna na podstawie danych o cenach transakcyjnych.

cenę mieszkań w układzie rocznym

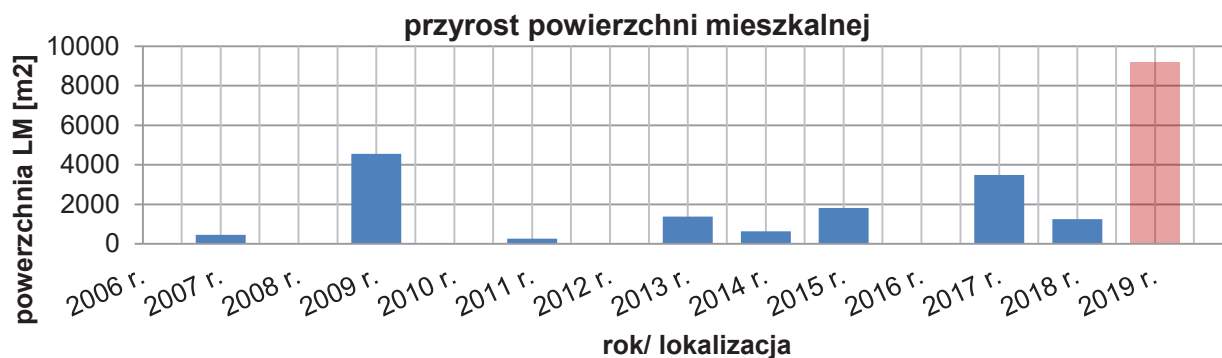


Źródło: analiza własna na podstawie danych o cenach transakcyjnych.

....jeszcze jeden nowy dom....

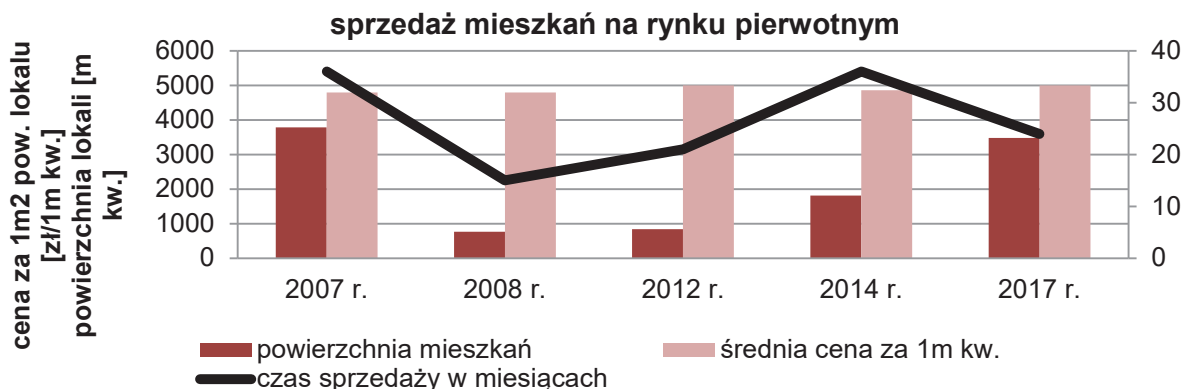
W latach 2008 - 2018, na skutek działalności deweloperskiej, w Skawinie powstało niewiele ponad 14400m kw. powierzchni lokali mieszkalnych, które są rozdysponowane. Natomiast w trakcie realizacji znajduje się ponad 12 tys. m kw. mieszkań, a więc niewiele mniej od powierzchni jaką wybudowano i sprzedano w ciągu ostatnich 10lat.

Dotychczas największe inwestycje powstały: na przełomie lat 2007/2008, w ścisłym centrum, przy ulicy Korabnickiej – 3790 m kw., na przełomie lat 2014/2015, również w obrębie ścisłego centrum, przy ulicy Sikorskiego – 1813 m kw. mieszkań oraz w ostatnim czasie, na przełomie lat 2016/2017, przy osiedlu Bukowska – 3485 m kw. lokali mieszkalnych. Oprócz tego, punktowo, powstały pojedyncze, niewielkie inwestycje, obejmujące do dziesięciu mieszkań, w różnych miejscach miasta, również wśród zabudowy jednorodzinnej.



Źródło: analiza własna na podstawie danych o cenach transakcyjnych.

