



*Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości
mrn.pl*

DOMY POD KRAKOWEM ***Alternatywa dla miasta***

PIOTR MIKA

Kraków, maj 2010

*Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
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

Rok 2009 potwierdził zainteresowanie mieszkańców Krakowa nieruchomościami w obszarze metropolitalnym miasta. Zainteresowanie to dostrzegli deweloperzy, którzy coraz częściej decydują się na inwestycje poza granicami administracyjnymi Krakowa, oferując możliwość zamieszkania we własnym domu za rozsądną cenę.

Na terenie gmin powiatu krakowskiego wciąż utrzymuje się wysoka ilość transakcji na rynku nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi. Rynek w obszarze metropolitalnym jest interesującą alternatywą dla wciąż wysokich cen mieszkań, domów i gruntów w Krakowie (przy jednoczesnym spadku ilości transakcji nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi na terenie miasta Krakowa). Nieustannie polepsza się dostępność usług i sklepów oraz planowane są kolejne inwestycje związane w rozwojem infrastruktury w miejscowościach sąsiednich do Krakowa. Spokojne sąsiedztwo oraz perspektywiczne inwestycje komunikacyjne sprzyjają rozwojowi w tym obszarze budownictwa jednorodzinnego. Głównym uczestnikiem tego segmentu rynku nieruchomości stają się deweloperzy.

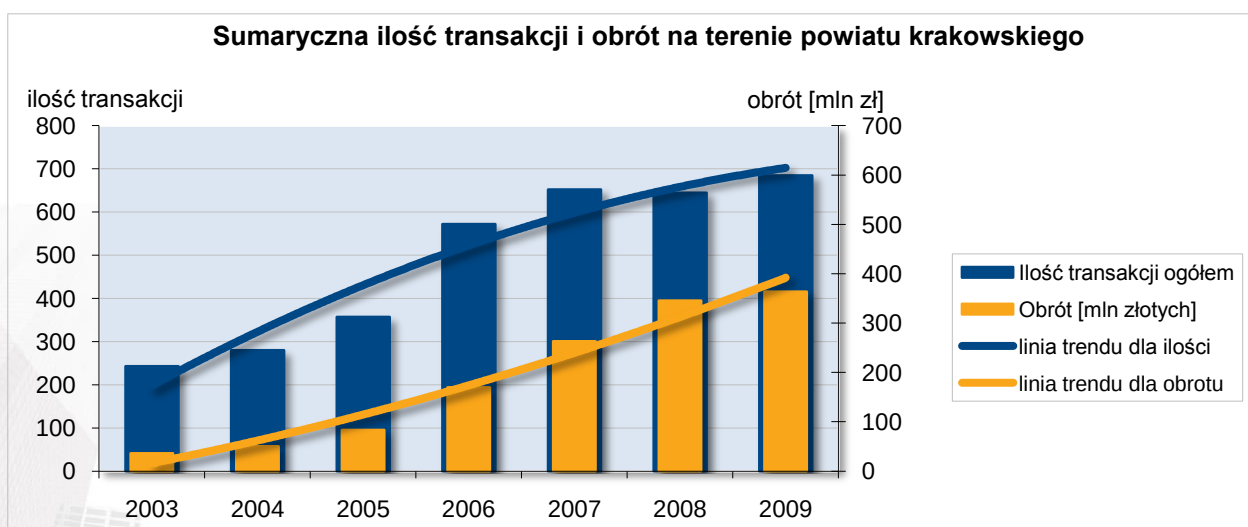
Od 2003 roku do 2008 roku następował stały wzrost ilości zawieranych umów kupna – sprzedaży nieruchomości zarówno w powiecie krakowskim jak i w powiecie wielickim. W powiecie krakowskim od 3 lat ilość transakcji się ustabilizowała w granicach od około 650 do 700 transakcji na rok, przy czym w 2009 roku zawarto najwięcej transakcji w okresie ostatnich 3 lat - 685 transakcji, co oznacza prawie 6% wzrost w stosunku do ubiegłego roku.



W powiecie wielickim w ostatnim roku doszło do odwrócenia poprzednio wzrostowego trendu: odnotowano 260 transakcji w roku 2009, 338 transakcje w 2008 roku i 326 transakcje w 2007 roku. Nastąpił spadek liczby zawieranych transakcji o 20% w okresie 2007- 2009 i prawie 30% dla roku 2009 w stosunku do 2008.

W ostatnich 2 latach wolumen obrotu w powiecie krakowskim (sumaryczna cena z wszystkich transakcji nieruchomości w danym roku) osiągnął poziom około 350 mln złotych (345,2 mln w 2008 roku i 363,8 mln w 2009 roku – wzrost o 5%). Świadczy to o ustabilizowaniu ceny transakcyjnej w przeliczeniu na 1 transakcję w ciągu ostatnich 2 lat.

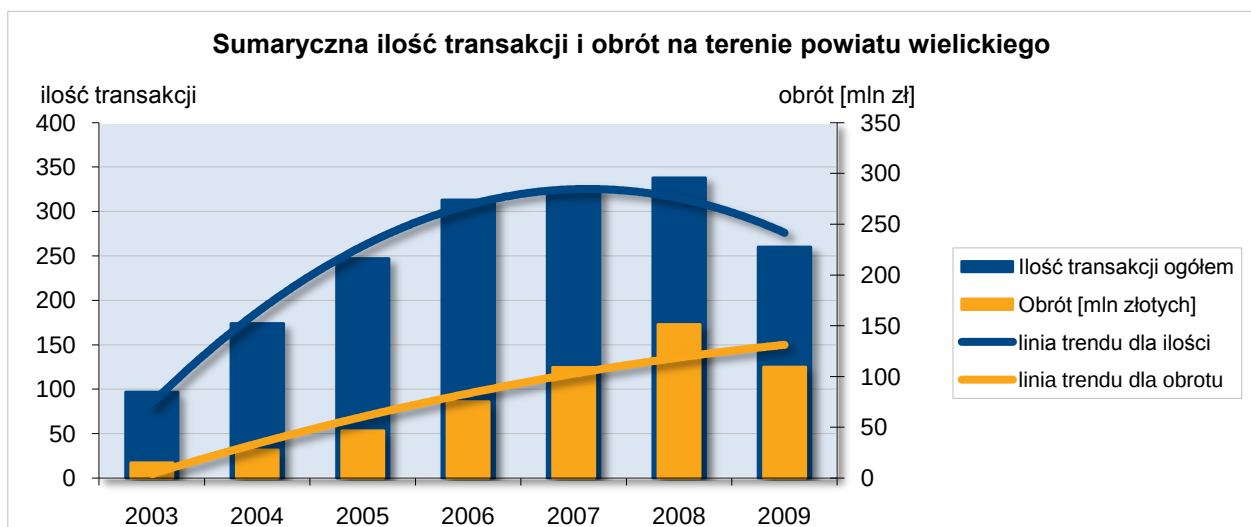
Analogiczne wartości obrotu dla powiatu wielickiego to 109,45 mln dla 2009 roku wobec 151,4 mln w 2008 i 108,9 mln w 2007 roku. Po wzroście o 39 % w roku 2008, w 2009 nastąpił bardzo duży spadek wynoszący 28%.



