



Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH LOKALI USŁUGOWYCH W KRAKOWIE

MONIKA WOŹNIAK

Uwagi do analizy:

Podane ceny są cenami netto i nie obejmują podatku VAT.

Analiza nie obejmuje lokali pomocniczych tj. położonych w suterrenach i przyziemiach.

W analizie odrzucono transakcje nie będące transakcjami o charakterze rynkowym.

Analiza obejmuje lokale objęte prawem własności.

Analiza oparta została o niepełne dane za 2019 r. w związku z opóźnieniem związanym w dostępie do danych spływających do gromadzących je jednostek z których są pozyskiwane.

Kraków, maj 2020

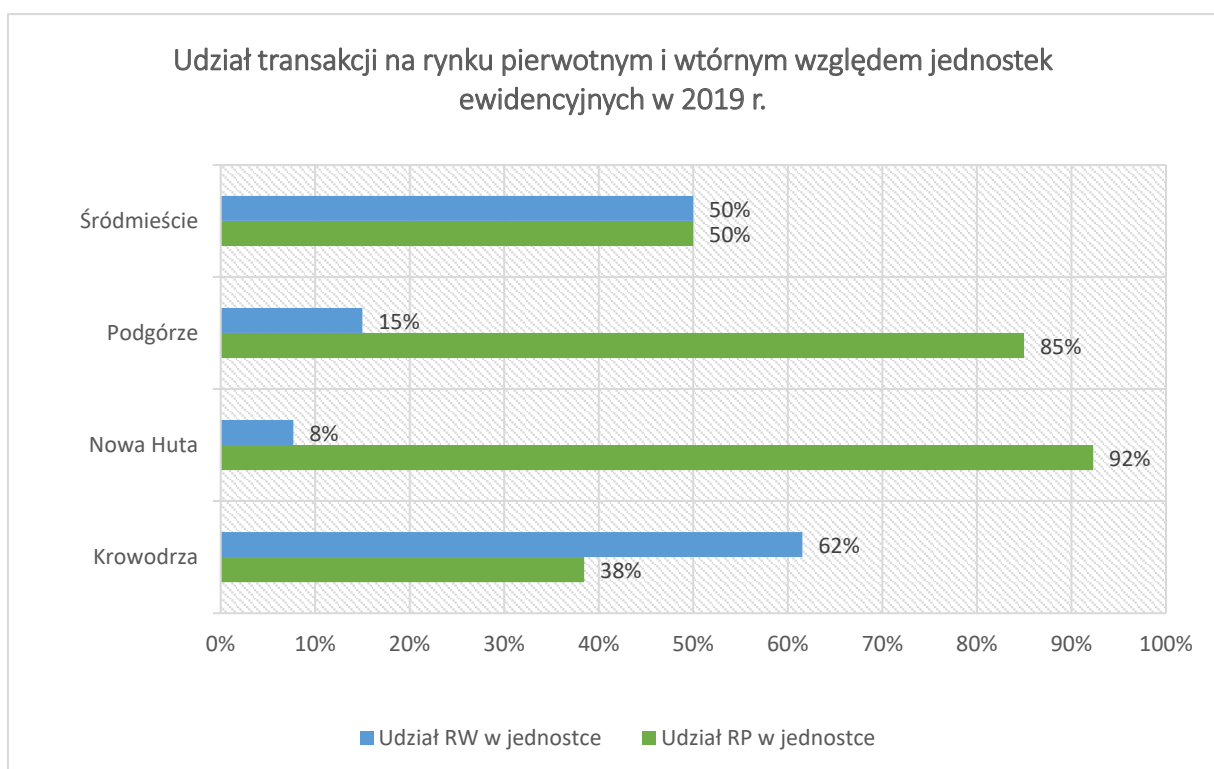
www.mrn.pl

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

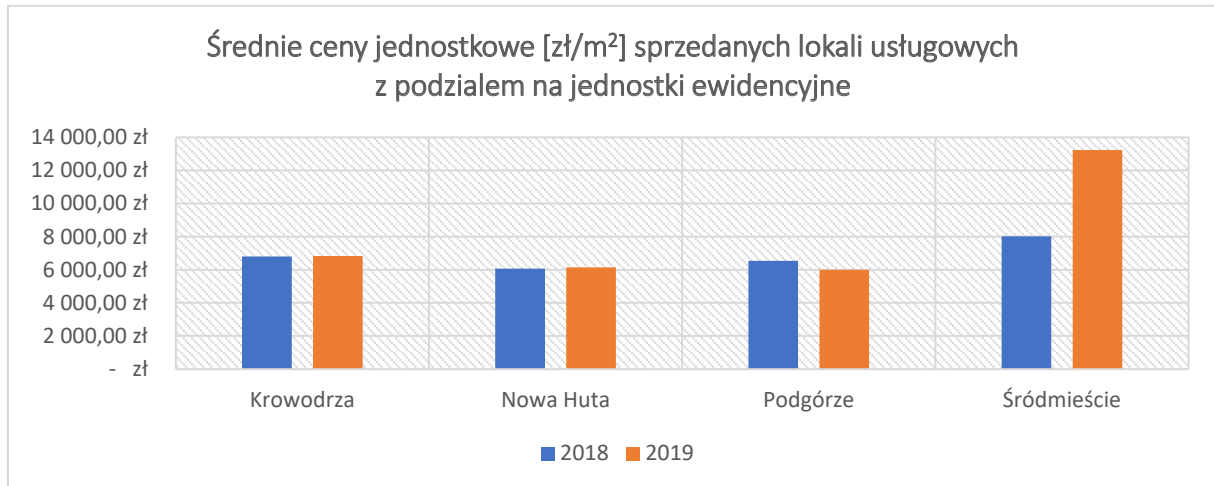
Rok 2019 przyniósł znaczny spadek ilości transakcji lokalami usługowymi w stosunku do roku poprzedniego. Największą sprzedaż zanotowano w jednostce ewidencyjnej Krowodrza, przy czym większość transakcji dotyczyła lokali z rynku wtórnego. Niewiele mniejsza ilość transakcji zanotowana została w Śródmieściu, które pomimo tego