Rynek i konkurencja

396 947 zł
wartość nieruchomości

19 847 zł
wartość za m²



Miasto	17 350 zł/m²	-13%
Dzielnica	16 644 zł/m²	-19%
300m	17 184 zł/m²	-14%

Podobnych ofert sprzedaży w dzielnicy

15 — 2739

Podobnych ofert sprzedaży w promieniu 300 m

3 — 31

Oferty sprzedaży w dzielnicy

15	55,1 m²	2
Podobnych ofert	Średni metraż	Pokoje

Oferty sprzedaży w promieniu 300m

3	49,2 m²	2
Podobnych ofert	Średni metraż	Pokoje

Lokalizacja

Transport		Usługi		Zakupy	
+5	211m	+5	313m	+5	236m
	211m		451m		226m
	-		218m		>1000m
-5	1527m	-5	74m	-5	610m

Czas wolny		Edukacja		Zdrowie	
+5	181m	+5	581m	+5	237m
	299m		403m		400m
	677m		273m		2838m
-5	157m	-5	303m	-5	1438m

32 min	12 min	21 min	11 min

Otoczenie

Średnioroczna jakość powietrza
-5 +5

Hałas
-5 +5

Wskaźnik bezpieczeństwa
-5 +5

Wartość indeksu dla okolicy na tle średniej dla miasta

Zagrożenie powodziowe	Plan zagospodarowania przestrzennego
TAK	TAK

Roboty budowlane w promieniu 300 metrów **91**

Płynność sprzedaży

Szanse na sprzedaż	do 30 dni	31-60 dni	61-90 dni
taniej o 10-30% 317 558 zł	brak ofert	9%	16%
wycena +/- 10% **396 947 zł**	brak ofert	brak ofert	13%
drożej o 10-30% 476 336 zł	9%	9%	56%

Na podstawie podobnych ofert

Czy nieruchomość jest w **niszowym** segmencie? **TAK**

Średni czas potrzebny na sprzedaż w cenie **396 947** zł **min. 86 dni**

Ryzyka prawne

Czy nieruchomość posiada **poważne** ryzyka prawne? **NIE**

Czy nieruchomość posiada **potencjalne** ryzyka prawne? **NIE**

Decyzje inwestycyjne

W wariancie zakupu na kredyt (20% wkładu własnego, 30 lat)

Średni zysk z 10 lat inwestycji najmu **krótko**terminowego	**4 973 zł/mies.**
Średni zysk z 10 lat inwestycji najmu **długo**terminowego	**-1 028 zł/mies.**
Wartość nieruchomości po 10 latach nie inwestując	**+11%**

Fakty

19 847 zł/m²

Cena zaniżona	Cena neutralna	Cena podwyższona
16 684 zł/m²		21 115 zł/m²

Mocne strony nieruchomości

Nieruchomość jest gotowa do zamieszkania – do wprowadzenia od zaraz.
• Wschodnia ekspozycja zapewnia najlepsze doświetlenie w godzinach porannych.

Słabe strony nieruchomości

• Nieruchomość posiada podstawowe, ekonomiczne wykończenie i wyposażenie.
• Wyposażenie łazienki jest niepełne, co uniemożliwia natychmiastowe korzystanie z niej.
• Nieruchomość jest w strefie płatnego parkowania i nie ma miejsca postojowego.
• Nieruchomość nie ma dodatkowych zabezpieczeń, monitoringu ani kontroli dostępu.

Podsumowanie analityczne

Nieruchomość

Lokal mieszkalny przy placu Serkowskiego 7/3 w Krakowie. **Kawalerka** o powierzchni 20 m², zlokalizowana na **parterze w 3-piętrowej kamienicy** z lat 50.
Wycena 19 847 zł/m². Czynsz administracyjny wynosi 380 zł. Nieruchomość z ogrzewaniem elektrycznym i **niefunkcjonalną łazienką**. **Brak przynależnego miejsca parkingowego** w strefie płatnego postoju.

Lokalizacja

Dzielnica **Stare Podgórze**. **Znakomity dostęp do usług, komunikacji** (przystanek 211 m) i rekreacji (Park Bednarskiego 299 m). W pobliżu znajdują się sklepy, kino (241 m) i punkty gastronomiczne.

Przyszłość

Obszar jest objęty **miejscowym planem zagospodarowania**, co zapewnia stabilność inwestycyjną. Prognozowany jest **wzrost wartości nieruchomości** w Krakowie. Dzielnica Podgórze charakteryzuje się wysoką podażą ofert, co wskazuje na duży popyt, ale jednocześnie **na silną konkurencję** na rynku.

Ryzyko

Nieruchomość znajduje się na terenie historycznie objętym **powodzią**, co stanowi poważne ryzyko. **Jakość powietrza** jest gorsza niż średnia dla miasta (stężenie PM10 wyższe o 15%). Księga wieczysta jest wolna od obciążeń i roszczeń, jednak **niezgodność danych** wymaga weryfikacji notarialnej.

Profil nieruchomości

Segment

Rynek wtórny, segment małych mieszkań (mikroapartament) w historycznej części dzielnicy. Nieruchomość jest skierowana do niszy rynkowej z uwagi na swój **bardzo kompaktowy metraż**. Oferta **nie jest unikalna** z powodu dużej liczby podobnych lokali w najbliższej okolicy.

Klient docelowy

Potencjalny kupujący to najczęściej inwestor celujący w najem krótkoterminowy, ewentualnie singiel lub student szukający lokum blisko centrum. **Sprzedający** to z kolei osoba chcąca szybko zrealizować zysk lub po prostu pozbyć się nieruchomości wymagającej zarządzania i dodatkowych inwestycji (np. remontu łazienki).

Wniosek

Jest to nieruchomość o wysokim potencjale inwestycyjnym, ukierunkowanym głównie pod najem krótkoterminowy z uwagi na mały metraż oraz bardzo atrakcyjną lokalizację. To właśnie ten potencjał jest kluczowym argumentem zarówno dla sprzedającego, jak i kupującego, i to on powinien definiować ostateczną strategię.

Strategia

1. **Zakup na własne cele:** Opcja dla singla lub pary ceniących świetną lokalizację. Parter zapewnia wygodę, ale może być postrzegany jako mniej bezpieczny.
2. **Najem długoterminowy:** Analiza wskazuje, że najem długoterminowy może generować stratę przy zakupie na kredyt. Zakup za gotówkę przynosi wprawdzie zysk, lecz rynek cechuje się wysoką konkurencją.
3. **Najem krótkoterminowy:** Najem krótkoterminowy jest rentowny niezależnie od wybranej formy finansowania.
4. **Strategia sprzedaży:** Głównym atutem jest lokalizacja. Trzeba się przygotować, że potencjalny kupujący może negocjować cenę, powołując się na ryzyko powodziowe, jakość powietrza i wyższą cenę od średniej w tej dzielnicy.

Indeks pozycji transakcyjnej



+ Wartość mieszkania rośnie szybciej niż inflacja w perspektywie 10 lat.
+ Brak ryzyka prawnego (brak wpisu w dziale 3 KW).
+ Brak wzmianek w KW, które mogłyby zwiększać ryzyko prawne.
- Położenie na terenie zagrożonym powodzią.
- Okolica była historycznie dotknięta powodzią.
- Stężenie pyłu zawieszonego PM10 w okolicy jest znacząco podwyższone (+15%).



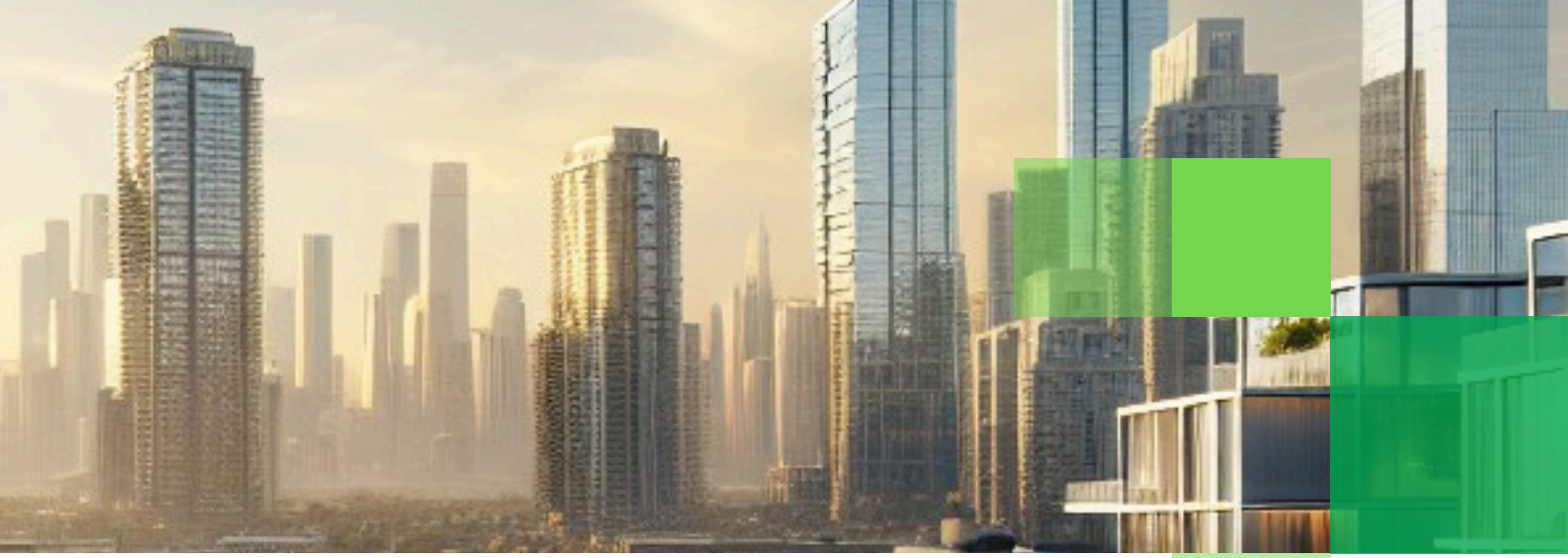


UMOŻLIWIAMY PODJĘCIE WŁAŚCIWEJ DECYZJI

RAPORT

Dotyczący nieruchomości zlokalizowanej:
Plac Emila Serkowskiego 8/13, 30-512 Kraków

Przygotowany dla: Jan Kowalski | 13.03.2026



SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE
Kilka słów o tym jak powstał raport

1 **PODSUMOWANIE ROZDZIAŁÓW**
Podsumowanie najważniejszych informacji z każdego rozdziału

2 **ODKRYJ POTENCJAŁ NIERUCHOMOŚCI**
Wszystkie dane, które musisz znać

3 **NAJEM DŁUGOTERMINOWY**
Analiza potencjału najmu długoterminowego

4 **NAJEM KRÓTKOTERMINOWY**
Analiza potencjału najmu krótkoterminowgo

5 **LOKALIZACJA, LOKALIZACJA, LOKALIZACJA**
Twoje miejsce na mapie przedstawione z każdej perspektywy

6 **PRAWNIE ZABEZPIECZENI**
Analiza prawna informacji zawartych w księdze wieczystej

7 **PLAN NA PRZYSZŁOŚĆ**
Co wynika z planu zagospodarowania przestrzennego

8 **CO WYDARZY SIĘ W PRZYSZŁOŚCI?**
Prognozy, scenariusze i analiza trendów

9 **DECYZJA INWESTYCYJNA**
To co inwestor powinien wiedzieć

10 **ŚWIADOMOŚĆ RYZYKA**
Przygotuj się na potencjalne zagrożenia, nawet jeśli statystycznie dzieją się rzadko

11 **ZROZUMIENIE RYNKU**
Przewodnik po analizie rynku nieruchomości w Polsce

12 **CHARAKTER DZIELNICY**
Wybrana dzielnica pod lupą

NASZE PODEJŚCIE
Metodologia i kluczowe zastrzeżenia

WPROWADZENIE

KILKA SŁÓW O TYM JAK POWSTAŁ RAPORT



estify.ai

estify



”

Dziękuję za zaufanie i zakup raportu wyceny przygotowanego przez estify.ai. Zadbaliśmy o to, aby dokument zawierał szczegółowe, a zarazem przejrzyście przedstawione informacje na temat nieruchomości. Z własnego doświadczenia wiem, jak istotne są precyzyjne dane, które dają poczucie bezpieczeństwa i spokój ducha. Ten raport pozwoli Państwu zaoszczędzić czas i zminimalizować ryzyko nieprzewidzianych kosztów, wspierając przy tym podejmowanie trafnych decyzji. Wierzę, że będzie również pomocny w negocjacjach i sprawi, że cały proces związany z transakcją na rynku nieruchomości przebiegnie sprawniej i bezpieczniej.

Janusz Baran

Co-Owner & CEO Estify

Partnerzy merytoryczni Estify:

UNIWERSYTET EKONOMICZNY W KRAKOWIE 1925

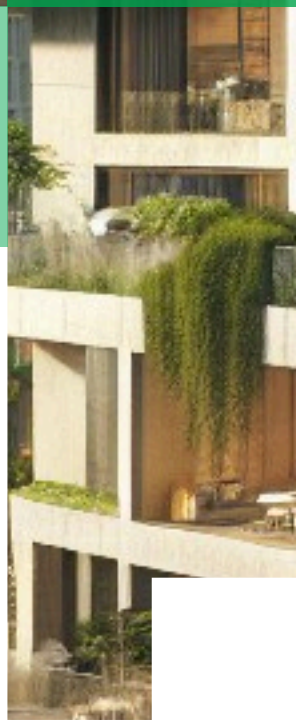
KOZMINSKI UNIVERSITY

AdValue

Jesteśmy w programie:

Google for Startups





JAK PRACUJEMY?

WIEDZA EKSPERCKA

Korzystamy z wiedzy eksperckiej naukowców z Uniwersytetu Ekonomicznego, Akademii Leona Koźmińskiego w Warszawie, Rzeczoznawców, Inwestorów oraz własnych wieloletnich doświadczeń.

ROBOTYZACJA I AUTOMATYZACJA

Zbudowaliśmy oprogramowanie, które automatyzuje powtarzalne czynności dzięki czemu unikamy błędów oraz ofertujemy szybki proces realizacji.

UCZENIE MASZYNOWE

Wraz z Uniwersytetem Ekonomicznym w Krakowie zbudowaliśmy zaawansowane algorytmy i modele matematyczne, które uczą się na podstawie złożonych zbiorów danych.

ARTIFICIAL INTELLIGENCE

Wykorzystujemy algorytmy sztucznej inteligencji między innymi do prognozowania cen i trendów na rynku nieruchomości w przyszłości.

BIG DATA

Analizujemy i przetwarzamy ogromne zbiory danych w celu wyciągania właściwych wniosków umożliwiających podejmowanie decyzji.

NOWCASTING DATA

Przetwarzamy i analizujemy aktualne zbiory danych z wykorzystaniem zaawansowanych modeli statystycznych.

INFORMACJE PRZEKAZANE W FORMULARZU ZGŁOSZENIOWYM

Adres: Plac Emila Serkowskiego 8/13, 30-512 Kraków

Powierzchnia użytkowa: 20,0 m²

Liczba pokoi: 1

Osobna kuchnia: Nie

Mieszkanie: Gotowe do użytku

Standard mieszkania: Podstawowy

Umeblowane: Nie

Wyposażona kuchnia: Tak

Wyposażona łazienka: Nie

Balkon/taras: Nie

Ogródek: Nie

Komórka/piwnica: Nie

Dodatkowe zabezpieczenia: Nie

Klimatyzacja: Nie

Nasłonecznienie: Rano

Piętro: 0

Liczba pięter w budynku: 3

Winda: Nie

Typ budynku: Kamienica

Rynek: Wtórny

Standard budynku: Przeciętny

Okres budowy: 1950s

Materiał budowy: Cegła

Rodzaj okien: Plastikowe (PCV)

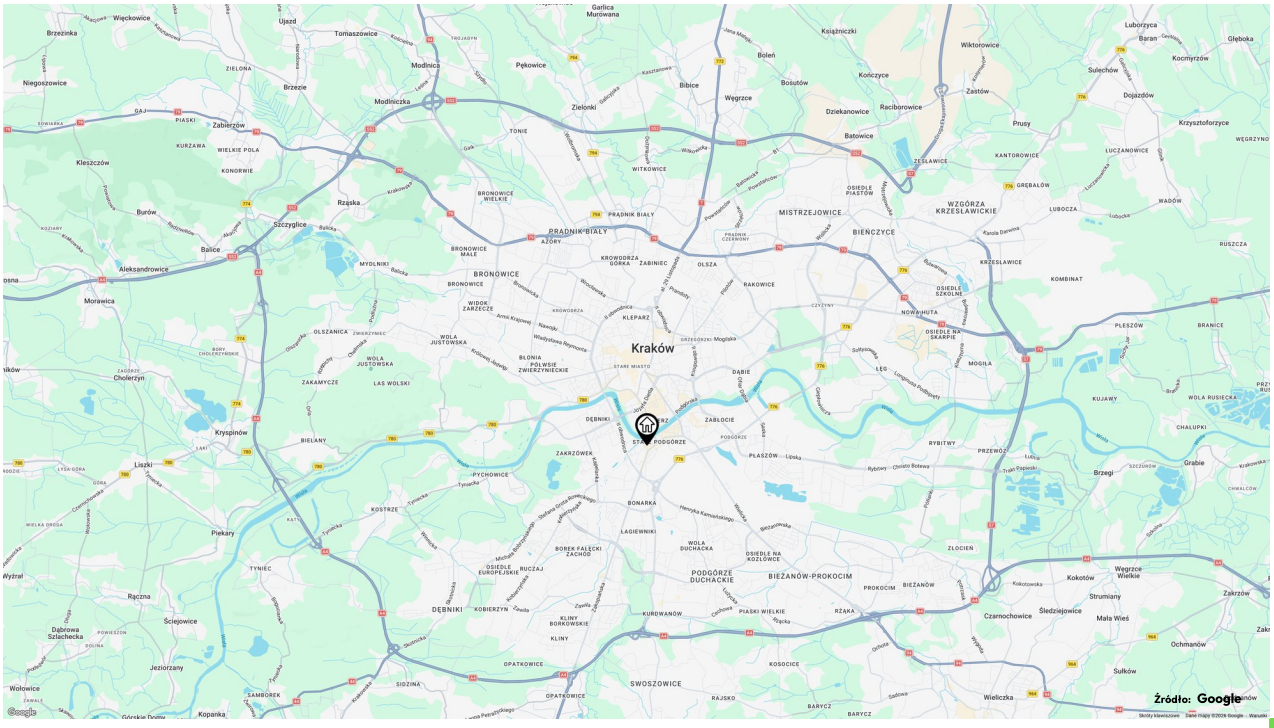
Miejsc parking. na parkingu: 0

Miejsc parking. w garażu: 0

Ogrzewanie: Elektryczne

Wysokość czynszu: 380,00 zł

Nr Księgi Wieczystej: KR1P/XXXXXXXX/X



ROZDZIAŁ 1

PODSUMOWANIE ROZDZIAŁÓW

PODSUMOWANIE NAJWAŻNIEJSZYCH INFORMACJI Z KAŻDEGO ROZDZIAŁU



estify.ai

Oddajemy w Państwa ręce raport **będący pogłębioną analizą nieruchomości, opracowaną z myślą o świadomym i bezpiecznym podejmowaniu decyzji inwestycyjnych**. Dokument prezentuje nieruchomość w czterech kluczowych wymiarach: finansowym, lokalizacyjnym, prawnym oraz rynkowym – co umożliwia wieloaspektowe spojrzenie na jej rzeczywistą wartość i potencjał.
Na wstępie, dla Państwa wygody, przedstawiamy część syntetyczną z najważniejszymi wnioskami i wskaźnikami. Znajdą tam Państwo m.in. precyzyjną wycenę nieruchomości, szacowany potencjał przychodów z najmu (krótko- i długoterminowego), a także ocenę bezpieczeństwa inwestycji oraz atrakcyjności lokalizacji. To podsumowanie pozwala szybko uchwycić główne atuty i ryzyka, stanowiąc solidną bazę do dalszej analizy i negocjacji. Całość raportu przygotowano z dbałością o przejrzystość i użyteczność – tak, aby mogli Państwo podejmować decyzje oparte na rzetelnych danych. Choć sekcja „Kluczowe Fakty" jest dobrym punktem wyjścia – zawiera bowiem najważniejsze liczby, wskaźniki i wnioski – pełne zrozumienie potencjału wymaga sięgnięcia głębiej. Dlatego zachęcamy do lektury kolejnych rozdziałów, w których omawiamy założenia wyceny i opłacalność inwestycji, oceniamy komfort życia wynikający z lokalizacji, analizujemy bezpieczeństwo prawne i planistyczne, a także osadzamy nieruchomość w kontekście rynkowym i scenariuszach zmian jej wartości w przyszłości.

Analiza finansowa i wycena pokazuje, skąd wzięła się wartość nieruchomości z podsumowania. Zamiast jednej liczby prezentujemy cały proces: metodologię, źródła, porównania. Zestawiamy ofertę z rzeczywistymi cenami transakcyjnymi i ofertowymi – zarówno w skali dzielnicy, jak i najbliższego sąsiedztwa. Na tej podstawie tworzymy rzetelną wycenę, uwzględniając bieżące trendy i warunki rynkowe. Dodatkowo prezentujemy prognozowane przychody z najmu długoterminowego i krótkoterminowego, co ułatwia ocenę szans na zakładany zwrot i rozważenie scenariuszy inwestycyjnych.

Ocena lokalizacji i komfortu życia. Wartość nieruchomości to nie tylko metry i stan techniczny, ale też miejsce. Dlatego analizujemy lokalizację – czynniki infrastrukturalne i jakościowe. Mapujemy dostęp do transportu publicznego, usług, szkół i terenów rekreacyjnych. Sprawdzamy również aspekty mniej oczywiste, jak hałas, jakość powietrza, potencjalne uciążliwości czy ryzyko powodziowe. Dzięki temu powstaje pełny obraz komfortu – z perspektywy mieszkańca i inwestora.

Bezpieczeństwo prawne i planistyczne. Nawet najlepsza nieruchomość traci na wartości, jeśli jej status prawny budzi wątpliwości. Dlatego raport zawiera szczegółową analizę zapisów księgi wieczystej – identyfikujemy wzmianki, obciążenia, hipoteki, służebności i inne czynniki mogące wpływać na transakcję. Weryfikujemy także, czy nieruchomość objęta jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego, który wskazuje możliwy rozwój otoczenia, planowane inwestycje czy ograniczenia zabudowy wpływające na wartość w przyszłości.

Kontekst rynkowy i prognozy. Na koniec osadzamy nieruchomość w szerszym tle. Analizujemy bieżącą sytuację w dzielnicy, potencjał rozwojowy miasta oraz dynamikę rynku krajowego. Zestawiamy lokalne trendy z tymi w innych dużych miastach i wybranych metropoliach europejskich. Na tej podstawie tworzymy prognozę cen – uwzględniając inflację, popyt inwestycyjny, kredyty czy zmiany legislacyjne. To praktyczne narzędzie wspierające planowanie strategii: czy działać teraz, czy czekać? Jaki typ inwestycji wybrać? Jakie ryzyka wziąć pod uwagę?

Team Estify.ai

KLUCZOWE FAKTY - WYCENA

Przygotowaliśmy dla Państwa zestawienie, które umożliwia porównanie wycenianej nieruchomości z aktualnymi ofertami sprzedaży mieszkań w jej najbliższym otoczeniu. Przyjęty przez nas model wyceny nieruchomości uwzględnia zarówno ceny ofertowe, cechy nieruchomości jak i czynniki lokalizacyjne, środowiskowe i rynkowe z marginesem błędu na poziomie ±0,8%. Analiza porównawcza obejmuje trzy poziomy lokalizacji: promień 300 metrów wokół nieruchomości, obszar całej dzielnicy oraz dane dla całego miasta.

NIERUCHOMOŚĆ ZOSTAŁA WYCENIONA NA 396 947 ZŁ, CZYLI 19 847 ZŁ/M²

W każdym z tych zakresów porównujemy trzy kluczowe parametry: średnią cenę ofertową za metr kwadratowy, całkowitą wartość nieruchomości oraz średnią powierzchnię oferowanych mieszkań, aby pokazać, gdzie Państwa nieruchomość plasuje się względem lokalnego rynku, ale również zrozumieć, czy jej parametry – zarówno cenowe, jak i metrażowe – są typowe, czy może odbiegają od średnich wartości cen dla danej lokalizacji. Różnice w tych danych mogą świadczyć o potencjalnej przewadze konkurencyjnej, atrakcyjnej cenie zakupu, ale też o konieczności dokładniejszego zbadania nieruchomości pod kątem ewentualnych ograniczeń.

Dzięki temu mogą Państwo szybko ocenić, czy wartość nieruchomości odpowiada realiom rynkowym niezależnie od tego, czy celem jest zakup na własne potrzeby, czy inwestycja kapitałowa.

WYCENIANA NIERUCHOMOŚĆ NA TLE LOKALNEGO RYNKU SPRZEDAŻY

Obszar analizy	Średnia powierzchnia	Średnia cena za 1 m²	Średnia cena nieruchomości	Przedział cen	Liczba ofert
Wyceniana nieruchomość	**20,00 m²**	**19 847,35 zł**	**396 947 zł**		
Promień 300 m	49,23 m²	17 184,45 zł	855 085 zł	287 000 zł 1 950 000 zł	31
Dzielnica Podgórze	55,13 m²	16 644,14 zł	894 436 zł	238 815 zł 5 982 300 zł	2 739
Miasto Kraków	55,34 m²	15 817,42 zł	862 091 zł	169 000 zł 8 500 000 zł	20 379

Źródło: estify.ai

KLUCZOWE FAKTY - NAJEM DŁUGOTERMINOWY

Prezentujemy podsumowanie analizy potencjału najmu długoterminowego Państwa nieruchomości. Zestawienie przygotowane na podstawie aktualnych ofert rynkowych pozwala w prosty sposób ocenić, czy planowany miesięczny przychód z najmu oraz zakładane stawki czynszu są w zgodzie z realiami rynkowymi i aktualnym popytem.

Analizę przeprowadziliśmy na trzech poziomach: w promieniu 300 metrów od wycenianego mieszkania, w obrębie całej dzielnicy oraz w skali całego miasta, co pozwala uchwycić zarówno specyfikę najbliższego otoczenia, jak i szersze trendy rynkowe.

WYNAJMUJĄC DŁUGOTERMINOWO WYCENIANA NIERUCHOMOŚĆ MOGŁABY OSIĄGAĆ 29 786 ZŁ PRZYCHODU ROCZNIE

Dzięki temu otrzymują Państwo pełniejszy obraz sytuacji – od najbardziej lokalnego mikro-rynku po szeroki kontekst porównawczy. Zestawienie obejmuje średnie stawki ofertowe za metr kwadratowy, całkowite miesięczne czynsze, a także najczęściej spotykane powierzchnie i układy mieszkań dostępnych na rynku. Dane te jasno pokazują, jak wyceniana nieruchomość wypada na tle konkurencji i czy proponowana wysokość czynszu będzie wystarczająco atrakcyjna dla potencjalnych najemców, aby ograniczyć ryzyko dłuższych przestojów w wynajmie oraz zapewnić stabilność przychodów.

WYCENIANA NIERUCHOMOŚĆ NA TLE RYNKU NAJMU DŁUGOTERMINOWEGO

Obszar analizy	Średnia powierzchnia	Średnia stawka najmu za 1 m²	Miesięczny przychód	Przedział cen ofertowych	Liczba ofert
Wyceniana nieruchomość	**20,00 m²**	**104,30 zł**	**2 482,16 zł**		
Promień 300 m	45,32 m²	73,73 zł	3 135,06 zł	1 650 zł 6 500 zł	47
Dzielnica Podgórze	45,30 m²	73,05 zł	3 238,26 zł	1 450 zł 9 000 zł	1 048
Miasto Kraków	48,26 m²	67,79 zł	3 181,67 zł	700 zł 20 000 zł	7 763

Źródło: estify.ai

KLUCZOWE FAKTY - NAJEM KRÓTKOTERMINOWY

Poniżej zaprezentowano analizę potencjalnych przychodów z najmu krótkoterminowego na tle danych rynkowych dla miasta. Pozwala ona zestawić uzyskane szacunki z wynikami konkurencyjnych ofert. W raporcie przeanalizowano średnie stawki za nocleg i średnioroczne obłożenie obiektów, a następnie na tej podstawie oszacowano miesięczny przychód. Uwzględniono także liczbę dostępnych ofert, co umożliwia ocenę potencjału rynku oraz pozycji konkurencyjnej wycenianej nieruchomości.

WYNAJMUJĄC KRÓTKOTERMINOWO WYCENIANA NIERUCHOMOŚĆ MOGŁABY OSIĄGAĆ 10 472 ZŁ PRZYCHODU ZA MIESIĄC

WYCENIANA NIERUCHOMOŚĆ NA TLE RYNKU NAJMU KRÓTKOTERMINOWEGO

Obszar analizy	Średnia stawka za noc	Średnioroczne obłożenie	Miesięczny przychód	Liczba ofert
Wyceniana nieruchomość	271,00 zł	68%	10 471,59 zł	15 podobnych
Miasto Kraków	347,68 zł	68%	6 912,91 zł	81 211 łącznie

Źródło: estify.ai

Krakowski rynek najmu krótkoterminowego cechuje się zmiennością popytu typową dla dużych ośrodków turystycznych, ale również całorocznym popytem.
Analiza danych wskazuje, że rynek najmu jest dojrzały, z wyraźną sezonowością i rosnącym zróżnicowaniem cenowym pomiędzy segmentami. Miasto, będące historyczną stolicą Polski, konsekwentnie przyciąga grupy gości różnego typu. Obok podróżnych indywidualnych, znaczenie ma także segment biznesowy. Turystyka koncentruje się nie tylko na tradycyjnych atrakcjach, lecz także na bogatej ofercie wydarzeń kulturalnych i biznesowych, co w połączeniu z silnym zapleczem akademickim zapewnia stały napływ gości przez cały rok. Apartamenty z jedną i dwiema sypialniami demonstrują największą stabilność i przewidywalność stawek.

Rynek najmu w Krakowie jest liderem pod względem maksymalnego obłożenia w Polsce. Zamiast popytu typowo biznesowego, rynek ten napędzany jest przez potężny, międzynarodowy ruch turystyczny. Zapewnia to wskaźniki rekordowe w skali kraju, ale wiąże się z wyraźną sezonowością. Analiza cen z uwzględnieniem standardu obiektów pozwala stwierdzić, że rynek krakowski charakteryzuje się dużą rozpiętością cenową, co odzwierciedla zróżnicowanie popytu turystycznego. W raporcie przeanalizowano także ceny w podziale na liczbę sypialni, co pomaga ustalić stawkę za dobę najmu dla mniejszych grup lub rodzin. Apartamenty z jedną i dwiema sypialniami demonstrują największą stabilność i przewidywalność stawek. Przejście do segmentu nieruchomości z trzema i więcej sypialniami oznacza wejście w strefę wyższego potencjału, ale i znacznie większej wrażliwości na sezonowość.

KLUCZOWE FAKTY - LOKALIZACJA

Aby ocenić atrakcyjność lokalizacji, porównaliśmy ją ze średnią dla całego miasta. Wynikiem jest poniższa skala, która pokazuje, jak nieruchomość wypada na tle miasta pod względem dostępu do kluczowej infrastruktury. Analiza objęła odległości do najważniejszych punktów w kategoriach: transport, usługi, edukacja, rekreacja i bezpieczeństwo. Dodatkowo najważniejsze obiekty wokół lokalizacji nieruchomości przedstawiono na mapie.

Indeks kluczowych punktów

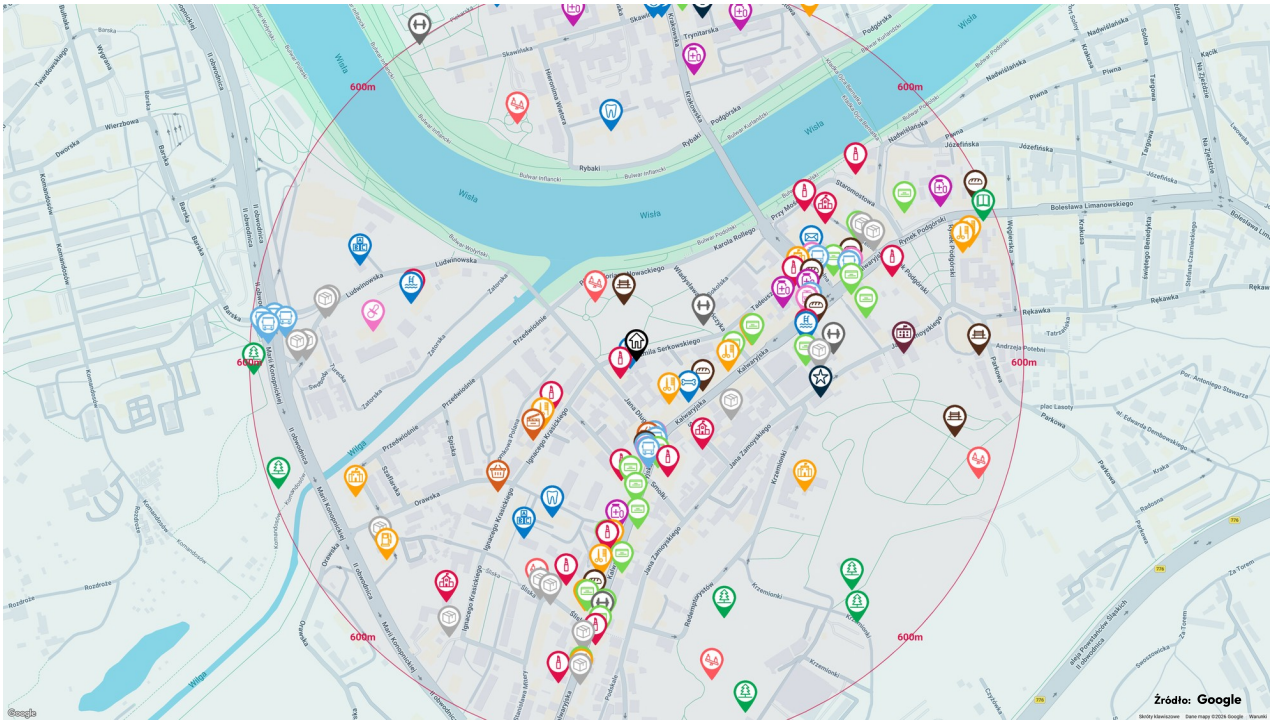


Indeks kluczowych punktów został opracowany na podstawie odległości do najważniejszych udogodnień codziennego życia. Dzięki temu w syntetyczny sposób pokazuje on praktyczną atrakcyjność lokalizacji z perspektywy mieszkańca i inwestora.

Źródło: estify.ai

Czy mieszkanie znajduje się w strefie płatnego parkowania?	TAK

KLUCZOWE PUNKTY WOKÓŁ WYBRANEJ LOKALIZACJI



Autobus	Tramwaj	Metro	Piekarnia	Sklep	Galeria	Apteka
211m	211m	n.d.	226m	236m	> 1 000m	237m

Żłobek	Przedszkole	Szkoła podstawowa	Plac zabaw	Siłownia	Park
581m	403m	275m	181m	157m	299m

KLUCZOWE FAKTY - KSIĘGA WIECZYSTA

Analiza księgi wieczystej jest kluczowym elementem oceny bezpieczeństwa zakupu każdej nieruchomości. Dokładne sprawdzenie jej zapisów pozwala uniknąć nieprzewidzianych problemów, takich jak ukryte zadłużenie, nieuregulowane prawa osób trzecich czy spory dotyczące własności. Poniżej znajduję się podsumowanie szczegółowej analizy prawnej księgi wieczystej, która znajduje się w tym raporcie.

Poważne ryzyko

Czy nieruchomość posiada ryzyka prawne?

NIE

Poważne ryzyko prawne oznacza wpisy w dziale III księgi wieczystej, takie jak roszczenia, służebności czy ograniczenia, które mogą

Potencjalne ryzyko

Czy księga wieczysta zawiera wzmianki?

NIE

Potencjalne ryzyko prawne występuje, gdy w księdze wieczystej widnieją wzmianki oznaczające toczące się postępowania lub

Szczegółowa weryfikacja księgi wieczystej nie wykazała istotnych problemów, które mogłyby uniemożliwić transakcję. W dziale III księgi wieczystej nie widnieją żadne wpisy dotyczące praw, roszczeń lub ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością. W tym dziale nie znaleziono żadnych wzmianek. Oznacza to, że nie ma zagrożenia, że wkrótce pojawi się prawo, roszczenie lub ograniczenie. W przypadku pozostałych działów, analiza księgi wieczystej ujawniła co najmniej jedną wzmiankę. Adres nieruchomości podany w formularzu różni się od adresu ujawnionego w księdze wieczystej. Należy to skonsultować z notariuszem. Nieruchomość nie jest obciążona hipoteką. Oznacza to, że nie stanowi ona zabezpieczenia żadnego kredytu ani pożyczki. Nieruchomość ma 2 współwłaścicieli. W takiej sytuacji transakcja wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli.

KW Dział Księgi Wieczystej	Uwagi	Wzmianki
Dział I-O **Oznaczenie nieruchomości**	**Są rozbieżności** Występowanie rozbieżności oznacza różnicę w danych wprowadzonych przy składaniu formularza z tymi widniejącymi w Księdze Wieczystej - warto sprawdzić te informacje u Notariusza.	Brak wzmianki
Dział I-Sp **Spis praw zwiazanych z własnością**	**1 wpis** Wpis w dziale I-SP oznacza, że nieruchomość ma przypisane różne sposoby korzystania (np. mieszkalny, usługowy, garażowy), co określa jej funkcję i dopuszczalne przeznaczenie.	Brak wzmianki
Dział II **Własność**	**2 właścicieli** Współwłasność oznacza, że nieruchomość należy do kilku osób i do transakcji konieczna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli.	Brak wzmianki
Dział III **Prawa, roszczenia, ograniczenia**	Brak wpisów	Brak wzmianki
Dział IV **Hipoteka**	Brak hipoteki	Brak wzmianki

KLUCZOWE FAKTY - ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE

Plan zagospodarowania przestrzennego

Czy nieruchomość znajduję się na obszarze obowiązującego planu zagospodarowania?

TAK

Budowy i remonty w okolicy

Ile w promieniu 300m od nieruchomości zgłoszono: remontów, nowych inwestycji itp.

91

Liczba zgłoszonych prac w odległości do 300m obejmuje zarówno drobne zgłoszenia remontu, jak i większe inwestycje wymagające pozwolenia na budowę.

Analiza planu: Główne kategorie przeznaczenia terenu obejmują zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną, tereny mieszkaniowo-usługowe, usługowe, oświatowe, sportu i rekreacji, zieleni urządzonej oraz drogi publiczne i specjalny teren pod wielokondygnacyjny parking. Zasady zabudowy są ściśle podporządkowane ochronie dziedzictwa kulturowego i historycznego układu Starego Podgórza. Wymagane jest utrzymanie zabudowy pierzejowej z zachowaniem gabarytów, linii okapów, gzymsów i detali architektonicznych sąsiednich budynków. Dachy powinny być dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20 do 40 stopni, z pokryciem z dachówki ceramicznej w naturalnym kolorze lub blachy. W przypadku zastosowania dachów płaskich wymagane jest zapewnienie zieleni na 25% ich powierzchni. Zabronione jest umieszczanie wielkogabarytowych reklam, stosowanie jaskrawych kolorów oraz ocieplanie budynków w sposób niszczący ich historyczny detal. Przepisy te gwarantują zachowanie unikalnego klimatu dzielnicy i wysoką jakość życia mieszkańców. W zakresie infrastruktury plan kładzie nacisk na ekologię poprzez zakaz stosowania paliw stałych w nowych obiektach grzewczych na rzecz miejskiej sieci ciepłowniczej i gazu.

Tereny w najbliższym otoczeniu

KDL.1 Teren drogi publicznej klasy lokalnej. Przeznaczony pod budowle drogowe, obiekty inżynierskie i urządzenia do obsługi ruchu. Dopuszczona lokalizacja sieci infrastruktury, obiektów obsługi pasażerów i zieleni.

KDD.5 Teren drogi publicznej klasy dojazdowej. Przeznaczony pod budowle drogowe, obiekty inżynierskie i urządzenia do obsługi ruchu. Dopuszczona lokalizacja sieci infrastruktury, obiektów obsługi pasażerów i zieleni.

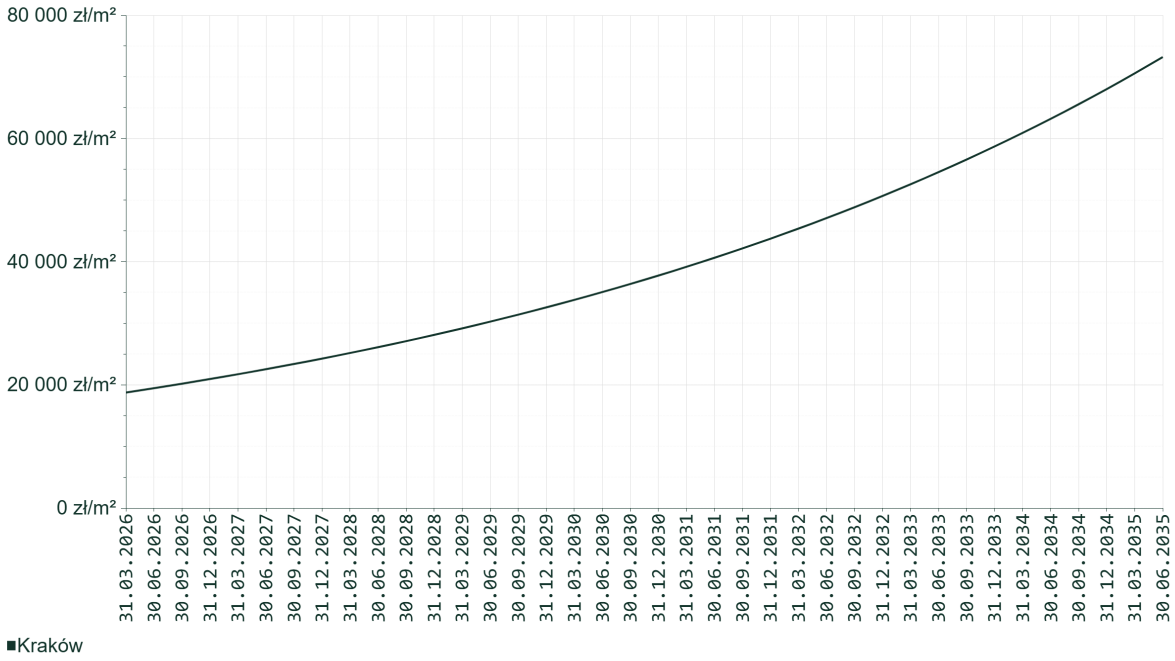
ZP.3 Teren zieleni urządzonej, publicznie dostępny park miejski. Obejmuje obszar wpisany do ewidencji zabytków. Zakaz zabudowy (poza sieciami infrastruktury). Nakaz urządzenia ciągów spacerowych.

KLUCZOWE FAKTY - CENY NIERUCHOMOŚCI W PRZYSZŁOŚCI

Projekcja przedstawia przewidywany kierunek cen przy założeniu normalnego biegu wydarzeń gospodarczych czyli gdy wszystkie czynniki oddziałujące na rynek: zmiany wynagrodzeń, dynamika popytu, szoki kosztowe i ogólne warunki makroekonomiczne. Wpływają one na ceny jednocześnie i zgodnie z zależnościami, które wynikają z wychwyconymi w modelu. Można ją więc traktować jako najbardziej prawdopodobny trend zmian cen mieszkań, o ile nie wystąpią skrajne i trudne do przewidzenia wstrząsy rynkowe.

JAK BĘDZIE SIĘ KSZTAŁTOWAĆ CENA MIESZKAŃ W MIEŚCIE ZAKŁADAJĄC BRAK GWAŁTOWNYCH ZMIAN?

PROGNOZY CEN MIESZKAŃ W NAJBLIŻSZYCH 10 LATACH



Źródło: estify.ai

Prognozowana cena mieszkań w mieście w zł/m²

Q1 2026	Q1 2027	Q1 2028	Q1 2029
18 752	21 727	25 173	29 167

KLUCZOWE FAKTY - POTENCJAŁ INWESTYCYJNY

Poniżej przedstawiona została ocena opłacalności inwestycji w lokal mieszkalny w 10-letnim scenariuszu inwestycyjnym, przy założeniu dwóch podstawowych modeli finansowania: zakupu za gotówkę oraz zakupu z wykorzystaniem kredytu hipotecznego przy 20% wkładzie własnym. Równolegle przeanalizowane zostały dwa warianty: wynajem długoterminowy i krótkoterminowy, w zależności od preferencji inwestora, profilu ryzyka i warunków rynkowych.

Zmiana wartości nieruchomości bez uwzględnienia inwestycji

396 947 — Wartość nieruchomości **na dzień wyceny**

439 957 11% — Wartość nieruchomości **po 10 latach**

Wariant zakupu na kredyt	Najem długoterminowy	Najem krótkoterminowy
Szacowany roczny **przychód**	**29 786** zł/rok	**125 659** zł/rok
Szacowany roczny **zysk**	**- 12 341** zł/rok	**59 674** zł/rok

Wariant zakupu za gotówkę	Najem długoterminowy	Najem krótkoterminowy
Szacowany roczny **przychód**	**29 786** zł/rok	**125 659** zł/rok
Szacowany roczny **zysk**	**8 962** zł/rok	**80 977** zł/rok

Wskaźnik efektywności inwestycji	**Zakup za kredyt** wkład 20%, okres spłaty 30 lat		**Zakup za gotówkę**	
ROA - Zwrot z aktywów	Najem długo. **-28%**	Najem krótko. **136%**	Najem długo. **20%**	Najem krótko. **184%**
ROE - Zwrot z kapitału	Najem długo. **-155%**	Najem krótko. **752%**	Najem długo. **23%**	Najem krótko. **204%**
ROI - Zwrot z inwestycji	Najem długo. **-105%**	Najem krótko. **509%**	Najem długo. **21%**	Najem krótko. **186%**

KLUCZOWE FAKTY - KOMFORT I BEZPIECZEŃSTWO

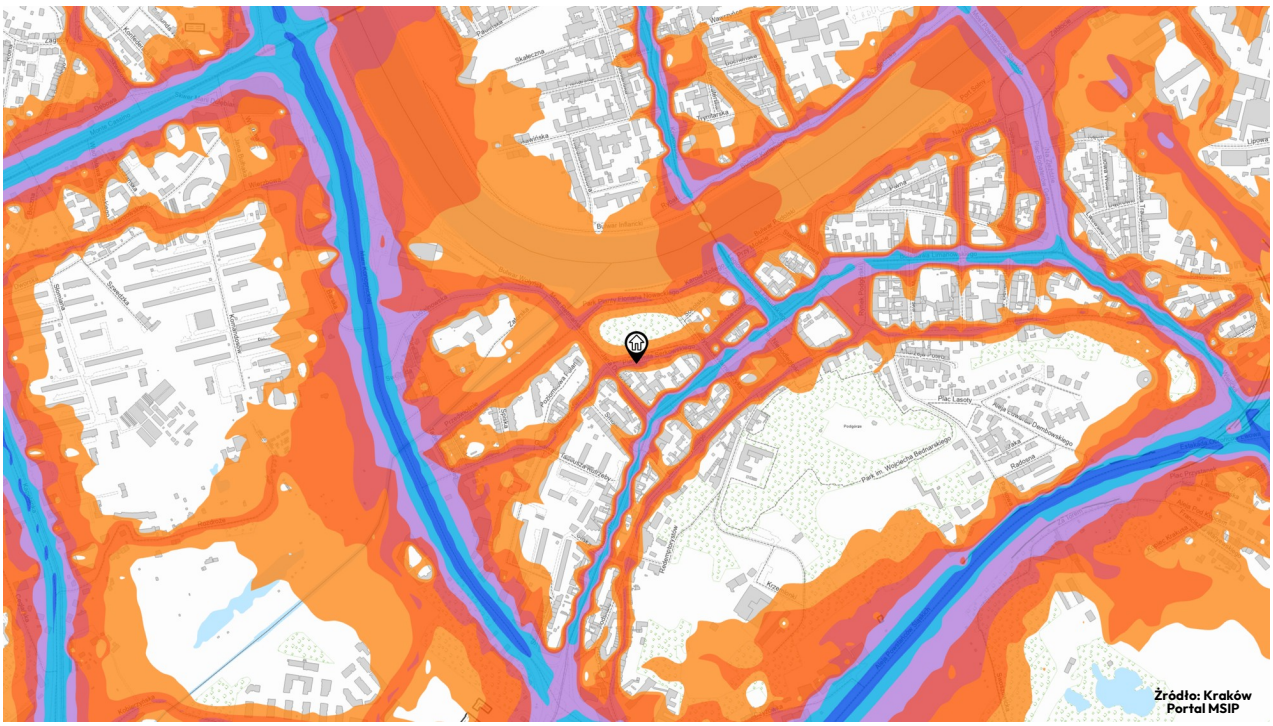
Poniższe dane przedstawiają porównanie analizowanej lokalizacji na tle miasta pod względem kluczowych warunków, takich jak bezpieczeństwo, poziom hałasu, jakość powietrza i zagrożenia środowiskowe takie jak powódź.

Barometr bezpieczeństwa



Źródło: estify.ai

Hałas drogowy, szynowy i przemysłowy



Barometr jakości powietrza



Źródło: estify.ai

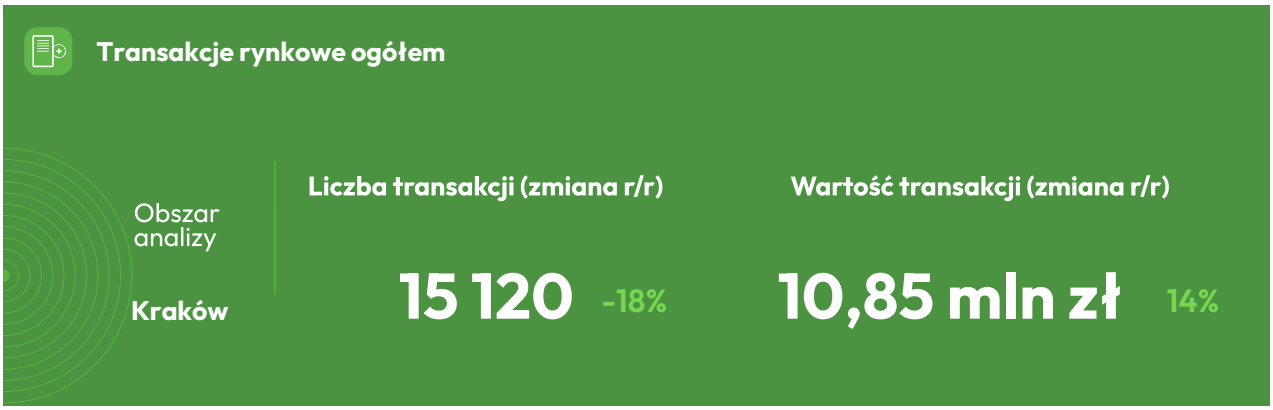
Zagrożenie powodziowe

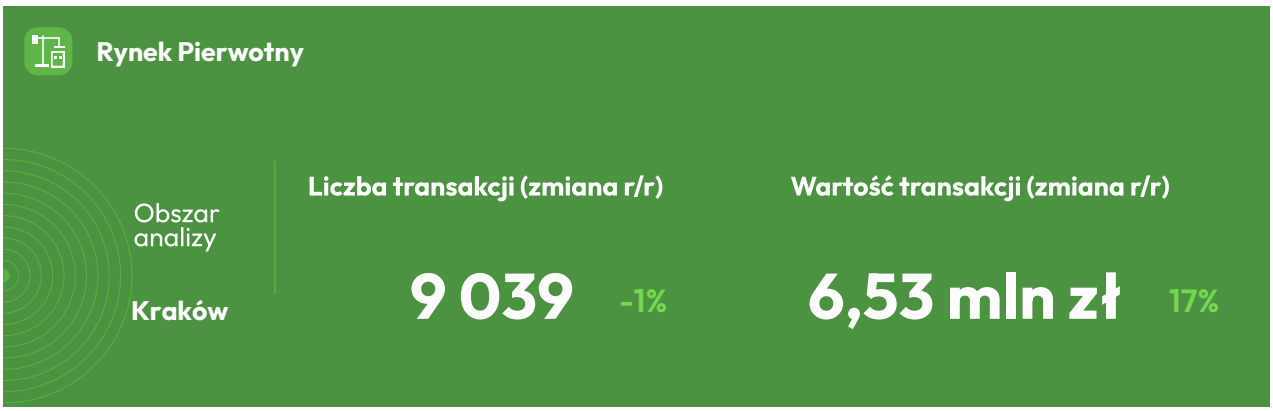
Czy nieruchomość była historycznie dotknięta powodzią lub jest narażona na powódź w przyszłości?

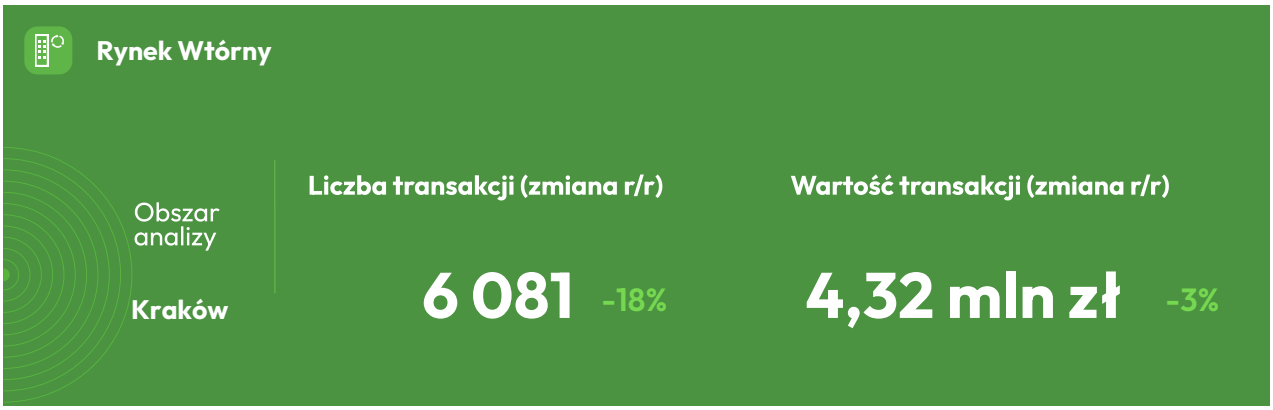
TAK

KLUCZOWE FAKTY - RYNEK NIERUCHOMOŚCI W MIEŚCIE W 2024 ROKU

W analizowanym roku w mieście Kraków przeprowadzono łącznie 15 120 transakcji rynkowych, co stanowi zmianę o -18% w ujęciu rocznym i odzwierciedla płynność rynku. Na rynku pierwotnym mieszkań odnotowano zmianę liczby transakcji o -1%, a na rynku wtórnym o -18% w stosunku do roku 2023. Warto zwrócić uwagę na rozbieżność między zmianą roczną w liczbie transakcji a ich wartością, co świadczy o zmianach cen sprzedawanych mieszkań.