WYKRES 1

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Linie trendu na powyższym wykresie ilustrują stabilizację ilości zawieranych transakcji i stabilizację wolumenu obrotu, co wskazuje na brak znaczących zmian jednostkowych cen transakcyjnych.

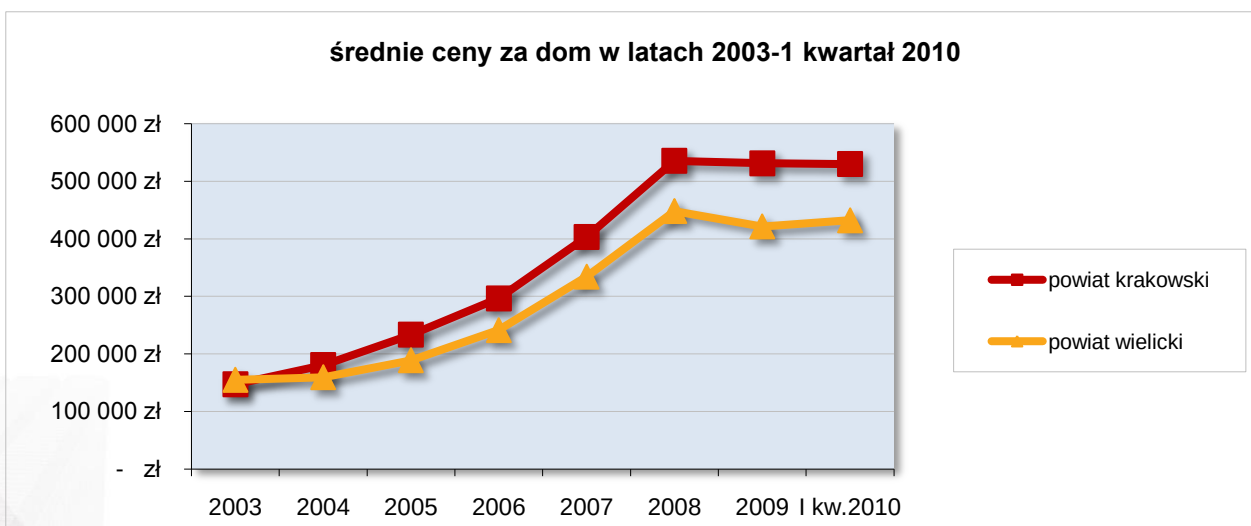


WYKRES 2

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

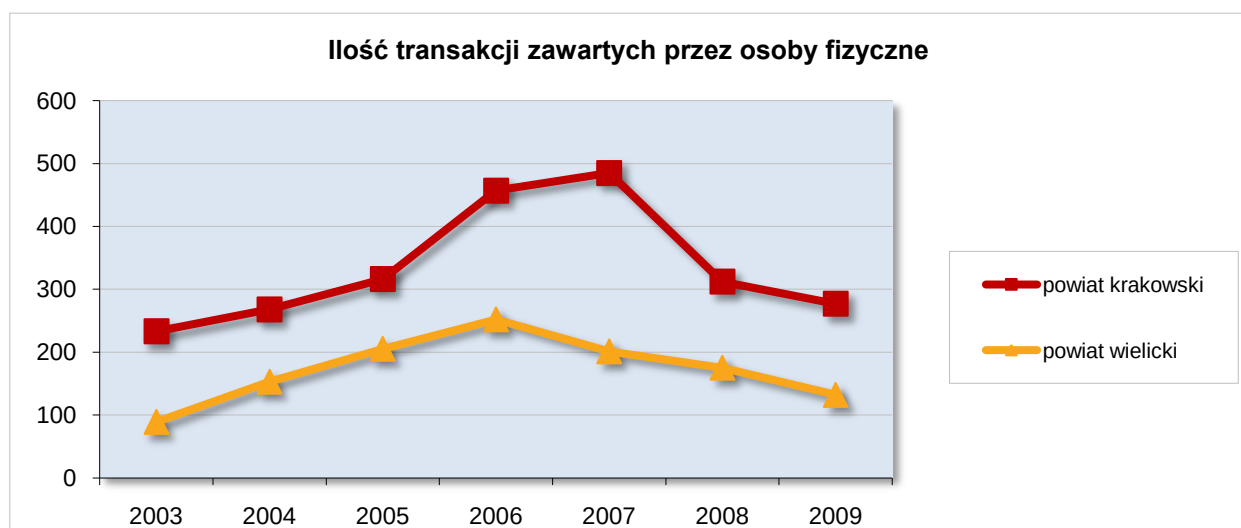
W powiecie wielickim przebieg linii trendu wskazuje na dużą tendencję spadkową ilości transakcji w ostatnim roku, skorelowaną ze spadkiem obrotów.

Analiza uwzględniająca dostępne dane za 2010 rok ujawnia stabilizację średnich cen za nieruchomość zabudowaną domem jednorodzinnym w obu powiatach, co zostało zilustrowane na poniższym wykresie. Wzrost cen w latach 2003-2008 dotyczy w porównywalnym stopniu obydwu powiatów. W powiecie krakowskim średnie ceny zmieniły się niewiele, natomiast w powiecie wielickim odnotowano spadek w 2009 roku, natomiast dane z początku 2010 roku wskazują na odwrócenie tendencji.



