



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

***RYNEK WTÓRNY DOMÓW
W OKOLICACH KRAKOWA
MODA NA DOM POD MIASTEM***

Dorota Włodarczyk

Kraków, IX 2008

**Instytutu Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl**
30-134 Kraków, ul. Zarzecze 114a
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, www.mrn.pl

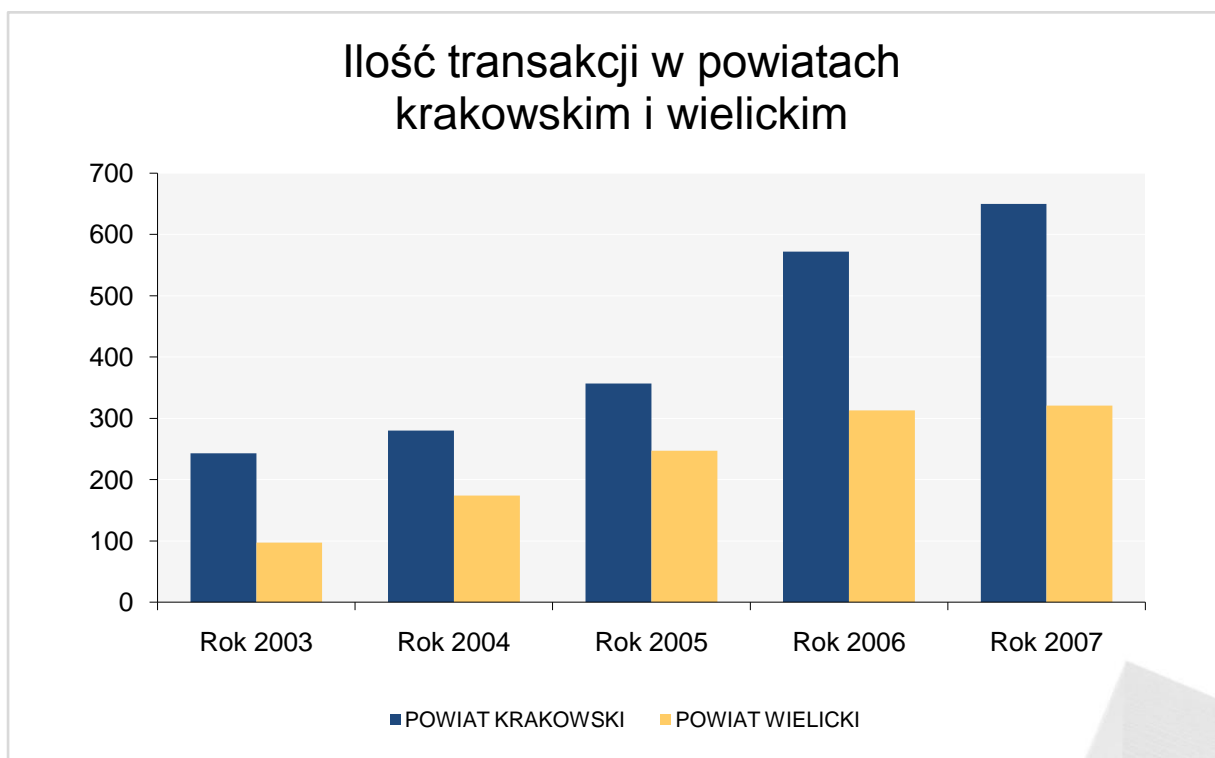
RYNEK WTÓRNY DOMÓW W OKOLICACH KRAKOWA – MODA NA DOM POD MIASTEM