że jest najmniejszą jednostką ewidencyjną miasta, to jako jednostka centralna niezmiennie jest głównym obiektem zainteresowania inwestorów w tym segmencie rynku nieruchomości. Transakcje zanotowane na tym obszarze podzieliły się równo na rynek pierwotny i wtórny. Nowa Huta tradycyjnie odnotowała najmniejszy udział w rynku pod względem sprzedaży lokali usługowych, zaledwie 16%. Jako jednostka ewidencyjna nie stanowi atrakcyjnego obszaru dla prowadzenia biznesu. Sprzedawane tam lokale na rynku pierwotnym stanowiły 92% wszystkich transakcji zanotowanych w tej jednostce, położone były na parterze inwestycji deweloperskich przy ul. Dywizjonu, Galicyjskiej oraz Tomickiego. Dominujący udział inwestycji deweloperskich zauważalny był również na Podgórzu, gdzie stanowił 85% wszystkich transakcji zanotowanych w tej jednostce.



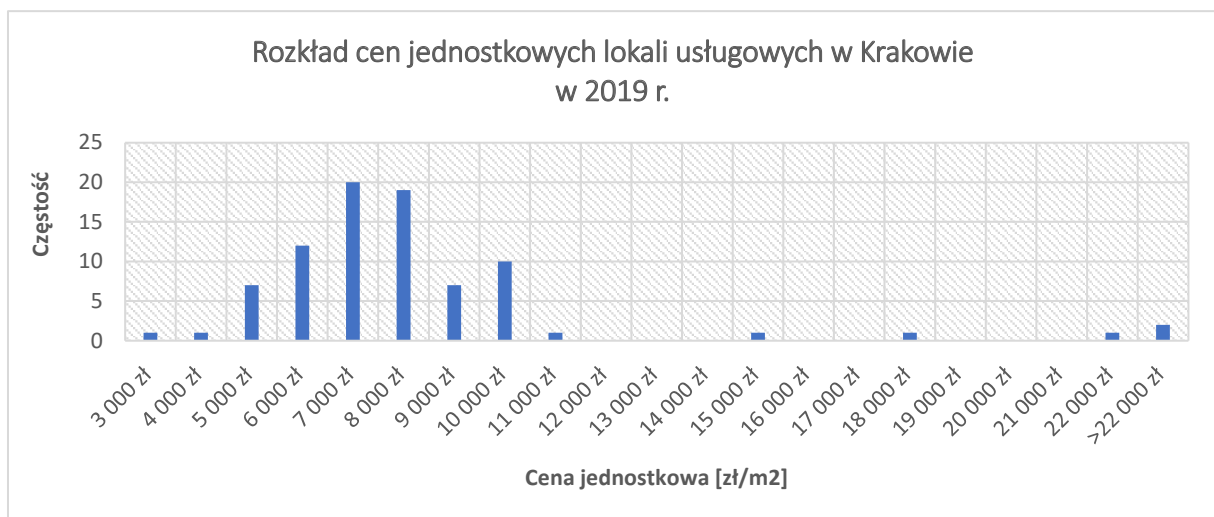
Analiza potwierdziła, że Inwestorzy na rynku krakowskim, w segmencie lokali usługowych skupiają się na centralnych obszarach miasta - wybierają inwestycje pewne, zapewniające ciągłość najmu.

Średnie ceny jednostkowe w jedn. ew. Krowodrza, Nowa Huta oraz Podgórze podobnie jak w ubiegłym roku nie różniły się od siebie znacząco. Mocno odbiegająca od pozostałych średnich wartość przypadająca na Śródmieście, w 2019 r. jeszcze bardziej umocniła swoją pozycję w stosunku do roku poprzedniego wynosząc 13 230 zł/m² (w 2018 r. 8 015 zł/m²). Największy wpływ na ten stan rzeczy miały transakcje przy ul. Floriańskiej, Rynek Główny oraz Długiej, gdzie ceny jednostkowe przekraczały 21 tys. zł/m².

W Śródmieściu zanotowano znaczący wzrost cen jednostkowych nieruchomości o 23%/rocznie. W Nowej Hucie oraz Krowodrzy utrzymywały się one na podobnym poziomie jak w 2018 r. Podgórze jako jedyna jednostka ewidencyjna miasta zanotowała lekki spadek cen w stosunku do roku poprzedniego.

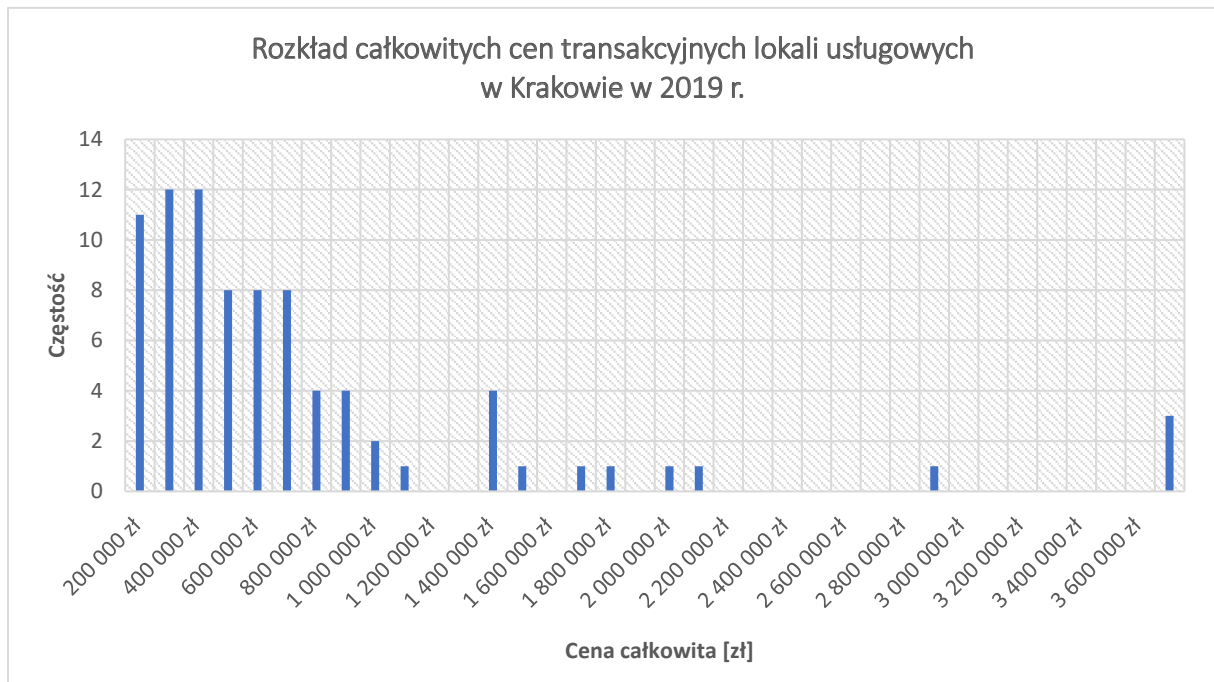


W okresie objętym analizą transakcje o cenie jednostkowej w zakresie 5-8 tys. zł/m² stanowiły 61% wszystkich zanotowanych transakcji. Dominowały ceny z zakresu od 6-7 tys. zł/m² stanowiąc 24% ogółu, co wskazuje na wyraźny wzrost cen lokali usługowych w stosunku do roku poprzedniego, w którym przeważały ceny od 5-6 tys. zł/m².