WYKRES 3

Analiza transakcji, których stroną sprzedającą są osoby fizyczne, wydaje się być ważnym parametrem stanu rynku. Analiza ta wskazuje na znaczne schłodzenie rynku oraz - przy uwzględnieniu całkowitej ilości transakcji - na coraz większy udział w rynku deweloperów:



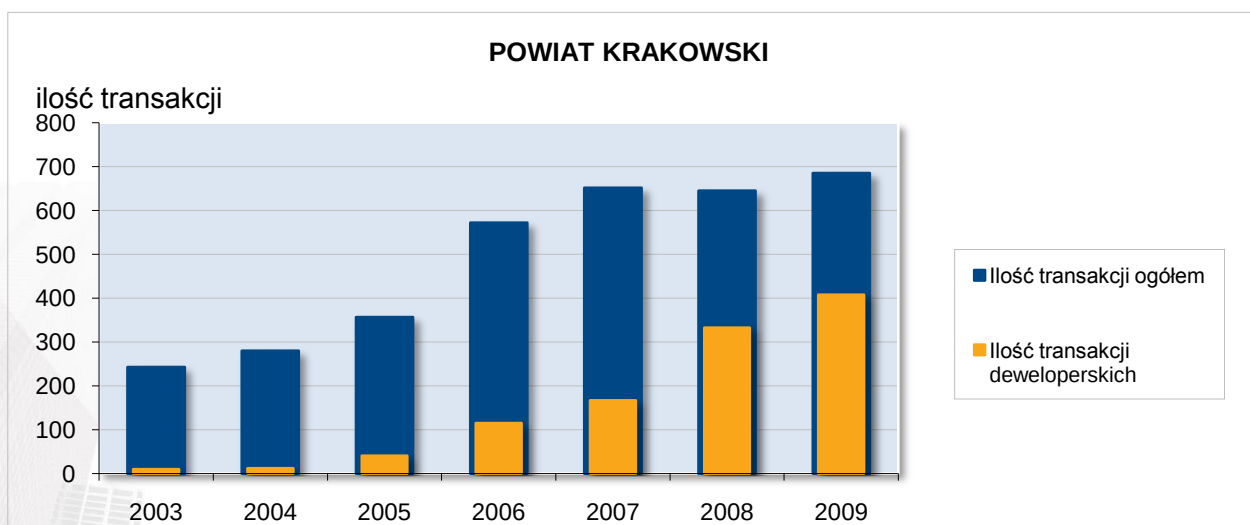
WYKRES 4

Stabilizacja aktywności rynku w ostatnich dwóch latach zilustrowana na wykresie nr 1, była spowodowana podażą domów wybudowanych przez deweloperów, dla których często ostateczne umowy sprzedaży w formie aktów notarialnych są zwykle przesunięte od około roku do dwóch lat od chwili zawarcia umowy o wybudowanie budynku.



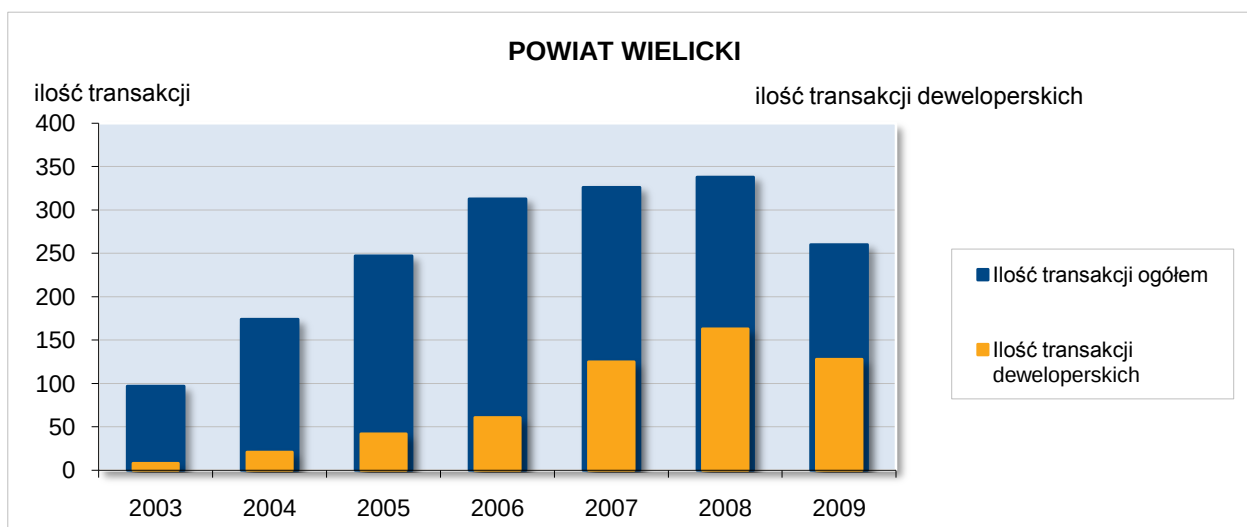
Analiza transakcji deweloperskich

Zakup domu od dewelopera jest coraz częściej wybieraną alternatywą do nabycia działki i samodzielnej budowy. W 2008 roku firmy deweloperskie zawarły w powiecie krakowskim ponad połowę wszystkich umów przeniesienia własności. W 2009 roku ten udział wzrósł do 60%, podczas gdy w latach 2003-2005 firmy budujące domy na sprzedaż były uczestnikami marginalnej ilości transakcji:



WYKRES 5

Natomiast w powiecie wielickim ten udział nie był tak znaczący, wciąż sprzedający – osoby fizyczne – mieli większy udział w rynku, ale w 2009 roku udział procentowy transakcji deweloperskich wyniósł już 49,2%.



