



Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

ANALIZA RYNKU CEN TRANSAKCYJNYCH LOKALI HANDLOWYCH W KRAKOWIE W LATACH 2018-2020

MONIKA WOŹNIAK

Kraków, marzec 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

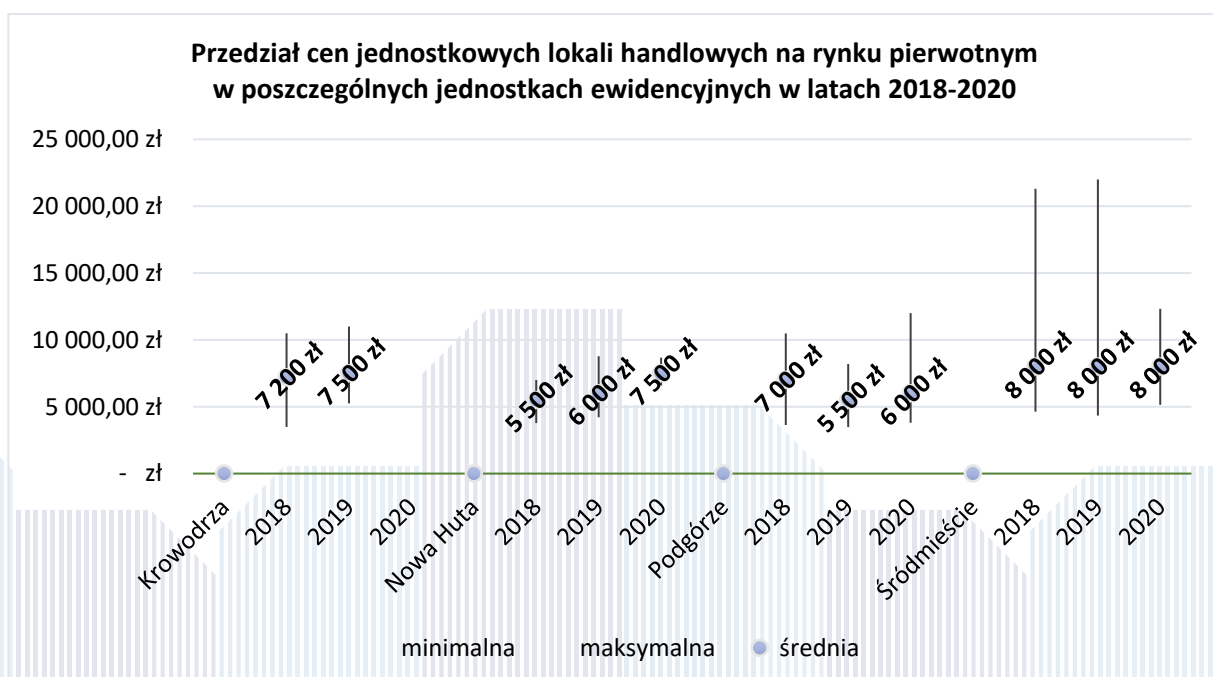
Oddział we Wrocławiu:
54-210 Wrocław, ul. Kwiska 5-7/9
tel. +48 71 72 34 852
+48 501 351 271
e-mail: wroclaw@mrn.pl

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

Pandemia COVID-19 wpłynęła na rynek lokali handlowych w II kwartale 2020 roku - ilość zawieranych transakcji spadła w tym okresie w wyniku ograniczeń związanych z pracą kancelarii notarialnych i urzędów wprowadzonych w związku z kwarantanną. W III kwartale roku nastąpiło jednak odbicie, co doprowadziło do zminimalizowania wpływu pandemii na całkowitą ilość transakcji w roku. Spadek inwestycji deweloperskich wynikający z coraz mniejszej liczby gruntów pod budowę oraz trudności w ich pozyskaniu obserwowany jest już od kilku lat. Wpływa on bezpośrednio na spadek ilości lokali handlowych będących w obrocie rynkowym.

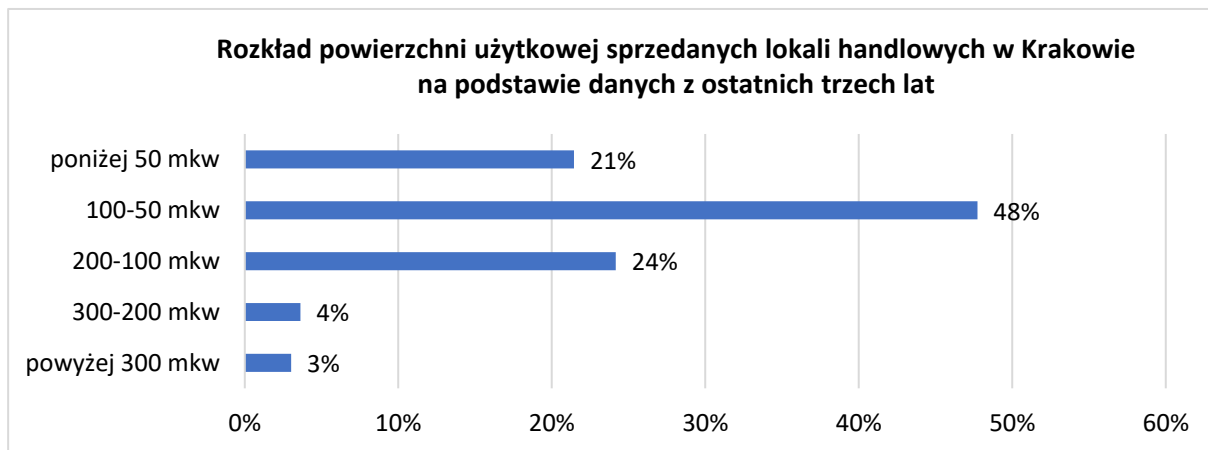
Już trzeci rok z rzędu na rynku pierwotnym lokali użytkowych w Śródmieściu średnie ceny jednostkowe lokali usługowych pozostały na podobnym poziomie. Z roku na rok coraz bardziej umacnia się pozycja Nowej Huty - na tym terenie powstają coraz liczniej nowe inwestycje deweloperskie, zasilające również rynek lokali handlowych. Warto zauważyć, że średni poziom cen jednostkowych zanotowany w 2020 roku na terenie Nowej Huty oraz Śródmieścia jest zbliżony, co wynika z niedalekiego położenia względem siebie sprzedawanych inwestycji w tych jednostkach. Porównując oba obszary zauważamy natomiast znaczącą różnicę w medianie cen. Nowa Huta charakteryzuje się niewielkim przedziałem cenowym, czego nie można powiedzieć o najdroższej jednostce ewidencyjnej miasta jaką jest Śródmieście. Na jej obszarze co roku notowane są rekordy cenowe, a rozpiętość cen jest znacznie większa. W 2018 oraz 2019 roku najwyższe ceny osiągnęły lokale usługowe zlokalizowane w sąsiedztwie Dolnych Młynów – stanowiących do września 2020 jedno z najbardziej popularnych miejsc życia towarzyskiego na mapie Krakowa. W grudniu tereny te stały się własnością spółki Noho Investment, która nie zdradza swoich planów co do planowanej inwestycji na tym obszarze. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy Dolnych Młynów dopuszcza przeznaczenie mieszkalne, usługowe lub mieszkalno-usługowe.

Wyraźnie widoczny jest spadek cen lokali handlowych wraz ze wzrostem odległości od centrum miasta. Najniższe ceny jednostkowe zanotowano na Podgórzu – wynika to głównie z peryferyjnej lokalizacji sprzedawanych w tej dzielnicy lokali handlowych. Trzeci rok z rzędu najmniejsza liczba transakcji przypadła na Krowodrzę, co w dużej mierze wynika z polityki deweloperów stawiających w tej lokalizacji raczej na wynajem lokali handlowych niż ich sprzedaż. Z uwagi na niewielką ilość ujawnionych transakcji w jednostce ewidencyjnej Krowodrza na dzień analizy nie przedstawiono średnich wartości z roku 2020.



Na poziom cen jednostkowych lokali handlowych wpływa odległość od centrum miasta oraz głównych szlaków handlowych, ekspozycja lokalu względem szlaków pieszo-jezdnych, powierzchnia użytkowa oraz standard budynku w jakim się znajdują. Podział na jednostki ewidencyjne miasta jedynie w przybliżony sposób określa rozkład cen w mieście.