KLUCZOWE FAKTY - CHARAKTER DZIELNICY

Analiza rynku wtórnego przedstawia kondycję rynku nieruchomości w dzielnicy Podgórze. Zarejestrowana liczba ofert sprzedaży (878) definiuje realną skalę wyboru dla kupujących oraz poziom konkurencji, z jaką muszą liczyć się sprzedający. Natomiast w sektorze deweloperskim planowana liczba nowych inwestycji w przyszłych 4 kwartałach (20) i nowych mieszkań (926) pozwala ocenić potencjał dzielnicy, co wskazuje na dynamikę inwestycyjną okolicy.

Nowe mieszkania

Q2 2026	Q3 2026	Q4 2026	Q1 2027
284	91	551	0

Dodatkowo, raport uwzględnia analizę preferencji politycznych, które mogą być jednym z czynników, które pomogą podjąć decyzję o wyborze lokalizacji. Mimo, że te dane nie są uwzględniane w wycenie, warto mieć świadomość, jak głosują ludzie w najbliższej okolicy i jak bardzo angażują się w życie społeczne (frekwencja).

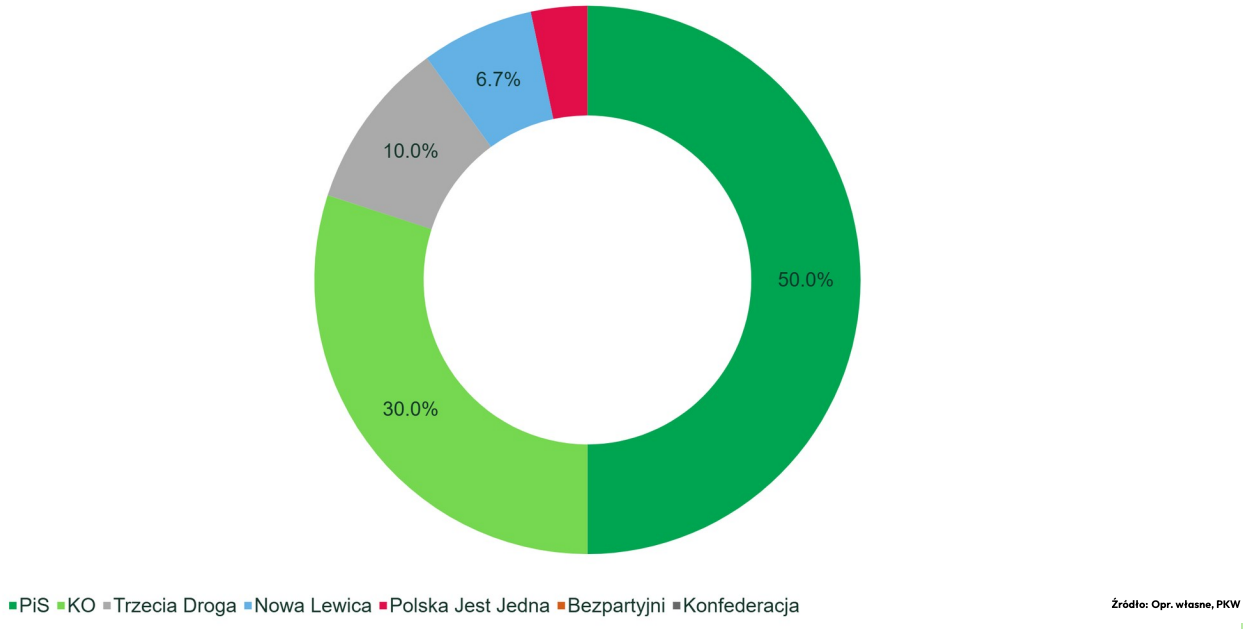
Liczba wyborców

Ilu jest wyborców w obwodowej komisji? **27**

Frekwencja

Jaka była ostateczna frekwencja? **82%**

WYNIKI WYBORÓW PARLAMENTARNYCH 2023 W NAJBLIŻSZEJ KOMISJI WYBORCZEJ



Źródło: Opr. własne, PKW

ROZDZIAŁ 2

ODKRYJ POTENCJAŁ NIERUCHOMOŚCI

WSZYSTKIE DANE, KTÓRE MUSISZ ZNAĆ



estify.ai

CHARAKTERYSTYKA DZIELNICY

Charakterystyka dzielnicy

Stare Podgórze to obszar wchodzący w skład dzielnicy Podgórze. Dane ludnościowe dla całej dzielnicy wskazują, że zamieszkuje ją prawie 6% populacji Krakowa. Obszar ten leży na prawym brzegu Wisły, naprzeciw Kazimierza. To historyczne serce dawnego miasta Podgórze, które dziś łączy zabytkowy klimat z nowoczesnym życiem miejskim i kulturą.

STARE PODGÓRZE TO DZIELNICA O ODRĘBNEJ TOŻSAMOŚCI, GDZIE FUNKCJE MIESZKALNE ŁĄCZĄ SIĘ Z KULTURĄ I SZTUKĄ.

Charakterystyka zabudowy dzielnicy

Zabudowę Starego Podgórza tworzą głównie historyczne kamienice z XIX i początku XX wieku. Wiele z nich przeszło renowację, zachowując dawny styl. W krajobrazie widoczne są też ślady przemysłowej przeszłości, z dawnymi fabrykami, które zyskały nowe funkcje. Uzupełnieniem są nowoczesne budynki mieszkalne, wkomponowane w otoczenie z poszanowaniem jego charakteru.

Charakter dzielnicy

Stare Podgórze ma artystyczny i historyczny charakter. Jego centrum stanowi Rynek Podgórski. Bliskość bulwarów wiślanych sprzyja rekreacji. Działają tu liczne galerie, muzea sztuki współczesnej oraz ośrodki kultury. W okolicy znajduje się też siedziba jednej z niepublicznych uczelni wyższych. Dzielnica łączy lokalny klimat z rosnącym ruchem turystycznym i kulturalnym.

OBSZAR JEST POŁOŻONY NAD WISŁĄ, A JEGO ZABUDOWĘ TWORZĄ HISTORYCZNE KAMIENICE SKUPIONE WOKÓŁ RYNKU PODGÓRSKIEGO.

Infrastruktura

Układ urbanistyczny Starego Podgórza skupia się wokół Rynku Podgórskiego i głównych ulic. Komunikację zapewnia gęsta sieć połączeń tramwajowych i autobusowych, co ułatwia dojazd do innych części miasta. Dostęp do terenów zielonych oferuje historyczny Park Bednarskiego. Rozwinięta jest tu także sieć usługowa, handlowa i gastronomiczna, która zaspokaja potrzeby mieszkańców.

Historia

Historia obszaru jest związana z jego dawną odrębnością. Podgórze uzyskało prawa miejskie jako wolne miasto królewskie, a następnie zostało włączone do Krakowa. Tragiczny okres w jego dziejach to czas drugiej wojny światowej, gdy na jego terenie utworzono getto. Do dziś zachowały się ważne miejsca pamięci. Wśród zabytków wyróżnia się neogotycki kościół św. Józefa i Fort św. Benedykta.

ANALIZA MOCNYCH I SŁABYCH STRON

Analiza mocnych i słabych stron nieruchomości ma na celu zidentyfikowanie kluczowych aspektów, które mogą wpłynąć na decyzje inwestycyjne i strategię zarządzania nieruchomością. Dzięki temu będzie można łatwiej ocenić potencjalne ryzyka i możliwości, co ułatwi podjęcie świadomych i optymalnych decyzji.

Indeks przewag



Indeks przewag (mocnych i słabych stron) nieruchomości oblicza się poprzez ocenę wybranych cech danej nieruchomości (np. lokalizacja, stan techniczny, dostępność komunikacyjna i wiele innych) i porównanie ich z cechami nieruchomości typowej danego miasta.

Mocne strony mieszkania

• Nieruchomość jest gotowa do zamieszkania – do wprowadzenia od zaraz.
• Wschodnia ekspozycja zapewnia najlepsze doświetlenie w godzinach porannych.

Słabe strony mieszkania

• Nieruchomość posiada podstawowe, ekonomiczne wykończenie i wyposażenie.
• Wyposażenie łazienki jest niepełne, co uniemożliwia natychmiastowe korzystanie z niej.
• Nieruchomość jest w strefie płatnego parkowania i nie ma miejsca postojowego.
• Nieruchomość nie ma dodatkowych zabezpieczeń, monitoringu ani kontroli dostępu.
• Oferta nie obejmuje dostępu do piwnicy ani komórki lokatorskiej.
• Mieszkanie nie posiada dostępu do ogrodu, tarasu ani balkonu.

Mocne strony otoczenia nieruchomości

• Nieruchomość znajduje się w obszarze z uchwalonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
• Okolica oferuje szeroki dostęp do infrastruktury społecznej i rekreacyjnej.
• Cena za 1 m² nieruchomości przewyższa średnią dzielnicy o co najmniej 5%.
• Widoczna jest tendencja wzrostowa popytu na mieszkania o tej powierzchni.
• Dane wskazują na zdecydowany wzrost przychodów z najmu mieszkań o tej liczbie pokoi.

Słabe strony otoczenia nieruchomości

• Krótkoterminowe obłożenie nieruchomości jest znacznie niższe od średniej w okolicy.
• Nieruchomość znajduje się na terenie zagrożonym powodzią.
• Na danym terenie w przeszłości występowały zalania.
• Nieruchomość nie jest dostosowana do rynku najmu krótkoterminowego.

WYCENA BAZUJĄCA NA ANALIZIE RYNKU MIESZKANIOWEGO



Źródło: estify.ai

W rozdziale zawarte zostały różnorodne typy wykresów słupkowych, zróżnicowanych zarówno pod względem formy, jak i zakresu prezentowanych danych. Część z nich przedstawia średnie ceny za metr kwadratowy w poszczególnych dzielnicach, inne skupiają się na liczbie dostępnych ogłoszeń z podziałem na metraż lub liczbę pokoi. Dzięki temu prezentujemy aktualną sytuację na rynku – zarówno z punktu widzenia kupującego, jak i inwestora.

Pierwsza grupa wykresów koncentruje się na **ogólnym poziomie cen nieruchomości** w różnych częściach miasta. Są to dane zbiorcze, które stanowią punkt wyjścia do dalszych, bardziej szczegółowych analiz. Kolejne zestawy wizualizacji pokazują, jak zmieniają się ceny za metr kwadratowy w zależności od powierzchni mieszkań oraz liczby pokoi – pozwala to zaobserwować, czy mniejsze mieszkania są droższe jednostkowo, a także jak kształtują się ceny w przypadku większych lokali.

Odrębną część stanowią wykresy przedstawiające **liczbę aktywnych ogłoszeń sprzedaży.** Zostały one podzielone według różnych kryteriów: liczby pokoi, metrażu oraz lokalizacji. Dzięki temu można zorientować się, które dzielnice charakteryzują się największą podażą, gdzie występuje najwięcej ofert kawalerek, a gdzie dominują mieszkania rodzinne o większej powierzchni. Tego rodzaju dane są szczególnie istotne dla osób planujących zakup nieruchomości w określonym segmencie rynku.

Rozdział ten nie tylko porządkuje wiedzę o obecnych realiach mieszkaniowych, ale także stanowi solidne źródło informacji do dalszych rozważań – zarówno dla osób fizycznych szukających mieszkania na własne potrzeby, jak i dla inwestorów analizujących opłacalność zakupu w poszczególnych lokalizacjach. Dzięki czytelnej formie wizualnej i konsekwentnemu układowi danych, dajemy możliwość szybkiego porównania sytuacji pomiędzy dzielnicami oraz uchwycenia kluczowych różnic i trendów.

PRZEGLĄD RYNKU SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W MIEŚCIE

Ceny i powierzchnie



Obszar analizy

Kraków

Przedział cen ofertowych

8 500 000 zł

169 000 zł

Średnia powierzchnia
55,3 m²

Średnia cena za m²
15 817 zł

Najczęściej występująca liczba pokoi

2

Mediana średniej powierzchni

51,1 m²

Łączna ilość ofert

20 379

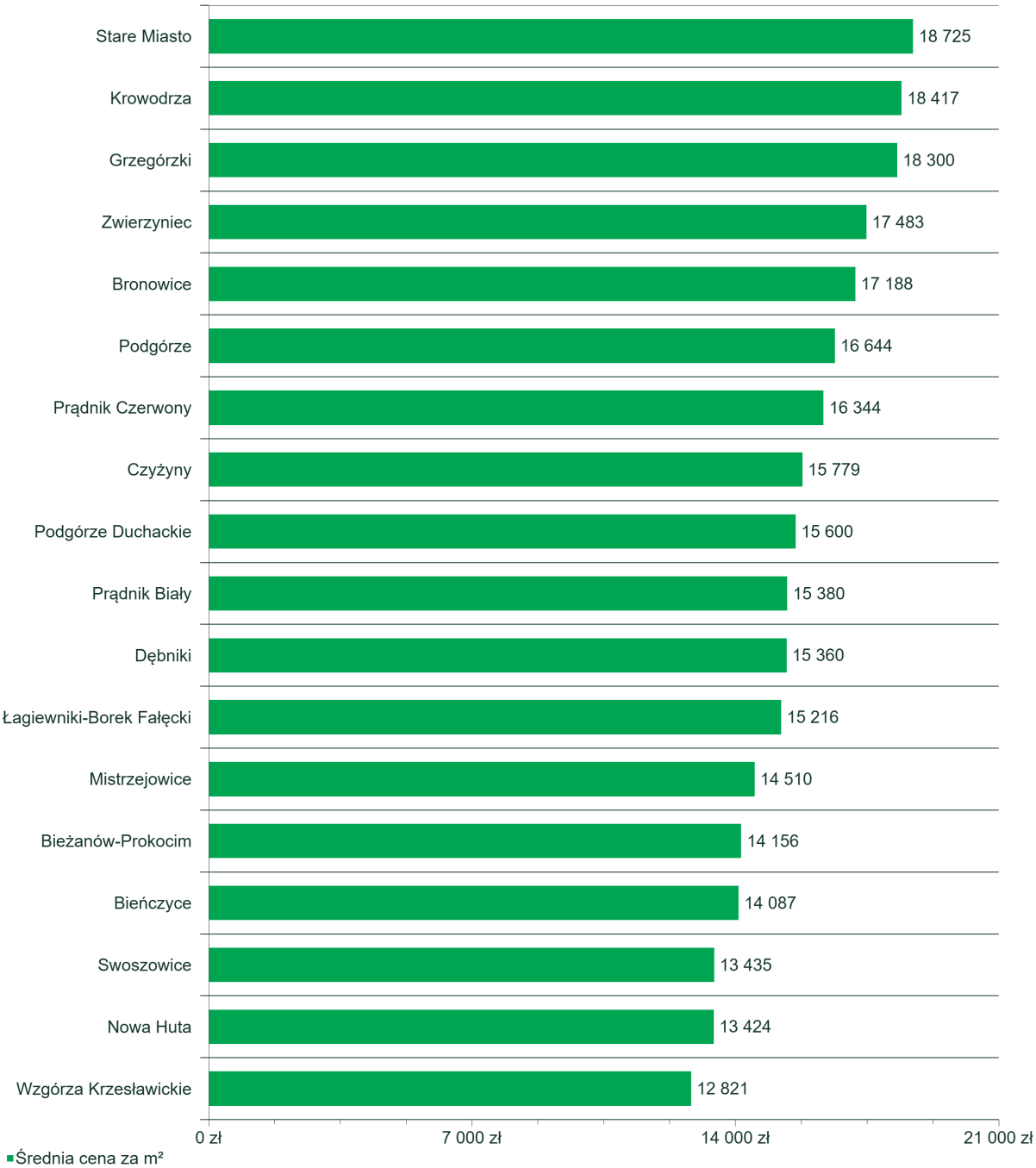
Łączna ilość podobnych ofert

285

W tym etapie naszej analizy skupiamy się na przegladzie danych rynkowych w całym mieście, w którym znajduje się wyceniana nieruchomość. Jest to doskonały wstęp do dalszych bardziej szczegółowych analiz, w których skupimy się między innymi na analizie lokalnego rynku w dzielnicy oraz bezpośredniej konkurencji w najbliższym otoczeniu. Pozwala to ocenić konkurencyjne segmenty.

ŚREDNIE CENY OFERTOWE ZA M² W MIEŚCIE - SPRZEDAŻ

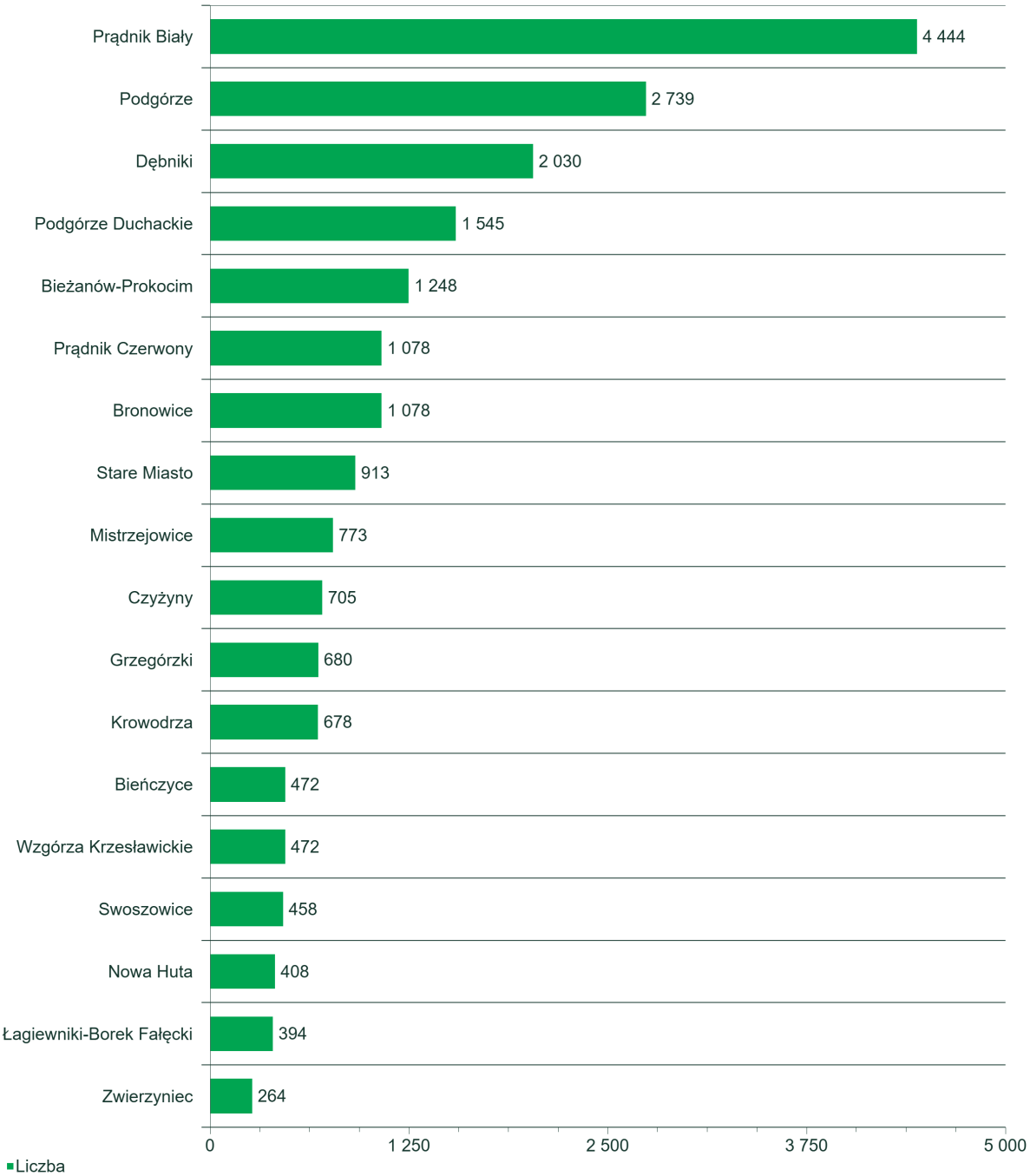
Wykres przedstawia średnie ceny ofertowe sprzedaży za metr kwadratowy mieszkań w poszczególnych dzielnicach miasta z ostatnich 90 dni. Dzięki temu można łatwo porównać, które dzielnice miasta są droższe, a które bardziej przystępne cenowo na podstawie aktualnych danych.



Źródło: estify.ai

LICZBA OFERT W MIEŚCIE – SPRZEDAŻ

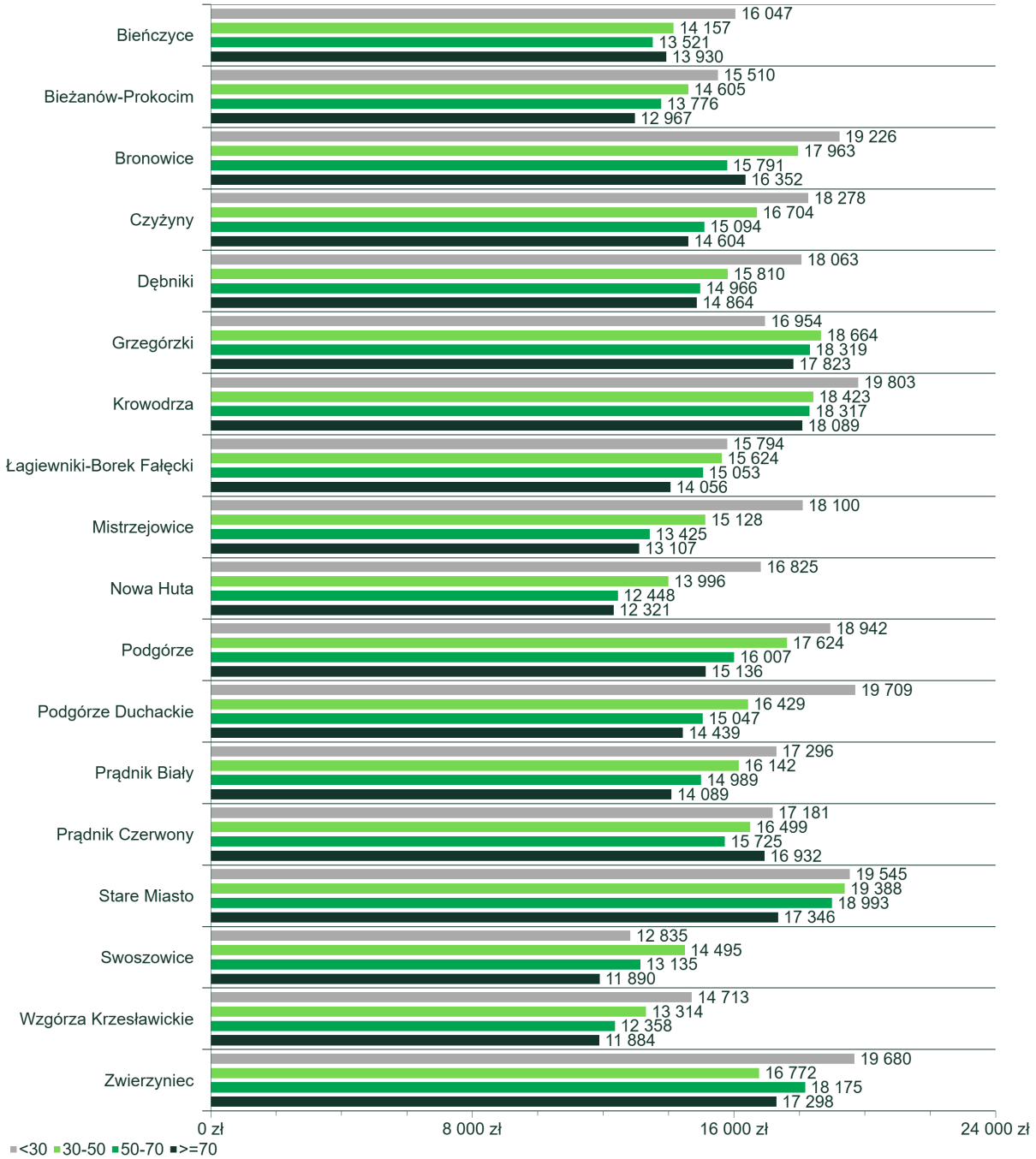
Poniższy wykres ilustruje aktywność na rynku nieruchomości. Prezentuję on liczbę nowych ogłoszeń sprzedaży mieszkań w poszczególnych dzielnicach w ciągu ostatnich 90 dni. Dane te pozwalają ocenić, w których częściach miasta podaż lokali jest obecnie największa i gdzie sprzedający są najaktywniejsi.



Źródło: estify.ai

ŚREDNIE CENY ZA M² WEDŁUG METRAŻU - SPRZEDAŻ

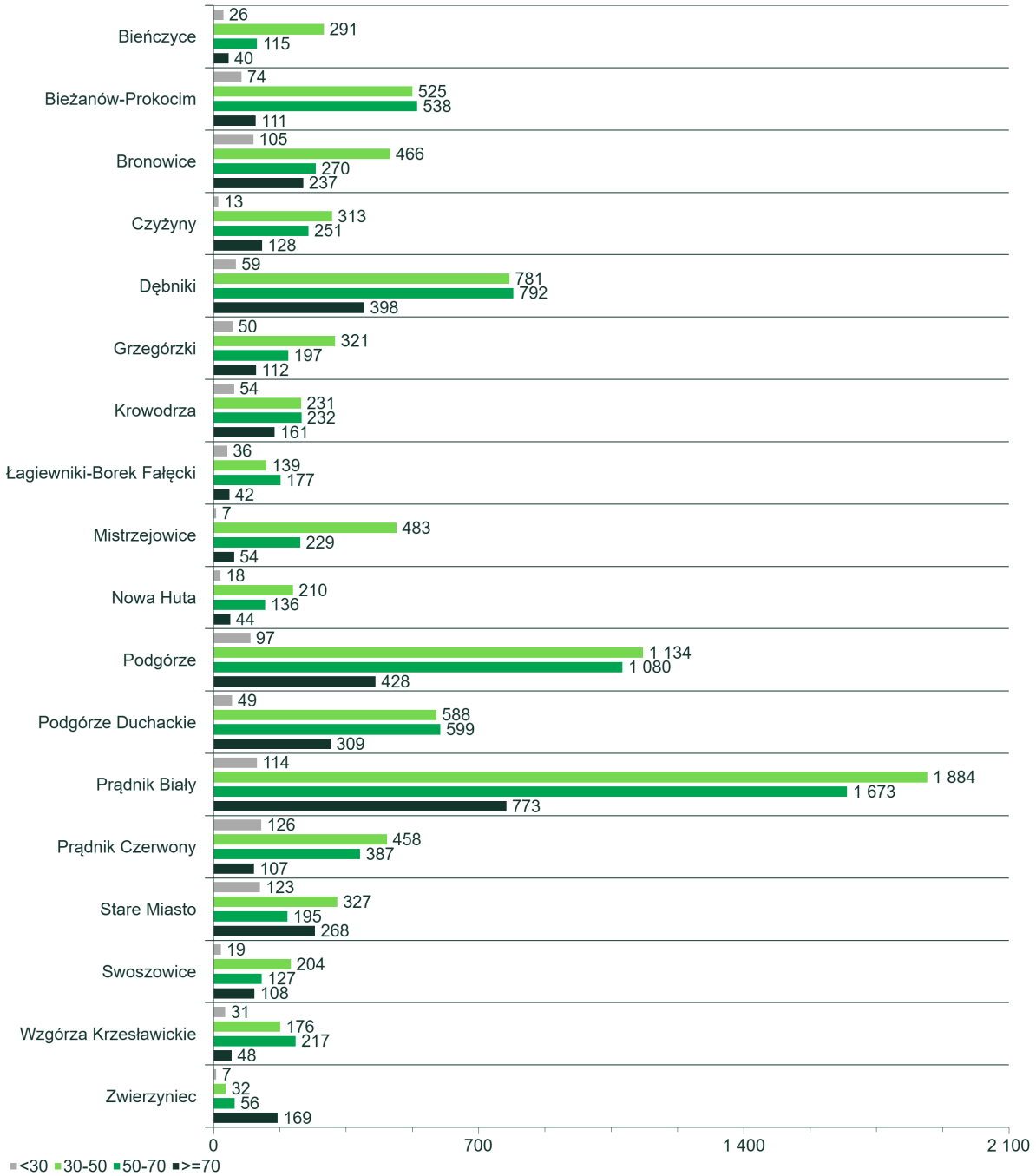
Kolejne zestawienie wnika głębiej w strukturę cen. Pokazuje średnie ceny sprzedaży za metr kwadratowy w zależności od powierzchni mieszkania. Wykres prezentuje dane dla każdej dzielnicy z podziałem na cztery kategorie metrażu: do 30 m², 30–50 m², 50–70 m² oraz powyżej 70 m². Pozwala to precyzyjnie ocenić, w których segmentach wielkościowych ceny są najwyższe.



Źródło: estify.ai

LICZBA OGŁOSZEŃ WEDŁUG METRAŻU - SPRZEDAŻ

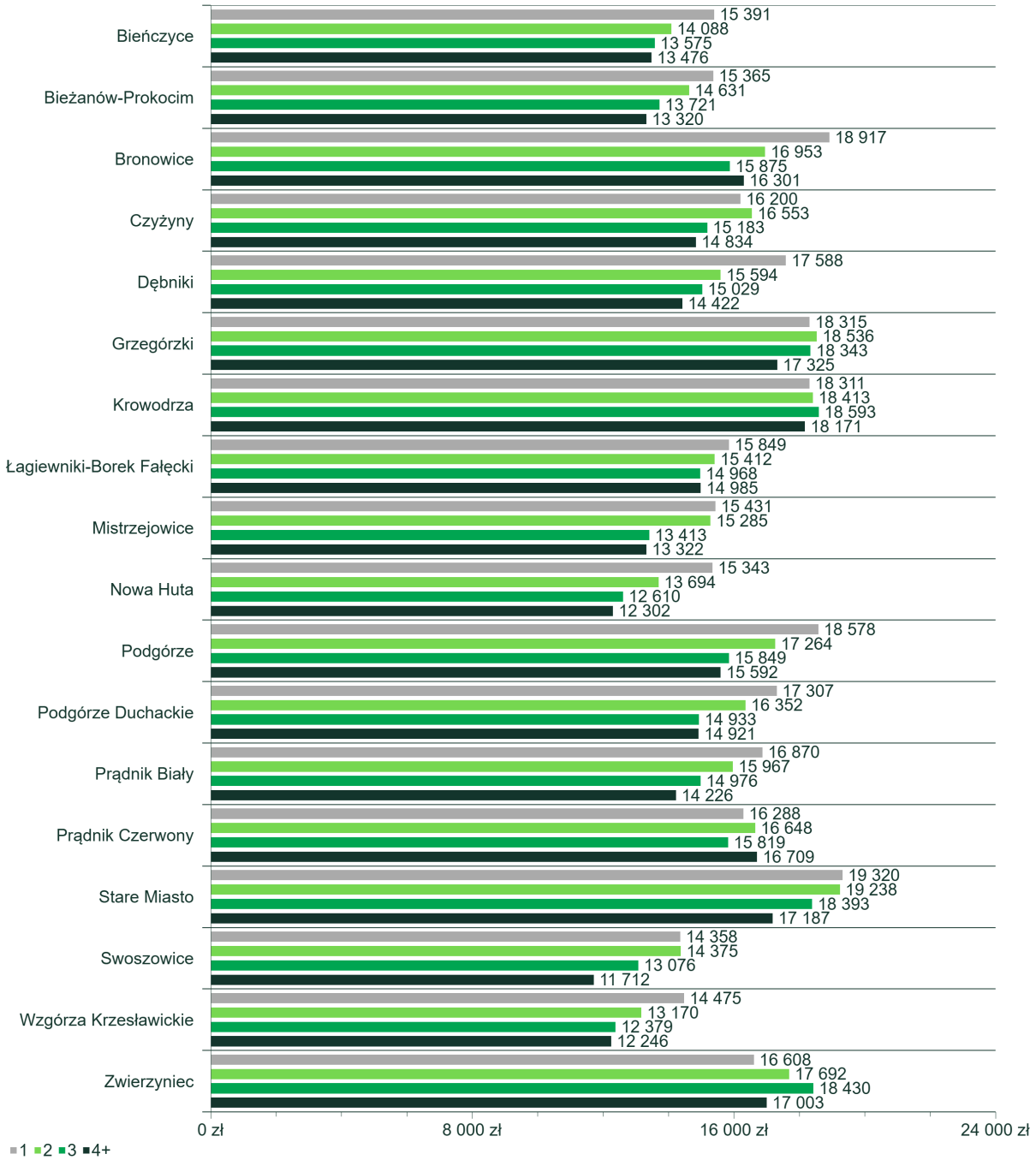
Tym razem analizujemy strukturę podaży pod kątem wielkości mieszkań. Wykres przedstawia, ile ogłoszeń sprzedaży w każdej dzielnicy dotyczyło lokali z poszczególnych przedziałów metrażowych (<30 m², 30–50 m², 50–70 m² oraz >70 m²). Dzięki temu widać, jakiego typu mieszkania dominują na rynku w danej lokalizacji – czy są to kawalerki, czy większe lokale.



Źródło: estify.ai

ŚREDNIE CENY ZA M² WEDŁUG LICZBY POKOI - SPRZEDAŻ

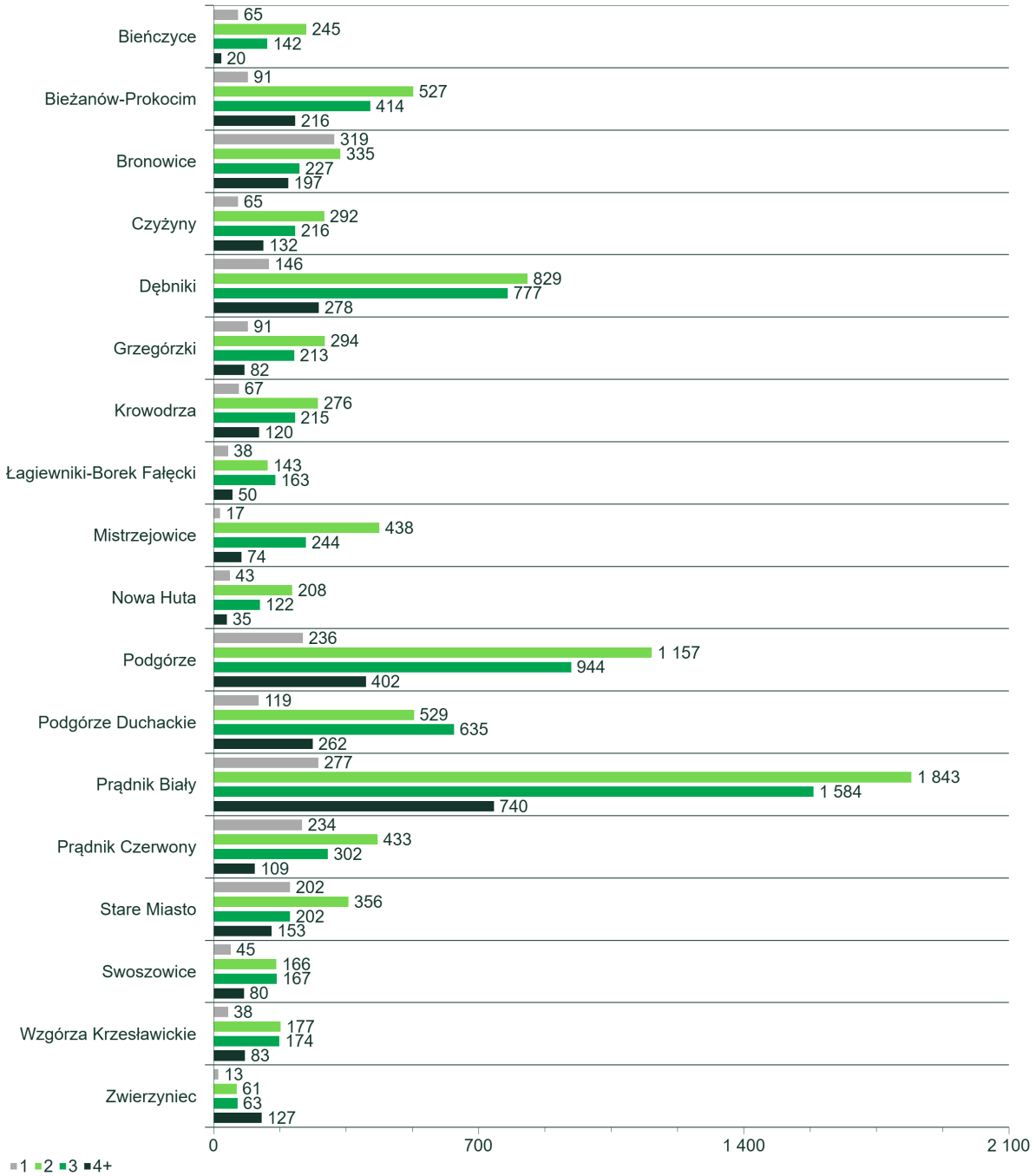
Kolejnym czynnikiem wpływającym na cenę za metr kwadratowy jest liczba pokoi. Poniższy wykres prezentuje średnie ceny ofertowe sprzedaży w poszczególnych dzielnicach, tym razem z podziałem na lokale 1-, 2-, 3- oraz 4-pokojowe i większe. Zestawienie to pozwala sprawdzić, jak układ mieszkania koreluje z jego ceną jednostkową w różnych częściach miasta.



Źródło: estify.ai

LICZBA OGŁOSZEŃ WEDŁUG LICZBY POKOI - SPRZEDAŻ

Na koniec przyglądamy się liczbie ogłoszeń z podziałem na liczbę pokoi w mieszkaniach. Wykres ten pokazuje, ile ogłoszeń sprzedaży w każdej dzielnicy dotyczyło mieszkań 1-, 2-, 3- oraz 4-pokojowych (i większych). Dane te jasno obrazują, jaki typ lokali jest najczęściej wystawiany na sprzedaż w poszczególnych dzielnicach.



Źródło: estify.ai

ANALIZA OFERT W DZIELNICY - SPRZEDAŻ

Ceny i powierzchnie



Obszar analizy

Podgórze

Przedział cen ofertowych

5 982 300 zł

238 815 zł

Średnia powierzchnia

55,1 m²

Średnia cena za m²

16 644 zł

Najczęściej występująca liczba pokoi

2

Mediana średniej powierzchni

52,2 m²

Łączna ilość ofert

2 739

Łączna ilość podobnych ofert

15

W tym etapie naszej analizy skupiamy się na konkurencji w obrębie dzielnicy, w której znajduje się wyceniana nieruchomość. W tym podrozdziale zbadamy specyfikę lokalnego rynku, identyfikując główne cechy ofert konkurencyjnych oraz ich wpływ na pozycjonowanie i wartość naszego obiektu. Analiza ta pozwoli na zrozumienie, jak wyceniana nieruchomość wpisuje się w kontekst lokalnych trendów.

NAJNOWSZE OFERTY W DZIELNICY - SPRZEDAŻ

Źródło: estify.ai

Dystans od wycenianej nieruchomości (m)	Cena	Metraż	Piętro	Liczba pokoi	Stan mieszkania	Dostępne zabezpieczenia	Balkon lub taras	Parking lub garaż	Komórka lub piwnica
5238	630 000zł	35,0m²	2	2		Tak	Nie	Nie	Nie
2170	689 000zł	36,1m²	2	2		Nie	Nie	Nie	Nie
2600	577 533zł	47,7m²	4	2	Do ukończenia	Tak	Tak	Tak	Nie
964	1 458 870zł	69,5m²	1	3	Gotowe do zamieszkania	Tak	Tak	Tak	Nie
505	599 000zł	34,3m²	0	2	Gotowe do zamieszkania	Nie	Nie	Nie	Nie
3848	850 500zł	45,0m²	1	3	Gotowe do zamieszkania	Tak	Tak	Tak	Nie
621	769 000zł	43,0m²	2	2	Gotowe do zamieszkania	Nie	Tak	Nie	Nie
621	749 000zł	42,6m²	2	2	Gotowe do zamieszkania	Nie	Tak	Nie	Nie
2302	1 249 000zł	57,0m²	1	3		Nie	Nie	Nie	Nie
1020	524 512zł	27,7m²	1	1	Do ukończenia	Nie	Tak	Tak	Nie
1020	495 452zł	26,1m²	3	1	Do ukończenia	Nie	Tak	Tak	Nie
1020	1 117 195zł	73,8m²	0	3	Do ukończenia	Nie	Tak	Tak	Nie
1020	768 065zł	49,8m²	0	2	Do ukończenia	Nie	Tak	Tak	Nie

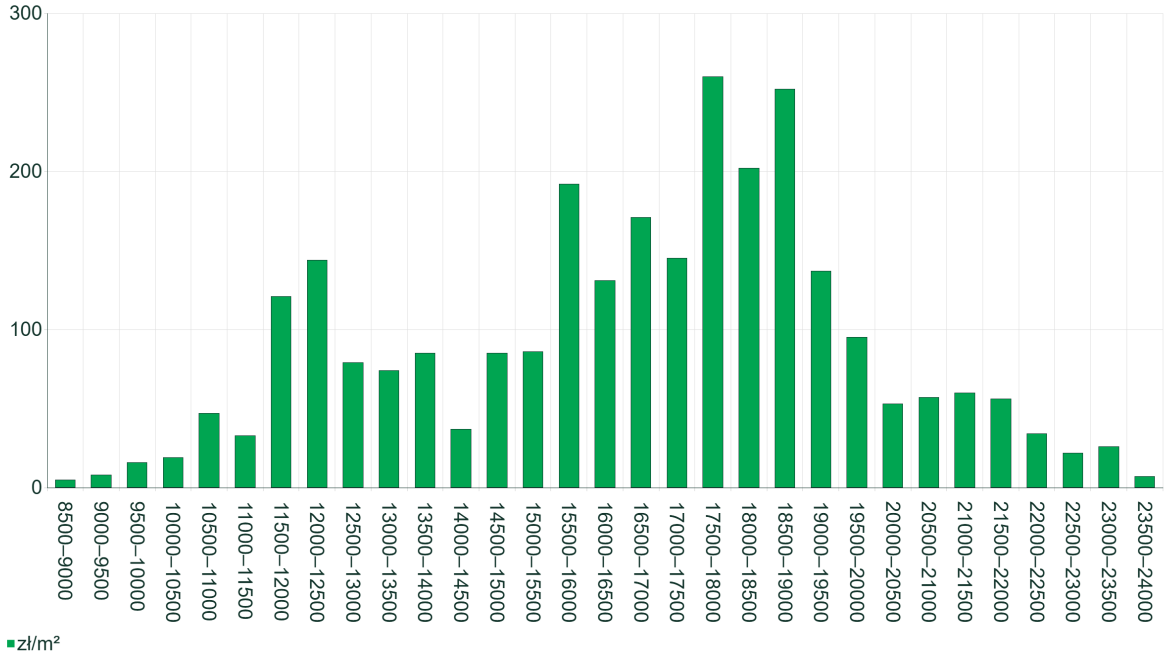
ANALIZA WSZYSTKICH OFERT W DZIELNICY - SPRZEDAŻ

W ciągu ostatnich 90 dni w analizowanym obszarze pojawiło się 2739 ofert. Ceny wahają się od 238815 do 5982300 PLN, przy średniej 16644.14 PLN/m². Powierzchnia tych nieruchomości wynosi od 16 do 332.35 m², przy średniej 55.13 m². Oferty znajdują się na różnych piętrach, od 0 do poddasza. Oferty różnią się pod względem liczby pokoi – od 1 do 11 lub nawet więcej. Garaż, balkon, winda to najczęściej spotykane udogodnienia wśród ofert, ponieważ pojawiają się w co najmniej połowie z nich, co wpływa na wartość mieszkań.

ŚREDNIA CENA SPRZEDAŻY MIESZKANIA W DZIELNICY WYNOSI 16 644 ZŁ/M²

Poniższy wykres to widok aktualnego rynku nieruchomości w analizowanej dzielnicy, obrazujący, jak rozkładają się ceny dla wszystkich ofert sprzedaży za m² w ciągu ostatnich 90 dni. Wykres pozwala zrozumieć, gdzie dokładnie na tle pozostałych ofert plasuje się wyceniana nieruchomość. Na osi pionowej widzimy liczbę dostępnych lokali, a na osi poziomej – przedziały cenowe. Każdy słupek pokazuje, jak wiele nieruchomości jest oferowanych w danym zakresie cen. Wykres pokazuje obszar rynku o największej liczbie ofert. Szczyt popularności, a zarazem największa konkurencja – reprezentowane przez najwyższe słupki – wskazuje zakres cenowy, w którym sprzedający mają najwięcej rywali, a kupujący – największy wybór. Czerwony słupek wskazuje pozycję analizowanej nieruchomości. Jego położenie pokazuje, czy oferta plasuje się powyżej, czy poniżej najbardziej zatłoczonego centrum rynku.

LICZBA OFERT SPRZEDAŻY W DZIELNICY: PRZEDZIAŁY CENOWE (90 DNI)



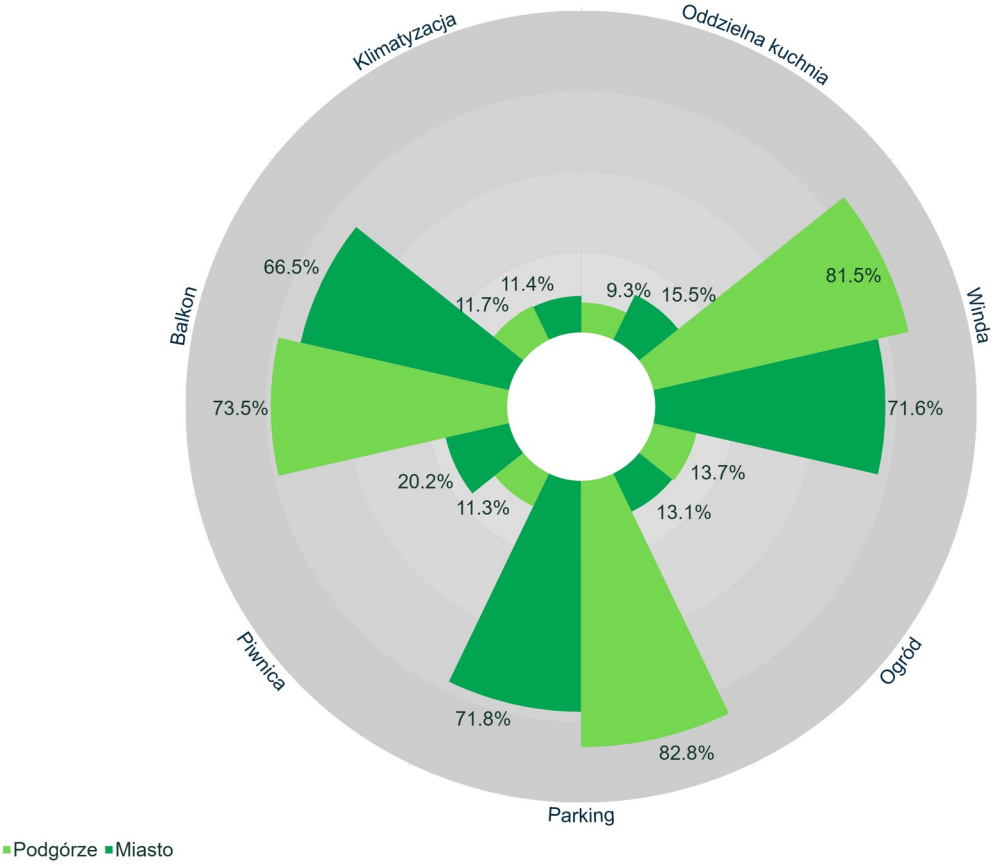
Źródło: estify.ai

ANALIZA KONKURENCYJNOŚCI CECH MIESZKANIA

Poniższy wykres radarowy prezentuje porównanie analizowanej nieruchomości na tle miasta i dzielnicy w której się znajduje pod względem kluczowych cech oraz udogodnień. Umożliwia on wizualne zestawienie między innymi takich elementów, jak klimatyzacja, balkon, piwnica czy parking, w oparciu o dane z konkurencyjnych ofert sprzedaży.
Dzięki temu można dokładnie określić, które cechy stanowią przewagę konkurencyjną nieruchomości, co stanowi podstawę jej trafnej wyceny i skutecznego pozycjonowania na rynku.

ANALIZA CECH MIESZKANIA TO WIZUALNE ZESTAWIENIE JEGO ATRYBUTÓW NA TLE MIASTA I DZIELNICY

UDZIAŁ PROCENTOWY CECH MIESZKAŃ W DZIELNICY I MIEŚCIE DLA OFERT SPRZEDAŻY



Źródło: estify.ai

ANALIZA BEZPOŚREDNIEJ KONKURENCJI - SPRZEDAŻ

Ceny i powierzchnie

Promień analizy

300 m

Przedział cen ofertowych

1 950 000 zł

287 000 zł

Średnia powierzchnia

49,2 m²

Średnia cena za m²

17 184 zł

Kluczem do skutecznego pozycjonowania mieszkania na rynku jest dogłębna znajomość konkurencji. Po analizie sytuacji na poziomie dzielnicy oraz całego miasta, przechodzimy więc do oceny bezpośrednich ofert konkurencyjnych. Koncentrujemy się na nieruchomościach położonych w promieniu 300 metrów od wycenianej lokalizacji, o zbliżonej charakterystyce względem metrażu i liczby pokoi.

ANALIZA BEZPOŚREDNIEJ KONKURENCJI - SPRZEDAŻ

Znajomość bezpośredniej konkurencji jest kluczowym elementem skutecznej strategii sprzedaży nieruchomości. Pozwala trafnie osadzić ofertę na tle lokalnego rynku, odpowiednio ustalić cenę i wyróżnić mieszkanie na tle innych podobnych propozycji. Analiza ta została przeprowadzona na podstawie ofert w promieniu do 300 metrów oraz tych, które posiadają zbliżony metraż i liczbę pokoi.

NAJNOWSZE BEZPOŚREDNIO KONKURENCYJNE OFERTY

Źródło: estify.ai

Dystans od wycenianej nieruchomości (m)	Cena	Metraż	Piętro	Liczba pokoi	Stan mieszkania	Dostępne zabezpieczenia	Balkon lub taras	Parking lub garaż	Komórka lub piwnica
59	579 000zł	29,8m²	0	2	Gotowe do zamieszkania	Tak	Nie	Nie	Tak
176	750 000zł	56,1m²	1	2		Nie	Tak	Nie	Nie
235	450 000zł	30,8m²	1	1	Gotowe do zamieszkania	Tak	Nie	Nie	Nie
142	1 375 000zł	75,0m²	1	3	Gotowe do zamieszkania	Tak	Tak	Nie	Nie
145	618 000zł	47,6m²	2	2	Gotowe do zamieszkania	Nie	Tak	Nie	Nie

ANALIZA WSZYSTKICH BEZPOŚREDNIO KONKURENCYJNYCH OFERT

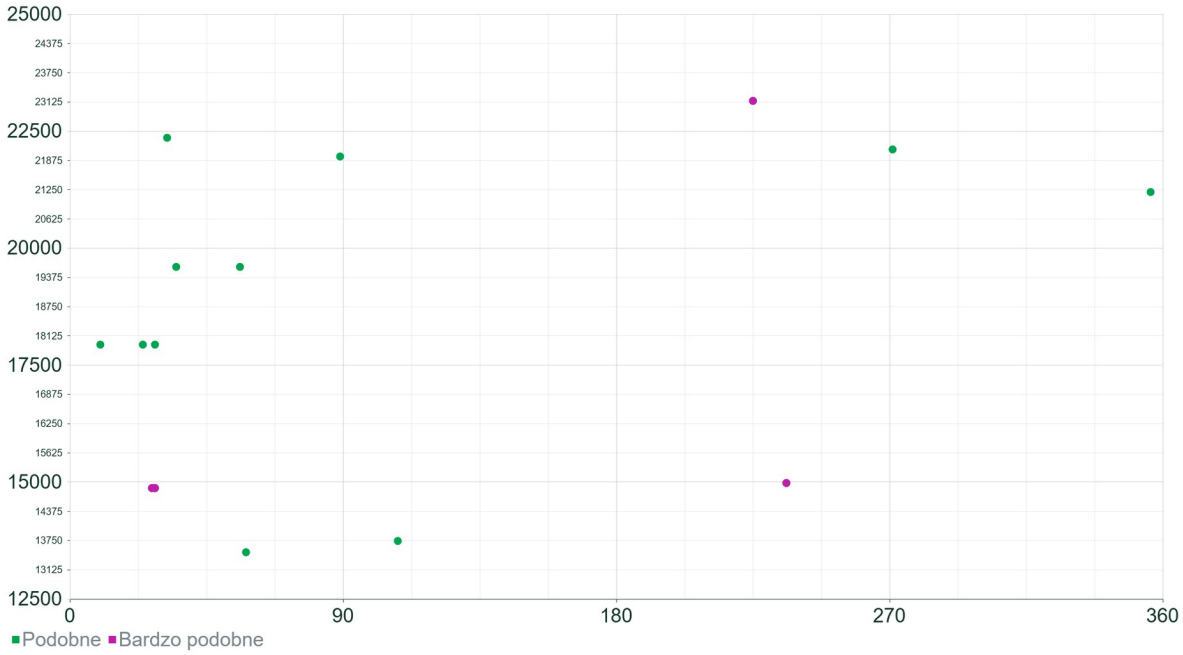
W ciągu ostatnich 90 dni na analizowanym obszarze pojawiło się 31 ofert. Ceny wahają się od 287000 do 1950000 PLN, przy średniej 17184,45 PLN/m². Powierzchnia tych nieruchomości wynosi od 16 do 92,63 m², przy średniej 49,23 m². Oferty znajdują się na różnych piętrach, od parteru do 3. Oferty różnią się pod względem liczby pokoi – od 1 do 3. Balkon jest najczęściej spotykanym udogodnieniem wśród ofert, ponieważ występuje w co najmniej połowie z nich, co wpływa na wartość mieszkań.

CZAS TRWANIA OGŁOSZENIA A CENA - SPRZEDAŻ

Poniższy wykres ilustruje kluczową zależność między ceną ofertową nieruchomości a czasem potrzebnym na jej sprzedaż na rynku w dzielnicy. Analiza ta pozwala zidentyfikować trendy cenowe, zrozumieć dynamikę konkurencji i odpowiedzieć na fundamentalne pytania: Jak wyceniane są nieruchomości, które sprzedają się szybko lub wolno oraz po jakim czasie sprzedają się mieszkania w konkretnej cenie. Zrozumienie tych danych jest niezbędne do wyznaczenia optymalnej ceny i skrócenia czasu transakcji.

PO JAKIM CZASIE I W JAKIEJ CENIE SPRZEDAJĄ SIĘ MIESZKANIA W DZIELNICY?

ZALEŻNOŚĆ MIĘDZY CENĄ ZA M² A LICZBĄ DNI POTRZEBNA DO SPRZEDAŻY W DZIELNICY



Źródło: estify.ai

Opis wykresu

- Oś pozioma (X) pokazuje czas trwania ogłoszenia na rynku (w dniach). Im dalej w prawo, tym dłużej nieruchomość czeka na sprzedaż.
- Oś pionowa (Y) pokazuje cenę za metr kwadratowy (zł/m²). Im wyżej, tym droższa jest oferta.
- Każdy punkt na wykresie to jedna, konkurencyjna oferta sprzedaży nieruchomości, pokazująca jej cenę i czas, jaki spędziła na rynku.

Interpretacja

Największe skupisko punktów dotyczy ofert mieszkań które sprzedają się najszybciej. Punkty, znajdujące się w prawym górnym rogu dotyczą nieruchomości, które ze zbyt wysoką ceną ofertową są na rynku najdłużej. Z kolei punkty zaznaczone w prawym dolnym rogu to przykłady ofert, które ze zbyt niską ceną ofertowe są długo na rynku.