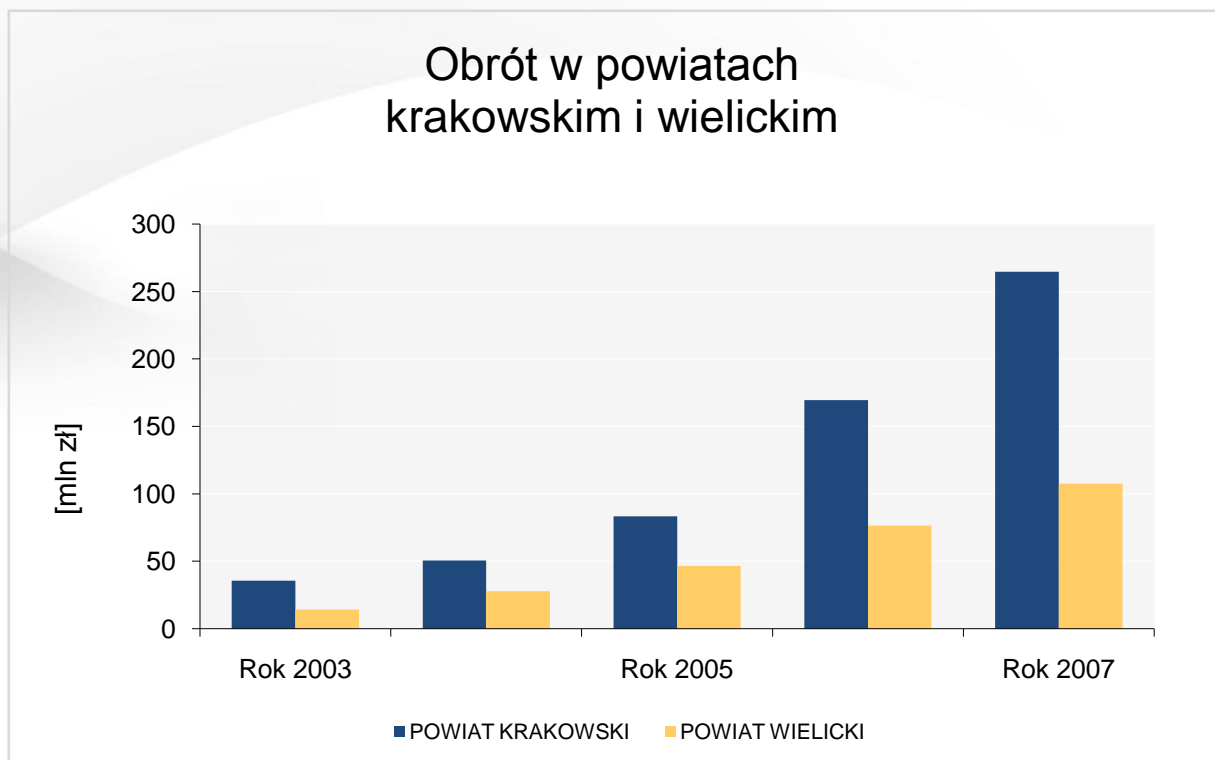
Analiza sporządzona została w oparciu o bazę Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości. Badaniem objęto dwa powiaty województwa małopolskiego: powiat krakowski i wielicki.

Okres badania cen: styczeń 2003 r. do grudzień 2007 r.