WYKRES 6

Na osiedlach domów jednorodzinnych powstających w gminach przyległych do Krakowa, realizowanych w ostatnich latach, oferowano domy w cenach zbliżonych do średnich dla danego obszaru. Pod względem ilości transakcji w 2009 roku zdecydowanym liderem są Zielonki, dalej znajdują się kolejno Zabierzów, Mogilany, Wielka Wieś i Michałowice. Transakcje deweloperskie pojawiły się również w gminach Czernichów, Kocmyrzów-Luboczyna i Skala. Deweloperzy zapewniają współczesny standard i ogrodzenie całego osiedla.

Tab. zestawienie danych liczbowych dotyczących cen sprzedaży deweloperskich z wybranych gmin powiatu krakowskiego w 2008 r.

	Zabierzów	Michałowice	Zielonki	Wielka Wieś	Mogilany
cena średnia	4166	4322	4054	3963	4378
cena min	2813	1529	1967	1750	2254
cena max	5738	7365	7500	5417	7271

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

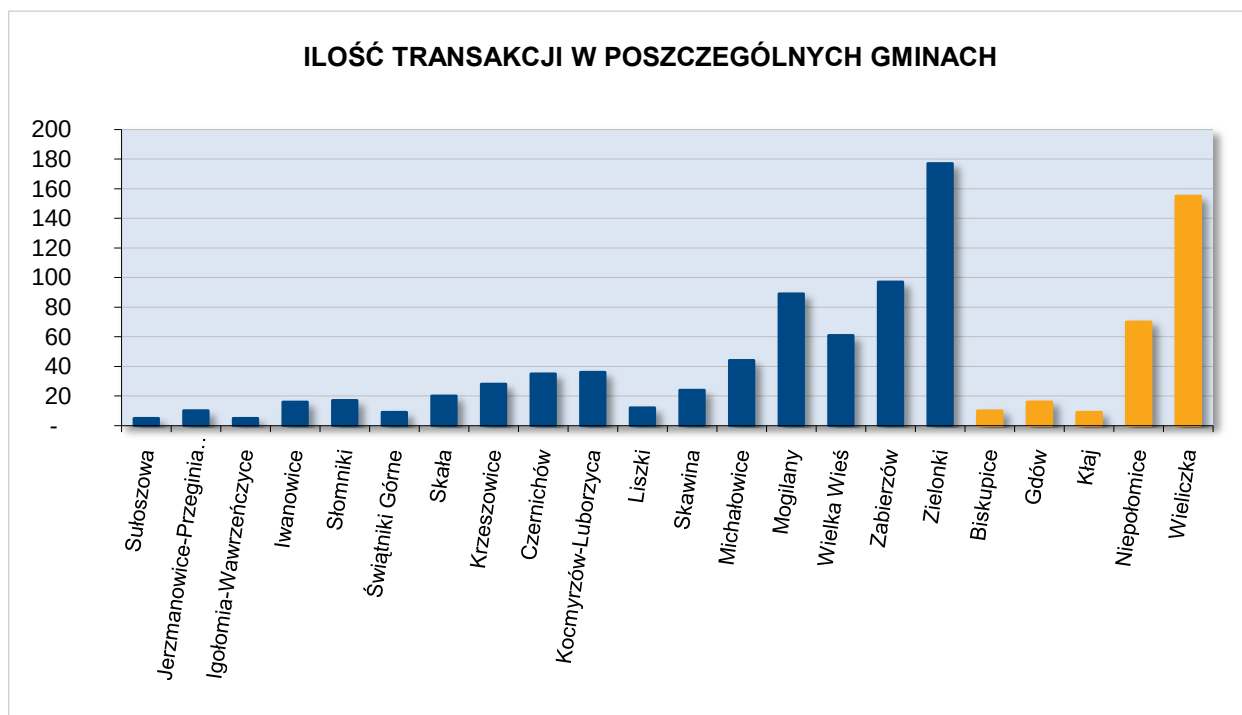
Analiza przekrojowa poszczególnych gmin

Największą ilość transakcji domów jednorodzinnych zanotowano w gminach Zielonki, Zabierzów, Mogilany, Wielka Wieś, Michałowice. W tych gminach średnie ceny transakcyjne są najwyższe, powyżej 4000 zł/m². Pod względem ilości transakcji znajdują się dalej Kocmyrzów-Luboczyna i Czernichów ze średnimi cenami w przedziale 2800 do 2950 zł/m². Największą popularnością wśród kupujących cieszą się podobnie jak w poprzednich latach tereny przy północno-zachodnich granicach miasta Krakowa. Gmina znajdująca się od strony południowej –

