



**Instytut Analiz  
Monitor Rynku Nieruchomości  
mrn.pl**

# **RYNEK DOMÓW JEDNORODZINNYCH W KRAKOWIE**

## **Stan wyczekiwania**

**WŁADYSŁAW EGNER**

*Kraków, maj 2010*

**Instytut Analiz  
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl  
[www.mrn.pl](http://www.mrn.pl)**

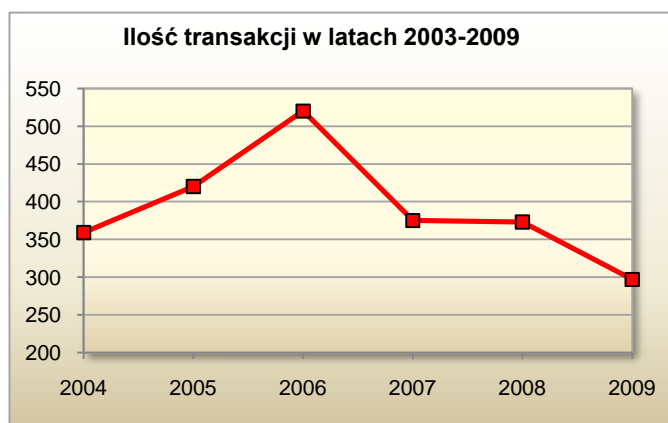
31-261 Kraków, ul. Wybickiego 7C  
tel. +48 12 378 31 30, fax +48 12 378 31 29  
KRS 0000263193, REGON 120328302,  
NIP 677-227-92-06  
e-mail: zarzad@mrn.pl

Niniejsza analiza dotyczy rynku wtórnego domów jednorodzinnych obejmującego obszar miasta Krakowa.

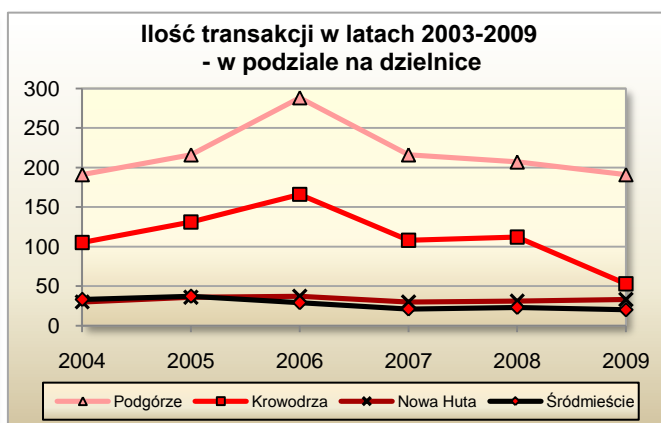
Rynek domów jednorodzinnych stanowi stosunkowo niewielką część szeroko rozumianego rynku mieszkaniowego. Największy segment tego rynku stanowią lokale mieszkalne. Rynek domów jednorodzinnych w ostatnich latach rozwijał się w przeważającej mierze w okolicznych gminach, zaś na terenie Krakowa, rozwój przeżywał głównie rynek lokali mieszkalnych. Niewielka objętość tego rynku ma tę jednak zaletę, że rynek taki jest bardziej odporny na kryzysy.

Pomimo tego w roku 2009 rynek domów jednorodzinnych podobnie jak inne segmenty rynku nieruchomości cechował się spadkami. W odróżnieniu jednak od znacznie większego rynku lokali mieszkalnych nie zanotowano w tym segmencie tak znaczącego kryzysu. Od wielu lat, ta część rynku, charakteryzuje się niską podażą, co w przypadku kryzysu nie skutkuje zbyt gwałtownymi spadkami cen.

Aktywność rynku mierzona ilością zawartych transakcji spadła o dwadzieścia procent, zaś obrót zmalał o dwadzieścia cztery procent.



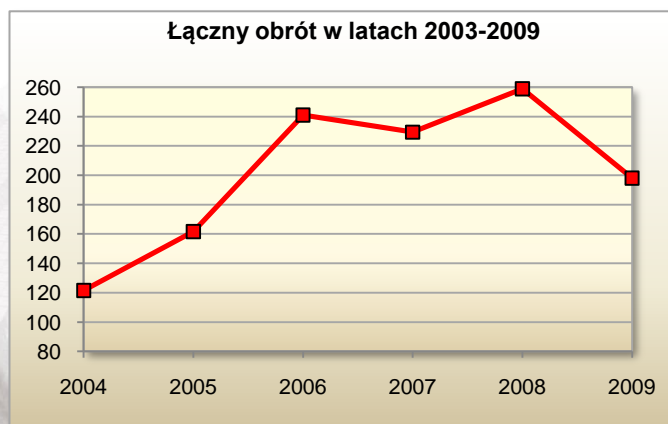
WYKRES 1



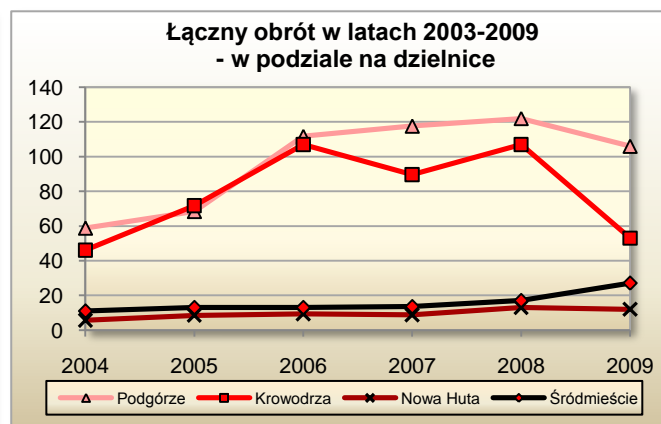
WYKRES 2

Tradycyjnie najbardziej aktywną częścią Krakowa była prawobrzeżna część miasta obejmująca dzielnicę administracyjną Podgórze. W roku 2009 zawarto tam ponad 190 transakcji, zaś łączny obrót wyniósł ponad 100 mln zł. W tej części miasta, która charakteryzuje się od lat największą dynamiką w omawianym sektorze rynku spadek liczby transakcji wyniósł zaledwie siedem procent, zaś obrót obniżył się o trzystaście procent.