ROZDZIAŁ 3

NAJEM DŁUGOTERMINOWY

ANALIZA POTENCJAŁU NAJMU DŁUGOTERMINOWEGO



estify.ai

PERSPEKTYWY DLA RYNKU NAJMU DŁUGOTERMINOWEGO W 10-LETNIM SCENARIUSZU INWESTYCYJNYM

Struktura przychodów i zysków przy zakupie na kredyt (20% wkładu własnego)

2 482 zł/mies
Szacowany miesięczny **przychód** z najmu długoterminowego

- 1 028 zł/mies
Szacowany miesięczny **zysk** z najmu długoterminowego

Struktura przychodów i zysków przy zakupie za gotówkę

2 482 zł/mies
Szacowany miesięczny **przychód** z najmu długoterminowego

747 zł/mies
Szacowany miesięczny **zysk** z najmu długoterminowego

W niniejszym rozdziale raportu skupiamy się na prezentacji perspektyw długoterminowego najmu dla wycenianej nieruchomości. Analizujemy zarówno aktualne stawki najmu, jak i przewidywane zmiany rynkowe, które mogą wpłynąć na atrakcyjność nieruchomości jako obiektu inwestycyjnego. Wykorzystując nowoczesne techniki analityczne oraz głęboką wiedzę branżową, dostarczamy szczegółową ocenę potencjału najmu, co umożliwi podejmowanie świadomych decyzji związanych z zarządzaniem nieruchomością.

NAJEM DŁUGOTERMINOWY

Celem niniejszego rozdziału jest przedstawienie graficznej prezentacji wybranych aspektów rynku najmu długoterminowego w mieście, ze szczególnym uwzględnieniem najnowszych danych z ostatnich 90 dni. Zgromadzone i uporządkowane wykresy pozwalają lepiej zrozumieć aktualne stawki czynszów, strukturę podaży oraz zróżnicowanie ofert najmu mieszkań na poziomie poszczególnych dzielnic. Wizualizacja danych ułatwia identyfikację zależności pomiędzy lokalizacją, metrażem, liczbą pokoi a wysokością miesięcznego czynszu.

ANALIZA OGŁOSZEŃ UŁATWIA OCENĘ KONKURENCYJNYCH OFERT MIESZKAŃ NAJMU DLA RÓŻNYCH DZIELNIC

W rozdziale zaprezentowano różnorodne typy wykresów słupkowych, zróżnicowanych pod względem formy, jak i zakresu prezentowanych danych. Część z nich obrazuje średnie stawki czynszu za metr kwadratowy w poszczególnych dzielnicach, inne koncentrują się na liczbie dostępnych ofert najmu, podzielonych według metrażu lub liczby pokoi. Dzięki temu czytelnik zyskuje pełniejszy obraz sytuacji na rynku najmu – zarówno z perspektywy najemcy, jak i wynajmującego.

Pierwsza grupa wykresów ukazuje ogólny poziom stawek najmu w różnych dzielnicach miasta. Dane te stanowią punkt wyjścia do bardziej szczegółowych analiz, które następują dalej w rozdziale. Kolejne zestawy wizualizacji pokazują, jak zmieniają się stawki czynszu za metr kwadratowy w zależności od wielkości mieszkania oraz liczby pokoi – co pozwala sprawdzić, czy mniejsze mieszkania są relatywnie droższe, oraz jak kształtują się ceny najmu większych lokali.

Odrębną część stanowią wykresy ilustrujące liczbę aktywnych ogłoszeń najmu. Dane te zostały podzielone według różnych kryteriów: liczby pokoi, powierzchni oraz lokalizacji. Pozwala to określić, które dzielnice cechują się największą dostępnością mieszkań na wynajem, gdzie dominują oferty małych lokali, a gdzie przeważają przestronne mieszkania przeznaczone dla rodzin. Tego rodzaju informacje są szczególnie istotne zarówno dla osób poszukujących mieszkania do wynajęcia, jak i dla właścicieli planujących udostępnienie nieruchomości na rynku.

Rozdział ten porządkuje wiedzę o aktualnej sytuacji na rynku najmu długoterminowego i stanowi solidne źródło danych do dalszych analiz – zarówno dla najemców, jak i inwestorów oceniających opłacalność wynajmu w poszczególnych lokalizacjach. Dzięki przejrzystej formie wizualnej oraz spójnemu układowi danych, czytelnik ma możliwość szybkiego porównania sytuacji między dzielnicami i wychwycenia kluczowych trendów oraz różnic w strukturze podaży.

PRZEGLĄD RYNKU W MIEŚCIE - NAJEM DŁUGOTERMINOWY

Ceny i powierzchnie

Obszar analizy

Kraków

Przedział cen ofertowych

20 000 zł

700 zł

Średnia powierzchnia

48,3 m²

Średnia cena

3 272 zł

Najczęściej występująca liczba pokoi

2

Mediana średniej powierzchni

45,0 m²

Łączna ilość ofert

7 763

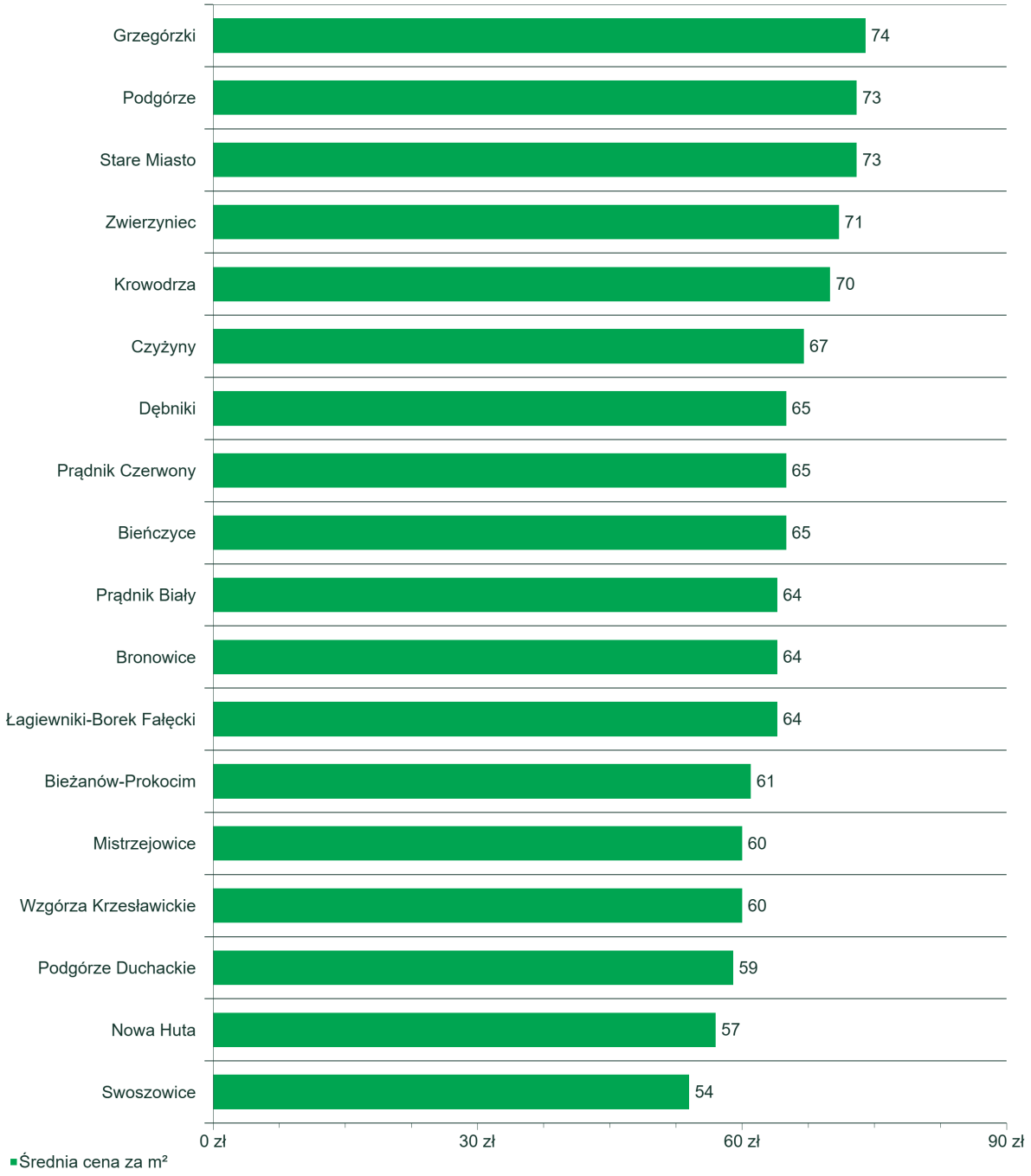
Łączna ilość podobnych ofert

394

Na obecnym etapie dokonujemy przeglądu danych rynkowych dla najmu długoterminowego dla miasta, w którym znajduje się wyceniana nieruchomość. Jest to wstęp do dalszych, szczegółowych analiz. Rozpoczynamy od rynku miejskiego, następnie przechodzimy do analizy dzielnicy i skończymy na bezpośrednim otoczeniu konkurencyjnym. Analiza od ogółu do szczegółu pozwala zrozumieć wszystkie czynniki wpływające na cenę.

ŚREDNIE CENY ZA M² W MIEŚCIE – NAJEM DŁUGOTERMINOWY

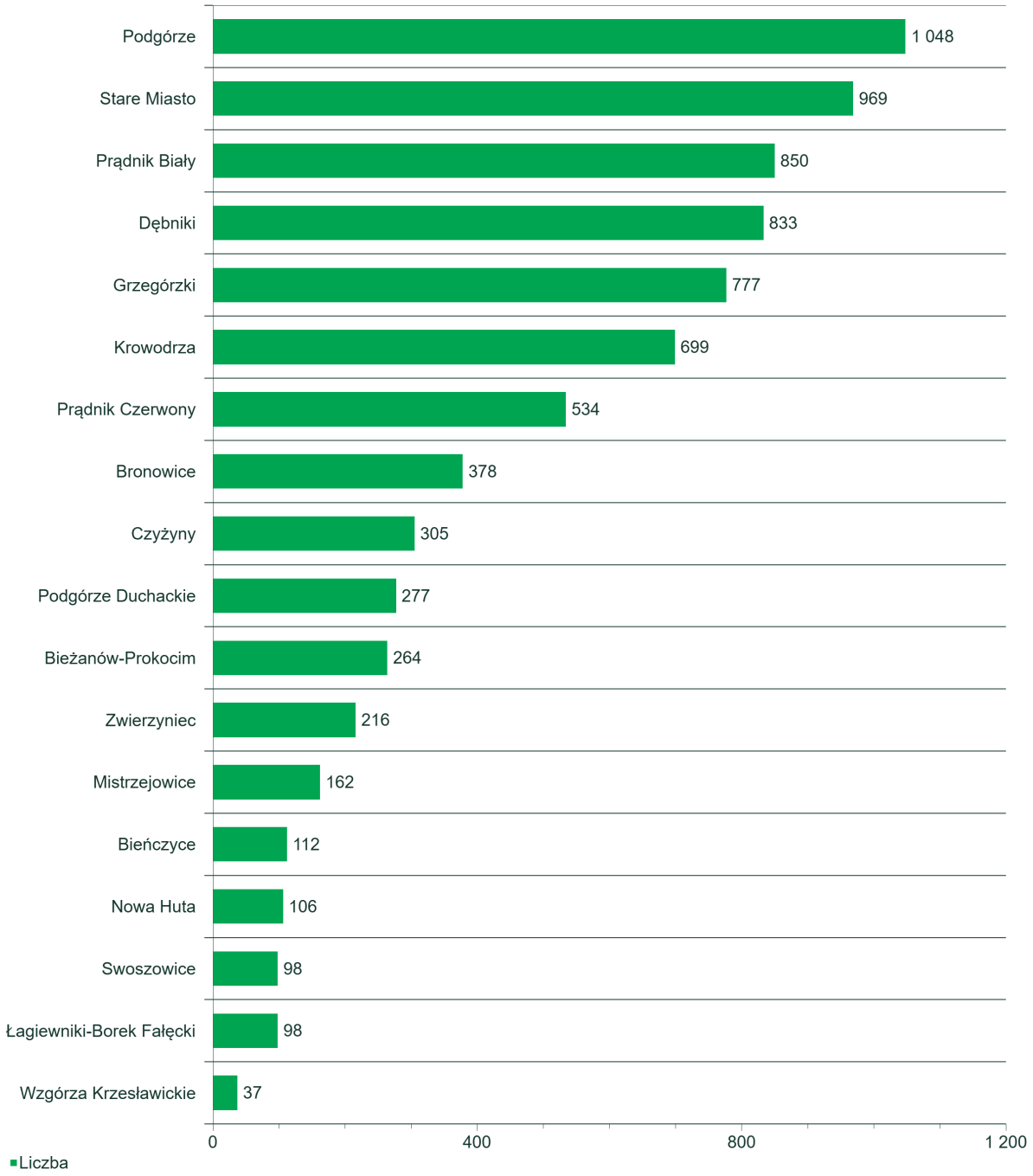
Poniższy wykres przedstawia średnie ofertowe ceny najmu długoterminowego za metr kwadratowy w dzielnicach dla ostatnich 90 dni. Taki podział pozwala zobaczyć jaka jest średnia cena za najem 1 metra kwadratowego w różnych dzielnicach miasta. Taki układ pozwala na szybkie porównanie stawek i ułatwia ocenę, gdzie aktualnie najem jest najdroższy, a gdzie najbardziej opłacalny.



Źródło: estify.ai

LICZBA OGŁOSZEŃ W MIEŚCIE - NAJEM DŁUGOTERMINOWY

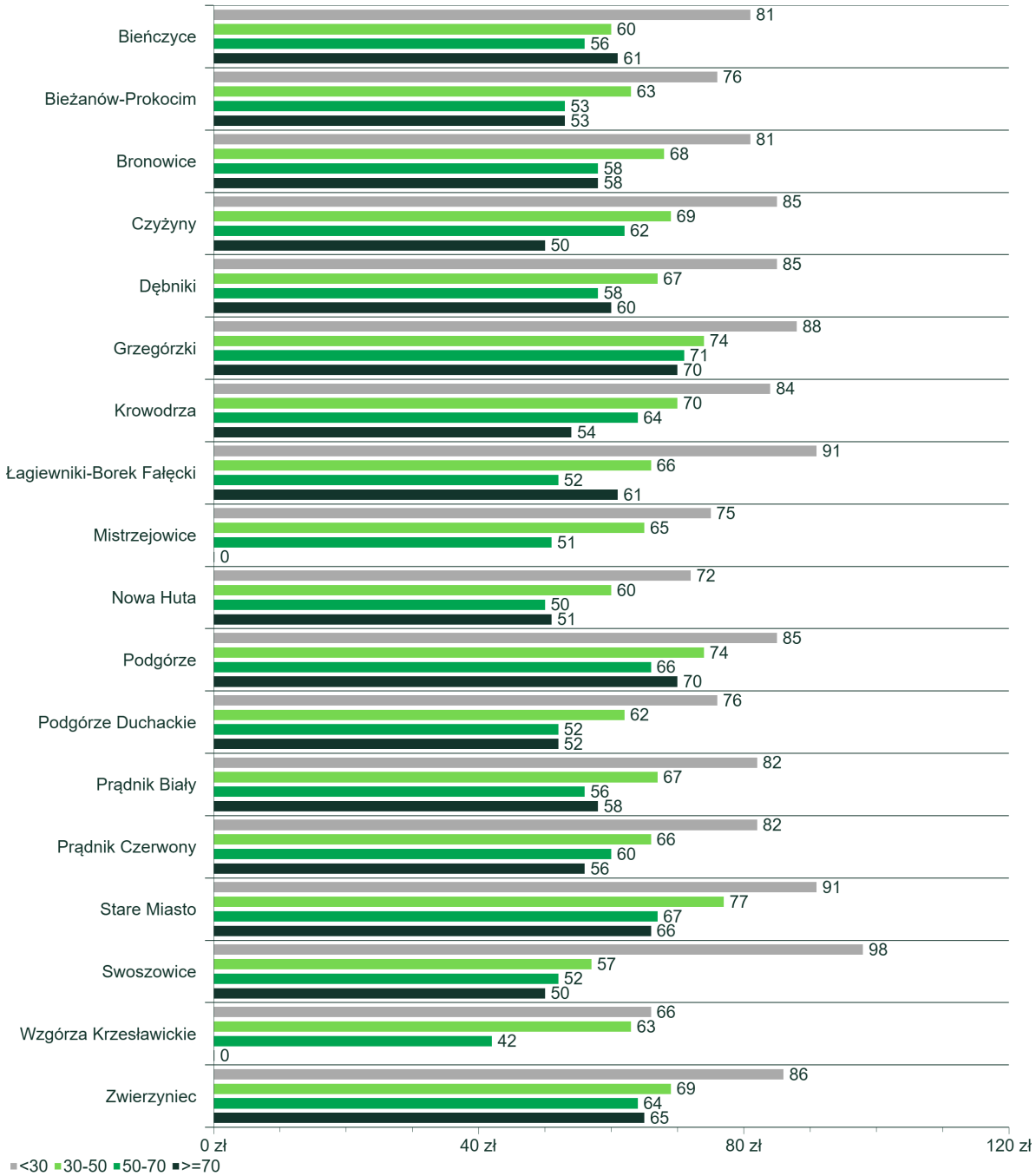
Ten wykres ilustruje podaż na rynku najmu, prezentując łączną liczbę ogłoszeń, które pojawiły się w ciągu ostatnich 90 dni w każdej z dzielnic. W ten sposób wykres pokazuje aktywność na rynku, wskazując, w których dzielnicach miasta pojawiło się najwięcej ofert najmu w ostatnim kwartale. Liczba ogłoszeń odzwierciedla popularność lokalizacji, rotację i konkurencję.



Źródło: estify.ai

CENY OGŁOSZEŃ W PODZIALE NA METRAŻ - OGÓŁEM

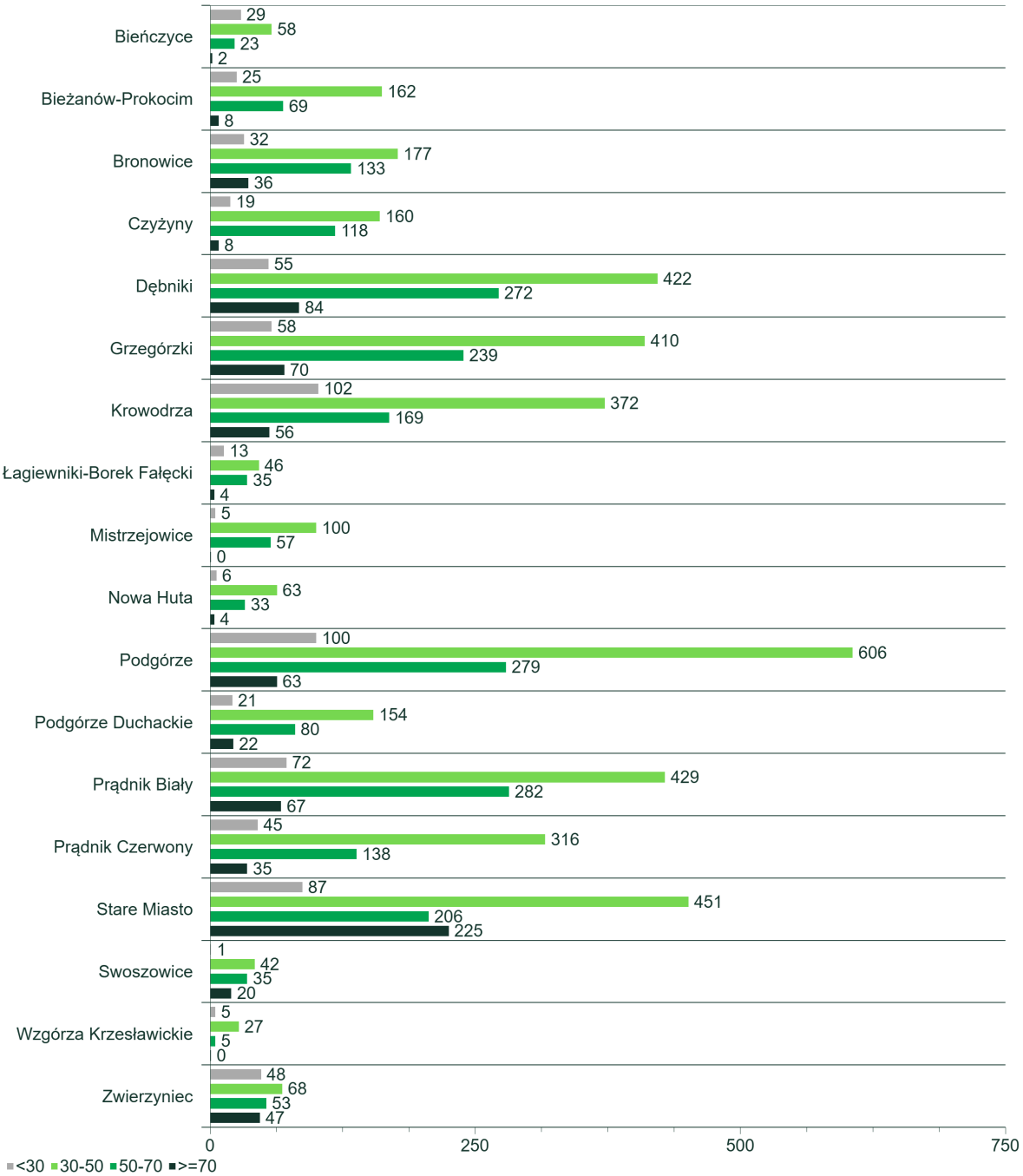
Ten wykres jest rozszerzeniem poprzedniego i dostarcza dodatkowych informacji o strukturze rynku. Prezentuje on liczbę ogłoszeń z podziałem na metraż (<30 m², 30–50 m², 50–70 m², ⩾70 m²), które pojawiły się w każdej z dzielnic w ciągu ostatnich 90 dni. Dzięki temu widać, jakiego typu mieszkania dominują w ofertach najmu w danej lokalizacji.



Źródło: estify.ai

LICZBA OGŁOSZEŃ W PODZIALE NA METRAŻ - NAJEM DŁUGOTERMINOWY

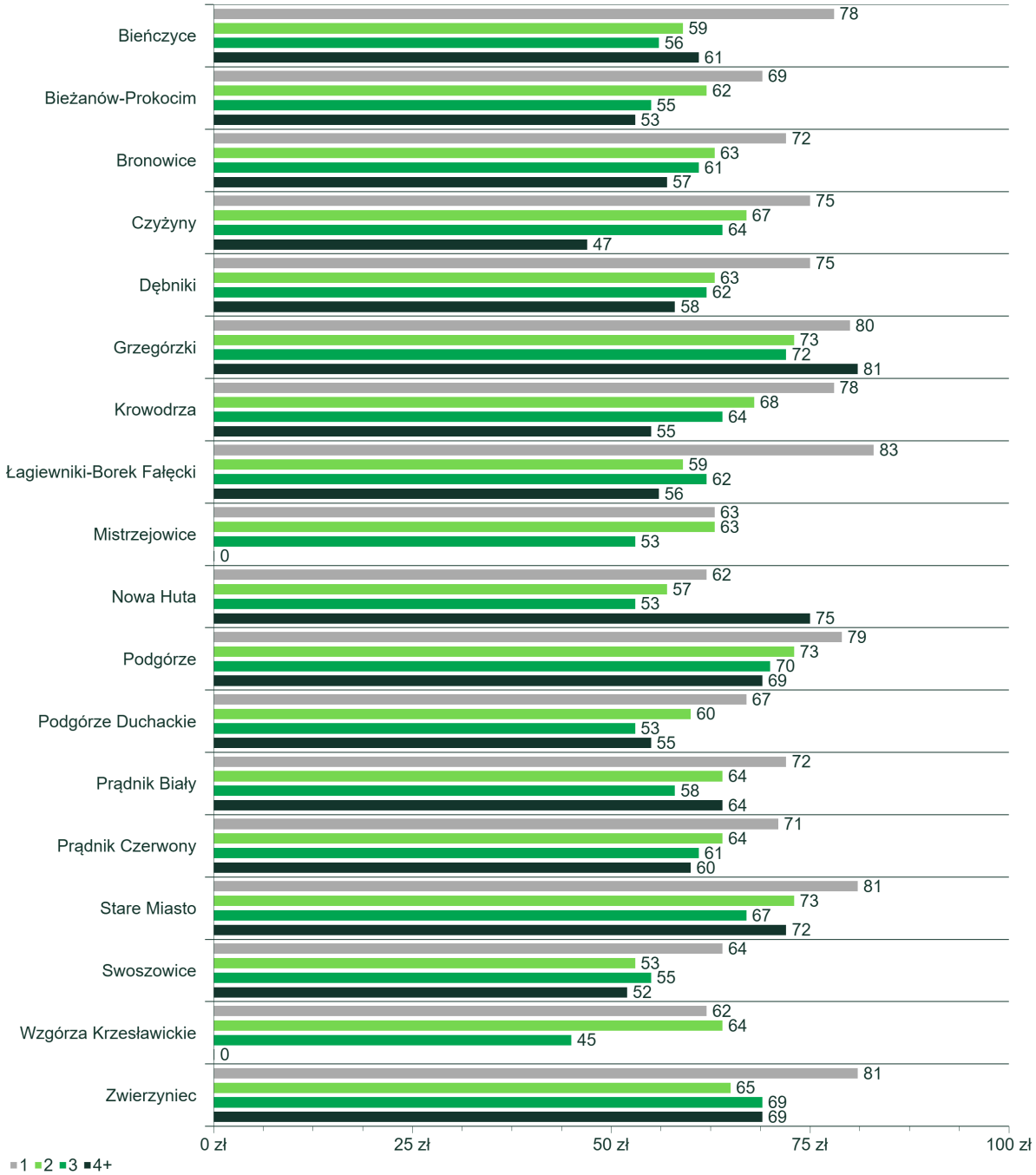
Wykres podobnie jak ten powyższy przedstawia liczbę ogłoszeń mieszkań dla poszczególnych dzielnic. W porównaniu do poprzedniego, dane dotyczą tylko ogłoszeń najmu. Ponownie zaprezentowano dane dla dzielnic w podziale na cztery grupy metrażu: <30 m², 30–50 m², 50–70 m², ⩾70 m². Ten wykres pokazuję, jakie metraże mieszkań dominują w ofertach najmu.



Źródło: estify.ai

ŚREDNIE CENY ZA M² WEDŁUG LICZBY POKOI - NAJEM DŁUGOTERMINOWY

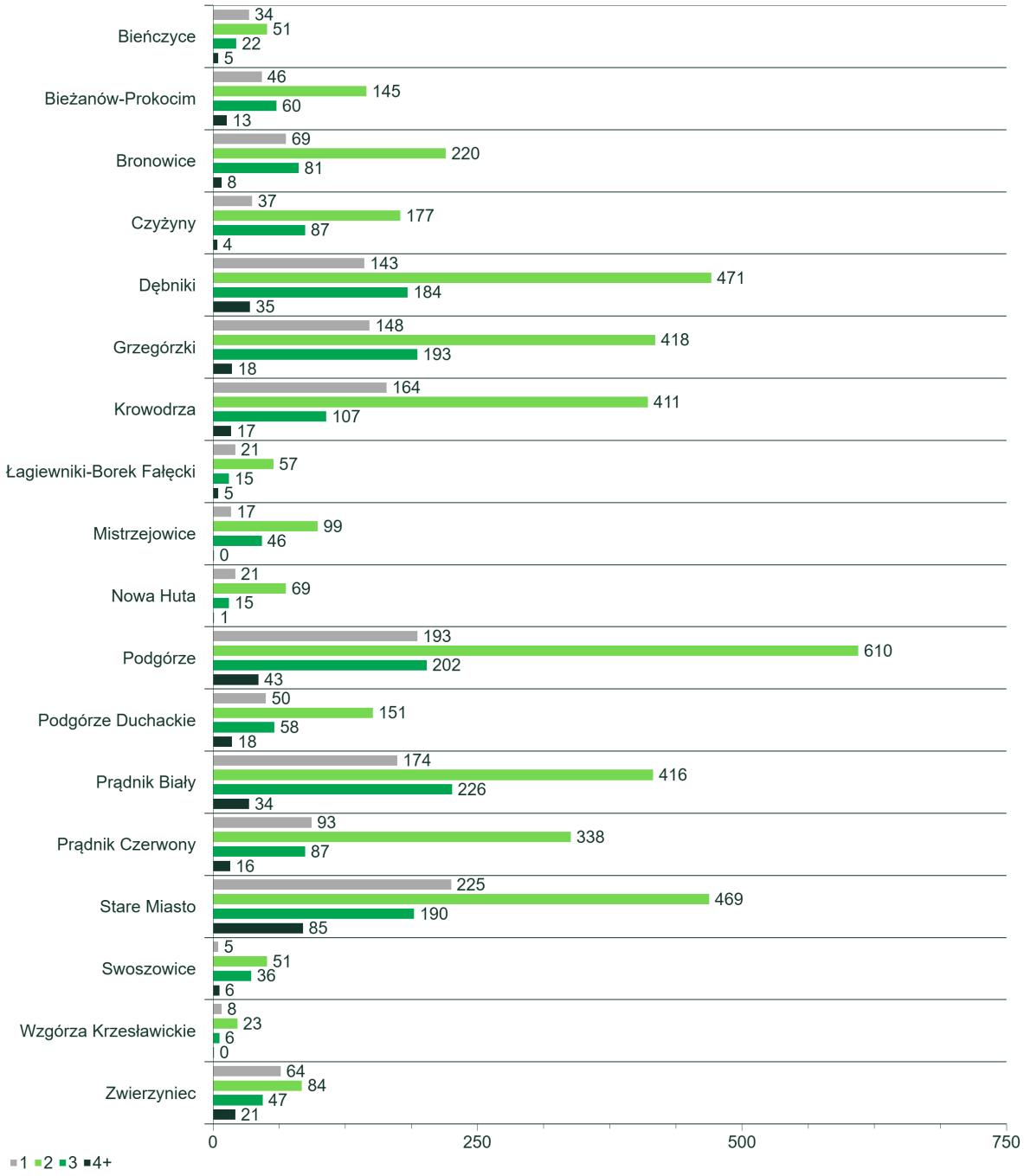
Poniższy wykres, bazując na danych z ostatnich 90 dni, przedstawia średnie ceny najmu za metr kwadratowy w podziale na lokalizację oraz liczbę pokoi. Pokazuje on, jak wielkość lokalu wpływa na stawkę za metr kwadratowy i pozwala łatwo określić, dla jakiej liczby pokoi jest ona najwyższa.



Źródło: estify.ai

LICZBA OFERT WEDŁUG LICZBY POKOI – NAJEM DŁUGOTERMINOWY

Wykres przedstawia liczbę ogłoszeń najmu mieszkań z ostatnich 90 dni, z podziałem na liczbę pokoi. Pozwala to szybko ocenić, jak wygląda podaż mieszkań o konkretnej liczbie pokoi w poszczególnych dzielnicach i w jakiej dzielnicy jest najwięcej ofert z konkretną liczbą pokoi.



Źródło: estify.ai

ANALIZA KONKURENCJI W DZIELNICY - NAJEM DŁUGOTERMINOWY

Ceny i powierzchnie



Przedział cen ofertowych

9 000 zł

1 450 zł

Średnia powierzchnia

45,3 m²

Średnia cena

3 309 zł

Najczęściej występująca liczba pokoi

2

Mediana średniej powierzchni

42,0 m²

Łączna ilość ofert

1 048

Łączna ilość podobnych ofert

60

W tym etapie naszej analizy skupiamy się na konkurencji w obrębie dzielnicy, w której znajduje się wyceniana nieruchomość. W tym podrozdziale zbadamy specyfikę lokalnego rynku, identyfikując główne cechy ofert konkurencyjnych oraz ich wpływ na pozycjonowanie i wartość naszego obiektu. Analiza ta pozwoli na zrozumienie, jak wyceniana nieruchomość wpisuje się w kontekst lokalnych trendów.

NAJNOWSZE OFERTY W DZIELNICY - NAJEM DŁUGOTERMINOWY

Źródło: estify.ai

Dystans od wycenianej nieruchomości (m)	Cena	Metraż	Piętro	Liczba pokoi	Stan mieszkania	Dostępne zabezpieczenia	Balkon lub taras	Parking lub garaż	Komórka lub piwnica
635	3 200zł	46,0m²	3	2		Tak	Nie	Tak	Nie
1638	3 000zł	39,0m²	2	1		Tak	Tak	Nie	Nie
1504	3 300zł	50,0m²	7	2		Tak	Tak	Tak	Nie
1702	3 500zł	39,0m²	1	2		Tak	Tak	Tak	Nie
734	3 200zł	39,0m²	3	2		Tak	Tak	Nie	Nie
2965	4 400zł	74,0m²	2	4		Tak	Tak	Tak	Nie
995	3 000zł	41,0m²	2	2		Tak	Tak	Tak	Nie
1002	2 800zł	42,0m²	2	3		Nie	Tak	Nie	Nie
326	3 000zł	40,0m²	3	2		Tak	Tak	Tak	Nie
2098	2 600zł	34,0m²	2	2		Nie	Tak	Nie	Nie
1051	3 350zł	47,0m²	1	2		Tak	Tak	Tak	Nie
2170	2 900zł	36,0m²	2	1		Tak	Tak	Tak	Nie
185	3 350zł	60,0m²	4	3		Tak	Nie	Nie	Nie

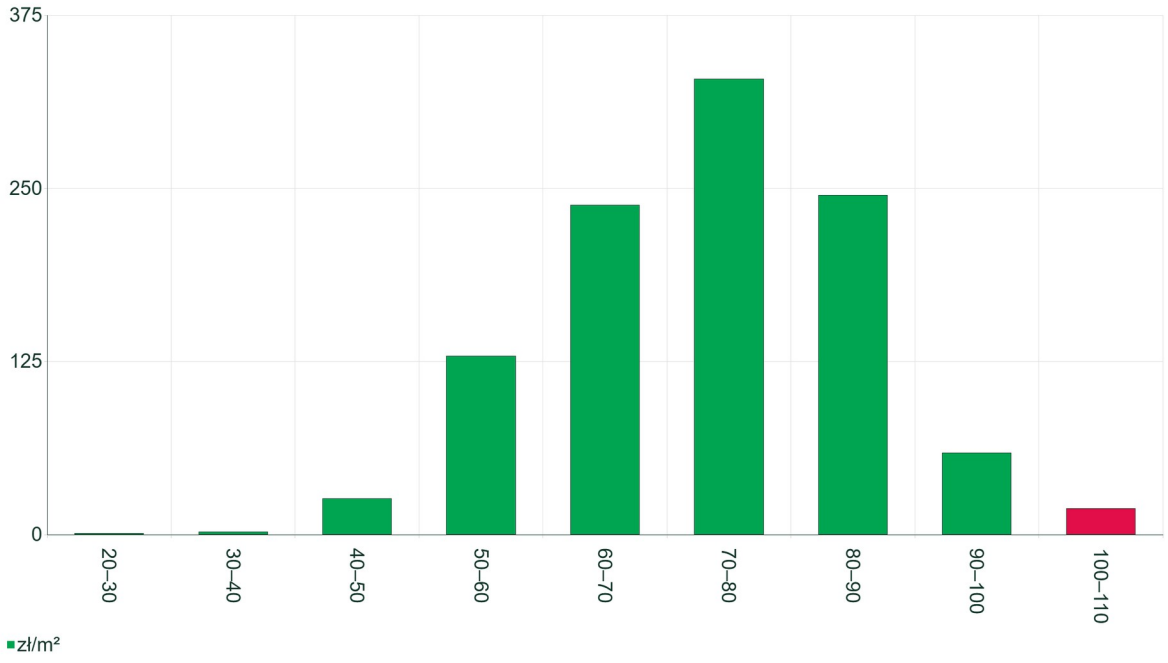
ANALIZA KONKURENCJI W DZIELNICY - NAJEM DŁUGOTERMINOWY

W ciągu ostatnich 90 dni w analizowanym obszarze pojawiło się 1048 ofert. Ceny wahają się od 1450 do 9000 PLN, ze średnią 73,05 PLN/m². Powierzchnia tych nieruchomości wynosi od 15 do 130 m², ze średnią 45,3 m². Oferty różnią się pod względem liczby pokoi – od 1 do 4. Garaż, balkon, winda to najczęściej spotykane udogodnienia wśród ofert, ponieważ występują w co najmniej połowie z nich, co wpływa na wartość mieszkań.

ŚREDNIA STAWKA NAJMU DŁUGO-TERMINOWEGO W DZIELNICY WYNOSI 73 ZŁ/M²

Poniższy wykres przedstawia szczegółowy obraz rynku najmu długoterminowego w analizowanej dzielnicy, ilustrując, jak kształtują się miesięczne czynsze dla wszystkich ofert za m² w ciągu ostatnich 90 dni. Wykres ten umożliwia precyzyjną ocenę, jak na tle konkurencji pozycjonowana jest analizowana oferta. Na osi pionowej przedstawiono liczbę dostępnych lokali, a na osi poziomej – przedziały stawek czynszu. Każdy słupek wyraża nasycenie rynku, pokazując, jak wiele nieruchomości jest oferowanych do wynajęcia w danym zakresie cenowym. Analizując wykres, można łatwo zidentyfikować segment rynku, w którym koncentruje się najwięcej ofert. Największe zagęszczenie, a tym samym największa konkurencja – symbolizowane przez najwyższe słupki – wskazuje przedział czynszów, w którym wynajmujący mają najwięcej konkurentów, a potencjalni najemcy – najszerszy wybór. Czerwony słupek określa pozycję analizowanej nieruchomości.

LICZBA OFERT NAJMU W DZIELNICY: PRZEDZIAŁY CENOWE (90 DNI)



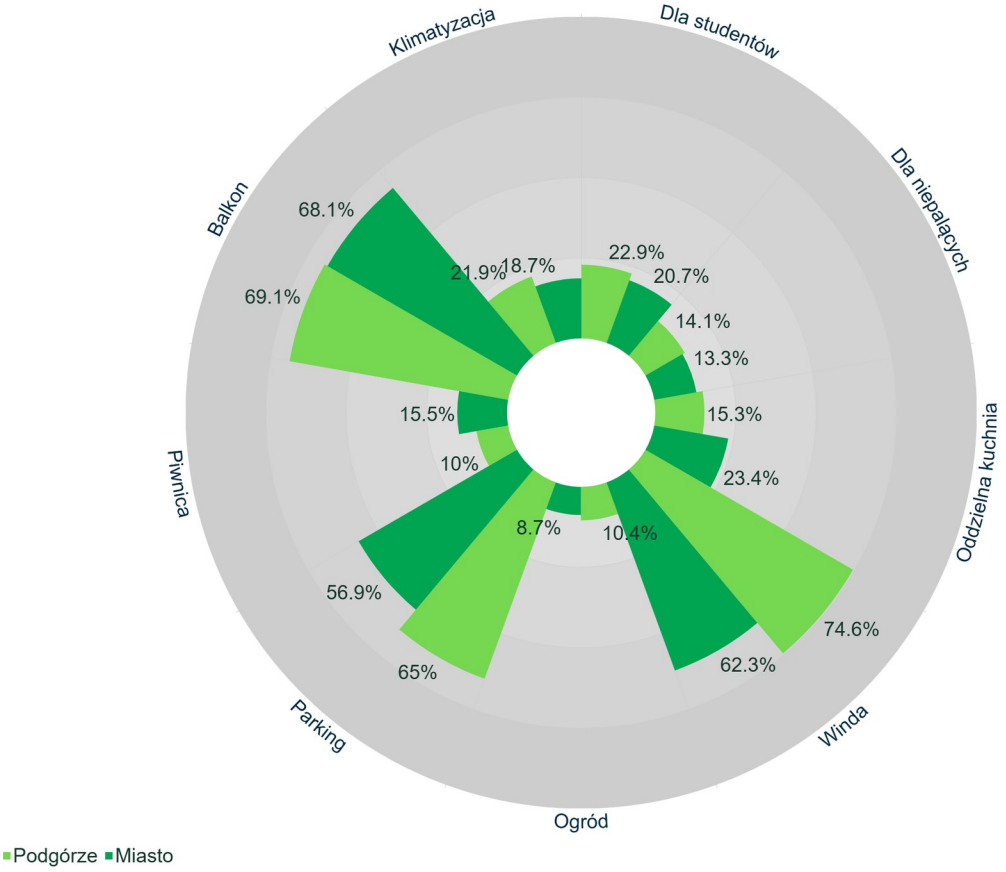
Źródło: estify.ai

ANALIZA KONKURENCYJNOŚCI CECH MIESZKANIA

Wykres radarowy prezentuje porównanie analizowanego lokalu na tle wybranego miasta i dzielnicy pod względem występowania kluczowych udogodnień. Umożliwia on wizualne zestawienie dostępności m.in. takich elementów, jak klimatyzacja, balkon, piwnica, parking, ogród czy winda, na podstawie danych z konkurencyjnych ofert najmu długoterminowego.
Dzięki temu można szybko zidentyfikować, w jakich aspektach analizowana nieruchomość wyróżnia się na tle rynku lokalnego, co jest kluczowe w ocenie jej konkurencyjności i atrakcyjności inwestycyjnej.

ANALIZA CECH MIESZKANIA TO WIZUALNE ZESTAWIENIE JEGO ATRYBUTÓW NA TLE MIASTA I DZIELNICY

PORÓWNANIE CECH NIERUCHOMOŚCI - NAJEM DŁUGOTERMINOWY



Źródło: estify.ai

ANALIZA BEZPOŚREDNIEJ KONKURENCJI - NAJEM DŁUGOTERMINOWY

Ceny i powierzchnie

Promień analizy

300 m

Przedział cen ofertowych

6 500 zł

1 650 zł

Średnia powierzchnia

45,3 m²

Średnia cena

3 341 zł

Analiza w promieniu 300 metrów pozwala ocenić skalę, standard oraz realne nasycenie rynku w najbliższym sąsiedztwie. Dzięki niej możliwe jest precyzyjne spozycjonowanie wycenianej nieruchomości na tle lokali, z którymi będzie ona rywalizować w pierwszej kolejności. Pomoże to wewłaściwym ustaleniu czynszu oraz skutecznym wyróżnieniu mieszkania. To szczegółowe spojrzenie stanowi uzupełnienie danych dla dzielnicy i miasta, dając kompletny obraz otoczenia rynkowego dla najmu długoterminowego.

ANALIZA BEZPOŚREDNIEJ KONKURENCJI - NAJEM DŁUGOTERMINOWY

Analiza w promieniu 300 metrów pozwala ocenić skalę, standard oraz realne nasycenie rynku w najbliższym sąsiedztwie. Dzięki niej możliwe jest precyzyjne spozycjonowanie wycenianej nieruchomości na tle lokali, z którymi będzie ona rywalizować w pierwszej kolejności. Pomoże to wewłaściwym ustaleniu czynszu oraz skutecznym wyróżnieniu mieszkania. To szczegółowe spojrzenie stanowi uzupełnienie danych dla dzielnicy i miasta, dając kompletny obraz otoczenia rynkowego dla najmu długoterminowego.

ZNAJOMOŚĆ BEZPOŚREDNIEJ KONKURENCJI JEST KLUCZOWA DLA SKUTECZNEJ STRATEGII NAJMU

NAJNOWSZE BEZPOŚREDNIO KONKURENCYJNE OFERTY

Źródło: estify.ai

Dystans od wycenianej nieruchomości (m)	Cena	Metraż	Piętro	Liczba pokoi	Stan mieszkania	Dostępne zabezpieczenia	Balkon lub taras	Parking lub garaż	Komórka lub piwnica
155	6 500zł	100,0m²	2	4		Tak	Tak	Tak	Tak
225	4 000zł	48,0m²	5	2		Tak	Tak	Tak	Nie
269	6 500zł	120,0m²	2	4		Tak	Tak	Tak	Nie
59	3 950zł	55,0m²	1	3		Tak	Tak	Nie	Nie

ANALIZA WSZYSTKICH BEZPOŚREDNIO KONKURENCYJNYCH OFERT

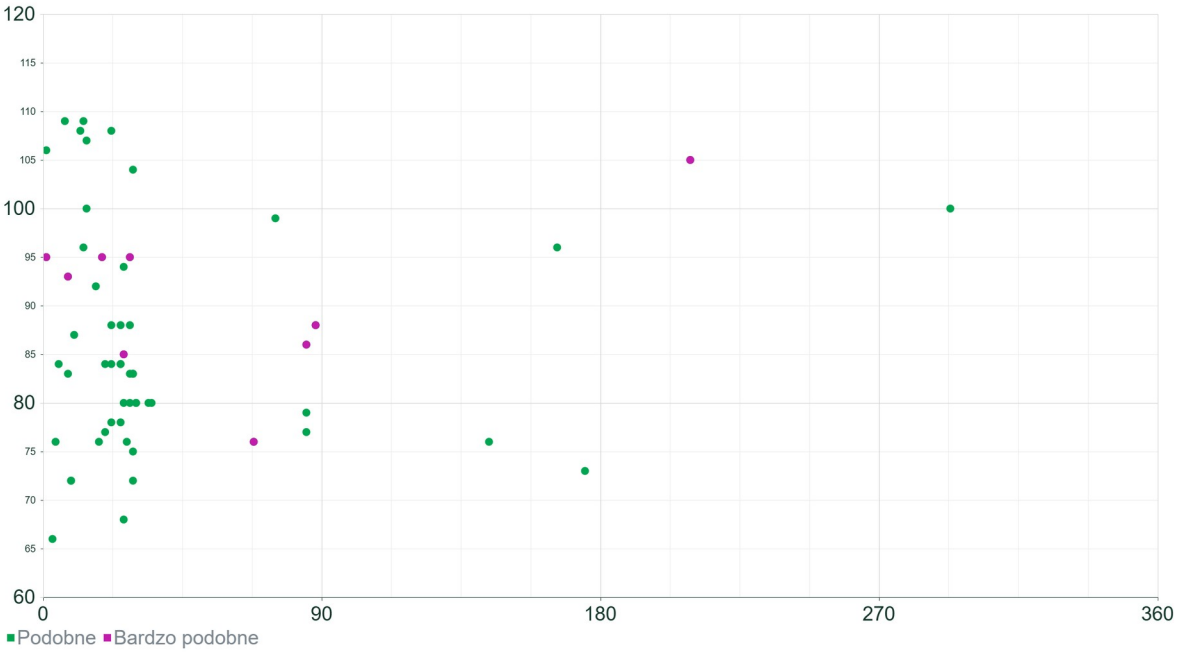
W ciągu ostatnich 90 dni w analizowanym obszarze pojawiło się 47 ofert. Ceny wahają się od 1650 do 6500 PLN, przy średniej 73,73 PLN/m². Powierzchnia tych nieruchomości wynosi od 18 do 130 m², przy średniej 45,32 m². Oferty znajdują się na różnych piętrach, od 0 do 5. Oferty różnią się pod względem liczby pokoi – od 1 do 4. W ofertach występują garaż, ogród, taras, balkon, winda, ale w mniej niż połowie z nich.

CZAS TRWANIA OGŁOSZENIA A CENA - NAJEM

Poniższy wykres analizuje zależność między czasem trwania ogłoszenia najmu długoterminowego a ceną wynajmu wyrażoną w cenie za 1 metr kwadratowy. Analiza ta pozwala zidentyfikować trendy cenowe i zrozumieć dynamikę występujące na rynku najmu długoterminowego w dzielnicy. i odpowiedzieć na fundamentalne pytania: Jak wyceniane są nieruchomości, które sprzedają się szybko lub wolno oraz po jakim czasie sprzedają się mieszkania w konkretnej cenie.

PO JAKIM CZASIE I W JAKIEJ CENIE WYNAJMOWANE SĄ MIESZKANIA W DZIELNICY?

ZALEŻNOŚĆ MIĘDZY CENĄ A LICZBĄ DNI POTRZEBNĄ DO ZAWARCIA UMOWY NAJMU W DZIELNICY



Źródło: estify.ai

Opis wykresu

- Oś pozioma (X) pokazuje czas trwania ogłoszenia na rynku (w dniach). Im dalej w prawo, tym dłużej nieruchomość czeka na wynajem.
- Oś pionowa (Y) pokazuje cenę za metr kwadratowy (zł/m^2). Im wyżej, tym wyższa cena.
- Każdy punkt na wykresie to jedna, konkurencyjna oferta najmu długoterminowego nieruchomości, pokazująca jej cenę i czas, jaki spędziła na rynku.

Interpretacja

Największe skupisko punktów dotyczy ofert najmu długoterminowego które znikają się najszybciej. Punkty, znajdujące się w prawym górnym rogu dotyczą ofert najmu, które ze zbyt wysoką ceną ofertową są na rynku najdłużej. Z kolei punkty zaznaczone w prawym dolnym rogu to przykłady ofert, które ze zbyt niską ceną są długo na rynku.

ROZDZIAŁ 4

NAJEM KRÓTKOTERMINOWY

ANALIZA POTENCJAŁU NAJMU KRÓTKOTERMINOWEGO



estify.ai

PERSPEKTYWY DLA RYNKU NAJMU KRÓTKOTERMINOWEGO

Struktura przychodów i zysków przy zakupie na kredyt (20% wkładu własnego)

10 472 zł/mies Szacowany miesięczny **przychód** z najmu krótkoterminowego

4 973 zł/mies Szacowany miesięczny **zysk** z najmu krótkoterminowego

Struktura przychodów i zysków przy zakupie za gotówkę

10 472 zł/mies Szacowany miesięczny **przychód** z najmu krótkoterminowego

6 748 zł/mies Szacowany miesięczny **zysk** z najmu krótkoterminowego

Szacowane średnioroczne obłożenie

68%

Szacowana średnia stawka za dobę

271 zł

W niniejszym rozdziale raportu przedstawiono perspektywy krótkoterminowego najmu dla wycenianej nieruchomości. Analizujemy zarówno aktualne stawki najmu, jak i przewidywane zmiany rynkowe, które mogą wpłynąć na atrakcyjność nieruchomości jako obiektu inwestycyjnego w 10-letnim scenariuszu inwestycyjnym. Wykorzystując nowoczesne techniki analityczne oraz głęboką wiedzę branżową, dostarczamy szczegółową ocenę potencjału najmu, co umożliwi podejmowanie świadomych decyzji związanych z zarządzaniem nieruchomością.

PRZEGLĄD RYNKU W MIEŚCIE – NAJEM KRÓTKOTERMINOWY

Celem niniejszego rozdziału jest przedstawienie kluczowych aspektów rynku, opierając się zarówno na najnowszych danych z ostatnich 90 dni, jak i na analizie trendów z perspektywy ostatnich trzech lat. Dokonujemy tu wielopoziomowej analizy rynku, której celem jest zrozumienie ogólnego potencjału dla najmu krótkoterminowego. Obejmuję to między innymi indentyfikację głównej konkurencji oraz dostarczenie informacji o panujących cenach na rynku i przychodach stanowiących podstawę do ustalenia skutecznej strategii na rynku najmu krótkoterminowego.

CZY WYCENIANY OBIEKT MA POTENCJAŁ ZAISTNIEĆ NA RYNKU NAJMU ORAZ PRZY JAKIEJ STAWCE ZA DOBĘ?

Punktem wyjścia naszej analizy jest spojrzenie na rynek w skali makro, czyli całego miasta. Prezentujemy tu kluczowe wskaźniki, takie jak średnie miesięczne przychody, stopa obłożenia miejsc noclegowych i lokali, przeciętna stawka dobowa oraz liczba aktywnych ofert. Te dane to barometr, który mierzy aktualną kondycję potencjał rynku. Ustalają one realny punkt odniesienia i pozwalają na obiektywną ocenę, czy i na jakich warunkach wejście lub ekspansja na tym rynku są uzasadnione.

Sama znajomość danych rynkowych w mieście to jednak za mało, by utrzymać rentowność na rynku najmu krótkoterminowego. Dlatego w kolejnym kroku przechodzimy do rankingu najbardziej dochodowych konkurentów w bezpośrednim otoczeniu, czyli w promieniu do 300 metrów. Pozwala on zidentyfikować kluczowe czynniki sukcesu – od standardu i lokalizacji.

Taka struktura analizy - od ogólnej kondycji rynku, przez analizę konkurencji oraz konkretne dane cenowe dostarczy podstaw do ustalania własnej strategii cenowej.

Krakowski rynek najmu krótkoterminowego cechuje się zmiennością popytu typową dla dużych ośrodków turystycznych, ale również całorocznym popytem.
Analiza danych wskazuje, że rynek najmu jest dojrzały, z wyraźną sezonowością i rosnącym zróżnicowaniem cenowym pomiędzy segmentami. Miasto, będące historyczną stolicą Polski, konsekwentnie przyciąga grupy gości różnego typu. Obok podróżnych indywidualnych, znaczenie ma także segment biznesowy. Turystyka koncentruje się nie tylko na tradycyjnych atrakcjach, lecz także na bogatej ofercie wydarzeń kulturalnych i biznesowych, co w połączeniu z silnym zapleczem akademickim zapewnia stały napływ gości przez cały rok. Apartamenty z jedną i dwiema sypialniami demonstrują największą stabilność i przewidywalność stawek.

PRZEGLĄD RYNKU W MIEŚCIE - NAJEM KRÓTKOTERMINOWY

Średnie roczne przychody

82 955 zł

Średnia długość pobytu

3 dni

Średnie roczne obłożenie

68%

Łączna ilość ofert

81 211

Średnia stawka za nocleg

348 zł

Liczba ofert konkurencyjnych

50

Oferty bezpośredniej konkurencji

15

W tym etapie analizy skupiamy się na przeglądzie danych rynkowych dotyczących najmu krótkoterminowego w całym mieście, w którym znajduje się wyceniana nieruchomość. Jest to doskonały wstęp do dalszych bardziej szczegółowych analiz, w których skupimy się między innymi na analizie lokalnego rynku najmu krótkoterminowego w bliższym otoczeniu.

PRZEGLĄD RYNKU W MIEŚCIE – KLUCZOWE OBSERWACJE

W niniejszej części raportu dokonujemy analizy kluczowych wskaźników, które stanowią fundament rentowności każdej nieruchomości, takie jak ceny czy przychód. Naszą analizę rozpoczniemy od trzech filarów, które kształtują przychód i dochodowość inwestycji: przychodu z najmu, średniej stawki za dobę oraz poziomu obłożenia.

STAWKA ZA DOBĘ NAJMU I POZIOM OBŁOŻENIA SŁUŻĄ DO SZACOWANIA PRZYCHODU

Przychód z najmu jest bezpośrednim wynikiem zależnym od stawki dobowej najmu a obłożeniem, ponieważ nawet najwyższa cena nie przyniesie zysku, jeśli nieruchomość pozostaje pusta. Analiza przychodów, zwłaszcza w rozbiciu na segmenty rynku, daje wgląd w kondycję rynku najmu krótkoterminowego, co pozwala precyzyjnie pozycjonować własne wyniki na tle konkurencji.

Średnia stawka za dobę (ADR – Average Daily Rate) to fundamentalny wskaźnik rentowności, obliczany jako całkowity przychód z najmu podzielony przez liczbę sprzedanych nocy. W praktyce jest to cena pokazująca jej faktyczną wartość rynkową.