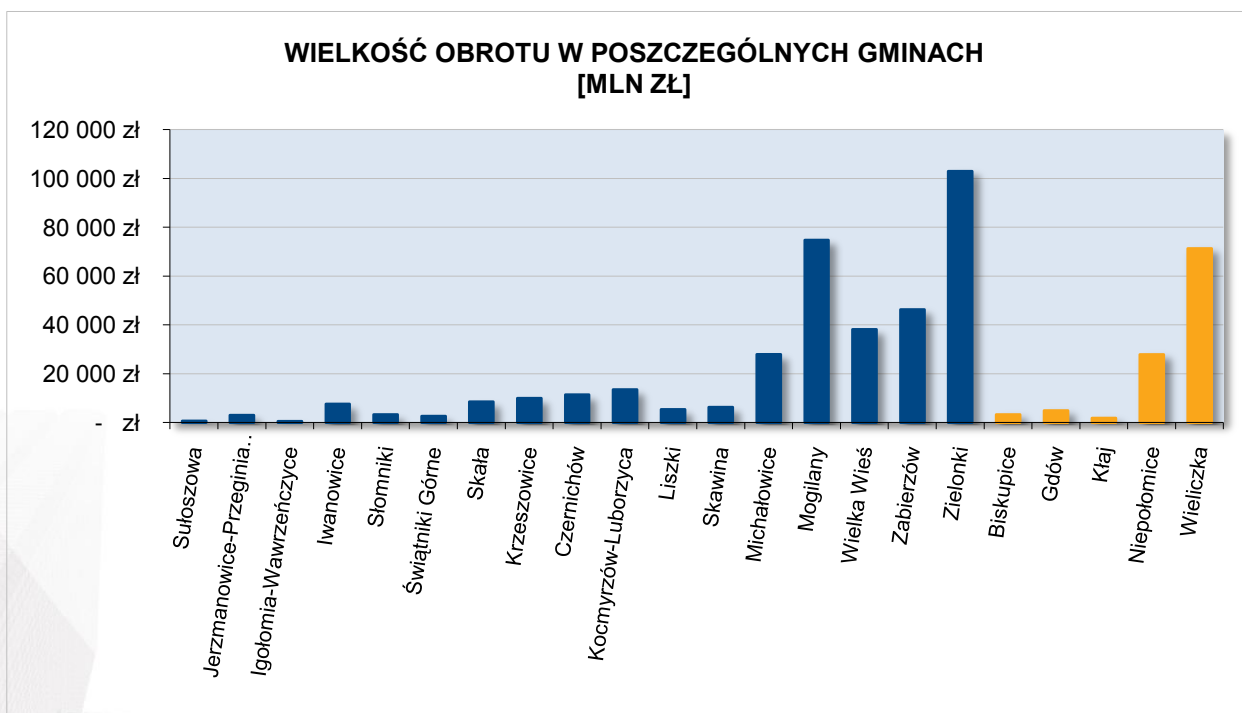


Mogilany, również przyciąga licznych nabywców. Wysokie ceny w tym rejonie osiągają także nieruchomości w Świątnikach Górnych.

Na poniższych wykresach zestawiono dane liczbowe dotyczące każdej z gmin powiatu krakowskiego i wielickiego w 2009 r.



WYKRES 7

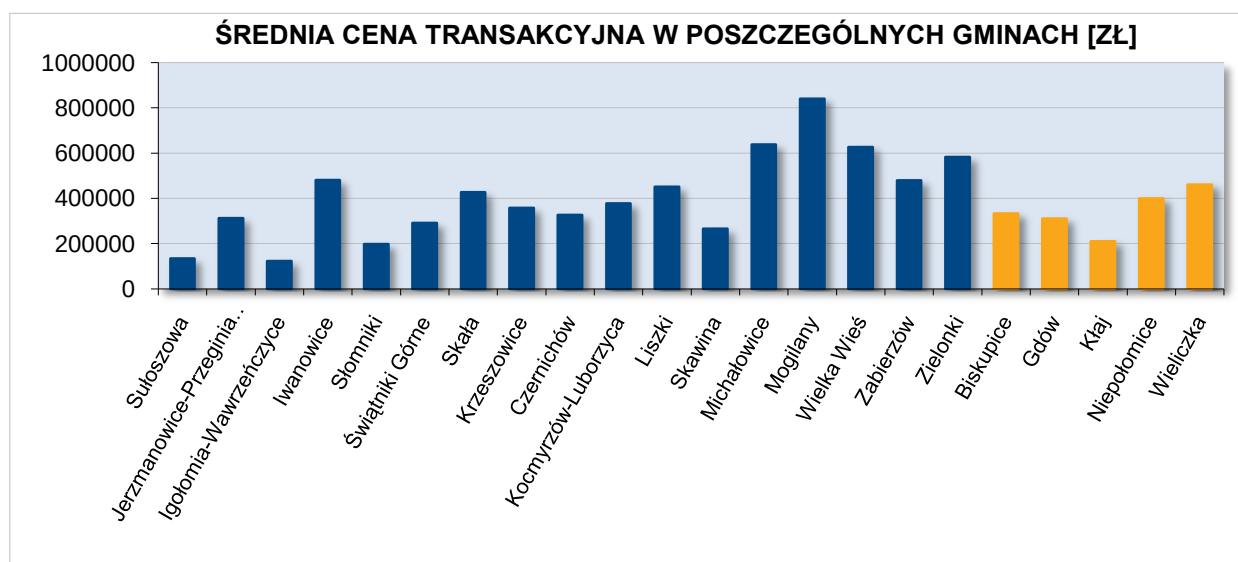


WYKRES 8

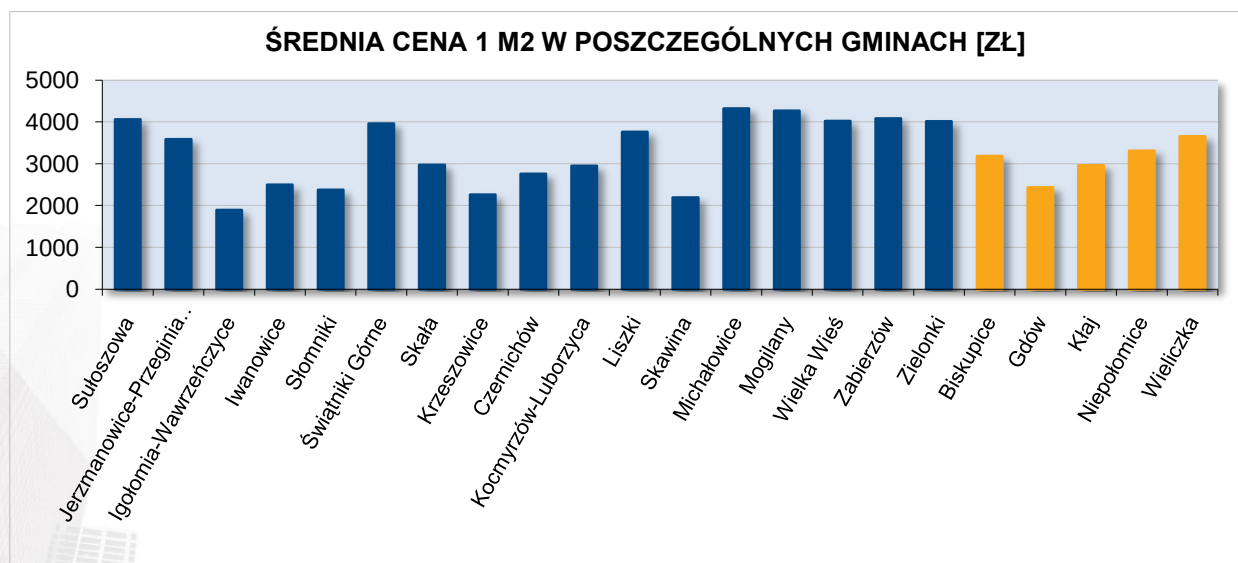
Największy obrót kwotowy w powiecie krakowskim zanotowano w gminie Zielonki, natomiast najwyższą średnią cenę transakcyjną odnotowano w gminie Mogilany. Najwyższa jednostkowa transakcja miała miejsce w gminie Wielka Wieś, we wsi Modlniczka (budynek na 76 arowej działce i zabudowania gospodarcze sprzedane za 3,417 mln złotych).