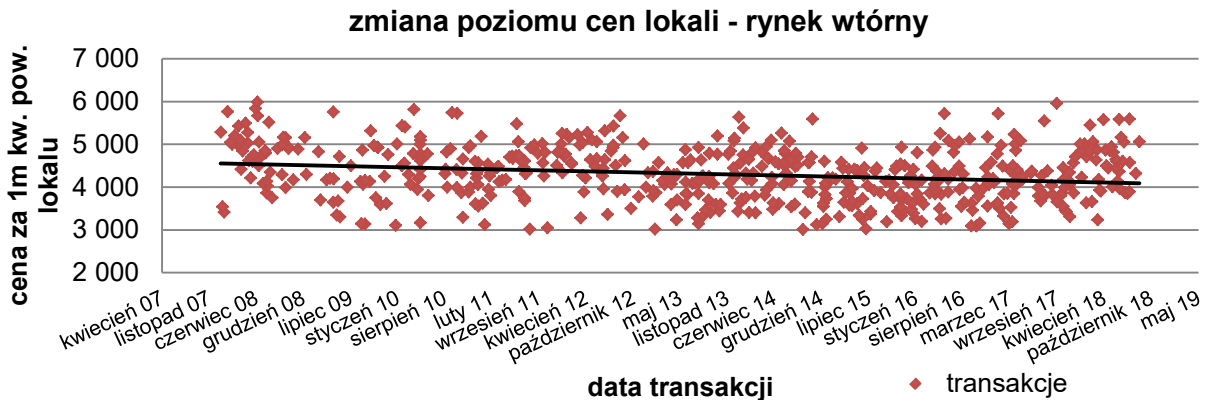
Średni czas sprzedaży inwestycji, liczony od daty uzyskania pozwolenia na budowę do czasu zamknięcia sprzedaży, co najmniej w 90% mieszkań, wyniósł 26 miesięcy. Choć, w 2008 roku, przy inwestycji o nazwie handlowej Zaulek Bukowska odnotowano *sprzedaż na piu*. Formalne zamknięcie inwestycji wraz ze sprzedażą mieszkań nastąpiło w 15 miesięcy od uzyskania pozwolenia na budowę.



źródło: Analiza własna na podstawie danych o sprzedaży nieruchomości.

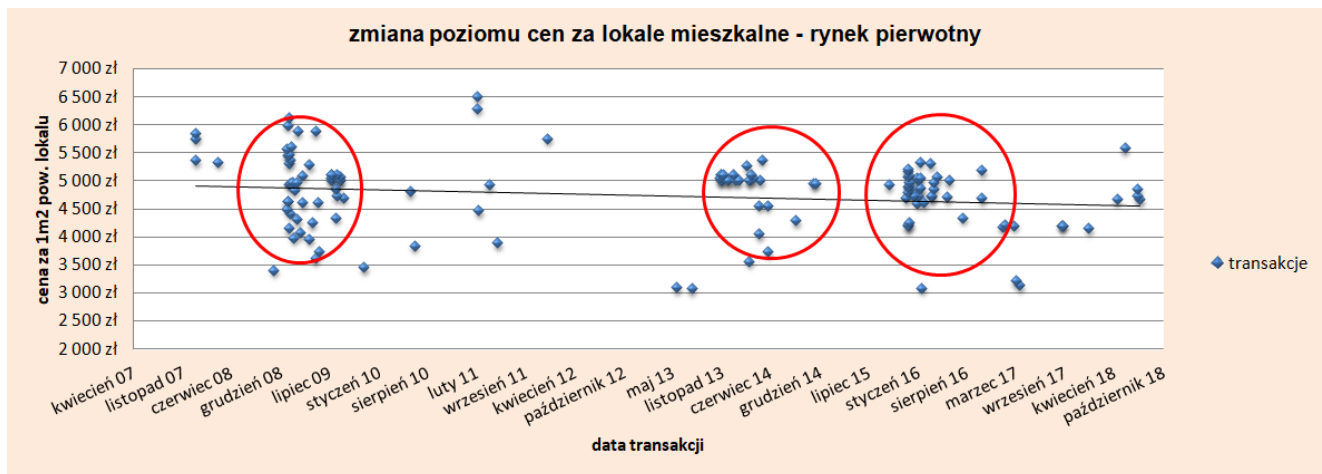
Pod względem poziomu cen zdecydowanie najlepszym był rok 2008, szczególnie dla rynku wtórnego. Niska podaż nowych mieszkań sprzyjała wtórnej sprzedaży.