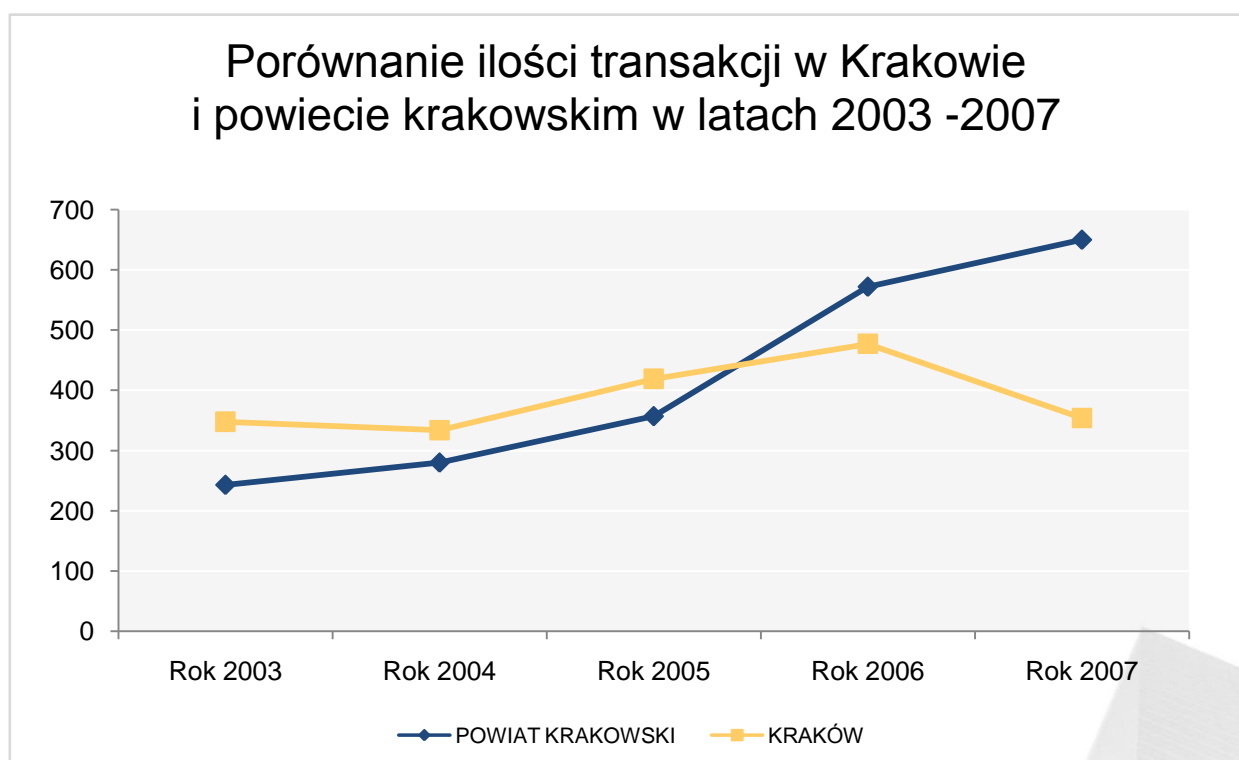
Ubočnym zjawiskiem dynamicznego wzrostu cen lokali mieszkalnych w Krakowie w latach 2005-2007 jest przeniesienie zainteresowania nabywców nieruchomości mieszkalnych na tereny podmiejskie, gdzie za cenę mieszkania w mieście można było nabyć dom. Z czasem wytworzyła się moda na dom pod miastem. To zainteresowanie znakomicie wykorzystali deweloperzy - w okolicach Krakowa powstają całe osiedla domów budowanych przez deweloperów. Odpowiedzią na tak duże zainteresowanie był automatyczny wzrost cen zarówno gruntów jak i domów w rejonach podmiejskich. Na wzrost cen domów niemały wpływ miał także wzrost cen materiałów budowlanych i usług.

Porównanie lat 2003 - 2007 pod względem ilości zawieranych umów kupna – sprzedaży nieruchomości pokazuje wyraźny wzrost ilości transakcji w powiecie krakowskim (w 2007 r. ilość transakcji wyniosła 650) oraz powolną stabilizację rynku w powiecie wielickim, natomiast w obu powiatach widoczny jest ciągły wzrost obrotu. Zestawienie ilości transakcji i obrót w poszczególnych powiatach w latach 2003 - 2007 przedstawiają poniższe wykresy.





Z dynamicznym wzrostem ilości transakcji nieruchomości podmiejskich kontrastuje ilość transakcji nieruchomości na obszarze Krakowa – co pokazuje wykres poniżej. O ile ilość transakcji zawieranych w ostatnich latach powiecie krakowskim ciągle rośnie - to w Krakowie spada: dla przykładu w 2007 r. w powiecie krakowskim zawarto 650 umów sprzedaży domów, a w samym Krakowie zaledwie 330. Jest to wynikiem wysokich cen w Krakowie i wspomnianej wcześniej mody na dom pod miastem.