Drugą pod względem wielkości dzielnicą była Krowodrza gdzie zanotowano ponad 50 transakcji o łącznym obrocie ponad 50 mln zł. W pozostałych dwóch dzielnicach: Nowej Hucie i Śródmieściu zanotowano łącznie nieco ponad 50 transakcji a obrót wyniósł prawie 40 mln zł.

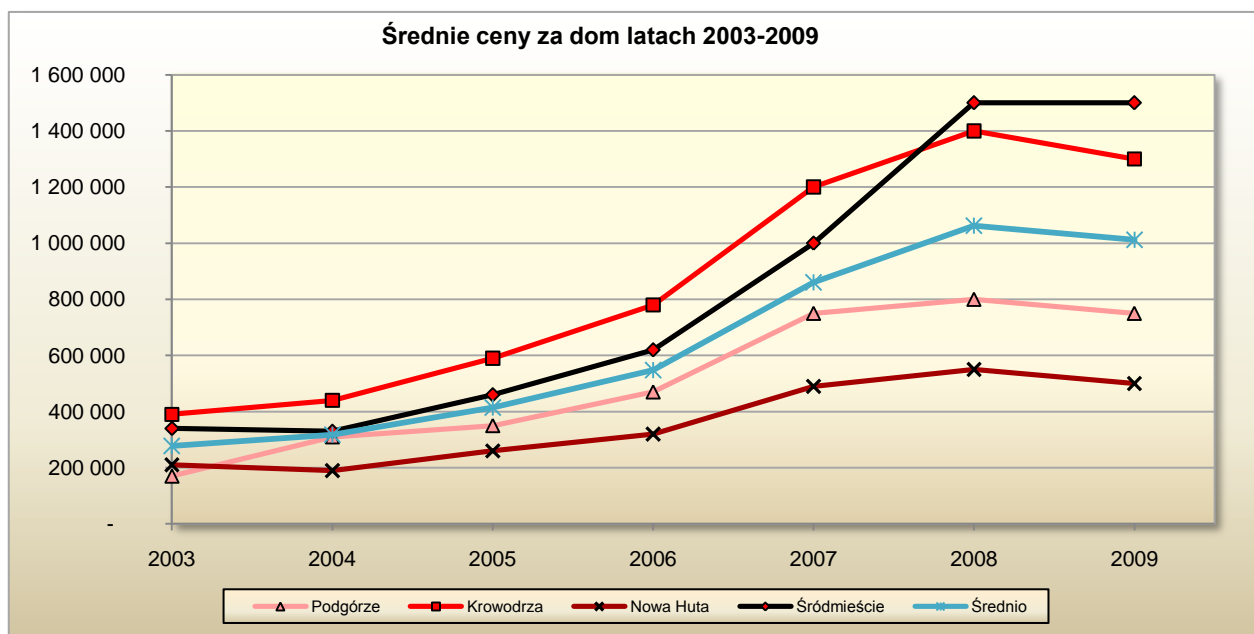


WYKRES 3



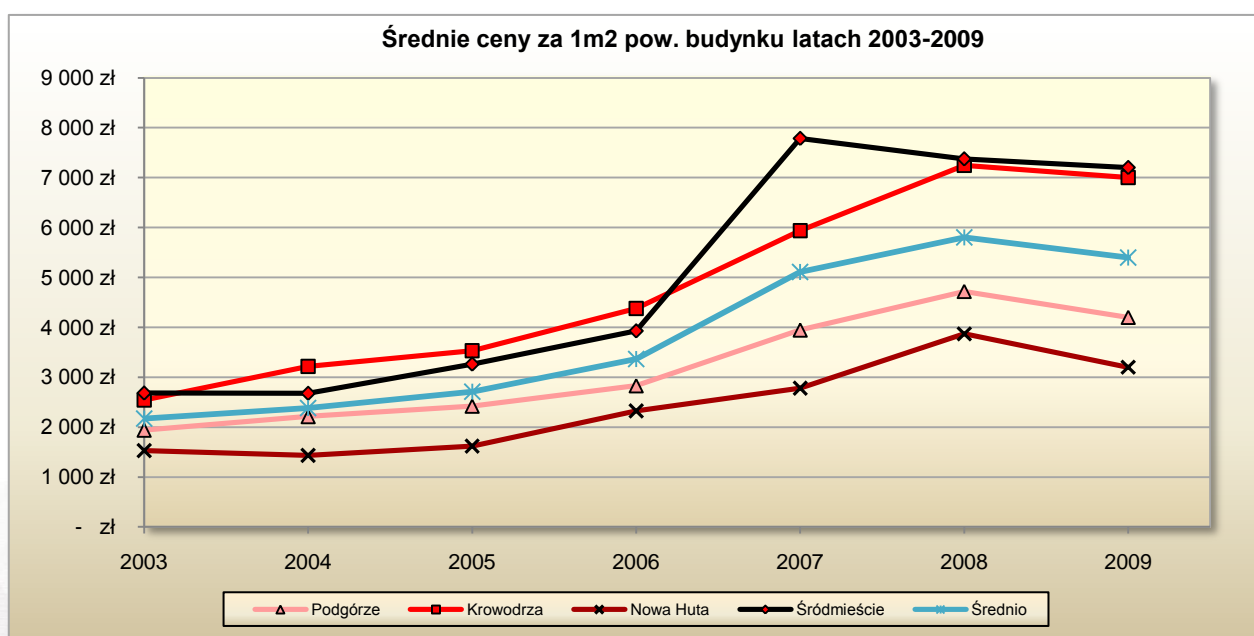
WYKRES 4

Obniżyły się również ceny. Przeciętnie za dom w 2009 roku płacono o kilka procent mniej niż w roku 2008. Skala tego spadku jest jednak niższa niż regresja obrotu, co pozwala sądzić, że ten segment rynku jest w stanie oczekiwania na wzrost popytu.