W zakresie zmiany poziomu cen, na przestrzeni ostatnich dziesięciu lat panuje bardzo duża stabilność. Największy, niemal dziesięcioprocentowy spadek cen, w skali 10lat, a raczej w latach 2008-2015, odnotowano na rynku wtórnym, przy czym od 2016 roku ceny wskazują na około 2,5% wzrost w skali roku.



źródło: Analiza własna na podstawie danych o sprzedaży nieruchomości.

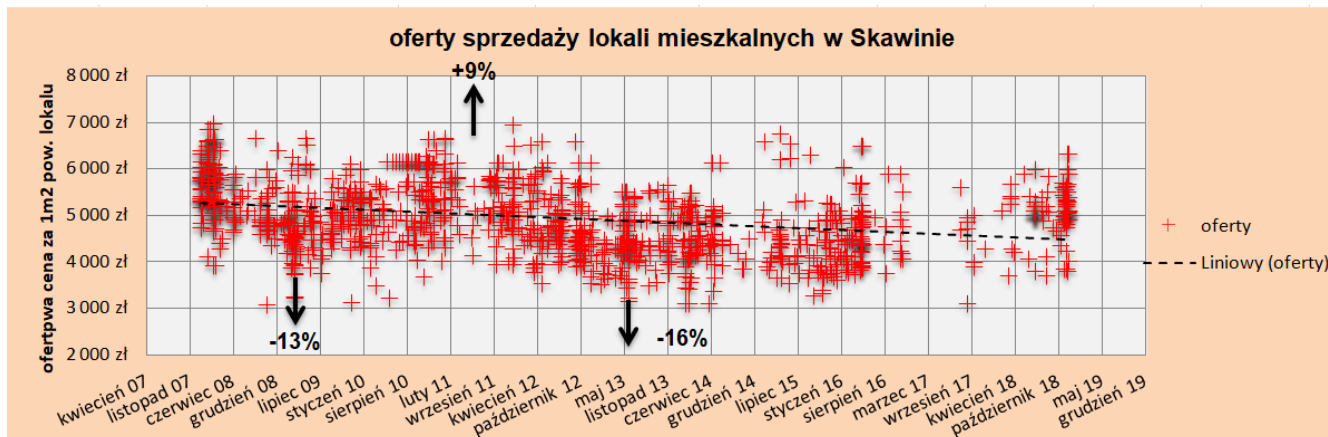
Z kolei rynek pierwotny, charakteryzujący się niską podażą, zanotował jedynie 8-procentową korektę *in minus*.



źródło: Analiza własna na podstawie danych o sprzedaży nieruchomości.

Największe wahania widoczne są po stronie oczekiwani sprzedających. Największe zmiany cen ofertowych odnotowano:

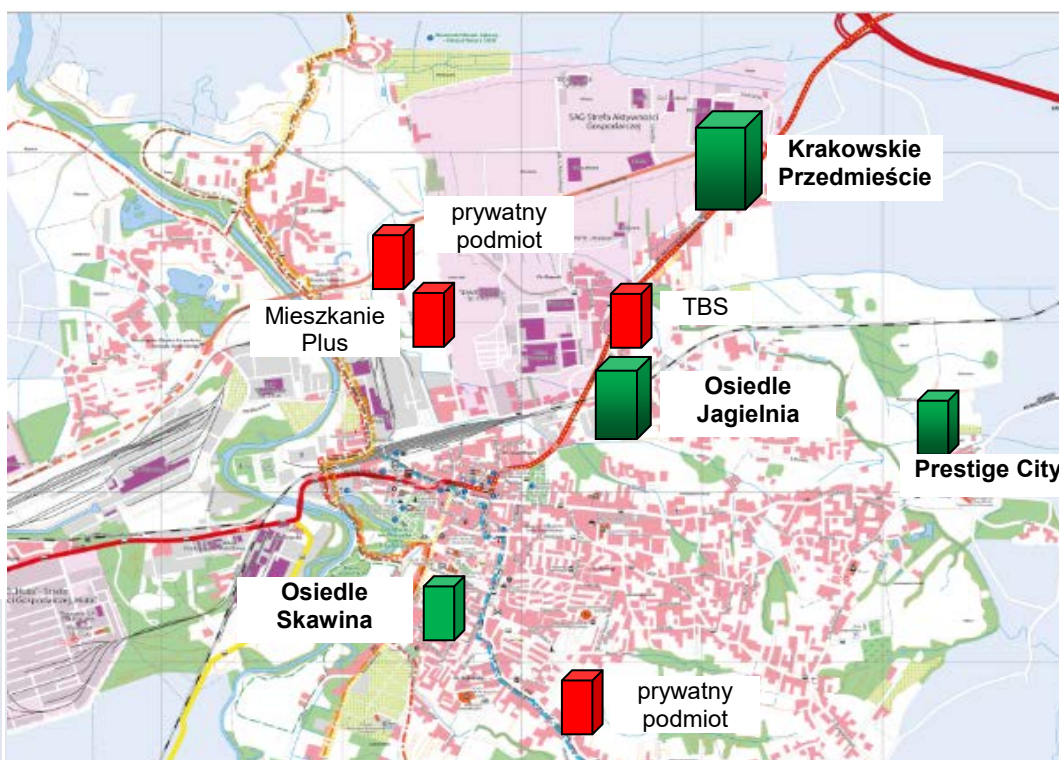
- na przełomie lat 2008/2009, kiedy odnotowano spadek ceny ofertowej o 13%. Była to końcówka hossy na rynku mieszkaniowym;
- na przełomie lat 2011/2012, kiedy wydawało się że rynek nabiera ponownego tempa, nastąpił wzrost ceny ofertowej o 9%;
- następnie w 2013 roku, odnotowano ponowny spadek ceny ofertowej o 16%.