W powiecie krakowskim w 2003 r. zawarto 243 transakcje, w 2004 zawarto 280 transakcji kupna - sprzedaży, w 2005 r. zawarto tych transakcji 357, a jeszcze większy wzrost ilości transakcji miał miejsce w 2006 r. i wyniósł 572 transakcje, czyli nastąpił wzrost o 60%. W 2007 r. natomiast zawarto 650 transakcji kupna - sprzedaży (w porównaniu z rokiem 2006 wzrost o 14%).

Obrót w powiecie krakowskim w ostatnich latach wykazuje ciągłą tendencję wzrostową, w 2003 r. wyniósł 35,7 mln zł, w 2004 roku wyniósł on 50,50 mln złotych, w 2005 roku 83,21 mln złotych, w 2006 roku 169,44 mln złotych, natomiast w 2007 roku obrót wyniósł już 264,70 mln złotych (wzrost w porównaniu z rokiem 2006 o 56%).

W poszczególnych gminach ilość zakupionych nieruchomości zabudowanych domami zmieniała się w poszczególnych latach. W 2004 r. największą ilość transakcji zanotowano w gminie Krzeszowice, Zabierzów i Zielonki - po 45 transakcji. Natomiast w 2005 r. największa ilość transakcji kupna sprzedaży miała miejsce w Zielonkach - 42 transakcje. Największy wzrost ilości transakcji (w porównaniu z rokiem poprzednim) w tym okresie miał miejsce w gminie Mogilany. W 2006 roku największą ilość transakcji w powiecie odnotowano w gminie Zabierzów - 78 transakcji, a największy wzrost ilości transakcji w porównaniu z poprzednim rokiem miał miejsce również tak jak w 2005 roku w gminie Mogilany. W 2007 roku najwięcej transakcji kupna - sprzedaży zostało zawartych w gminie Zielonki - 105 transakcji i również w tej gminie nastąpił najwyższy w porównaniu z poprzednim rokiem wzrost ilości transakcji. Warty odnotowania jest również fakt, iż kolejną gminą, w której odnotowano najwyższy wzrost ilości transakcji jest gmina Czernichów. Najwięcej transakcji w 2007 r. zawarto: w gm. Zielonki (105), Mogilany (85), Krzeszowice (55), Zabierzów (52), Michałowice (50). Ciekawostką jest również fakt spadku ilości transakcji w roku 2007 w gminie Zabierzów, Krzeszowice i Skawina.

Najdroższą transakcję w powiecie krakowskim w 2004 roku odnotowano w gm. Iwanowice, gdzie cena transakcyjna wyniosła 1,45 mln złotych. W latach 2005 - 2007 najdroższe transakcje miały miejsce w Libertowie, gm. Mogilany: w roku 2005 było to 3,4 mln złotych, w 2006 roku było to 5,0 mln złotych a w 2007 roku najwyższa cena wyniosła 2,95 mln złotych. W 2007 r. najwięcej transakcji pow. 1 mln zł zostało zawartych: w gminie Mogilany (5), w gm. Wielka Wieś (3), w gminie Michałowice (2), w gminach Zielonki, Liszki i Czernichów (po 1). Natomiast w 2008 r. , jak do tej pory najdroższa transakcja, miała miejsce w Szczyglicach, gm. Zabierzów i wyniosła 2,93 mln złotych.

Analiza preferencji nabywców nieruchomości stanowiących domy mieszkalne wskazuje, że w dalszym ciągu najchętniej nabywane są nieruchomości położone na północ i na południe od Krakowa. W gminie Zielonki najdroższe są Węgrzce, Zielonki i Bibice. W gminie Michałowice popularnością cieszą się same Michałowice. W gminie Wielka Wieś szczególnie popularne są Modlnica i Modlniczka oraz Giebułtów.

W gminie Mogilany najchętniej nabywane są domy w Libertowie, Mogilanach i Gaju. W ostatnim roku wzrosła dość znacznie ilość transakcji w gminie Zielonki oraz w gminie Czernichów.