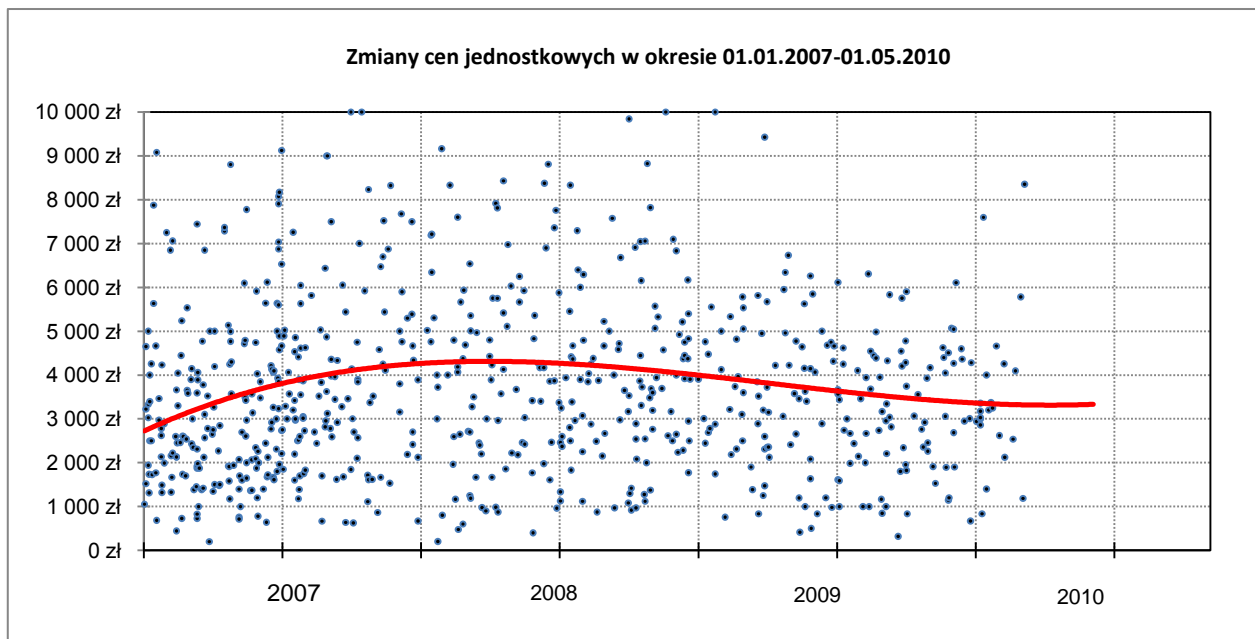
WYKRES 5

Świadczą o tym również średnie ceny za 1 m<sup>2</sup> powierzchni budynku (wykres 6), które tylko nieznacznie spadły (ok. 7 %), ale również rynek ofert, które od dłuższego czasu pozostają na niezmiennym poziomie.



WYKRES 6

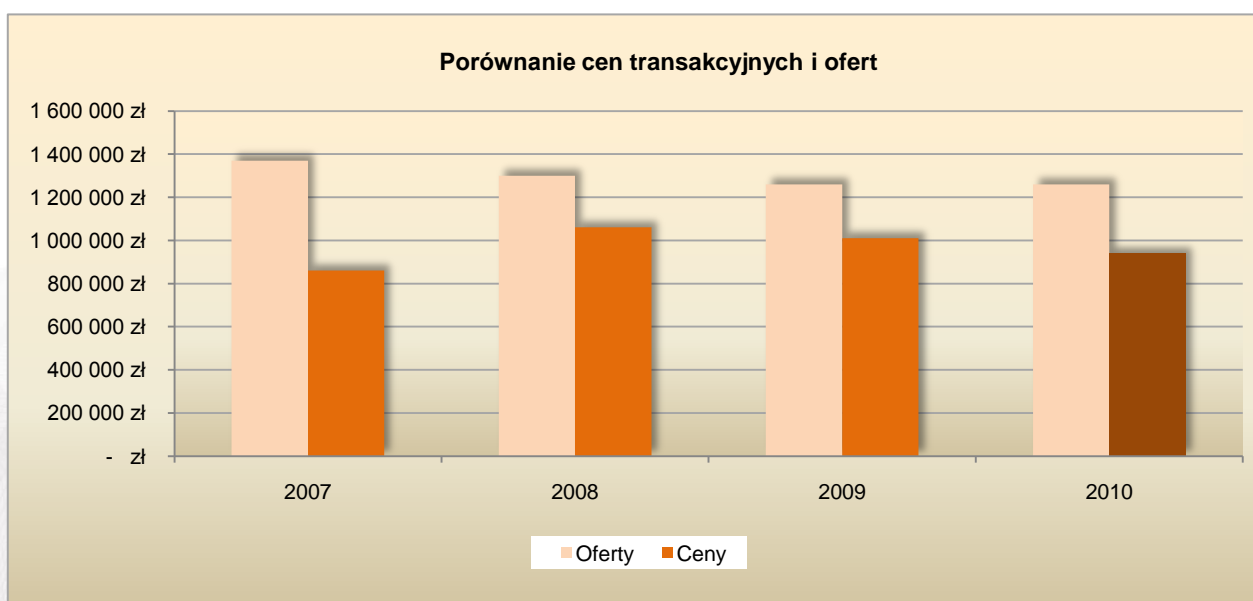
Na takie wnioski pozwala również obserwacja trzyletniego okresu rynku transakcyjnego, która wskazuje na zatrzymanie spadków cen w roku bieżącym, a nawet może nieznaczny ich wzrost (wykres 7).