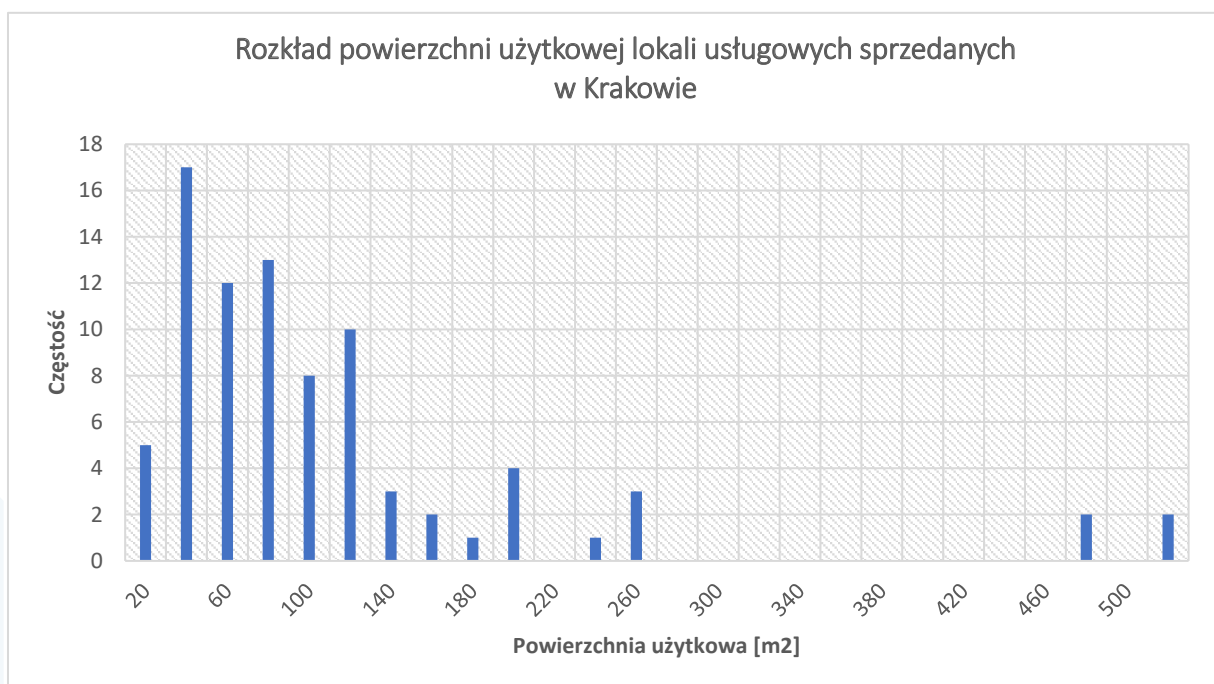


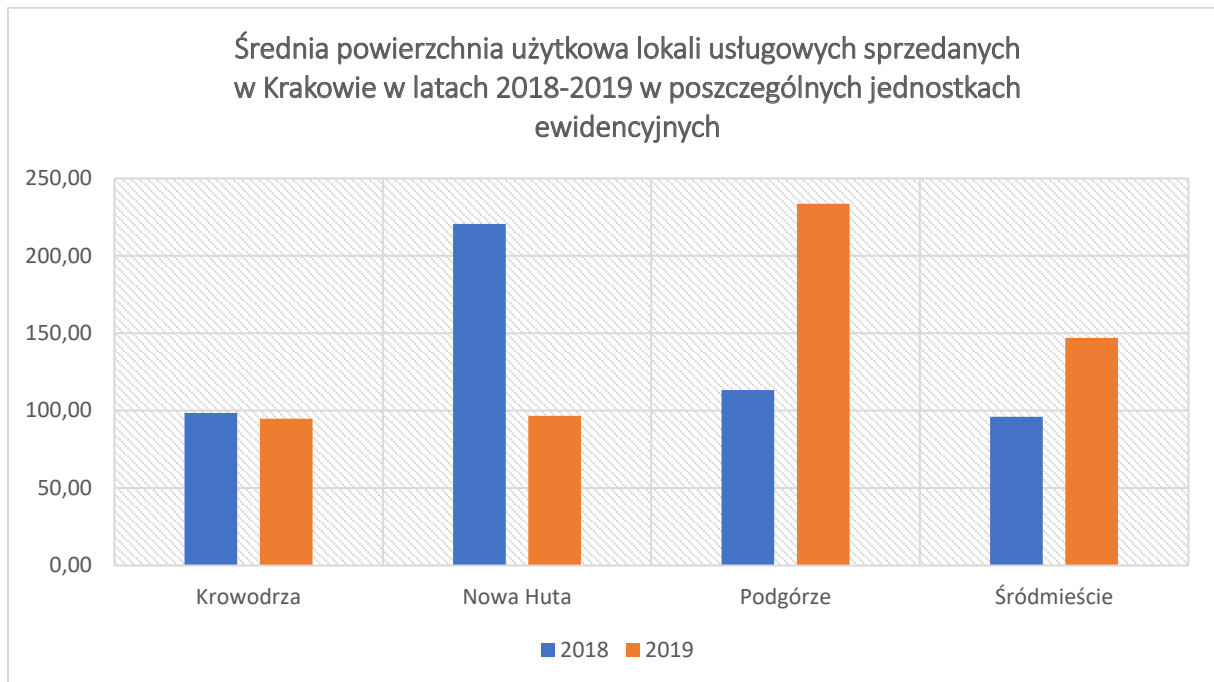
W ubiegłym roku dominował obrót lokalami o cenie całkowitej do 400 tys. zł, osiągając 42% udziału we wszystkich transakcjach. Wraz ze wzrostem ceny całkowitej spadała ilość transakcji stanowiąc kolejno: dla lokali o cenie z przedziału 400-700 tys. zł 30%, dla lokali o cenach z przedziału 700-900 tys. - zł 10%. Pozostałe 19% przypadło na transakcje o cenie powyżej 900 tys. zł. Najwyższe transakcje zanotowano na rynku wtórnym w obrębie Rynku Głównego oraz przy ulicy Długiej. Wynika to z głównie z lepszej lokalizacji, która na rynku komercyjnym ma największy wpływ na cenę.