źródło: Analiza własna na podstawie danych o sprzedaży nieruchomości.

Aktualny wolumen mieszkań w nowych inwestycjach, których całkowite zakończenie zgłaszane jest na I i II kwartał 2019 roku, obejmuje 216 lokali o łącznej powierzchni ponad 12,1tys. m kw. Na wolumen ten składają:

- inwestycja przy północnych rogatkach miasta, na granicy z Krakowem, pod nazwą Krakowskie Przedmieście, obejmująca 78 mieszkań;
- inwestycja na wschodnich peryferiach, w ciągu ulicy Korabnickiej i Granicznej, pod nazwą Prestige City – oferująca 38 mieszkań. W przypadku tej inwestycji należy zaznaczyć, iż zasadniczo jest to budowa osiedla mieszkaniowego jednorodzinne, z tym, że inwestor rozszerzył swoją ofertę realizując również do sprzedaży lokale mieszkalne w budynkach de facto jednorodzinnych;
- inwestycja zlokalizowana przy ulicy Jagiellnia, blisko centrum miasta oraz ciągu ulicy Krakowskiej, określona nazwą Osiedle Jagiellnia. Inwestor, jak podaje na swojej stronie internetowej, oferuje do sprzedaży 74 mieszkania w budynkach w zabudowie szeregowej. Aczkolwiek, architektonicznie budynki odpowiadają zabudowie wielomieszkaniowej.



Ryc. Lokalizacja gotowych, realizowanych oraz wskazywanych do lokalizacji inwestycji wielorodzinnych.

Uwzględniając dotychczasową dynamikę sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym oraz przeciętny, roczny wolumen transakcji sprzedaży lokali, który z ostatnich 10 lat wyniósł 69 sprzedaży, w ostatnich czterech latach był wyższy i sięgnął 88 transakcji, czas potrzebny na sprzedaż całych, obecnie realizowanych inwestycji wynosi około 2,5 roku, nie uwzględniając sprzedaży na rynku wtórnym oraz rozrzuconych niemal po całym mieście, mniejszych inwestycjach, obejmujących do 10 mieszkań.

Tu na razie jest ściernisko...

Obecnie zachodzące zmiany na rynku mieszkaniowym w Skawinie wskazują na silną przewagę popytu nad podażą. W ofertach zdecydowanie dominują mieszkania z rynku pierwotnego. Lokali w obrocie wtórnym jest relatywnie niewiele. Na taki stan rzeczy, oprócz ogólnego niedoboru mieszkań, duży wpływ ma rynek najmu mieszkań. Aktualnie jest bardzo duże zapotrzebowanie na wynajęcie mieszkań.



Skawina, jako jedno z dwóch pierwszych miast w Małopolsce dołączyła do rządowego programu „Mieszkanie Plus”. Na tereny pod realizację mieszkań wybrano rejon ulic: Torowej i Skawińskiej. Planowana jest budowa 140 mieszkań (głównie czteropokojowych). Łącznie ma być siedem, czteropiętrowych budynków.

