



Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

DOMY JEDNORODZINNE W STREFIE PODMIEJSKIEJ KRAKOWA

PIOTR MIKA

Kraków, maj 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

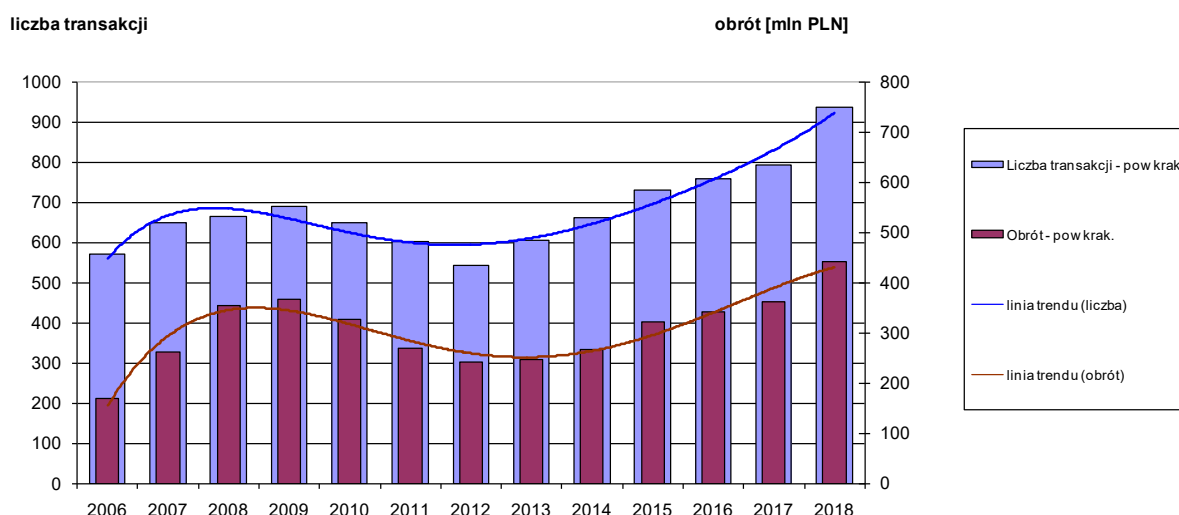
Oddział we Wrocławiu:
54-210 Wrocław, ul. Kwiska 5-7/9
tel. +48 71 72 34 852
+48 501 351 271
e-mail: wroclaw@mrn.pl

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

Dostępne transakcje nieruchomościami zabudowanymi domami jednorodzinnymi w podmiejskiej strefie Krakowa za rok 2018 r., wskazują na kontynuację trendu wzrostu tego rynku. Trend wzrostowy rozpoczął się od 2012 r. doprowadzając do rekordowej liczby ok. 940 transakcji w 2018 r., co stanowi maksimum od 2003 roku. Wzrost rok do roku wyniósł 18% - większy przyrost liczby transakcji był tylko w latach 2005 i 2006. (Wykres 1).

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 trendu wzrostu na rynku.

Wykres 1. Liczba transakcji i obrót domami w powiecie krakowskim

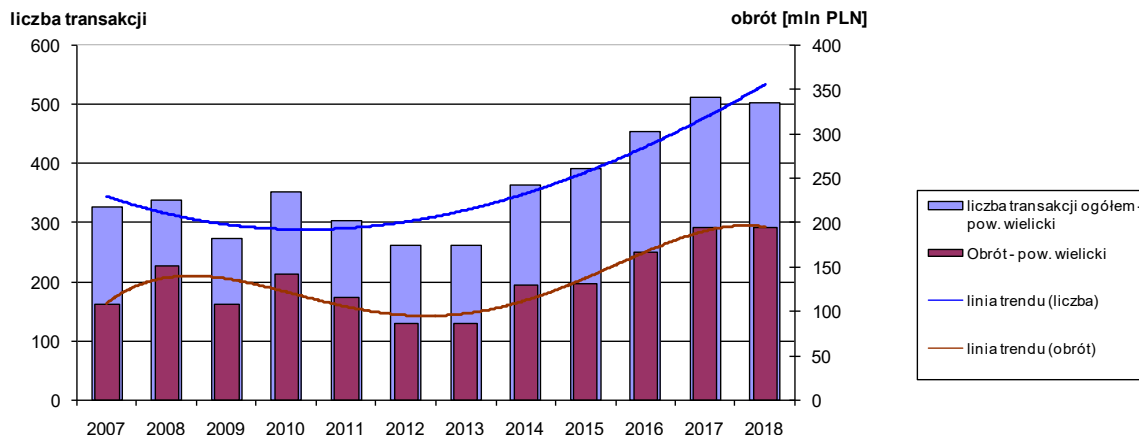


Wartości z roku 2018 zostały aproksymowane ze względu na niedostępność wszystkich danych w starostwach powiatowych.