W jednostce ewidencyjnej Podgórze rekordową transakcją było nabycie od dewelopera lokalu fitness clubu o pow. ponad 2,2 tys m² wraz z basenem i miejscami parkingowych za niemal 5,9 mln zł. W Śródmieściu rekordową transakcją była sprzedaż lokalu o charakterze biurowym przy Al. Pokoju za 21,5 mln zł. Ulica Floriańska ze względu na centralną lokalizację w mieście od lat notuje rekordowe transakcje. W 2019 r. w jednej z kamienic sprzedane zostały 2 lokale (z najemcą) stanowiące funkcjonalną całość za 12 mln zł, co w odpowiada cenie jednostkowej 62,7 tys zł/m² i stanowi rekord cenowy w ostatnich 2 latach objętych analizą.



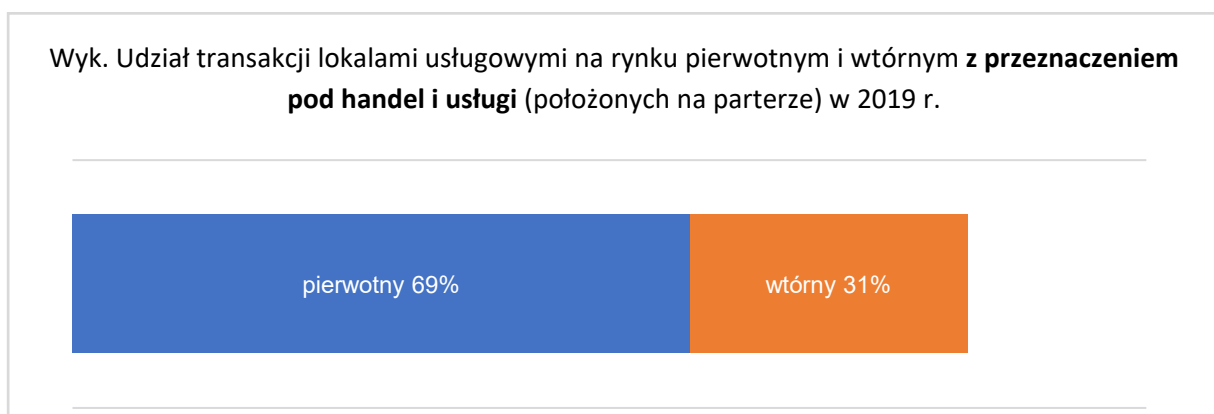
Pod względem powierzchni, najmniejsza ilość transakcji dotyczyła podobnie jak w poprzednim roku lokali powyżej 120 m². Podobnie też jak rok wcześniej najwięcej było transakcji lokali o powierzchni użytkowej z przedziału od 20-80 m² -stanowiły one ponad połowę wszystkich sprzedanych lokali usługowych (51%). Transakcje lokali o wyróżniającej się na tle rynku powierzchni użytkowej (ponad 2 200 m²), które były równocześnie najdroższymi –(lokal fitness club w Podgórzu) oraz lokal biurowy przy Alei Pokoju) znacząco podniosły średnią wielkość sprzedanych powierzchni w Podgórzu i Śródmieściu w stosunku do pozostałych jednostek ewidencyjnych