Dalsze inwestycje planuje również TBS-Małopolska. W rejonie ulicy Krakowskiej i Pisary, gdzie już zrealizowano cztery bloki mieszkalne, ma powstać kolejne 100 mieszkań.

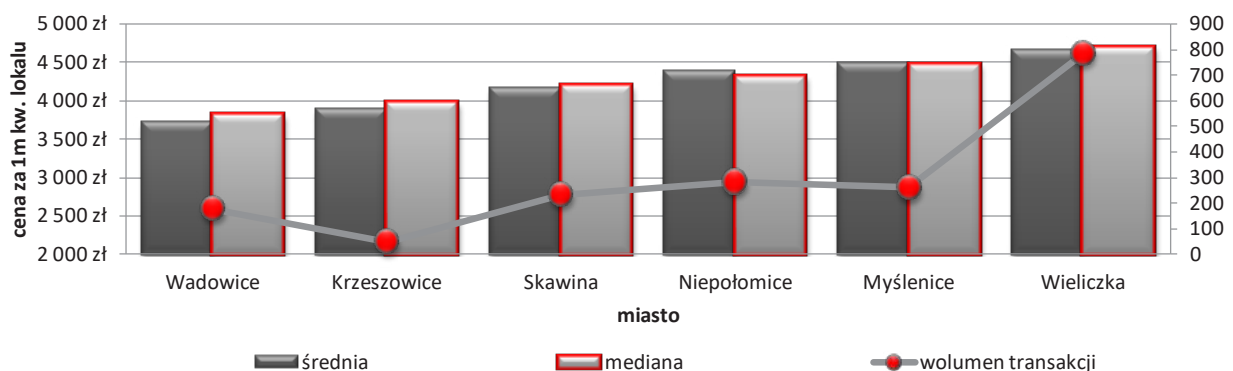
Również prywatni inwestorzy, którzy już inwestowali w Skawinie, przymierzają się do nowych realizacji. I tak, z dużym prawdopodobieństwem można sądzić, iż kolejne deweloperskie mieszkania powstaną w sąsiedztwie lokowanej inwestycji Mieszkanie Plus oraz po przeciwnej stronie miasta, w rejonie ulicy Bukowskiej, gdzie pomiędzy ulicą Bukowską, a Monte Cassino pozostaje duży niezagospodarowany obszar, który w części przeznaczony jest pod zabudowę wielorodzinną.

Skawina – miasto sercu miłe

Stan rynku mieszkaniowego w Skawinie wskazuje, iż jest on znaczącym w regionie. Wśród miast aglomeracji krakowskiej, poziom cen za lokale mieszkalne nie odbiega, od innych ośrodków. Średnia cena jednostkowa mieszkania w Skawinie, z ostatnich 3 lat, jest niższa od cen w podolskiej Wieliczce, dalej Niepołomicach czy też Myślenicach, o odpowiednio 11%, 8% i 5%. Natomiast wyższa od cen w Krzeszowicach czy Wadowicach o 7% i 12%.

Obecnie realizowane inwestycje jednoznacznie potwierdzają, że miasto rozwija się.

ceny mieszkań w wybranych miastach alomeracji krakowskiej



źródło: Analiza własna na podstawie danych o sprzedaży nieruchomości.

Uwzględniając dane z ostatniego dziesięciolecia oraz zmiany w infrastrukturze drogowej miasta, w tym całkowitą budowę obwodnicy Skawiny oraz poprawę połączenia z Krakowem, można stwierdzić, bez wątpliwości, że dynamika zmian, jaką notuje się od paru lat nie spowolni.

Na marginesie, w kontraście do fotografii przedstawionej na początku, nie każdy wie, iż Skawina to nie tylko *kominy elektrowni*. Na terenie miasta znajdują się również miejsca ściśle związane z funkcją mieszkaniową, przyjazne dla mieszkańców, a obecnie wręcz oczekiwane, takie jak np.: park miejski, zlokalizowany niemal w centrum miasta.

Park ten, od kilku lat, upodobała sobie, poza stadem kaczek, para łabędzi, która w tym roku wychowała dwa pisklęta.



Fot. Park Miejski w Skawinie. Listopad 2018 r.



Jarosław Zygmunt

Analitik Instytutu Monitor Rynku Nieruchomości.

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.

Biurowo Nieruchomości ATRYBUT, 32-050 Skawina, ul. Daszyńskiego 5/7

kom: 501 348 158
j.zygmunt@mrn.pl