WYKRES 7

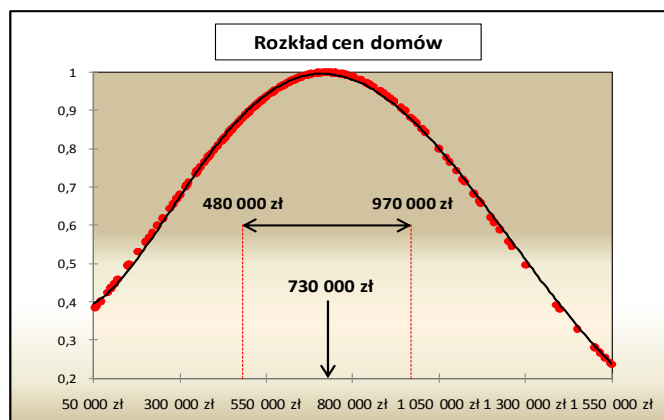
Zmiany cen w wybranych okresach czasu		
Styczeń 2007	- Styczeń 2008	<b>55%</b>
Styczeń 2008	- Styczeń 2009	<b>-5%</b>
Styczeń 2009	- Styczeń 2010	<b>-15%</b>
Styczeń 2007	- Styczeń 2010	<b>25%</b>

W roku 2007, kiedy na rynku nieruchomości panowała hossa oferty pozostawały na znacząco wyższym poziomie niż ceny transakcyjne (wykres 8). Była to charakterystyczna sytuacja dla rynku w fazie szybkiego wzrostu – oferty antycypowały wzrost cen. Już w roku 2008 poziom ofert zbliżył się do poziomu cen i taki stan rynku utrzymuje się do chwili obecnej.

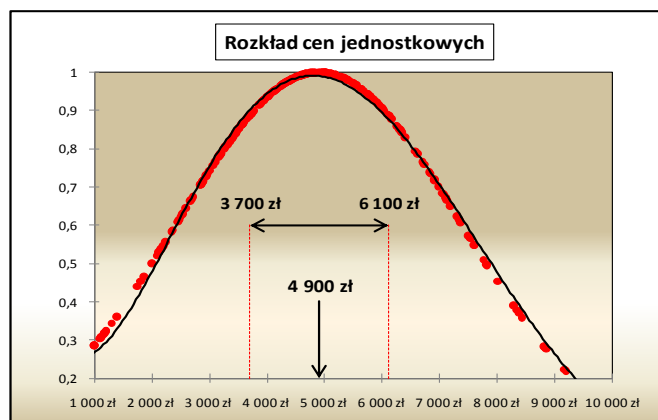


WYKRES 8

W roku 2009 najchętniej kupowano domy w cenie od 0.5 mln zł do 1 mln zł (wykres 9). Przeciętna cena w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni budynku osiągnęła pułap zbliżony do 5 000 zł/m<sup>2</sup> (wykres 10), a najczęściej zawierała się w przedziale 3 500 – 6 000 zł/m<sup>2</sup>.