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

W powiecie wielickim badane parametry za rok 2018 wskazują na stabilizację w porównaniu z rokiem 2017. Tutaj mocne wzrosty miały miejsce w latach 2016 i 2017; w ubiegłym roku osiągnięte wysokie wartości liczby transakcji i wolumenu obrotów zostały utrzymane, co jest pozytywnym sygnałem (Wykres 2).

Wykres 2. Liczba transakcji i obrót domami w powiecie wielickim



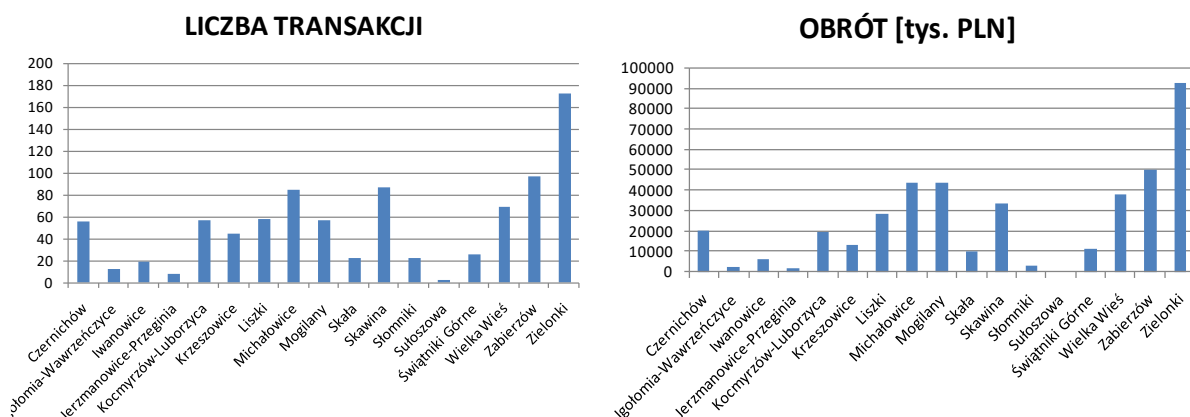
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

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. Być może taka sytuacja wynika z korzystniejszej oferty cenowej w gminach powiatu wielickiego.

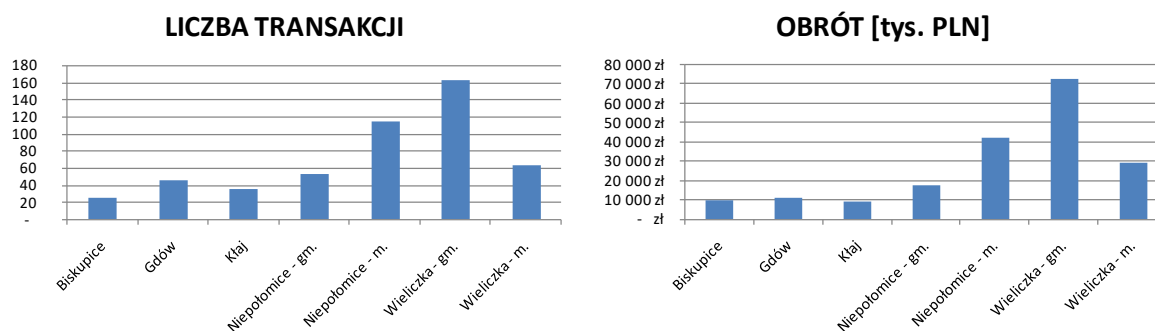
Tradycyjnie w 2018 roku największą liczbę transakcji dotyczących domów jednorodzinnych zanotowano w gminach Zielonki i Zabierzów oraz w dalszej kolejności w Skawinie, gdzie obserwujemy mocne ożywienie od dwu lat, i w Michałowicach. Podobnie jak w poprzednim roku, zdecydowanym liderem jest zlokalizowana 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, (Wykres 3). 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 złotych.

Wykres 3. Liczba transakcji i obrót domami w gminach powiatu krakowskiego w 2018 roku



Wykres 4. Liczba transakcji i obrót domami w gminach powiatu wielickiego



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

W roku 2018 w powiecie wielickim dominują transakcje w gminie Wieliczka i podobnie jak w 2017 r. roku dużo umów kupna sprzedaży zawarto również na terenie miasta Niepołomice (Wykres 4). Najdroższą transakcją 2018 roku był zakup domu na 13 arowej działce w Węgrzcach Wielkich – transakcja opiewała na 1,2 mln PLN.

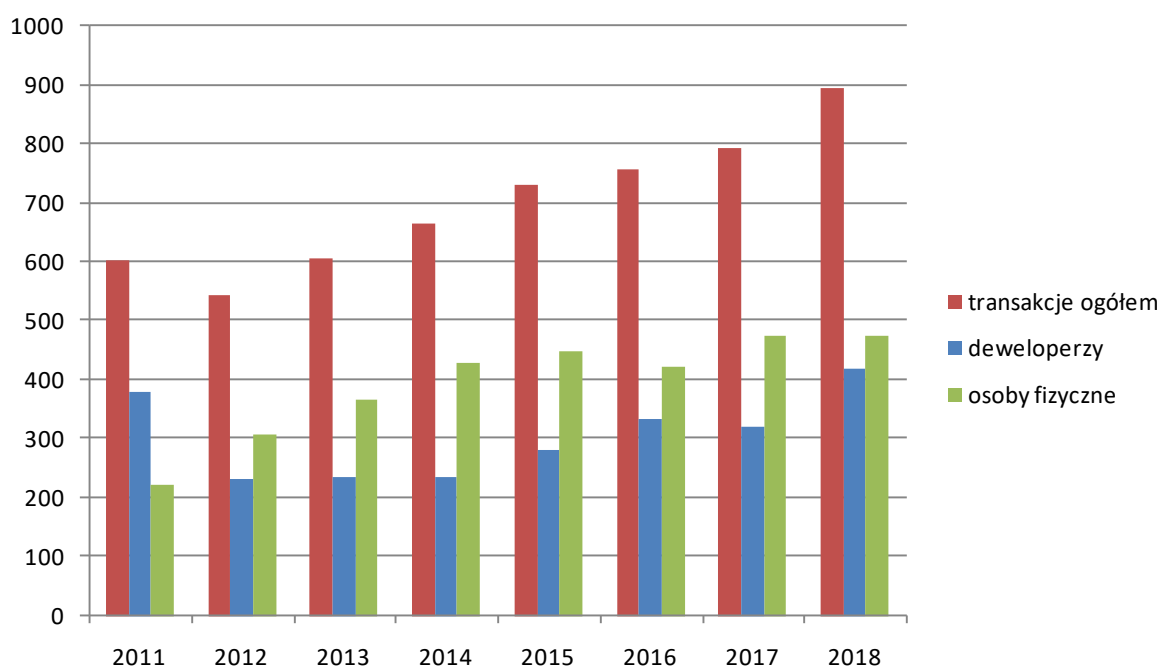
Analiza historyczna średnich cen transakcyjnych za nieruchomości na terenie powiatu krakowskiego wskazuje na duże różnice pomiędzy poszczególnymi gminami. Największy wzrost tych cen w 2018 roku w odniesieniu do roku 2017r. wystąpił w gminie Mogilany i Skala. W gminach Skala, Skawina, Mogilany i Liszki odnotowano maksima wieloletnie.

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 mieście liczba umów kupna-sprzedaży jest na podobnym poziomie.

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 419 transakcji, co oznacza wzrost o ponad 23% w stosunku do roku 2017. (Wykres 5)

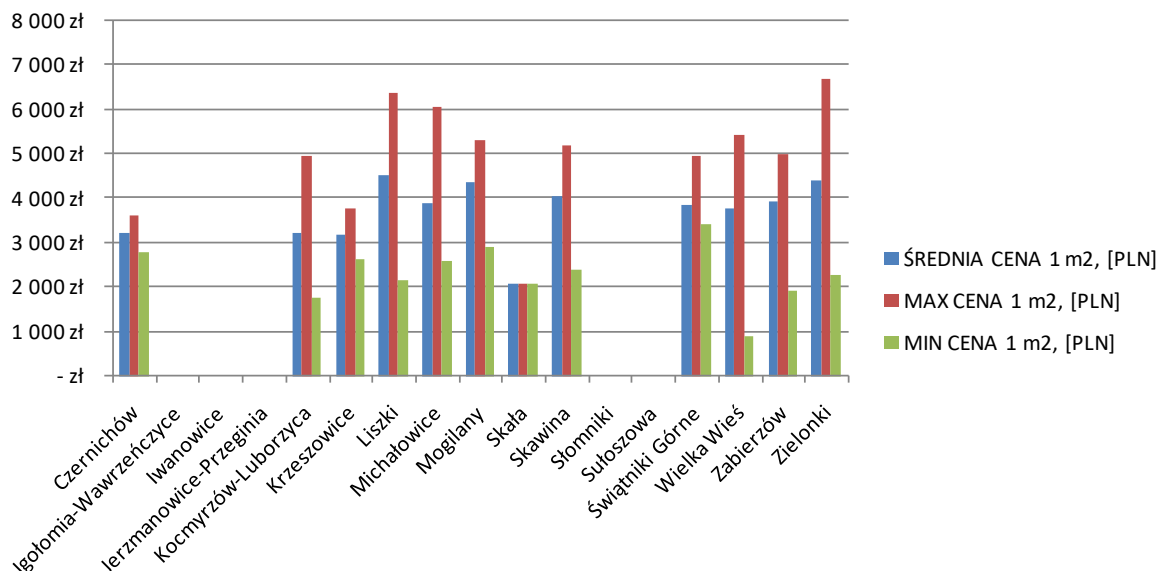
Wykres 5. Liczba transakcji dokonanych przez deweloperów i osoby fizyczne w powiecie krakowskim