W powiecie wielickim zdecydowana większość transakcji przypada na gminę Wieliczka; następnie lokują się tereny gminy Niepołomice. Na pozostałe 3 gminy przypada 13 % transakcji.

W 2009 r. odnotowano w powiecie wielickim najdroższą transakcję o cenie 1.9 mln zł – na terenie Grabówek (gmina Wieliczka). W powiecie tym zdecydowanym liderem w zakresie ilości transakcji i obrotu jest gmina Wieliczka. Średnie ceny transakcyjne z 2009 roku są również najwyższe w tej gminie.



WYKRES 9



WYKRES 10

* Średnia cena 1 m2 obliczona z transakcji, w których podana była powierzchnia użytkowa budynku
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Rynek ofertowy

Analiza rynku ofertowego została sporządzona na podstawie transakcji zamieszczonych w jednym z portali internetowych, które dobrze oddają sytuację na rynku. Oferty dotyczą domów gotowych do zamieszkania oraz wymagających różnych prac budowlanych (w stanie do remontu lub w trakcie budowy – stan surowy otwarty i zamknięty, stan do wykończenia).

Ceny są zróżnicowane i istotną rolę stanowi tu lokalizacja nieruchomości. Najliczniejsze oferty dotyczą budynków w gminach Zielonki, Zabierzów, Michałowice, Wielka Wieś i Mogilany; najdroższe oferty (średnio) proponowane są w Mogilanach.

Poziom cenowy maksymalnych ofert w danej gminie wskazuje, że są to oferty jednostkowe. Przeznaczając około 450 tys. na zakup domu, można znaleźć dość dużo takich ofert, chociaż z reguły są to nieduże budynki, na małych działkach, wymagające nakładów. Kwota 700 tys. złotych pozwala na dość szeroki wybór w zamieszczonych ofertach.

Analiza średniej ceny za metr kwadratowy budynku wskazuje, że średnia ta mieści się w dość wąskim przedziale od 2900 zł/m² do 4690 zł/m². Oferowane są również domy o małej powierzchni (ok. 60 m²), z reguły kilkudziesięcioletnie, których ceny w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni są wysokie i znacząco wpływają na średnią w przypadkach, kiedy ofert w gminie jest mało (np. wysoka średnia zł/m² w gminie Jerzmanowice-Przeginia).

W powiecie wielickim wśród ofert najczęściej pojawiały się domy w gminie Wieliczka i w gminie Niepołomice. Aby zakupić dom na terenie gminy Wieliczka, trzeba dysponować kwotą w granicach 540 tysięcy złotych. W kilku ofertach proponowana cena przekraczała 1 mln zł. Najniższe oferty dotyczą domów w stanie surowym, w bardziej peryferyjnej lokalizacji. Średnia cena ofertowa w gminie Wieliczka, w przeliczeniu na metr kwadratowy, mieści się z reguły w przedziale 3,4 - 3,5 tysięcy złotych, natomiast w najdroższych lokalizacjach nawet przekracza 7 tys. złotych. W samym mieście Wieliczka cena średnia wynosiła blisko 600 tys. zł., a średnia cena 1 m² – około 4 tys. zł.

Gmina Niepołomice jest drugim ważnym obszarem rynku nieruchomości na terenie powiatu wielickiego. Zamieszczono tutaj ponad 50 ofert sprzedaży domów jednorodzinnych. Średnie ceny ofertowe dla całej gminy mieszczą się w przedziale 425-492 tys. zł, a w mieście Niepołomicach - w przedziale 500-571 tys. zł. W przypadku inwestycji zakończonych można liczyć się z wydatkiem nawet 2 mln złotych za nieruchomość (ponad 5 tys/m²), ale można również znaleźć oferty w okolicach 300 - 500 tysięcy złotych, a proponowana cena ponad 1 mln zł dotyczy tylko trzech ofert. Średnie ceny 1m² oscylowały wokół 3 tys. zł/m², a najwyższa przekroczyła 6 tys./m².

Na terenie pozostałych trzech gmin oferty nie są zbyt liczne, trudno wyciągnąć wnioski o charakterze ogólnym.

Analiza ofert wskazuje na tendencje wyrównania cen. Ilość tych ofert i długi czas ich zamieszczania na portalach ogłoszeniowych świadczy o przewadze podaży nad popytem.

Tendencje rozwoju

Biorąc pod uwagę trudną sytuację na rynku nieruchomości, spowodowaną przede wszystkim ograniczeniem w dostępie do kredytów, sytuacja w segmencie domów jednorodzinnych jest dobra. W powiecie krakowskim utrzymała się ilość transakcji, nie zanotowano spadków cen

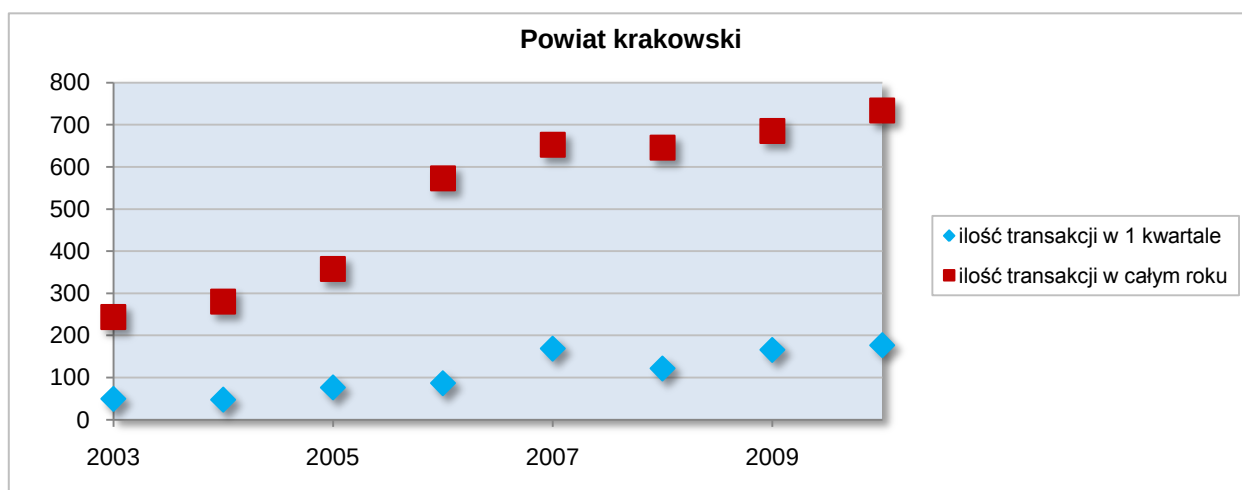


transakcyjnych. W powiecie wielickim odnotowano spadki zarówno liczby transakcji jak i wolumenu sprzedaży, przy czym spadki te w różnym stopniu dotyczyły poszczególnych gmin. Doniesienia o polepszeniu oferty kredytowej banków powinny spowodować wzrost popytu na tego typu nieruchomości. Pozytywne sygnały z rynku mieszkaniowego mogą zachęcić do sprzedaży mieszkań w celu przeprowadzenia się do domu jednorodzinnego w pobliżu Krakowa. W najbliższym okresie można oczekiwać skrócenia okresu ekspozycji na rynku (interwał czasu pomiędzy zamieszczeniem oferty a chwilą sprzedaży).

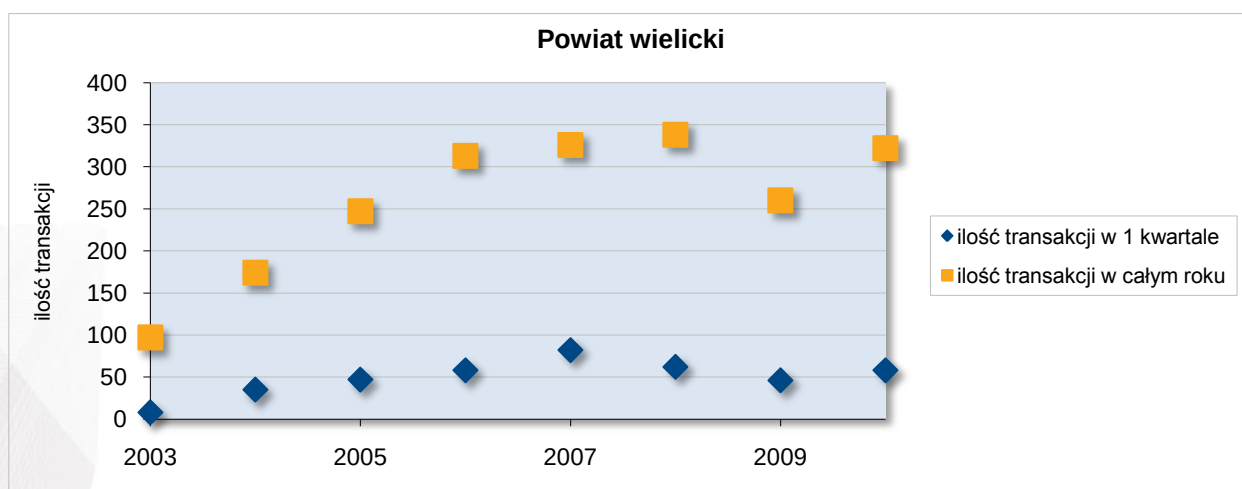
Największym zainteresowaniem cieszą się nieruchomości w odległości do 25 km od Krakowa, chociaż poszukiwane są również bardziej oddalone lokalizacje w korzystnych cenach. Coraz większy udział w ofercie rynkowej będą mieć domy w zabudowie bliźniaczej i szeregowej budowane przez deweloperów, którzy stają się podstawowym uczestnikiem rynku.

W 2010 roku można oczekiwać lekkiego wzrostu na rynku nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi (dotyczy to zarówno średniej ceny całej nieruchomości jak i średniej ceny 1m²pu domów).

W celu oszacowania ilości transakcji w powiecie krakowskim, w całym 2010 roku, dokonano analizy ilości transakcji zawartych 1 pierwszych kwartałach lat od 2003 do 2009. Na podstawie stosunku ilości transakcji w całym roku do ilości transakcji w pierwszym kwartale dokonano ekstrapolacji na rok 2010.



Prognoza na rok 2010 wskazuje, że liczba transakcji powinna się zwiększyć w stosunku do ubiegłego roku.

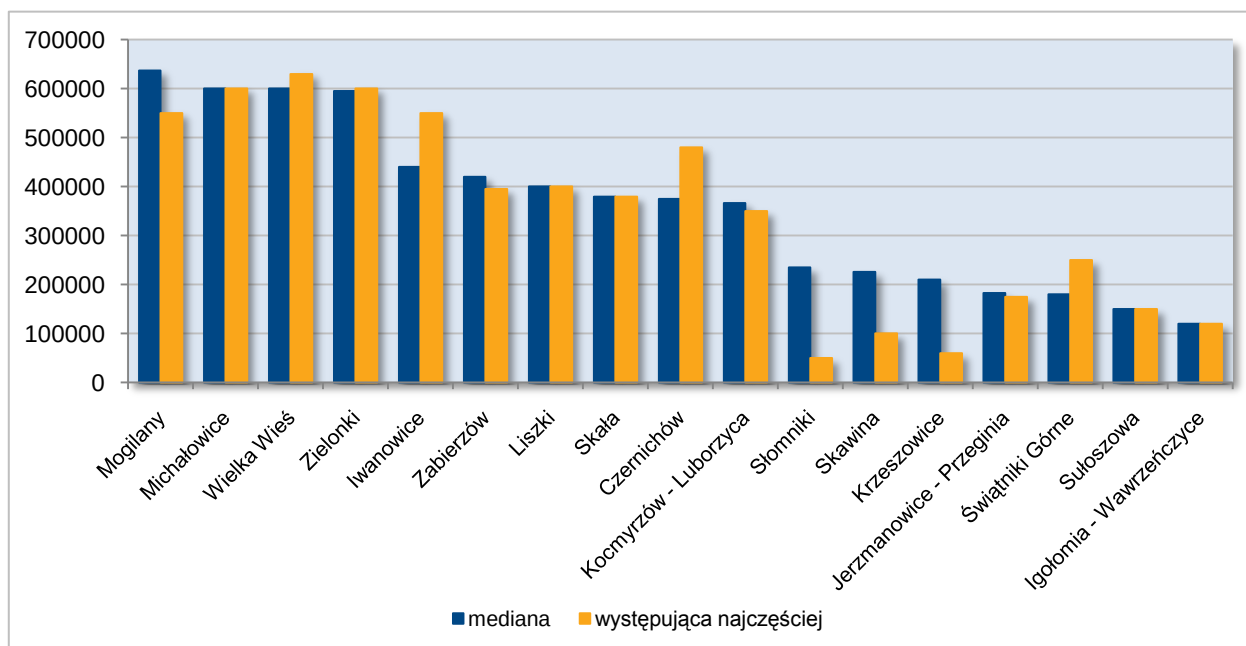


WYKRES 11

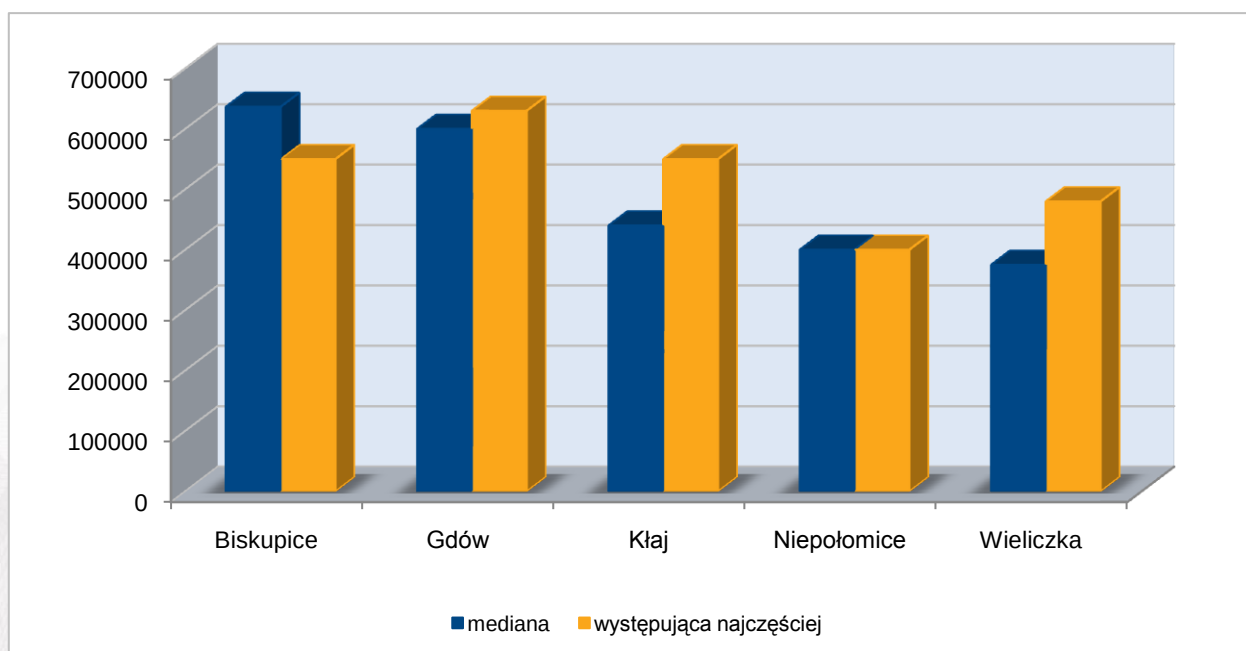
W przypadku powiatu wielickiego można oczekiwać zdecydowanego ożywienia rynku.

Interesujące informacje wynikają z zestawienia mediany i mody (czyli wartości występującej najczęściej) dla poszczególnych gmin. Dla rynku, który byłby opisany idealnym modelem Gausa, te dwie wartości byłyby równe. W większości gmin te wartości różnią się o około 10%, wyższe różnice wskazują na mocną skośność rozkładu cen transakcyjnych. W gminach Iwanowice, Świątniki Górne i Czernichów najwięcej jest cen wysokich, ale często zdarzają się również transakcje nieruchomościami o gorszej lokalizacji i standardzie. Przeciwnie jest na terenie gmin Słomniki, Skawina i Krzeszowice, gdzie dominują transakcje o niższych cenach, ale występują również transakcje nieruchomościami o wysokiej wartości. Na obszarach, gdzie rynek jest dobrze rozwinięty, wartości mediany i mody różnią się niewiele.

Podobne wnioski wynikają z analizy transakcji w powiecie wielickim (wykres 13).



WYKRES 12



WYKRES 13

Podsumowanie

- W 2009 roku nastąpiła stabilizacja średniej ceny jednostkowej transakcji, zarówno w powiecie krakowskim, jak i wielickim.
- Najwięcej transakcji na rynku nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi ma miejsce w gminach, w których ceny tych nieruchomości są najwyższe.
- Obserwowany jest wzrost cen w gminach powiatu krakowskiego do tej pory niedoszacowanych, natomiast stabilizacja cen w gminach, w których ceny transakcyjne były do tej pory najwyższe
- Coraz większą rolę w kształtowaniu rynku domów jednorodzinnych w gminach sąsiadujących z Krakowem odgrywają realizacje deweloperskie. W ostatnich latach wokół Krakowa powstają zorganizowane osiedla domów. Ceny w tych osiedlach odpowiadają cenom średnim z rynku lokalnego lub są nieco wyższe. Ceny te dotyczą tzw. stanu deweloperskiego.
- Wzrost ilości transakcji w 1 kwartale 2010 roku generuje pozytywny sygnał z rynku, wskazujący na być może zbliżający się okres wzrostu ilości transakcji i cen.



dr inż. Piotr Mika

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