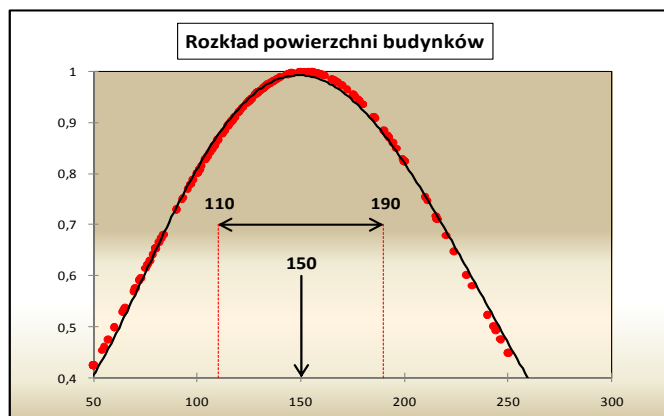


WYKRES 9

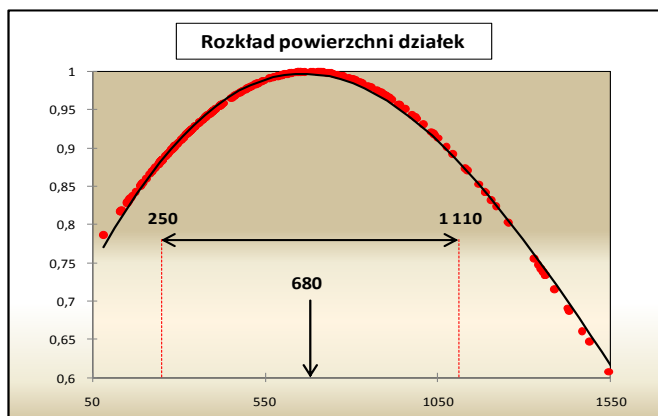


WYKRES 10

Najczęściej kupowane domy miały powierzchnię od 110 m<sup>2</sup> do 190 m<sup>2</sup>, zaś najpopularniejszy dom miał powierzchnię 150 m<sup>2</sup> (wykres 11). Dominują transakcje z stosunkowo małymi działkami, co jest charakterystyczne dla terenów miejskich o wysokich cenach gruntów. Większość transakcji dotyczyła sprzedaży budynków położonych na działkach o powierzchniach od 250 m<sup>2</sup> (zabudowa szeregowa) do 1 100 m<sup>2</sup> (wykres 12).



WYKRES 11

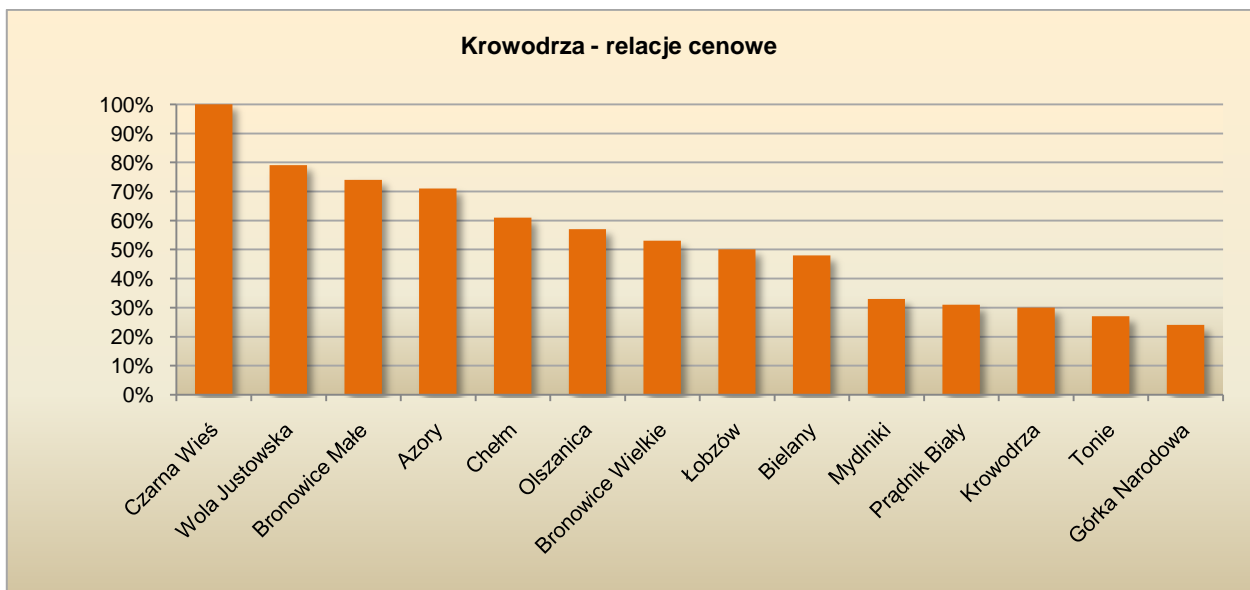


WYKRES 12

Ceny transakcyjne w poszczególnych rejonach Krakowa wykazują dość znaczne różnice. Jest to spowodowane różną atrakcyjnością poszczególnych części miasta jak również wielkością i standardem budynków oferowanych do sprzedaży. Ponieważ oferta rynku pierwotnego jest niewielka, różnice w cenach są zdeterminowane w znacznej części zaszczościami historycznymi. Zaszłości te powodują, że nie zawsze ceny są najwyższe w najbardziej atrakcyjnych z uwagi na położenie dzielnicach, bo często w tych dzielnicach dominują w ofercie na rynku wtórnym niewielkie, stare domy.

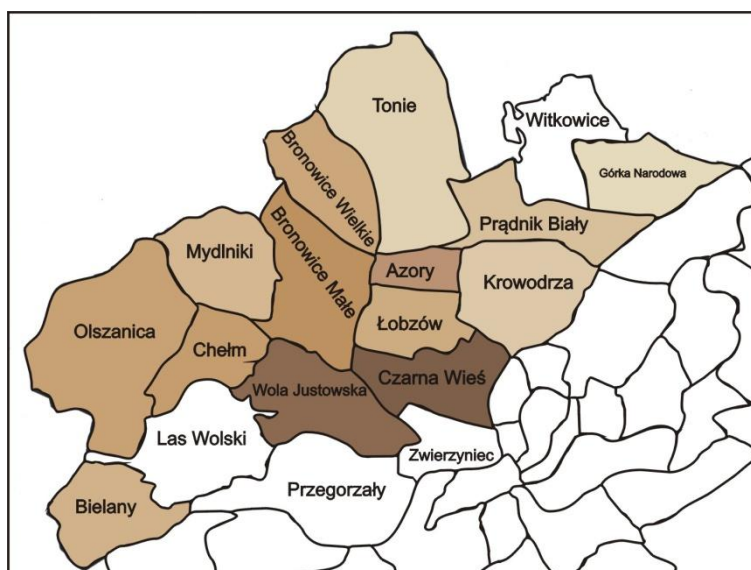
Najbardziej atrakcyjną dzielnicą Krakowa jest Krowodrza. Jest to północno-zachodnia część miasta obejmująca tereny na zewnątrz od Alei Trzech Wieszczów, od południa ograniczona Wisłą, zaś od wschodu Aleją 29 Listopada.