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

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 uwidocznił się znaczny rozstęp pomiędzy ceną maksymalną i minimalną, zależnie od stopnia zaawansowania prac w sprzedawanym budynku (Wykres 6). Ceny domów w stanie deweloperskim, w dobrej lokalizacji, zwykle przekraczają kwotę 5000 zł/m².

Wykres 6. Ceny minimalne, średnie i maksymalne za 1 m² domu w gminach powiatu krakowskiego w transakcjach deweloperskich¹ w 2018 roku (PLN/m²)

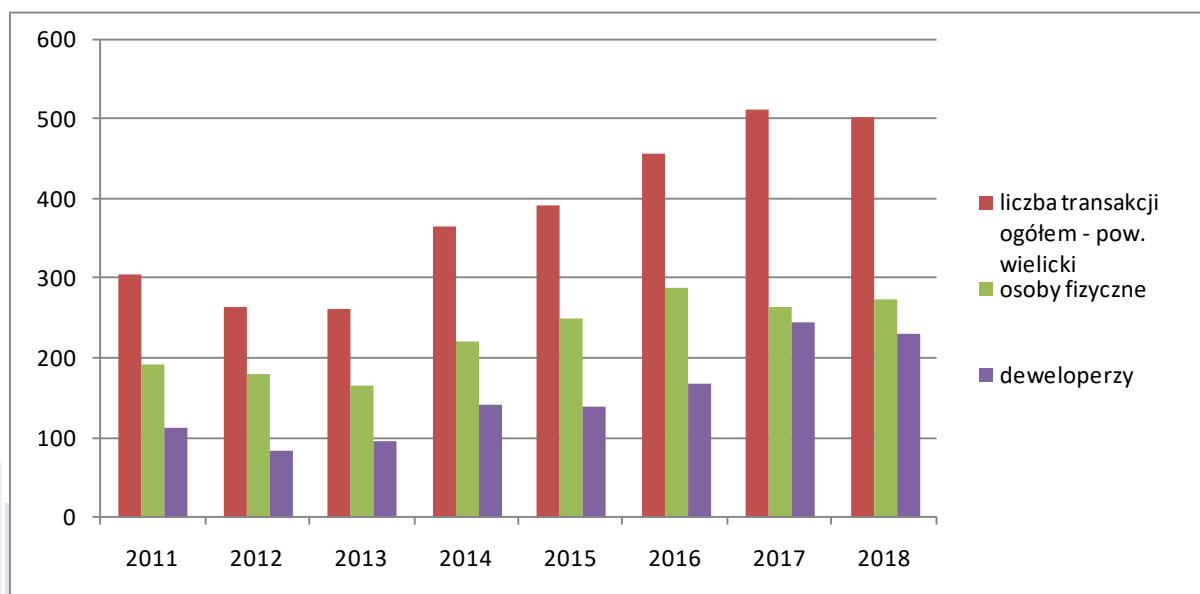


¹ brak słupków oznacza brak transakcji deweloperskich w danej gminie

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Liczna transakcji deweloperskich w 2018 roku w powiecie wielickim potwierdza ożywienie tego segmentu rynku, obserwowane od 2015 roku. (Wykres 7)

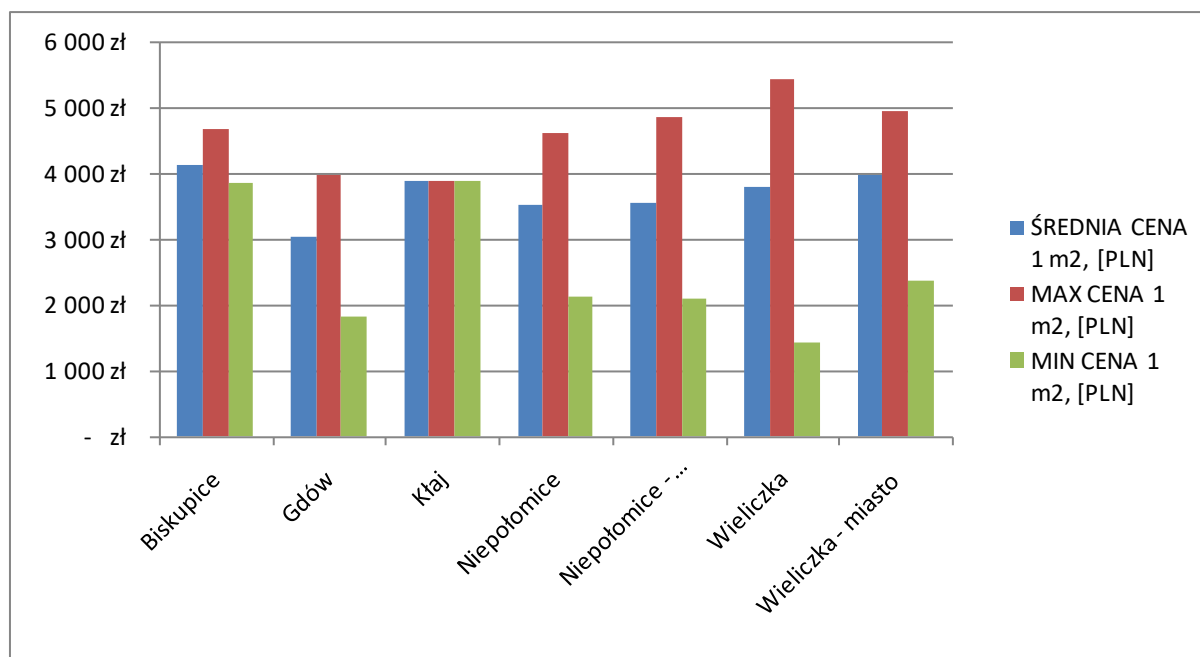
Wykres 7. Liczba transakcji prowadzonych przez deweloperów i osoby fizyczne w powiecie wielickim



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

W powiecie wielickim deweloperzy prowadzili swoją działalność przede wszystkim na terenie miasta Niepołomice i poszczególnych miejscowości gminy Wieliczka. Na trzecim miejscu znajduje się obszar miasta Wieliczka. W pozostałych gminach (Kłaj i Biskupice) tego typu inwestycje występują sporadycznie. (Wykres 8)

Wykres 8. Ceny minimalne, średnie i maksymalne za 1 m² domu w gminach powiatu wielickiego w transakcjach deweloperskich¹ w 2018 roku (PLN)



1 brak słupków oznacza brak transakcji deweloperskich w danej gminie

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Podsumowanie

Największą zmianą, która dokonała się w roku 2018, był skokowy przyrost transakcji deweloperskich w powiecie krakowskim, co również przyłożyło się na ogólny wzrost liczby transakcji w tym rejonie. Natomiast w powiecie wielickim na rynku domów jednorodzinnych utrzymany został poziom z 2017 roku..

Podobnie jak w poprzednich latach, w 2018 r. kwota pomiędzy 500 tys. a 600 tys. złotych pozwala na zakup domu jednorodzinnego w okolicach Krakowa i umożliwia wybór zarówno wśród transakcji na rynku pierwotnym - deweloperskim, jak i na zakup nieruchomości na rynku wtórnym. Jednak ze względu na wzrost kosztów robocizny i wzrost cen materiałów budowlanych, który jest również pochodną dużej liczby inwestycji, w ostatnich miesiącach zakup domu staje się coraz droższy i można spodziewać się dalszego wzrostu cen.

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 wreszcie znajdują nabywców.



Piotr Mika

Rzecznik majątkowy, analityk i doradca rynku nieruchomości. Członek założyciel Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości. Z rynkiem nieruchomości związany od 1995 roku, współwłaściciel prywatnej firmy zajmującej się wyceną nieruchomości i doradztwem na rynku nieruchomości. Autor porad z zakresu wyceny oraz licznych wycen nieruchomości i przedsiębiorstw.

e-mail: p.mika@mrn.pl