Poziom obłożenia (Occupancy Rate) to wskaźnik obrazujący, przez jaki procent czasu nieruchomość faktycznie generuje przychód. Jest to bezpośrednie odzwierciedlenie popytu rynkowego. Każda niewynajęta noc to bezpowrotnie utracony przychód, dlatego optymalizacja obłożenia jest równie istotna co zarządzanie ceną. Analiza tego wskaźnika pozwala zidentyfikować okresy szczytowe i niskiego popytu. To z kolei jest fundamentem do tworzenia skutecznych strategii marketingowych, promocyjnych i dynamicznego kształtowania cen.

Kluczowe obserwacje

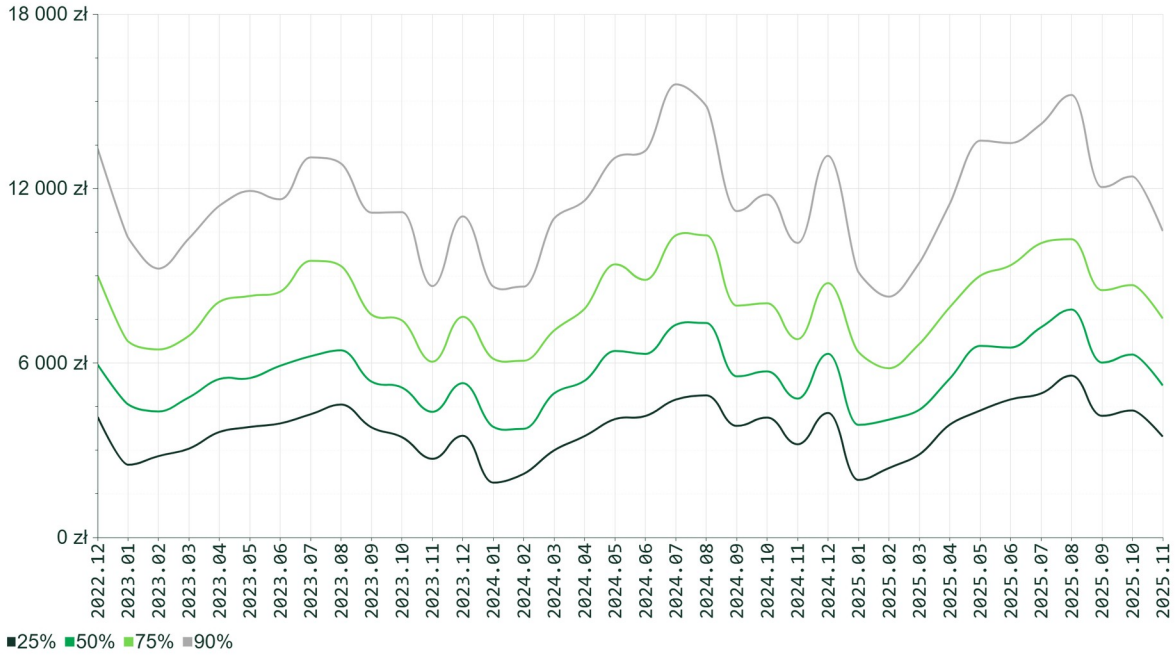
Krakowski rynek najmu krótkoterminowego cechuje się zmiennością popytu typową dla dużych ośrodków turystycznych, ale również całorocznym popytem.

Analiza danych wskazuje, że rynek najmu jest dojrzały, z wyraźną sezonowością i rosnącym zróżnicowaniem cenowym pomiędzy segmentami. Miasto, będące historyczną stolicą Polski, konsekwentnie przyciąga grupy gości różnego typu. Obok podróżnych indywidualnych, znaczenie ma także segment biznesowy. Turystyka koncentruje się nie tylko na tradycyjnych atrakcjach, lecz także na bogatej ofercie wydarzeń kulturalnych i biznesowych, co w połączeniu z silnym zapleczem akademickim zapewnia stały napływ gości przez cały rok. Apartamenty z jedną i dwiema sypialniami demonstrują największą stabilność i przewidywalność stawek.

MIESIĘCZNE PRZYCHODY

Rynek najmu krótkoterminowego cechuje się ogromną różnorodnością, dlatego zwykła średnia przychodów jest myląca – kilka luksusowych apartamentów zawyżyłoby średnią. Aby pokazać realny obraz rynku, wyobraźmy sobie, że wszystkie obiekty ustawiamy w jednym rzędzie, od tego z najniższym przychodem po ten z najwyższym. Wartość, którą podajemy dla 50%, to przychód nieruchomości znajdującej się dokładnie pośrodku tego szeregu – jest to prawdziwy „typowy" wynik. Analogicznie, wartość dla 25% pokazuje próg dochodu, którego nie przekracza jedna czwarta najsłabiej zarabiających obiektów, a wartości dla 75% i 90% to progi wejścia do grona, odpowiednio, 25% i 10% najlepszych nieruchomości na rynku. Takie podejście pozwala precyzyjnie ocenić, jakie wyniki osiągają poszczególne segmenty, od tych skromniejszych po rynkową czołówkę.

MIESIĘCZNE PRZYCHODY Z NAJMU KRÓTKOTERMINOWEGO W MIEŚCIE



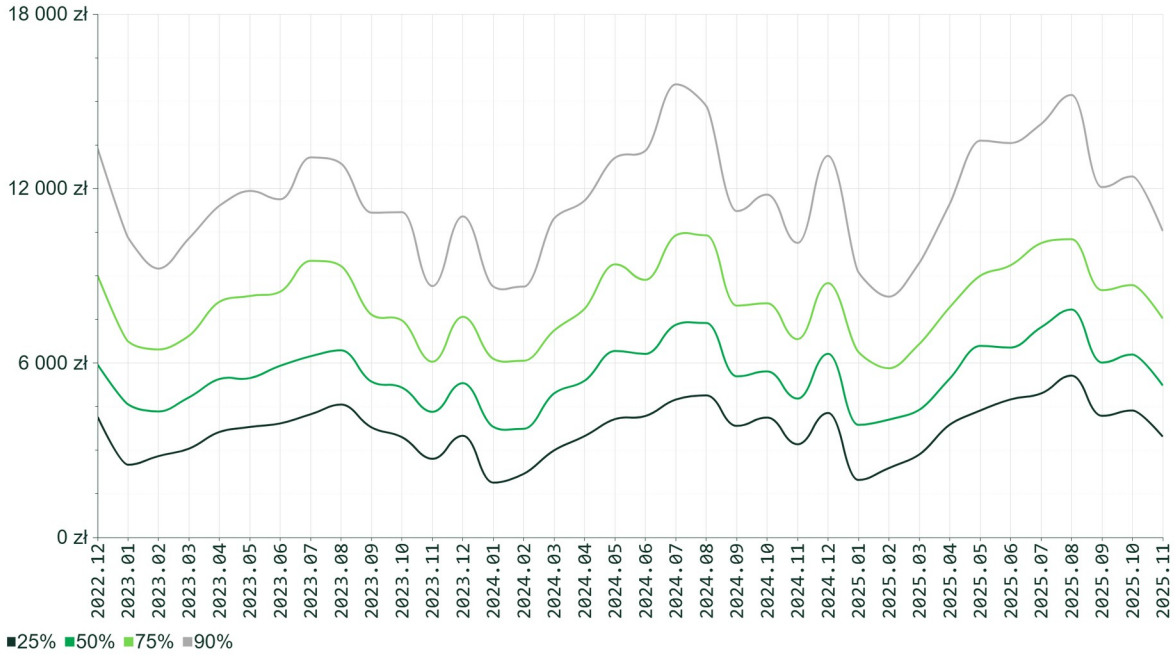
Źródło: estify.ai

Najlepiej prosperujące nieruchomości (górne 10% rynku, 90. percentyl) zgodnie z danymi za 2025 rok osiągają przychody w przedziale od 9 000 zł do 15 500 zł w zależności od sezonu.
Typowe nieruchomości (mediana, 50. percentyl) w Krakowie wykazują dużą sezonowość. W 2025 roku ich przychody wahały się w przedziale od 3 400 zł do 7 900 zł. Zmiana miesięcznych przychodów między szczytem a dołkiem sezonu w 2025 roku wyniosła więc około 57%. Jest to wartość podobna do miast o podobnym charakterze jak Wrocław (zmiana o 53%). Dla porównania spadek ten w Gdańsku wyniósł ok 70%, co potwierdza hybrydowy, choć obarczony sezonowością charakter rynku.
Segment o niższym standardzie (dolne 25% rynku) w 2025 roku wygenerował przychód na poziomie od 1 500 zł do 5 000 zł. Dla porównania, spadek przychodów w tym segmencie jest najbardziej dotkliwy i wynosi niemal 70%. Oznacza to, że najmniej przychodowe obiekty odczuwają najbardziej drastyczną zmianę związaną z zakończeniem sezonu.

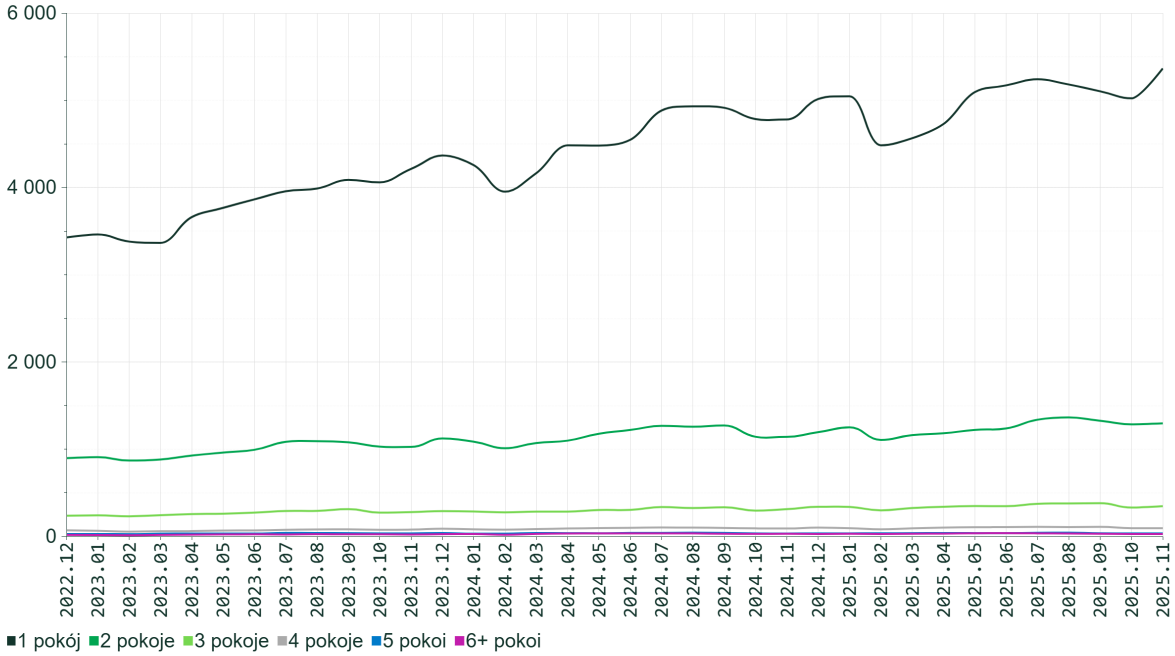
ANALIZA RYNKU NAJMU KRÓTKOTERMINOWEGO WG LICZBY SYPIALNI

Poniższe wykresy pokazują, które obiekty (ze względu na liczbę sypialni) są najczęściej wynajmowane oraz jaki przychód generują. Na tej podstawie można określić, które typy nieruchomości cieszą się największym zainteresowaniem gości i przynoszą najwyższe przychody.

MIESIĘCZNE PRZYCHODY Z NAJMU KRÓTKOTERMINOWEGO W MIEŚCIE



LICZBA ZAJĘTYCH OBIEKTÓW W MIEŚCIE WG LICZBY SYPIALNI (OST. 3 LATA)



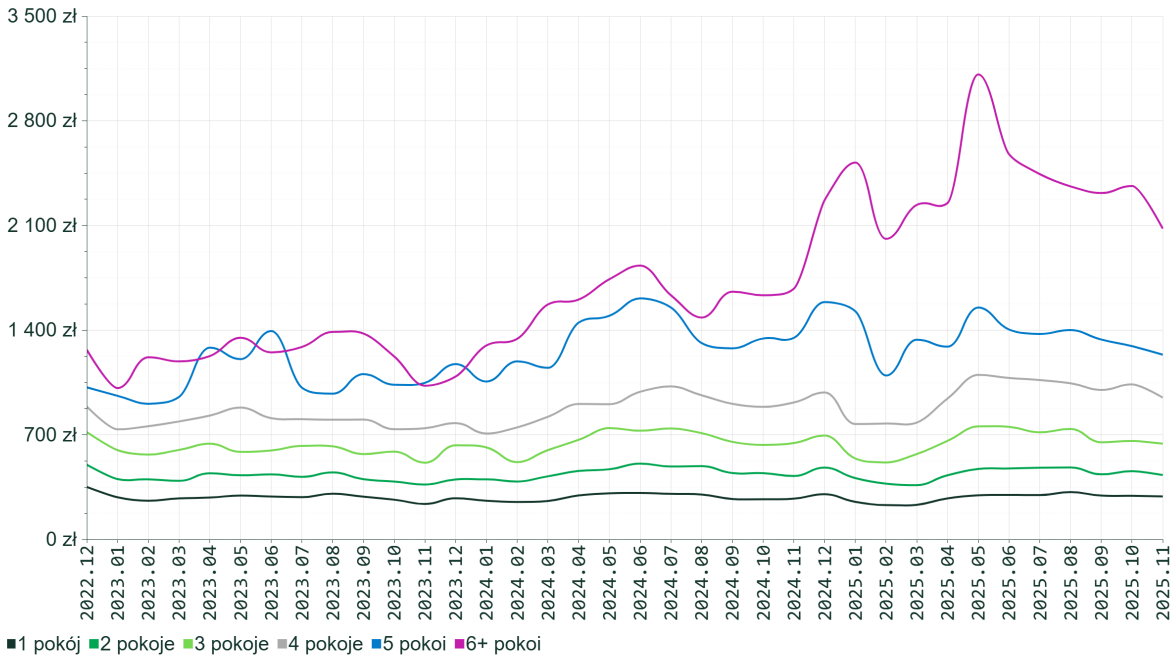
Źródło: estify.ai

ŚREDNIA STAWKA ZA DOBĘ NAJMU KRÓTKOTERMINOWEGO

Wielkość obiektu mierzona liczbą sypialni to parametr, który definiuje grupę docelową oraz determinuje, ile maksymalnie gość będzie skłonny zapłacić. Dlatego analiza średniej stawki dobowej w podziale na liczbę sypialni pozwala precyzyjnie określić wartość rynkową danych typów lokali. Wyraźnie pokazuje to podział rynku. Apartamenty wielopokojowe kierowane są do grup przyjaciół lub rodzin, dla których alternatywą jest wynajem kilku pokoi hotelowych. Dla takich gości wynajęcie jednego dużego mieszkania jest często tańsze i wygodniejsze niż opłacanie kilku osobnych pokoi.

JAK DOKŁADNIE ZMIENIA SIĘ ŚREDNIA STAWKA ZA DOBĘ, GDY W OFERCIE POJAWIAJĄ SIĘ KOLEJNE SYPIALNIE?

ZMIANA ŚREDNIEJ STAWKI ZA DOBĘ WG LICZBY SYPIALNI (OST. 3 LATA)



Źródło: estify.ai

Apartamenty z jedną i dwiema sypialniami demonstrują największą stabilność i przewidywalność stawek. W 2025 roku średnia cena dobowa dla lokali jednosypialniowych oscyluje w przedziale od ok. 280 zł - 320 zł w zależności od sezonu. To niewielkie wahanie świadczy o stałym, całorocznym popycie. Podobnie, nieruchomości z dwiema sypialniami, osiągające ceny w 2025 roku w zakresie od 420 zł - 520 zł, oferują stosunkowo wysoką przewidywalność. Przejście do segmentu nieruchomości z trzema i więcej sypialniami oznacza wejście w strefę wyższego potencjału, ale i znacznie większej wrażliwości na sezonowość. Dla apartamentu z trzema sypialniami stawki wahały się w 2025 w szerokim przedziale od 540 zł do 2700 zł.

DŁUGOŚĆ POBYTU GOŚCI

Kluczowym elementem, który definiuje charakterystykę danego obiektu oraz determinuje strategię zarządzania nim, jest czas, jaki podróżni spędzają w wynajmowanym mieszkaniu czy apartamencie.

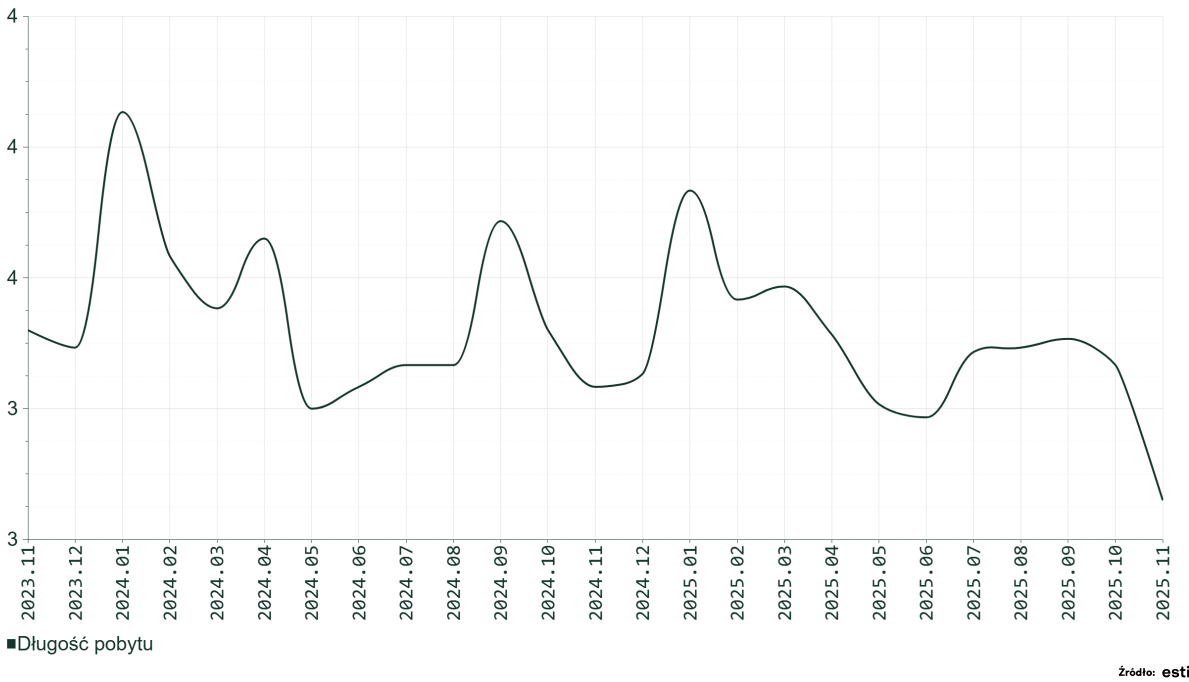
Dla każdego inwestora warto wiedzieć, na jak długo goście średnio wynajmują lokal, ponieważ wskaźnik ten przekłada się na stabilność przychodów. Struktura rezerwacji bezpośrednio przekłada się na model biznesowy. Krótkie pobyty oznaczają częstą wymianę gości (dużą rotację), co wiąże się z koniecznością zapewnienia częstszego sprzątania, oraz częstszą obsługę zameldowań. Choć wymaga to większego nakładu pracy, a to z kolei wpływa na to, jak często otrzymywane są płatności, model ten często pozwala na generowanie wyższych stawek za dobę i zapewnia szybszy przepływ gotówki.

Poniższa analiza średniej długości pobytu ma na celu przede wszystkim zrozumienie, w jaki sposób czas trwania rezerwacji wpływa na rentowność obiektu oraz jakie szanse i zagrożenia niesie ze sobą obecna struktura gości.

NA ILE DNI ŚREDNIO GOŚCIE WYNAJMUJĄ OBIEKT W MIEŚCIE?

DŁUGOŚĆ POBYTU WPŁYWA NA PRZYCHODY, KOSZTY OBSŁUGI I PŁYNNOŚĆ NAJMU

ŚREDNIA DŁUGOŚĆ DNI POBYTU GOŚCI W MIEŚCIE



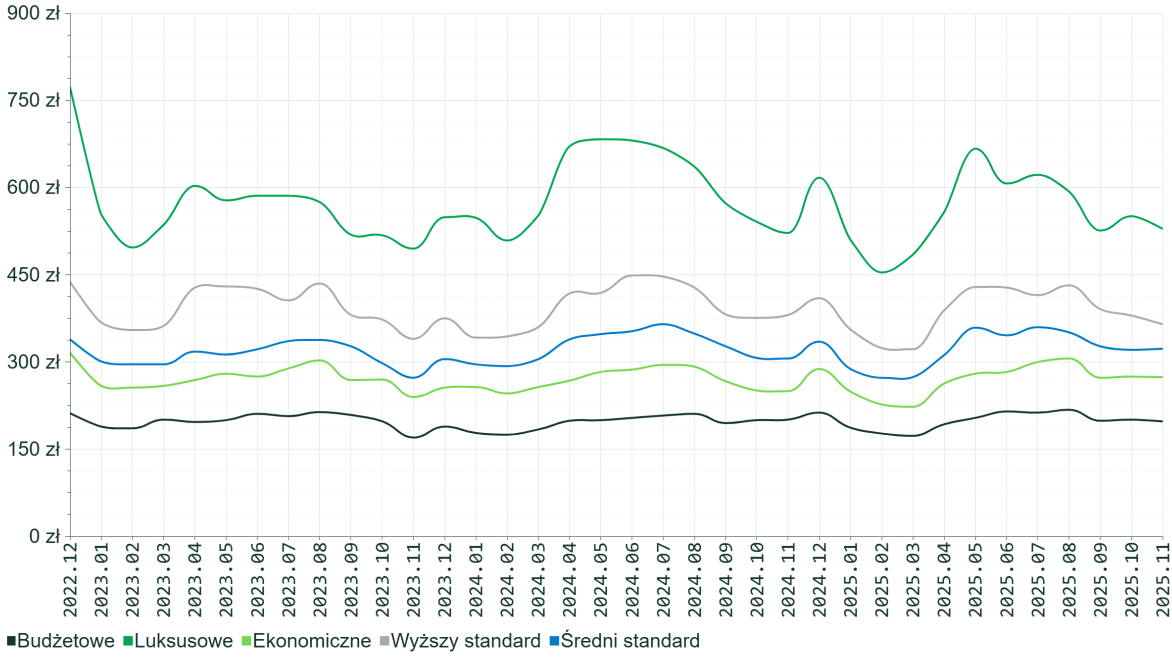
Źródło: estify.ai

ŚREDNIA STAWKA ZA DOBĘ NAJMU KRÓTKOTERMINOWEGO

Poniższy wykres przedstawia zróżnicowanie średnich stawek dobowych najmu krótkoterminowego w zależności od standardu nieruchomości. Analiza obejmuje segmenty od obiektów budżetowych, przez ekonomiczne, średni standard i wyższy standard, aż po lokale luksusowe.

JAKA JEST ZMIENNOŚĆ CEN W ZALEŻNOŚCI OD SEZONU I STANDARDU OBIEKTU?

ZMIANA ŚREDNIEJ STAWKI ZA DOBĘ WG STANDARDU (OST. 3 LATA)



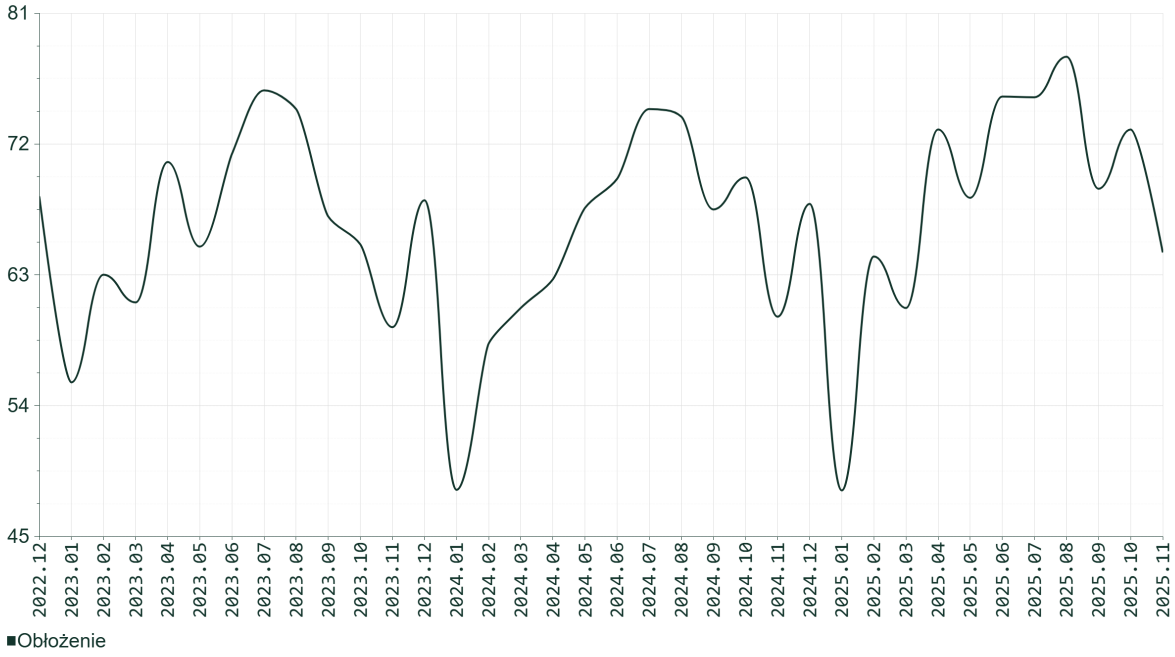
Źródło: estify.ai

Rynek krakowski charakteryzuje się dużą rozpiętością cenową między standardem obiektu, co pokazuje, że występuje znaczące zróżnicowanie popytu napędzanego przez turystykę.
W 2025 roku obserwujemy, że stawki w segmencie o niższych standardach wykazują się pewną zmiennością w zależności od sezonu. W segmencie budżetowym (Budget) w 2025 roku oscylują w przedziale od 180 zł do 240 zł, a w ekonomicznym (Economy) od około 230 do 320 zł.
Kluczowy dla rentowności jest segment średniej półki (Midscale), którego ceny w 2025 roku wahały się od 290 zł do 380 zł. Stanowi on kompromis między ceną a jakością, przyciągając szerokie grono turystów odwiedzających dawną stolicę.
Wyższe segmenty charakteryzują się największą dynamiką stawek spośród analizowanego standardu obiektów. Dla przykładu stawka w segmencie z wyższej półki (Upscale) waha się w ciągu roku 2025 od 330 do 440 zł, a w segmencie luksusowym (Luxury) osiąga ceny od 500 zł do 690 zł w miesiącach wiosenno-letnich.
Najwyższe stawki notowane są w sezonie wiosenno-letnim – od maja do sierpnia – kiedy miasto przeżywa największe oblężenie turystyczne. Z kolei najniższe średnie dzienne ceny najmu obserwowane są w miesiącach zimowych, takich jak luty i marzec, co stanowi typowy okres spadku popytu po sezonie świątecznym.

STOPA OBŁOŻENIA OBIEKTÓW NAJMU KRÓTKOTERMINOWEGO

Stopa obłożenia to wskaźnik, który pokazuje, przez jaki procent czasu nieruchomości są faktycznie wynajęte i generują przychód.

ZMIANA STOPY OBŁOŻENIA W MIEŚCIE (OST. 3 LATA)



Źródło: estify.ai

Rynek najmu w Krakowie jest niekwestionowanym liderem pod względem maksymalnego obłożenia w Polsce. Zamiast popytu typowo biznesowego, jest on napędzany przez potężny, międzynarodowy ruch turystyczny, co zapewnia wskaźniki rekordowe w skali kraju, ale wiąże się z wyraźną sezonowością.

- Okresy najwyższego popytu (lato i wiosna): Najlepsze miesiące pod względem obłożenia to okres od czerwca do sierpnia. Dane na 2025 rok wskazują na absolutny rekord w sierpniu (81,4%) oraz czerwcu (75,5%). Co kluczowe, miesiące takie jak kwiecień (73,7%) i październik (73,5%) notują wyniki zbliżone do szczytu sezonu, znacząco wydłużając okres wysokiej rentowności.
- **Okres najniższego popytu (zima):** Najsłabszym miesiącem jest styczeń, gdy obłożenie na 2025 rok spada do 47,8%. Mimo że jest to wyraźny spadek, krakowskie "minimum" jest na poziomie rocznego minimum Warszawy (48,9%) i znacznie wyższe niż we Wrocławiu (38,4%).
- **Ekstremalnie wysoki szczyt sezonu:** Miesiące wakacyjne (lipiec, sierpień) charakteryzują się spektakularnym obłożeniem na poziomie 73,5% - 81,4% w 2025 roku, co potwierdza status miasta jako turystycznej stolicy Polski.
- **Wysoka amplituda sezonowa:** Amplituda wahań między najlepszym a najgorszym miesiącem w 2025 roku (sierpień vs styczeń) wynosi aż 33,6 punktu procentowego. Jest to wartość wysoka, co zwiększa ryzyko sezonowe. Dla porównania w Warszawie to zaledwie 19,1 p.p., a we Wrocławiu 24,0 p.p.

Podsumowując wskaźniki obłożenia, Kraków oferuje najwyższy potencjał przychodowy w Polsce. Cechuje go potężny popyt, który przez ponad połowę roku (od kwietnia do października) utrzymuje się na poziomie powyżej 67%, osiągając w szczytach ponad 80%. Jest to kluczowe przy ustalaniu strategii, która wymaga maksymalizacji stawek w długim i bardzo dochodowym sezonie wysokim.

RANKING NAJBARDZIEJ PRZYCHODOWYCH KONKURENTÓW W OTOCZENIU DO 300 METRÓW

Źródło: estify.ai

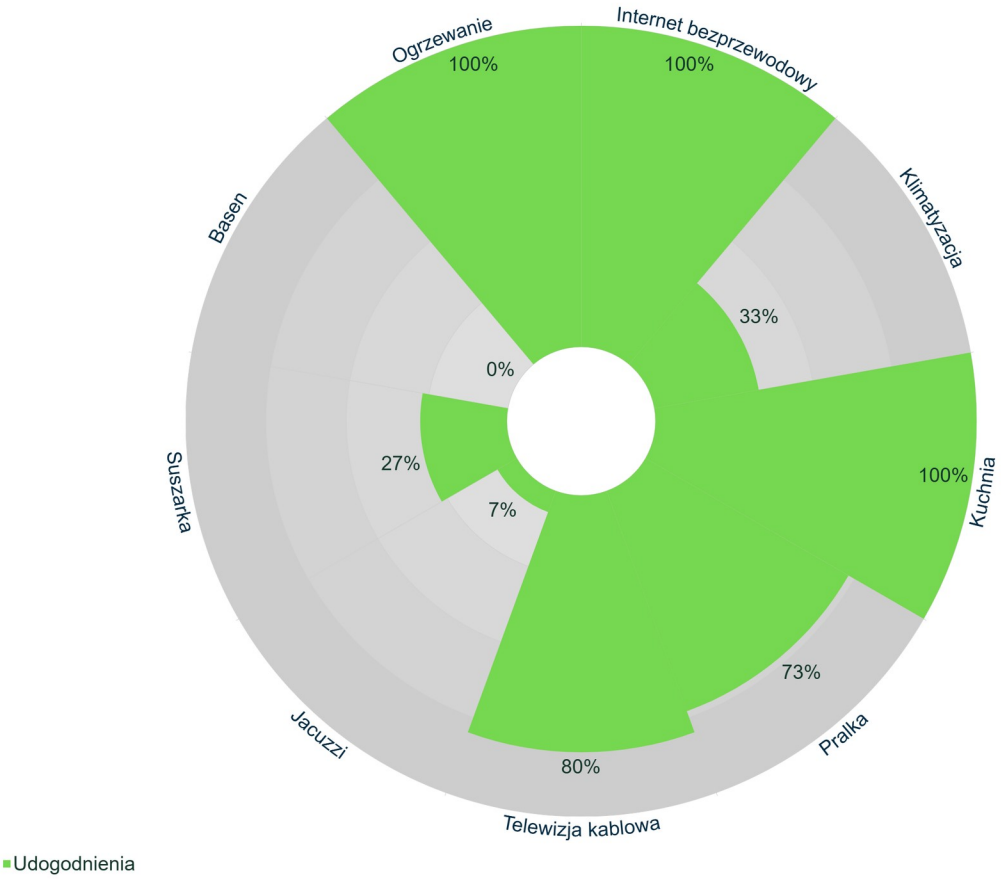
Pozycja	Faktyczne przychody	Potencjał przychodowy	Średnioroczne błożenie	Liczba miejsc
1	95.5 tys. zł	97.3 tys. zł	96%	4
2	89.5 tys. zł	90.1 tys. zł	95%	4
3	86 tys. zł	86.3 tys. zł	95%	2
4	80.2 tys. zł	81.1 tys. zł	92%	2
5	77.4 tys. zł	86.1 tys. zł	81%	4
6	72.7 tys. zł	73.2 tys. zł	55%	5
7	57.2 tys. zł	58.5 tys. zł	55%	2
8	56.8 tys. zł	59.1 tys. zł	63%	2
9	49.5 tys. zł	52.3 tys. zł	71%	2
10	49.1 tys. zł	49.7 tys. zł	91%	2
11	47.5 tys. zł	72.3 tys. zł	90%	2
12	41.1 tys. zł	42 tys. zł	51%	2
13	40.7 tys. zł	44 tys. zł	26%	2

UDOGODNIENIA W OFERTACH NAJMU KRÓTKOTERMINOWEGO W MIEŚCIE

W tej części raportu przedstawiono wykres obrazujący częstość występowania wybranych udogodnień w ofertach najmu krótkoterminowego na terenie miasta.

Wykres radarowy prezentuje udział procentowy ofert wyposażonych w konkretne udogodnienia, takie jak klimatyzacja, balkon, piwnica, parking, ogród czy winda. Dzięki temu możliwa jest ocena, jak wygląda typowy profil wyposażenia obiektów konkurencyjnych w mieście oraz które elementy mają charakter powszechny, a które mogą stanowić wyróżnik oferty na tle rynku najmu krótkoterminowego, co jest kluczowe w ocenie jej konkurencyjności i atrakcyjności

UDZIAŁ PROCENTOWY UDOGODNIEŃ W OFERTACH W MIEŚCIE- NAJEM KRÓTKOTERMINOWY



Źródło: estify.ai

ROZDZIAŁ 5

LOKALIZACJA, LOKALIZACJA, LOKALIZACJA

TWOJE MIEJSCE NA MAPIE PRZEDSTAWIONE
Z KAŻDEJ PERSPEKTYWY



ANALIZA GEOLOKALIZACYJNA

Dostępność kluczowych punktów codziennego użytku

Znakomita

Piekarnia	Galeria handlowa	Sklep	Apteka	Przystanek
226 m	**n.d.**	**236 m**	**237 m**	**211 m**

Odległość od centrum w linii prostej

2 658 m

Pieszo	Rowerem	Autem	Komunikacją
31 min	**11 min**	**10 min**	**19 min**

Komunikacja samochodowa do wybranych punktów

Znakomita

Nocna i świąteczna OZ	Lotnisko	Galeria handlowa	Dworzec
12 min	**23 min**	**n.d.**	**n.d.**

Dostępność terenów zielonych i przyjaznych dla zwierząt

Znakomita

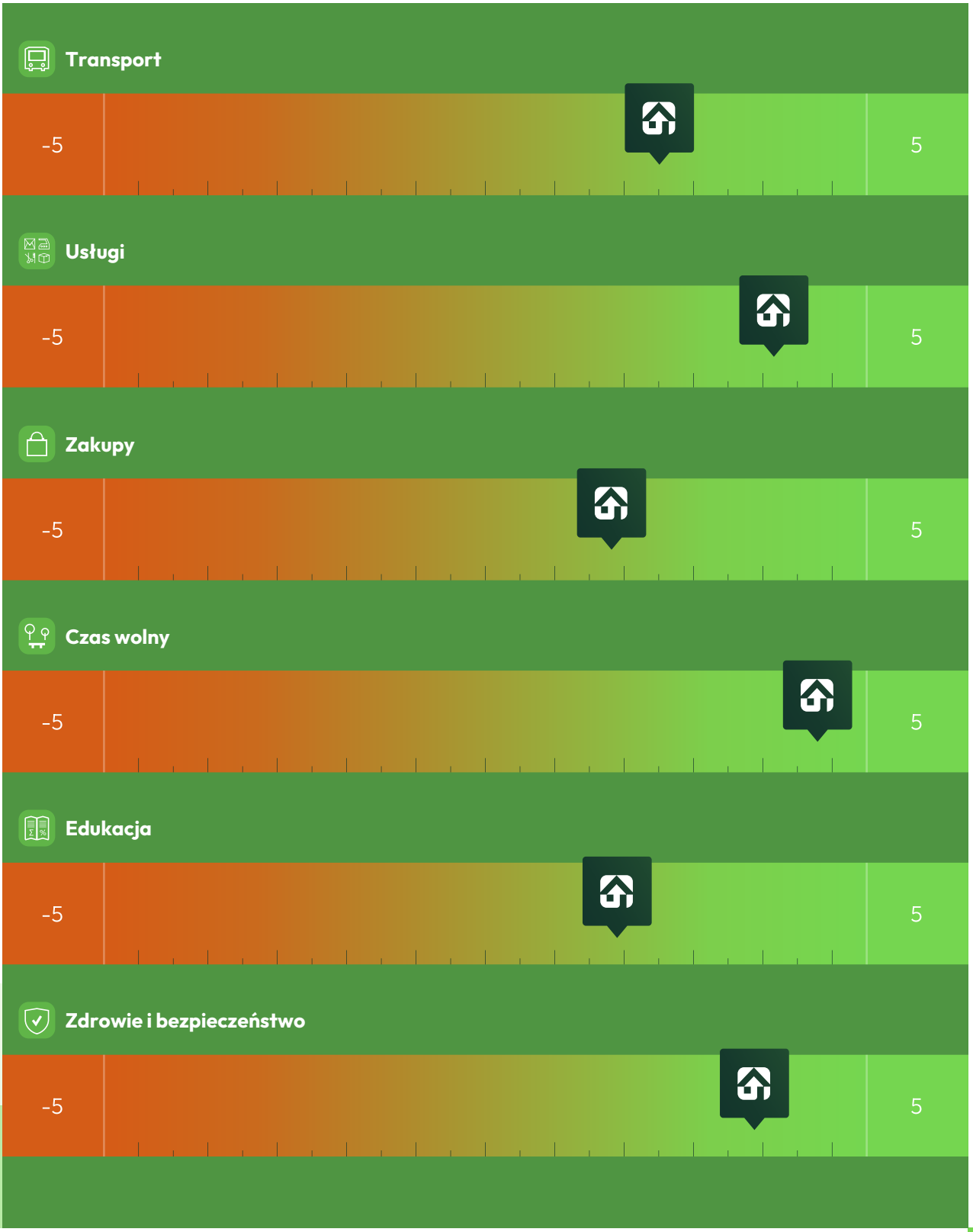
Park	Las	Sklep zoologiczny	Weterynarz
1 min	**2 min**	**1 min**	**n.d.**

Celem tego rozdziału jest dostarczenie kompleksowego obrazu lokalizacji w kontekście jej funkcjonalności i udogodnień, co pozwoli na ocenę jej potencjału zarówno dla celów mieszkaniowych, jak i inwestycyjnych. Szczegółowe informacje na temat poszczególnych kategorii znajdują się w dalszej części tego rozdziału.

ANALIZA GEOLOKALIZACYJNA

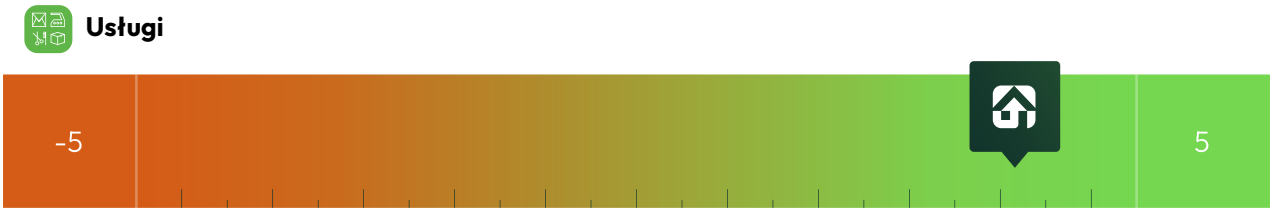
W tej sekcji porównujemy kluczowe aspekty lokalizacji analizowanej nieruchomości z średnimi wynikami dla całego miasta. Ocenie podlegają takie kategorie jak transport, usługi, zakupy, czas wolny, edukacja oraz zdrowie i bezpieczeństwo. Dzięki czytelnej skali widać, jak w tych obszarach prezentuje się wybrana nieruchomość na tle miasta.

Źródło: estify.ai



USŁUGI

Na mapie przedstawiono lokalizację nieruchomości oraz zaznaczone punkty usługowe w jej bezpośrednim otoczeniu. Wśród nich znajdują się: salon kosmetyczny, fryzjer, paczkomat, bankomat, pralnia i poczta. Umożliwia to łatwe zorientowanie się w dostępności lokalnych usług i udogodnień w okolicy.



Na prezentowanej grafice widoczna jest skala poziomu dostępności usług, gdzie punkt środkowy odpowiada średniej dla miasta. Ikonka na skali symbolizuje wycenianą nieruchomość.

Źródło: estify.ai



Automat paczkowy
313m

Fryzjer
218m

Kosmetyczka
74m

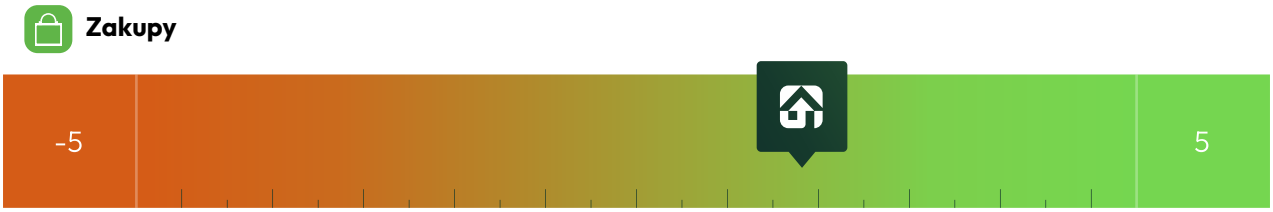
Bankomat
205m

Pralnia
> 600m

Poczta
419m

ZAKUPY

Na mapie zaznaczono lokalizację nieruchomości oraz najbliższe punkty handlowe, które są istotne dla codziennego życia mieszkańców. Wśród nich znajdują się: galeria handlowa, market budowlany, piekarnia, spożywczak, stacja paliw i ładowarka elektryczna. Obiekty te ułatwią zaplanowanie zakupów i codziennych spraw bez potrzeby dalekich podróży.



Na prezentowanej grafice widoczna jest skala poziomu dostępności usług związanych z zakupami, gdzie punkt środkowy odpowiada średniej dla miasta. Ikonka na skali symbolizuje wycenianą nieruchomość.

Źródło: estify.ai



Galeria handlowa
> 1000m

Market budowlany
> 600m

Piekarnia
226m

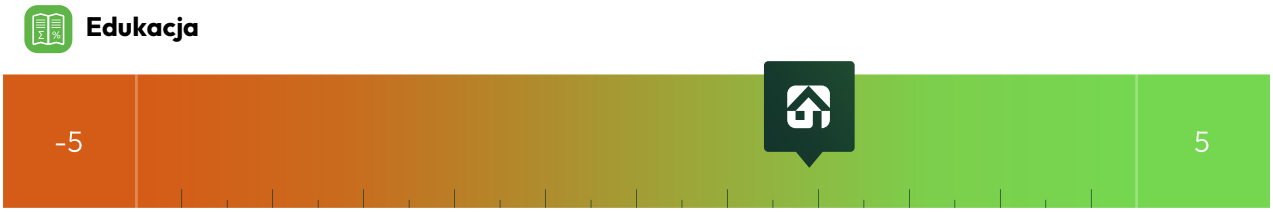
Sklep spożywczy
236m

Stacja paliw
610m

Stacja ładowania
> 600m

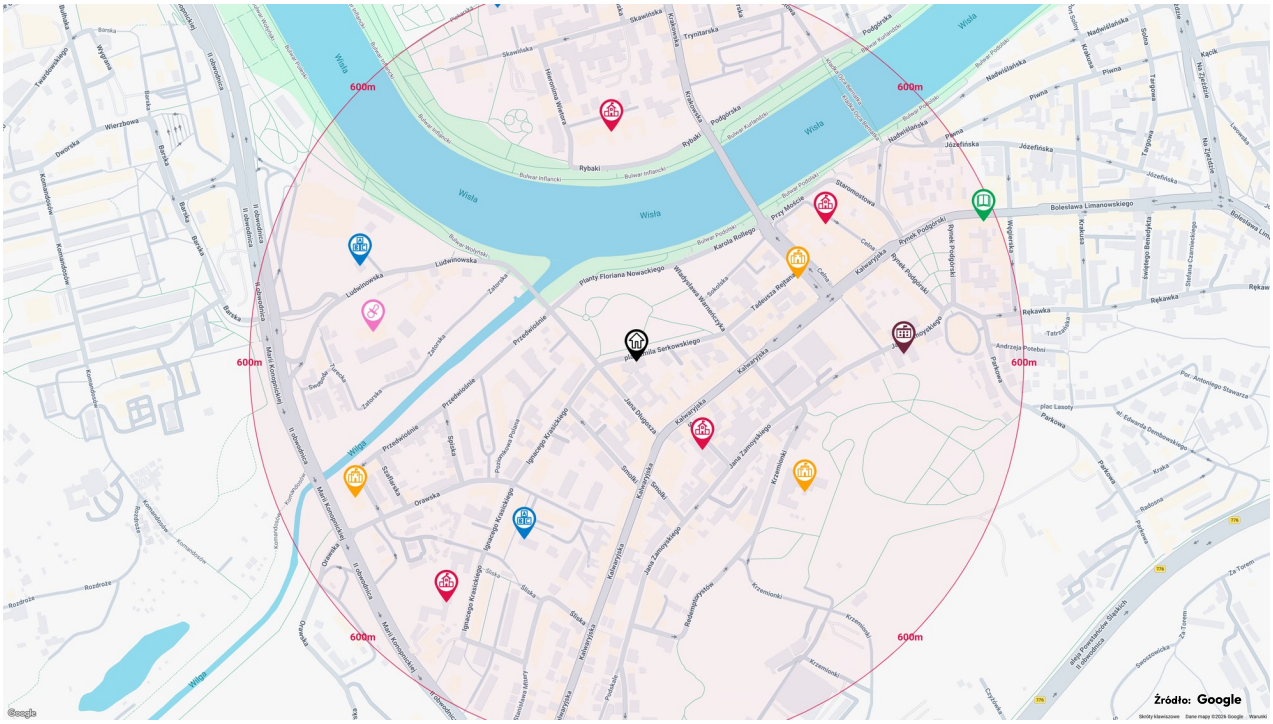
EDUKACJA

Na mapie zaznaczono lokalizację nieruchomości oraz istotne punkty związane z edukacją w jej najbliższym otoczeniu. Wśród nich znajdują się: żłobek, przedszkole, szkoła podstawowa, uczelnia wyższa, biblioteka i szkoły średnie. Mapa ta umożliwia łatwe zorientowanie się w dostępności placówek edukacyjnych na różnych poziomach nauczania.



Na prezentowanej grafice widoczna jest skala poziomu dostępności usług związanych z edukacją, gdzie punkt środkowy odpowiada średniej dla miasta. Ikonka na skali symbolizuje wycenianą nieruchomość.

Źródło: estify.ai



Żłobek	Przedszkole	Szkoła podstawowa	Biblioteka
581m	**403m**	**275m**	**644m**

Szkoła zawodowa	Technikum	Liceum	Uczelnia wyższa
509m	**509m**	**303m**	**> 600m**

TRANSPORT

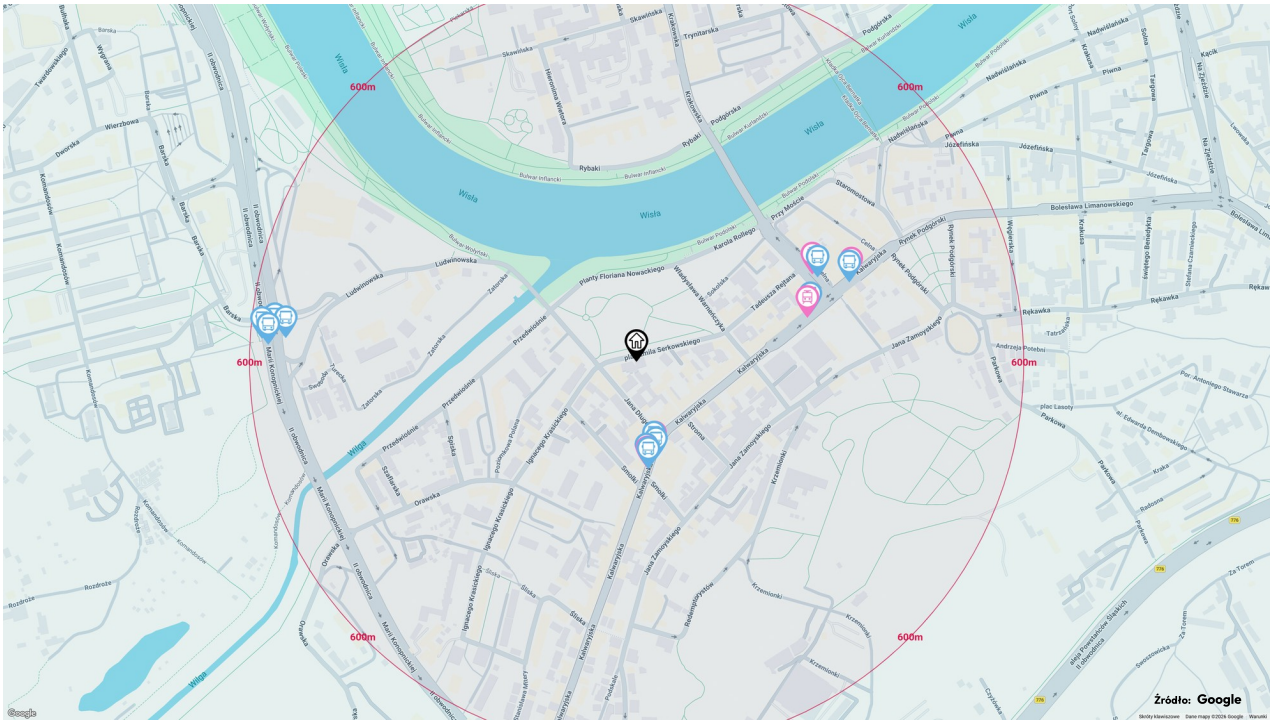
Na mapie przedstawiono lokalizację nieruchomości oraz jej odległość do najbliższych przystanków komunikacji publicznej, dworców kolejowych i autobusowych, lotniska oraz dostępnych parkingów. Mapa ta umożliwia szybką orientację w zakresie dostępnych opcji transportowych w bezpośrednim otoczeniu nieruchomości.

Transport



Na prezentowanej grafice widoczna jest skala poziomu dostępności środków transportu, gdzie punkt środkowy odpowiada średniej dla miasta. Ikonka na skali symbolizuje wycenianą nieruchomość.

Źródło: estify.ai



Autobus	Tramwaj	Metro	Trolejbus
211m	**211m**	**n.d.**	**n.d.**

Lotnisko	Dworzec autobusowy	Stacja kolejowa	Park and ride
22 514m	**4 900m**	**1 527m**	**4 036m**

CZAS WOLNY

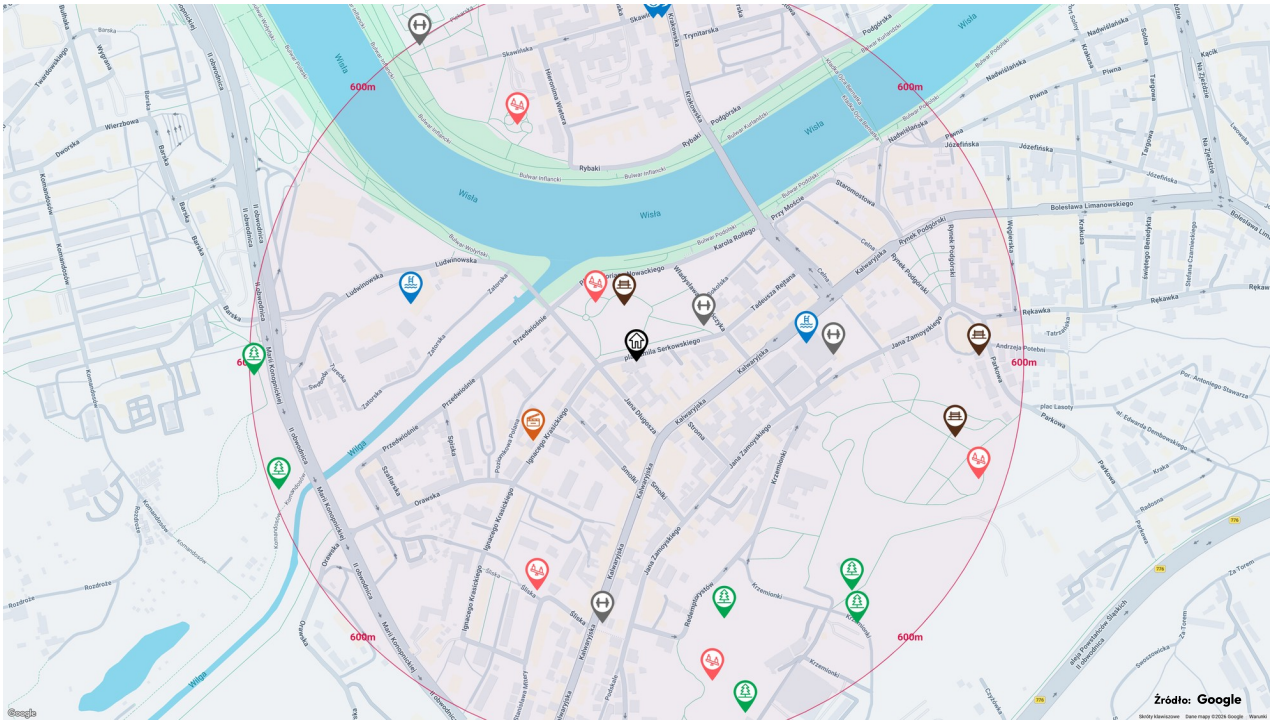
Na mapie przedstawiono lokalizację nieruchomości oraz najbliższe obiekty służące rekreacji i spędzaniu czasu wolnego w okolicy. Zaznaczone punkty obejmują: park, las, plac zabaw, zoo, basen, siłownia, kino i bawialnia. Mapa ta umożliwia szybkie zorientowanie się w możliwościach aktywnego wypoczynku i rozrywki dostępnych w bliskim sąsiedztwie nieruchomości.

Czas wolny



Na prezentowanej grafice widoczna jest skala poziomu dostępności miejsc, w których można spędzać czas wolny, gdzie punkt środkowy odpowiada średniej dla miasta. Ikonka na skali symbolizuje wycenianą nieruchomość.

Źródło: estify.ai



Park	Las	Plac zabaw	Zoo
299m	**677m**	**181m**	**10 236m**

Basen	Siłownia	Kino	Bawialnia
296m	**157m**	**241m**	**> 600m**

ZDROWIE I BEZPIECZEŃSTWO

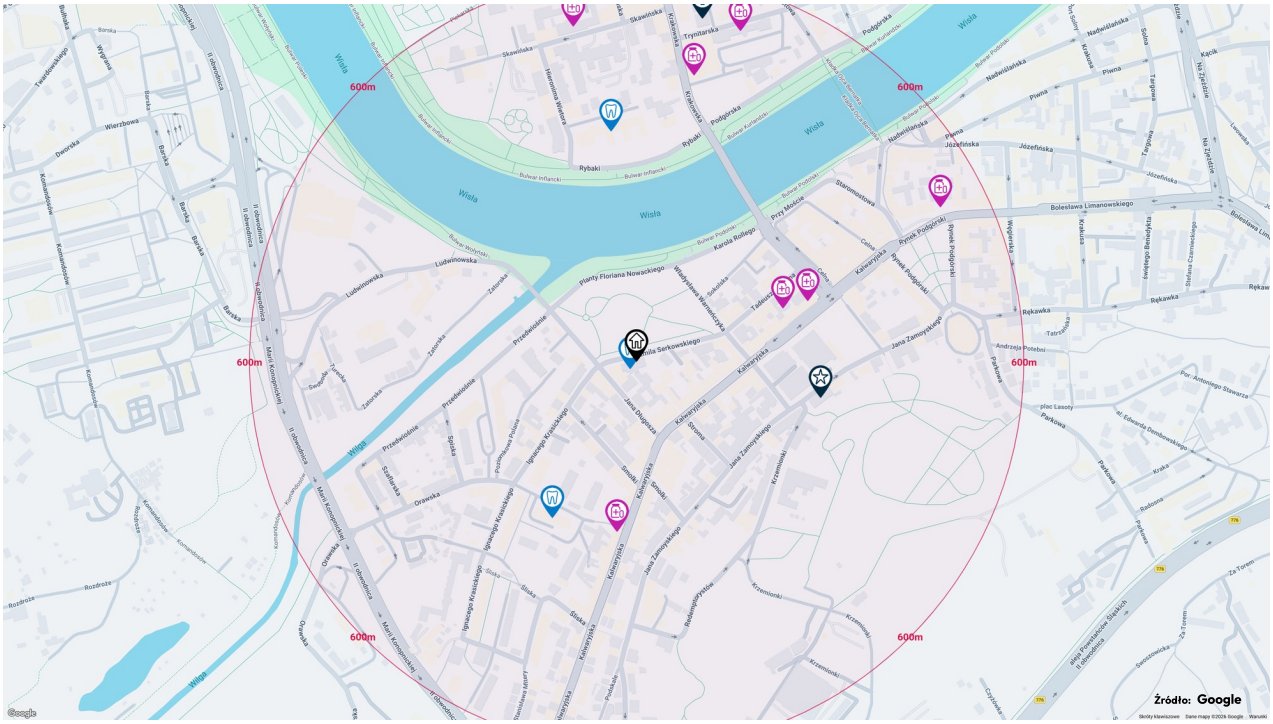
Na mapie zaznaczono lokalizację nieruchomości oraz kluczowe punkty związane z opieką zdrowotną w jej najbliższym otoczeniu. Punkty te obejmują, takie obiekty jak: posterunek policji, punkt nocnej i świątecznej opieki zdrowotnej, apteka, weterynarz, punkt podstawowej opieki zdrowotnej, remiza strażacka oraz gabinet dentystyczny. Mapa ta umożliwia łatwe zorientowanie się w dostępności usług zdrowotnych i weterynaryjnych.

Zdrowie i bezpieczeństwo



Na prezentowanej grafice widoczna jest skala poziomu dostępności miejsc, w których można spędzać czas wolny, gdzie punkt środkowy odpowiada średniej dla miasta. Ikonka na skali symbolizuje wycenianą nieruchomość.

Źródło: estify.ai



Policja
361m

Remiza strażacka
1 438m

Apteka
237m

Weterynarz
> 600m

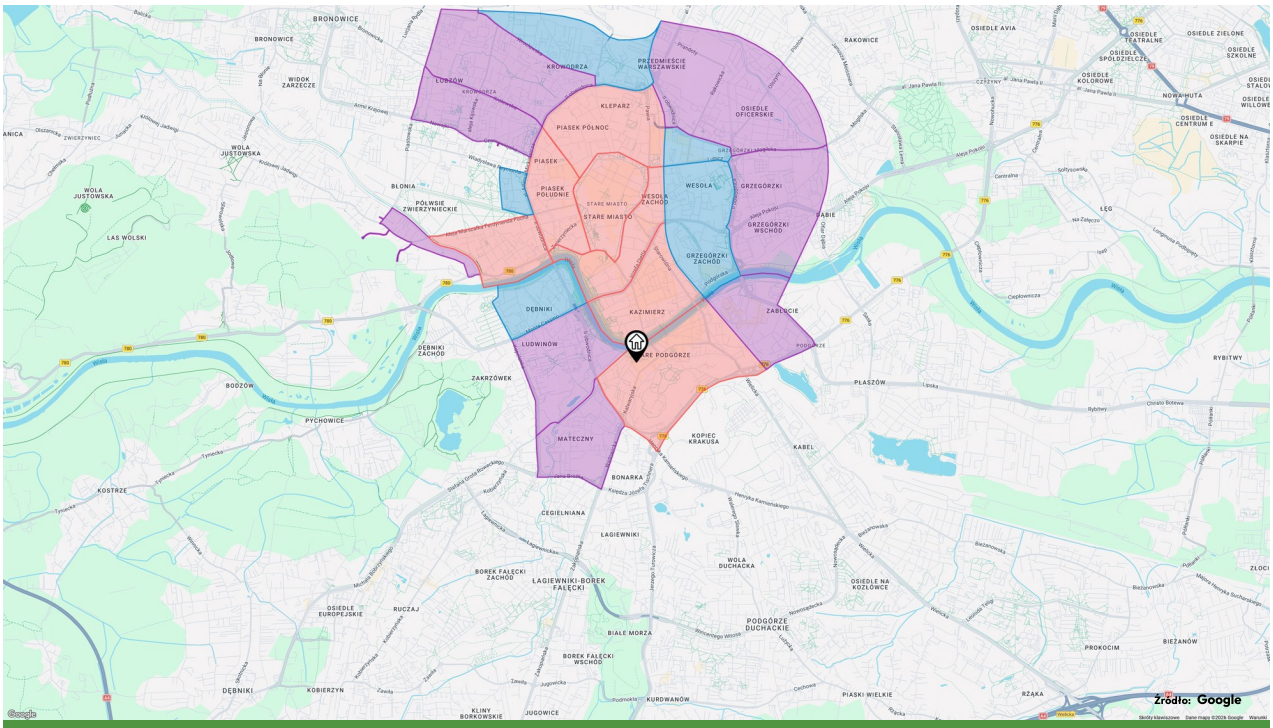
Podstawowa OZ
400m

Nocna i świąteczna OZ
2 838m

Dentysta
12m

STREFA PŁATNEGO PARKOWANIA

Przedstawiając analizę nieruchomości, która znajduje się poza strefą płatnego parkowania, warto uwzględnić istotne informacje dotyczące kosztów związanych z parkowaniem w przypadku podróży samochodem do pracy lub do centrum miasta. Może to być kluczowe dla mieszkanców rozważających regularne korzystanie z samochodu.



Czy mieszkanie znajduje się w strefie płatnego parkowania? | **TAK**

Obszar Płatnego Parkowania (OPP) w Krakowie działa: w podstrefie A – pon.-niedz. 9:00–22:00, z wyjątkami: 1 stycznia, pierwszy i drugi dzień Wielkanocy, 1 listopada, 24–26 grudnia oraz niedziele handlowe; w podstrefach B i C – pon.-sob. 9:00–22:00, z wyjątkami: 1 stycznia, drugi dzień Wielkanocy, 1 listopada oraz 24–26 grudnia. Informacje o strefie są dostępne przez Krakowskie Centrum Kontaktu i biuro OPP.

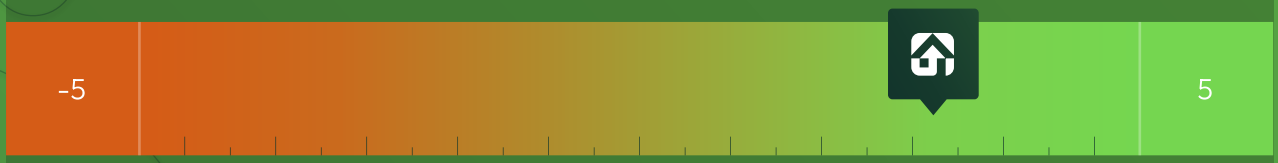
- **Stawki godzinowe:**(kolejno: 1h/2h/3h/od 4h) Karta Krakowska – A: 6/7/8/6 zł, B: 5/6/7/5 zł, C: 4 zł/h; pozostali – A: 9/10/11/9 zł, B: 8/9/10/8 zł, C: 7/8/9/7 zł. Opłaty sumują się.
- **Abonament ogólnodostępny „O”:** A: 55 zł/dzień, 300 zł/tydzień, 500 zł/miesiąc; B: 45 zł/dzień, 200 zł/tydzień, 400 zł/miesiąc; C: 35 zł/dzień, 150 zł/tydzień, 300 zł/miesiąc; A+B+C: 100 zł/dzień, 400 zł/tydzień, 750 zł/miesiąc.
- **Specjalne abonamenty obejmują:** „KR” - 10 zł/mies.; „N” - 0 zł/mies.; „M”/„A” – A/B/C: 150/100/70 zł/mies.; „I” – A/B/C: 250/200/150 zł/mies.; „DOA” – 0 zł/mies. Zastrzeżone stanowisko: A1 – 5000 zł/mies., pozostała A – 3000 zł/mies., B – 2500 zł/mies., C – 2000 zł/mies.; dla instytucji sektora finansów publicznych – 2000 zł/mies. we wszystkich podstrefach.
- **Opłaty:** w parkomatach, abonamentem lub aplikacją; kontrola po numerze rejestracyjnym. Brak opłaty po 7 min, przekroczenie czasu, błędny numer rejestracyjny albo abonament poza podstrefą oznacza opłatę dodatkową 400 zł (200 zł przy wpłacie w 7 dni).

Więcej szczegółów na: https://zdmk.krakow.pl/parkowanie/strefa-platnego-parkowania/informacje-ogolne-i-oplaty/

ANALIZA MOCNYCH I SŁABYCH STRON LOKALIZACJI

Analiza skupia się na badaniu czynników lokalizacyjnych, celem takiego podejścia jest wyłonienie kluczowych elementów związanych z położeniem nieruchomości, które mogą mieć wpływ na decyzje inwestycyjne oraz strategie rozwoju. Poprzez dokładną analizę lokalizacji możliwe staje się precyzyjne określenie mocnych i słabych stron, co przyczynia się do podejmowania bardziej świadomych i przemyślanych decyzji inwestycyjnych.

Indeks przewag



Indeks przewag (mocnych i słabych stron) nieruchomości oblicza się poprzez ocenę wybranych cech danej nieruchomości (np. lokalizacja, stan techniczny, dostępność komunikacyjna i wiele innych) i porównanie ich z cechami nieruchomości typowej danego miasta.

Mocne strony lokalizacji

- Przystanek komunikacji publicznej jest niedaleko.
- Odległość do stacji kolejowej można uznać za korzystną.
- Sklep spożywczy jest tuż obok.
- Otoczenie nieruchomości obejmuje tereny zielone.
- Do przychodni lekarskiej łatwo się dostać.
- Apteka jest niedaleko.
- Do piekarni można dojść pieszo w kilka minut.
- Przedszkole jest na miejscu - dojazdy nie są potrzebne.
- Do szkoły podstawowej można dotrzeć w kilka minut.
- Do szkoły średniej można dojść pieszo.
- Dzieci mają plac zabaw w okolicy.
- Stomatologa znajdziesz w bliskiej okolicy.
- Komisariat policji usytuowany jest niedaleko nieruchomości.
- Do kina da się szybko dojechać.

Słabe strony lokalizacji

- W okolicy nie ma stacji ładowania aut elektrycznych.
- Do najbliższego dworca kolejowego jest daleko.
- Do najbliższego centrum handlowego jest daleko.
- W razie nagłej potrzeby dojazd do szpitala wymaga czasu.
- Posiadacze zwierząt muszą dojeżdżać do weterynarza.
- W tej okolicy nie ma pralni.
- Do lotniska jest daleko - dojazd zajmuje dużo czasu.
- Lokalizacja zoo jest mało dogodna względem nieruchomości.

ROZDZIAŁ 6

PRAWNIE ZABEZPIECZENI

ANALIZA PRAWNA INFORMACJI
ZAWARTYCH W KSIĘDZE WIECZYSTEJ



estify.ai

ANALIZA PRAWNA KSIĘGI WIECZYSTEJ

Księga wieczysta
Księga wieczysta jest publicznym rejestrem prowadzonym przez wydziały właściwych sądów rejonowych. Jej fundamentalnym celem jest ustalenie i przedstawienie aktualnego stanu prawnego nieruchomości. Rejestr ten w sposób wiążący określa, komu i jakie prawa przysługują do danej nieruchomości, co

STRUKTURA KSIĘGI WIECZYSTEJ

Dział I-O („Oznaczenie nieruchomości"): Zawiera precyzyjne dane geodezyjne i adresowe nieruchomości.

Dział I-Sp: („Spis praw związanych z własnością"): Ujawnia prawa przysługujące każdemu właścicielowi nieruchomości.

Dział II: Określa, kto jest właścicielem nieruchomości lub jej użytkownikiem wieczystym.

Dział III: Jest to dział ujawniający ograniczenia i obciążenia nieruchomości (z wyjątkiem hipotek). Wpisywane są tu m.in.: ograniczone prawa rzeczowe (np. służebności gruntowe i osobiste, prawo dożywocia) lub prawa osobiste i roszczenia (np. roszczenie o przeniesienie własności).

Dział IV: W tym dziale wpisywane są wyłącznie zabezpieczenia hipoteczne ciążące na nieruchomości. Wpis określa wierzyciela hipotecznego (najczęściej bank), kwotę i walutę hipoteki oraz jej rodzaj (umowna, przymusowa).

Szczególną uwagę należy zwrócić na werfikację i analizę:
Działu II: Potwierdzenie tytułu prawnego osoby zbywającej nieruchomość.

Działu III: Identyfikacja wszelkich praw, roszczeń i ograniczeń, które mogą wpływać na sposób korzystania z nieruchomości lub możliwość swobodnego rozporządzania nią.

Działu IV: Sprawdzenie obciążeń hipotecznych oraz ustalenie warunków i możliwości ich wykreślenia.

Występowanie wzmianek: Wzmianka o wniosku jest sygnałem, że do sądu wpłynął dokument, który może w przyszłości zmienić treść księgi. Niezbędne jest wyjaśnienie, czego dotyczy dany wniosek.

KLUCZOWE JEST ZIDENTYFIKOWANIE WAD I OGRANICZEŃ, KTÓRE MOGĄ WPŁYWAĆ NA WARTOŚĆ RYNKOWĄ I BEZPIECZEŃSTWO

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ JEST JAWNA I PUBLICZNIE DOSTĘPNA

WERYFIKACJA KSIĘGI WIECZYSTEJ POZWALA NA OCENĘ STANU PRAWNEGO NIERUCHOMOŚCI

ANALIZA PRAWNA KSIĘGI WIECZYSTEJ

Poważne ryzyko

Czy nieruchomość posiada ryzyka prawne?

NIE

Potencjalne ryzyko

Czy księga wieczysta zawiera wzmianki?

NIE

KW Dział Księgi Wieczystej	Uwagi	Wzmianki
Dział I-O **Oznaczenie nieruchomości**	**Są rozbieżności** Występowanie rozbieżności oznacza różnicę w danych wprowadzonych przy składaniu formularza z tymi widniejącymi w Księdze Wieczystej - warto sprawdzić te informacje u Notariusza.	Brak wzmianki
Dział I-Sp **Spis praw zwiazanych z własnością**	**1 wpis** Wpis w dziale I-SP oznacza, że nieruchomość ma przypisane różne sposoby korzystania (np. mieszkalny, usługowy, garażowy), co określa jej funkcję i dopuszczalne przeznaczenie.	Brak wzmianki
Dział II **Własność**	**2 właścicieli** Współwłasność oznacza, że nieruchomość należy do kilku osób i do transakcji konieczna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli.	Brak wzmianki
Dział III **Prawa, roszczenia, ograniczenia**	Brak wpisów	Brak wzmianki
Dział IV **Hipoteka**	Brak hipoteki	Brak wzmianki

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości lokalowej określono na podstawie badania zapisów w księdze wieczystej nr KR1P/XXXXXXXX/X, przeprowadzonego w dniu 13.03.2026 o godz. 9:46 za pośrednictwem internetowego serwisu Ministerstwa Sprawiedliwości (ekw.ms.gov.pl) – księga wieczysta prowadzona jest przez SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA PODGÓRZA W KRAKOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KR1P

WZMIANKI W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Dla potencjalnego kupującego nieruchomość wzmianka może być sygnałem ostrzegawczym. Wskazuje ona, że aktualny stan prawny nieruchomości może ulec zmianie, dlatego przed podjęciem decyzji o zakupie nieruchomości warto zweryfikować, czego dotyczy wzmianka i jakie może mieć konsekwencje. Dopiero po rozpatrzeniu wniosku przez sąd i dokonaniu wpisu, zmiana staje się prawnie wiążąca.Kupujący powinien zwrócić szczególną uwagę na wzmianki o hipoteki lub toczące się postępowania sądowe, gdyż mogą one znacząco wpłynąć na wartość i prawną sytuację nieruchomości.
Warto także skonsultować się z prawnikiem w przypadku jakichkolwiek wątpliwości co do wzmianki w księdze wieczystej, by uniknąć ewentualnych problemów.

WZMIANKA TO KRÓTKI ZAPIS INFORMUJĄCY O ISTOTNYCH FAKTACH DOTYCZĄCYCH STANU PRAWNEGO NIERUCHOMOŚCI

Dział I-O - Nie występują wzmianki, które mogą wpłynąć na stan prawny nieruchomości.

Dział I-SP - Nie występują wzmianki, które mogą wpłynąć na stan prawny nieruchomości.

Dział II - Nie występują wzmianki, które mogą wpłynąć na stan prawny nieruchomości.

Dział III - Nie występują wzmianki, które mogą wpłynąć na stan prawny nieruchomości.

Dział IV - Nie występują wzmianki, które mogą wpłynąć na stan prawny nieruchomości.

DZIAŁ I-O

Dział I-O w księdze wieczystej (część „Oznaczenie nieruchomości”) zawiera podstawowe informacje o samej nieruchomości, takiej jak jej położenie, powierzchnia, rodzaj nieruchomości (np. działka budowlana, rola, mieszkanie) oraz szczegóły dotyczące granic i adresu. Jest to dział, w którym opisuje się fizyczne i prawne cechy nieruchomości, ale nie ma tu danych o właścicielach ani obciążeniach (te są w innych działach). To miejsce, gdzie znajdziesz szczegółowy opis nieruchomości na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków.

Weryfikacja podanych informacji

Czy dane podane w formularzu są identyczne jak te w księdze wieczystej?

NIE

Pomieszczenia przynależne

Czy w księdze wieczystej występują pomieszczenia przynależne?

NIE

PORÓWNANIE DANYCH ADRESOWYCH

Źródło: estify.ai

Parametr	Formularz	Księga Wieczysta
Ulica	**plac Emila Serkowskiego**	**Plac Serkowskiego**
Numer budynku	8	8
Numer lokalu	13	13
Powierzchnia	20,00 m²	21,80 m²

POMIESZCZENIA PRZYNALEŻNE, JEŚLI WYSTĘPUJĄ:

Brak pomieszczeń przynależnych takich jak komórka lokatorska, garaż.

DZIAŁ I-SP

Dział I-SP (czyli "Spis praw związanych z własnością") w księdze wieczystej przedstawia prawa, które przysługują właścicielowi analizowanej nieruchomości, a które są wykonywane na innej nieruchomości (tzw. nieruchomości służebnej). Prawa te są trwale związane z nieruchomością (a nie z konkretnym właścicielem) i przechodzą na każdego kolejnego nabywcę. Przykładem prawa wpisywanego w tym dziale jest służebność gruntowa na prawie przechodu i przejazdu, która gwarantuje dostęp do drogi publicznej przez działkę sąsiada.

DZIAŁ I-SP ZAWIERA INFORMACJE NA TEMAT WŁAŚCICIELI I PRAW DO NIERUCHOMOŚCI

UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU - Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU ZWIĄZANY JEST UDZIAŁ WE WSPÓŁWŁASNOŚCI DZIAŁKI NR 221/1 OBJĘTEJ KW. NR 243164 ORAZ WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIEWYDZIELONYCH CZĘŚCI WSPÓLNYCH BUDYNKU. Z KTÓREGO LOKAL ZOSTAŁ WYDZIELONY W 9/100 CZĘŚCIACH

DZIAŁ II

Dział II księgi wieczystej dotyczy własności i użytkowania wieczystego nieruchomości. W tym dziale znajdziesz informacje o tym, kto jest właścicielem nieruchomości lub użytkownikiem wieczystym (jeśli jest to działka oddana w użytkowanie wieczyste). W przypadku współwłasności podane są również udziały poszczególnych właścicieli. Tutaj wpisuje się ewentualne prawa przysługujące właścicielowi, np. służebność drogi koniecznej (prawo przejazdu przez działkę sąsiada).

Liczba właścicieli

Ilu właścicieli ma nieruchomość?	2

Forma własności

Jaka jest forma własności?	LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Typ właściciela

Kto jest właścicielem nieruchomości?	Osoba fizyczna

DZIAŁ III

Dział III księgi wieczystej dotyczy praw, roszczeń i ograniczeń związanych z nieruchomością. Znajdziesz tutaj wpisy dotyczące wszelkich ograniczeń w dysponowaniu nieruchomością, np. służebności (prawo przejścia lub przejazdu przez nieruchomość), ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, prawa wynikające z najmu, dzierżawy, oraz roszczenia osób trzecich (np. prawo pierwokupu). Mogą tu być także wpisane wszelkie ostrzeżenia o toczących się sprawach sądowych lub administracyjnych dotyczących nieruchomości. Ten dział informuje o potencjalnych obciążeniach, które mogą wpływać na swobodne korzystanie z nieruchomości

Ograniczenia

Czy nieruchomość jest wolna od roszczeń,praw i ograniczeń?

TAK

Wpisy

Ile jest wpisóww księdze wieczystej?

0

Typ wpisów

Jakie wpisy znajdują się w księdze Wieczystej?

Brak wpisów

OBJAŚNIENIA

Brak wpisów w tej sekcji.

DZIAŁ IV

Dział IV księgi wieczystej dotyczy hipotek, czyli wszelkich obciążeń finansowych ustanowionych na nieruchomości. Znajdziesz tutaj informacje o istniejących hipotekach, czyli zabezpieczeniach dla wierzycieli (np. banków) z tytułu udzielonych kredytów lub pożyczek. W dziale tym wpisuje się wysokość hipoteki, walutę, a także wierzyciela, który ma prawo do spłaty długu. Hipoteka daje wierzycielowi prawo do dochodzenia roszczeń z nieruchomości w przypadku, gdy właściciel nie wywiązuje się ze spłaty zobowiązań. Jest to kluczowy dział, jeśli chodzi o ocenę, czy nieruchomość jest obciążona jakimikolwiek długami.

Obciążenie

Czy nieruchomość jest obciążona hipotecznie?	NIE

Ilość obciążeń

Ile jest wpisóww księdze wieczystej?	0

Hipoteka

Jakie typy hipotek znajdują się w księdze wieczystej?	-
Jaka jest wartość zabezpieczeń?	Nie dotyczy – brak zabezpieczeń.

OBJAŚNIENIA

W dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości nie widnieją żadne wpisy hipoteczne. Oznacza to, że nieruchomość nie jest obciążona hipoteką (ani umowną, ani przymusową), a w księdze wieczystej nie ma ujawnionych zabezpieczeń na rzecz banku lub innych wierzycieli. Z perspektywy procesu sprzedaży jest to sytuacja standardowa i korzystna – eliminuje konieczność uzyskiwania zgód na wykreślenie hipoteki, dostarczania listów mazalnych czy prowadzenia dodatkowych ustaleń dotyczących spłaty zobowiązań w dniu transakcji.

ROZDZIAŁ 7

PLAN NA PRZYSZŁOŚĆ

CO WYNIKA Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO?



estify.ai

PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

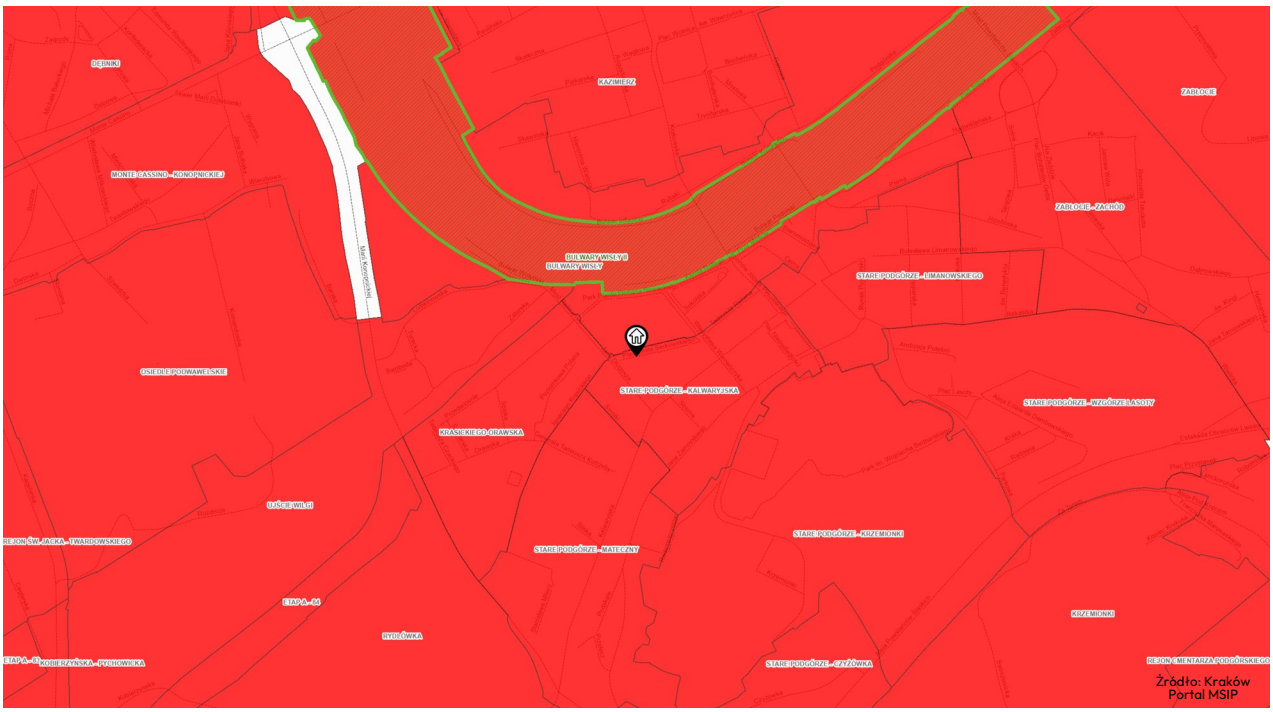
Zrozumienie planu zagospodarowania przestrzennego jest kluczowe, ponieważ określa on możliwości i ograniczenia związane z użytkowaniem gruntów, a także wpływa na przyszłą wartość inwestycji. Plan zagospodarowania przestrzennego reguluje m.in. to, jakie rodzaje działalności mogą być prowadzone na określonym obszarze, gdzie możliwa jest budowa nowych obiektów, jakie są dopuszczalne wysokości budynków, a także jakie obszary są przeznaczone na cele mieszkaniowe, usługowe, przemysłowe czy rekreacyjne. Gdy dla danego terenu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest w trakcie sporządzania, projekt tego planu daje pewne wskazówki co do przyszłego przeznaczenia terenu. Należy jednak pamiętać, że taki projekt może ulec zmianom, zanim zostanie uchwalony. Natomiast gdy dla danego terenu nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, może na nim obowiązywać Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Jest to dokument planistyczny, który określa ogólne kierunki rozwoju i zagospodarowania przestrzennego. i stanowi podstawę do uchwalania MPZP.

Plan zagospodarowania przestrzennego

Czy nieruchomość znajduję się na obszarze obowiązującego planu zagospodarowania?

TAK

NIERUCHOMOŚĆ NA MAPIE PLANÓW MIEJSCOWYCH



ANALIZA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Plan miejscowy: Stare Podgórze - Kalwaryjska

Opis planu: Cel planu: Głównym celem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Szczególny nacisk położono na ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego oraz historycznego układu urbanistycznego Starego Podgórza. Ochronie podlegają elementy kształtujące urbanistykę, takie jak ulice, place, zwarte pierzeje, wypełnione zielenią wnętrza urbanistyczne, a także ukształtowane historycznie bryły, gabaryty budynków, detale architektoniczne, kolorystyka elewacji oraz historyczna sylweta dzielnicy. Cały obszar znajduje się w strefie śródmiejskiej i jest wpisany do rejestru zabytków. Obszar objęty planem: Teren opracowania znajduje się w Krakowie i zajmuje powierzchnię 11,49 hektara. Jego granice wyznaczają od północy ulica Krasickiego, Plac Serkowskiego oraz ulica Rejtana. Od wschodu obszar zamyka ulica Legionów Piłsudskiego, natomiast od południa ogranicza go zabytkowy Park Bednarskiego i ulica Krzemionki. Zachodnią granicę obszaru stanowi z kolei ulica Smolki. Przeznaczenie terenu: Główne kategorie przeznaczenia to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz wielorodzinna. Znaczna część obszaru przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, gdzie w budynkach wielorodzinnych dopuszcza się lokalizację usług w parterach. Plan wyznacza również tereny pod zabudowę usługową i obiekty oświaty. Uzupełnieniem są tereny sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, plac miejski, teren pod wielokondygnacyjny parking oraz publiczny układ drogowy. Zasady zabudowy: Dokument wprowadza rygorystyczne wymagania w celu zachowania historycznego charakteru miejsca. Wymaga się kształtowania zabudowy pierzejowej w ścisłym nawiązaniu do sąsiednich budynków, zachowując linie okapów i gzymsów. Obowiązuje nakaz stosowania dachów dwuspadkowych lub wielospadowych o nachyleniu od 20 do 40 stopni, krytych dachówką ceramiczną w naturalnym kolorze lub blachą. Dopuszcza się dachy płaskie, pod warunkiem przeznaczenia 25% ich powierzchni na teren biologicznie czynny. Elewacje muszą mieć stonowaną kolorystykę, zakazuje się docieplania zacierającego historyczne detale architektoniczne oraz umieszczania szpecących klimatyzatorów na frontowych ścianach. Regulacje te gwarantują, że wszelkie nowe inwestycje budowlane oraz remonty będą zawsze odpowiednio harmonizować z zabytkowym i cennym otoczeniem. Infrastruktura: W zakresie sieci technicznych plan przewiduje pełną obsługę w oparciu o infrastrukturę miejską. Zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków oraz dostawy ciepła będą realizowane poprzez rozbudowę istniejących systemów. Bezwzględnie zakazuje się stosowania uciążliwych paliw stałych jako podstawowego źródła ciepła w nowych budynkach, promując podłączenie do sieci ciepłowniczej, zasilanie energią elektryczną lub paliwami ekologicznymi. Układ drogowy opiera się na istniejących ulicach, dopuszczając ich unowocześnienie, a także zakłada budowę nowego wielokondygnacyjnego parkingu w celu redukcji deficytu miejsc postojowych

ANALIZA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

MIN. WSKAŹNIK TERENU BIOLOGICZNIE CZYNNEGO

Minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – określa minimalny procent powierzchni działki, który musi być przeznaczony na zieleń (np. trawniki, drzewa, krzewy). W praktyce oznacza to, że na danym terenie nie można zabudować całej działki, co pozwala na zachowanie przestrzeni zielonej i poprawę retencji wody.

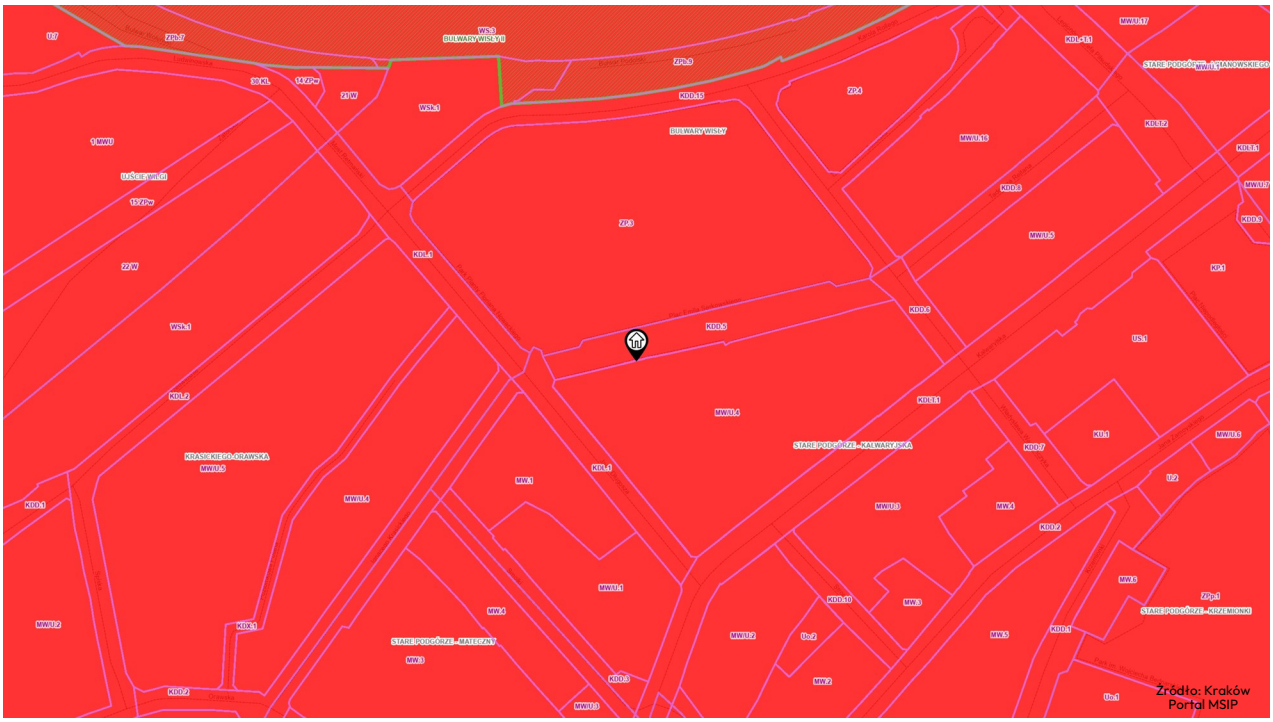
WSKAŹNIK INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY

Wskaźnik intensywności zabudowy – wyraża stosunek całkowitej powierzchni użytkowej budynków do powierzchni działki. Wyższy wskaźnik oznacza możliwość budowy większych obiektów na danej działce. Przykładowo, wskaźnik 1,5 oznacza, że powierzchnia użytkowa budynków może być 1,5 razy większa od powierzchni działki.

MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY

Maksymalna wysokość zabudowy (m) – określa maksymalną dopuszczalną wysokość budynków na danym terenie. W praktyce oznacza to ograniczenie liczby kondygnacji budynków, co wpływa na charakter zabudowy (np. niska zabudowa jednorodzinna vs. wysokie budynki wielorodzinne).

NIERUCHOMOŚĆ NA MAPIE PLANÓW MIEJSCOWYCH



ANALIZA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W każdym obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego kluczowym aspektem jest precyzyjne określenie standardów i wskaźników zagospodarowania terenu. Wskaźniki te mają na celu optymalizację wykorzystania przestrzeni, zapewnienie funkcjonalności oraz zachowanie ładu architektonicznego.

Wśród tych kluczowych wytycznych znajduje się m.in. określenie minimalnych wymogów dotyczących liczby miejsc postojowych, które muszą odpowiadać na potrzeby użytkowników budynków oraz zapewniać zgodność z wymogami urbanistycznymi.

Należy podkreślić, że te wymagania i wskaźniki – obejmujące zarówno zasady obsługi komunikacyjnej (np. wspomniane miejsca parkingowe), jak i inne parametry (np. intensywność zabudowy czy procent powierzchni biologicznie czynnej) – różnią się znacznie w zależności od rodzaju terenu, strefy funkcjonalnej oraz planowanego przeznaczenia obiektu.

Minimalne lub maksymalne parametry określone w planie są istotnym elementem wpływającym na funkcjonalność, estetykę i dostępność obszaru, a także na komfort mieszkańców i użytkowników danej przestrzeni. Przestrzeganie tych regulacji, dotyczących różnych typów zabudowy (np. jednorodzinnej, wielorodzinnej czy usługowej), jest kluczowe dla prawidłowego funkcjonowania danej jednostki urbanistycznej.

Więcej informacji o planie można znaleźć na stronie internetowej Urzędu Miasta

http://www.bip.krakow.pl/?dok_id=59018

POZWOLENIA NA BUDOWĘ I ZGŁOSZENIA

W tym rozdziale raportu prezentujemy szczegółową analizę planowanych inwestycji budowlanych, obejmującą zgłoszenia oraz wydane pozwolenia na budowę w promieniu 300 metrów od analizowanej nieruchomości przedstawione w tabeli na następnej stronie. Mapa tych działań jest kluczowym narzędziem, które pozwala zrozumieć nie tylko obecny stan, ale przede wszystkim przyszły charakter i dynamikę zmian w najbliższym otoczeniu.

Nasza analiza opiera się na danych pozyskiwanych codziennie z oficjalnego, publicznego rejestru Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego (GUNB). Zapewnia to najwyższą możliwą aktualność i wiarygodność informacji. Należy jednak mieć na uwadze, że mogą występować niewielkie opóźnienia w publikacji niektórych zgłoszeń. Mimo to, przedstawione dane stanowią najbardziej precyzyjny obraz planowanych zmian w tkance urbanistycznej.

Wizualizacja planowaych inwestycji

Poniższa mapa pozwala ocenić skalę i potencjalny wpływ planowanych inwestycji w okolicy. Dzięki tej analizie otrzymujemy unikalny wgląd w przyszłość okolicy. Pozwala to na podejmowanie bardziej świadomych decyzji, minimalizowanie ryzyka związanego z negatywnymi zmianami w otoczeniu oraz identyfikację przyszłych szans na wzrost wartości mieszkania.

PLANOWANE INWESTYCJE W OKOLICY



Nowsze niż 3 lata temu | **3-5 lat temu** | **Starsze niż 5 lat temu**

Budowy i remonty w okolicy

Ile w promieniu 300m od nieruchomości zgłoszono: remontów, nowych inwestycji itp.

91

Liczba zgłoszonych prac w odległości do 300m obejmuje zarówno drobne zgłoszenia remontu, jak i większe inwestycje wymagające pozwolenia na budowę.

POZWOLENIA NA BUDOWĘ I ZGŁOSZENIA DO 300 METRÓW

Źródło: GUNB

Odległość (m)	Typ	Szczegóły
6	Roboty dekarskie i elewacyjne	Obiekt budowlany inny niż budynek mieszkalny jednorodzinny
17	Roboty drogowe	Obiekt budowlany inny niż budynek mieszkalny jednorodzinny
30	Roboty okładzinowe	Obiekt budowlany inny niż budynek mieszkalny jednorodzinny
38	Roboty okładzinowe	Obiekt budowlany inny niż budynek mieszkalny jednorodzinny
42	Roboty okładzinowe	Obiekt budowlany inny niż budynek mieszkalny jednorodzinny
43	Roboty remontowe i modernizacyjne budynków	Obiekt budowlany inny niż budynek mieszkalny jednorodzinny
56	Roboty okładzinowe	Obiekt budowlany inny niż budynek mieszkalny jednorodzinny
64	Roboty okładzinowe	Obiekt budowlany inny niż budynek mieszkalny jednorodzinny
65	Roboty okładzinowe	Obiekt budowlany inny niż budynek mieszkalny jednorodzinny
67	Roboty remontowe i modernizacyjne budynków	Obiekt budowlany inny niż budynek mieszkalny jednorodzinny
68	Roboty okładzinowe	Obiekt budowlany inny niż budynek mieszkalny jednorodzinny
71	Roboty zieleniarskie	Obiekt budowlany inny niż budynek mieszkalny jednorodzinny
75	Roboty ziemne	Budynek mieszkalny jednorodzinny
88	Roboty okładzinowe	Obiekt budowlany inny niż budynek mieszkalny jednorodzinny
93	Roboty okładzinowe	Obiekt budowlany inny niż budynek mieszkalny jednorodzinny
93	Roboty okładzinowe	Obiekt budowlany inny niż budynek mieszkalny jednorodzinny
93	Roboty okładzinowe	Obiekt budowlany inny niż budynek mieszkalny jednorodzinny

ROZDZIAŁ 8

—

CO WYDARZY SIĘ W PRZYSZŁOŚCI?

PROGNOZY, SCENARIUSZE I ANALIZA TRENDÓW



estify.ai

CENY MIESZKAŃ NA RYNKACH REGIONALNYCH –

Przedstawiona analiza jest odzwierciedleniem reakcji rynków nieruchomości na zmiany w wynagrodzeniach, wzrost lub spadek popytu oraz epizodach okresów niepewności gospodarczej. Analiza szoków makroekonomicznych oparta jest na trzech wariantach, które stanowią uzupełnienie scenariusza podstawowego zbudowanego na podstawie kształtowania się historycznych trendów cen nieruchomości w poszczególnych miastach w Polsce. Scenariusze te uwzględniają zmiany w poziomie wynagrodzeń mierzone średnim wynagrodzeniem brutto w sektorze przedsiębiorstw, zdolności kredytowej związanej ze zmianami dochodu rozporządzalnego oraz zmianami realnego poziomu cen wynikającymi ze wzrostu poziomu wskaźnika inflacji CPI miesiąc do miesiąca. Dane wykorzystane w analizie pochodzą z oficjalnych źródeł – Głównego Urzędu Statystycznego oraz Narodowego Banku Polskiego. Analiza ta odpowiada na pytanie, co napędza zmienność cen mieszkań, lecz także pokazujemy które mechanizmy będą dominować w kolejnych latach, co pozwala lepiej przygotować się na nadchodzące wstrząsy - a te, jak pokazuje historia polskiego rynku mieszkaniowego, są nieuniknione.

Analizę rozpoczęto od omówienia prognozy w scenariuszu bazowym, który wyznacza najbardziej prawdopodobną ścieżkę cen mieszkań przy założeniu braku ekstremalnych wstrząsów. Uwzględnia on łączne oddziaływanie kluczowych czynników rynkowych i makroekonomicznych, więc odzwierciedla naturalną dynamikę rynku w warunkach stabilnego rozwoju gospodarczego.

Pierwszy scenariusz zakłada gwałtowny skok dochodów gospodarstw domowych, napędzany przede wszystkim kolejnymi podwyżkami płacy minimalnej.

Drugi scenariusz odwołuje się do szeroko zakrojonych programów wsparcia państwa, jak tańszy kredyt czy wypłaty z programów socjalnych, coraz wyraźniej wpływają na zdolność kredytową Polaków i ich decyzje inwestycyjne.

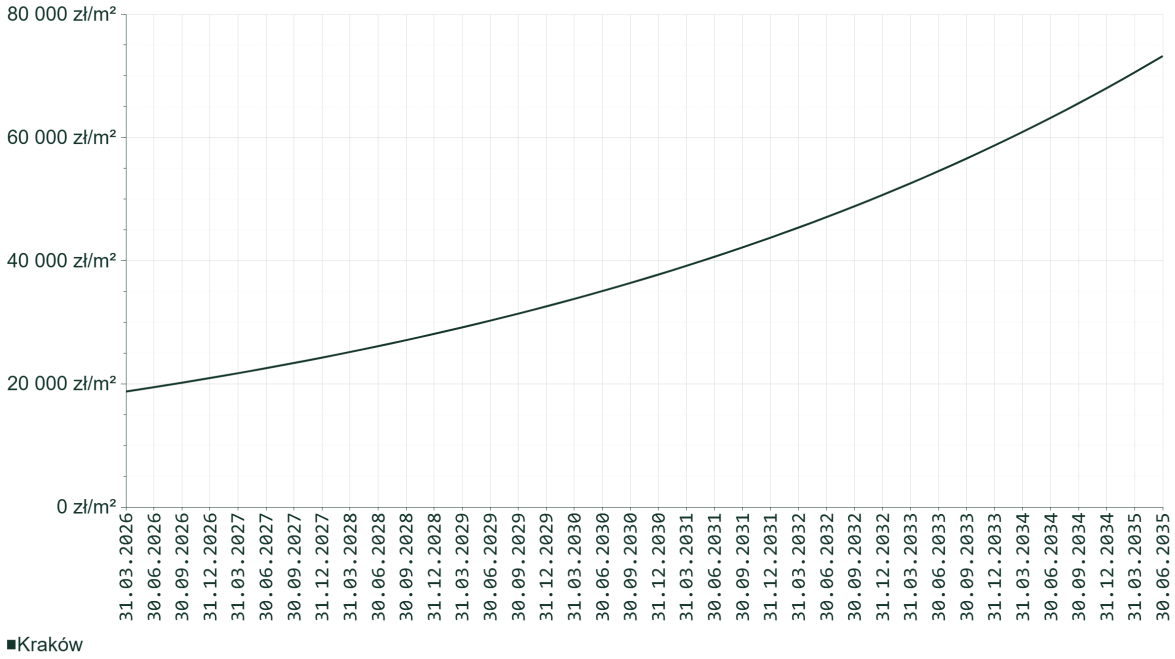
Trzeci scenariusz obejmuje zdarzenia nadzwyczajne, które wywracają rynkową logikę do góry nogami: pandemie, wojny, globalne kryzysy finansowe, nagłe załamania lub skoki podaży materiałów budowlanych oraz gwałtowne wahania kursów walut, potrafiące w krótkim czasie zmienić realia całych sektorów gospodarki.

JAK WYŻSZA PŁACA MINIMALNA, RZĄDOWE DOPŁATY I NAGŁE KRYZYSY WPŁYWAJĄ NA CENY MIESZKAŃ?

PROGNOZY CEN MIESZKAŃ W NAJBLIŻSZYCH 10 LATACH

Przedstawiona prognoza obrazuje poziom ścieżkę przyszłych cen mieszkań w scenariuszu bazowym, czyli takim, w którym wszystkie czynniki oddziałujące na rynek: zmiany wynagrodzeń, dynamika popytu, szoki kosztowe i ogólne warunki makroekonomiczne. Wpływają one na ceny jednocześnie i zgodnie z zależnościami, które wynikają z wychwyconymi w modelu. Projekcja przedstawia przewidywany kierunek cen przy założeniu normalnego biegu wydarzeń gospodarczych. Można ją więc traktować jako najbardziej prawdopodobny trend zmian cen mieszkań pod warunkiem, że nie wystąpią skrajne, nieprzewidywalne wstrząsy.

JAK BĘDZIE SIĘ KSZTAŁTOWAĆ CENA MIESZKAŃ W MIEŚCIE ZAKŁADAJĄC BRAK GWAŁTOWNYCH ZMIAN?



Źródło: estify.ai

Rynek w perspektywie najbliższych 10 lat pozostaje stabilny, a wszelkie zmiany wartości są stopniowe i przewidywalne. Startowy poziom wynosi 16 791 zł za metr kwadratowy. a wraz z upływem kolejnych kwartałów, obserwujemy powolny, systematyczny wzrost, który nie przyspiesza ani nie wykazuje gwałtownych skoków.

Ścieżka ta odzwierciedla rynek mieszkaniowy, który znajduje się w fazie stabilizacji. Ceny rosną, ale dzieje się to w tempie wyraźnie kontrolowanym. Oznacza to, że podstawowe czynniki kształtujące ceny – poziom wynagrodzeń, koszty budowy, dostępność kredytów i ogólna sytuacja gospodarcza – oddziałują na rynek. Taki obraz rynku może sugerować, że zarówno po stronie popytu, jak i podaży nie dochodzi do szoków. Zamiast tego mamy do czynienia z delikatnym nachyleniem w górę, które wynika z naturalnej dynamiki gospodarczej.

Prognoza ta jest typowa dla miast, w których proces urbanizacji trwa, ale nie wiąże się już z gwałtownym napływem nowych mieszkańców lub inwestorów. Popyt na mieszkania pozostaje solidny stabilny, a podaż nowych inwestycji jest w stanie reagować w sposób wystarczająco elastyczny, aby nie dopuszczać do nagłych wzrostów cen. W takim środowisku ceny zachowują się podobnie jak inne dobra trwałe – rosną wraz z dochodami i inflacją, ale nie ma czynników, które prowadziłyby do ich przyspieszonego wzrostu. W praktyce oznacza to, że rynek ten jest przewidywalny.

Wykres nie daje powodów, aby spodziewać się spadków cen. Trend jest jednoznacznie wzrostowy, a choć nachylenie krzywej jest łagodne, kierunek pozostaje stały. Wskazuje to na rynek, w którym fundamenty gospodarcze są na tyle silne, że nie pozwalają na obniżenie poziomu cen – rosnące koszty pracy, materiałów i realizacji inwestycji naturalnie będą przesuwały ceny w górę. Deweloperzy prawdopodobnie raczej nie obniżą znacząco cen, a popyt, nawet umiarkowany, będzie wystarczający, by utrzymać rynek w równowadze.

W dłuższym horyzoncie pełnych dziesięciu lat ceny wzrastają o kilka procent, co można interpretować jako efekt sumowania się niewielkich, regularnych impulsów: wzrostu płac, ogólnej inflacji, zmian strukturalnych w gospodarce i modernizacji przestrzeni miejskiej. Takie tempo wzrostu jest charakterystyczne dla dojrzałych, stabilnych rynków nieruchomości.

ROZWAŻANE SCENARIUSZE

Pierwszy scenariusz dotyczy znaczącego wzrostu dochodów, szczególnie wynikającego z podwyżek płacy minimalnej.
W ostatnich latach impuls ten miał wyjątkowo szeroki zasięg, ponieważ podnoszenie płacy minimalnej nie tylko poprawia sytuację w najniższych grupach dochodowych, ale również uruchamia tzw. efekt domina. Firmy, chcąc utrzymać strukturę wynagrodzeń, podnoszą pensje również pracownikom o wyższych kompetencjach. W efekcie wskaźniki dochodów dla całych województw – te same, które później w analizie służą do wyliczeń zdolności kredytowej zaczynają rosnąć. Ten wzrost dochodów wywołuje natychmiastowy efekt po stronie popytu: zwiększona zdolność kredytowa podnosi próg cenowy akceptowany przez nabywców.

PODWYŻKA PŁACY MINIMALNEJ WPŁYWA NA CENĘ MIESZKAŃ POPRZEZ POPRAWIAJĄC ZDOLNOŚĆ KREDYTOWĄ NABYWCÓW I WZROST KOSZTÓW MATERIAŁÓW

W miastach, gdzie popyt kredytowy dominuje, impuls spowodowany wzrostem płac może przekładać się na szybszą zmiane cen niż w regionach o większym udziale inwestorów gotówkowych. Tam, gdzie wzrost wynagrodzeń dotyczy dużej części populacji, reakcja rynku jest niemal automatyczna – większa liczba gospodarstw domowych staje się zdolna konkurować o tę samą, ograniczoną pulę mieszkań dostępnych w sprzedaży.
Drugi mechanizm oddziaływania na ceny działa od strony podaży. Deweloperzy, konfrontowani z rosnącymi kosztami pracy, stopniowo przerzucają te koszty na finalną cenę metra kwadratowego. Efekt ten jest szczególnie widoczny w miastach o niskiej elastyczności podaży, czyli tam, gdzie trudno szybko zwiększyć liczbę dostępnych działek. W takich lokalizacjach nawet umiarkowany wzrost płac wykonawców może powodować silne zmiany cen.

Drugi scenariusz dotyczy rządowych programów wsparcia i ich wpływu na zdolność kredytową. Program taki jak „Bezpieczny Kredyt 2%" wywołał eksplozję popytu w wielu miastach, w szczególności w tych, gdzie podaży nie można dynamicznie zwiększyć – w Krakowie, Warszawie czy Gdańsku. Taki impuls popytu z jednej strony pozwala kupującym na zwiększenie dostępnej kwoty finansowania, co natychmiast przesuwa ich o segment wyżej pod względem cenowym. Z drugiej, wywołuje silny efekt behawioralny. Pojawia się nagła obawa, że kto się nie pospieszy, ten nie kupi. Sprzedający podnoszą ceny, widząc napływ klientów, a deweloperzy szybko aktualizują ceny, by spieniężyć zwiększony popyt.
Jednak najciekawszy aspekt tego scenariusza dotyczy jego trwałości. W programach takich jak Bezpieczny Kredyt 2% środki kończyły się szybko, a liczba kwalifikujących się nabywców była ograniczona. W takim przypadku reakcja cenowa powinna teoretycznie równie szybko wygasać. Jeśli jednak ceny pozostają podwyższone przez dłuższy czas, oznacza to, że rynek przyjął nową równowagę cenową – nawet po zaniku tego impulsu popytowego. Jest to typowe dla miast, w których popyt na inwestycje jest silny mimo wzrostu ceny, a przekonanie o dalszych wzrostach napędza kolejne podwyżki cen.

RZĄDOWE PROGRAMY WSPARCIA POPRAWIAJĄ KONDYCJĘ MATERIALNĄ NABYWCÓW MIESZKAŃ

Trzeci scenariusz obejmuje sytuacje, które wymykają się standardowym regułom rynkowym: pandemie, wojny, globalne kryzysy finansowe, gwałtowne zmiany podaży materiałów budowlanych czy wahania kursów walut. Tego rodzaju szoki wywołują często sprzeczne, lecz współwystępujące mechanizmy. Pierwszy z nich to przenoszenie kapitału do bezpiecznych aktywów. W momentach niepewności popyt na nieruchomości rośnie głównie ze strony inwestorów, którzy chcą zabezpieczyć oszczędności przed inflacją lub destabilizacją rynku. Szczególnie duże miasta przyciągają kapitał inwestycyjny, ponieważ uchodzą za najbardziej odporne. Jednocześnie jednak rośnie ryzyko po stronie podaży. W takich okresach opóźnienia na budowach stają się normą, rośnie niepewność kredytowa deweloperów, ceny materiałów bywają niestabilne, a planowane inwestycje mogą być wstrzymywane. Wynikające z tego ograniczenie podaży oraz napływ kapitału sprzyjają utrwalaniu wysokiej zmienności cen.

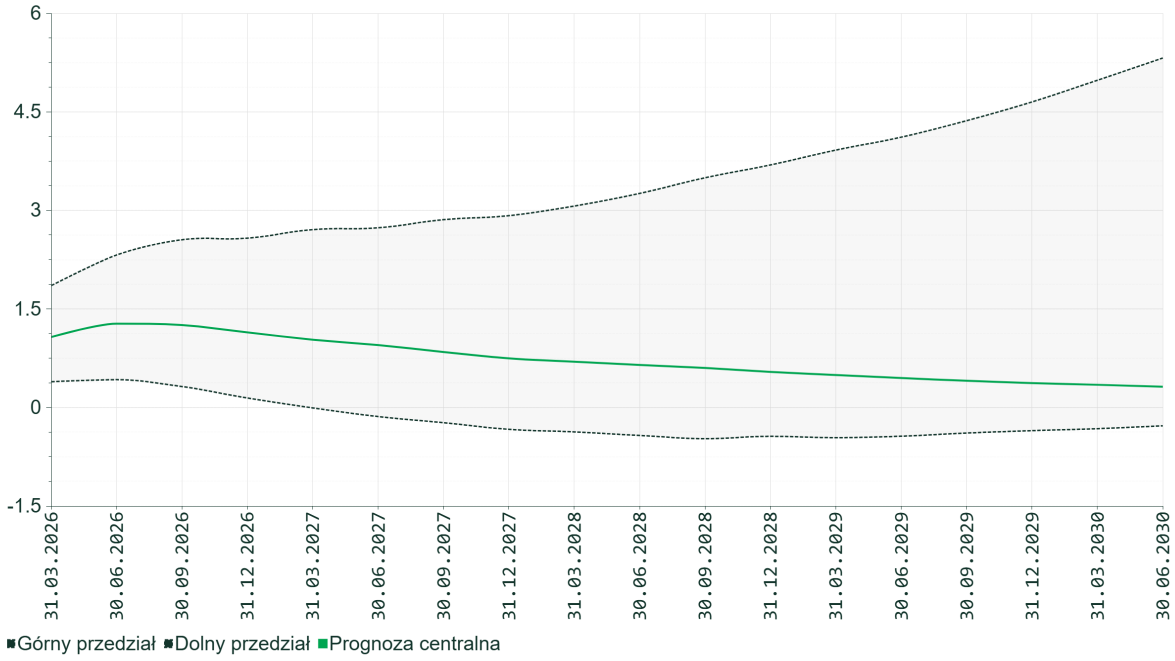
NAGŁE ZDARZENIA MAKROEKONOMICZNE I WYNIKAJĄCA Z NICH NIEPEWNOŚĆ MOGĄ ZACHĘCAĆ INWESTORÓW DO LOKOWANIA KAPITAŁU W NIERUCHOMOŚCI

ANALIZA REAKCJI CEN MIESZKAŃ W MIEŚCIE NA WSTRZĄSY NA RYNKU

Wykresy przedstawiające reakcję cen mieszkań w mieście na trzy różne rodzaje wstrząsów ekonomicznych można czytać jak symulację pokazującą, jak rynek zachowywałby się w tych odizolowanych scenariuszach. Wyższa wartość oznacza większą reakcję na zmianę ceny. Każda z tych trzech krzywych reprezentuje przeciętną reakcję cen w kolejnych kwartałach po wystąpieniu określonego impulsu, a otaczający je cieniowany obszar pokazuje niepewność, czyli to, jak szeroki jest przedział możliwych odpowiedzi rynku. W ten sposób wykresy te pokazują, jak rynek wychwytuje impulsy z gospodarki i w jaki sposób przekształca je w ruch cen, które od lat pozostają jednymi z najwyższych w Polsce.

JAK ZMIENI SIĘ CENA MIESZKAŃ W TRZECH RÓŻNYCH SCENARIUSZACH ZMIANY POPYTU LUB PODAŻY?

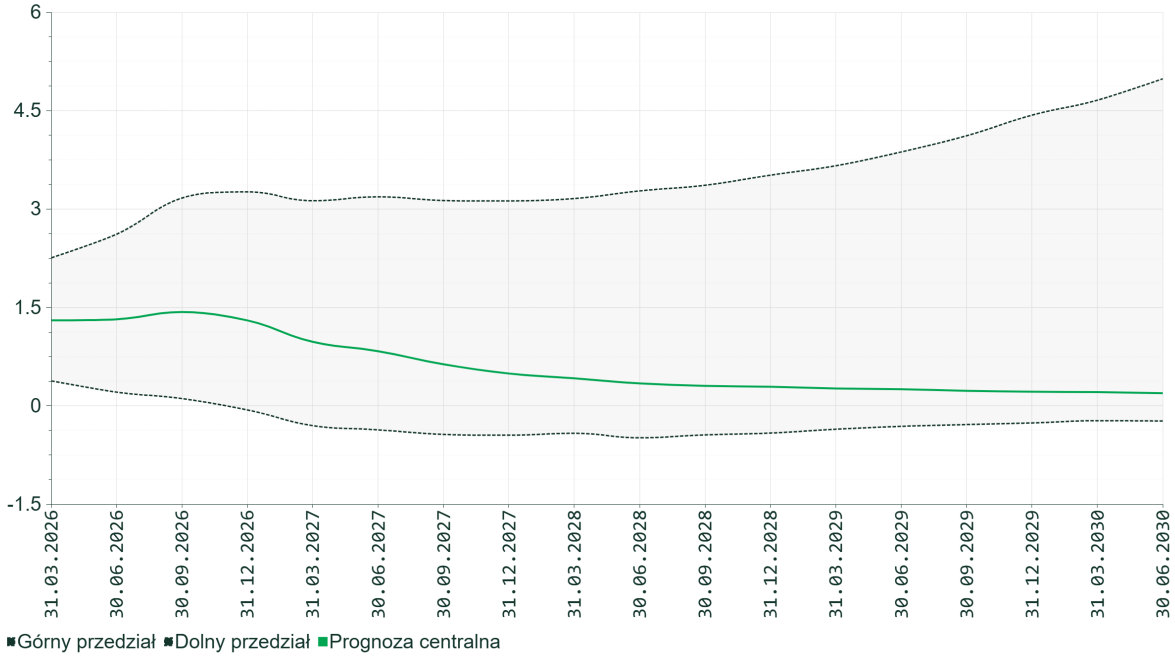
REAKCJA CEN MIESZKAŃ W MIEŚCIE NA SZOK CENOWY (PODWYŻKA PŁAC)



Źródło: estify.ai

Pierwszy wykres pokazuje, jak ceny mieszkań w Krakowie reagują na nagły wzrost wynagrodzeń. Efekt takiego szoku nie pojawia się od razu, ale jest odczuwalny już w pierwszych kwartałach. W kolejnych okresach rośnie, osiągając swoje maksimum mniej więcej po roku lub półtora od momentu wzrostu płac. Co najważniejsze, ceny pozostają podwyższone przez wiele lat po takim impulsie i nawet po kilkunastu kwartałach nie wracają do poziomu początkowego. To sugeruje, że jeśli dochody mieszkańców rosną, a sytuacja na rynku pracy się poprawia, to ceny mieszkań reagują powoli, ale bardzo konsekwentnie. Wynika z tego, że wzrost wynagrodzeń w mieście z ograniczoną podażą jak Kraków niemal zawsze prowadzi do stopniowego, trwałego wzrostu cen mieszkań. Jeśli ten wzrost płac jest ogólny i obejmuje duże grupy zawodowe, wówczas więcej osób staje się zdolnych do zakupu mieszkania, co przekłada się na podwyższony poziom konkurencji na rynku. W praktyce oznacza to, że jeśli w gospodarce rozpoczyna się okres szybkiego wzrostu płac, trudno jest oczekiwać spadków cen w Krakowie.

REAKCJA CEN MIESZKAŃ W MIEŚCIE NA SZOK CENOWY (WZROST POPYTU)

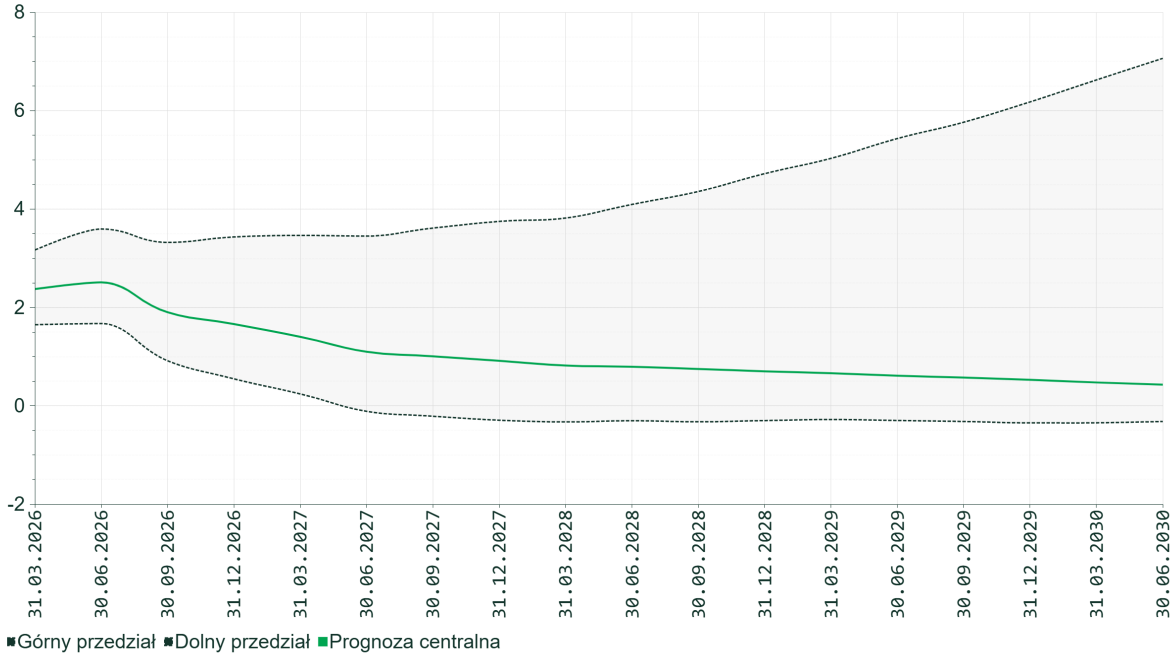


Źródło: estify.ai

Drugi wykres przedstawia reakcję na szok popytowy, czyli sytuację, w której nagle dużo więcej osób chce kupić mieszkanie. Może się to zdarzyć na przykład po wprowadzeniu rządowego programu dopłat lub po gwałtownej poprawie warunków kredytowych. Ta reakcja wygląda inaczej niż w przypadku wzrostu płac.

Ceny rosną bardzo szybko, nawet w pierwszych dwóch czy trzech kwartałach, a ich wzrost jest wyraźniejszy niż w scenariuszu płacowym. Jednak później wykres opada, a ceny z czasem zbliżają się do poziomu sprzed szoku. Oznacza to, że tego typu impulsy, chwilowo przeciążają rynek powodując skokowy wzrost cen, ale niekoniecznie prowadząc do długotrwałego podwyższenia ich poziomu, tak jak w przypadku wzrostu płac.

REAKCJA CEN MIESZKAŃ W MIEŚCIE NA SZOK CENOWY (CZYNNIKI ZEWN.)



Źródło: estify.ai

Trzeci wykres przedstawia reakcję na szok cenowy, czyli sytuację, w której ceny rosną nagle z powodu czynników zewnętrznych – takich jak wojna, kryzys finansowy, skok cen materiałów budowlanych czy silny napływ inwestorów kupujących mieszkania jako bezpieczną lokatę kapitału. W takim przypadku ceny w pierwszym kwartale rosną bardzo gwałtownie, nawet szybciej niż w scenariuszu popytowym. Jednak, podobnie jak tam, ta reakcja nie jest trwała. W kolejnych kwartałach ceny spadają, a dynamika wzrostu maleje. Po kilku latach praktycznie wracają do poziomu wyjściowego. Wynika z tego, że rynek w Krakowie potrafi „otrzepać się" po nagłych wstrząsach.

Jeśli impuls cenowy wynika z paniki inwestorów albo z jednorazowych zakłóceń podaży, zazwyczaj nie prowadzi on do trwałego wzrostu cen. Oznacza to, że takie skoki są krótkotrwałe i rynek w naturalny sposób dąży do korekty natomiast w horyzoncie kilku lub kilkunastu lat.

PODSUMOWANIE ANALIZY REAKCJI CEN MIESZKAŃ NA WSTRZĄSY

Jeśli ceny w mieście rosną gwałtownie dlatego, że wprowadzono program dopłat lub że banki zaczęły masowo udzielać tańszych kredytów, wówczas ten wzrost może być przejściowy. Rynek w Krakowie wprawdzie silnie reaguje na takie impulsy – bo mieszkań jest mało, a chętnych wielu – jednak gdy dodatkowego popytu już nie ma, wzrost cen staje się znacznie łagodniejszy. Innymi słowy, okres zwiększonego popytu można przeczekać. Po jego wygaśnięciu ceny zwykle nie spadają odrazu , ale przestają dynamicznie rosnąć. Ponadto, jeśli ceny nagle i gwałtownie rosną bez wyraźnej przyczyny np. z powodu niepewności związanej z bezpieczeństwem wewnętrznym państwa, nie musi to oznaczać trwałego trendu wzrostowego.

Rynek często koryguje takie nadmierne wystrzały, ponieważ nie znajdują one oparcia w fundamentach popytu i dochodów gospodarstw domowych.

Najbardziej uporczywy i najdłużej utrzymujący się wpływ mają wzrosty płac. To one na wiele lat podnoszą cenę metra kwadratowego i sprawiają, że rynek stale przesuwa się w górę. Szoki popytowe są szybkie, gwałtowne i krótkotrwałe, a szoki cenowe działają jak rynkowa histeria – potrafią wywołać krótkotrwałe turbulencje, ale rynek potem wraca do równowagi.

5 KLUCZOWYCH WNIOSKÓW DLA KUPUJĄCYCH

1. Nie każdy wzrost cen oznacza trwały trend
Gwałtowne wzrosty cen wywołane programami dopłat lub chwilowym poluzowaniem kredytu mają często charakter przejściowy. Po wygaśnięciu impulsu popytowego rynek zwykle wchodzi w fazę stabilizacji, a dynamika cen wyraźnie słabnie.

2. Wzrost płac to najtrwalszy czynnik wzrostu cen
Długookresowy wzrost wynagrodzeń w mieście o ograniczonej podaży, takim jak Kraków, niemal zawsze przekłada się na trwały wzrost cen mieszkań. Jeśli płace rosną szeroko i systemowo, trudno oczekiwać realnych spadków cen.

3.Boom popytowy można przeczekać.
Szoki popytowe powodują szybkie, emocjonalne wzrosty cen, ale z czasem ich wpływ wygasa. Zakup mieszkania w szczycie programu dopłat wiąże się z większym ryzykiem przepłacenia niż zakup w fazie wyciszenia rynku.

4.Rynek sprzyja planowaniu, nie presji czasu
Prognozowana ścieżka cen jest stabilna i przewidywalna. Odłożenie decyzji zakupowej o rok lub dwa nie prowadzi do skokowego pogorszenia dostępności cenowej mieszkania.

5.Nagłe skoki cen często podlegają korekcie
Wzrosty cen wynikające z paniki, niepewności geopolitycznej czy jednorazowych zakłóceń podaży zwykle nie utrwalają się w długim okresie. Rynek ma

5 KLUCZOWYCH WNIOSKÓW DLA SPRZEDAJĄCYCH

1. Najlepsze fundamenty pod trwały wzrost cen daje wzrost dochodów
Sprzedaż w otoczeniu rosnących płac jest bezpieczna długoterminowo – taki wzrost cen ma solidne podstawy ekonomiczne i nie jest jedynie efektem emocji rynkowych.

2. Programy dopłat tworzą krótkie tzw. okna cenowe
Okresy wsparcia kredytowego generują silny, lecz krótkotrwały napływ kupujących. To moment, w którym rynek akceptuje wyższe ceny, ale podwyżki należy traktować jako taktyczne, nie strukturalne.

3. Nadmierne podnoszenie ceny po szoku popytowym zwiększa ryzyko stagnacji
Po wygaśnięciu impulsu popytowego ceny często przestają rosnąć. Zbyt agresywne oczekiwania cenowe mogą wydłużyć czas sprzedaży.

4. Rynek absorbuje szoki, ale nie każdy na stałe
Szoki cenowe wywołane kryzysami lub paniką inwestycyjną powodują gwałtowne wzrosty, jednak w dłuższym horyzoncie rynek często je koryguje. Trwałe utrzymanie wyższych cen wymaga oparcia w dochodach i popycie realnym.

5.Stabilny rynek premiuje realistyczną wycenę
W środowisku przewidywalnego, spokojnego wzrostu cen najlepiej sprzedają się nieruchomości wycenione blisko wartości rynkowej. Przewaga konkurencyjna nie wynika z „polowania na szczyt”, lecz z dobrej kalibracji ceny do aktualnego popytu.

ROZDZIAŁ 9

DECYZJA INWESTYCYJNA

TO CO INWESTOR POWINIEN WIEDZIEĆ



estify.ai

ANALIZA INWESTYCYJNA

Analiza inwestycyjna nieruchomości mieszkalnej stanowi kluczowy etap procesu decyzyjnego przy zakupie mieszkania z przeznaczeniem na wynajem. W tym rozdziale przedstawiona została ocena opłacalności inwestycji w lokal mieszkalny przy założeniu dwóch podstawowych modeli finansowania: zakupu za gotówkę oraz zakupu z wykorzystaniem kredytu hipotecznego przy 20% wkładzie własnym. Równolegle przeanalizowane zostały dwa scenariusze operacyjne: wynajem długoterminowy oraz najem krótkoterminowy w modelu najmu turystycznego lub sezonowego w celu określenia spektrum możliwych strategii inwestycyjnych oraz identyfikację optymalnego wariantu w zależności od preferencji inwestora, profilu ryzyka i warunków rynkowych.

Analiza przeprowadzona została z wykorzystaniem podejścia dochodowego opartego na prognozowanych strumieniach pieniężnych generowanych przez nieruchomość. U podstaw tej metodologii leży koncepcja wyceny zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF), która zakłada, że wartość inwestycji odpowiada sumie zdyskontowanych przyszłych dochodów netto generowanych przez aktywo. W kontekście nieruchomości, przepływy te reprezentują zyski z tytułu czynszu pomniejszone o koszty operacyjne, podatki oraz – w przypadku finansowania dłużnego – obsługę kredytu. Każdy ze scenariuszy inwestycyjnych zostanie rozpatrzony w horyzoncie 10-letnim, przy założeniu późniejszej sprzedaży mieszkania z określoną wartością rezydualną.

Modele finansowania

Model analizuje zarówno scenariusz zakupu mieszkania na kredyt, jak i wariant finansowania gotówkowego. Pozwala to na porównanie dwóch fundamentalnie różnych strategii inwestycyjnych – jednej opierającej się na wykorzystaniu dźwigni finansowej, a drugiej polegającej na pełnym zaangażowaniu środków własnych. Model zakupu za gotówkę pozwala uniknąć kosztów finansowania, ale wymaga wysokiego zaangażowania kapitału własnego, co może ograniczać możliwości dywersyfikacji portfela inwestycyjnego. Z kolei zakup z kredytem hipotecznym zwiększa dźwignię finansową inwestycji, potencjalnie podnosząc stopę zwrotu z kapitału własnego (ROE), ale jednocześnie wiąże się z ryzykiem zmian stóp procentowych i koniecznością utrzymania płynności finansowej. W przypadku zakupu za gotówkę inwestor ponosi wyłącznie koszty nabycia i utrzymania lokalu, co pozwala osiągnąć stabilną, choć potencjalnie niższą rentowność kapitału. W modelu kredytowym uwzględniono pełny koszt długu, aby wiernie odzwierciedlić wpływ finansowania na przepływy i rentowność.

Scenariusze operacyjne

Wynajem długoterminowy zakłada stały czynsz i niski poziom rotacji najemców, co przekłada się na przewidywalne i stosunkowo bezpieczne dochody. Z kolei najem krótkoterminowy – realizowany na platformach typu Airbnb czy Booking – daje szansę na wyższe przychody w ujęciu rocznym, ale cechuje się większą sezonowością, wyższymi kosztami operacyjnymi i większym zaangażowaniem właściciela lub koniecznością współpracy z operatorem. W obu przypadkach ujęte zostały rzeczywiste koszty związane z eksploatacją lokalu, opłatami administracyjnymi, podatkami od nieruchomości, ubezpieczeniem czy podatkami dochodowymi.

Zamierzeniem niniejszej analizy jest dostarczenie kompleksowego narzędzia wspierającego decyzję inwestycyjną w oparciu o konkretne dane liczbowe i realistyczne założenia rynkowe. Dzięki zastosowanym wskaźnikom oraz przejrzystej strukturze porównawczej, inwestor otrzymuje pełny obraz potencjału zwrotu z nieruchomości jako waloru kapitałowego.

TŁO RYNKOWE

W II połowie 2025 r. rynek mieszkaniowy pozostaje w fazie ostrożnej stabilizacji i wyczekiwania: po łagodzeniu polityki pieniężnej koszt finansowania spada, a dostępność kredytów stopniowo się poprawia. Oferta mieszkań w największych aglomeracjach jest wysoka, a aktywność deweloperów w nowych startach niższa, co przekłada się na przewagę podaży nad popytem. Ceny transakcyjne w dużych miastach są zasadniczo stabilne z lokalnymi, niewielkimi odchyleniami, a rynek najmu wykazuje umiarkowaną, selektywną dynamikę przy ogólnie stabilnych kosztach materiałów. Dodatkowo słabnąca inflacja i stabilny rynek pracy wspierają popyt, ale decyzje zakupowe są często odraczane w oczekiwaniu na dalsze obniżki kosztu finansowania.

ZASTOSOWANE WSKAŹNIKI

Główne wskaźniki efektywności zastosowane w analizie to: zwrot z kapitału własnego (ROE), rentowność inwestycji (ROI) oraz zwrot z całkowitych zasobów zaangażowanych w projekt (ROA).

- **ROE (Return on Equity)** mierzy relację zysku netto do wniesionego kapitału własnego, pokazując, ile zarabia każda złotówka zainwestowana przez inwestora. Wysokie ROE oznacza efektywne wykorzystanie kapitału i może sugerować wysoką atrakcyjność inwestycji przy ograniczonych zasobach własnych. Jest to szczególnie istotne w scenariuszach z dźwignią finansową, gdzie niewielki kapitał własny generuje zysk dzięki finansowaniu zewnętrznemu.
- **ROI (Return on Investment)** przedstawia stosunek zysku do całkowitych nakładów inwestycyjnych, bez względu na źródło finansowania. ROI pozwala ocenić ogólną efektywność inwestycji i porównać ją z innymi możliwymi formami lokowania kapitału – np. lokatami, funduszami czy akcjami. Wysoki wskaźnik ROI wskazuje, że inwestycja przynosi relatywnie duży zwrot w stosunku do zainwestowanych środków.
- **ROA (Return on Assets)** mierzy zysk netto w stosunku do całkowitej wartości nieruchomości, czyli całości środków zaangażowanych w walor – zarówno własnych, jak i obcych. Wskaźnik ten obrazuje ogólną zdolność nieruchomości do generowania zysków niezależnie od struktury finansowania. ROA jest szczególnie przydatne do porównań między różnymi projektami lub nieruchomościami, ponieważ ukazuje efektywność gospodarowania całym majątkiem inwestycyjnym.

Dodatkowo przeprowadzona zostanie analiza wrażliwości zakładająca zmienność kluczowych parametrów takich jak wysokość czynszu, stopień obłożenia, poziom kosztów czy wzrost wartości nieruchomości w czasie. Dzięki temu możliwe będzie określenie progów rentowności i zidentyfikowanie czynników o największym wpływie na wynik finansowy inwestycji. Scenariuszowe podejście – łączące różne formy finansowania i modele najmu – umożliwia inwestorowi świadome porównanie wariantów pod kątem zyskowności i bezpieczeństwa.

ZAŁOŻENIA ANALIZY INWESTYCYJNEJ

W analizie inwestycyjnej nieruchomości przyjęto szereg kluczowych założeń dotyczących zarówno kosztów wejścia w inwestycję, jak i jej struktury finansowania. Cena zakupu została ustalona na bazie autorskiego modelu Estify.AI uwzględniającego m.in. cechy specyficzne nieruchomości oraz jej lokalizację i bliskość podstawowych punktów usługowych i komunikacji miejskiej. Zgodnie z wprowadzonymi przez klienta danymi, nieruchomość zlokalizowana przy adresie: **Plac Emila Serkowskiego 8/13, 30-512 Kraków - jest warta 396 947 zł.**

Inwestycja z kapitału własnego

Wkład własny określono na poziomie 20%, co oznacza konieczność zaangażowania 79 389 zł kapitału własnego. To poziom minimalny, akceptowalny przez banki przy udzielaniu kredytów hipotecznych bez konieczności dodatkowego zabezpieczenia. Warto zauważyć, że 20% wkładu to nie tylko wymóg formalny, ale również bufor bezpieczeństwa dla inwestora. Wyższy wkład własny redukuje też koszt całkowity kredytu i zmniejsza ryzyko przewartościowania nieruchomości w przypadku spadków cen.

Do całkowitych nakładów inwestycyjnych doliczono również koszt renowacji, który oszacowano na 30 000 zł. Z tej kwoty 21 000 zł stanowi część kwalifikującą się do amortyzacji, natomiast 9 000 zł można jednorazowo odliczyć od podatku jako koszt uzyskania przychodu. Założony podział kosztów remontu na część amortyzowaną i jednorazowo odpisywaną jest zgodny z aktualnymi przepisami podatkowymi obowiązującymi w Polsce. Takie podejście pozwala zoptymalizować obciążenia podatkowe inwestora, a także realistycznie oszacować roczne koszty uzyskania przychodu. Optymalizacja podatkowa ma istotne znaczenie dla inwestycji najmu, zwłaszcza w wariancie rozliczenia na zasadach ogólnych.

Transakcje na rynku nieruchomości są opodatkowane. Podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC) jest płacony przez kupującego przy umowie sprzedaży lokalu na rynku wtórnym. Ponieważ wyceniana nieruchomość pochodzi z rynku wtórnego, w tej analizie doliczono do kosztów wejściowych podatek PCC. Z tego względu podatek od transakcji w tej analizie wynosi 7939 zł.

Suma elementów – wkładu własnego, kosztów remontu i PCC – składa się na całkowitą inwestycję z kapitału własnego na poziomie 77 634 zł. Taka kwota stanowi minimalne zaangażowanie inwestora w projekt finansowany kredytem hipotecznym. Ujęcie kosztów remontu i PCC w strukturze nakładów własnych pozwala dokładnie oszacować, jakim budżetem powinien dysponować inwestor na starcie. Dzięki temu łatwiej określić dostępność inwestycji dla przeciętnego inwestora indywidualnego.

ZAŁOŻENIA ANALIZY INWESTYCYJNEJ Z KREDYTEM HIPOTECZNYM

Finansowanie kredytowe oparto na hipotezie kredytu w wysokości 317 558 zł, co odpowiada 80% ceny zakupu. Taka struktura finansowania jest powszechnie akceptowana przez banki i wykorzystywana przez inwestorów, którzy chcą ograniczyć udział własnych środków i wykorzystać tani kapitał dłużny. Kredyt hipoteczny rozłożony został na okres 30 lat, co przekłada się na 360 miesięcznych płatności. Dłuższy horyzont czasowy obniża wysokość miesięcznej raty, ale zwiększa łączny koszt obsługi kredytu w całym okresie. Przy inwestycjach długoterminowych taki układ jest jednak często preferowany, gdyż pozwala utrzymać dodatnie przepływy pieniężne.

Stopa procentowa kredytu

Przyjęta w modelu stopa procentowa kredytu to 5,4%, co odpowiada średniej rynkowej w 2025 roku, w warunkach umiarkowanie stabilnych stóp bazowych. Po wcześniejszych podwyżkach stóp procentowych w latach 2021–2023, obecny poziom odzwierciedla zrównoważoną politykę pieniężną w obliczu umiarkowanej inflacji. Kredyty hipoteczne w Polsce najczęściej bazują na wskaźniku WIBOR lub jego następcy WIRON, powiększonym o marżę banku. Stopa 5,4% zakłada już w sobie tę marżę, co czyni analizę realistyczną i odpowiadającą rynkowym warunkom finansowania.

Ubezpieczenie hipoteczne

W modelu uwzględniono także prywatne ubezpieczenie hipoteczne w wysokości 3,25%. To koszt, który w praktyce często pojawia się przy kredytach hipotecznych, szczególnie gdy wkład własny nie przekracza 20% lub gdy profil ryzyka klienta wymaga dodatkowego zabezpieczenia. Uwzględnienie tego kosztu pozwala oszacować całkowitą kwotę zobowiązań związanych z kredytem i wpływ na przepływy operacyjne inwestycji.

Ceny mieszkań

Założenia dotyczące wartości nieruchomości w czasie zakładają umiarkowany, ale systematyczny wzrost cen. Wartości mieszkania w kolejnych miesiącach symulacji podlegają niewielkim fluktuacjom, co wskazuje na zastosowanie realistycznego indeksu wzrostu. Przyjęte założenia dotyczące wzrostu wartości mieszkania pośrednio odzwierciedlają oczekiwania inflacyjne. W długim horyzoncie inwestycyjnym, inflacja działa na korzyść właścicieli nieruchomości – zwiększa zarówno ceny sprzedaży, jak i stawki czynszu. W modelu zakłada się więc, że inwestycja będzie zyskiwała na wartości nie tylko dzięki przepływom pieniężnym z najmu, ale także dzięki aprecjacji kapitałowej. Nie założono ryzyka spadku wartości nieruchomości, co w polskich realiach jest uzasadnione. Historyczne dane pokazują, że spadki cen mieszkań w dużych miastach są rzadkie i zwykle płytkie.

Horyzont czasowy

Model opiera się na długim horyzoncie inwestycyjnym, co pozwala uwzględnić cykliczność rynku oraz wpływ zmian gospodarczych na rentowność. Strategia "kup i trzymaj" najlepiej sprawdza się w okresach co najmniej 10-letnich i umożliwia pełne wykorzystanie potencjału aprecjacji nieruchomości oraz kumulacji przychodów z najmu.

NAJEM KRÓTKOTERMINOWY PRZY ZAŁOŻENIU 20% WKŁADU WŁASNEGO

Źródło: estify.ai

	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5
Średnia stawka za noc	280	305	350	384	458
Średnie obłożenie	72.0%	71.1%	71.4%	70.8%	71.3%
Dochód brutto	**73 600**	**79 077**	**91 347**	**99 278**	**118 988**
Szacowany podatek od nieruchomości	263	263	263	263	263
Szacowany podatek dochodowy	6 256	6 722	7 764	8 439	10 874
Prywatne ubezpieczenie hipoteczne	387	387	387	387	387
Opłata wieczysta lub przekształceniowa	427	427	427	427	427
Ubezpieczenie	244	251	239	251	259
Opłaty dla spółdzielni/wspólnoty	3 645	3 653	3 391	3 478	3 490
Media woda	3 645	3 653	3 391	3 478	3 490
Media ogrzewanie	4 739	4 748	4 408	4 521	4 537
Media i energia elektryczna	1 762	1 765	1 639	1 681	1 687
Opłata AirBNB	2 208	2 372	2 740	2 978	3 570
Opłata za sprzątanie AirBNB	6 000	6 145	5 771	5 900	5 703
Telewizja/Internet	780	799	750	767	741
Naprawy/utrzymanie	2 944	3 163	3 654	3 971	4 760
Koszt generalnego remontu	0	0	0	0	0
SUMA (bez raty kredytowej)	**33 302**	**34 349**	**34 826**	**36 541**	**40 187**
Kapitał / Odsetki	21 303	21 303	21 303	21 303	21 303
SUMA (z raty kredytowej)	**54 605**	**55 652**	**56 129**	**57 844**	**61 490**
Dochód operacyjny netto	**40 299**	**85 027**	**141 549**	**204 285**	**283 087**
Przepływy finansowe	**18 996**	**42 421**	**77 639**	**119 073**	**176 571**
Zwrot z kapitału (ROE)	**23.93%**	**53.43%**	**97.80%**	**149.99%**	**222.41%**
Zwrot z inwestycji (ROI)	**16.19%**	**36.16%**	**66.17%**	**101.49%**	**150.49%**
Zwrot z aktywa (ROA)	**4.56%**	**10.58%**	**18.50%**	**28.66%**	**40.08%**
Wartość nieruchomości	416 348	400 929	419 720	415 521	440 577

	Rok 6	Rok 7	Rok 8	Rok 9	Rok 10
Średnia stawka za noc	498	553	632	686	711
Średnie obłożenie	72.3%	71.4%	71.3%	72.2%	71.9%
Dochód brutto	**131 492**	**144 220**	**151 289**	**180 644**	**186 656**
Szacowany podatek od nieruchomości	263	263	263	263	263
Szacowany podatek dochodowy	12 437	14 028	14 911	18 580	19 332
Prywatne ubezpieczenie hipoteczne	387	387	387	387	387
Opłata wieczysta lub przekształceniowa	427	427	427	427	427
Ubezpieczenie	261	259	273	291	273
Opłaty dla spółdzielni/wspólnoty	3 441	3 323	3 423	3 555	3 248
Media woda	3 441	3 323	3 423	3 555	3 248
Media ogrzewanie	4 474	4 320	4 449	4 621	4 223
Media i energia elektryczna	1 663	1 606	1 654	1 718	1 570
Opłata AirBNB	3 945	4 327	4 539	5 419	5 600
Opłata za sprzątanie AirBNB	5 900	5 641	5 532	5 863	5 557
Telewizja/Internet	767	733	719	762	722
Naprawy/utrzymanie	5 260	5 769	6 052	7 226	7 466
Koszt generalnego remontu	0	0	29 505	0	0
SUMA (bez raty kredytowej)	**42 667**	**44 406**	**75 557**	**52 669**	**52 317**
Kapitał / Odsetki	21 303	21 303	21 303	21 303	21 303
SUMA (z raty kredytowej)	**63 970**	**65 709**	**96 860**	**73 972**	**73 620**
Dochód operacyjny netto	**371 913**	**471 726**	**547 458**	**675 433**	**809 772**
Przepływy finansowe	**244 094**	**322 604**	**377 033**	**483 705**	**596 740**
Zwrot z kapitału (ROE)	**307.46%**	**406.36%**	**474.92%**	**609.28%**	**751.66%**
Zwrot z inwestycji (ROI)	**208.04%**	**274.96%**	**321.35%**	**412.27%**	**508.61%**
Zwrot z aktywa (ROA)	**56.58%**	**74.43%**	**79.99%**	**105.68%**	**135.64%**
Wartość nieruchomości	431 387	433 435	471 377	457 713	439 957

NAJEM KRÓTKOTERMINOWY PRZY ZAŁOŻENIU 20% WKŁADU WŁASNEGO

Przedstawiona analiza finansowa dotyczy inwestycji w najem krótkoterminowy przy zakupie mieszkania finansowanym kredytem hipotecznym. Celem jest ocena, czy prognozowane przychody brutto z najmu krótkoterminowego są w stanie pokryć koszty operacyjne, podatki, planowane nakłady remontowe oraz stałe raty kapitałowo-odsetkowe.

Przychody

Bazowy poziom obłożenia oraz przedział stawek dobowych określono na podstawie porównywalnych ofert w promieniu 500 metrów, według cen aktualnych na dzień sporządzenia raportu. Średnia stawka za noc przyjęta do analizy mieści się w przedziale od 280 zł do 711 zł. Przyjęto obłożenie na poziomie około 71,6%.Oznacza to, że mieszkanie jest zajęte przez większość dni w roku, co można uznać za realistyczne w przypadku miast z ruchem turystycznym lub lokali położonych w atrakcyjnych lokalizacjach. Na tej podstawie roczne przychody brutto szacuje się na 73 600– 186 656 zł, co stanowi punkt wyjścia do oceny zdolności inwestycji do pokrycia kosztów operacyjnych oraz rat kredytu hipotecznego.

Koszty

Koszty operacyjne, bez uwzględnienia raty kredytowej, szacuje się na 33 302– 52 669 zł rocznie w większości analizowanych lat. Wyjątek stanowi rok ósmy, w którym założono koszt generalnego remontu na poziomie 29 505 zł, co podnosi łączny koszt operacyjny do 75 557zł. Taki jednorazowy wzrost traktuje się jako zaplanowaną modernizację lub odświeżenie wnętrza, spotykaną co kilka lat w celu utrzymania konkurencyjności oferty. W pozostałych latach struktura kosztów pozostaje względnie stabilna. Największą część wydatków stanowią media i opłaty administracyjne, obejmujące wodę, ogrzewanie, energię elektryczną, opłaty wspólnotowe oraz wywóz odpadów. Istotną pozycją są także prowizje operatora platform rezerwacyjnych oraz koszty sprzątania, typowe dla modelu najmu krótkoterminowego. Dodatkowo uwzględniono obciążenia podatkowe, ubezpieczenie, koszty internetu i telewizji oraz drobne naprawy bieżące. Przyjęta struktura kosztów odzwierciedla typowe realia rynku najmu krótkoterminowego w Polsce. Po doliczeniu rat kredytu łączny koszt utrzymania inwestycji kształtuje się na poziomie 63 035 zł rocznie w większości lat. W roku ósmym koszty te rosną do około 96 860 zł z uwagi na dodatkowy wydatek związany z remontem.

Dochód

Dochód operacyjny netto w modelu najmu krótkoterminowego z hipoteką prezentowany jest w ujęciu narastającym, jako skumulowany wynik inwestycji po pokryciu kosztów operacyjnych, lecz przed obsługą kredytu. W pierwszym roku dochód operacyjny netto wynosi 40 299 zł, a na końcu okresu projekcji osiąga 809 772 zł. Przepływy finansowe ujmowane są jako łączna kwota środków pozostająca do dyspozycji inwestora po uwzględnieniu wszystkich wpływów i wydatków związanych z najmem oraz obsługą finansowania zewnętrznego. Skumulowany przepływ finansowy na koniec okresu wynosi 596 740 zł. Skumulowana nadwyżka stanowi wynik całego okresu inwestycji, uwzględniający wszystkie przepływy operacyjne i kredytowe. Z ekonomicznego punktu widzenia oznacza to, że projekt generuje wartość dla inwestora oraz tworzy potencjał do budowy poduszki finansowej lub wypłaty środków.

NAJEM DŁUGOTERMINOWY PRZY ZAŁOŻENIU 20% WKŁADU WŁASNEGO

Źródło: estify.ai

	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5
Prognozowany czynsz z najmu	1 801	1 669	1 602	1 509	1 309
Dochód z najmu	17 517	20 031	16 216	18 110	12 736
Media	12 203	14 618	11 333	13 925	11 648
Dochód brutto	**29 720**	**34 649**	**27 549**	**32 035**	**24 384**
Koszty agencji	1 965	0	1 513	0	1 401
Szacowany podatek od nieruchomości	263	263	263	263	263
Szacowany podatek dochodowy	2 526	2 945	2 342	2 723	2 073
Prywatne ubezpieczenie hipoteczne	387	387	387	387	387
Opłata wieczysta lub przekształceniowa	427	427	427	427	427
Ubezpieczenie	244	251	239	251	259
Opłaty dla spółdzielni/wspólnoty	3 645	3 653	3 391	3 478	3 490
Media woda	3 645	3 653	3 391	3 478	3 490
Media ogrzewanie	4 739	4 748	4 408	4 521	4 537
Media i energia elektryczna	1 762	1 765	1 639	1 681	1 687
Telewizja/Internet	780	799	750	767	741
Koszt odświeżenia	0	0	5 600	0	5 789
SUMA (bez raty kredytowej)	**20 385**	**18 892**	**24 351**	**17 977**	**24 543**
Kapitał / Odsetki	21 303	21 303	21 303	21 303	21 303
SUMA (z raty kredytowej)	**41 688**	**40 195**	**45 654**	**39 280**	**45 847**
Dochód operacyjny netto	**9 335**	**25 093**	**28 291**	**42 350**	**42 190**
Przepływy finansowe	**- 11 968**	**- 17 513**	**- 35 619**	**- 42 863**	**- 64 325**
Zwrot z kapitału (ROE)	**-15.07%**	**-22.06%**	**-44.87%**	**-53.99%**	**-81.03%**
Zwrot z inwestycji (ROI)	**-10.20%**	**-14.93%**	**-30.36%**	**-36.53%**	**-54.83%**
Zwrot z aktywa (ROA)	**-2.87%**	**-4.37%**	**-8.49%**	**-10.32%**	**-14.60%**
Wartość nieruchomości	416 348	400 929	419 720	415 521	440 577

	Rok 6	Rok 7	Rok 8	Rok 9	Rok 10
Prognozowany czynsz z najmu	1 149	1 227	1 369	1 779	2 116
Dochód z najmu	13 786	12 336	16 427	18 313	25 387
Media	13 787	11 040	13 668	11 767	13 012
Dochód brutto	**27 573**	**23 376**	**30 095**	**30 079**	**38 399**
Koszty agencji	0	1 254	0	1 567	0
Szacowany podatek od nieruchomości	263	263	263	263	263
Szacowany podatek dochodowy	2 344	1 987	2 558	2 557	3 264
Prywatne ubezpieczenie hipoteczne	387	387	387	387	387
Opłata wieczysta lub przekształceniowa	427	427	427	427	427
Ubezpieczenie	261	259	273	291	273
Opłaty dla spółdzielni/wspólnoty	3 441	3 323	3 423	3 555	3 248
Media woda	3 441	3 323	3 423	3 555	3 248
Media ogrzewanie	4 474	4 320	4 449	4 621	4 223
Media i energia elektryczna	1 663	1 606	1 654	1 718	1 570
Telewizja/Internet	767	733	719	762	722
Koszt odświeżenia	0	5 592	0	6 242	0
SUMA (bez raty kredytowej)	**17 469**	**23 474**	**17 577**	**25 946**	**17 626**
Kapitał / Odsetki	21 303	21 303	21 303	21 303	21 303
SUMA (z raty kredytowej)	**38 772**	**44 778**	**38 880**	**47 249**	**38 930**
Dochód operacyjny netto	**52 294**	**52 196**	**64 715**	**68 848**	**89 621**
Przepływy finansowe	**- 75 525**	**- 96 926**	**- 105 711**	**- 122 880**	**- 123 411**
Zwrot z kapitału (ROE)	**-95.13%**	**-122.09%**	**-133.15%**	**-154.78%**	**-155.45%**
Zwrot z inwestycji (ROI)	**-64.37%**	**-82.61%**	**-90.10%**	**-104.73%**	**-105.18%**
Zwrot z aktywa (ROA)	**-17.51%**	**-22.36%**	**-22.43%**	**-26.85%**	**-28.05%**
Wartość nieruchomości	431 387	433 435	471 377	457 713	439 957

NAJEM DŁUGOTERMINOWY PRZY ZAŁOŻENIU 20% WKŁADU WŁASNEGO

Przedstawiona analiza finansowa dotyczy inwestycji w najem długoterminowy przy 20% wkładzie własnym i finansowaniu pozostałej części kredytem hipotecznym. Celem jest przedstawienie realistycznej prognozy rocznych przychodów brutto z czynszu oraz ich zestawienie z kosztami operacyjnymi i ratami kapitałowo-odsetkowymi, tak aby ocenić, w jakim stopniu strumień czynszów pozwala na pokrycie pełnych kosztów utrzymania nieruchomości i obsługi zadłużenia.

Przychody

Przychody z najmu obejmują prognozowane wpływy z tytułu czynszu uzyskiwane w każdym roku trwania inwestycji. W analizowanym okresie roczne przychody brutto z czynszu mieszczą się w przedziale od 12 336 zł do 25 387 zł, zgodnie z przyjętym poziomem stawek oraz harmonogramem wpływów. Oprócz samego czynszu wynik zwiększają zwroty za media od najemców, które w przyjętym scenariuszu wynoszą średnio około 12 700 zł rocznie i podnoszą łączny dochód brutto. Wartości te odzwierciedlają oczekiwane przepływy pieniężne wynikające z zawartych umów najmu przy założeniu wykorzystania lokalu przez większość okresu inwestycji. Przyjęty poziom przychodów stanowi punkt odniesienia dla dalszej oceny rentowności projektu oraz analizy pozostałych parametrów finansowych.

Koszty

Koszty operacyjne w modelu najmu długoterminowego obejmują bieżące wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości oraz obsługą najemców. Bez uwzględnienia raty kredytowej mieszczą się one w przedziale od 17 469 do 25 946 zł rocznie. Agencja pośrednicząca w wynajmie pobiera prowizję w co drugim roku, w związku z cykliczną zmianą najemców lub odświeżeniem oferty na rynku. W wybranych latach uwzględniono także koszt odświeżenia mieszkania, sięgający do 6 242 zł, który odzwierciedla okresowe nakłady na utrzymanie standardu lokalu. Pozostałe wydatki – w tym podatki, opłaty administracyjne, media i ubezpieczenia – mają charakter powtarzalny i tworzą stałe tło kosztowe w analizowanym okresie. W całym horyzoncie projekcji obowiązuje stała roczna rata kredytu w wysokości 21 303 zł, przy czym z roku na rok maleje udział odsetek, a rośnie część kapitałowa spłaty.

Dochód

W analizie wariantu najmu długoterminowego finansowanego kredytem hipotecznym dochód operacyjny netto prezentowany jest w ujęciu skumulowanym. Obejmuje on sumę rocznych wyników po uwzględnieniu wpływów z czynszu oraz kosztów operacyjnych, liczonych przed obsługą zadłużenia. W pierwszym roku wartość dochodu operacyjnego netto wynosi 9 335 zł, a do końca okresu projekcji narasta do 89 621 zł. Po odjęciu rat kredytowych i pozostałych wydatków finansowych skumulowany przepływ pieniężny na koniec analizy przyjmuje wartość -123 411 zł. Wartość ujemna oznacza, że w całym horyzoncie analizy wpływy z czynszu nie wystarczają na pokrycie kosztów operacyjnych i rat kredytowych. Z ekonomicznego punktu widzenia inwestycja wymaga okresowego dopłacania środków własnych i nie generuje trwałej nadwyżki finansowej po stronie inwestora.

NAJEM DŁUGOTERMINOWY PRZY ZAŁOŻENIU KUPNA ZA GOTÓWKĘ

Źródło: estify.ai

	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5
Prognozowany czynsz z najmu	1 801	1 669	1 602	1 509	1 309
Dochód z najmu	17 517	20 031	16 216	18 110	12 736
Media	12 203	14 618	11 333	13 925	11 648
Dochód brutto	**29 720**	**34 649**	**27 549**	**32 035**	**24 384**
Koszty agencji	1 965	0	1 513	0	1 401
Szacowany podatek od nieruchomości	263	263	263	263	263
Szacowany podatek dochodowy	2 526	2 945	2 342	2 723	2 073
Prywatne ubezpieczenie hipoteczne	387	387	387	387	387
Opłata wieczysta lub przekształceniowa	427	427	427	427	427
Ubezpieczenie	244	251	239	251	259
Opłaty dla spółdzielni/wspólnoty	3 645	3 653	3 391	3 478	3 490
Media woda	3 645	3 653	3 391	3 478	3 490
Media ogrzewanie	4 739	4 748	4 408	4 521	4 537
Media i energia elektryczna	1 762	1 765	1 639	1 681	1 687
Telewizja/Internet	780	799	750	767	741
Koszt odświeżenia	0	0	5 600	0	5 789
SUMA (bez raty kredytowej)	**20 385**	**18 892**	**24 351**	**17 977**	**24 543**
Kapitał / Odsetki	0	0	0	0	0
SUMA (z raty kredytowej)	**20 385**	**18 892**	**24 351**	**17 977**	**24 543**
Dochód operacyjny netto	**9 335**	**25 093**	**28 291**	**42 350**	**42 190**
Przepływy finansowe	**9 335**	**25 093**	**28 291**	**42 350**	**42 190**
Zwrot z kapitału (ROE)	**2.35%**	**6.32%**	**7.13%**	**10.67%**	**10.63%**
Zwrot z inwestycji (ROI)	**2.15%**	**5.77%**	**6.51%**	**9.74%**	**9.70%**
Zwrot z aktywa (ROA)	**2.24%**	**6.26%**	**6.74%**	**10.19%**	**9.58%**
Wartość nieruchomości	416 348	400 929	419 720	415 521	440 577

	Rok 6	Rok 7	Rok 8	Rok 9	Rok 10
Prognozowany czynsz z najmu	1 149	1 227	1 369	1 779	2 116
Dochód z najmu	13 786	12 336	16 427	18 313	25 387
Media	13 787	11 040	13 668	11 767	13 012
Dochód brutto	**27 573**	**23 376**	**30 095**	**30 079**	**38 399**
Koszty agencji	0	1 254	0	1 567	0
Szacowany podatek od nieruchomości	263	263	263	263	263
Szacowany podatek dochodowy	2 344	1 987	2 558	2 557	3 264
Prywatne ubezpieczenie hipoteczne	387	387	387	387	387
Opłata wieczysta lub przekształceniowa	427	427	427	427	427
Ubezpieczenie	261	259	273	291	273
Opłaty dla spółdzielni/wspólnoty	3 441	3 323	3 423	3 555	3 248
Media woda	3 441	3 323	3 423	3 555	3 248
Media ogrzewanie	4 474	4 320	4 449	4 621	4 223
Media i energia elektryczna	1 663	1 606	1 654	1 718	1 570
Telewizja/Internet	767	733	719	762	722
Koszt odświeżenia	0	5 592	0	6 242	0
SUMA (bez raty kredytowej)	**17 469**	**23 474**	**17 577**	**25 946**	**17 626**
Kapitał / Odsetki	0	0	0	0	0
SUMA (z raty kredytowej)	**17 469**	**23 474**	**17 577**	**25 946**	**17 626**
Dochód operacyjny netto	**52 294**	**52 196**	**64 715**	**68 848**	**89 621**
Przepływy finansowe	**52 294**	**52 196**	**64 715**	**68 848**	**89 621**
Zwrot z kapitału (ROE)	**13.17%**	**13.15%**	**16.30%**	**17.34%**	**22.58%**
Zwrot z inwestycji (ROI)	**12.02%**	**12.00%**	**14.88%**	**15.83%**	**20.61%**
Zwrot z aktywa (ROA)	**12.12%**	**12.04%**	**13.73%**	**15.04%**	**20.37%**
Wartość nieruchomości	431 387	433 435	471 377	457 713	439 957

NAJEM KRÓTKOTERMINOWY PRZY ZAŁOŻENIU KUPNA ZA GOTÓWKĘ

Przedstawiona analiza finansowa dotyczy inwestycji w najem krótkoterminowy przy zakupie mieszkania w całości za środki własne. Celem jest wyznaczenie realnych prognozowanych przychodów brutto z najmu oraz zestawienie ich ze strukturą kosztów operacyjnych, podatkami i planowanymi nakładami remontowymi, bez uwzględniania kosztów obsługi kredytu.

Przychody

W scenariuszu zakupu mieszkania za gotówkę przyjęto identyczne założenia dotyczące obłożenia i stawek dobowych jak w wariancie z kredytem. Średnia cena za noc wynosi około 300 zł przy obłożeniu na poziomie zbliżonym do 71,6%. Oznacza to wykorzystanie lokalu przez znaczną część dni w roku. Przekłada się to na roczne przychody brutto z najmu krótkoterminowego w przedziale od 73 600 do ponad 186 656 zł. W przypadku finansowania gotówką cała nadwyżka po pokryciu kosztów operacyjnych nie jest pomniejszana o raty kredytu ani koszty odsetkowe. Strumień wpływów pozostaje niezależny od zmian stóp procentowych i warunków finansowania, a poziom zwrotu zależy głównie od relacji między ceną zakupu a generowanym dochodem, co zmniejsza ryzyko płynności, ale nie pozwala korzystać z efektu dźwigni finansowej.

Koszty

W scenariuszu zakupu za gotówkę przyjęto ten sam poziom kosztów operacyjnych co w wariancie finansowanym kredytem – w typowych latach oscylują one w przedziale 33 302– 52 669 zł rocznie, natomiast w roku planowanego generalnego remontu łączny poziom kosztów wzrasta do około 75 557 zł. Struktura wydatków obejmuje przede wszystkim media, opłaty administracyjne i wspólnotowe, podatki, ubezpieczenia, koszty sprzątania oraz opłaty dla operatora platform rezerwacyjnych, a także okresowe nakłady na odświeżenie lokalu. Ponieważ w tym wariancie nie występuje rata kredytowa, całkowite roczne obciążenie inwestycji sprowadza się do kosztów operacyjnych. Zmienność przepływów pieniężnych wynika głównie z poziomu obłożenia oraz decyzji o przeprowadzaniu remontów, a nie z warunków finansowania zewnętrznego.

Dochód

Dochód operacyjny netto w modelu najmu krótkoterminowego przy zakupie mieszkania za gotówkę ujmowany jest narastająco, jako suma wyników z kolejnych lat po pokryciu kosztów operacyjnych. W pierwszym roku dochód operacyjny netto kształtuje się na poziomie 40 299 zł, natomiast na koniec okresu projekcji osiąga 809 772 zł, odzwierciedlając łączny wynik wygenerowany przez nieruchomość. W tym wariancie przepływy finansowe netto są tożsame z dochodem operacyjnym netto, ponieważ inwestycja nie jest obciążona ratami kredytu ani innymi kosztami finansowania zewnętrznego. Dodatnia wartość skumulowanego przepływu oznacza, że łączne wpływy z najmu przewyższyły poniesione koszty operacyjne, tworząc nadwyżkę gotówkową po stronie inwestora. Z ekonomicznego punktu widzenia oznacza to, że inwestycja generuje dodatnią wartość, wzmacnia płynność finansową i może służyć budowie poduszki bezpieczeństwa lub kapitału na kolejne projekty.

NAJEM KRÓTKOTERMINOWY PRZY ZAŁOŻENIU KUPNA ZA GOTÓWKĘ

Źródło: estify.ai

	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5
Średnia stawka za noc	280	305	350	384	458
Średnie obłożenie	72.0%	71.1%	71.4%	70.8%	71.3%
Dochód brutto	**73 600**	**79 077**	**91 347**	**99 278**	**118 988**
Szacowany podatek od nieruchomości	263	263	263	263	263
Szacowany podatek dochodowy	6 256	6 722	7 764	8 439	10 874
Prywatne ubezpieczenie hipoteczne	387	387	387	387	387
Opłata wieczysta lub przekształceniowa	427	427	427	427	427
Ubezpieczenie	244	251	239	251	259
Opłaty dla spółdzielni/wspólnoty	3 645	3 653	3 391	3 478	3 490
Media woda	3 645	3 653	3 391	3 478	3 490
Media ogrzewanie	4 739	4 748	4 408	4 521	4 537
Media i energia elektryczna	1 762	1 765	1 639	1 681	1 687
Opłata AirBNB	2 208	2 372	2 740	2 978	3 570
Opłata za sprzątanie AirBNB	6 000	6 145	5 771	5 900	5 703
Telewizja/Internet	780	799	750	767	741
Naprawy/utrzymanie	2 944	3 163	3 654	3 971	4 760
Koszt generalnego remontu	0	0	0	0	0
SUMA (bez raty kredytowej)	**33 302**	**34 349**	**34 826**	**36 541**	**40 187**
Kapitał / Odsetki	0	0	0	0	0
SUMA (z raty kredytowej)	**33 302**	**34 349**	**34 826**	**36 541**	**40 187**
Dochód operacyjny netto	**40 299**	**85 027**	**141 549**	**204 285**	**283 087**
Przepływy finansowe	**40 299**	**85 027**	**141 549**	**204 285**	**283 087**
Zwrot z kapitału (ROE)	**10.15%**	**21.42%**	**35.66%**	**51.46%**	**71.32%**
Zwrot z inwestycji (ROI)	**9.27%**	**19.55%**	**32.55%**	**46.97%**	**65.09%**
Zwrot z aktywa (ROA)	**9.68%**	**21.21%**	**33.72%**	**49.16%**	**64.25%**
Wartość nieruchomości	416 348	400 929	419 720	415 521	440 577

	Rok 6	Rok 7	Rok 8	Rok 9	Rok 10
Średnia stawka za noc	498	553	632	686	711
Średnie obłożenie	72.3%	71.4%	71.3%	72.2%	71.9%
Dochód brutto	**131 492**	**144 220**	**151 289**	**180 644**	**186 656**
Szacowany podatek od nieruchomości	263	263	263	263	263
Szacowany podatek dochodowy	12 437	14 028	14 911	18 580	19 332
Prywatne ubezpieczenie hipoteczne	387	387	387	387	387
Opłata wieczysta lub przekształceniowa	427	427	427	427	427
Ubezpieczenie	261	259	273	291	273
Opłaty dla spółdzielni/wspólnoty	3 441	3 323	3 423	3 555	3 248
Media woda	3 441	3 323	3 423	3 555	3 248
Media ogrzewanie	4 474	4 320	4 449	4 621	4 223
Media i energia elektryczna	1 663	1 606	1 654	1 718	1 570
Opłata AirBNB	3 945	4 327	4 539	5 419	5 600
Opłata za sprzątanie AirBNB	5 900	5 641	5 532	5 863	5 557
Telewizja/Internet	767	733	719	762	722
Naprawy/utrzymanie	5 260	5 769	6 052	7 226	7 466
Koszt generalnego remontu	0	0	29 505	0	0
SUMA (bez raty kredytowej)	**42 667**	**44 406**	**75 557**	**52 669**	**52 317**
Kapitał / Odsetki	0	0	0	0	0
SUMA (z raty kredytowej)	**42 667**	**44 406**	**75 557**	**52 669**	**52 317**
Dochód operacyjny netto	**371 913**	**471 726**	**547 458**	**675 433**	**809 772**
Przepływy finansowe	**371 913**	**471 726**	**547 458**	**675 433**	**809 772**
Zwrot z kapitału (ROE)	**93.69%**	**118.84%**	**137.92%**	**170.16%**	**204.00%**
Zwrot z inwestycji (ROI)	**85.52%**	**108.47%**	**125.89%**	**155.31%**	**186.20%**
Zwrot z aktywa (ROA)	**86.21%**	**108.83%**	**116.14%**	**147.57%**	**184.06%**
Wartość nieruchomości	431 387	433 435	471 377	457 713	439 957

NAJEM DŁUGOTERMINOWY PRZY ZAŁOŻENIU KUPNA ZA GOTÓWKĘ

Przedstawiona analiza finansowa dotyczy inwestycji w najem długoterminowy przy zakupie mieszkania w całości za środki własne, bez udziału finansowania zewnętrznego. Celem jest przygotowanie realistycznej prognozy rocznych przychodów brutto z czynszu oraz ich porównanie z kosztami operacyjnymi i innymi wydatkami, co pozwala ocenić skalę nadwyżek gotówkowych generowanych przez nieruchomość oraz efektywność zaangażowanego kapitału.

Przychody

W scenariuszu zakupu mieszkania za gotówkę przyjmuje się te same założenia dotyczące poziomu czynszu i rozliczania mediów jak w wariancie finansowanym kredytem. Roczne przychody brutto z najmu mieszczą się w przedziale 12 336– 25 387 zł, a średnie zwroty za media od najemców wynoszą około 12 700 zł rocznie. Tak określone wartości odzwierciedlają skalę przepływów pieniężnych generowanych przez umowy najmu przy założeniu wykorzystania lokalu przez większość okresu trwania umowy. W tym wariancie cały strumień przychodów po pokryciu kosztów operacyjnych nie jest pomniejszany o raty kredytu, co pozwala oceniać efektywność inwestycji głównie w odniesieniu do zaangażowanego kapitału własnego oraz poziomu ponoszonych kosztów eksploatacyjnych.

Koszty

W scenariuszu zakupu za gotówkę przyjmuje się tę samą strukturę kosztów operacyjnych, obejmujących bieżące wydatki na utrzymanie nieruchomości oraz obsługę najemców. Koszty operacyjne – bez komponentu kredytowego – wahają się między 17 469 a 25 946 zł rocznie, z uwzględnieniem prowizji agencji w wybranych latach oraz okresowego kosztu odświeżenia mieszkania na poziomie około 6 242 zł. Pozostałe pozycje, takie jak podatki, opłaty administracyjne, media i ubezpieczenia, mają charakter powtarzalny i tworzą stabilne tło kosztowe. Brak rat kredytowych powoduje, że całkowite roczne obciążenie inwestycji ogranicza się do kosztów operacyjnych, a ryzyko płynności wiąże się bezpośrednio z relacją między przychodami z czynszu a poziomem wydatków eksploatacyjnych.

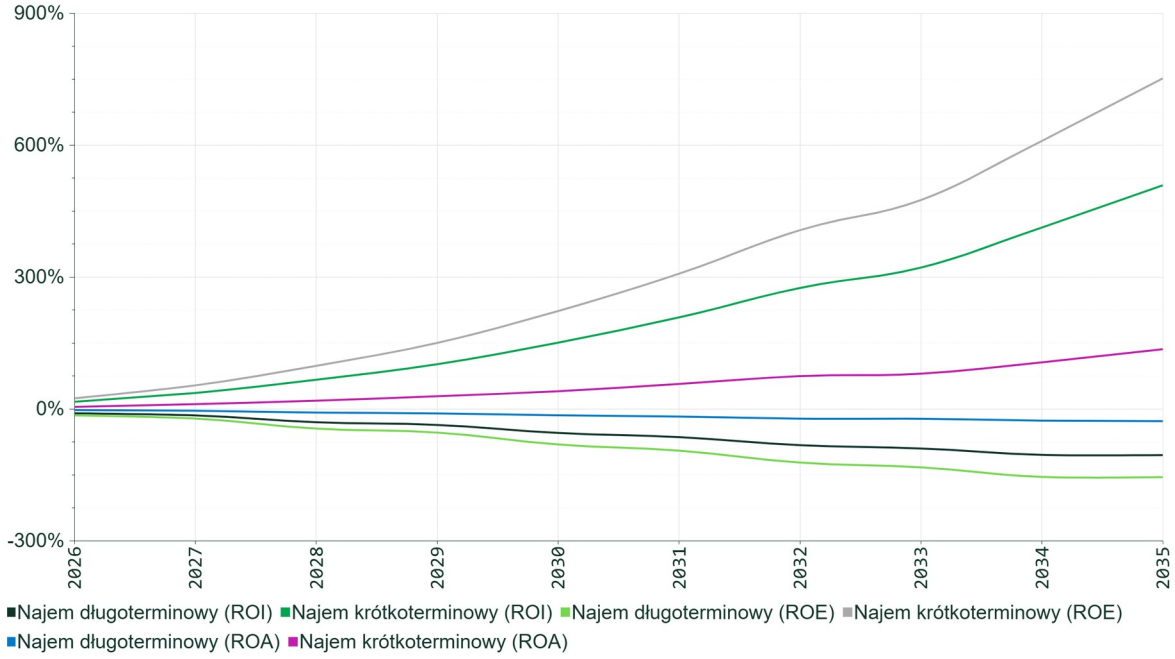
Dochód

Dochód operacyjny netto w modelu najmu długoterminowego przy zakupie za gotówkę pokazuje, jaka kwota pozostaje po stronie inwestora po uwzględnieniu przychodów z czynszu oraz wszystkich kosztów utrzymania mieszkania. Wartość ta narasta z roku na rok, tworząc skumulowany wynik, który na koniec okresu analizy wynosi 89 621 zł i odzwierciedla łączny efekt ekonomiczny wykorzystania nieruchomości bez udziału finansowania zewnętrznego. W tym wariancie przepływy finansowe pokrywają się z dochodem operacyjnym netto, ponieważ w modelu nie uwzględnia się rat kredytowych ani innych kosztów wynikających z zastosowania dźwigni finansowej. Dodatni skumulowany wynik oznacza, że łączne wpływy z najmu przewyższają koszty eksploatacji mieszkania i generują rzeczywistą nadwyżkę gotówki ponad utrzymanie nieruchomości. Z ekonomicznego punktu widzenia zainwestowany kapitał pracuje na korzyść właściciela, a mieszkanie staje się źródłem stabilnych przepływów pieniężnych oraz narzędziem ochrony i stopniowego pomnażania majątku.

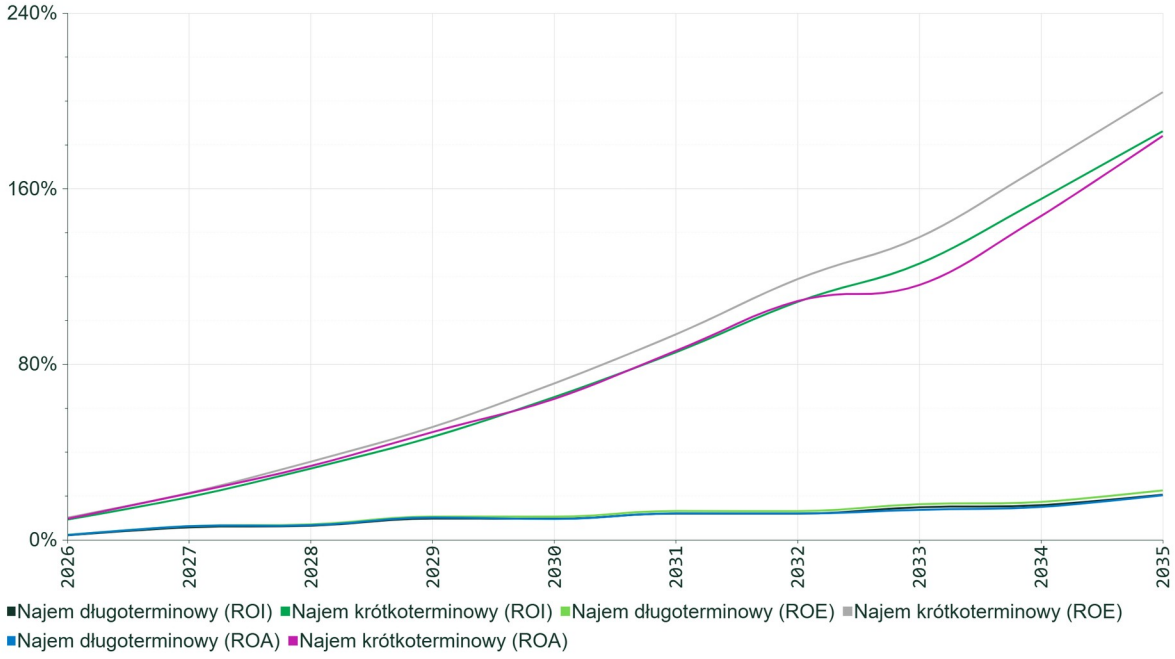
OPŁACALNOŚĆ NAJMU: GOTÓWKA VS KREDYT

Poniższe dwa wykresy przedstawiają porównanie trzech wskaźników efektywności inwestycyjnej – ROI, ROE i ROA – dla dwóch strategii najmu: krótkoterminowego oraz długoterminowego, w dwóch wariantach finansowania zakupu mieszkania: za gotówkę oraz z wykorzystaniem kredytu hipotecznego. Każdy wykres dotyczy jednego wariantu finansowania, a na nim każdy wskaźnik pokazany jest w postaci dwóch linii – osobno dla najmu krótkoterminowego i długoterminowego.

PORÓWNANIE ROI, ROE I ROA: KUPNO Z KREDYTEM HIPOTECZNYM



PORÓWNANIE ROI, ROE I ROA: KUPNO ZA GOTÓWKĘ



Źródło: estify.ai

OPŁACALNOŚĆ NAJMU: GOTÓWKA VS KREDYT

ROA

W analizowanym okresie najwyższą stopę zwrotu z aktywów (ROA) osiąga najem krótkoterminowy zarówno przy zakupie mieszkania za gotówkę, jak i przy finansowaniu kredytem hipotecznym. Oznacza to, że niezależnie od źródła kapitału wartość nieruchomości jest najefektywniej wykorzystywana właśnie w tej strategii. Różnice w poziomie zadłużenia nie zmieniają tu hierarchii opłacalności – przewaga najmu krótkoterminowego utrzymuje się w obu wariantach finansowania. Taki wynik wskazuje, że kluczowe dla ROA jest intensywne wykorzystanie lokalu i potencjału lokalizacji, a nie sam sposób sfinansowania zakupu. Dla inwestora oznacza to, że w tym układzie wybór strategii najmu ma większy wpływ na stopę zwrotu z aktywów niż decyzja "gotówka czy kredyt".

ROE

W horyzoncie dziesięciu lat najwyższą stopę zwrotu z kapitału własnego (ROE) generuje najem krótkoterminowy, niezależnie od tego, czy mieszkanie zostało sfinansowane gotówką, czy kredytem. Oznacza to, że każdy złoty wniesionego kapitału właściciela przynosi wyższy zysk w strategii krótkoterminowej niż w długoterminowej. Kredyt wzmacnia efekt dźwigni finansowej, ale nie zmienia faktu, że przewaga należy do najmu krótkoterminowego w obu wariantach finansowania. Taki układ wyników premiuje inwestorów skłonnych do częstszego zarządzania ceną i obłożeniem oraz akceptujących większą zmienność dochodów. Z punktu widzenia właściciela kapitału można to interpretować jako zachętę do bardziej aktywnego podejścia, które w tym przypadku jest lepiej wynagradzane.

ROI

W dziesięcioletnim horyzoncie prognozy najwyższą łączną stopę zwrotu z inwestycji (ROI) zapewnia najem krótkoterminowy zarówno przy finansowaniu gotówką, jak i kredytem. Łączne nakłady na zakup, utrzymanie i obsługę zadłużenia są w tym wariancie rekompensowane większą nadwyżką finansową niż przy najmie długoterminowym. Forma finansowania wpływa na poziom ryzyka, ale nie zmienia faktu, że strategia krótkoterminowa pozostaje najbardziej dochodowa w ujęciu całego projektu. Dla inwestora oznacza to, że przy odpowiednim zarządzaniu obłożeniem i kosztami operacyjnymi można uzyskać najwyższy zwrot z zaangażowanych środków właśnie w tym modelu. Jednocześnie taka konfiguracja wiąże się z większą zależnością od koniunktury i zmian na rynku turystycznym lub biznesowym, co należy uwzględnić przy ocenie ryzyka.

PODSUMOWANIE ANALIZY INWESTYCYJNEJ

Zmiana wartości nieruchomości bez uwzględnienia inwestycji

396 947 Wartość nieruchomości **na dzień wyceny**

439 957 11% Wartość nieruchomości **po 10 latach**

Wariant zakupu na kredyt	Najem długoterminowy	Najem krótkoterminowy
Szacowany roczny **przychód**	**29 786 zł/rok**	**125 659 zł/rok**
Szacowany roczny **zysk**	**- 12 341 zł/rok**	**59 674 zł/rok**

Wariant zakupu za gotówkę	Najem długoterminowy	Najem krótkoterminowy
Szacowany roczny **przychód**	**29 786 zł/rok**	**125 659 zł/rok**
Szacowany roczny **zysk**	**8 962 zł/rok**	**80 977 zł/rok**

Wskaźnik efektywności inwestycji	**Zakup za kredyt** wkład 20%, okres spłaty 30 lat		**Zakup za gotówkę**	
ROA - Zwrot z aktywów	Najem długo. **-28%**	Najem krótko. **136%**	Najem długo. **20%**	Najem krótko. **184%**
ROE - Zwrot z kapitału	Najem długo. **-155%**	Najem krótko. **752%**	Najem długo. **23%**	Najem krótko. **204%**
ROI - Zwrot z inwestycji	Najem długo. **-105%**	Najem krótko. **509%**	Najem długo. **21%**	Najem krótko. **186%**

ROZDZIAŁ 10

ŚWIADOMOŚĆ RYZYKA

PRZYGOTUJ SIĘ NA POTENCJALNE ZAGROŻENIA,
NAWET JEŚLI STATYSTYCZNIE DZIEJĄ SIĘ RZADKO



estify.ai

ŚWIADOMOŚĆ RYZYKA

W tym rozdziale skupiamy się na analizie istotnych aspektów środowiskowych, które wpływają na komfort życia, ogólne bezpieczeństwo i wartość nieruchomości. Rozpatrujemy takie kwestie jak jakość powietrza, zagrożenia hydrologiczne, poziom hałasu i bezpieczeństwo. Taka wiedza jest kluczowa dla oceny atrakcyjności nieruchomości. Dodatkowo zrozumienie tych aspektów pozwala czytelnikom na podjęcie w pełni świadomych decyzji, zarówno inwestycyjnych, jak i życiowych.

NAJWAŻNIEJSZE WARUNKI I ZAGROŻENIA ŚRODOWISKOWE NA TERENIE NIERUCHOMOŚCI

Jakość powietrza ma istotny wpływ na zdrowie mieszkańców. W naszej analizie przedstawimy szczegółowe dane dotyczące poziomu zanieczyszczeń powietrza w analizowanej lokalizacji. Przyjrzymy się koncentracji poszczególnych zanieczyszczeń, takich jak PM10, PM2.5 oraz tlenki azotu, które są głównymi wskaźnikami stanu atmosfery. Dane te pochodzić będą zarówno z lokalnych stacji pomiarowych, jak i z badań przeprowadzonych przez niezależne organizacje monitorujące jakość powietrza.

Zagrożenia hydrologiczne stanowią kolejny kluczowy element naszej analizy. Nie ograniczają się one tylko do ryzyka powodzi, ale obejmują także inne związane z wodą zagrożenia, takie jak erozja gruntów czy zanieczyszczenie zasobów wodnych. Te czynniki mogą znacząco wpływać na bezpieczeństwo i koszty utrzymania nieruchomości, a ich ignorowanie może prowadzić do nieprzewidzianych wydatków w przyszłości.

Analiza poziomu hałasu obejmie różne źródła hałasu takie jak drogowy, szynowy, przemysłowy oraz lotniczy. Przeanalizujemy dane z lokalnych pomiarów oraz ocenimy, jak wpływają one na codzienne życie i zdrowie mieszkańców. Hałas to nie tylko uciążliwość, ale także czynnik, który może wpływać na ceny nieruchomości i ich atrakcyjność.

Bezpieczeństwo w okolicy to kolejny czynnik, który zbadamy, aby ocenić jego wpływ na wybór miejsca zamieszkania. Skupimy się na analizie danych dotyczących przestępczości, dostępności służb ratunkowych oraz ogólnego poczucia bezpieczeństwa wśród mieszkańców. Zrozumienie tych aspektów jest kluczowe dla potencjalnych inwestorów i osób szukających nowego domu.

Powyższe czynniki – od jakości powietrza, przez zagrożenia związane z wodą, po poziom hałasu i bezpieczeństwo – tworzą razem kompleksowy profil lokalizacji. W dalszej części raportu każdy z nich zostanie szczegółowo zbadany, aby dostarczyć rzetelnych podstaw do oceny jej atrakcyjności.

JAKOŚĆ POWIETRZA

W niniejszym rozdziale przedstawiono analizę jakości powietrza w bezpośrednim otoczeniu wycenianej nieruchomości na tle średnich wartości notowanych dla całego miasta.

Celem tej analizy jest ocena potencjalnego wpływu lokalnych warunków środowiskowych na komfort życia mieszkańców oraz długoterminową atrakcyjność lokalizacji. Porównanie danych ze stacji pomiarowej najbliższej analizowanej nieruchomości z wartościami uśrednionymi dla całego miasta pozwala lepiej zrozumieć, na ile lokalne warunki odbiegają od ogólnych trendów.

W świetle rosnącej świadomości ekologicznej oraz wyraźnie potwierdzonych naukowo zależności między jakością powietrza a zdrowiem, ten aspekt staje się coraz istotniejszy w procesie decyzyjnym związanym z zakupem nieruchomości.

DZIECI MIESZKAJĄCE W REJONACH O WYSOKIM ZANIECZYSZCZENIU POWIETRZA MAJĄ MNIEJSZĄ POJEMNOŚĆ PŁUC NAWET O 10%, A RÓŻNICE TE UTRZYMUJĄ SIĘ PRZEZ CAŁE ŻYCIE - UCLA

OBJAŚNIENIE POJĘĆ

Skrót	Pełna nazwa	Opis i wpływ na zdrowie
C6H6	Benzen	Lotny związek organiczny, rakotwórczy, głównie z emisji spalin i przemysłu.
CO	Tlenek węgla	Bezbarwny, toksyczny gaz - w wysokim stężeniu groźny dla życia.
NO2	Dwutlenek azotu	Drażni drogi oddechowe, pochodzi z ruchu drogowego i spalania.
O3	Ozon	Szkodliwy dla płuc i oczu wystepuje w smogu fotochemicznym, który objawia się w słoneczne dni (tzw. smog typu Los Angeles).
PM10	Pył zawieszony, cząsteczki do 10 mikrometrów	Cząsteczki mogą podrażniać układ oddechowy.
PM2.5	Pył zawieszony, cząsteczki do 2,5 mikrometrów	Bardziej niebezpiecznie niż PM 10 mogą przenikać do płuc i krwi.
SO2	Dwutlenek siarki	Drażni układ oddechowy, szczególnie groźny dla astmatyków

Źródło: estify.ai

PORÓWNANIE WSKAŹNIKÓW JAKOŚCI POWIETRZA DO ŚREDNIEJ DLA

Aby rzetelnie ocenić jakość środowiska, w jakim zlokalizowana jest analizowana nieruchomość, przeprowadzono porównanie wybranych parametrów zanieczyszczenia powietrza pochodzących z najbliższej stacji monitoringu atmosfery z uśrednionymi wartościami notowanymi dla całego miasta dla 12 miesięcy.

W tabeli przedstawiono zarówno bezwzględne wartości stężeń poszczególnych substancji (wyrażone w µg/m³), jak i różnicę procentową pomiędzy pomiarem lokalnym a wartością średnią dla miasta. Taka forma prezentacji pozwala jednoznacznie wskazać, czy nieruchomość znajduje się w obszarze o ponadprzeciętnej, przeciętnej czy też pogorszonej jakości powietrza.

Wyniki tej analizy stanowią istotny element całościowej oceny lokalizacji, zwłaszcza w kontekście zdrowotnym i środowiskowym. Wysoka jakość powietrza może podnosić atrakcyjność miejsca do życia, podczas gdy obecność zanieczyszczeń przekraczających średnie miejskie może negatywnie wpływać na komfort mieszkańców i długoterminową wartość nieruchomości.

Zanieczyszczenie	Nabliższa stacja (µg/m³)	Średnia dla miasta (µg/m³)	Odchylenie od średniej dla miasta
C6H6	0,86	0,83	2,9%
CO	0,56	0,45	23,6%
NO2	32,83	29,05	13,0%
O3	40,04	40,04	0,0%
PM10	28,57	24,81	15,2%
PM2.5	18,58	17,95	3,5%
SO2	4,03	3,95	2,0%

Źródło: estify.ai

Kluczowa jest kolumna „Różnica (%)", która w sposób procentowy pokazuje, jak wartość lokalna wypada na tle średniej miejskiej.

- Dodatnia wartość procentowa oznacza, że stężenie danego zanieczyszczenia w tej lokalizacji jest wyższe niż średnia dla miasta, co wskazuje na gorszą jakość powietrza pod tym względem.
- Ujemna wartość procentowa świadczy o niższym stężeniu i lepszej jakości powietrza w porównaniu do średniej.
- Skrót „n.d." oznacza, że dane dla danego wskaźnika nie były dostępne.

POWÓDŹ HISTORYCZNA

Poniższa mapa służy do identyfikacji obszarów oficjalnie uznanych za narażone na niebezpieczeństwo powodzi. Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest określone na poziomie raz na 100 lat (1% szans) lub raz na 10 lat (10% szans). Jeśli na mapie występuje ryzyko, każdy rodzaj zagrożenia jest oznaczony odrębnym kolorem. Warto zwrócić uwagę, że poszczególne strefy ryzyka mogą się na siebie nakładać. Taka sytuacja, widoczna na mapie jako nachodzące na siebie kolory, oznacza skumulowane zagrożenie dla danego obszaru.

WYSTĄPIENIE POWODZI W PRZESZŁOŚCI MOŻE PODNOSIĆ RYZYKO JEJ PONOWNEGO WYSTĄPIENIA I MIEĆ WPŁYW NA OBECNY TEREN

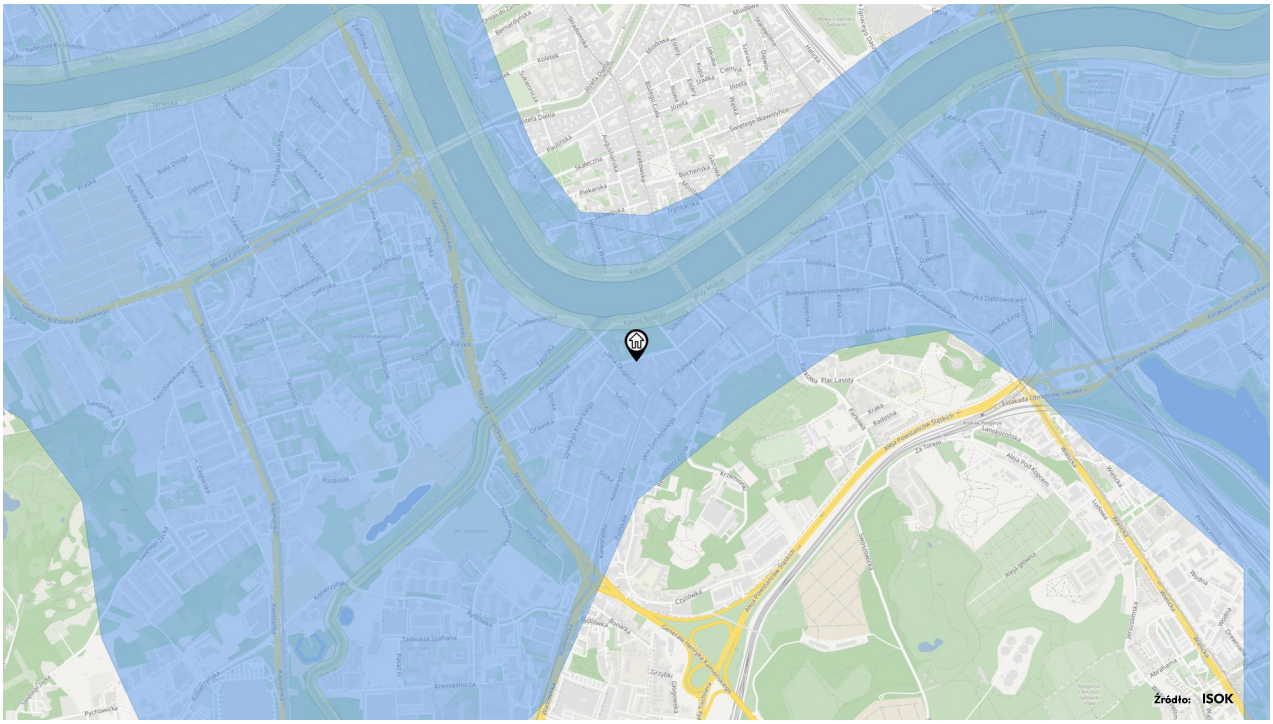
- **Zniszczenie budowli piętrzących** (jasny fiolet): Wskazuje na ryzyko zalania terenu w wyniku awarii lub uszkodzenia budowli takich jak zapory czy wały przeciwpowodziowe.
- **Powódź od strony morza** (ciemny fiolet): Obejmuje obszary przybrzeżne, które mogą zostać zalane przez wody morskie, np. w wyniku silnego sztormu.
- **Powodzie rzeczne** (róż): Dotyczy zagrożenia spowodowanego wezbraniem wód w rzekach i potokach. Jest to najczęstszy typ zagrożenia powodziowego w głębi lądu.

Powódź historyczna

Czy analizowana nieruchomość była dotknięta powodzą historycznie?

TAK

OBSZAR DOTNIĘTY POWODZIĄ W PODZIALE NA PRZYCZYNĘ



POWÓDŹ PRAWDOPODOBNA

Poniższa mapa służy do identyfikacji obszarów oficjalnie uznanych za narażone na niebezpieczeństwo powodzi. Jeśli na mapie występuje ryzyko, każdy rodzaj zagrożenia jest oznaczony odrębnym kolorem. Warto zwrócić uwagę, że poszczególne strefy ryzyka mogą się na siebie nakładać. Taka sytuacja, widoczna na mapie jako nachodzące na siebie kolory, oznacza skumulowane zagrożenie dla danego obszaru. Pozwala to na szybką identyfikację ryzyka i przyczynę powodzi prawdopodobnej.

- **Powódź rzeczna** (jasny róż): Dotyczy zagrożenia spowodowanego wezbraniem wód w rzekach i potokach. Jest to najczęstszy typ zagrożenia powodziowego w głębi lądu.
- **Powódź od strony morza** (czerwony): Obejmuje obszary przybrzeżne, które mogą zostać zalane przez wody morskie,

WZMIANKA TO KRÓTKI ZAPIS INFORMUJĄCY O ISTOTNYCH FAKTACH DOTYCZĄCYCH STANU PRAWNEGO NIERUCHOMOŚCI

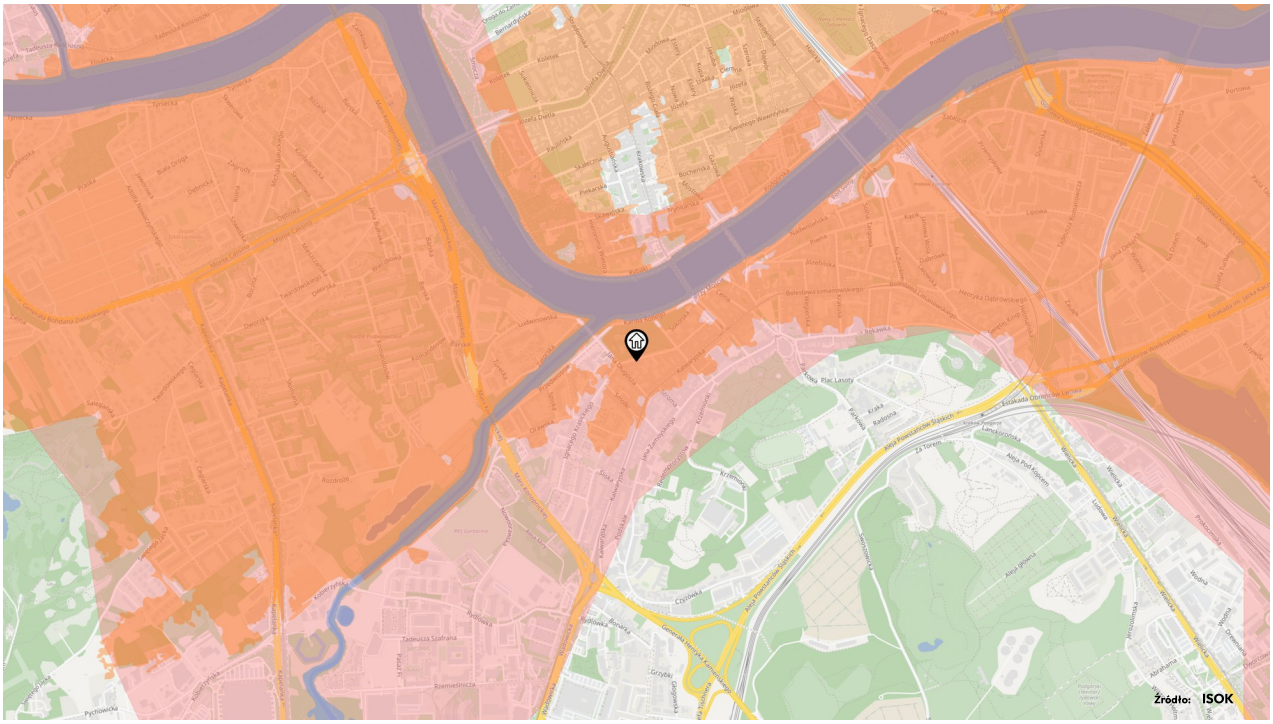
Poniższa mapa służy do identyfikacji obszarów oficjalnie uznanych za narażone na niebezpieczeństwo powodzi. Jeśli na mapie występuje ryzyko, każdy rodzaj zagrożenia jest oznaczony odrębnym kolorem. Warto zwrócić uwagę, że poszczególne strefy ryzyka mogą się na siebie nakładać. Taka sytuacja, widoczna na mapie jako nachodzące na siebie kolory, oznacza

Powódź prawdopodobna

Czy analizowana nieruchomość jest narażona na powódź?

TAK

OBSZAR NARAŻONY NA POWÓDŹ W PODZIALE NA PRZYCZYNĘ



ZNISZCZENIE INFRASTRUKTURY KRYTYCZNEJ

Poniższa mapa przedstawia wizualizację hipotetycznych scenariuszy powodziowych, które mogłyby wystąpić na danym obszarze. Brane są pod uwagę skutki powodzi o średnim i wysokim ryzyku (prawdopodobieństwo 1% oraz 10%). Mapa ta pozwala zwizualizować potencjalny zasięg i skutki zalania, wyrażone głębokością wody w metrach.Jest to kluczowe rozróżnienie w przypadku, gdy powódź jest prawdopodobna, ponieważ odpowiada na pytanie, czy zagrożona jest nieruchomość wysoko położona, czy zalana zostanie jedynie jej piwnica lub droga publiczna.

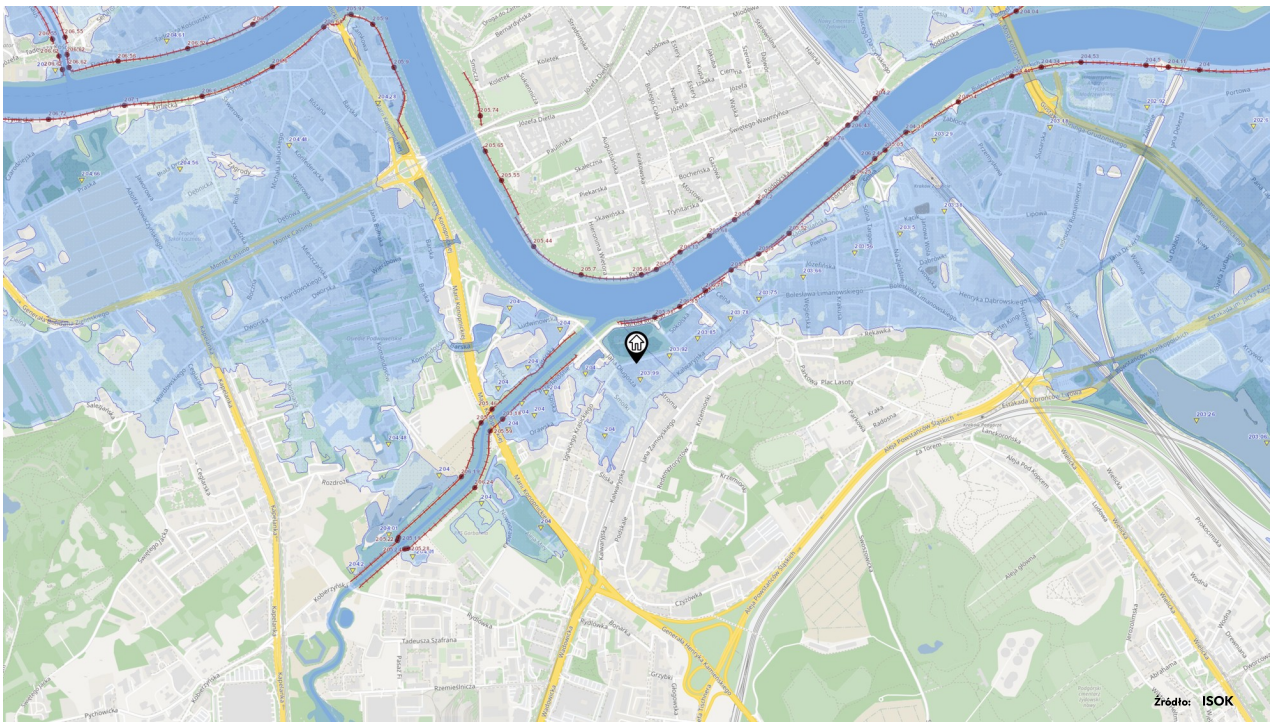
JAK WYSOKO MOŻE SIĘGNĄĆ WODA PRZY ZNISZCZENIU WAŁU LUB ZAPORY NA OBSZARZE ZAGROŻONYM POWODZIĄ?

Zniszczenie infrastruktury

Czy analizowana nieruchomość jest narażona na powódź w przypadku zniszczenia infrastruktury krytycznej?

TAK

OBSZAR NARAŻONY NA POWÓDŹ PRZEZ ZNISZCZENIE INFRASTRUKTURY



HAŁAS

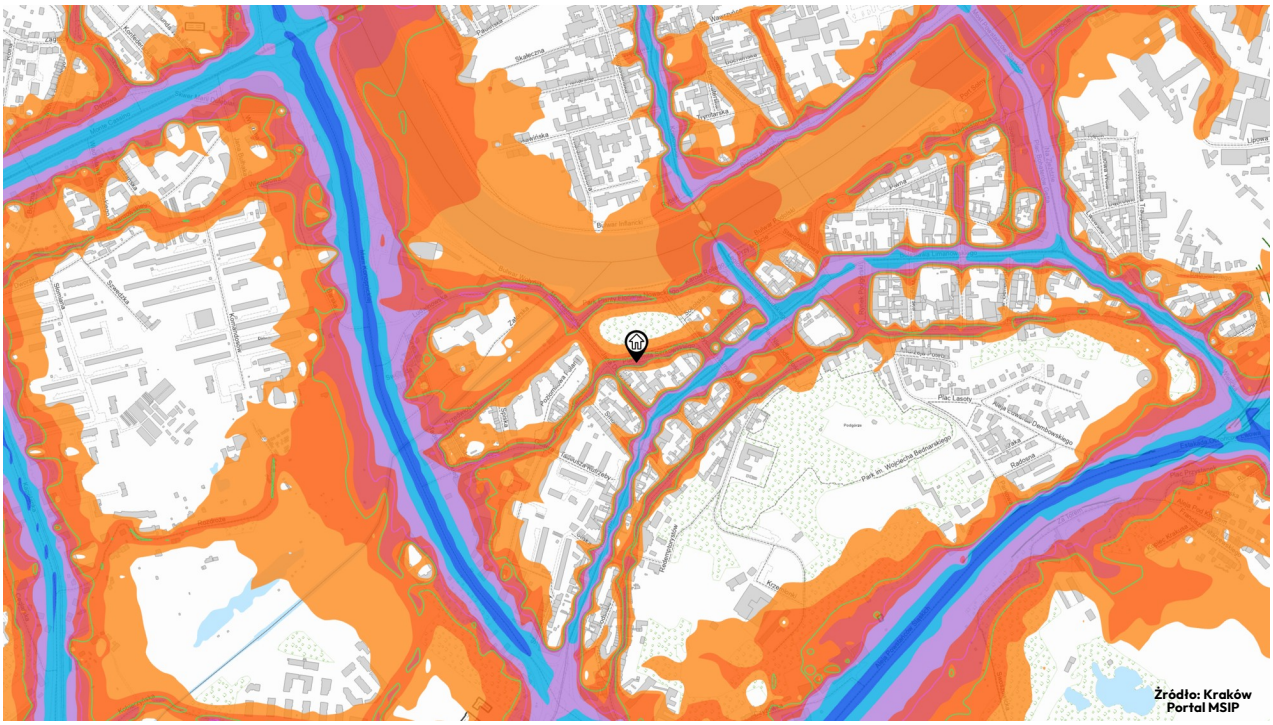
Hałas jest jednym z głównych czynników środowiskowych wpływających na jakość życia oraz zdrowie mieszkańców. W niniejszym podrozdziale skupimy się na szczegółowej analizie różnych źródeł hałasu, takich jak hałas drogowy, szynowy, przemysłowy i lotniczy, które mogą wpływać na komfort i bezpieczeństwo życia w analizowanej lokalizacji.

HAŁAS DROGOWY

Zapraszamy do zapoznania się z mapą hałasu, która prezentuje poziom hałasu drogowego w analizowanej lokalizacji, mierzony parametrem LDWN. Parametr LDWN, czyli poziom dźwięku w ciągu doby z nocnym wzrostem, jest miarą służącą do oceny średniego poziomu hałasu w ciągu całej doby. Specyfika tego parametru polega na uwzględnieniu wyższej wagi hałasu nocnego w porównaniu do dnia, co odzwierciedla większy wpływ hałasu nocnego na komfort i zdrowie ludzi.LDWN jest szczególnie przydatny w kontekście hałasu drogowego, gdyż ruch pojazdów zmienia się w różnych porach dnia i nocy. Nocne godziny są często spokojniejsze, ale pojedyncze źródła hałasu mogą być bardziej uciążliwe i zakłócające sen, stąd potrzeba ich szczególnego uwzględnienia.

Interpretacja mapy
Kolory uwzględniają poziom w granicach od 50 dB do 80 dB i w więcej w taki sposób, że ciepłe odcienie oznaczają niższy poziom dB, a zimne kolory z kolei wyższy poziom hałasu.

MAPA HAŁASU DROGOWEGO



HAŁAS SZYNOWY

Mapa hałasu szynowego, koncentruje się na ocenie wpływu hałasu generowanego zarówno przez pociągi, jak i tramwaje. Jej celem jest wizualizacja natężenia i zasięgu hałasu pochodzącego od infrastruktury kolejowej, co pozwala na identyfikację obszarów najbardziej narażonych na jego oddziaływanie lub obszarów na których w ogóle nie wsytępuję hałas szynowy. Mapa przedstawia przestrzenny rozkład hałasu generowanego przez ruch kolejowy (hałas szynowy), obliczonego za pomocą wskaźnika LDWN. Wskaźnik ten również uwzględnia on zwiększoną uciążliwość dźwięków w różnych porach doby. Przygotowana mapa oparta się na szczegółowych pomiarach pozwala na dokładne określenie poziomów hałasu w różnych częściach miasta.

CZY NIERUCHOMOŚĆ JEST NARAŻONA NA HAŁAS POCIĄGÓW LUB TRAMWAJÓW?

BLISKOŚĆ TORÓW I TRAS TRAMWAJOWYCH MOŻE OBNIŻAĆ KOMFORT ZAMIESZKANIA

Interpretacja mapy

Mapa jest wykonana w formie mapy cieplnej, na której poziom hałasu szynowego przedstawiono za pomocą skali kolorów. Kolory ciepłe (odcienie żółtego i pomarańczowego) oznaczają obszary o niższym poziomie hałasu, natomiast chłodne (odcienie czerwieni, fioletu i niebieskiego) wskazują na strefy o wysokim

MAPA HAŁASU SZYNOWEGO



HAŁAS PRZEMYSŁOWY

Hałas przemysłowy, generowany przez zakłady produkcyjne, fabryki i inne obiekty przemysłowe, stanowi znaczące źródło zanieczyszczenia akustycznego, które może wpływać na zdrowie i jakość życia mieszkańców znajdujących się w jego zasięgu. Prezentowana mapa cieplna ma na celu zaprezentowanie czy w okolicy w której znajduję się nieruchomość występuję hałas przemysłowy. Umożliwia ona precyzyjną lokalizację tych źródeł oraz ocenę zasięgu i natężenia ich oddziaływania akustycznego na otaczające tereny.

CZY NIERUCHOMOŚĆ JEST NARAŻONA NA HAŁAS FABRYK LUB INNYCH OBIEKTÓW PRZEMYSŁOWYCH?

Interpretacja mapy

W przeciwieństwie do niektórych liniowych źródeł hałasu (drogi, koleje), hałas przemysłowy najczęściej występuje punktowo lub obszarowo. Jeśli na mapie występuje hałas przemysłowy, to zamiast długich korytarzy, widoczne będą na niej nieregularne, często owalne obszary hałasu. Mapa ta działa na zasadzie mapy cieplnej, gdzie kolor jednoznacznie określa poziom natężenia hałasu. Kolory ciepłe (żółty, pomarańczowy) reprezentują strefy o niższym poziomie hałasu, zazwyczaj znajdujące się w pewnej odległości od źródła, a kolory chłodne (czerwony, fioletowy, niebieski) wskazują na obszary o wysokim, bardzo wysokim lub ekstremalnym obciążeniu hałasem. Strefy te koncentrują się wokół najgłośniejszych instalacji przemysłowych.

MAPA HAŁASU PRZEMYSŁOWEGO



HAŁAS LOTNICZY - INTENSYWNOŚĆ RUCHU LOTNICZEGO

Poniższa mapa cieplna, opracowana na podstawie zaawansowanej analizy danych satelitarnych, prezentuje zagęszczenie ruchu lotniczego nad miastem i jego okolicami. Jej celem jest wizualizacja najbardziej obciążonych korytarzy powietrznych, jeśli takie występują oraz związanego z tym potencjalnego hałasu.

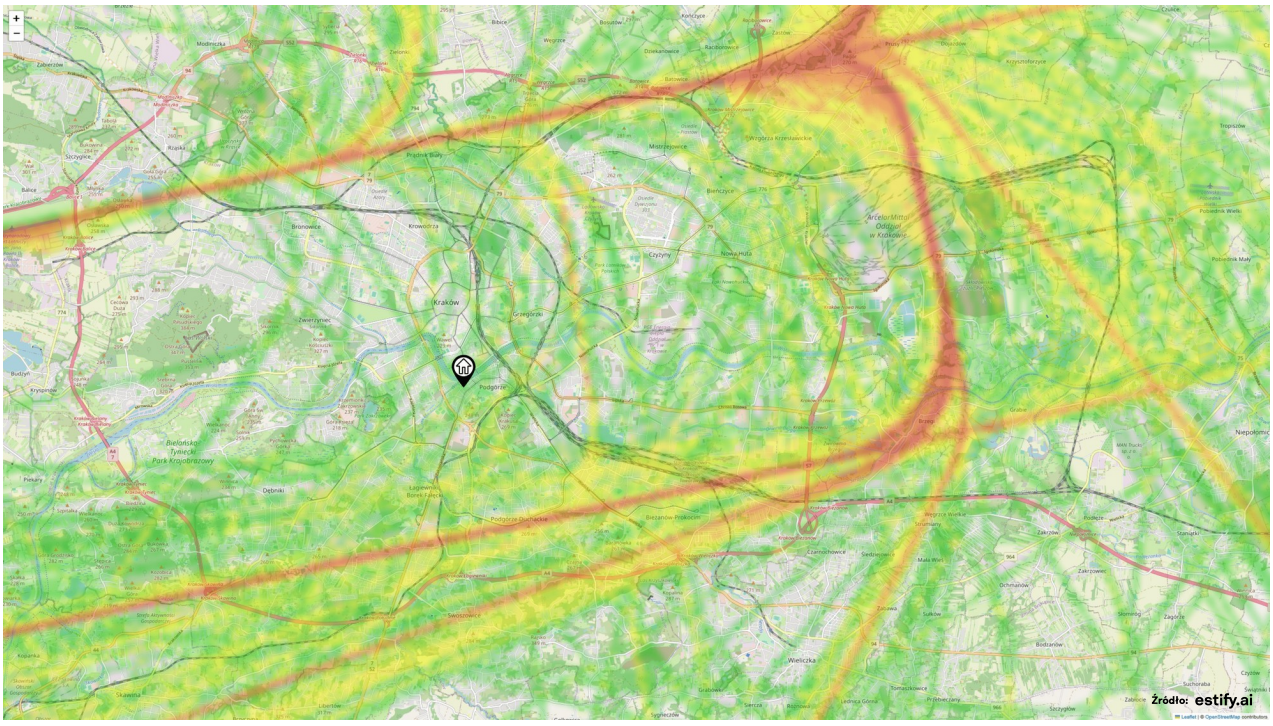
Większe zagęszczenie oznacza częstszy i bardziej regularny hałas lotniczy, co jest kluczowym czynnikiem wpływającym na komfort życia w danej lokalizacji. Skumulowany i regularny ruch w jednym miejscu tworzy strefy o stałym i powtarzalnym obciążeniu akustycznym, co dla wielu osób może być bardziej uciążliwe niż pojedyncze, głośne przeloty.

Skala kolorów odzwierciedla intensywność (częstotliwość) ruchu lotniczego:

- Kolory gorące (czerwony, pomarańczowy) oznaczają obszary o największym zagęszczeniu lotów. Są to główne korytarze powietrzne oraz strefy w pobliżu lotnisk, gdzie ruch jest najbardziej skoncentrowany.
- Kolory chłodne (zielony, niebieski) wskazują na sporadyczny lub rozproszony ruch lotniczy. W tych obszarach przeloty samolotów są rzadkie, a hałas lotniczy nie stanowi stałego problemu.

Analiza zagęszczenia ruchu lotniczego pozwala ocenić, jak często nieruchomość będzie narażona na hałas. Jest to fundamentalna wiedza przy ocenie atrakcyjności lokalizacji, mająca bezpośredni wpływ na jej wartość rynkową i zadowolenie przyszłych mieszkańców lub najemców.

INTENSYWNOŚĆ RUCHU LOTNICZEGO



HAŁAS LOTNICZY - WYSOKOŚĆ RUCHU LOTNICZEGO

Poniższa mapa prezentuje typowe wysokości przelotów samolotów nad miastem i jego okolicami. Jej celem jest wizualizacja wysokości ruchu lotniczego i związanego z nim potencjalnego hałasu, jeśli taki występuję na obszarze na którym znajduję się nieruchomość.

Zasadą jest, że im niżej leci samolot, tym generowany przez niego hałas jest bardziej odczuwalny na ziemi. Ma to szczególne znaczenie w strefach podejścia do lądowania, gdzie samoloty obniżają wysokość do zaledwie 300-600 metrów nad ziemią. Z kolei na wysokościach przelotowych (powyżej 8 000 metrów) ich hałas jest praktycznie niesłyszalny.

Skala kolorów odzwierciedla wysokość lotu:

- Kolory gorące (czerwony, pomarańczowy) oznaczają niskie pułapy lotów i największe natężenie hałasu. Najintensywniejszy kolor czerwony wskazuje na obszary w pobliżu lotnisk i na ścieżkach podejścia (poniżej 1000 m).
- Kolory chłodne (zielony, niebieski) oznaczają wysokie pułapy, na których hałas jest znikomy lub niesłyszalny. Ciemnoniebieski kolor odpowiada typowym wysokościom przelotowym (powyżej 8 000 m).

Stworzona mapa to narzędzie, które pozwala precyzyjnie ocenić lokalizację nieruchomości pod kątem obciążenia hałasem lotniczym. Jest to kluczowa informacja przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych, ponieważ nadmierny hałas może istotnie wpływać na wartość nieruchomości i komfort życia mieszkańców.

WYSOKOŚĆ RUCHU LOTNICZEGO



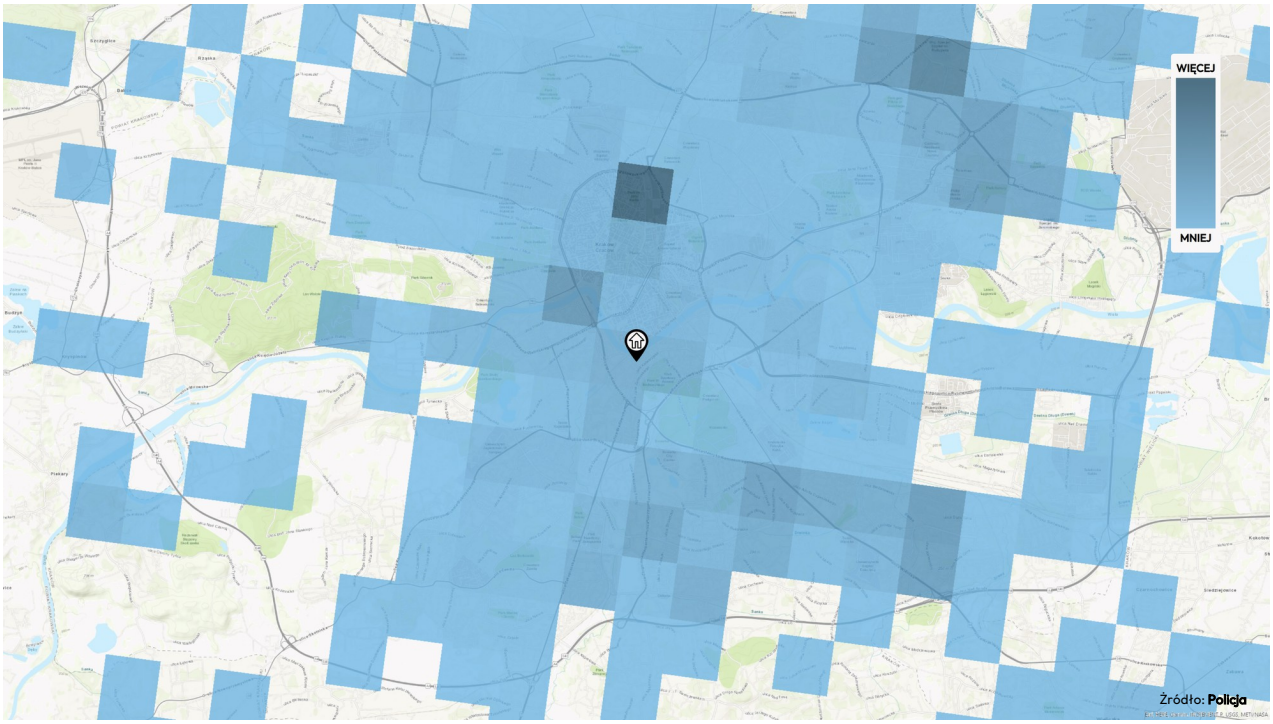
BEZPIECZEŃSTWO

W tym podrozdziale skoncentrujemy się na omówieniu, jak różne aspekty bezpieczeństwa wpływają na atrakcyjność i wartość nieruchomości. Analizujemy dane dotyczące przestępczości, reakcji służb ratunkowych i ogólnego poczucia bezpieczeństwa w różnych dzielnicach, aby potencjalni nabywcy mogli dokonać świadomego wyboru.

Barometr bezpieczeństwa



INTERWENCJE POLICJI



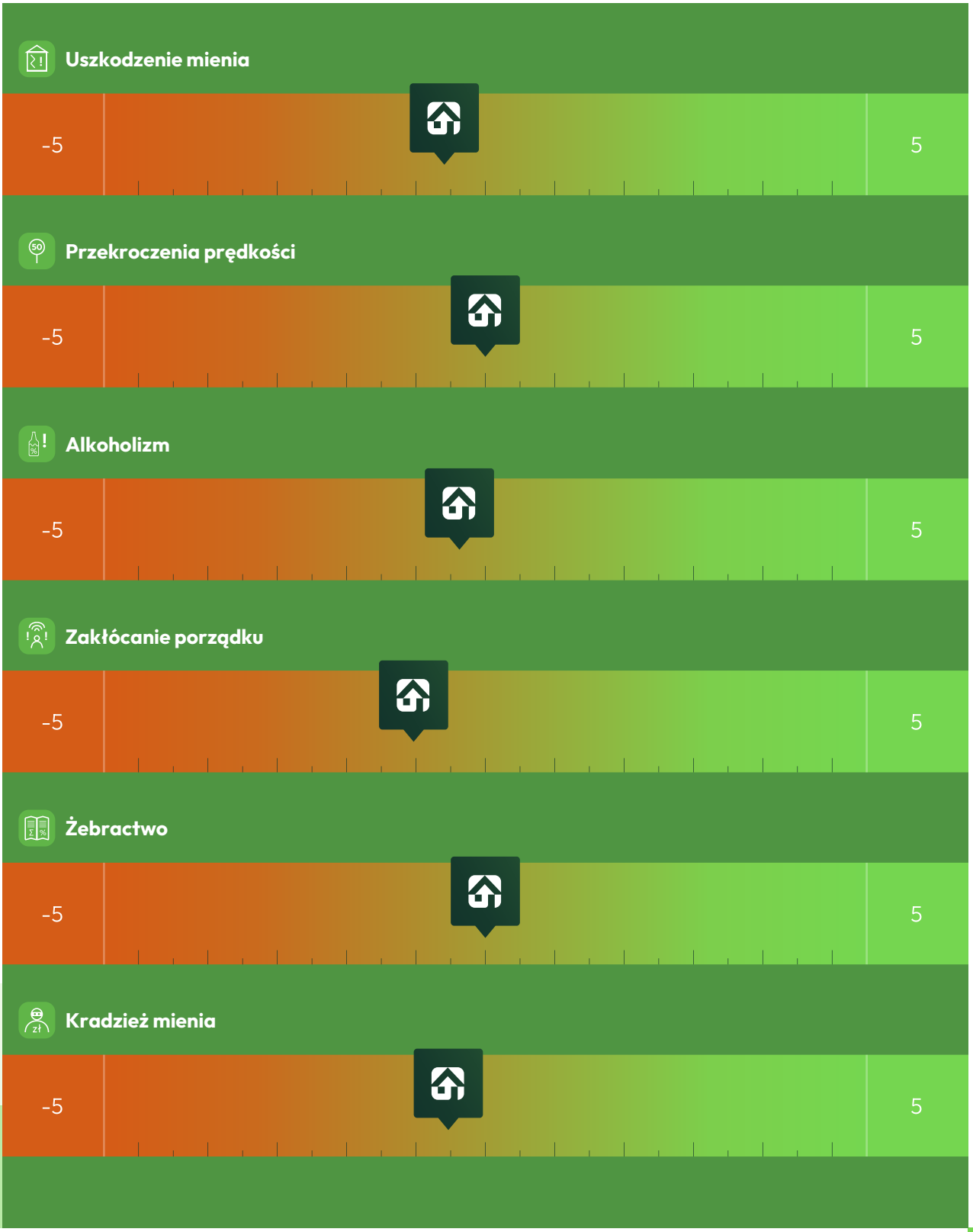
Powyższa mapa prezentuje zagregowane dane dotyczące liczby interwencji służb porządkowych w 1. kwartale 2025 roku. Do interwencji zaliczają się na przykład zakłócenia ciszy nocnej, incydenty drogowe czy prośby o pomoc w sytuacjach niezagrażających życiu. Liczba takich zdarzeń jest jednym z fundamentalnych czynników wpływających na postrzegane bezpieczeństwo i atrakcyjność nieruchomości. Podział obszaru na siatkę równych kwadratów, gdzie kolor każdego pola odpowiada natężeniu analizowanego wskaźnika, pozwala na szybką i obiektywną ocenę.

- Kolor zielony (< 1 interwencji): obszary o najniższej liczbie interwencji.
- Kolor niebieski/turkusowy (ok. 11 interwencji): obszary o umiarkowanej liczbie interwencji.
- Kolor fioletowy (> 21 interwencji): obszary o największej liczbie interwencji.

BEZPIECZEŃSTWO

Skale te pokazują, jak poziom bezpieczeństwa oraz częstotliwość występowania poszczególnych typów wykroczeń w wybranej lokalizacji wypada na tle średniej dla całego miasta. Analiza ta pozwala na dokładne określenie lokalnych wyzwań i mocnych stron w zakresie bezpieczeństwa oraz stanowi praktyczne wsparcie przy planowaniu działań profilaktycznych.

Źródło: estify.ai



ROZDZIAŁ 11

ZROZUMIENIE RYNKU

PRZEWODNIK PO ANALIZIE
RYNKU NIERUCHOMOŚCI W POLSCE



estify.ai

RYNEK MIESZKANIOWY W POLSCE

W niniejszej części raportu przedstawiamy ogólną ocenę rynku nieruchomości w Polsce, stanowiącą punkt odniesienia dla analiz na poziomie lokalnym. Zrozumienie aktualnej sytuacji rynkowej na szczeblu krajowym pozwala właściwie interpretować zjawiska obserwowane w poszczególnych miastach oraz regionach.

Polska, jako kraj o zróżnicowanej strukturze gospodarczej i demograficznej, charakteryzuje się dużą zmiennością zarówno po stronie popytu, jak i podaży nieruchomości.

KLUCZOWY WPŁYW NA RYNEK MAJĄ WZROST GOSPODARCZY, ROZWÓJ MIAST, INWESTYCJE W INFRASTRUKTURĘ

Fundament popytu na rynku

Główną siłą napędową rynku nieruchomości w Polsce jest stabilny wzrost gospodarczy i poprawa sytuacji finansowej gospodarstw domowych. Urbanizacja, większa mobilność zawodowa oraz napływ imigrantów i powracających Polaków, szczególnie do największych miast, sprzyjają dynamicznemu rozwojowi rynku sprzedaży i najmu. Różnorodność potrzeb nabywców dodatkowo wpływa na złożoność krajowego rynku nieruchomości.

Największe miasta Polski

Rynek nieruchomości w największych polskich aglomeracjach, takich jak Warszawa, Kraków, Wrocław, Gdańsk czy Poznań, wyróżnia się najwyższymi cenami i standardem ofert. Charakteryzuje go duża różnorodność popytu – od inwestorów instytucjonalnych, przez klientów indywidualnych, po najemców korporacyjnych i studentów. To właśnie w tych ośrodkach obserwujemy największą dynamikę transakcji i najsilniejsze zróżnicowanie zarówno po stronie podaży, jak i oczekiwań nabywców.

NAJWIĘKSZE MIASTA WYRÓŻNIAJĄ SIĘ RÓŻNORODNOŚCIĄ UCZESTNIKÓW RYNKU ORAZ DUŻĄ DYNAMIKĄ TRANSAKCJI I OFERT

Czynniki rozwoju i kształtowania cen

Kluczowym elementem wpływającym na rozwój rynku nieruchomości w Polsce są inwestycje infrastrukturalne, poprawa dostępności transportowej oraz działania samorządów na rzecz podnoszenia jakości życia mieszkańców. Rozbudowa sieci komunikacyjnej, rewitalizacja obszarów miejskich oraz rozwój zielonych przestrzeni publicznych coraz częściej stanowią istotne czynniki cenotwórcze, wpływając na atrakcyjność poszczególnych lokalizacji.

TRANSAKCJE RYNKOWE NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W POLSCE W 2024 R.

Transakcje rynkowe ogółem

Obszar analizy	Liczba transakcji (zmiana r/r)	Wartość transakcji zł (zmiana r/r)
Polska	255 331 +5%	124,385 mld zł +20%

Rynek Pierwotny

Obszar analizy	Liczba transakcji (zmiana r/r)	Wartość transakcji (zmiana r/r)
Polska	107 302 -3%	57,544 mld zł +12%

Rynek Wtórny

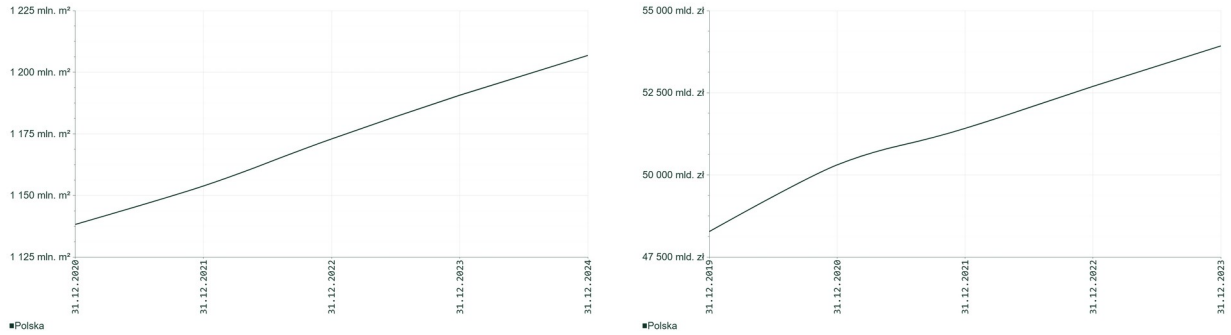
Obszar analizy	Liczba transakcji (zmiana r/r)	Wartość transakcji (zmiana r/r)
Polska	148 029 +12%	66,841 mld zł +28%

Liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w Polsce w 2024 roku i zmiana r/r: **202 661 +25%**

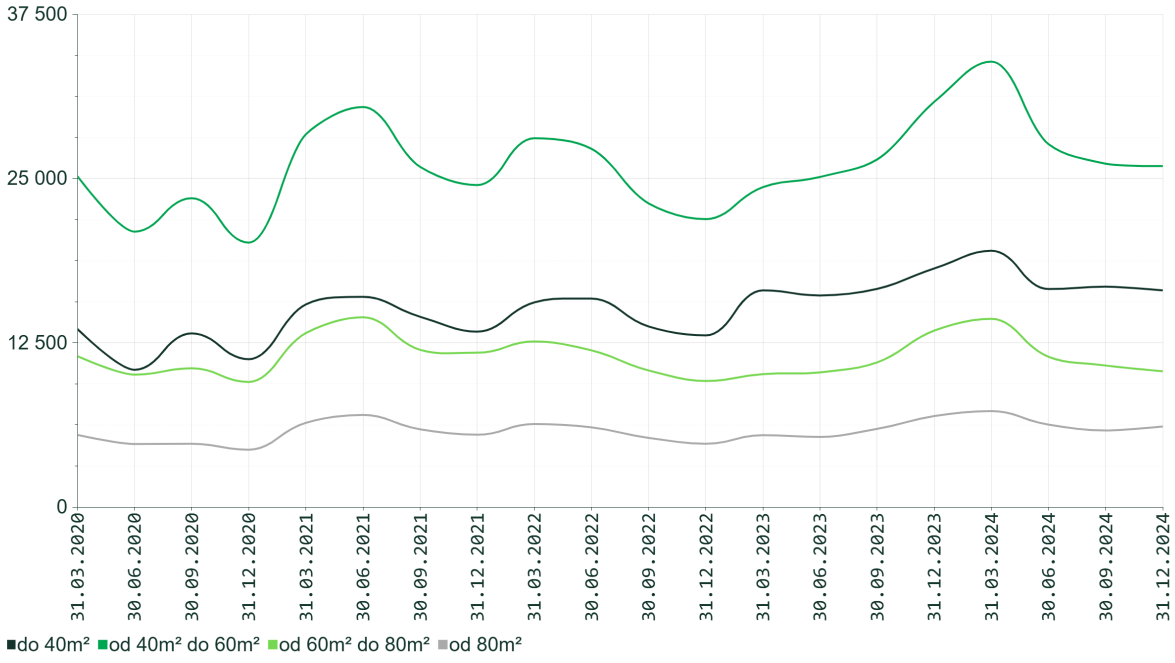
STAN I KONDYCJA RYNKU MIESZKANIOWEGO W POLSCE

W tym rozdziale przyjrzymy się bliżej sytuacji na polskim rynku mieszkaniowym. Skupimy się na kluczowych elementach, takich jak ceny mieszkań, ich powierzchnia, transakcje rynkowe wykonywane na tym rynku oraz liczba udzielanych kredytów hipotecznych, która stanowi wskaźnik popytu na mieszkania.n
Pierwszy wykres pokazuje, jak zmieniała się całkowita powierzchnia mieszkań tzw. zasób mieszkaniowy w Polsce w ciągu ostatnich 5 lat. Z kolei drugi wykres obok przedstawia łączną wartość wszystkich tych nieruchomości, obliczoną na podstawie średnich cen rynkowych. Różnica między tymi wykresami pokazuję jak wartość zasobu zmienia się względem powierzchni, co oznacza, zmianę ogólnej wartości rynku. Z kolei, kierunek i dynamika tych trendów świadczą o ogólnej kondycji i rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce.

ZMIANA POWIERZCHNI I WARTOŚCI ZASOBU MIESZKANIOWEGO W POLSCE

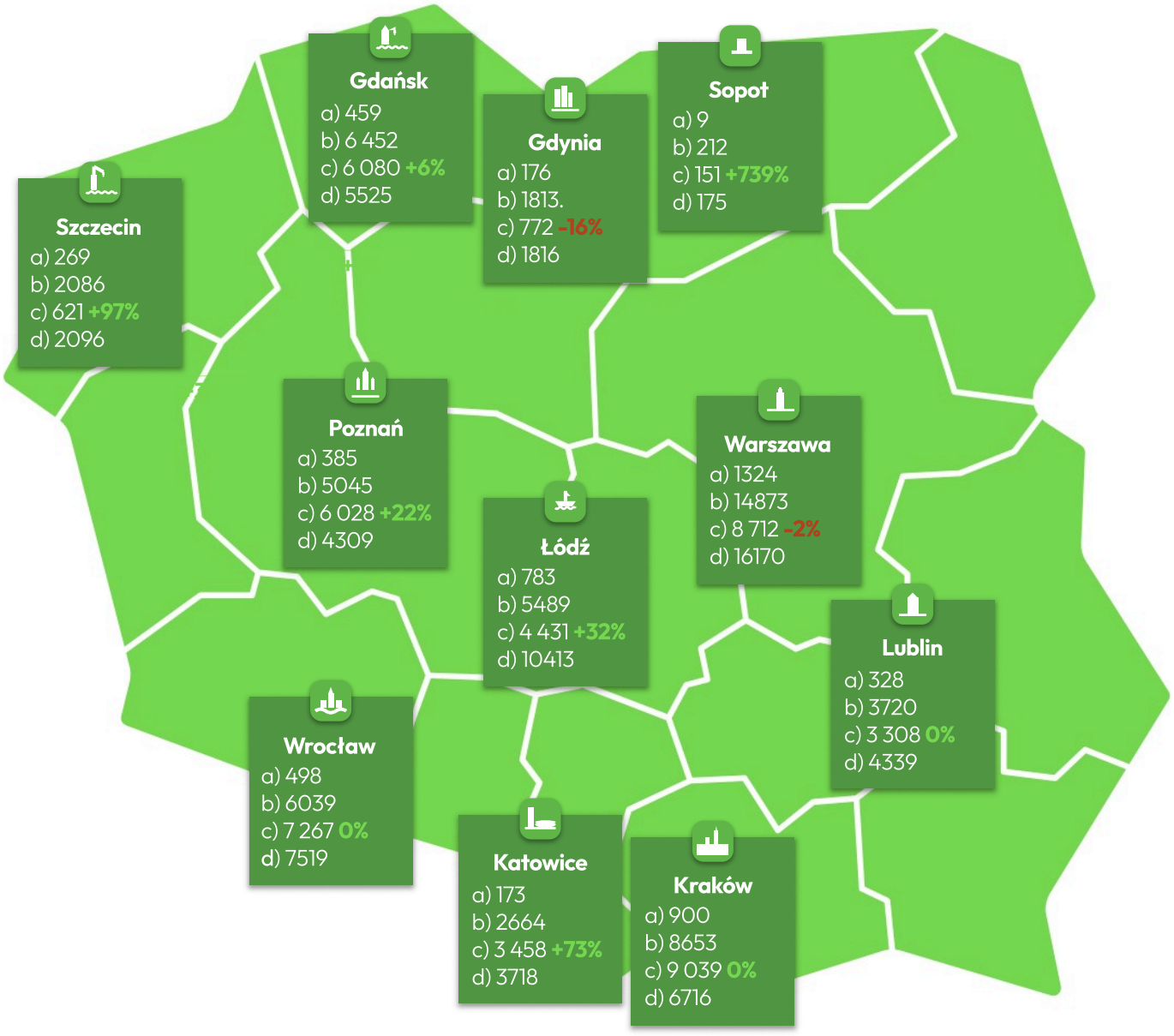


ZMIANA LICZBY TRANSAKCJI RYNKOWYCH WEDŁUG METRAŻU W POLSCE



Źródło: estify.ai

BUDOWANE I SPRZEDANE MIESZKANIA NA RYNKU PIERWOTNYM W 2024 ROKU



Legenda

a) nowe budynki mieszkalne oddane do użytkowania
b) mieszkania oddane do użytkowania
c) sprzedane mieszkania na rynku pierwotnym oraz zmiana r/r
d) rozpoczęte budowy nowych mieszkań

Mapa prezentuje liczby obrazujące dynamikę podaży i popytu na rynku pierwotnym w największych miastach Polski. Zestawienie obejmuje liczbę oddanych do użytkowania budynków mieszkalnych (a) oraz znajdujących się w nich lokali (b). Stronę popytową obrazuje liczba sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym (c) wraz z zmianą względem roku poprzedniego. Uzupełnieniem danych jest liczba rozpoczętych budów, wskazująca na potencjalną podaż w nadchodzących okresach.

RYNEK MIESZKANIOWY W MIEŚCIE

W niniejszej części raportu przedstawiamy szczegółową ocenę położenia wycenianej nieruchomości na tle krajowego rynku nieruchomości. Dla trafnej oceny walorów lokalizacyjnych kluczowe jest odniesienie ich do realiów panujących w największych polskich miastach.

Przed przystąpieniem do szczegółowej analizy krakowskiego rynku nieruchomości na tle innych wiodących miast Polski, kluczowe jest zrozumienie unikalnych, jakościowych czynników, które kształtują jego charakter. Kraków nie jest jedynie kolejnym dużym ośrodkiem miejskim; to rynek o specyficznej strukturze popytu i podaży, której nie da się w pełni wyjaśnić za pomocą samych danych statystycznych.

Fundament popytu na rynku

Główną siłą napędową krakowskiego rynku najmu i sprzedaży jest jego pozycja jako europejskiego centrum nowoczesnych usług dla biznesu i technologii. Generuje to stały napływ wysoko wykwalifikowanych, często międzynarodowych specjalistów. Ta grupa demograficzna tworzy stabilny popyt na mieszkania o podwyższonym standardzie w dobrze skomunikowanych lokalizacjach. Obecność dziesiątek tysięcy studentów tworzy głęboki rynek najmu, co odróżnia go od miast o bardziej jednorodnym, korporacyjnym profilu najemcy.

Dwa rynki w jednym mieście: turystyka i popyt lokalny

Unikatową cechą Krakowa, która odróżnia go od większości polskich miast, jest istnienie dwóch równoległych rynków. Z jednej strony mamy rynek krótkoterminowy, napędzany przez miliony turystów i skoncentrowany w historycznym centrum, który winduje ceny w najbardziej prestiżowych lokalizacjach do poziomów porównywalnych z europejskimi stolicami. Z drugiej – rynek długoterminowy, zasilany przez sektor biznesowy i akademicki.

Rozwój urbanistyczny i jakości życia

Współczesny rozwój Krakowa jest silnie powiązany z inwestycjami w infrastrukturę oraz podnoszeniem jakości życia. Projekty takie jak rewitalizacja strategicznych obszarów (np. Nowa Wesoła), rozbudowa sieci tramwajowej czy tworzenie nowych terenów zielonych (jak Park Zakrzówek) stają się potężnymi czynnikami, które wpływają na popyt i cenę.

KRAKÓW TO OŚRODEK NOWOCZESNYCH USŁUG BIZNESOWYCH I TECHNOLOGII, PRZYCIĄGAJĄCY SPECJALISTÓW Z POLSKI I ZAGRANICY.

KRAKÓW TO OŚRODEK NOWOCZESNYCH USŁUG BIZNESOWYCH I TECHNOLOGII, PRZYCIĄGAJĄCY SPECJALISTÓW Z POLSKI I ZAGRANICY.

KLUCZOWE FAKTY - RYNEK NIERUCHOMOŚCI W MIEŚCIE W 2024 ROKU

Transakcje rynkowe ogółem

Obszar analizy	Liczba transakcji (zmiana r/r)	Wartość transakcji (zmiana r/r)
Kraków	15 120 -18%	10,85 mln zł 14%

Rynek Pierwotny

Obszar analizy	Liczba transakcji (zmiana r/r)	Wartość transakcji (zmiana r/r)
Kraków	9 039 -1%	6,53 mln zł 17%

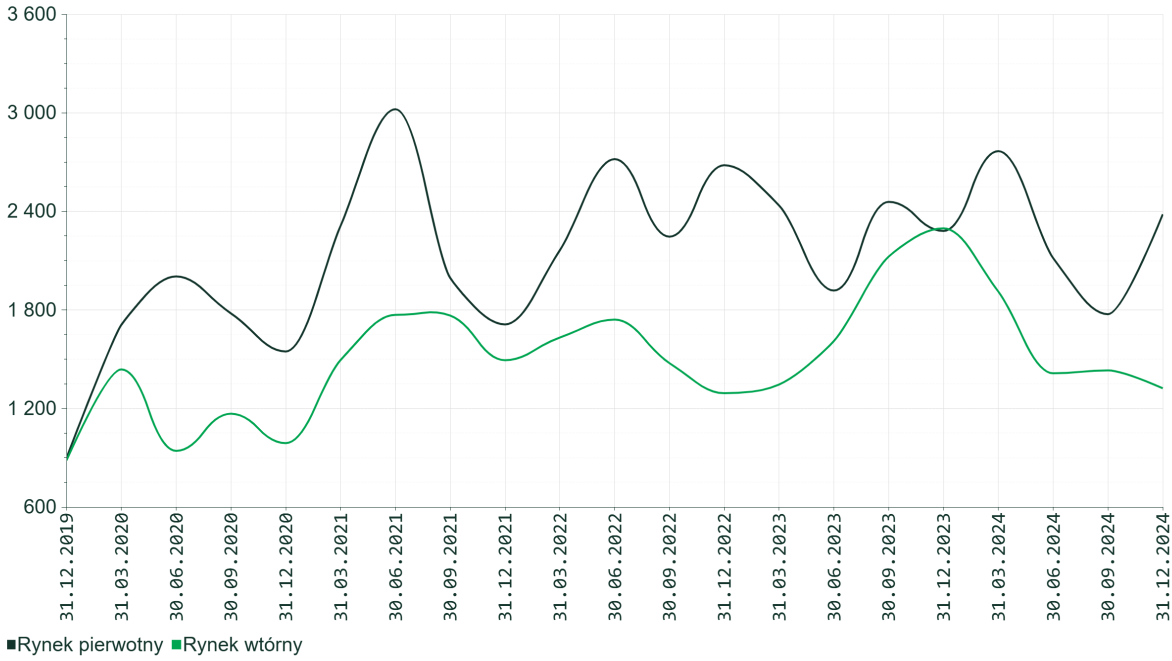
Rynek Wtórny

Obszar analizy	Liczba transakcji (zmiana r/r)	Wartość transakcji (zmiana r/r)
Kraków	6 081 -18%	4,32 mln zł -3%

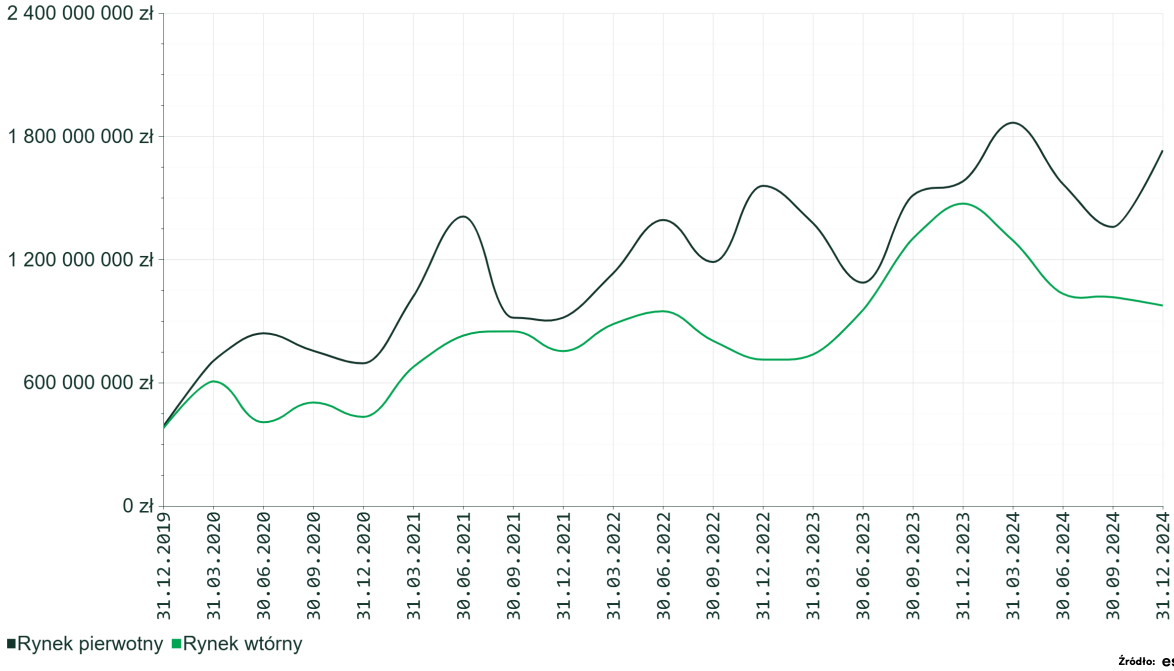
DYNAMIKA RYNKU MIESZKANIOWEGO W MIEŚCIE

Pełne zrozumienie kondycji rynku wymaga jednoczesnej analizy liczby transakcji oraz jego łącznej wartości. Poniższe wykresy obrazują te wartości w podziale na rynek pierwotny i wtórny. Liczba transakcji jest wskaźnikiem płynności i aktywności uczestników rynku, podczas gdy wartość odzwierciedla skalę zaangażowanego kapitału.

WARTOŚĆ TRANSAKCJI RYNKOWYCH OGÓŁEM W MIEŚCIE



LICZBA TRANSAKCJI RYNKOWYCH OGÓŁEM W MIEŚCIE



Źródło: estify.ai

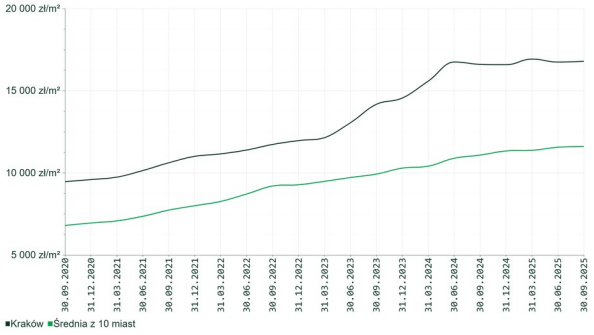
OCZEKIWANIA A RZECZYWISTOŚĆ - CENY MIESZKAŃ W MIEŚCIE NA TLE

Warto rozróżnić dwa rodzaje prezentowanych cen. Ceny ofertowe to ceny w ogłoszeniach, które pokazują oczekiwania sprzedających. Natomiast ceny transakcyjne to kwoty, za które mieszkania zostały faktycznie sprzedane. Luka między nimi oznacza różnicę wynikającą z negocjacji. Poniższe przedstawiają zmianę tych cen na przestrzeni 3 lat w podziale na rynek pierwotny i wtórny. Dzięki temu można porównać, jak zmieniły się ceny ofertowe do transakcyjnych w tych dwóch segmentach rynku.

Rynek Pierwotny

Ceny ofertowe

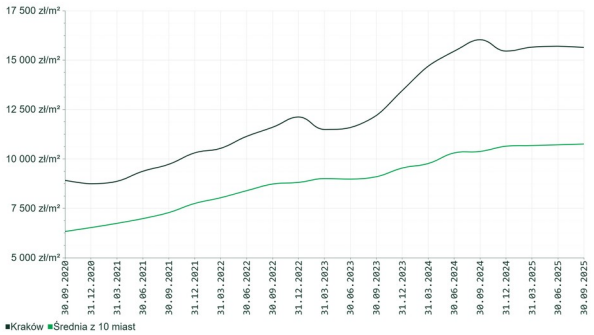
Cena ofertowa za m² dla analizowanego miasta i średniej dla 10 największych miast Polski na rynku pierwotnym



Rynek Pierwotny

Ceny transakcyjne

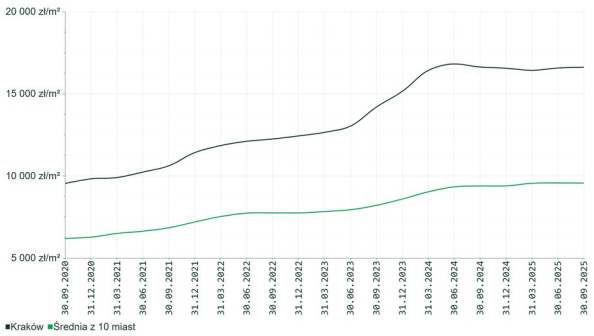
Cena transakcyjna za m² dla analizowanego miasta i średniej dla 10 największych miast Polski na rynku pierwotnym



Rynek Wtórny

Ceny ofertowe

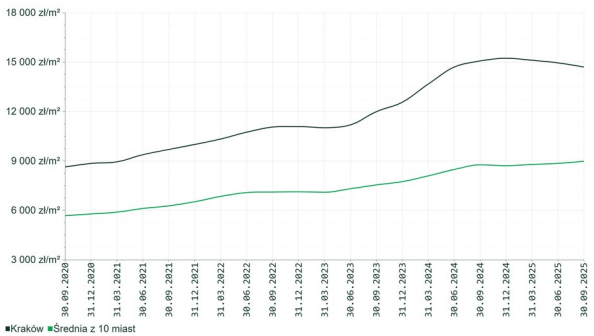
Cena ofertowa za m² dla miasta i średniej dla 10 największych miast Polski na rynku wtórnym



Rynek Wtórny

Ceny transakcyjne

Cena transakcyjna za m² dla miasta i średniej dla 10 największych miast Polski na rynku wtórnym

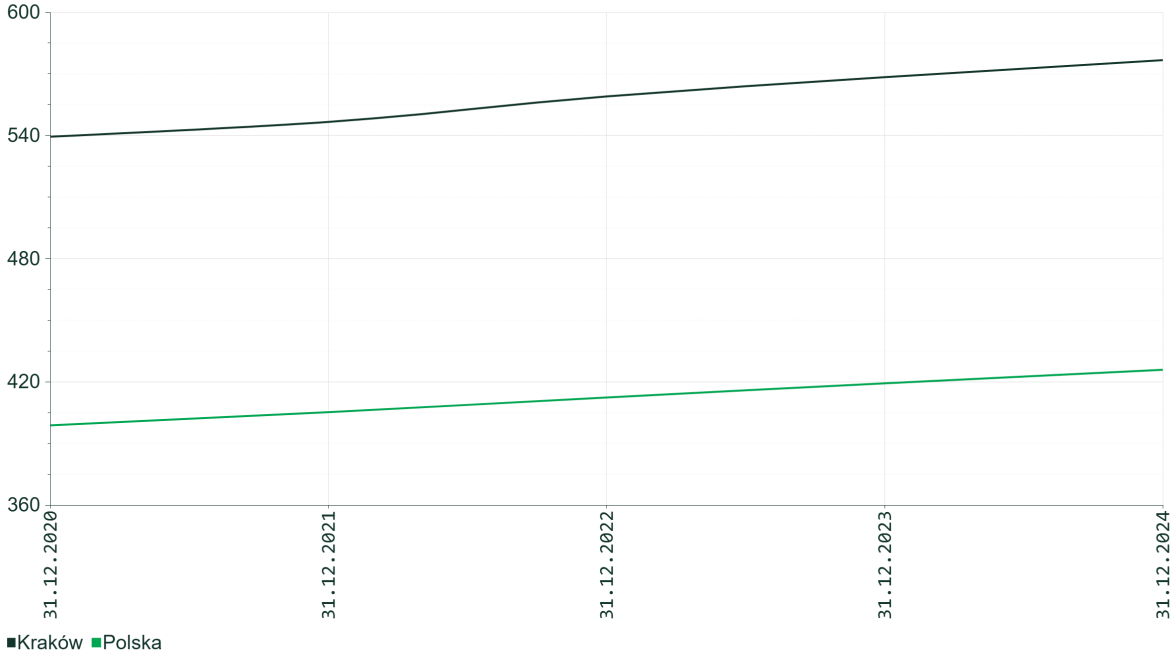


Źródło: estify.ai

ZROZUMIENIE POPYTU NA RYNKU MIESZKANIOWYM

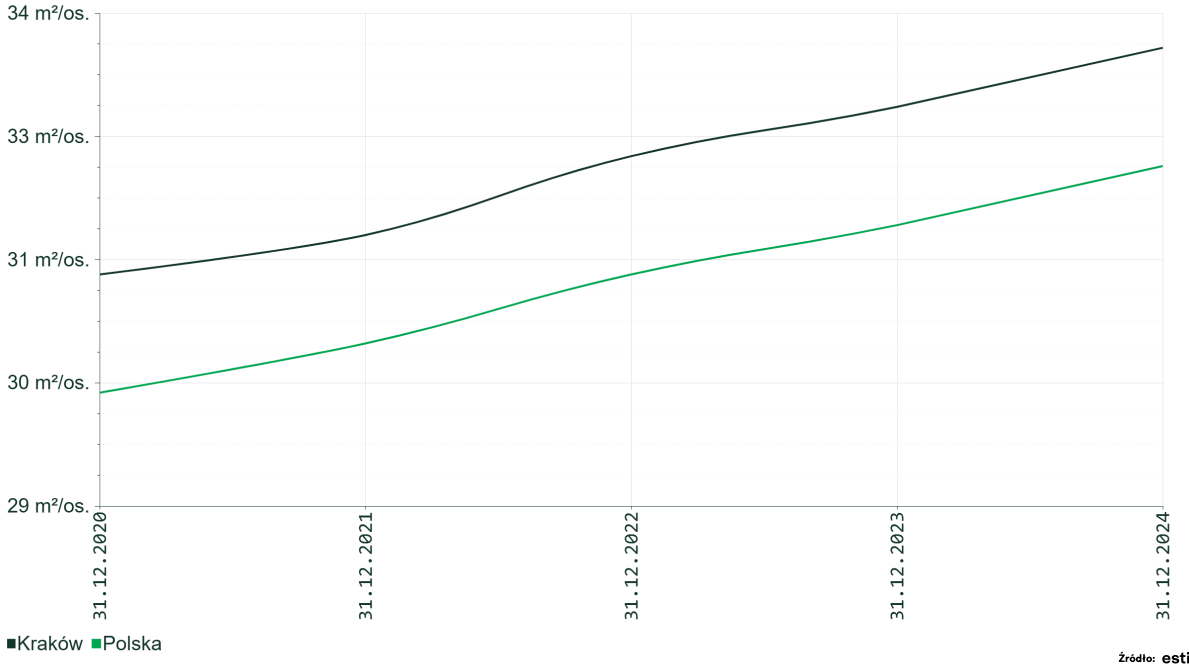
Liczba mieszkań na 1000 osób pomaga ocenić, czy występuje na rynku w analizowanym mieście deficyt mieszkań w stosunku do liczby ludności. Odzwierciedla podstawowy popyt, który wynika z samej potrzeby posiadania mieszkania. Poziom tego wskaźnika ma również wpływ na stabilność cen na rynku – im niższa liczba mieszkań, tym większa presja popytowa i potencjalnie

LICZBA MIESZKAŃ NA 1000 MIESZKAŃCÓW (OST. 3 LATA)



Z kolei przeciętna powierzchnia użytkowa na osobę pokazuje nie tylko standard życia mieszkańców, ale także odzwierciedla popyt na powierzchnię mieszkania. Rosnąca przeciętna powierzchnia wskazuje na to, że mieszkańcy dążą do posiadania większych, bardziej komfortowych lokali, a tym samym wzrasta popyt na przestrzeń.

PRZECIĘTNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA NA OSOBĘ (OST. 3 LATA)

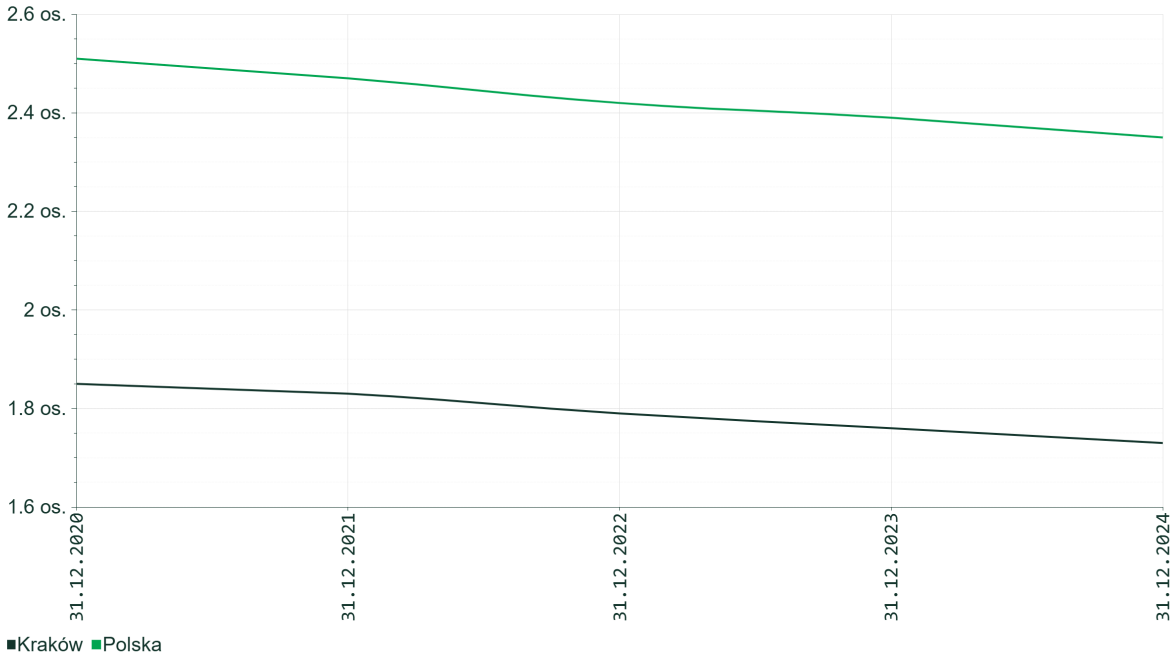


Źródło: estify.ai

ZROZUMIENIE POPYTU NA RYNKU MIESZKANIOWYM

Przeciętna liczba osób w mieszkaniu jest ważnym wskaźnikiem ponieważ nawet przy niezmiennej liczbie ludności, zmiana liczby osób w mieszkaniu wpływa na liczbę potrzebnych lokali. Jeśli wskaźnik spada (np. z powodu tworzenia mniejszych rodzin), to dla tej samej liczby mieszkańców potrzebna jest większa liczba mieszkań.

PRZECIĘTNA LICZBA OSÓB W MIESZKANIU (OST. 3 LATA)



Źródło: estify.ai

Podsumowanie

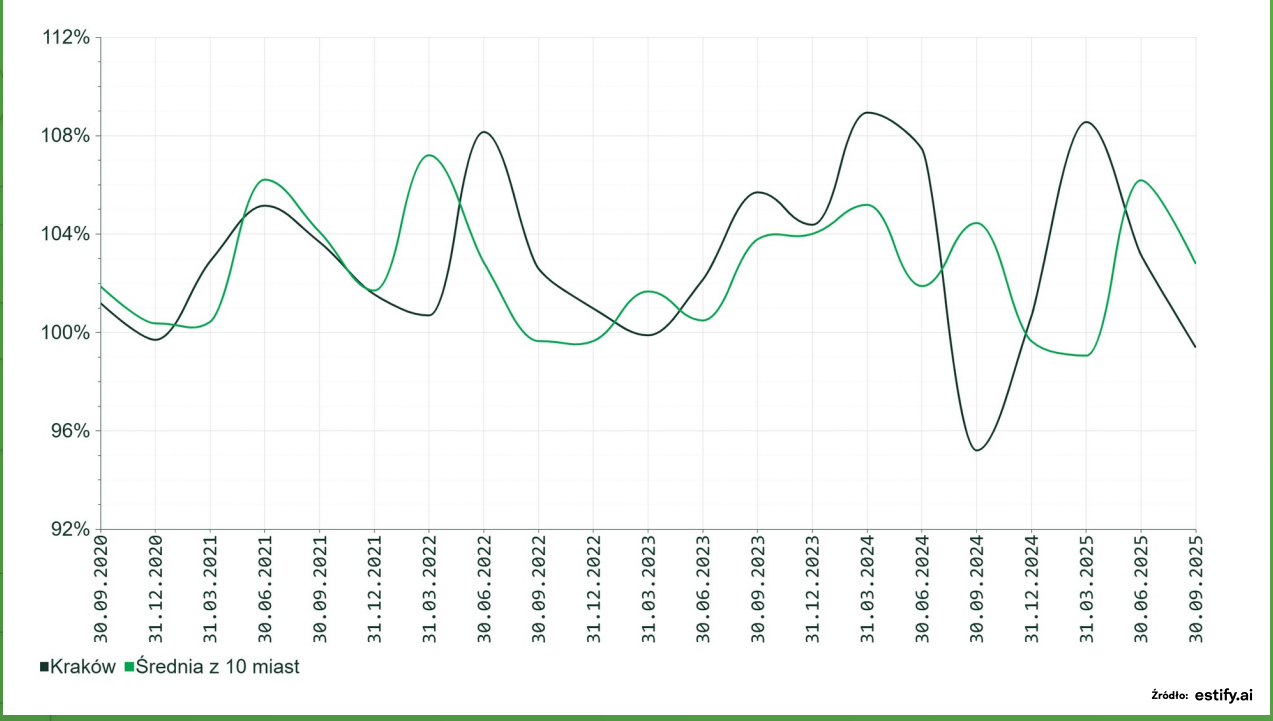
Powyższe trzy wskaźniki tworzą razem obraz popytu, który wpływa na podaż, jakość i typ oferowanych mieszkań. Pokazują one, że siła rynku wynika nie tylko z ogólnej liczby ludności, ale również z zmiany w warunkach mieszkalnictwa. Zrozumienie tych zjawisk jest kluczowe, ponieważ pokazują one fundamentalną i trwałą presję na rynek, która kształtuje jego obecną i przyszłą wartość.

Liczba mieszkań na 1000 osób pomaga ocenić, czy występuje na rynku wystarczająca liczba mieszkań w analizowanym mieście na tle średniej krajowej w stosunku do liczby ludności. Odzwierciedla to podstawowy popyt, który ma wpływ na stabilność cen na rynku – im niższa liczba mieszkań, tym potencjalnie wyższe ceny.

Rosnąca powierzchnia na osobę to sygnał, że popyt nie dotyczy już tylko posiadania jakiegokolwiek dachu nad głową, ale dążenia do większego komfortu. Generuje to zapotrzebowanie na dodatkowe metry kwadratowe, nawet przy stałej liczbie mieszkańców.

Analizując liczbę osób mieszkających w jednym mieszkaniu to cichy, ale niezwykle silny motor napędowy popytu. Oznacza to, że ta sama liczba ludności potrzebuje coraz więcej niezależnych lokali.

INDEKS ZMIANY CEN TRANSAKCYJNYCH NIERUCHOMOŚCI W MIEŚCIE



Źródło: estify.ai

Punktem wyjścia do rzetelnej oceny sytuacji na rynku mieszkaniowym jest analiza indeksu nieruchomości, opracowanego na podstawie cen transakcyjnych. Na powyższym wykresie porównaliśmy wartości dla analizowanego miasta ze średnią dla 10 największych miast w Polsce. To porównanie pozwala obiektywnie ocenić, czy lokalny rynek rozwija się szybciej, wolniej, czy może w podobnym tempie jak najważniejsze ośrodki w kraju.

Zwykła średnia cena za metr kwadratowy bywa myląca, ponieważ nie uwzględnia kluczowych cech mieszkania, takich jak standard czy lokalizacja. Aby uniknąć tego problemu, stosujemy zaawansowany indeks hedoniczny.
Indeks ten to inteligentne narzędzie, które pozwala uchwycić prawdziwą zmianę wartości nieruchomości. Uwzględnia on czynniki takie jak: lokalizacja, powierzchnia, liczba pokoi, standard wykończenia, wiek budynku, piętro oraz obecność udogodnień (np. balkon czy garaż). Ten wykres to kompas pokazujący, w jakim kierunku zmierza rynek oraz w jakim tempie się zmienia jego wartość. Linia oznacza czy ceny w mieście są wyższe czy niższe niż przeciętnie w największych metropoliach.

ROZDZIAŁ 12

CHARAKTER DZIELNICY

WYBRANA DZIELNICA POD LUPĄ



estify.ai

CHARAKTER DZIELNICY

W niniejszej części raportu prezentujemy ocenę położenia wycenianej nieruchomości na tle rynku nieruchomości w dzielnicy Stare Podgórze. Dla właściwej oceny walorów lokalizacyjnych istotne jest uwzględnienie unikalnych czynników, które kształtują charakter tej części Krakowa. Obszar ten, położony na prawym brzegu Wisły naprzeciw Kazimierza, pełni funkcję historycznego centrum o mieszanym charakterze, łącząc funkcje mieszkalne z usługowymi i kulturalnymi.

STARE PODGÓRZE TO DZIELNICA O ODRĘBNEJ TOŻSAMOŚCI, GDZIE FUNKCJE MIESZKALNE ŁĄCZĄ SIĘ Z KULTURĄ I SZTUKĄ.

Fundament popytu na rynku

Popyt na nieruchomości może być stymulowany przez bliskość centrum miasta oraz dostęp do rozwiniętej sieci usługowej i gastronomicznej. Zainteresowanie rynkiem mogą wzmacniać tereny rekreacyjne, takie jak bulwary wiślane i Park Bednarskiego. Obecność instytucji kultury oraz wybranych jednostek uczelni wyższych często przyciąga zróżnicowane grupy nabywców, w tym najemców długo- i krótkoterminowych oraz osoby poszukujące stałego miejsca zamieszkania.

Specyfika rynku w dzielnicy

Strukturę podaży nieruchomości kształtuje głównie historyczna zabudowa w postaci odnowionych kamienic. Uzupełnieniem rynku są obiekty powstałe w wyniku adaptacji dawnych terenów przemysłowych na cele mieszkalne lub usługowe. Występują tu również nowe inwestycje deweloperskie, które zazwyczaj wkomponowują się w otoczenie. W dzielnicy obserwuje się zróżnicowanie funkcji budynków, z przewagą mieszkalnictwa wielorodzinnego oraz lokali komercyjnych.

OBSZAR JEST POŁOŻONY NAD WISŁĄ, A JEGO ZABUDOWĘ TWORZĄ HISTORYCZNE KAMIENICE SKUPIONE WOKÓŁ RYNKU PODGÓRSKIEGO.

Czynniki rozwoju i kształtowania cen

Na poziom cen nieruchomości mogą wpływać inwestycje w infrastrukturę oraz rewitalizacja przestrzeni publicznych. Istotnym czynnikiem bywa sprawny dostęp do komunikacji miejskiej, ułatwiający dojazd do innych części miasta. Bliskość centrum, miejsc pracy w sektorze usługowym oraz instytucji kultury i nauki również należy do elementów kształtujących wartość rynkową. Dostępność terenów zielonych może dodatkowo podnosić postrzeganą wartość lokalizacji.

ANALIZA RYNKU WTÓRNEGO W DZIELNICY

Ceny i powierzchnie

Obszar analizy

Podgórze

Przedział cen ofertowych

238 815zł

5 982 300 zł

Średnia powierzchnia

52,57 m²

Średnia cena

17 424zł/m²

Ilość ofert na rynku wtórnym

Ile jest ofert w dzielnicy?

878

Analiza rynku wtórnego dostarcza kluczowych informacji o bieżącej sytuacji rynkowej i stanowi punkt odniesienia dla każdej transakcji. Liczba dostępnych ofert jest wskaźnikiem płynności rynku – określa, jak szeroki jest wybór dla kupujących i jak duża jest konkurencja dla sprzedających. Przedział cen ofertowych oraz średnia powierzchnia obrazują obecną strukturę podaży.

ANALIZA RYNKU PIERWOTNEGO W DZIELNICY

Nowe inwestycje

Promień analizy

Podgórze

Nowe projekty

20

Średnia powierzchnia

49,07 m²

Nowe mieszkania

Q2 2026	Q3 2026	Q4 2026	Q1 2027
284	91	551	0

Analiza rynku pierwotnego jest kluczowa do zrozumienia przyszłego charakteru dzielnicy oraz dynamiki budowy nowych mieszkań. Liczba nowych inwestycji oraz prognozowana ilość mieszkań, które trafią na rynek w w przyszłym roku, to wskaźniki aktywności deweloperskiej i skali nadchodzących zmian w urbanistyce mieszkaniowej. Średnia powierzchnia nowych lokali dostarcza informacji o uśredniej wielkości mieszkań, na którym koncentrują się deweloperzy.

ANALIZA PREFERENCJI POLITYCZNYCH DZIELNICY

Choć preferencje polityczne sąsiadów nie wpływają na wycenę nieruchomości, mogą być jednym z tych czynników, które pomogą podjąć decyzję o wyborze lokalizacji. Warto mieć świadomość, jak głosują ludzie w najbliższej okolicy i jak bardzo angażują się w życie społeczne (frekwencja).

Poniższe dane pochodzą z najbliższego lokalu wyborczego (Szkoła Podstawowa z Oddziałami Integracyjnymi Nr 22, Kraków 31-067, Adama Chmielowskiego 1). Wyniki wyborów nie mają bezpośredniego przełożenia na wartość mieszkania, ale stanowią ciekawe uzupełnienie wiedzy o potencjalnym miejscu zamieszkania. Dobrze wiedzieć, jakie poglądy dominują w Twoim otoczeniu i czy sąsiedzi są aktywni obywatelsko.

Liczba wyborców

Ilu jest wyborców w obwodowej komisji?

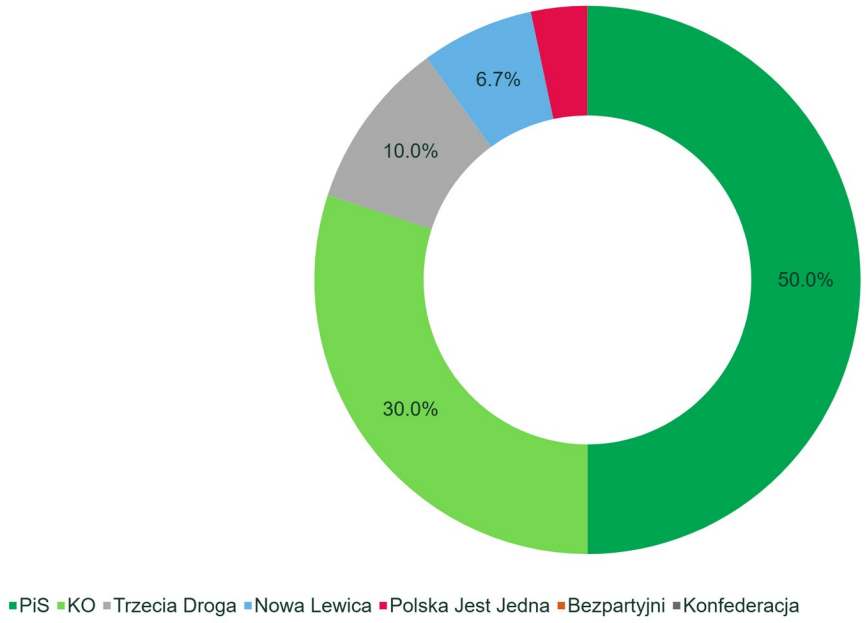
27

Frekwencja

Jaka była ostateczna frekwencja?

82%

WYNIKI WYBORÓW PARLAMENTARNYCH 2023 W NAJBLIŻSZEJ KOMISJI WYBORCZEJ



Źródło: Opr. własne, PKW

NASZE PODEJŚCIE

METODOLOGIA I KLUCZOWE ZASTRZEŻENIA



estify.ai

UNIKATOWE CECHY ESTIFY

Rozszerzona integracja różnorodnych źródeł danych

Estify redefiniuje standardy wyceny nieruchomości, wykraczając poza tradycyjne schematy dzięki wykorzystaniu alternatywnych zbiorów informacji. Platforma integruje dane geoprzestrzenne, dokumenty prawne, plany zagospodarowania przestrzennego oraz analizę mediów społecznościowych. Ta szeroka baza pozwala na budowę wielowymiarowego obrazu każdej nieruchomości, co bezpośrednio przekłada się na bezprecedensową precyzję i wiarygodność generowanych raportów.

Innowacyjne modele predykcyjne oparte na zaawansowanych technologiach

W celu dostarczania dokładnych wycen, Estify łączy klasyczną analizę statystyczną z najnowszymi osiągnięciami uczenia maszynowego. Wykorzystujemy autorski system Model Builder, który automatycznie generuje i trenuje wiele wariantów modeli (m.in. XGBoost, SGDRegressor, sieci neuronowe), wybierając optymalne rozwiązanie na podstawie metryk takich jak RMSE.

Holistyczne podejście do analizy dynamiki rynku nieruchomości

Nasze podejście nie ogranicza się do suchych liczb. Estify analizuje globalne trendy makroekonomiczne oraz lokalne czynniki, takie jak jakość sąsiedztwa czy plany rozwoju infrastruktury. Dzięki zastosowaniu modeli bayesowskich SVEC, tworzymy zaawansowane prognozy rynkowe, które uwzględniają zmienność gospodarczą i potencjalne zmiany w przepisach. Pozwala to klientom nie tylko zrozumieć obecną wartość nieruchomości, ale również skutecznie przewidywać przyszłe trendy rynkowe.

Automatyzacja analizy prawnej i urbanistycznej

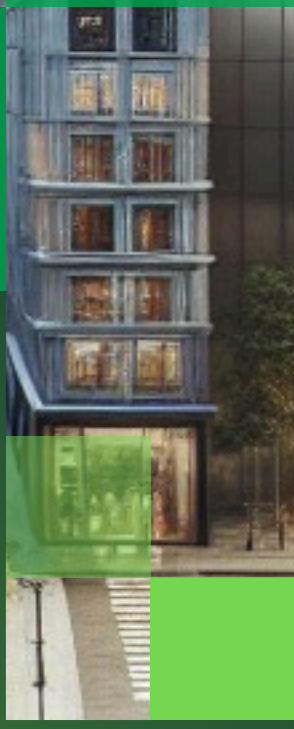
Kluczowym elementem przewagi technologicznej Estify jest wykorzystanie technik przetwarzania języka naturalnego (NLP), w tym modeli takich jak BERT, oraz technologii OCR. System automatycznie analizuje skany dokumentów prawnych i zapisy w planach zagospodarowania przestrzennego, wyciągając z nich kluczowe informacje o regulacjach i warunkach zabudowy. Ta automatyzacja pozwala na błyskawiczną transformację nieustrukturyzowanych tekstów w precyzyjne dane zasilające proces wyceny.

Synergia nauki i biznesu

Platforma Estify stanowi unikatowe rozwiązanie na skalę rynkową, będące efektem strategicznej współpracy z Uniwersytetem Ekonomicznym w Krakowie. Połączenie akademickiej wiedzy metodologicznej z najnowocześniejszymi technologiami programistycznymi tworzy stabilny fundament dla bezpiecznych i trafnych decyzji inwestycyjnych. Nasze dynamiczne modele uczą się na bieżąco, zapewniając aktualność prognoz nawet w najbardziej zmiennych warunkach rynkowych.



UMOŻLIWIAMY
PODJĘCIE WŁAŚCIWEJ
DECYZJI



estify.ai

—

Grailstone Prosta Spółka Akcyjna

estify.ai +48 512 192 227 estify.ai hello@estify.ai