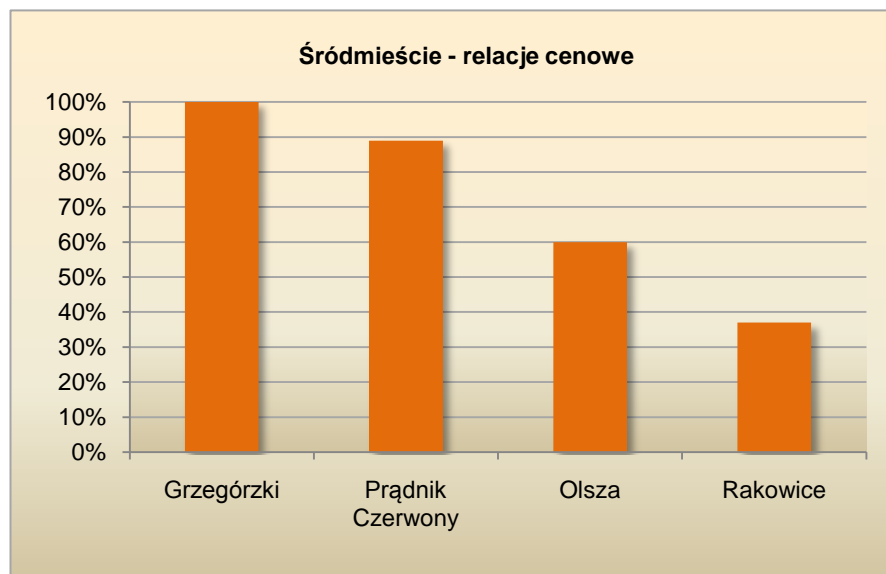
WYKRES 13

W Krowodrzy tradycyjnie najdroższym rejonem jest Wola Justowska i obszary sąsiednie obejmujące Czarną Wieś, Chełm i Bronowice. Wysokie ceny notuje się również w wysoko zurbanizowanych częściach dzielnicy: Łobzowie i Azorach.



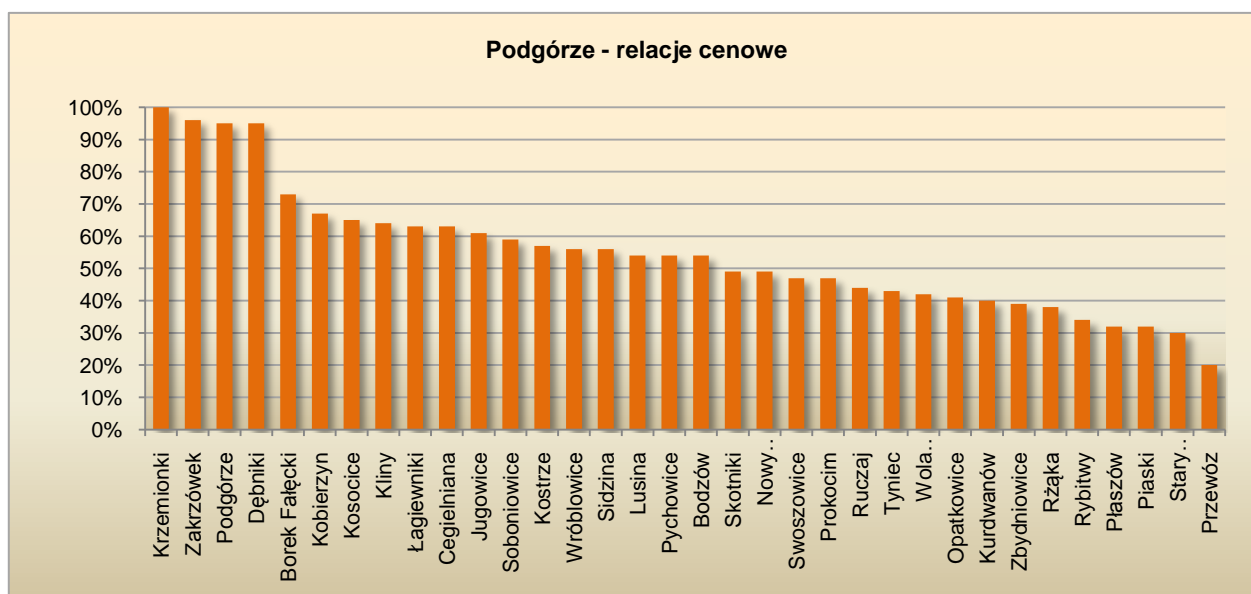
WYKRES 14

Bardzo atrakcyjną dzielnicą pod względem lokalizacyjnym jest Śródmieście. Dzielnica ta obejmuje najbardziej zurbanizowane obszary wewnątrz drugiej obwodnicy, od północy ogranicza ją Aleja 29 Listopada, zaś od wschodu granice dzielnicy administracyjnej Nowa Huta. W zachodniej części tej dzielnicy nie notuje się transakcji domami jednorodzinnymi albowiem dominuje tam zabudowa zwarta o charakterze wielorodzinnym. Najwyższe ceny notuje się na Grzegórkach, które obejmują m.in. obszar os. oficerskiego. Stosunkowo wysokie ceny są również w północno-wschodniej części Śródmieścia na terenie Prądnika Czerwonego. W tym rejonie w ostatnich kilkunastu latach wybudowano dość dużo jak na warunki krakowskie domów, zwłaszcza w zabudowie szeregowej.



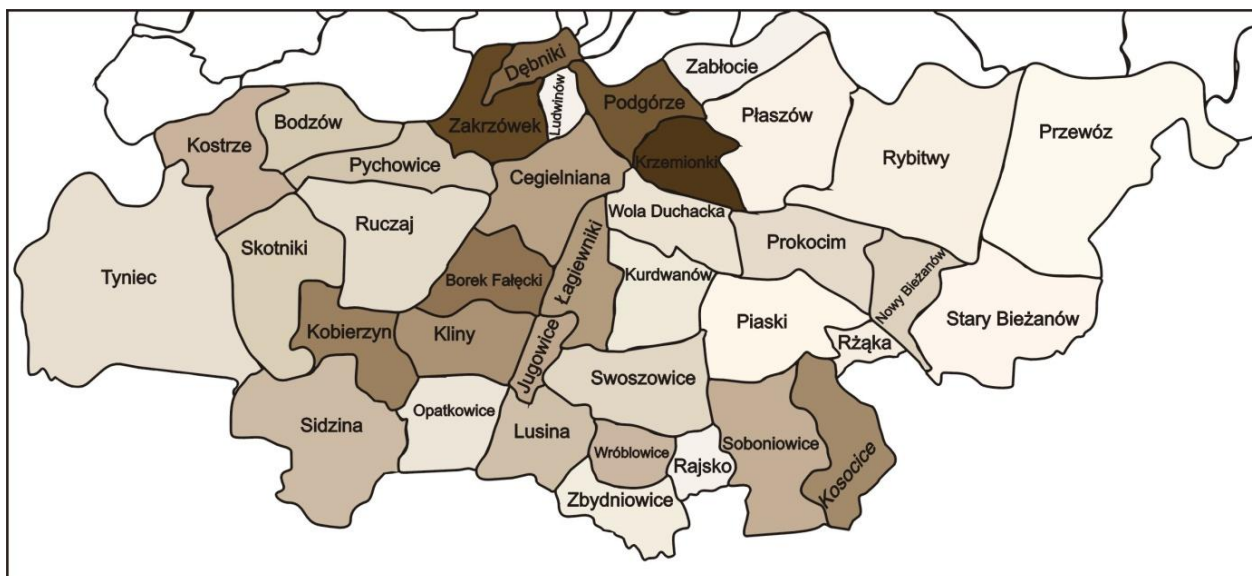
WYKRES 15

Podgórze jest największą dzielnicą Krakowa obejmującą całą prawobrzeżną część miasta. Jest to dzielnica gdzie najczęściej się buduje nowych domów również w systemie budownictwa indywidualnego. Jest to spowodowane tym, że w Podgórzu jest najczęściej niezabudowanych terenów, na których można zrealizować nowe inwestycje.