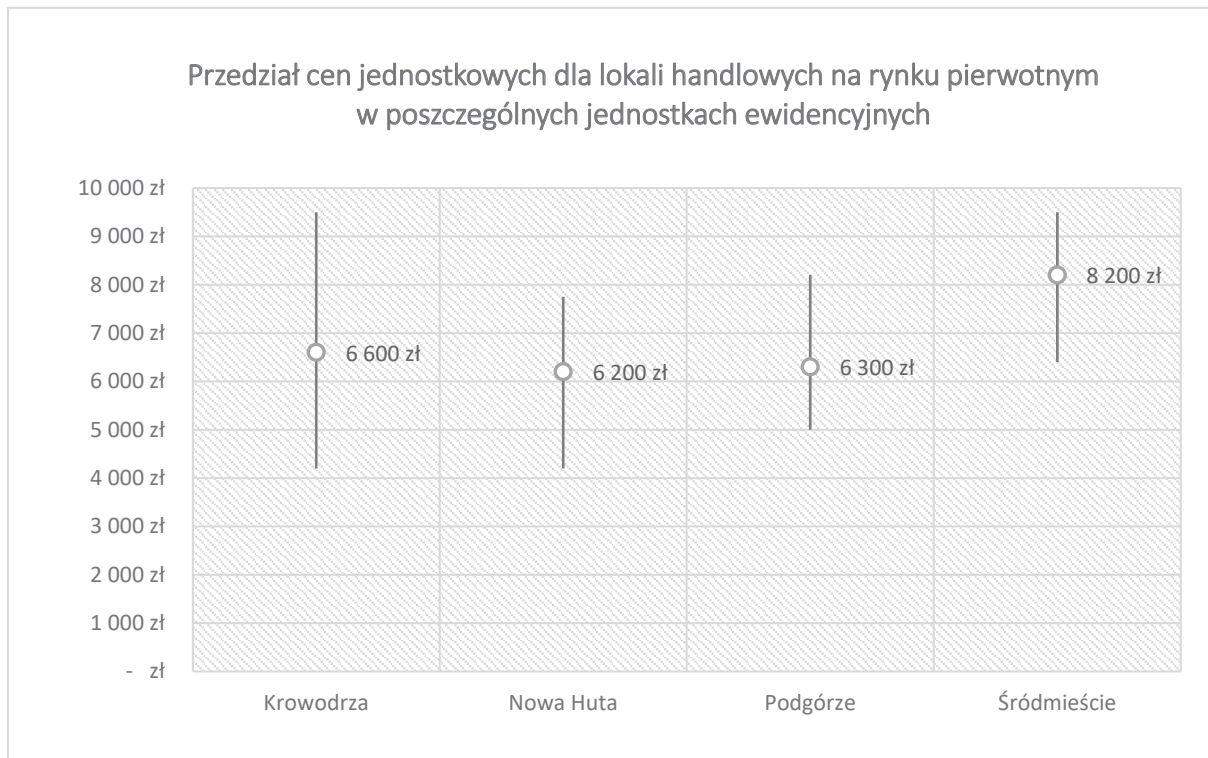


Lokale handlowe z witrynami od ulicy

Na rynku lokali usługowych na szczególną uwagę zasługują lokale handlowe – położone na parterach budynków, z witrynami od ulicy. Lokale te dominowały na rynku pierwotnym w 2019 r. Inwestycje deweloperskie zasiły rynek aż w 69%. Lokale usługowe kupowane są jako inwestycja długoterminowa i objęte kilkuletnimi umowami najmu przynosząc stały dochód właścicielowi. Dodatkowo znaczna ich część zakupiona została dla potrzeb własnych przedsiębiorcy co sprawia, że rzadko są przedmiotem obrotu rynkowego. Ilość lokali w inwestycjach deweloperskich jest mocno ograniczona i w 2018 wyniosła jedynie 53, a według najświeższych danych w 2019 roku spadła do 45 transakcji.



Średnia cena jednostkowa lokali handlowych na rynku pierwotnym osiągnęła podobny poziom w trzech jednostkach ewidencyjnych: Krowodrza, Nowa Huta, Podgórze kształtując się na poziomie średnio 6 400 zł/m². W Śródmieściu inwestycje deweloperskie przy Francesco Nullo, Tarłowskiej oraz Dobrego Pasterza wpłynęły na wyższą średnią cenę, plasując ją na poziomie 8 200 zł/m², czyli 28% wyższym od pozostałych.



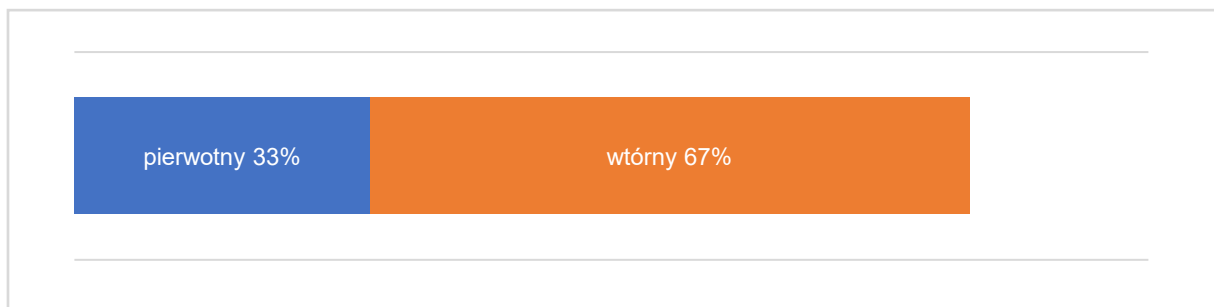
Rynek wtórny w stosunku do rynku pierwotnego wykazał znacznie większe zróżnicowanie cenowe, wynikające zarówno z różnorodności lokalizacji sprzedanych lokali jak i ich stanu technicznego. Dominowały transakcje w centralnej części miasta oraz na Krowodrzy. Na Podgórzu i Nowe Hucie zanotowana jedynie 3 transakcje. Łącznie w Krakowie w 2019 r. sprzedano 20 lokali handlowych na rynku wtórnym.



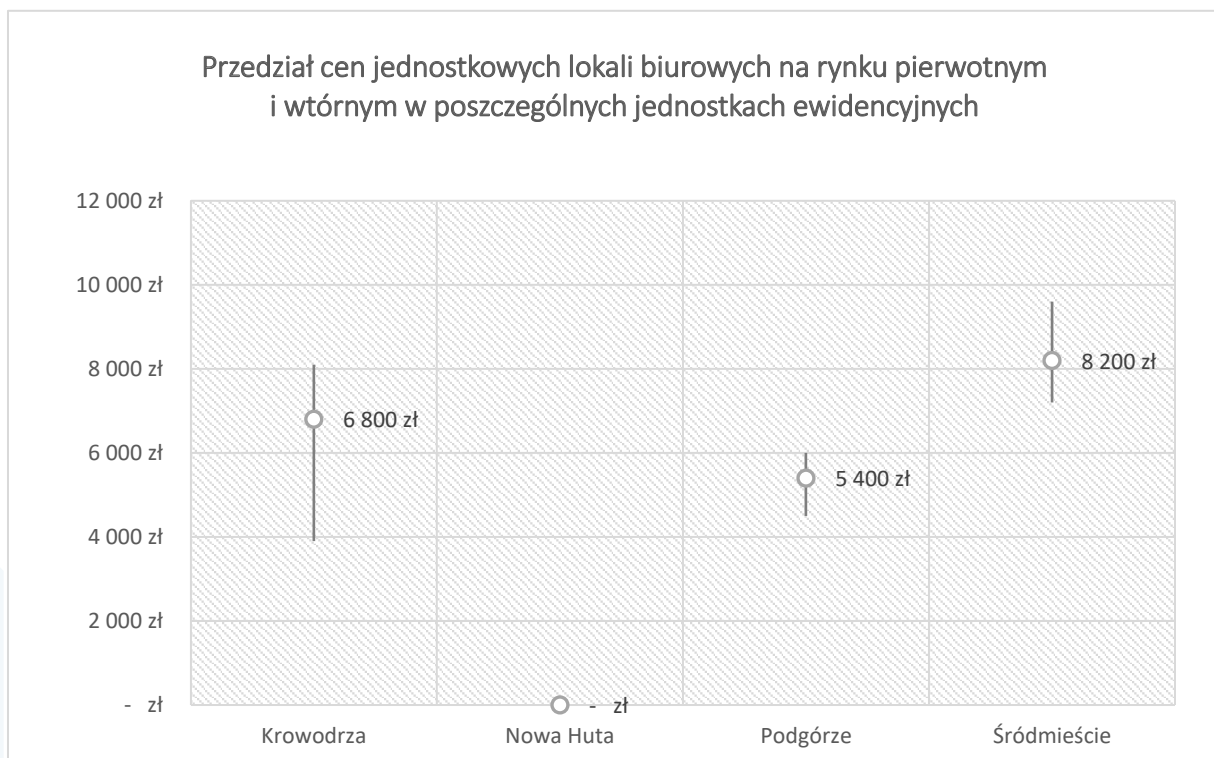
Lokale biurowe

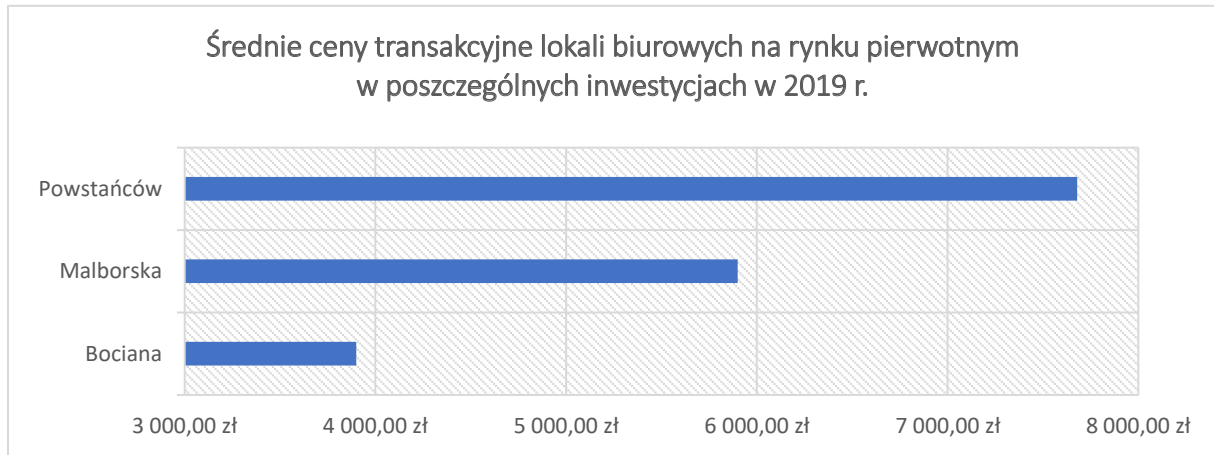
Lokale biurowe rzadko stanowią przedmiot sprzedaży, co wynika ze znaczącej przewagi rynku najmu nad rynkiem obrotu w tym segmencie nieruchomości. Na ten stan rzeczy wpływa również fakt, że mniejsi przedsiębiorcy wybierają często lokale mieszkalne i adaptują je na swoje biura. Stawiają na nowoczesne budynki w centrum lub kamienice ze względu na ich lokalizację. Więksi gracze natomiast wynajmują biurowce najwyższej klasy. Najczęściej przedmiotem obrotu w segmencie lokali biurowych są lokale położone w starszych budynkach biurowych, wybudowanych przed 1990 r.

Wśród lokali biurowych w przeciwieństwie do lokali handlowych dominował podobnie jak w roku 2018 (57%) rynek wtórny (67% - dane za rok 2019).



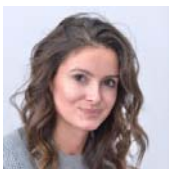
Analiza sprzedaży lokali komercyjnych na rynku wtórnym już drugi rok z rzędu potwierdza słabe znaczenie Nowej Huty oraz jej marginalny udział w tym segmencie rynku. Duży udział jednostki Krowodrza w ilości transakcji spowodowany jest sprzedażą lokali biurowych przy ulicy Świętokrzyskiej. W 2018 r. zmieniały one właściciela osiągając średnio cenę 6 400 zł/m², a w 2019 r. te same lokale sprzedano za znacznie wyższe ceny jednostkowe około 8 900 zł/m².





Wnioski

- W 2018 i 2019 r. rynek pierwotny miał dominujący udział w wolumenie transakcji lokalami usługowymi na terenie miasta Krakowa.
- Lokale handlowe posiadają 72% udziału w rynku, natomiast lokale biurowe jedynie 28%.
- Lokale na rynku wtórnym odnotowały rekordowe poziomy cen jednostkowych ze względu na ich lokalizację (m.in. Rynek Główny).



Monika Woźniak

Członek Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Rzecznawca Majątkowy, Pośrednik i Analityk rynku nieruchomości. Z rynkiem nieruchomości związana od 2015 r. Właściciel firmy Prime&Prive Doradcy i Nieruchomości.

e-mail: m.wozniak@mrn.pl