Rozkład powierzchni sprzedanych lokali handlowych na podstawie danych z lat 2018-2020 wyraźnie pokazuje, że najczęściej budowane przez deweloperów są lokale o powierzchni z przedziału 50-100 mkw (stanowią aż 48% rynku). Wynika to faktu, że lokale o takiej wielkości pasują do większości branż, a tym samym są najbardziej popularne wśród nabywców oraz najemców. Na drugim miejscu z udziałem w rynku na poziomie 24% plasują się większe lokale o powierzchni od 100-200 mkw. Warto zwrócić uwagę, że lokale do wynajęcia pod sklep Żabka powinny liczyć od 60 do 150 mkw, średnia powierzchnia sprzedaży sklepu Lewiatan to 170 mkw, powierzchnia podstawowa apteki ogólnodostępnej nie może być mniejsza niż 80 mkw, - w tak ustalonych normach klientów napędzających ten segment rynku należy upatrywać przyczyn popularności powierzchni z przedziału 50-200 mkw.



Inwestorzy wybierając lokal użytkowy zwracają uwagę na dojazd oraz oceniają całą sąsiednią infrastrukturę. Dla branż prowadzących działalność pod kątem obsługi klienta, najważniejsze będzie położenie nieruchomości obok głównej drogi przejazdowej oraz bardzo dobra ekspozycja lokalu. Natomiast w biznesie gastro lokale pod kątem ich położenia można podzielić na: lokale w budynku wolnostojącym, lokale przy trasie ruchu pieszo-jezdnego, lokale w miejscach atrakcyjnych turystycznie, lokale w hotelach. Dobrze zorientowany inwestor sprawdza m. in. gęstość zaludnienia w promieniu maksymalnie do pół godziny spacerem, liczbę sąsiadujących firm, czy jest to główny szlak pieszy, czy w tej lokalizacji potencjalni odbiorcy poruszają się w przeważającej części komunikacją miejską, jak daleko są przystanki, czy są parkingi.

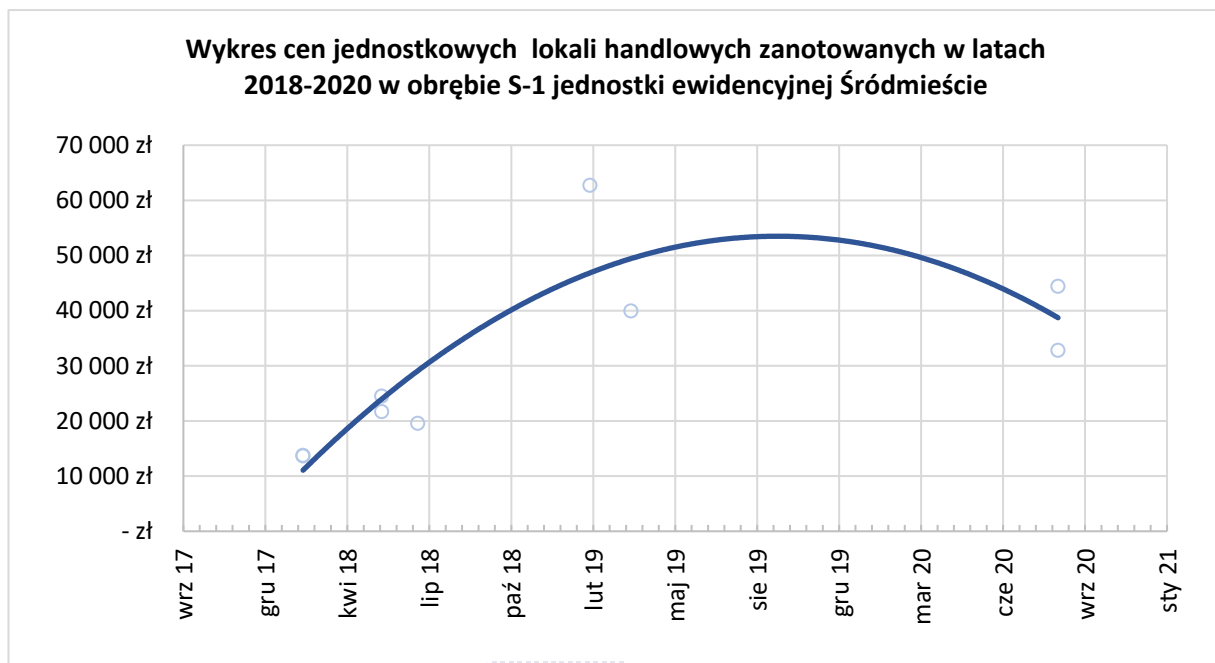
Dodatkowo wykonywane są badania ilościowe: ile aut przejeżdża koło lokalu i ile ludzi przechodzi w ciągu dnia, a ile wieczorami. Na podstawie powyższych danych rynkowych można ocenić, czy to dobra lokalizacja pod restaurację czy może pod kawiarnię lub lokal o innym przeznaczeniu.

Na Kazimierzu w ostatnich trzech latach najwyższe ceny osiągały lokale gastronomiczne położone w obrębie Placu Nowego (średnia cena w tej lokalizacji wyniosła 21 tys. zł/mkw). Jednak ten segment rynku najbardziej ucierpiał w 2020 r w związku z wybuchem pandemii COVID-19. Lockdown wpłynął w znaczący sposób na poziom stawek czynszowych oraz pustostanów – prawdopodobnie w najbliższym okresie nie możemy spodziewać się wzrostów, ale stagnacji cen, albo nawet okresowego spadku cen takich lokali

W przypadku lokali pod gastronomię, ważne jest również ich przystosowanie do wymogów Sanepidu oraz zgoda na sprzedaż alkoholu wydana przez wspólnotę mieszkaniową. Zgodnie z wymaganiami Sanepidu poza salą dla gości na samym zapleczu musi znaleźć się miejsce na: kuchnię, wydawkę, szatnię z węzłem sanitarnym dla pracowników, pomieszczenie socjalne i porządkowe, magazyny, chłodnie, miejsce do obróbki wstępnej i osobne do dezynfekcji oraz zmywak. Wysokość pomieszczeń powinna wynosić minimum 3,3 m. Przepisy dopuszczają możliwość obniżenia pomieszczeń do nie mniej niż 2,5 m w przypadku zastosowania wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej lub klimatyzacji pod warunkiem uzyskania zgody wojewódzkiego inspektora sanitarnego. W lokalach pod restaurację trzeba wygospodarować miejsce na WC dla gości oraz osobne WC dla personelu. Dodatkowo w pomieszczeniach, w których pracownicy przebywają nieprzerwanie, czyli dłużej niż 4 godziny w ciągu doby musi być zapewnione wyłącznie naturalne oświetlenie.

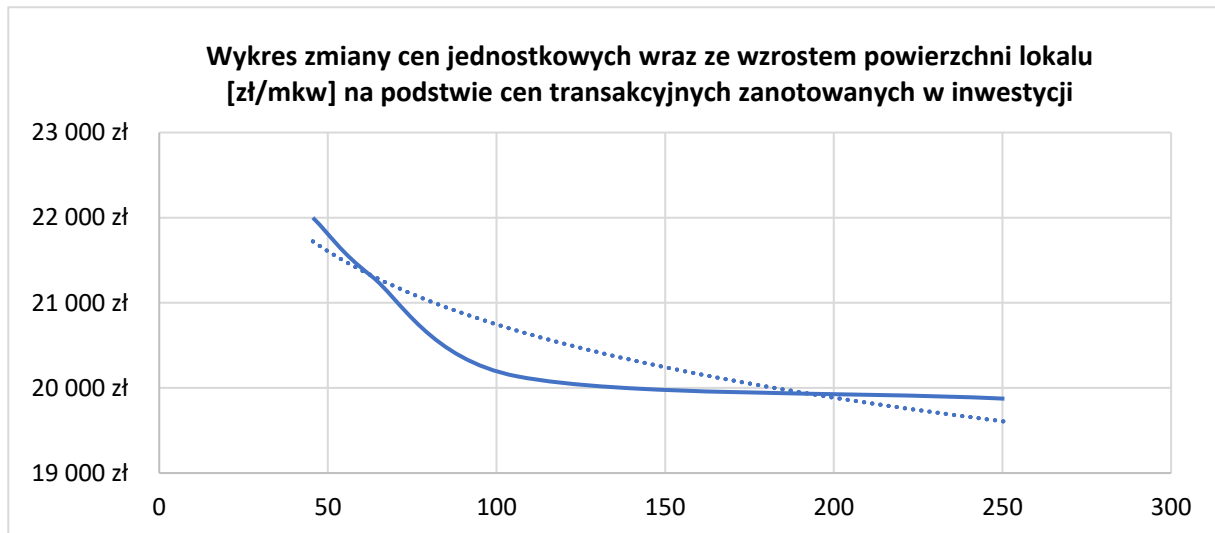
GŁÓWNE OBSZARY KOMERCYJNE W KRAKOWIE Śródmieście – okolice Rynku Głównego

Centralna część Śródmieścia rok do roku odnotowuje najwyższe transakcje lokalami handlowymi w mieście. Rekordy cenowe bije corocznie ul. Floriańska, na której w 2019 r. został sprzedany lokal za cenę jednostkową 62 709 zł/mkw netto, a łączna kwota transakcji wyniosła 12 mln zł netto. Warto zauważyć, że centralną część miasta stanowi historyczna zwarta zabudowa, nie ma tam wolnych działek pod zabudowę, a co za tym idzie obrót odbywa się niemal wyłącznie na rynku wtórnym.



Jak pokazują dane rynkowe z lat 2018-2020 ceny jednostkowe w samym centrum miasta od początku 2019 roku osiągają ceny znacznie powyżej 30 tys. zł/mkw.

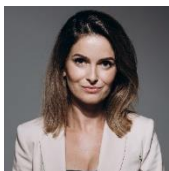
Jedną z nielicznych inwestycji deweloperskich w bliskim centrum miasta (w ciągu ostatnich 3 lat) był sześciokondygnacyjny budynek mieszkalno-usługowy w rejonie Piasek Południe. Budowa zakończyła się we wrześniu 2018 r. Ceny lokali handlowych w przedmiotowej inwestycji oscylowały średnio na poziomie około 21 tys. zł/mkw. Lokal o najmniejszej powierzchni użytkowej (około 45 mkw) sprzedał się jako ostatni. Na podstawie tej inwestycji można dobrze zaobserwować zależność pomiędzy powierzchnią lokalu, a ceną jednostkową.



Analiza cen transakcyjnych lokali mieszkalnym oraz usługowych sprzedawanych w poszczególnych inwestycjach deweloperskich na przestrzeni trzech ostatnich lat wykazała, że ceny lokali handlowych i usługowych są porównywalne do lokali mieszkalnych – zanotowane różnice nie przekraczają przeważnie 5%. Natomiast średnia powierzchnia lokali usługowych jest znacznie większa niż lokali mieszkalnych. Wyjątkiem są inwestycje zrealizowane w głównych obszarach komercyjnych- tu ceny lokali usługowych są na poziomie wyższym o około 50% w stosunku do cen lokali mieszkalnych.

Wnioski

Pandemia COVID-19 w znaczącym stopniu wpłynęła na rynek lokali handlowych w Krakowie. W 2020 roku spadła ilość zawieranych transakcji. Zwiększył się poziom pustostanów lokali na rynku wtórnym, a dotychczasowe stawki najmu podlegają znacznym renegocjacom. W efekcie, zakup lokali handlowych jest obecnie bardzo dobrą lokatą kapitału dla inwestorów patrzących długoterminowo. Wstępne wyniki wskazują na wzrost cen lokali handlowych, w szczególności w Nowej Hucie, jednak tegoroczne, spowodowane pandemią, opóźnienia w dostępie do danych, nie pozwalają jeszcze na ostateczne ustalenie wartości trendu.



Monika Woźniak

Członek Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
Rzecznik Majątkowy, Pośrednik i Analityk rynku nieruchomości.
Z rynkiem nieruchomości związana od 2015 r.
Właściciel firmy Monika Woźniak Group
e-mail: m.wozniak@mrn.pl