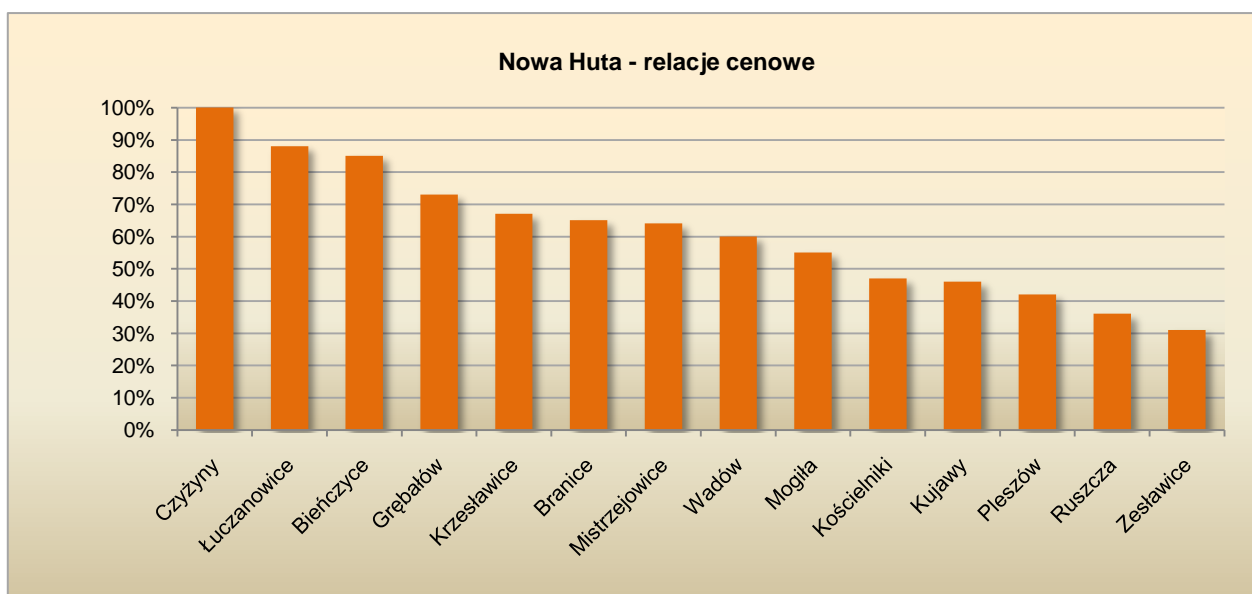
WYKRES 16

Najdroższymi rejonami Podgórza są północne obszary tej dzielnicy: Dębniki, Zakrzówek, Krzemionki, Stare Podgórze. Są to najbardziej zurbanizowane części Podgórza, na których jednak notuje się transakcje domami. Wysokie ceny są również na Borku Fałęckim, Klinach i Kobierzynie, ale również w bardzo peryferyjnych rejonach jak np. Kostrze czy Kosocice. Wysokie ceny w tych rejonach są wynikiem sprzedaży nowych domów zbudowanych w ostatnich kilkunastu latach.



WYKRES 17

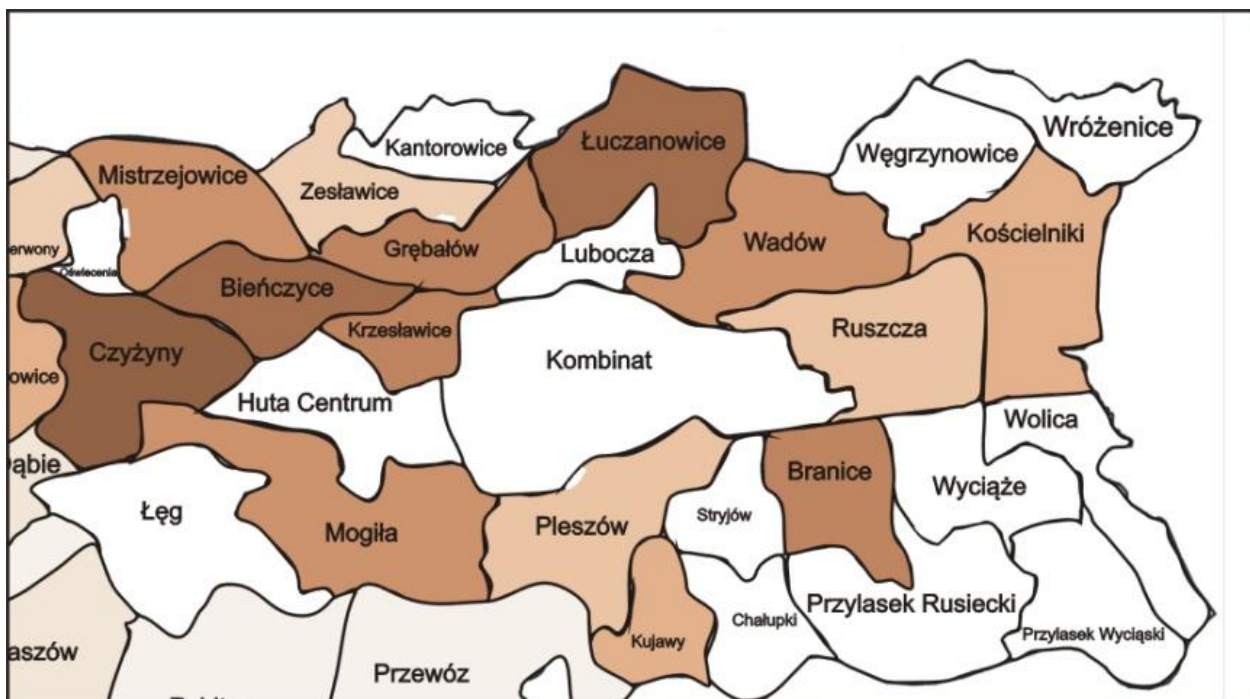
Ostatnią dzielnicą, na jakie został podzielony Kraków jest Nowa Huta stanowiąca wschodnią część miasta. Ta część Krakowa z punktu widzenia rynku domów ma dość marginalne znaczenie, chociaż z uwagi na atrakcyjne ceny gruntów w ostatnim czasie na tym terenie były również prowadzone nowe inwestycje.



WYKRES 18

Najwyższe ceny notuje się w zachodniej części tej dzielnicy (Czyżyny, Bieńczyce, Mistrzejowice) bezpośrednio przylegających do obszaru Śródmieścia. Wysokie ceny zarejestrowano również w Łuczanowicach gdzie w ostatnich latach zrealizowano nowe inwestycje.





WYKRES 19

## Wnioski Końcowe

- Wysokie ceny w latach ubiegłych oraz kryzys finansowy spowodowały, że w obrocie przeważają domy stosunkowo małe o powierzchniach ok. 150 m<sup>2</sup>.
- Utrzymująca się od wielu lat niska podaż domów i nieduże obroty czynią ten rynek dość odpornym na kryzys, czego wynikiem są stosunkowo niewielkie spadki cen.
- Obserwowany spadek wielkości obrotów przy jednoczesnym znacznie mniejszym spadku cen wskazuje na stan wyczekiwania na poprawę koniunktury.
- Dla dalszego kierunku, w jakim będzie podążał rynek domów jednorodzinnych istotne znaczenie będą miały również zjawiska makroskopowe (jak np. kryzys grecki), których rozmiar i wpływ na lokalny rynek jest obecnie trudny do przewidzenia.



**dr inż. Władysław Egner**

Rzecznik Majątkowy, Analityk Rynku Nieruchomości  
Członek Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl