



® Instytut Analiz  
Monitor Rynku  
Nieruchomości  
mrn.pl

# SKAWINA - RYNEK LOKALI MIESZKALNYCH

## JAROSŁAW ZYGMUNT



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

Instytut Analiz  
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl  
31-261 Kraków, Wybickiego 7c  
tel. +48 12 378 31 30  
fax +48 12 378 31 29  
e-mail: zarzad@mrn.pl

Oddział we Wrocławiu:  
54-220 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 – rynek lokali mieszkalnych

### Jarosław Zygmunt

W latach 2020/2021 wolumen sprzedanych mieszkań wyniósł ponad 380, a wielkość obrotów przekroczyła 110mln złotych. W okresie wcześniejszym (lata 2018/2019) wielkość obrotów była niższa o niespełna 1% i sięgnęła niemal 110 mln złotych, jednak przy wolumenie 454 mieszkań.

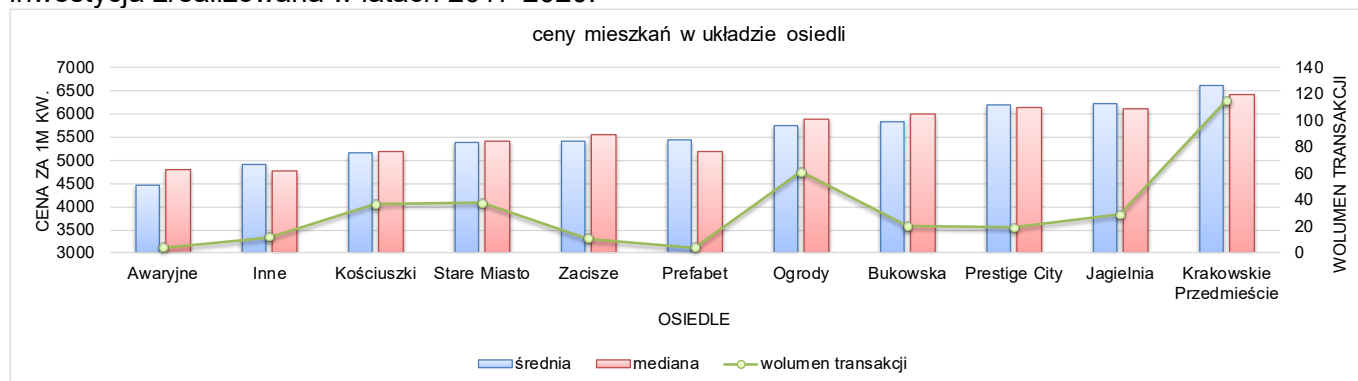
Z powyższego można wysunąć następujące wnioski:

- w kolejnym roku wielkość obrotów przekroczyła 100mln złotych;
- pomimo wysokich obrotów rynek zmniejszył się. Liczba sprzedanych mieszkań spadła o 16,3%;
- podaż nowych mieszkań spadła o niemal 30%;
- popyt na mieszkania wzrósł lub pozostał na niezmiennym, wysokim poziomie.

Odnotowane zmiany dotyczą zarówno rynku wtórnego jak i pierwotnego. Wolumen nowych mieszkań, zasadniczo, obejmuje: osiedle Krakowskie Przedmieście, z przeciętną ceną (z lat 2020/2021) na poziomie 6500zł/1m<sup>2</sup>, osiedle Jagielnia, z przeciętną ceną 6000zł/1m<sup>2</sup> oraz osiedle Prestige City i osiedle Zacisze, z cenami odpowiednio: 6000zł/1m<sup>2</sup> oraz 5500zł/1m<sup>2</sup>. Zaznaczyć należy, iż Prestige City oraz Zacisze, to osiedla mieszane, obejmujące domy jednorodzinne oraz mieszkania w niskiej zabudowie jednorodzinnej.

Najwyższe, przeciętne ceny odnotowano na osiedlu Krakowskie Przedmieście. Najniższe ceny, ok. 4700zł/1m<sup>2</sup>, jak zwykle odnotowano na osiedlu Awaryjnym – w zachodniej części Skawiny.

Podkreślić należy, iż wpływ na tak dużą różnicę cen, oprócz lokalizacji, ma również struktura, w tym standard i stan techniczny budynków. Osiedle Awaryjne powstało w połowie XX wieku, jak zaplecze mieszkalne dla pracowników huty oraz elektrowni, natomiast osiedle Krakowskie Przedmieście, to inwestycja zrealizowana w latach 2017-2020.



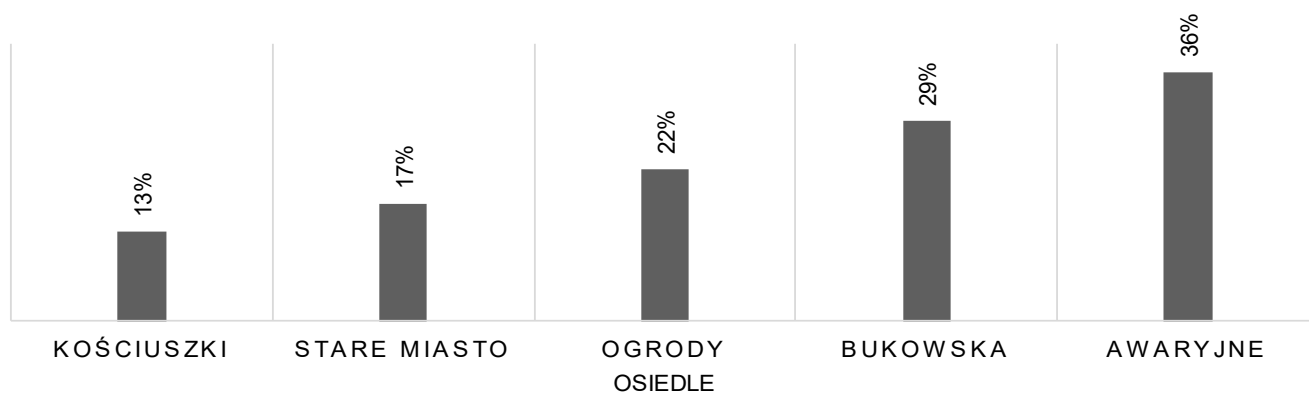
Źródło: analiza własna na podstawie danych I.A.MRN.pl.

Na rynku wtórnym wyróżnia się osiedle Bukowska. Ceny mieszkań na tym osiedlu wzrosły o niemal 29% względem lat 2018/2019 i wyrównały się z cenami największego w mieście, ale także cieszącego się wysokim popytem, osiedla Ogrody. Wcześniej ceny, ale także liczba sprzedanych mieszkań na osiedlu Bukowska, plasowały się na przeciętnym poziomie.

Przyczyn tej pozytywnej zmiany upatruje się w zmianach preferencji nabywców, na co miały wpływ obostrzenia związane z pandemią COVID-19, bowiem mieszkania na tym osiedlu mają korzystny rozkład pomieszczeń, w tym oddzielną, od WC, łazienką, i co istotne, wobec ograniczeń w przemieszczaniu się (jaki panowały na początku pandemii), każde mieszkanie jest wyposażone w balkon.

Najwyższy jednak wzrost cen, który wyniósł 36%, w 2-letnim cyklu, odnotowano na osiedlu Awaryjnym - jednak w dalszym ciągu mieszkania na tym osiedlu są najtańsze w mieście.

## RYNEK WTÓRNY - ZMIANA POZIOMU CEN WOBEC LAT 2018/2019



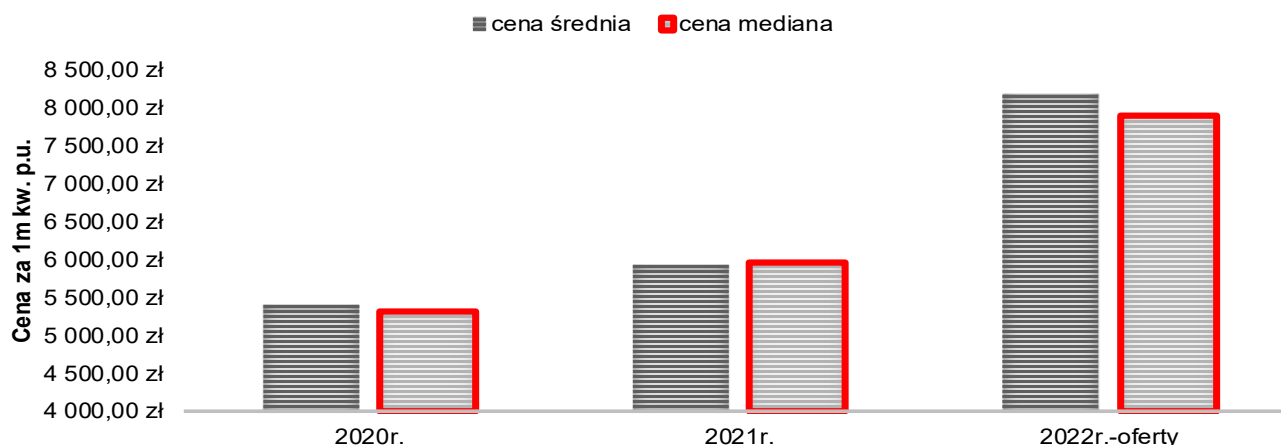
Źródło: analiza własna na podstawie danych I.A.MRN.pl.

Pomimo dynamicznych zmian na rynku nieruchomości w latach 2020-2021, odnotowany wzrost cen mieszkań w Skawinie nie był aż tak spektakularny jak należałoby się spodziewać. Przeciętnie ceny w 2021 roku wzrosły o około 9% względem cen z roku 2020, przy czym wzrost cen na rynku wtórnym wyniósł około 10-12%, natomiast na rynku pierwotnym około 6-7%. Jednocześnie należy zaznaczyć, iż poziom cen mieszkań na rynku pierwotnym jest wyższy przeciętnie o około 10% względem cen z rynku wtórnego.

Ponadto, co bardziej istotne, obecne poziomy cen ofertowych, zarówno na rynku wtórnym jak i pierwotnym, są wyższe o około 35% (!) wobec cen odnotowanych w roku 2021.

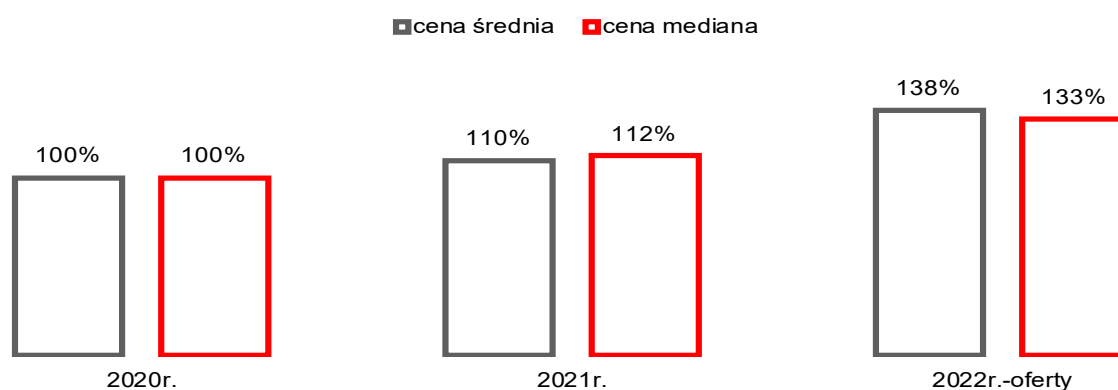
Aktualnie ceny ofertowe zaczynają się od poziomu około 7500zł/1m<sup>2</sup>.

## ZMIANA POZIOMU CEN - RYNEK WTÓRNY

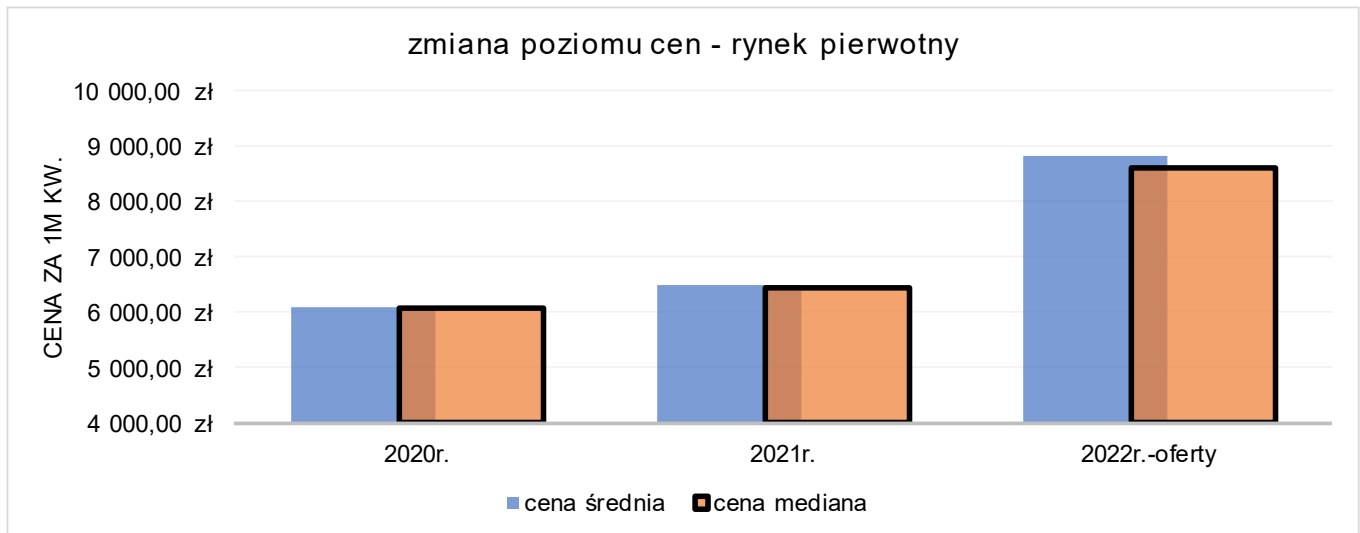


Źródło: analiza własna na podstawie danych I.A.MRN.pl.

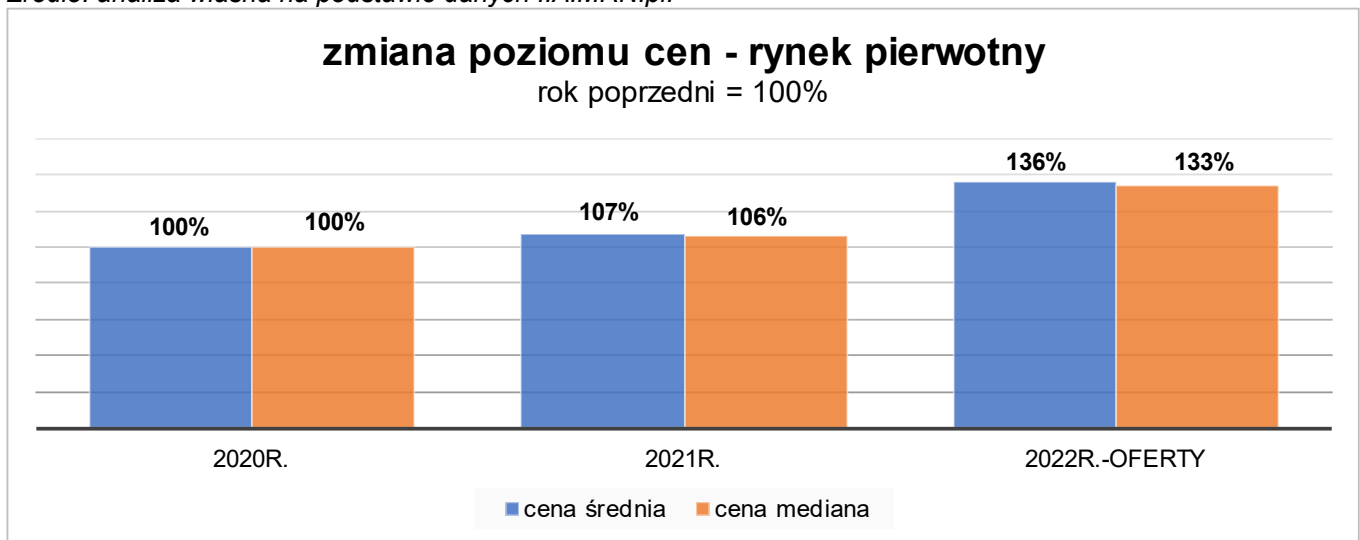
## zmiana poziomu cen - rynek wtórny rok poprzedni = 100%



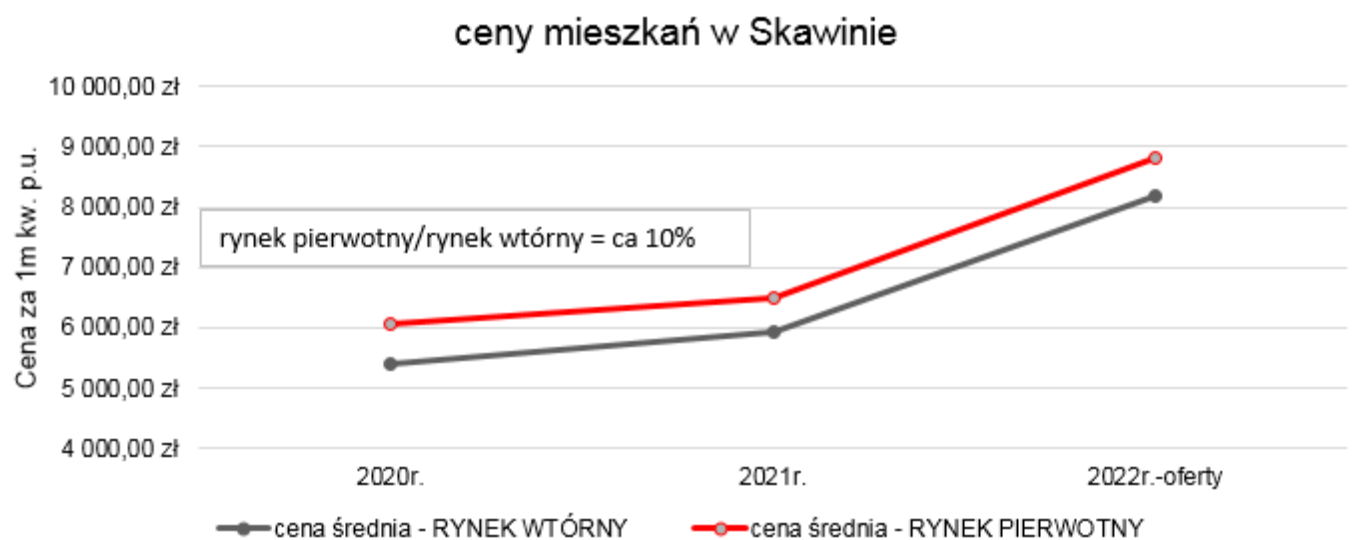
Źródło: analiza własna na podstawie danych I.A.MRN.pl.



Źródło: analiza własna na podstawie danych I.A.MRN.pl.



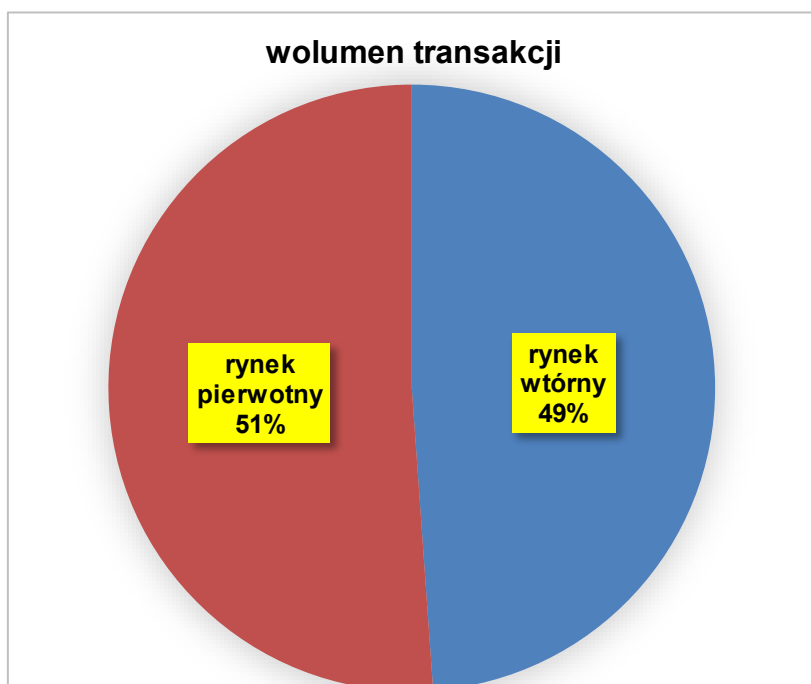
Źródło: analiza własna na podstawie danych I.A.MRN.pl.



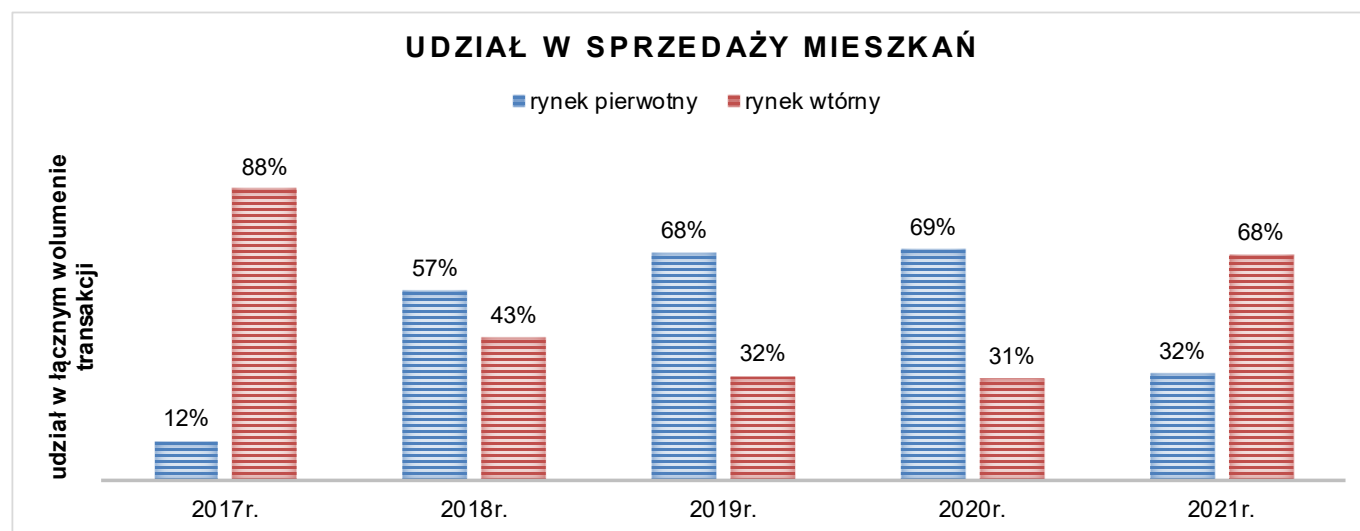
Źródło: analiza własna na podstawie danych I.A.MRN.pl.

W ujęciu ogólnym wolumen transakcji mieszkań z rynku wtórnego odpowiada wolumenowi z rynku pierwotnego (z jednopunktową przewagą dla rynku pierwotnego). Jednak w poszczególnych latach proporcje te są zupełnie odmienne. O ile w 2020 roku sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym stanowiła 69% ogólnej liczby transakcji, a sprzedaż na rynku wtórnym – 31%, to w roku 2021 relacje te całkowicie odwróciły się. Sprzedaż na rynku pierwotnym wyniosła 32% wolumenu natomiast na rynku wtórnym – 68%.

Sięgając do lat wcześniejszych, od 2018 roku (a raczej od 2017 roku) zdecydowanie przeważała sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym. Relacje te odwróciły się w roku ubiegłym, czego bezpośrednim i jedynym powodem było ograniczenie podaży mieszkań deweloperskich.



Źródło: analiza własna na podstawie danych I.A.MRN.pl.



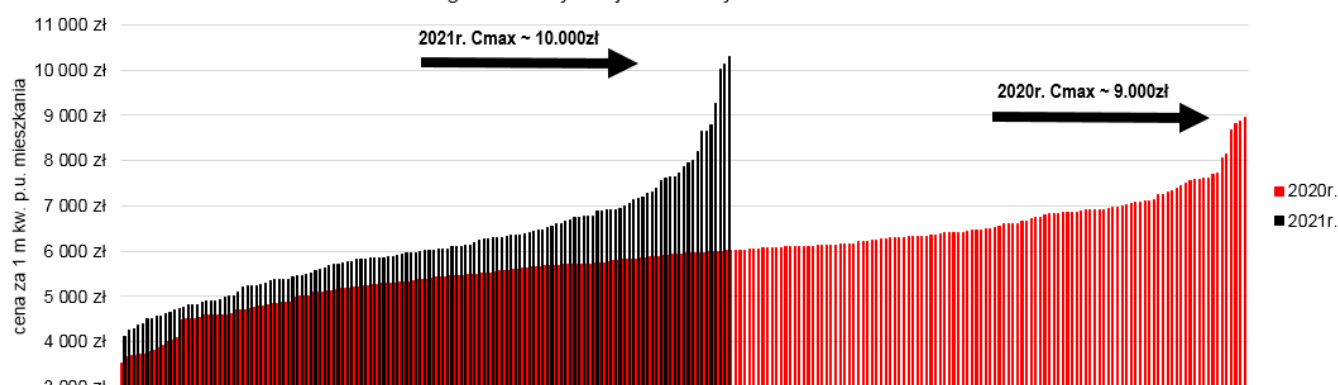
Źródło: analiza własna na podstawie danych I.A.MRN.pl.

Brak podaży mieszkań z rynku pierwotnego, przy jednoczesnym wysokim popycie, spowodował wzrost ilości transakcji sprzedaży mieszkań z rynku wtórnego - szczególnie tych tańszych, gorzej położonych, często wymagających remontu.

Zaznaczyć należy, iż zasadniczym kryterium, jakim kierowali się nabywcy była ogólna cena mieszkania, nie zaś cena jednostkowa. Następstwem tego były wysokie ceny w przeliczeniu na 1 metr kwadratowy, jak np.: 6000zł/1m<sup>2</sup> za mieszkanie o powierzchni niespełna 30m kw., w budynku z lat 50-tych XX wieku, wymagające kapitalnego remontu czy też niewiele ponad 10.000zł/1m<sup>2</sup>, za kawalerkę w bardzo dobrym stanie technicznym, w budynku z lat 50-tych XX wieku.

W ubiegłym roku odnotowano pierwsze ceny przekraczające 10 tys. zł/1m<sup>2</sup> mieszkania. W roku 2020 najwyższe ceny sięgnęły niespełna 9tys. zł/1m<sup>2</sup>, natomiast w 2019 roku, cena maksymalna sięgała tylko 7000zł/1m<sup>2</sup>.

szereg rozdzielczy cen jednostkowych w latach 2020-2021



Źródło: analiza własna na podstawie danych I.A.MRN.pl.

Pomimo, iż ogólny poziom cen mieszkań w latach 2020/2021 wzrósł w stopniu umiarkowanym, widoczne są istotne zmiany na rynku lokali mieszkalnych:

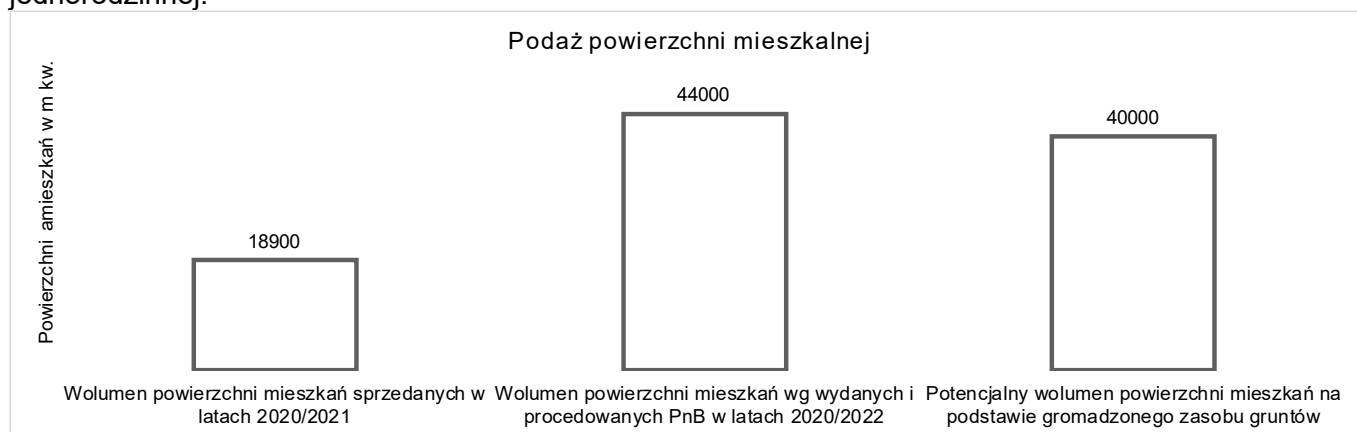
- w 2020 roku odnotowano 6 transakcji z cenami powyżej 8tys. zł/1m<sup>2</sup> mieszkania;
- w 2021 roku odnotowano 9 transakcji z cenami powyżej 8tys. zł/1m<sup>2</sup> mieszkania, pomimo, iż łączny wolumen transakcji spadł o 50%;
- liczba transakcji z cenami do 5000zł/1m<sup>2</sup>, w roku 2020 wyniosła 40, natomiast w roku 2021 – 24.

Zatem zakres cen w sposób równomierny przesuwają się w górę, zarówno po stronie najniższego jak i najwyższego poziomu cen, czego wyrazem jest odnotowany wzrost cen.

Dobry stan całego rynku nieruchomości w Skawinie, jaki notowany był w ostatnich latach, a szczególnie korzystne tendencje dla budownictwa mieszkaniowego, jak się wydawało, powinny być skrupulatnie wykorzystane przez inwestorów. Jednak należy wskazać, iż lata 2020/2021 to swego rodzaju próżnia deweloperska, bowiem w okresie tym nie powstała żadna nowa inwestycja mieszkaniowa wielorodzinna, a sprzedaż mieszkań obejmowała inwestycje zaplanowane czy też rozpoczęte w latach wcześniejszych.

Główna oferta mieszkań nowych to rozpoczęte i realizowane w latach 2017-2019 inwestycje: Krakowskie Przedmieście, Łanowa Park, Osiedle Jagielnia oraz Prestige City.

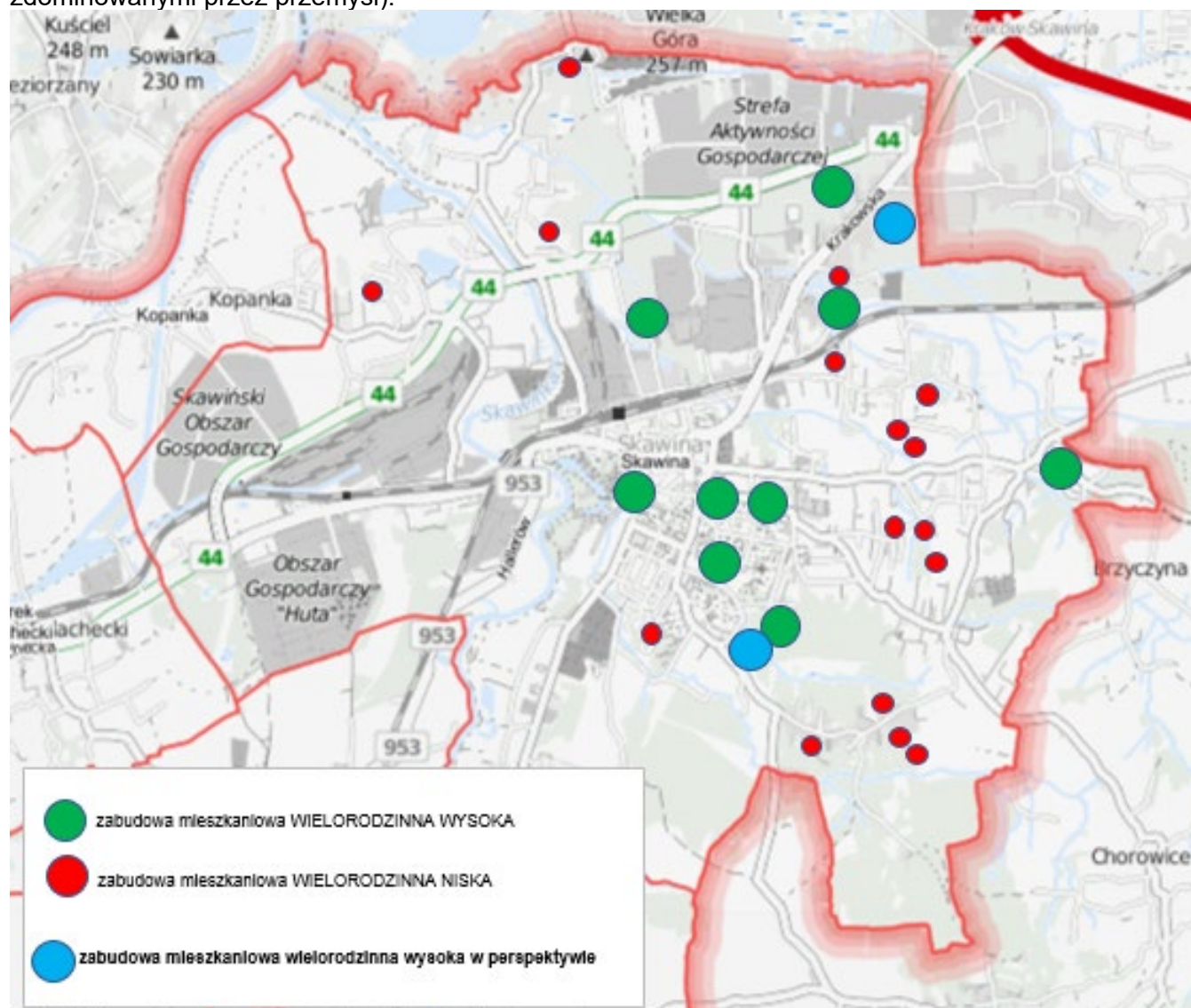
Od stycznia 2020 roku wydano pozwolenia na budowę lub procedowane są wnioski o wydanie pozwolenia na budowę na łącznie około 44000m kw. lokali mieszkalnych, w tym około 34000m kw. to zabudowa wielorodzinna wysoka, a pozostałe 10000m kw. to mieszkania w zabudowie niskiej, jednorodzinnej.



Źródło: analiza własna na podstawie danych I.A.MRN.pl oraz danych Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego (GUNB).

Wobec wolumenu powierzchni mieszkań sprzedanych w latach 2020/2021, to ponad 230% więcej, jednocześnie to około 100% więcej niż wolumen powierzchni mieszkań wybudowanych w latach 2017-2019.

Planowane inwestycje wielorodzinne lokalizowane są w sprawdzonych dotychczas rejonach miasta, głównie w jego wschodniej części oraz centrum. Zabudowa wielorodzinna wysoka zaprojektowana została (również w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego) w rejonie centrum Skawiny oraz w części północnej w rejonie głównych korytarzy drogowych, ulicy Krakowskiej oraz obwodnicy. Bardziej rozrzucone są inwestycje wielorodzinne w zabudowie niskiej, jednorodzinnej. Tego typu zabudowa powstaje w zasadzie na terenie całego miasta (poza terenami zachodnimi, zdominowanymi przez przemysł).



Planowane inwestycje mieszkaniowe wielorodzinne Źródło: analiza własna na podstawie danych GUNB.

Ze wskazanych 44000 metrów kwadratowych mieszkań, jaka wynika z wydanych lub procedowanych decyzji pozwolenia na budowę, obecnie, rozpoczęto realizację jedynie około 4500m kw., co stanowi niewiele ponad 10% planowanych inwestycji (pomimo, iż wydane decyzje obejmują około 80% planowanego wolumenu).

Ponadto, uwzględniając wielkość banków ziemi, zgromadzonych przez deweloperów, którzy zrealizowali wcześniej inwestycje mieszkaniowe w Skawinie, dalszy, potencjalny wolumen powierzchni mieszkań, szacuje się na kolejne 40 tys. m kw.

Ostatnie 2 lata na rynku lokal mieszkalnych w Skawinie, to zdecydowanie rynek sprzedających, prawdopodobnie również dlatego, że nie powstały nowe inwestycje i podaż osłabła. Jednocześnie rynek najmu wrócił do stanu z 2019 roku. Obecnie podaż mieszkań do wynajęcia jest bardzo niska, a ceny najmu wzrosły adekwatnie do zmiany cen mieszkań.

Zaistniała sytuacja jest następstwem bardzo dynamicznych zmian na rynku budowlanym oraz w zmian w sektorze bankowym, które spowodowały dużą niepewność wśród inwestorów, szczególnie tych którzy działają na mniejszą skalę, realizujących niewielkie obiekty, do 1000m kw.

Biorąc pod uwagę wolumen mieszkań, jaki potencjalnie może powstać w najbliższym czasie (na podstawie wydanych pozwoleń na budowę) oraz stale rosnące koszty budowy, wydaje się, że, szczególnie ważna będzie szybka realizacja inwestycji przy jednocześnie tak skalkulowanej cenowo ofercie, aby sprzedaż nastąpiła równie szybko – przy rosnących kosztach kredytu i wzroście kosztów życia można spodziewać się nawet spadku popytu. Niemniej jednak stale rosnące koszty budowy wykluczają możliwość spadku cen mieszkań w znaczącym zakresie.