Od 2003 r. następuje ciągły wzrost cen nieruchomości. I o ile w początkowym okresie wzrost cen był niewielki (w latach 2003 - 2004 wyniósł on 4,5% to w latach 2006 - 2007 wyniósł on 35,2 %. Jest to trend średni - w poszczególnych gminach może on przedstawiać się inaczej.

W powiecie wielickim zdecydowana większość transakcji przypada na gminę Wieliczka; drugie miejsce przypada gminie Niepołomice.

W powiecie wielickim w 2004 zawarto 174 transakcje kupna - sprzedaży, w 2005 r. zawarto tych transakcji 247, w 2006 roku utrzymała się podobna tendencja wzrostowa, zawarto 313 transakcji kup-

na sprzedaży, natomiast w 2007 r. odnotowano spowolnienie wzrostu ilości zawartych transakcji, kupna - sprzedaży, zawarto ich 321.

Obrót w powiecie wielickim w ostatnich latach podobnie jak w powiecie krakowskim ma tendencję wzrostową, w 2003 r. wyniósł 35,6 mln zł, w 2004 roku wyniósł on 27,67 mln złotych, w 2005 roku 46,59 mln złotych, w 2006 roku 76,46 mln złotych (wzrost o 64%), natomiast w 2007 roku obrót wyniósł już 107,53 mln złotych - był on o 40% wyższy w porównaniu z rokiem 2006).

W powiecie wielickim wyróżniają się dwie gminy, w których dokonano najwięcej transakcji kupna - sprzedaży. Niezmiennie przez ostatnie lata najwięcej transakcji tego typu ma miejsce w gminie Wieliczka, w której z roku na rok notuje się wzrost ilości transakcji. Drugą wyróżniającą się gminą są Niepołomice, które w ostatnich latach przeżywają szczególny rozkwit przyciągając wielu inwestorów indywidualnych i zbiorowych, krajowych i zagranicznych.

W powiecie wielickim wzrost cen jest mniejszy niż w powiecie krakowskim. W latach 2006 - 2007 wyniósł on 24,3 %. Dla przykładu w latach 2003 - 2004 było to 2%.

Po okresie znaczących wzrostów cen pojawia się pytanie - czy opłaca się jeszcze inwestować w ten segment rynku? Odpowiedź brzmi: tak – ale nie należy oczekiwać już takich wzrostów cen jak w latach ubiegłych.

Największy wzrost cen będzie dotyczył okolic modnych i będzie on szedł w parze ze wzrostem cen gruntów. Spadek cen i stagnacja na rynku mieszkań - częściowo przełożyła się na rynek domów. Dzisiaj już nie sprzedaje się domu tak szybko jak jeszcze niedawno; okres ekspozycji na rynku znacznie się wydłużył. Można powiedzieć, że sytuacja na rynku mieszkań, podsycana artykułami w prasie i w mediach, a także wzrost oprocentowania i trudności w uzyskaniu kredytów bankowych - przyczyniły się do przejściowej stagnacji na rynku domów.

W dalszym ciągu najchętniej nabywane są nieruchomości w odległości do 25 km od Krakowa, zarówno na południe jak i na północ od Krakowa.

Coraz większy udział w ofercie rynkowej stanowią domy w zabudowie bliźniaczej i szeregowej budowane przez deweloperów, którzy znakomicie wykorzystali popyt na dom pod miastem. Małym popytem cieszą się natomiast domy z lat 70 - 80-tych (nieciekawe architektonicznie, budowane z materiałów słabej jakości, nie ekonomiczne).

Dla tych, którzy poszukują najtańszych domów i działek, interesującym obszarem mogą być gminy położone w większych odległościach od miast powiatowych, takie jak Skąła, Słomniki, Jerzmanowice - Przegonia, Czernichów w powiecie krakowskim, czy Gdów w powiecie wielickim. Warto jednak pamiętać, że zakup domu w takiej lokalizacji będzie wiązał się z większymi kosztami i czasem dojazdu do pracy czy szkoły; często są to także miejscowości mniej atrakcyjne.



Dorota Włodarczyk

Analitik i doradca rynku nieruchomości

Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl