

The background of the cover is a photograph of a modern building's facade. The building has a mix of grey panels and large glass windows. A prominent feature is a series of red horizontal bars or railings that run across the facade. The sky is a clear, pale blue.

KRK

**KRAKOWSKI
RYNEK
NIERUCHOMOŚCI
2012**

Grafika: Studio Kozak

Zdjęcia: Łukasz Kozak, Paweł Krawczyk, Marcin Sigmund

Druk: System-Graf
www.systemgraf.efirmy.pl

Partnerzy:

Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
www.mrn.pl
e-mail: zarzad@mrn.pl

Knight Frank
www.knightfrank.com.pl
e-mail: office@pl.knightfrank.com

KRN Media
www.krnmedia.pl
e-mail: krn@krn.pl

Krakowski Serwis Mieszkaniowy dominium.pl
www.dominium.pl
e-mail: info@dominium.pl

CENY

Ceny w raporcie podawane są w złotych (PLN) lub euro (EUR), gdyż w zależności od typu transakcji preferowana jest jedna z nich, jako podstawa określonej wartości.

Średnie kursy walut ogłaszane są codziennie na stronach Narodowego Banku Polskiego (www.nbp.pl)

PUBLIKACJE STATYSTYCZNE O KRAKOWIE

Zachęcamy do zapoznania się także z innymi publikacjami Urzędu Miasta Krakowa i Urzędu Statystycznego w Krakowie, zamieszczonymi w serwisie www.bip.krakow.pl w zakładce „Rozwój Miasta” oraz na stronie www.krakow.pl w części „Biznes”.



KRAKOWSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI 2012

Spis treści:

I. O KRAKOWIE	4	III.3. Wynajem mieszkań i domów	37
II. POWIERZCHNIE KOMERCYJNE	7	III.4. Kamienice i powierzchnie zabytkowe	41
II.1. Biura	7	III.5. Domy jednorodzinne	44
II.2. Hotele	12	III.5.1. Domy jednorodzinne w Krakowie	44
II.3. Magazyny	17	III.5.2. Domy jednorodzinne w strefie podmiejskiej	47
II.4. Powierzchnie handlowe	21	IV. GRUNTY	51
III. RYNEK MIESZKANIOWY	24	IV.1. Grunty w Krakowie	51
III.1. Rynek pierwotny	24	IV.2. Grunty w strefie podmiejskiej	53
III.2. Wtórny rynek mieszkań	31		
III.2.1. Ceny ofertowe	31		
III.2.2. Ceny transakcyjne	34		





SZANOWNI PAŃSTWO,

Po raz kolejny oddajemy w Państwa ręce wydawnictwo „Krakowski Rynek Nieruchomości”, które jest jedną z publikacji informacyjnych i statystycznych przygotowywanych każdego roku przez Wydział Rozwoju Miasta Urzędu Miasta Krakowa. Analiza kolejnych wydań pozwala zaobserwować dynamikę zmian zachodzących w naszym mieście na rynku nieruchomości, zarówno komercyjnych, jak i mieszkaniowych.

Zgodnie ze Strategią Rozwoju Krakowa nasze miasto stawia na rozwój nowoczesnych technologii i wyspecjalizowanych usług, dlatego co roku przyciąga nowe inwestycje z kraju i z zagranicy. W 2011 roku, aby ułatwić życie inwestorom władze miasta utworzyły Centrum Obsługi Inwestora działające w strukturach Urzędu Miasta Krakowa przy ul. Brackiej 1, tuż przy Rynku Głównym. Placówka ta służy pomocą osobom i firmom zainteresowanym lokowaniem swoich przedsięwzięć w naszym mieście. Taką pomoc ma nieść także publikacja, którą trzymają Państwo w rękach. Zawarliśmy w niej dane i informacje, które mogą okazać się przydatne w procesie inwestycyjnym i w działalności biznesowej w Krakowie. Opisujemy w nim najistotniejsze zmiany na rynku nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych, które miały miejsce w minionym roku.

Dołożyliśmy wszelkich starań, aby wydawnictwo „Krakowski Rynek Nieruchomości” stanowiło pełne źródło wiedzy o rynku nieruchomości i mamy nadzieję, że spełni ono Państwa oczekiwania.

Elżbieta Koterba

Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa
ds. Rozwoju Miasta

I. O KRAKOWIE

Kraków jest drugim pod względem wielkości miastem w Polsce, stolicą Małopolski oraz jednym z najbardziej atrakcyjnych miejsc w Europie Środkowo-Wschodniej.

Jego możliwości i potencjał od lat doceniają zarówno inwestorzy, jak i turyści.

Do najważniejszych dla przedsiębiorców atutów Krakowa należą: potencjał demograficzny i naukowy, dostępność wykwalifikowanych pracowników, specjalna strefa ekonomiczna, duży regionalny rynek zbytu obejmujący Małopolskę i pobliski Górny Śląsk, dobre połączenia drogowe, kolejowe i lotnicze. Z kolei kilka milionów turystów przyciąga co roku bogata oferta kulturalna i artystyczna miasta, możliwość wyboru różnorodnych form wypoczynku, wpisane na listę UNESCO zabytkowe Stare Miasto oraz wiele innych atrakcji, czyniących Kraków jednym z najchętniej odwiedzanych miast w Europie.



Mieszkańcy i studenci

W Krakowie mieszka oficjalnie niemal 760 tys. osób, choć całkowita liczba mieszkańców, jeśli wziąć pod uwagę osoby niezameldowane i studentów, w rzeczywistości jest dużo wyższa. Dzięki ciągłej migracji do miasta, liczba mieszkańców rośnie. Kraków jest miastem ludzi młodych – 69% mieszkańców to osoby poniżej 45 roku życia.

W Krakowie dodatkowo mieszka czasowo przynajmniej kilkadziesiąt tysięcy osób, głównie studentów. Miasto jest jednym z najważniejszych ośrodków akademickich w kraju oraz siedzibą Narodowego Centrum Nauki. W 2012 roku w 23 działających tu szkołach wyższych kształciło się ponad 208 tys. studentów, w tym: ponad 59 tys. na kierunkach inżynierskich, 7,5 tys. na filologicznych oraz niemal 17,5 tys. na ekonomicznych i finansowych. Każdego roku naukę na uczelniach kończy około 50 tys. osób. Wielu z tych absolwentów pozostaje w Krakowie i zaczyna tu karierę zawodową.

Warto zwrócić również uwagę na dynamiczny rozwój gmin położonych w pobliżu Krakowa – w strefie podmiejskiej mieszka około 1,5 mln osób, a w promieniu 100 km od miasta – około 8 mln.

Komunikacja

Kraków jest położony 275 km na południe od Warszawy, przy autostradzie A4, w pobliżu przecięcia szlaków komunikacyjnych łączących Morze Bałtyckie z Bałkanami oraz Europę Zachodnią ze Wschodnią. Miasto obsługiwane jest przez liczne linie kolejowe oraz Międzynarodowy Port Lotniczy im. Jana Pawła II w Krakowie-Balicach, który jest największym regionalnym lotniskiem w Polsce. W 2012 roku obsłużyło ono prawie 3,5 mln pasażerów. Kraków Airport ma bezpośrednie połączenie z 65 portami lotniczymi w Polsce i Europie. W mieście funkcjonuje dobrze działająca sieć transportu miejskiego opierająca się na tramwajach i autobusach.

Kultura i turystyka

Kraków nazywany jest stolicą kultury. Działa tu wiele różnego typu instytucji kulturalnych, a ponadto co roku organizowanych jest kilkadziesiąt festiwali, zarówno o zasięgu lokalnym, jak i – międzynarodowym, które przyciągają rzesze turystów z kraju i zagranicy. Oferta kulturalna miasta może się wkrótce powiększyć, w związku z powstającymi obecnie dwoma obiektami: halą



widowiskowo-sportową oraz centrum konferencyjno-kongresowym, które będzie odpowiedzią na rosnące zainteresowanie miastem jako celem turystyki biznesowej.

Kraków należy do najchętniej odwiedzanych miejsc w Polsce i Europie, regularnie zajmuje czołowe miejsca w rankingach atrakcyjności turystycznej. W 2012 roku odwiedziło go niemal 9 milionów osób.

Nowoczesna gospodarka

Gospodarcza marka Krakowa KRK2B opiera się na takich wartościach jak: dynamika, kreatywność i innowacyjność. Ich rozwój wspomagają ośrodki akademickie i naukowe, które utworzyły centra badawczo-rozwojowe, zaawansowanych technologii, doskonałości, transferu technologii oraz klastry skupiające firmy, uczelnie i jednostki badawcze współpracujące np. w prowadzeniu prac badawczo-rozwojowych. Jest to zgodne ze Strategią Rozwoju Krakowa, która kładzie nacisk na współpracę pomiędzy samorządem lokalnym, nauką i biznesem. W ostatnich latach w Krakowie szczególnie dynamicznie rozwijał się sektor wyspecjalizowanych usług i wysokich technologii, co potwierdził międzynarodowy ranking lokalizacji dla outsourcingu firmy Tholons, w którym stolica Małopolski uznana została za stolicę nowoczesnych usług w Europie Środkowo-Wschodniej. Doceniono w nim dostęp do wykwalifikowanych pracowników, przyjazne otoczenie biznesowe oraz przejrzystość polskiego prawa i systemu finansowego. W Krakowie pracuje w tym sektorze 26 tys. osób, czyli o ponad 25% więcej niż w Warszawie.



Na terenie miasta działa specjalna strefa ekonomiczna, zajmująca około 80 ha, z czego ponad połowa jest zagospodarowana. Na nowe firmy, oprócz atrakcyjnych terenów greenfield, czekają gotowe powierzchnie biurowe oraz pomoc publiczna. Strefa przeznaczona jest dla niemal wszystkich firm z sektora tradycyjnego przemysłu oraz dla przedsiębiorstw z sektora usług, szczególnie informatycznych, badawczo-rozwojowych, rachunkowości i kontroli ksiąg, księgowości, badań i analiz technicznych oraz centrów telefonicznych.

Centrum Obsługi Inwestora w Urzędzie Miasta Krakowa

Powstało w 2011 roku i działa przy ul. Brackiej 1. Promuje ofertę inwestycyjną Krakowa, ale przede wszystkim czuwa nad przebiegiem procesu inwestycyjnego leżącego w kompetencjach władz samorządowych. COI obsługuje informacyjnie i merytorycznie inwestorów w zakresie polityki inwestycyjnej miasta, obowiązującego prawa lokalnego i podstawowych uwarunkowań prawnych, a także monitoruje przebieg procesu inwestycyjnego. Ponadto prowadzi spotkania i wizyty w terenie, tworzy nowe oferty inwestycyjne w oparciu o informacje pozyskane z różnych wydziałów Urzędu Miasta Krakowa.

W 2012 roku jego pracownicy spotkali się i udzielili informacji bądź pomocy w procesie inwestycyjnym ponad 200 firmom, co

związane jest z dużym zainteresowaniem miastem jako terenem inwestycyjnym, zarówno w zakresie przedsięwzięć biznesowych typu centra usługowe, jak i w zakresie inwestycji deweloperskich.

„Kraków – Nowa Huta Przyszłości”

Projekt „Kraków – Nowa Huta Przyszłości” to największa szansa inwestycyjna w Europie – liczący aż 5 500 ha obszar to ogromne możliwości i szansa na rozwój w kierunku nowoczesnej gospodarki opartej na wiedzy. W lipcu 2012 roku rozstrzygnięto Międzynarodowy Konkurs Studialny „Kraków – Nowa Huta Przyszłości”, którego celem było między innymi przygotowanie planów rewitalizacji terenów poprzemysłowych, pokazanie kierunku zagospodarowania terenów dawnej strefy ochronnej kombinatu hutniczego oraz otwarcie obszaru Nowej Huty na przyszłe inwestycje, w tym inwestycje w nowoczesne usługi dla biznesu. Dzięki projektowi dzielnica ta ma szansę stać się miejscem rozwoju innowacyjnych przedsięwzięć, gdzie biznes harmonijnie łączyć się będzie z mieszkalnictwem i rekreacją.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa

W 2013 roku planowane jest uchwalenie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa” – najważniejszego dokumentu planistycznego gminy. Ustala on politykę urbanistyczną, która pozwoli na dalszy rozwój Krakowa jako miasta otwartego, innowacyjnego i kreatywnego. W Studium zostały wskazane m.in. tereny do zagospodarowania i inwestycji, planowany układ komunikacyjny wraz z projektowanymi trzema liniami metra, obszary cenne przyrodniczo lub ważne ze względu na dziedzictwo kulturowe. W dokumencie zostały też dokładnie opisane strategiczne projekty miejskie: „Balice”, w którym przewidziano rozwój funkcji wystawienniczych, turystycznych i hotelowych w oparciu o port lotniczy, atrakcyjny dla biznesu i mieszkańców projekt „Nowa Huta Przyszłości” oraz projekt „river-front” zakładający stworzenie parku rzeczno- i odwrócenie miasta „twarzą do rzeki”. Studium ma kierunkować zmiany w rozwoju Krakowa na najbliższe 20 lat.

II. POWIERZCHNIE KOMERCYJNE

II.1. BIURA



W 2013 roku na rynek powierzchni biurowych w Krakowie wpłynie ograniczona wielkość podaży. Pomimo przewidywanego stabilnego tempa absorpcji oraz spadku wskaźnika pustostanów w nadchodzących kwartałach 2013 roku oczekuje się niewielkiej korekty stawek czynszów efektywnych oraz poszerzenia zakresu możliwości najemców przy negocjowaniu warunków najmu. Niski poziom dostępnej powierzchni biurowej powinien zachęcić zarówno lokalnych, jak i międzynarodowych deweloperów do rozpoczęcia nowych inwestycji, jednak liczba nowo rozpoczynanych projektów pozostanie w znacznym stopniu uzależniona od warunków pozyskania finansowania.



Podaż

Pod koniec 2012 roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na wynajem w Krakowie szacowano na poziomie ponad 515 800 m², co czyni miasto drugim największym rynkiem biurowym w Polsce. Kraków pozostaje największym i najdynamiczniej rozwijającym się rynkiem biurowym wśród miast regionalnych w Polsce. W ciągu ostatnich 12 miesięcy podaż biurowa w Krakowie wzrosła o 11% wraz z zakończeniem sześciu nowych inwestycji, których łączna powierzchnia biurowa na wynajem wyniosła 50 600 m². Wszystkie budynki ukończone w 2012 roku są zlokalizowane poza centrum miasta.

Ze względu na gęstą zabudowę centrum Krakowa nowe projekty biurowe powstają głównie poza centralną strefą miasta. Biura zlokalizowane w rejonie Starego Miasta stanowią zaledwie 19% całkowitej podaży, podczas gdy większość powierzchni biurowej jest rozproszona w pozostałych obszarach miasta. W okresie dynamicznego rozwoju rynku biurowego w Krakowie, obserwowanego na przestrzeni ostatnich siedmiu lat, wykształciły się trzy główne obszary koncentracji powierzchni biurowej. Należą do nich: południowa część dzielnicy Prądnik Biały oraz Prądnik Czerwony, północno-zachodnia część dzielnicy Podgórze oraz obszar wzdłuż al. Armii Krajowej, zajmujący południowo-wschodnią część dzielnicy Bronowice.

W grudniu 2012 roku siedem inwestycji biurowych o łącznej powierzchni najmu 48 200 m² znajdowało się na etapie budowy.

Tabela II.1-1.

Projekty biurowe na etapie budowy w Krakowie (IV kwartał 2012)

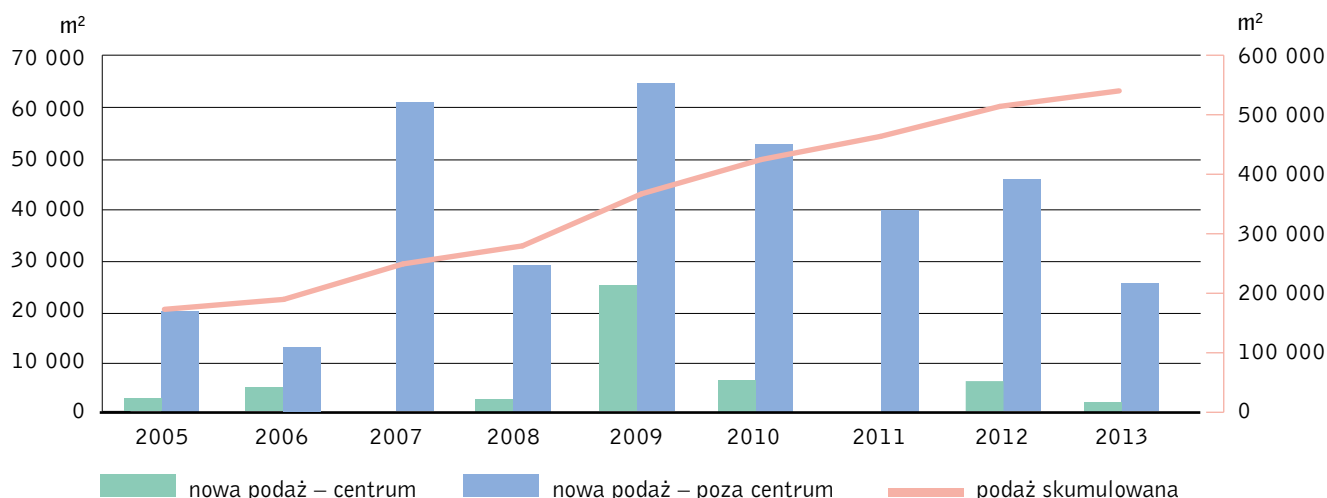
Projekt	Adres	Wynajmowalna powierzchnia biurowa (m ²)
Alma Tower	ul. Pilotów	10 000
Dekerta	ul. Dekerta	1 800
Bonarka 4 Business (budynek D)	ul. Puskarska	8 700
Browar Lubicz-Pałac	ul. Lubicz	1 500
Nautilus	al. Jana Pawła II	2 000
Quattro Business Park III	al. Bora-Komorowskiego	12 200
Skanska	ul. Kapelanka	12 000

Źródło: Knight Frank

Ponad połowa realizowanej podaży powinna zostać dostarczona na rynek w 2013 roku, zakończenie budowy pozostałej powierzchni przewidziane jest w 2014 roku.

Znaczny spadek pustostanów oraz utrzymujące się zainteresowanie Krakowem ze strony zagranicznych inwestorów zachęca deweloperów do rozpoczynania projektów biurowych, które w ostatnich latach

Wykres II.1-1. Roczna podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w Krakowie (2005-2013¹)



¹ prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

pozostawały na etapie planowania. Z uwagi na fakt, iż banki nadal zachowują ostrożność przy ocenie nowych projektów, kredytowanie inwestycji biurowych jest przyznawane jedynie doświadczonym inwestorom posiadającym dobrze przygotowane projekty dopasowane do panujących warunków rynkowych.

Od 2010 roku w Krakowie notuje się systematyczny wzrost całkowitego wolumenu transakcji. Należy jednak zauważyć, iż znaczny udział najmu stanowią umowy renegotjowane. Wielkość popytu netto (określona jako suma nowych transakcji, umów typu pre-let oraz ekspansji) odnotowana w 2012 roku wyniosła ponad 78 300 m² i w porównaniu do 2011 roku wzrosła o 37%.

Popyt

Popyt na powierzchnie biurowe w Krakowie jest generowany głównie przez firmy z sektora BPO oraz IT. Wśród licznych przedsiębiorstw, które weszły na krakowski rynek w ciągu ostatnich 10 lat, największe to: ABB, Bayer, Capgemini, Electrolux, Google Operations Centre, IBM Polska i Nokia Siemens. Potencjał Krakowa jako centrum BPO pozostaje niewyczerpany. Liczba umów najmu zawartych w 2012 roku, jak również plany wejścia na lokalny rynek ujawnione przez inwestorów, wskazują na utrzymujący się wysoki poziom zainteresowania stolicą Małopolski.

Kraków pozostaje największym centrum BPO w Polsce, z liczbą zatrudnionych w sektorze przekraczającą 23 000 osób oraz liczbą centrów BPO na poziomie 66. W raporcie Tholons i Global Services „Top outsourcing cities in 2012” Kraków uplasował się na 11 miejscu jako najlepsza lokalizacja dla inwestycji w sektorze BPO, co czyni go jednym z dwóch najwyżej ocenianych miast w Europie.

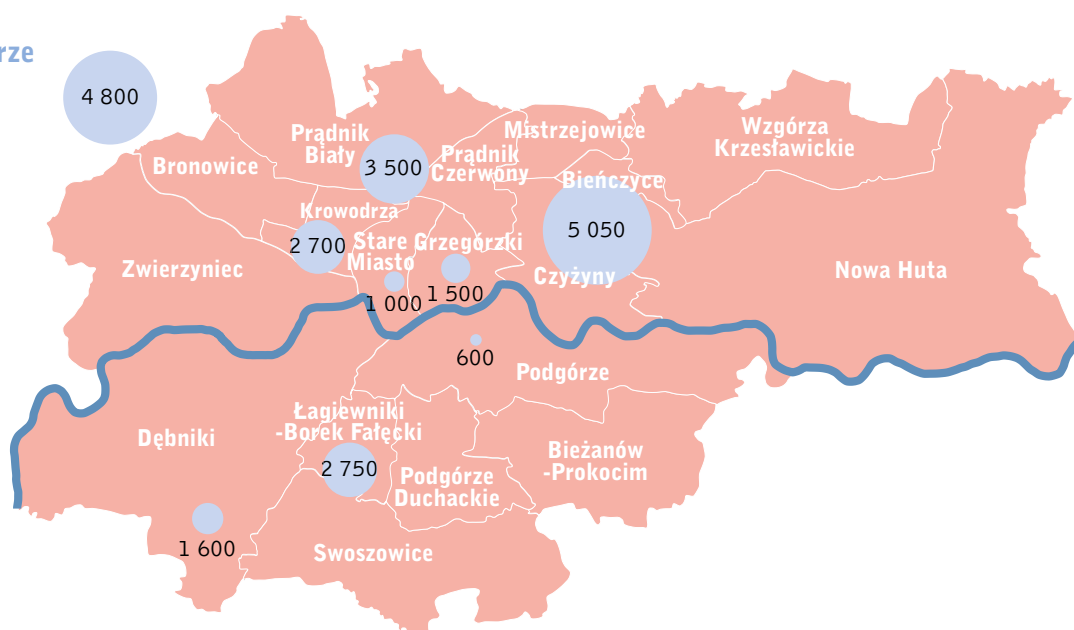
Tabela II.1–2.

Zatrudnienie oraz liczba centrów BPO (BPO/ITO, SSC, R&D) z udziałem kapitału zagranicznego w największych miastach Polski (III kwartał 2012)

Miasto	Liczba centrów BPO	Liczba zatrudnionych w sektorze BPO
Kraków	66	> 23 000
Warszawa	61	15 000–20 000
Wrocław	45	15 000–20 000
Łódź	39	9 000
Trójmiasto	33	9 000
Aglomeracja Śląska	32	8 000
Poznań	27	6 000

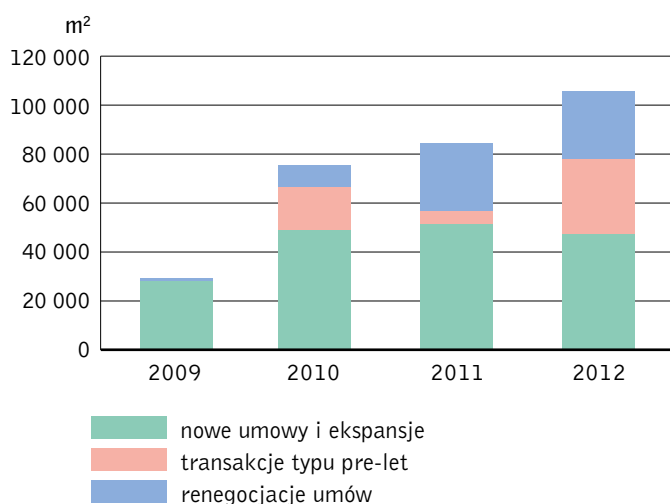
Źródło: Związek Liderów Sektora Usług Biznesowych w Polsce

Rysunek II.1–1.
Zatrudnienie w sektorze BPO w Krakowie (I poł. 2012 roku)



Źródło: Knight Frank
na podstawie danych z ASPIRE

Wykres II.1–2.
Struktura transakcji zawartych w Krakowie w latach 2009-2012



Źródło: Knight Frank

Przykłady największych transakcji zawartych w 2012 roku w Krakowie zostały przedstawione w tabeli.

Pustostany

Rok 2012 był kolejnym okresem spadku współczynnika pustostanów w Krakowie. Pomimo znacznego wolumenu nowej podaży dostarczonej na rynek w ciągu ostatnich dwunastu miesięcy poziom dostępnej powierzchni biurowej spadł w porównaniu do końca 2011 roku o 39%. Pod koniec 2012 roku niewynajęta powierzchnia biurowa w Krakowie osiągnęła poziom około 25 600 m², co stanowiło 4,9% całkowitych zasobów rynku. Biorąc pod uwagę absorpcję notowaną na krakowskim rynku biurowym, w 2013 roku wskaźnik pustostanów powinien utrzymać się na poziomie zbliżonym do obecnego.

Czynsze

Od 2009 roku średnia ważona ofertowa stawka czynszu w Krakowie oscyluje na poziomie około 14 EUR/m²/m-c. Powierzchnia biurowa w budynkach klasy A oferowana jest za 13,5-14,5 EUR/m²/m-c,

Tabela II.1–3.
Największe transakcje zawarte w 2012

Projekt	Najemca	Wynajęta powierzchnia biurowa (m²)	Rodzaj umowy
Centrum Biurowe Kazimierz	State Street	12 600	renegocjacja
Enterprise Park	Delphi Poland	8 400	pre-let
Galileo	IBM	5 000	renegocjacja
Green Office (budynek C)	Motorola Solutions	4 500	pre-let/ekspansja
Enterprise Park	Cisco Systems Poland	3 800	pre-let
Edison	State Street	3 100	renegocjacja
Alma Tower	Alma	5 000	pre-let
Wielicka 22	Assecco	2 800	nowa

Źródło: Knight Frank

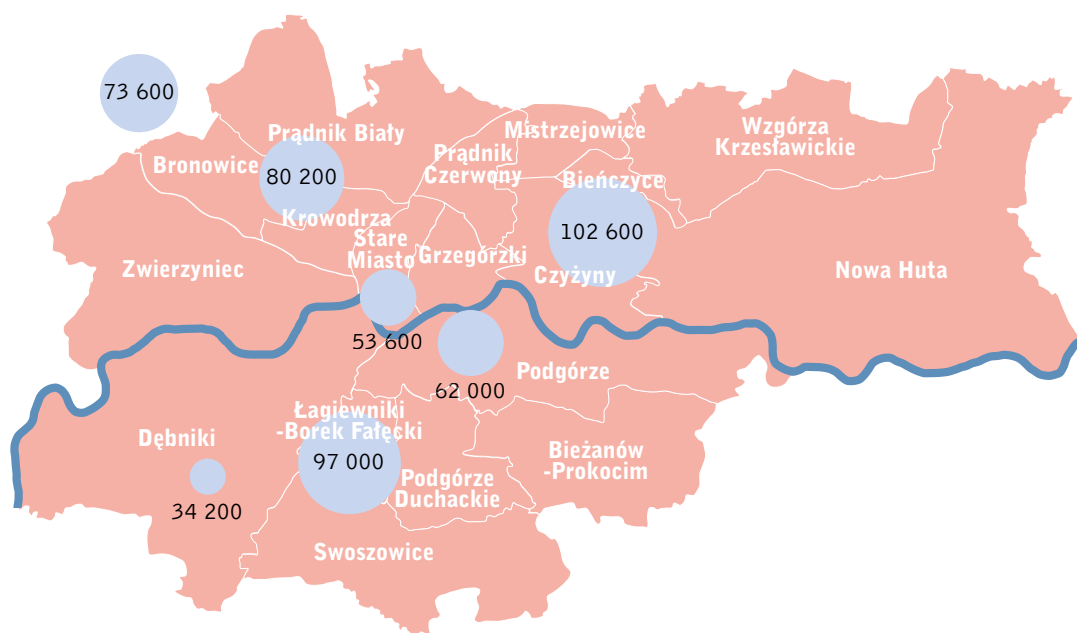
natomiast wywoławcze stawki czynszów w projektach klasy B zawierają się w przedziale od 10 do 13 EUR/m²/m-c.

Czynsze efektywne utrzymują się na poziomie niższym od stawek ofertowych średnio o 10-15%. Standardem na rynku pozostają okresy bezczynszowe udzielane najemcom, wynoszące od 4 do 6 miesięcy w zależności od długości trwania umowy najmu. Ze względu na ograniczoną wielkość dostępnej powierzchni biurowej oraz przewidywane w nadchodzących kwartałach 2013 roku stabilne tempo absorpcji, czynsze wywoławcze na rynku biurowym w Krakowie powinny pozostać stabilne.

Rynek biurowy w Krakowie na tle pozostałych miast w Polsce

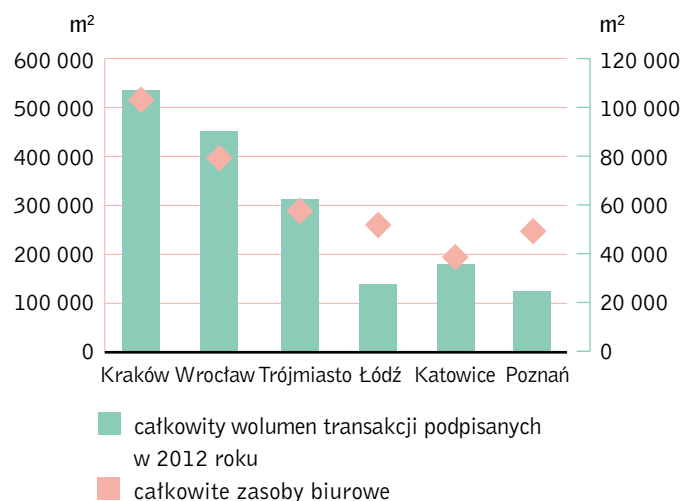
Kraków przoduje wśród regionalnych miast Polski pod względem podaży nowoczesnej powierzchni biurowej. Na koniec 2012 roku całkowite zasoby powierzchni biurowej w Krakowie kształtowały się na poziomie 515 800 m². Dla porównania Wrocław, drugi największy regionalny rynek biurowy w Polsce, posiada zasoby szacowane na poziomie 395 100 m².

Rysunek II.1–2.
Rejony koncentracji
powierzchni biurowej
w Krakowie
(III kw. 2012)



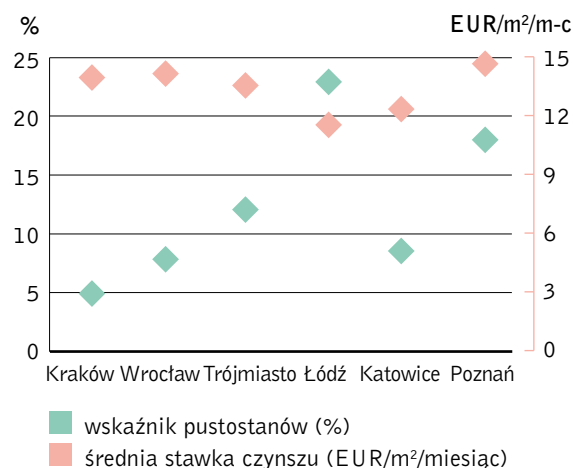
Źródło: Knight Frank

Wykres II.1–3.
Zasoby biurowe vs popyt w głównych miastach
regionalnych w Polsce (IV kwartał 2012)



Źródło: Knight Frank

Wykres II.1–4.
Wskaźnik pustostanów oraz średnia ważona
wywoławcza stawka czynszu w głównych miastach
regionalnych w Polsce (IV kwartał 2012)



Źródło: Knight Frank

Analiza liczby budów rozpoczętych w 2012 roku wskazuje, iż Kraków jest miastem o najwyższej aktywności deweloperów. W ciągu ostatnich dwunastu miesięcy w Krakowie rozpoczęto budowę 46 700 m² powierzchni biurowej. Ponadto, pod koniec

2012 roku Kraków był jedynym rynkiem biurowym w Polsce ze wskaźnikiem pustostanów na poziomie poniżej 5%. Jednocześnie w stolicy Małopolski odnotowano najwyższy poziom wolumenu transakcji w porównaniu do pozostałych miast regionalnych.

II.2. HOTELE



Kraków to jedna z głównych i najbardziej rozpoznawalnych destynacji turystycznych w Polsce, jak również dynamicznie rozwijające się centrum biznesu i nauki.

Powyższe zalety, a także bogata oferta miejsc noclegowych wpływają na nieustannie wzrastającą liczbę przyjazdów. Zgodnie ze wstępnymi danymi Małopolskiej Organizacji Turystycznej w 2012 roku Kraków odwiedziło niemal 9 mln turystów, o 4% więcej niż w 2011 roku. W strukturze przyjazdów dominowali turyści krajowi (74%). Całkowity dochód wygenerowany zarówno przez gości krajowych, jak i zagranicznych wyniósł 3,5 mld PLN. Udział przyjazdów w celach turystycznych stanowił w 2012 roku 77% wszystkich wizyt.



Kraków oferuje największy wśród polskich miast wybór skategoryzowanych obiektów hotelarskich. Krakowski rynek hotelowy obejmuje zarówno największe światowe sieci hotelarskie (Hilton Garden Inn, Best Western International, Vienna International, Accor Group), jak również lokalne polskie marki i hotele butikowe. W grudniu 2012 roku w stolicy Małopolski znajdowało się 135 skategoryzowanych hoteli oferujących 8 086 pokoi z niemal 15 000 miejsc noclegowych. Ponadto, jeden obiekt pozostawał w trakcie procesu kategoryzacji. Największy udział w rynku stanowiły hotele trzygwiazdkowe, w których mieściło się 55% wszystkich pokoi hotelowych w Krakowie.

W krakowskiej bazie hotelarskiej przeważają obiekty oferujące poniżej 100 pokoi. Niemniej jednak, w ofercie znajdują się także większe hotele mieszczące ponad 200 jednostek mieszkalnych, takie jak: Chopin Hotel***, Wyspiański***, Galaxy****, Novotel Kraków Bronowice**** i Sheraton Kraków Hotel*****.

Poza hotelami, w Krakowie można wyróżnić kilka innych rodzajów turystycznych obiektów noclegowych, takich jak hostele czy domy wycieczkowe. Formaty tego typu stanowią konkurencję dla hoteli klasy ekonomicznej, głównie ze względu na porównywalny standard i stosunkowo niskie ceny. Pod koniec 2012 roku liczba miejsc noclegowych oferowanych w turystycznych obiektach zakwaterowania zbiorowego innych niż hotele, była szacowana na poziomie 9 400.

W kwietniu 2012 roku, Accor Group otworzył dwa hotele klasy ekonomicznej – Ibis Kraków Stare Miasto** oraz Ibis Budget Kraków Stare Miasto*. Budynki, zlokalizowane w ścisłym centrum Krakowa przy ulicy Pawiej, oferują łącznie 302 pokoje z 418 miejscami noclegowymi.

Nowe hotele w Krakowie

Dynamiczny rozwój rynku hotelowego w Krakowie znajduje odzwierciedlenie w liczbie nowo powstających projektów. Pod koniec 2012 roku w Krakowie zidentyfikowano siedem projektów hotelarskich w budowie, a kilka kolejnych znajdowało się na etapie prac projektowych i przygotowawczych.

W czerwcu 2012 roku norweski inwestor – Genfer Hotels – rozpoczął budowę trzygwiazdkowego hotelu Puro przy ulicy

Tabela II.2–1.
Liczba hoteli w Krakowie według kategorii (IV kwartał 2012)

Standard	Liczba hoteli	Hotele oczekujące na kategoryzację ¹	Udział w rynku (według liczby pokoi)
*	6		4%
**	20		15%
***	74		55%
****	25	1	19%
*****	10		7%
Ogółem	135	1	–

¹ hotele w trakcie procesu kategoryzacji (w budowie bądź w trakcie podwyższania standardu)

Źródło: Centralna Ewidencja i Wykazy w Turystyce, Urząd Marszałkowski Województwa Małopolskiego, Knight Frank

Pawiej, w bliskim sąsiedztwie Plant krakowskich. Będzie to drugi „inteligentny hotel” tej sieci w Polsce (poza hotelem Puro we Wrocławiu). Obiekt zostanie wyposażony w nowoczesne rozwiązania technologiczne, m.in. elektroniczną recepcję oraz zdalny system sterowania w pokojach. Hotel, którego ukończenie ma nastąpić pod koniec 2013 roku, będzie oferował 138 pokoi, jak również sale konferencyjne i restaurację.

Otwarcie Hotelu Gromada planowane jest na przełomie II i III kwartału 2013 roku. Obiekt, który w przyszłości ma zostać częścią największego ośrodka konferencyjnego w Polsce, otrzymał promesę do kategorii czterech gwiazdek. Hotel będzie mieścić

231 pokoi z 420 miejscami noclegowymi, 24 sale konferencyjne i biznesowe, restaurację, siłownię, saunę, solarium oraz centrum masażu.

W II kwartale 2013 roku w Krakowie zacznie funkcjonować pierwszy w Polsce hotel Tulip Inn. Nieruchomość przy ulicy Łobzowskiej, która przechodzi gruntowną renowację, zostanie rozbudowana i będzie mieściła 87 pokoi. Tulip Inn to marka hoteli trzygwiazdkowych należąca do sieci Louvre Hôtels Group.

W II kwartale 2013 roku nastąpić ma również otwarcie Hotelu Norymberska. Obiekt będzie usytuowany na obszarze dawnego kamieniołomu w rejonie Zakrzówek, należącym do dzielnicy Dębniki. Inwestor informuje, że hotel o powierzchni 5 100 m² przyjmie pierwszych gości na przełomie III i IV kwartału 2013 roku. Poza pokojami obiekt będzie oferował także sale konferencyjne, restaurację oraz tarasy z malowniczym widokiem. Niemniej jednak, deweloper nie ujawnił dotychczas żadnych szczegółów dotyczących przewidywanego standardu hotelu.

Hilton Worldwide planuje rozpoczęcie pierwszej dwumarkowej inwestycji w Polsce. Dwa hotele, DoubleTree by Hilton Kraków Hotel & Convention Center oraz Hampton by Hilton Kraków będą funkcjonowały w oparciu o umowę franczyzową z krakowską siecią Euro Hotele Sp. z o.o. Poza 224 pokojami, DoubleTree by Hilton Kraków Hotel & Convention Center będzie oferował także 2 250 m² powierzchni konferencyjno-bankietowej, obejmującej salę balową o powierzchni 930 m² i 17 pomieszczeń konferen-

cyjnych. Hotel będzie także zapewniał możliwość korzystania z restauracji i baru, a także z centrum fitness ze strefą relaksu, saunami i basenem. Hotel Hampton by Hilton Kraków powstanie jako druga część tego samego budynku, natomiast będzie posiadał osobne wejście i lobby. Obiekt klasy ekonomicznej będzie oferował 161 pokoi. Rozpoczęcie działalności obydwu hoteli planowane jest na 2014 rok.

W 2013 roku oczekuje się wznowienia prac przy budowie Hotelu Pantheon, które zostały wstrzymane w I połowie 2012 roku. Hotel zlokalizowany przy ulicy Nowohuckiej w Krakowie, 2,5 km od Rynku Głównego, będzie oferował łącznie 170 miejsc noclegowych w 79 pokojach oraz 3 apartamentach, 4 sale konferencyjne dla 180 osób, restaurację, kawiarnię, bar w lobby, klub jazzowy oraz Centrum SPA. Hotel Pantheon został zaprojektowany jako prostopadłościenna bryła składająca się z dwóch trzykondygnacyjnych form połączonych wewnętrznym pasażem z przeszklonym dachem. Całkowita powierzchnia budynku wyniesie około 5 860 m².

Ponadto, w 2013 roku hotel RT Galicya zacznie funkcjonować pod marką Best Western. Decyzja grupy RT Hotels jest efektem owocnej współpracy po przyłączeniu do sieci Best Western dawnego hotelu RT Monopol (Best Western Kraków Old Town). W procesie dostosowywania do standardu sieci Best Western, obiekt przejdzie modernizację obejmującą odświeżenie pokoi oraz renowację fasady budynku. RT Galicya będzie trzecim hotelem Best Western w Krakowie, po Best Western Premier Kraków Hotel oraz Best Western Kraków Old Town.



Tabela II.2–2. Liczba hoteli w wybranych miastach Polski w 2012 roku według standardu

	Kraków	Warszawa	Wrocław	Poznań	Gdańsk	Łódź	Katowice
*	6	9	4	2	1	2	2
**	20	16	4	15	7	9	4
***	74	23	26	23	18	12	6
****	25	8	11	5	6	2	5
*****	10	10	5	1	4	0	1
Ogółem	135	66	50	46	36	25	18

Źródło: Knight Frank na podstawie Centralnej Ewidencji i Wykazów w Turystyce

Stalprodukt S.A. planuje budowę pięciogwiazdkowego hotelu Ferreus przy ulicy Kopernika, który ma oferować 71 pokoi. Budowa hotelu będzie wymagała częściowego wyburzenia oraz przebudowy kamienicy, która obecnie znajduje się na działce, na której ma powstać inwestycja. Projekt będzie posiadał dwupoziomowy podziemny garaż. Według planów realizacja inwestycji ma trwać dwa lata. Inwestor posiada pozwolenie na budowę, natomiast nie precyzuje dokładnych dat rozpoczęcia prac, a także nie wyklucza sprzedaży kompletnego projektu.

Kolejnym obiektem hotelowym, którego budowa planowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie Międzynarodowego Portu Lotniczego Kraków-Balice, jest czterogwiazdkowy hotel Hilton Garden Inn Balice. Projekt ma zostać wybudowany na terenie dawnego parkingu przed terminalem lotniczym i ma dysponować 154 pokojami. Generalny wykonawca – Eiffage Budownictwo Mitex S.A., zamierza rozpocząć prace budowlane w I kwartale 2013 roku.

Hotelowy rynek krakowski na tle wybranych miast Polski

Kraków to wiodące miasto w Polsce pod względem liczby skategoryzowanych obiektów hotelarskich oraz drugie, po Warszawie, w odniesieniu do liczby miejsc noclegowych oferowanych w hotelach. Warto zauważyć, iż wśród wszystkich polskich miast jedynie rynki hotelowe w Krakowie i Warszawie umożliwiają zakwaterowanie ponad 10 000 osób jednocześnie. Powyższe czyniki oraz wysoka ranga stolicy Małopolski jako destynacji turystycznej dowodzą niezwyklej pozycji Krakowa na tle pozostałych miast regionalnych w Polsce.

W odróżnieniu od pozostałych miast Polski, Kraków posiada szeroką ofertę ekskluzywnych hoteli cztero- i pięciogwiazdkowych. Łączy ona zarówno wielkoskalowe obiekty, takie jak Galaxy****, Sheraton Kraków Hotel***** oraz Novotel Kraków City West****, jak również hotele butikowe, m.in. Copernicus***** oraz Ostoya Palace Hotel****. Na koniec grudnia 2012 roku, w Krakowie istniało 35 hoteli o najwyższym standardzie, podczas gdy w Warszawie i Wrocławiu odpowiednio 18 i 16. Liczba tego rodzaju obiektów w Katowicach, Poznaniu, Gdańsku oraz Łodzi wynosiła od 2 do 10. Podobnie jak większość polskich miast, krakowski rynek pozostaje zdominowany przez hotele trzygwiazdkowe, stanowiące niemal 55% bazy hotelowej w mieście. Niemniej jednak, oferta obiektów tego typu w stolicy Małopolski jest znacznie większa niż w pozostałych polskich miastach. Postrzeganie Krakowa przez ludzi młodych jako dobrego miejsca na wyjazdy weekendowe wpływa na zapotrzebowanie na tańszą bazę noclegową. Jest to szczególnie widoczne przy porównaniu liczby hoteli jedno- i dwugwiazdkowych w stolicy Małopolski i innych miastach regionalnych.

Turystyczne obiekty zakwaterowania zbiorowego w Krakowie oraz w wybranych miastach regionu Europy Środkowo-Wschodniej

Pomimo iż Kraków nie jest miastem stołecznym, poniższa analiza koncentruje się na stolicach państw członkowskich Unii Europejskiej należących do obszaru Europy Środkowo-Wschodniej.

Tabela II.2–3. Turystyczne obiekty zbiorowego zakwaterowania

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Praga	598	597	619	654	656	653	630	622
Budapeszt	223	219	216	223	217	243	244	239
Kraków	121	124	138	157	173	195	215	221
Bratysława	158	150	155	181	186	188	187	193

Źródło: Knight Frank na podstawie Eurostatu

**Tabela II.2–4.
Liczba miejsc noclegowych w hotelach
i podobnych obiektach zakwaterowania¹**

Miasto	Liczba miejsc noclegowych
Praga	68 029
Budapeszt	41 004
Kraków	26 000
Bratysława	14 270

¹ IV kwartał 2011 roku

Źródło: Knight Frank na podstawie Eurostatu

Porównanie bazy noclegowej w Krakowie z innymi stolicami państw Europy Środkowo-Wschodniej nasuwa wiele trudności wynikających z różnic między tymi miastami, głównie pod względem rozpoznawalności międzynarodowej, a także populacji. Liczba mieszkańców Pragi oraz Budapesztu przekracza 1 mln, podczas gdy populacja w Krakowie i Bratysławie wynosi odpowiednio 760 000 i 400 000. Pomimo powyższych odmienności, Kraków odznacza się dobrze rozwiniętą i zróżnicowaną bazą noclegową. Stolica Małopolski zajmuje trzecie miejsce wśród wybranych miast, zarówno pod względem liczby obiektów zakwaterowania zbiorowego, jak i oferowanej w nich liczby miejsc noclegowych. Różnica pomiędzy całkowitą liczbą miejsc noclegowych w Pradze i Budapeszcie a tą w Bratysławie i Krakowie pozostaje znacząca, jednak w dużej mierze wynika z odmiennej wielkości tych miast. Niemniej jednak, warto zauważyć, że tempo podaży nowych obiektów noclegowych w Krakowie w okresie od 2004 do 2011 roku wyniosło średnio 13 projektów rocznie, podczas gdy w Bratysławie 4, w Pradze 3, a w Budapeszcie jedynie 2.

Prognoza

Oczekuje się, iż rok 2013 przyniesie znaczącą podaż nowych obiektów hotelarskich w Krakowie. Zgodnie z zapowiedziami inwestorów, w pierwszej połowie 2013 roku ma nastąpić otwarcie czterech hoteli oferujących łącznie ponad 400 pokoi, podczas gdy trzy kolejne powinny przyjąć pierwszych gości w drugiej połowie 2013 roku. Dynamiczny rozwój sektora BPO (Business Process Outsourcing) w Krakowie może wpłynąć na zwiększenie liczby gości biznesowych i tym samym przyczynić się do dalszego poszerzania bazy noclegowej w mieście.



II.3. MAGAZYNY



Krakowski rynek magazynowy jest jednym z najmniejszych obszarów koncentracji obiektów logistycznych w Polsce (poza Szczecinem) i obejmuje zasięgiem miasto oraz miejscowości znajdujące się w bliskim sąsiedztwie, m.in. Olkusz, Skawinę oraz Modlniczkę. Ponadto, jest to jedna z najdroższych lokalizacji logistycznych w kraju (z wyjątkiem Strefy I w rejonie Warszawy). Kraków to miasto, przez które przebiegają drogi o znaczeniu krajowym i europejskim, zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej S7 oraz autostrady A4. Budowa kolejnych odcinków drogi ekspresowej połączy stolicę Małopolski z Warszawą, co przełoży się na krótszy czas przejazdu między tymi metropoliami. Dodatkowym atutem miasta jest dobrze rozwinięty transport lotniczy wynikający z bliskości Lotniska Kraków-Balice. To właśnie aspekty infrastrukturalne mogą w przyszłości w znacznym stopniu wpłynąć na umocnienie pozycji Krakowa jako jednego z głównych centrów logistycznych w Polsce.



Jednym z głównych czynników wpływających na atrakcyjność regionów Polski są specjalne strefy ekonomiczne. Kraków jest położony w zasięgu Krakowskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, w ramach której aktywność nowych inwestorów jest prowadzona na specjalnych, preferencyjnych warunkach. Pomoc rządowa może być przyznana na realizację nowych inwestycji bądź na tworzenie nowych miejsc pracy. W dniu 31 stycznia 2013 roku obszar Krakowskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej został powiększony o dodatkowe 90,5 ha, dzięki czemu całkowita powierzchnia terenu objętego działalnością Strefy wynosi 628 ha. Rozwój Krakowskiej Strefy może dodatkowo wpłynąć na wzrost gospodarczy regionu.

Zasoby

Zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych w Krakowie na koniec 2012 roku wyniosły 141 300 m², stanowiąc zaledwie 2% całkowitego wolumenu logistycznego w Polsce. Niemal 50% zasobów w tym regionie zostało dostarczone na rynek przez dwóch największych deweloperów w kraju: Goodman oraz Panattoni, natomiast pozostałe 50% głównie przez lokalnych deweloperów, takich jak: Małopolska Agencja Rozwoju Regionalnego (MARR) oraz MK Logistic.

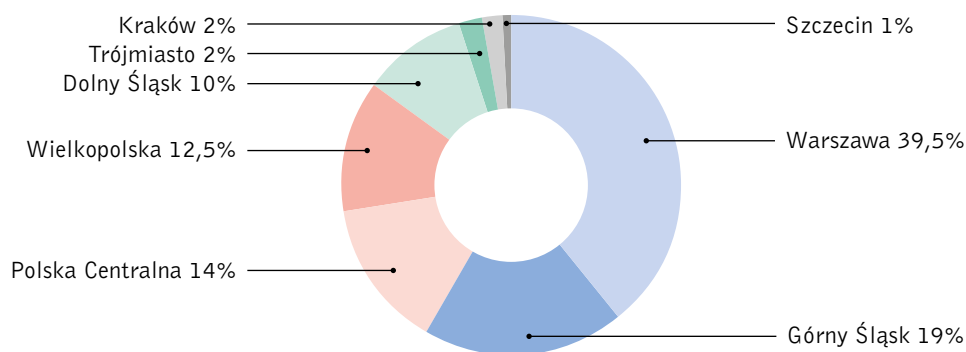
W 2012 roku w rejonie Krakowa ukończono budowę trzech obiektów magazynowych o łącznej powierzchni 18 800 m², które stanowiły kolejne etapy kompleksu logistycznego Kraków Airport

Logistics Centre. Dzięki rozbudowie całkowita wielkość projektu osiągnęła 53 700 m².

Na koniec 2012 roku w Krakowie nie zidentyfikowano żadnego projektu magazynowego na etapie realizacji. Należy się spodziewać, że przyszła podaż logistyczna będzie realizowana na potrzeby konkretnego najemcy jako projekty „built-to-suit” (BTS) bądź spekulacyjnie, natomiast z dużym współczynnikiem wynajęcia przed rozpoczęciem budowy. Powyższa tendencja będzie widoczna nie tylko w Krakowie, ale również na pozostałych rynkach w Polsce.

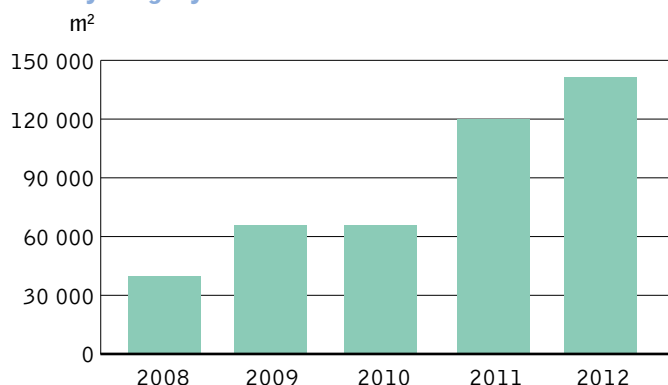
Deweloperzy aktywnie działający na rynku magazynowym w Krakowie zakupili grunty pod budowę niemal 208 000 m² nowej

Wykres II.3–1. Zasoby magazynowe w Polsce według lokalizacji (koniec 2012)



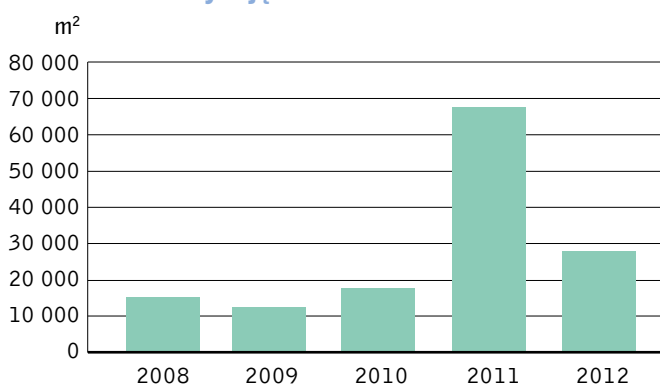
Źródło: Knight Frank

Wykres II.3–2.
Zasoby magazynowe w Krakowie



Źródło: Knight Frank

Wykres II.3–3.
Powierzchnia wynajęta w Krakowie



Źródło: Knight Frank

Tabela II.3–1. Wybrane transakcje magazynowe w Krakowie w 2012 roku

Nazwa inwestycji	Developer	Najemca	Powierzchnia wynajęta (m²) / Rodzaj umowy	Data transakcji
Centrum Logistyczne Kraków II	BIK	G4 Garage	3 300 / nowa	I kw. 2012
Centrum Logistyczne Kraków II	BIK	Premium Distributors	2 800 / renegotiacja	I kw. 2012
Krakow Airport Logistics Centre	Goodman	Eurodruk-Krakow	3 900 / pre-let	II kw. 2012
Krakow Airport Logistics Centre	Goodman	DB Schenker Logistics	4 400 / pre-let	III kw. 2012
Krakow Airport Logistics Centre	Goodman	Royal Canin	3 500 / pre-let	III kw. 2012

Źródło: Knight Frank

powierzchni logistycznej. Niemal połowa planowanej podaży zostanie dostarczona w ramach rozbudowy Kraków Airport Logistics Centre, kolejne 11% i 9% jako dalsze fazy MARR Business Park oraz Centra Logistyczne BIK. Pozostała planowana powierzchnia magazynowa, będąca w posiadaniu RB Logistic, MK Logistics oraz Panattoni zostanie wprowadzona na rynek również jako rozbudowa istniejących już kompleksów.

Pod koniec 2012 roku zidentyfikowano kilka projektów na etapie planowania, z obowiązującym pozwoleniem na budowę. Jednak deweloperzy wstrzymali decyzję o rozpoczęciu nowych inwestycji do czasu pozyskania najemcy, dla którego wybudują obiekt BTS bądź najemcy, który wynajmie znaczną część realizowanej powierzchni.

Popyt

W 2012 roku popyt na powierzchnie magazynowe w Krakowie ukształtował się na poziomie 26 700 m², stanowiąc niemal 40% zasobów wynajętych w roku poprzednim, rekordowym pod względem rocznego zapotrzebowania na powierzchnie magazynowe. Stosunkowo niski popyt jest wynikiem ograniczonej dostępności powierzchni w obiektach logistycznych.

W 2012 roku 5 200 m² wynajętej powierzchni magazynowej w Krakowie zostało renegotjowane, podczas gdy nowe umowy zostały podpisane na łączną powierzchnię 21 500 m². Cztery transakcje o wielkości 14 400 m² stanowiły kontrakty typu pre-let. Najemcy, prowadzący działalność w sektorach produkcyjnym, dystrybucyjnym oraz logistycznym byli najbardziej aktywni na rynku krakowskim w 2012 roku.



Powierzchnia dostępna

Wskaźnik pustostanów w Krakowie w IV kwartale 2012 roku był jednym z najniższych wśród odnotowanych w pozostałych obszarach koncentracji w kraju i wyniósł 6,3%, podczas gdy w 2011 roku – 8,1%. Spadek ten wynika przede wszystkim ze stopniowej absorpcji dostępnej powierzchni w projektach spekulacyjnych oraz wysokiego stopnia najmu w projektach dostarczanych na rynek. Mając na uwadze fakt, iż nowa podaż będzie realizowana głównie na potrzeby konkretnych najemców, w nadchodzących kwartałach

należy się spodziewać stopniowego obniżania wskaźnika pustostanów w Krakowie.

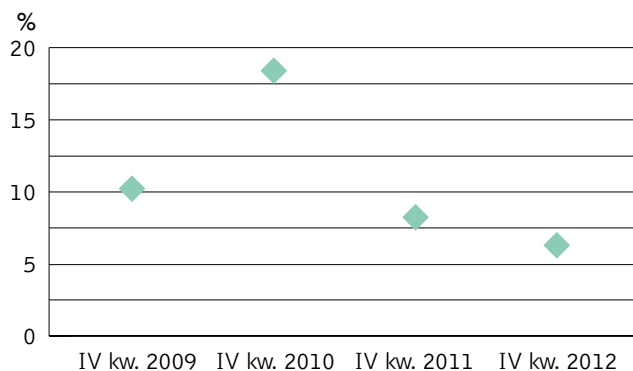
Dostępna powierzchnia magazynowa w Krakowie, wynosząca 8 900 m², rozlokowana była w czterech projektach. Największy udział (47%) niewynajętych zasobów oferowany był w Business Park Cracovia (4 200 m²). Pozostała powierzchnia znajdowała się w Kraków Airport Logistic Center (1 700 m²), MARR Business Park (1 600 m²) oraz Olkusz Logistic Centre (1 400 m²).

Stawki czynszu

Kraków jest drugim obszarem logistycznym w Polsce pod względem wysokości kosztów wynajmu (po Strefie I w Warszawie). Miesięczne wywoławcze stawki czynszu za powierzchnie magazynowe w Krakowie pozostały stabilne w porównaniu z poprzednim rokiem i na koniec IV kwartału 2012 roku wyniosły 4-4,5 EUR/m². Ograniczona wielkość dostępnej powierzchni spekulacyjnej oraz brak projektów na etapie budowy mogą przyczynić się do niewielkiego wzrostu efektywnych stawek czynszu w 2013 roku.

Miesięczne wywoławcze stawki za wynajem powierzchni magazynowej zależą od wielu czynników, m.in. od lokalizacji projektu (dostęp do dobrze rozwiniętej infrastruktury drogowej), specyfikacji technicznej (wysokość hali, siatka słupów, liczba doków przeładunkowych, nośność posadzki), okresu najmu oraz wielkości wynajmowanej powierzchni (dłuższy czas trwania najmu i większa powierzchnia wynajęta przekłada się na niższe stawki efektywne).

Tabela II.3–2.
Wskaźnik pustostanów w Krakowie
w latach 2009-2012



Źródło: Knight Frank

Prognozy

W 2013 roku nowoczesna powierzchnia magazynowa w Krakowie będzie realizowana w szczególności jako projekty BTS. Ze względu na niewielki wolumen niewynajętych zasobów należy się spodziewać, iż popyt w 2013 roku osiągnie podobny poziom do notowanego w 2012 roku. Biorąc pod uwagę, że nowe inwestycje magazynowe będą wprowadzane na rynek jako budowane na potrzeby konkretnych najemców, oczekuje się dalszego stopniowego obniżania się wskaźnika pustostanów w przyszłych kwartałach. Nie prognozuje się wzrostu wywoławczych stawek czynszu w Krakowie, jednakże – w związku z ograniczoną dostępną powierzchnią – w pojedynczych projektach może nastąpić niewielki wzrost ofertowych stawek.

II.4. POWIERZCHNIE HANDLOWE



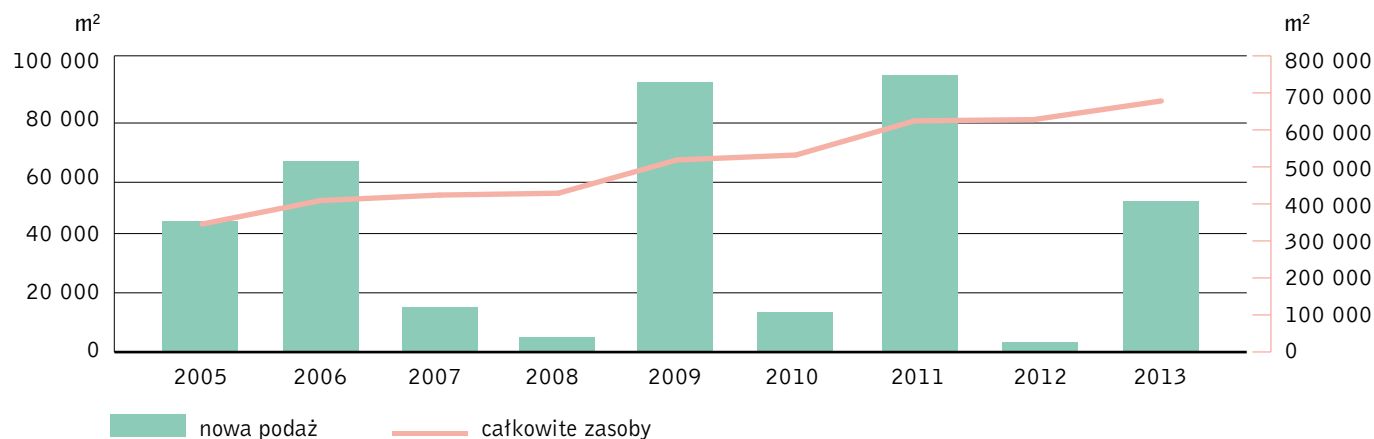
W kolejnych kwartałach 2013 roku tempo absorpcji powierzchni handlowej powinno pozostać stabilne. Kolejne międzynarodowe marki ujawniają plany dotyczące wejścia na polski rynek. Całkowite zasoby rynku handlowego w Krakowie powinny wzrosnąć w 2013 roku wraz z ukończeniem Galerii Bronowice. Prognozy wskazują, iż czynsze za powierzchnię w centrach handlowych powinny pozostać stabilne, zwłaszcza w najlepiej zlokalizowanych obiektach. Wskaźnik pustostanów w kolejnych kwartałach 2013 roku powinien oscylować na poziomie zbliżonym do obecnego.

Podaż

Pod koniec 2012 roku całkowita podaż rynku handlowego w Krakowie osiągnęła poziom blisko 633 000 m². Rynek powierzchni handlowej w Krakowie tworzą różne formaty obiektów handlowych, w tym: centra handlowe drugiej i trzeciej generacji, parki handlowe, centra wyprzedażowe, magazyny handlowe, sklepy handlu hurtowego oraz centra wygodnych zakupów. Centra handlowe stanowią większość (63%) zasobów powierzchni handlowej w Krakowie. Magazyny handlowe to 14% istniejącej podaży, z których 57% stanowią sklepy budowlane. Parki handlowe posiadają 10% udziału w całkowitej podaży, natomiast centra wyprzedażowe stanowią 7% rynku w Krakowie. Sklepy handlu hurtowego oraz centra wygodnych zakupów stanowią odpowiednio 5% i 1% całkowitych zasobów powierzchni handlowej.



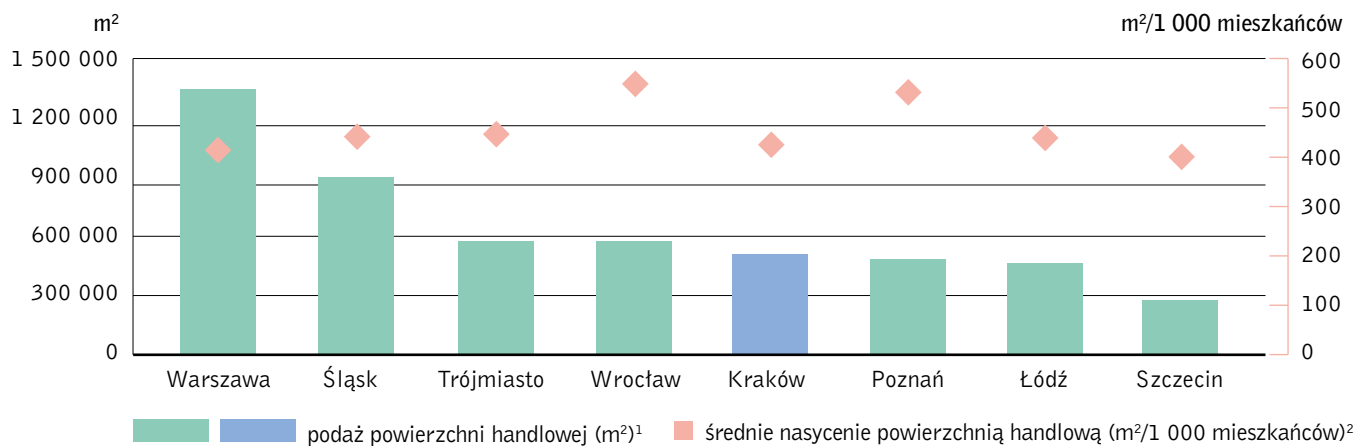
Wykres II.4–1. Roczna podaż powierzchni handlowej oraz całkowite zasoby rynku handlowego w Krakowie (2005-2013¹)



¹ prognoza na podstawie projektów w budowie

Źródło: Knight Frank

Wykres II.4–2. Nasycenie rynku w największych aglomeracjach Polski (IV kwartał 2012)



¹ w tym centra handlowe, centra wyprzedażowe oraz parki handlowe

² dla aglomeracji

Źródło: Knight Frank

Znaczną część rynku handlowego w Krakowie stanowią także ulice handlowe. Popularne sieci sprzedaży detalicznej, jak i bardziej prestiżowe marki sytuują swoje salony wzdłuż najbardziej ruchliwych ulic w Krakowie, takich jak Floriańska, Szewska i Grodzka. Czynsze w najbardziej atrakcyjnej części miasta – w rejonie Plant krakowskich oraz Rynku Głównego sięgają nawet 100 EUR/m²/m-c. Centralna część miasta charakteryzuje się dużym natężeniem ruchu

pieszych, w tym turystów, studentów oraz mieszkańców Krakowa. Lokale handlowe w ścisłym centrum miasta zajmują głównie marki odzieżowe oraz obuwnicze, jak również restauracje, kawiarnie i puby, które uzupełniają ofertę centrów handlowych.

Nasycenie rynku powierzchnią handlową pozostaje w Krakowie na stosunkowo niskim poziomie. Pod koniec 2012 roku szacowano je na

Tabela II.4–1. Wybrane projekty handlowe w Krakowie (IV kwartał 2012)

Projekt	Deweloper	GLA (m ²)	Termin realizacji
Kraków Plaza	Plaza Centers Poland	31 300	2001
M1	MRE METRO Group Real Estate Management Polska	52 200	2001/2011 (rozbudowa)
Futura Park	ECE Projektmanagement	64 300	2006
Galeria Kazimierz	GTC	36 200	2005
Bonarka City Center	TriGranit Development	91 000	2009
Zakopianka Retail Park	Carrefour Polska	61 090	1998/2000 (rozbudowa)

Źródło: Knight Frank

poziomie 427 m² na 1 000¹ mieszkańców. Niski wskaźnik nasycenia powierzchnią handlową wskazuje na duży potencjał rozwoju lokalnego rynku. Największe i najbardziej rozpoznawalne obiekty handlowe w Krakowie to galerie zlokalizowane przy głównych węzłach komunikacyjnych miasta. Wybrane centra handlowe w Krakowie zostały przedstawione w tabeli.

W 2012 roku w Krakowie tylko jeden projekt handlowy został oddany do użytkowania. Centrum wygodnych zakupów – Dekada, położone przy alei Krakowskiej, zostało ukończone w ostatnim kwartale 2012 roku. Inwestycja uzupełniła zasoby rynku handlowego w Krakowie o dodatkowe 3 350 m². Dodatkowo, pod koniec 2012 roku jedna inwestycja – Galeria Bronowice pozostawała na etapie budowy. Po zakończeniu projekt dostarczy na rynek kolejne 51 000 m² nowoczesnej powierzchni handlowej. Kolejny projekt, o powierzchni 42 000 m² został zidentyfikowany na zaawansowanym etapie procesu planowania. Budowa centrum handlowego Serenada, zlokalizowanego w dzielnicy Prądnik Czerwony, powinna rozpocząć się w pierwszym kwartale 2013 roku. Deweloper inwestycji uzyskał już pozwolenie na budowę.

Czynsze

Czynsze w centrach handlowych w Krakowie zależą od usytuowania lokalu w obiekcie, typu najemcy, okresu najmu oraz wielkości wynajmowanej powierzchni. Moduły typu prime, do 100 m², oferowane są średnio za 40-60 EUR/m²/m-c. Koszt najmu lokali o większej powierzchni zawiera się w przedziale 15-40 EUR/m²/m-c. Czynsze w hipermarketach i sklepach budowlanych osiągają poziom od 5 do 10 EUR/m²/m-c. Z uwagi na niski wskaźnik nasycenia rynku oraz

ograniczoną liczbę projektów w budowie i na etapie planowania, w 2013 roku czynsze wywoławcze na rynku handlowym w Krakowie powinny pozostać stabilne.

Popyt i wskaźnik pustostanów

Pomimo iż niepewna sytuacja gospodarcza zmusiła polskich, jak i zagranicznych najemców do dokładniejszego analizowania projektów handlowych przed podpisaniem umowy, absorpcja powierzchni handlowej w Krakowie utrzymuje się na stałym poziomie. Z tego względu w niektórych przypadkach proces komercjalizacji może się wydłużać. Najbardziej prestiżowe projekty usytuowane w atrakcyjnych lokalizacjach cieszą się niezmiennie najwyższą popularnością wśród potencjalnych najemców. Pomimo różnic w poziomach wynajęcia w poszczególnych centrach handlowych, wskaźnik pustostanów w Krakowie utrzymuje się na poziomie poniżej 5% całkowitych zasobów rynku.

Pomimo niekorzystnych wskaźników gospodarczych, tempo absorpcji powierzchni handlowej powinno w najbliższych miesiącach utrzymać się na poziomie porównywalnym do notowanego na koniec IV kwartału 2012 roku. Międzynarodowe i krajowe marki potwierdziły dalsze plany rozwoju kanałów dystrybucyjnych. Do sieci detalicznych, które zadeklarowały plany otwarcia nowych sklepów w 2013 roku, należy m.in.: GAP, Deichmann, Toys „R” Us, Marc O’Pollo, Alma Market, W. Kruk, Ryłko, Media Expert i Instytut Dr Irena Eris. Ponadto, kolejne międzynarodowe firmy planują wejść na polski rynek w 2013 roku, są to między innymi: Abercrombie & Fitch, Banana Republic, Disney, All Saints, Superdry i Debenhams.

¹ współczynnik nasycenia powierzchnią handlową jest kalkulowany w oparciu o liczbę ludności w aglomeracji krakowskiej oraz powierzchnię handlową w centrach handlowych, centrach wyprzedażowych oraz parkach handlowych

III. RYNEK MIESZKANIOWY

III.1. RYNEK PIERWOTNY



Według wstępnych danych Urzędu Statystycznego w Krakowie, w 2012 roku w Krakowie oddano do użytkowania 6 824 mieszkania. W tym samym czasie rozpoczęła się budowa 9 021 mieszkań i wydano pozwolenia na budowę 8 466 kolejnych. Porównując powyższe dane z wynikami, jakie uzyskiwano od 2007 roku można stwierdzić, że po raz pierwszy od kilku lat wszystkie trzy wartości zbliżyły się do siebie. Po dwóch latach stabilizacji, w 2012 roku odnotowano znaczny wzrost liczby oddanych mieszkań. W roku tym oddano do użytkowania o 1 942 mieszkania więcej niż rok wcześniej, wzrost wyniósł więc prawie 40%. Stabilnie wygląda

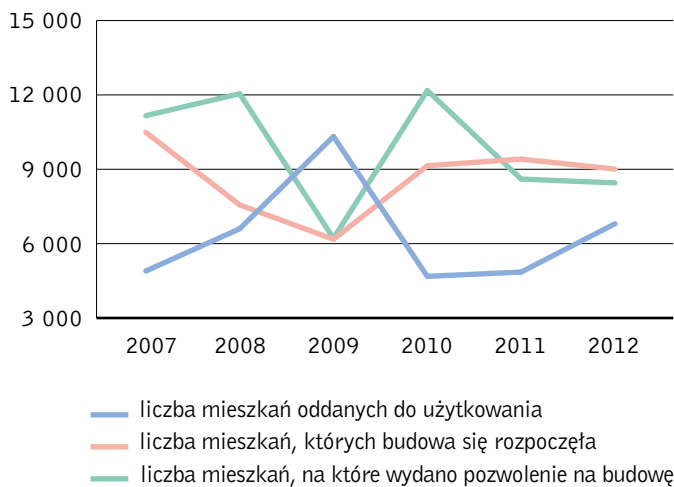
wskaźnik liczby rozpoczynanych budów. Przez trzy ostatnie lata inwestorzy rozpoczynali budowę ponad 9 000 lokali rocznie. Wskaźnik liczby wydawanych pozwoleń na budowę utrzymał się także na poziomie zbliżonym do wyniku z 2011 roku.

W okresie ostatnich pięciu lat łączna nadwyżka wydanych pozwoleń nad liczbą rozpoczynanych budów wyniosła 6 840 mieszkań (w ostatnich trzech latach 1 664). Łączna nadwyżka rozpoczynanych budów nad oddawanymi mieszkaniami wynosiła odpowiednio 13 592 (lata 2007-2012) i 11 186 (lata 2010-2012).



Wykres III.1–1.

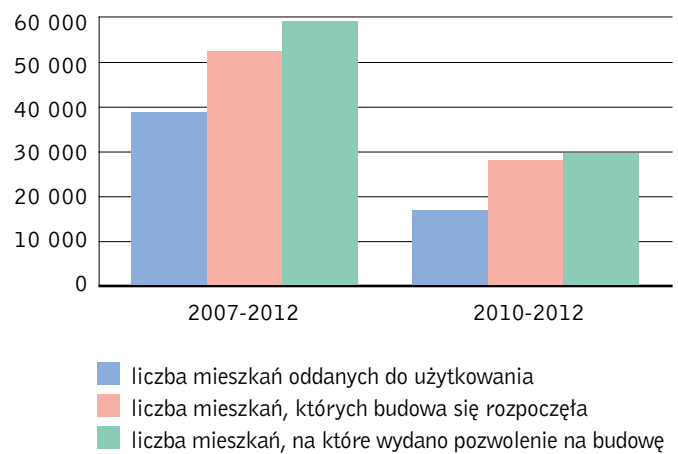
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania, na które wydano pozwolenia na budowę i mieszkań, których budowę rozpoczęto w Krakowie w latach 2007-2012



Źródło: Opracowano na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Krakowie

Wykres III.1–2.

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania, na które wydano pozwolenia na budowę i mieszkań, których budowę rozpoczęto w Krakowie – suma z lat 2007-2012



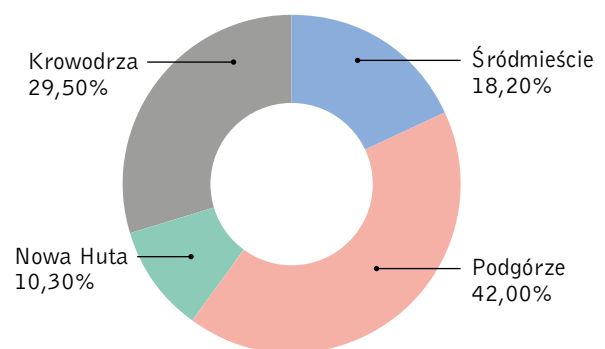
Źródło: Opracowano na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Krakowie

Według danych portalu Dominium.pl liczba inwestycji mieszkaniowych (budynki wielorodzinne), rozumianych jako pojedyncze budynki, w których sprzedawane były mieszkania, na koniec 2012 roku nieznacznie przekraczała 400. W stosunku do roku poprzedniego oznacza to wzrost liczby inwestycji o przeszło 50. Dodatkowo, w 24 inwestycjach zlokalizowanych na terenie Krakowa oferowano domy jednorodzinne. Około 42% wszystkich inwestycji mieszkaniowych zlokalizowano w Podgórzu, około 30% na terenie Krowodrzy, a w Śródmieściu ponad 18%. Najmniejszy procentowo udział w ofercie rynku pierwotnego miała Nowa Huta, gdzie zlokalizowano ponad 10% inwestycji. W porównaniu do sytuacji sprzed 12 miesięcy nieco spadły udziały Śródmieścia i Podgórza, wzrost udziałów w ogólnej puli inwestycji zanotowały natomiast Nowa Huta i Krowodrza. Zmiany udziałów w żadnym z przypadków nie przekraczały jednak 3%. Warto podkreślić, że jeszcze pięć lat wcześniej (w grudniu 2007 roku) w Śródmieściu oferowano zaledwie 12% inwestycji, w Podgórzu 48%, w Krowodrzy 32%, a w Nowej Hucie 8%.

Pod koniec 2012 roku w Krakowie oferowanych było ponad 11 tys. nowych mieszkań, czyli o ok. 2 tys. więcej niż rok wcześniej. W inwestycjach na obszarze Podgórza oferowano ponad 40% wszystkich mieszkań. Drugie w kolejności było Śródmieście. Znajdowało się tam ponad 23% mieszkań z oferty rynku pierwotnego. Podobna liczba mieszkań – niespełna 20% wszystkich lokali – położona była na te-

Wykres III.1–3.

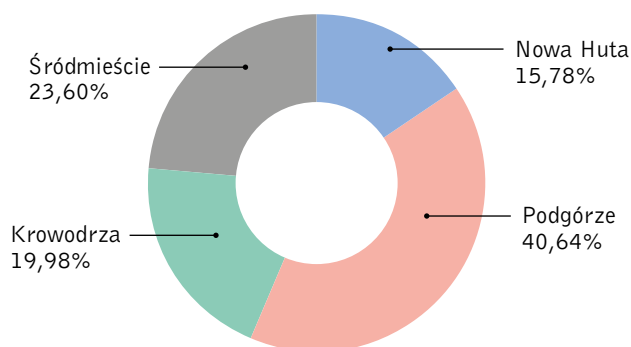
Rozkład inwestycji mieszkaniowych w Krakowie



Źródło: Dominium.pl

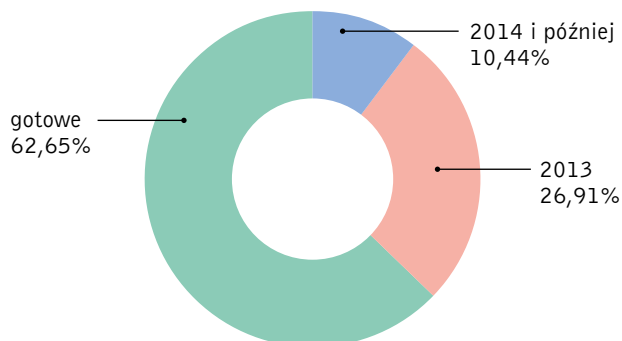
renie Krowodrzy. Tradycyjnie najmniej, ale wciąż prawie 16% oferowanych mieszkań znajdowało się w Nowej Hucie. Pół dekady wcześniej proporcje udziałów znacznie się różniły: Podgórze (47%), Śródmieście (14%), Krowodrza (29%), Nowa Huta (10%). Potencjalni nabywcy mieli więc po pięciu latach proporcjonalnie większy wybór inwestycji i mieszkań w Śródmieściu i Nowej Hucie. Analizując rozkład mieszkań w granicach administracyjnych dzielnic Krakowa podkreślić należy

Wykres III.1–4.
Rozkład oferowanych mieszkań w Krakowie



Źródło: Dominium.pl

Wykres III.1–5.
Terminy realizacji inwestycji w Krakowie



Źródło: Dominium.pl

fakt koncentracji oferty w ośmiu dzielnicach: Prądnik Biały (IV), Podgórze (XIII), Czyżyny (XIV), Dębniki (VIII), Prądnik Czerwony (III), Wola Duchacka (XI), Grzegórzki (II), Bieżanów-Prokocim (XII). W lokalizacjach tych położone jest prawie 80% wszystkich oferowanych mieszkań. Najmniej ofert znajdowało się w pozostałych dzielnicach Nowej Huty, a także Swoszowicach (X), Łagiewnikach (IX) i Zwierzyńcu (VII).

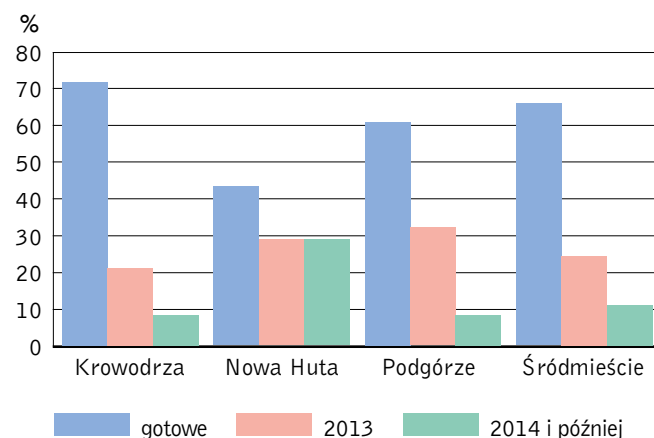
Spośród oferowanych w grudniu 2012 roku inwestycji, ponad 62% było już zrealizowanych, a prawie 27% miało zostać oddanych do użytku w 2013 roku. Stosunkowo niewiele, nieco ponad 10% inwestycji, miało zaplanowany termin realizacji w roku 2014 lub później.

Tabela III.1–1.
Rozkład oferowanych mieszkań według dzielnic

Dzielnica	Udział (%)
Stare Miasto (I)	5,4
Grzegórzki (II)	8,73
Prądnik Czerwony (III)	9,47
Prądnik Biały (IV)	11,67
Krowodrza (V)	2,33
Bronowice (VI)	4,73
Zwierzyniec (VII)	1,25
Dębniki (VIII)	10,5
Łagiewniki-Borek Fałęcki (IX)	1,3
Swoszowice (X)	0,71
Podgórze Duchackie (XI)	9,47
Bieżanów-Prokocim (XII)	7,64
Podgórze (XIII)	11,02
Czyżyny (XIV)	10,64
Mistrzejowice (XV)	2,13
Bieńczyce (XVI)	1,18
Wzgórza Krzesławickie (XVII)	0,63
Nowa Huta (XVIII)	1,2

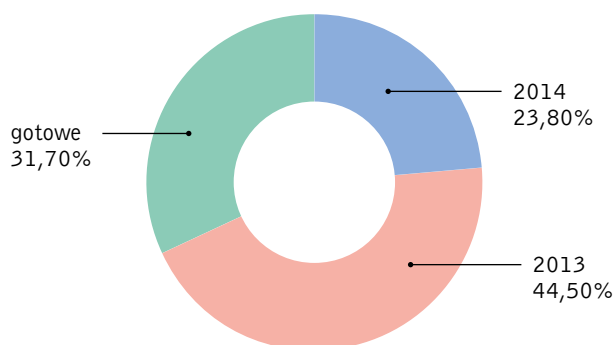
Źródło: Dominium.pl

Wykres III.1–6
Rozkład inwestycji w obszarach Krakowa według terminów realizacji



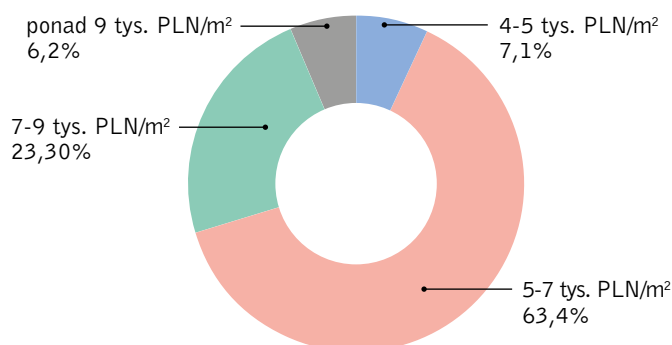
Źródło: Dominium.pl

Wykres III.1–7.
Terminy realizacji mieszkań w Krakowie



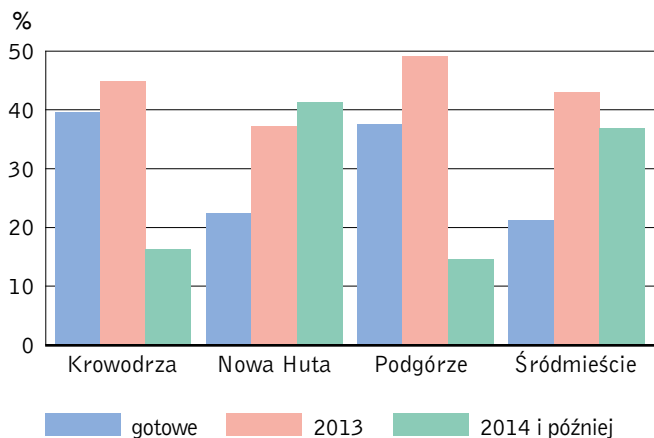
Źródło: Dominium.pl

Wykres II.1–9.
Struktura cen ofertowych mieszkań w Krakowie



Źródło: Dominium.pl

Wykres III.1–8.
Rozkład mieszkań w obszarach Krakowa według terminów realizacji



Źródło: Dominium.pl

W znacznej części gotowych inwestycji w ofercie pozostały jednak już tylko ostatnie mieszkania. Procentowo najwięcej gotowych inwestycji (ponad 70%) znajdowało się na obszarze Krowodrzy, nieco mniej w Śródmieściu i Podgórzu, a najmniej w Nowej Hucie (prawie 43%). W 2013 roku w poszczególnych obszarach zaplanowano realizację od 20% (Krowodrzy) do 32% (Podgórze) inwestycji.

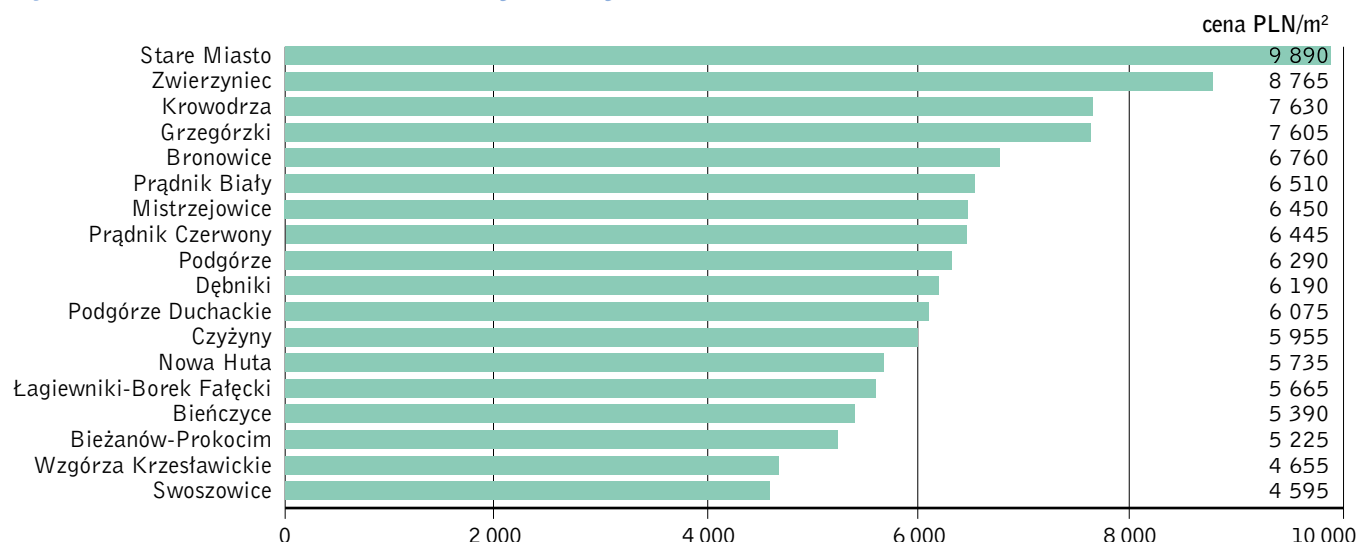
W całym Krakowie pod koniec grudnia 2012 roku prawie 32% mieszkań oferowanych na rynku było gotowych do zamieszkania. Kolejne 44% miało termin realizacji przewidziany na rok kolejny.

Niespełna połowa lokali miała zostać oddana w pierwszych dwóch kwartałach 2013 roku, przewidywany dopływ nowych lokali postępować będzie więc równomiernie w okresie całego roku. Pozostałe 24% mieszkań przewidywanych było do realizacji w roku 2014 i później.

Analizując terminy realizacji mieszkań według obszarów, Kraków można podzielić na dwie strefy. Do pierwszej z nich zaliczyć można Krowodrzę i Podgórze. W obszarach tych prawie 2/5 mieszkań było gotowych do zamieszkania. Dużo mniej, bo ok. 1/5 oferowanych mieszkań, było zrealizowanych w obszarach Nowej Huty i Śródmieścia. Proporcjonalnie najwięcej mieszkań oddawanych będzie w 2013 roku w Podgórzu, a w 2014 roku w Nowej Hucie.

Z analizy struktury cen oferowanych mieszkań wynika, że najwięcej lokali (ponad 63%) mieści się w przedziale cenowym 5-7 tys. PLN/m². Drugie miejsce zajmuje przedział cen 7-9 tys. PLN/m², obejmujący ponad 23% mieszkań. Cena około 7% mieszkań nie przekracza 5 tys. PLN/m². Najmniej jest mieszkań najdroższych, z ceną ponad 9 tys. PLN/m². Dane te traktować można jednak poglądowo, gdyż zostały opracowane na podstawie ogłoszeń, w których inwestorzy podają cenę za 1 m² oferowanych lokali. Dość częstą praktyką, zwłaszcza w przypadku droższych nieruchomości, jest jednak podawanie cen dopiero w trakcie bezpośredniego kontaktu z klientem. Udziały podane w tym zestawieniu mogą więc być niedoszacowane w przypadku dwóch wyższych progów cenowych.

Od początku korekty cenowej obserwowane jest zjawisko stopniowego spłaszczania się średnich cen w poszczególnych dzielnicach. Różnice w średnich cenach ofertowych pomiędzy najtańszymi

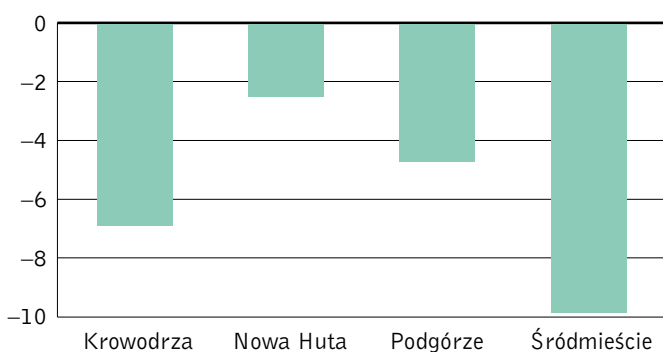
Wykres III.1–10. Średnia cen ofertowych nowych mieszkań w dzielnicach Krakowa


Źródło: Dominium.pl

i najdroższymi dzielnicami nie są już tak duże, jak jeszcze pięć lat temu. Obecnie różnica ta sięga 100%. Na obniżkę średnich cen w dzielnicach wpływ mają: dopływ nowych inwestycji oferowanych w niższych cenach, a także obniżki cen w oferowanych już wcześniej inwestycjach. Oczywiście w każdej z dzielnic znaleźć można inwestycje, w których oferty odbiegają ceną od średniej, z uwagi na specyficzne uwarunkowania lokalizacji lub standard oferowanych lokali.

W grupie dzielnic z najniższymi średnimi cenami (do 5 500 PLN/m²) w grudniu 2012 roku znalazły się: Swoszowice (X), Wzgórza Krzesławickie (XVII), Bieżanów-Prokocim (XII) i Bieńczyce (XVI). Największą grupę stanowią dzielnice ze średnimi cenami na poziomie 5 500-6 500 PLN/m². Należały do nich: Łagiewniki-Borek Fałęcki (IX), Nowa Huta (XVIII), Czyżyny (XIV), Podgórze Duchackie (XI), Dębniki (VIII), Podgórze (XIII), Prądnik Czerwony (III), Mistrzejowice (XV), Prądnik Biały (IV). W trzech kolejnych dzielnicach – Bronowice (VI), Grzegórzki (II), Krowodrza (V) – średnie ceny oscylowały w przedziale 6 700-7 600 PLN/m². Tradycyjnie najdroższe były Zwierzyniec (VII) i Stare Miasto (I). W pierwszej z tych dzielnic średnia cena wyniosła prawie 9 tys. PLN/m², na terenie Starego Miasta natomiast niespełna 10 tys. PLN/m². Średnia cena 1 m² w Krakowie, wyznaczona ze średnich cen z 18 dzielnic, wyniosła 6 435 PLN.

Średni spadek cen ofertowych, liczony na podstawie zmian średnich cen w dzielnicach, wyniósł w 2012 roku ok. 5,5%. Trzeba

Wykres III.1–11.
Zmiany cen w obszarach Krakowa (XII 2012/XII 2011)


Źródło: Dominium.pl

jednak podkreślić, że realne ceny transakcyjne mogły być średnio jeszcze o kilka procent niższe. Wynikało to z negocjacji cen transakcyjnych i oferowanych przez inwestorów dodatkowych bonusów w postaci elementów wykończenia, dodatkowego wyposażenia lub korzystnych warunków finansowania zakupu. Bonusy nie obniżały bezpośrednio ceny mieszkania, ale ponieważ same miały określoną wartość, sprawiały, że realny koszt zakupu 1 m² lokalu stawał się niższy. Spośród krakowskich dzielnic największy spadek średniej ceny odnotowano w Starym Mieście (I). Wynikał on głównie

Tabela III.1–2.
Zmiany cen w dzielnicach Krakowa
(XII 2012/XII 2011)

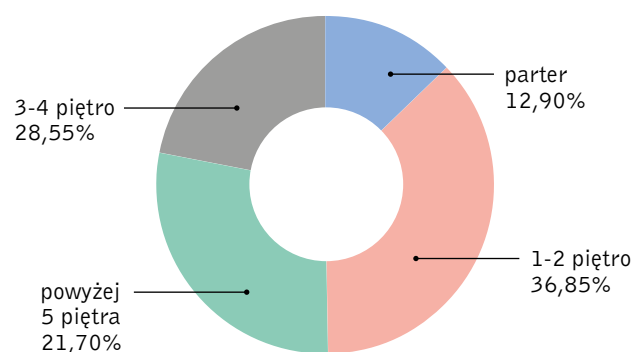
Dzielnica	XII 2011	XII 2012	Zmiana 2012/2011 (%)
Nowa Huta (XVIII)	–	5 735	–
Wzgórza Krzesławickie (XVII)	4 710	4 655	–1,17
Swoszowice (X)	5 200	4 595	–11,63
Bieńczyce (XVI)	5 480	5 390	–1,64
Bieżanów-Prokocim (XII)	5 580	5 225	–6,36
Łagiewniki-Borek Fałęcki (IX)	5 690	5 665	–0,44
Podgórze Duchackie (XI)	6 000	6 075	1,25
Czyżyny (XIV)	6 110	5 955	–2,54
Podgórze (XIII)	6 533	6 290	–3,72
Prądnik Czerwony (III)	6 570	6 445	–1,9
Prądnik Biały (IV)	6 591	6 510	–1,23
Dębniki (VIII)	6 650	6 190	–6,92
Mistrzejowice (XV)	6 750	6 450	–4,44
Bronowice (VI)	7 790	6 760	–13,22
Krowodrza (V)	8 270	7 630	–7,74
Grzegórzki (II)	8 310	7 605	–8,48
Zwierzyniec (VII)	9 230	8 765	–5,04
Stare Miasto (I)	12 200	9 890	–18,93

Źródło: Dominium.pl

z dopływu większej liczby nowych ofert z umiarkowanymi cenami, co spowodowało obniżenie średniej ceny do poziomu zbliżonego do 10 tys. PLN/m². Spadki cen przekraczające 10% (wynikające z analogicznych przesłanek) odnotowano także w dwóch innych dzielnicach: Bronowice (VI) i Swoszowice (X). Generalnie kilkuprocentowe spadki cen odnotowano prawie we wszystkich krakowskich dzielnicach. Wyjątek stanowi Podgórze Duchackie (XI), gdzie średnia cena ofertowa za m² minimalnie wzrosła.

Analizując zmiany cen według obszarów można stwierdzić, że najbardziej spadła średnia cena w Śródmieściu: w okresie 12 miesięcy – o prawie 10%. Na drugim miejscu uplasowała się Krowodrza, gdzie spadek średnich cen sięgał 7%. O niecałe 5% spadły średnie ceny w Podgórzu, a najbardziej stabilne okazały się ceny w Nowej Hucie, gdzie spadek średnich cen wyniósł niespełna 2,5%.

Wykres III.1–12.
Rozkład mieszkań wg pięter



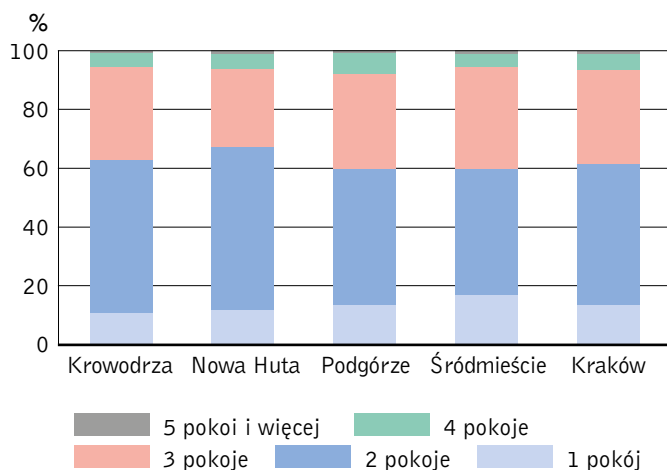
Źródło: Dominium.pl

W oferowanych w grudniu krakowskich inwestycjach najwięcej mieszkań zlokalizowanych było na I i II piętrze. Łącznie mieszkania te stanowiły ponad jedną trzecią oferty. Prawie 30% lokali usytuowanych było na piętrach III-IV, a łącznie z parterem prawie 80% mieszkań sprzedawano nie wyżej niż na IV piętrze. W krakowskim budownictwie mieszkaniowym dominujący udział ma więc stosunkowo niska zabudowa.

W ofercie krakowskich deweloperów dominują mieszkania 2-pokojowe, które na koniec grudnia 2012 roku stanowiły ponad 48%. Drugie pod względem liczby są mieszkania trzy-pokojowe, stanowiące prawie 32%. Stosunkowo mało jest mieszkań 4-pokojowych i większych – stanowią one zaledwie niespełna 7% oferty. W poszczególnych obszarach miasta rozkład mieszkań według liczby pokoi jest bardzo zbliżony, a różnice struktury są niewielkie. Podkreślić można jeszcze większą dominację mieszkań dwupokojowych w Nowej Hucie (ponad 55% oferty), nieco większy od średniej krakowskiej udział mieszkań z większą liczbą pokoi w Podgórzu (8%) oraz większy udział mieszkań jednopokojowych w Śródmieściu (ok. 17%).

W ofercie rynku pierwotnego największe udziały mają dwa przedziały metrażu: 41-50 m² i 51-60 m². Łącznie w przedziałach tych znajduje się ponad 52% wszystkich ofert mieszkaniowych. Widocznie mniejsze udziały mają dwa kolejne przedziały 31-40 m² (prawie 14%) i 61-70 m² (15%). Mieszkania małe (do 30 m²) stanowią zaledwie 3% oferty, podobnie wygląda sytuacja w przypadku mieszkań dużych. Lokale większe niż 91 m² stanowią tylko niespełna 4% oferty.

Wykres III.1–13.

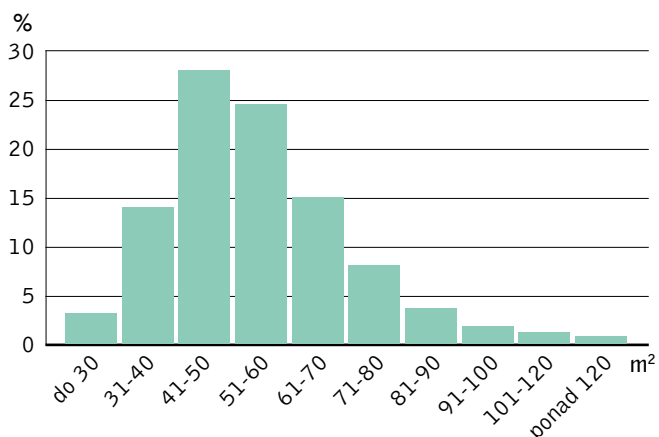
Rozkład mieszkań według liczby pokoi


Źródło: Dominium.pl

Początek 2012 roku na krakowskim rynku mieszkaniowym cechował się dużym dopływem nowych inwestycji. Wejście w życie nowej ustawy deweloperskiej skłoniło inwestorów do zaoferowania jak największej liczby projektów. W drugiej połowie roku na rynku pojawiały się już tylko pojedyncze inwestycje. Wcześniejsza aktywność deweloperów oraz mniejszy popyt, determinowany trudnościami w uzyskaniu kredytów, wywołały pod koniec roku dużą nadpodaż nowych mieszkań na lokalnym rynku. Dodatkowo na decyzje zakupowe nabywców negatywnie wpływały prognozy dotyczące sytuacji gospodarczej i oczekiwania dotyczące dalszych spadków cen. Powyższe czynniki spowodowały wydłużenie czasu wyprzedaży nowych mieszkań. Według danych z końca roku 2012, gdyby na rynek nie trafiły żadne nowe oferty, całkowita wyprzedaż krakowskich lokali deweloperskich zajęłaby ponad dwa lata.

Nadpodaż ofert przyczyniała się do systematycznego spadku cen oferowanych mieszkań. Nabywcy zyskali możliwość indywidualnych negocjacji cenowych i otrzymania dodatkowych bonusów. Ponadto, zakończenie programu „Rodzina na Swoim” spowodowało obniżki cen wybranych mieszkań, położonych zwłaszcza w mniej atrakcyjnych lokalizacjach. Mała podaż ofert mieszczących się w widełkach cenowych „Rodziny na Swoim” spowodowała, że większość z oferowanych w ramach tego programu lokali zostało sprzedanych do końca grudnia 2012 roku.

Wykres III.1–14.

Rozkład mieszkań według metrażu


Źródło: Dominium.pl

Podsumowanie

- W 2012 roku w Krakowie oddano do użytkowania 6 824 mieszkania. Po rekordowym roku 2009 był to drugi wynik w ciągu ostatnich pięciu lat.
- Odnotowano bardzo zbliżone wskaźniki liczby rozpoczynanych budów i uzyskiwanych pozwoleń na budowę.
- Najwięcej nowych inwestycji i mieszkań oferowanych jest w Podgórzu, a najmniej w Nowej Hucie. W ośmiu krakowskich dzielnicach administracyjnych koncentruje się ok. 80% oferty mieszkaniowej.
- Ponad 30% oferowanych w grudniu 2012 roku mieszkań było gotowych do zamieszkania. Obszarem, w którym odnotowano największy procent gotowych mieszkań, była Krowodrza.
- Średnie ceny w dzielnicach Krakowa zawierają się w przedziale 4 600-9 900 PLN/m². Ponad 60% mieszkań można było kupić w cenie 5 000-7 000 PLN/m².
- Prawie we wszystkich dzielnicach w 2012 roku spadły ceny ofertowe za 1 m² mieszkania. Średni spadek cen ofertowych, liczony na podstawie zmian średnich cen w dzielnicach, wyniósł w 2012 roku ok. 5,5%.
- Prawie 80% oferowanych mieszkań położonych było nie wyżej niż na IV piętrze.
- W ofercie krakowskich deweloperów dominowały mieszkania 2-pokojowe, które na koniec grudnia 2012 roku stanowiły ponad 48% oferowanych lokali.
- W przedziałach metrażu 41-60 m² znajdowało się ponad 52% wszystkich ofert mieszkaniowych.

III.2. WTÓRNY RYNEK MIESZKAŃ

III.2.1. WTÓRNY RYNEK MIESZKAŃ – CENY OFERTOWE

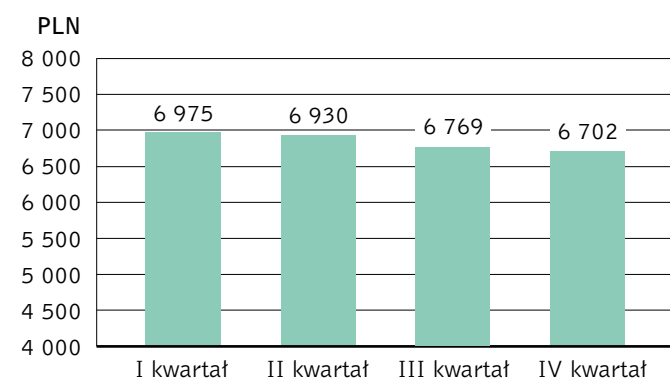


Z badania ofertowych cen mieszkań na wtórnym rynku nieruchomości w Krakowie wynika, że rok 2012 był kolejnym, w którym wystąpiły obniżki cenowe. W pierwszym kwartale analizowanego roku za zakup mieszkania położonego w stolicy Małopolski trzeba było zapłacić przeciętnie 6 975 PLN. Średnia cena krakowskiego mieszkania w ostatnim kwartale oscylowała w granicach 6 702 PLN. Z porównania sytuacji cenowej na początku i pod koniec 2012 roku widać, że obniżka przeciętnej ceny 1 m² w Krakowie wyniosła prawie 4%. W poprzednich latach spadek ceny pomiędzy I i IV kwartałem wyniósł kolejno: 1,7% w 2010 roku i 2,6% w 2011 roku. Obniżki są głównie efektem utrzymującej się restrykcyjnej polityki kredytowej banków, które w dużej mierze mają wpływ na poziom popytu efektywnego na rynku nieruchomości. Gorsza dostępność do źródeł finansowania

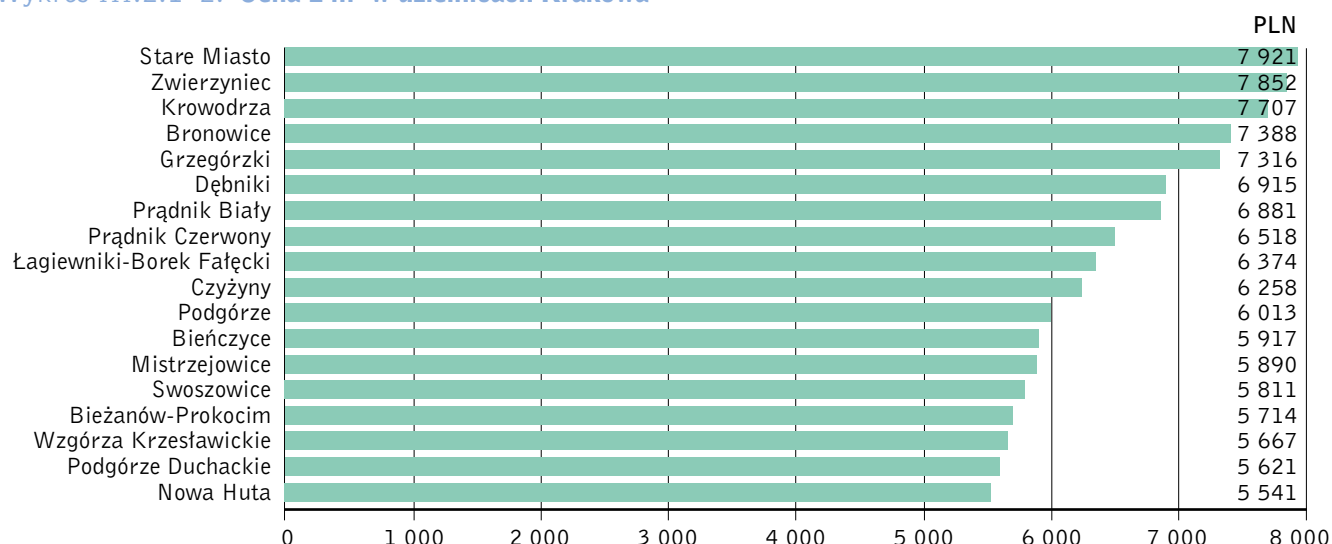
przekłada się bezpośrednio na wydłużony czas oczekiwania na nabywcę. Mimo postępujących spadków i urealnianych cen mieszkań, na krakowskim rynku nieruchomości odnotowano mniejszą dynamikę obrotu. Pogorszenie sytuacji było odczuwalne głównie dla osób sprzedających. Możliwości zakupowe większości klientów są bowiem ograniczone. Jednocześnie na rynku oferowanych jest wiele mieszkań w coraz bardziej konkurencyjnych cenach. Wystawiając ofertę sprzedaży mieszkania, oferenci musieli liczyć się z faktem, iż potencjalnie zainteresowane osoby będą zdeterminowane do tego, aby intensywnie negocjować. W najlepszej sytuacji byli kupujący, którzy posiadali odpowiednią zdolność kredytową lub dysponowali zaoszczędzonymi środkami. Osoby z tej grupy były w stanie kupić w ostatnim roku mieszkania w szczególnie atrakcyjnych i okazyjnych cenach. Według wcześniejszych zapowiedzi rządu rok 2012 był okresem, w którym powoli wygaszano program dopłat rządowych „Rodzina na swoim”, aby ostatecznie zakończyć jego funkcjonowanie. Liczba ofert sprzedaży mieszkań kwalifikujących się pod względem cenowym do programu pod koniec 2012 roku wyniosła niewiele ponad 1,5%. Według przekazywanych przez rząd informacji program „Mieszkanie dla młodych”, który zastąpi „Rodzinę na swoim”, nie będzie uwzględniał dopłat dla mieszkań z rynku wtórnego. Oznacza to ograniczenie stymulacji popytu na tym rynku w nadchodzących miesiącach. Szansą na poprawę sytuacji będzie z pewnością liberalizacja polityki kredytowej banków.

Według zapowiedzi Komisji Nadzoru Finansowego, która nakłada na banki konieczność restrykcyjnego obliczania zdolności kredytowej, zostanie znolizowana i w pozytywny sposób wpłynie na dostępność tego sposobu finansowania zakupu. Ostatni rok był trudnym okresem dla firm funkcjonujących na rynku nierucho-

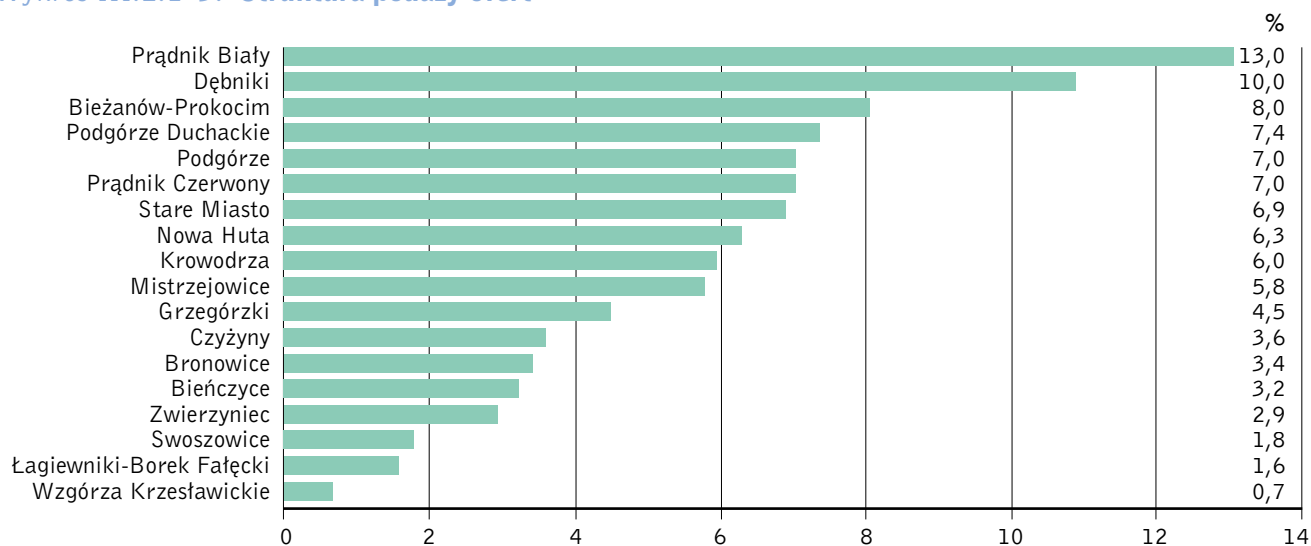
Wykres III.2.1–1.
Kształtowanie się ceny 1 m² w Krakowie w 2012 roku



Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

Wykres III.2.1–2. Cena 1 m² w dzielnicach Krakowa


Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

Wykres III.2.1–3. Struktura podaży ofert


Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

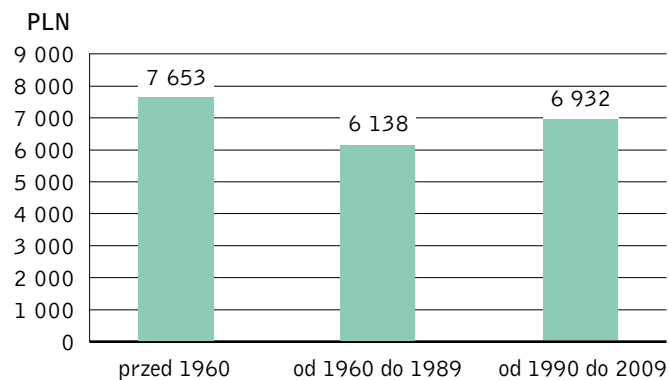
mości. Wiele podmiotów działających w branży pośrednictwa nieruchomości, aby pozostać konkurencyjnymi, decydowało się na obniżanie cen świadczonych usług, a także starało się znacznie ograniczać koszty prowadzenia działalności.

W porównaniu z rokiem 2011 spadki cen odnotowano praktycznie w każdej dzielnicy Krakowa, z wyjątkiem dzielnicy Czyżyny

i Grzegórzki. W tych rejonach odnotowano wzrost ceny ofertowej, odpowiednio o 1,3 i 2,4%. Niewielkie obniżki cenowe zaobserwowano z kolei w popularnych dzielnicach Krakowa. W dzielnicy Stare Miasto cena ofertowa zmniejszyła się tylko o 0,5% w porównaniu z ubiegłym rokiem. Analiza ogłoszeń sprzedaży mieszkań z dzielnic Krowodrza i Dębniki pokazuje, że cena 1 m² obniżyła się w tamtym obszarze o 0,8%. Co istotne, niewielkie obniżki

Wykres III.2.1–4.

Cena 1 m² mieszkania w Krakowie ze względu na rok budowy



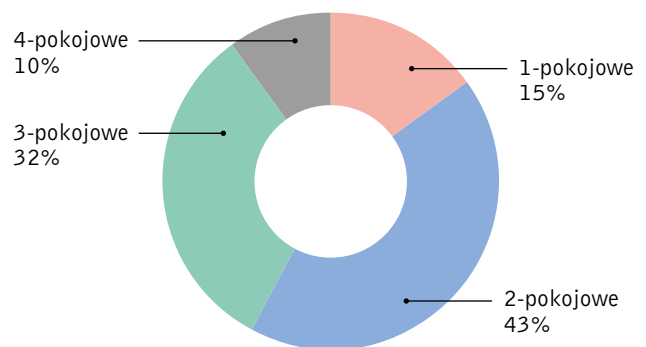
Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

odnotowano również w dzielnicach najtańszych. Wynika to z dużych spadków cen, które wystąpiły w tych rejonach w latach poprzednich. Cena 1 m² w dzielnicy Podgórze Duchackie wyniosła w 2012 roku 5 621 PLN. W roku poprzednim osoba, która zdecydowała się nabyć mieszkanie położone w tej lokalizacji, musiała liczyć się z kosztem 5 662 PLN/m². Oznacza to, że cena ofertowa 1 m² obniżyła się w tym rejonie tylko o 41 PLN. Największe spadki cen odnotowano z kolei w dzielnicach Bronowice (o 6,1%) i Mistrzejowice (o 5,2%). Najtańszą krakowską dzielnicą w 2012 roku była Nowa Huta, w której za zakup 1 m² mieszkania trzeba było zapłacić 5 541 PLN. Do najdroższych lokalizacji tradycyjnie należy Stare Miasto (7 921 PLN/m²) i Zwierzyniec (7 852 PLN/m²).

Największą podaż ofert sprzedaży mieszkań w 2012 roku odnotowano w dzielnicy Prądnik Biały. Z tego rejonu pochodziło 13% z ogólnej liczby ogłoszeń sprzedaży. Na kolejnym miejscu uplasowała się dzielnica Dębniki z wynikiem 10,9%. Stosunkowo dużo ogłoszeń dotyczyło również ofert sprzedaży mieszkań położonych w dzielnicy Bieżanów-Prokocim (8,0%). Umiarkowaną podaż ogłoszeń cechowały się m.in. rejon: Stare Miasto (6,9%), Nowa Huta (6,3%) oraz Krowodrza (6,0%). Obszarem o najniższej podaży ogłoszeń były w badanym okresie Wzgórze Krzesławickie. Tylko 0,7% z ogólnej liczby ofert pochodziło właśnie stamtąd. Obserwacja wielkości podaży w poszczególnych dzielnicach miasta może być istotną wskazówką dla sprzedających mieszkanie i osób poszukujących mieszkania do zakupu, ponieważ pokazuje, w jakich rejonach miasta występuje stosunkowo duża konkurencja. Większa podaż ogłoszeń z danej dzielnicy oznacza również większy wybór dla potencjalnego nabywcy.

Wykres III.2.1–5.

Podaż ofert ze względu na liczbę pokoi



Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

Do najdroższych mieszkań pod względem roku budowy należały w badanym okresie lokale wybudowane przed 1960 rokiem. Wynika to głównie ze ścisłej korelacji roku budowy i lokalizacji, w jakiej położone są dane budynki. Większość ofert sprzedaży mieszkań, które zostały wzniesione przed 1960 rokiem, dotyczy kamienic położonych w centralnych dzielnicach miasta. Za 1 m² mieszkania z tego segmentu trzeba było zapłacić w poprzednim roku przeciętnie 7 653 PLN. Z porównania cen z analizowanego okresu z sytuacją cenową z poprzedniego roku wynika, że w tej grupie doszło do obniżki ceny metra kw. na poziomie 567 PLN. Najtańszymi mieszkaniami pozostały lokale wybudowane w latach 1960–1989. Na niski poziom cen mieszkań z segmentu wpływa fakt, iż wiele oferowanych do sprzedaży mieszkań z tej grupy powstało na oddalonych od centrum miasta dużych osiedlach mieszkaniowych wzniesionych w technologii z wielkiej płyty. Na umiarkowanym poziomie oscylują z kolei ceny mieszkań w nowym budownictwie. Przeciętna cena 1 m² dla lokalu, który powstał w latach 1990–2009, wyniosła w badanym okresie 6 932 PLN. Co ciekawe, podaż mieszkań z tego segmentu stanowi prawie połowę z ogólnej liczby ogłoszeń znajdujących się w ofercie na rynku.

Najwięcej oferowanych mieszkań pochodziło z grupy lokali 2-pokojowych. Taka tendencja utrzymuje się niezmiennie na krakowskim rynku mieszkań od wielu lat. Lokale z tej grupy stanowią blisko połowę z ogólnej liczby ogłoszeń dotyczących sprzedaży mieszkań. W porównaniu z rokiem 2011 o 3% zwiększył się w ofercie udział lokali 4-pokojowych. Z analizy struktury podaży widać, że zmniejszył się natomiast udział mieszkań 1-pokojowych i 2-pokojowych, odpowiednio o 2 i 1%.

III.2.2. WTÓRNY RYNEK MIESZKAŃ – CENY TRANSAKCYJNE



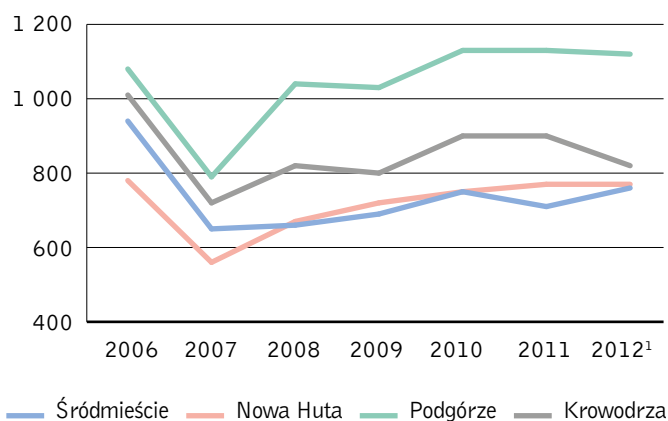
Już piąty rok z rzędu, co trzecie mieszkanie z rynku wtórnego sprzedawane było w Podgórzu. Od lat na tym obszarze buduje się blisko połowę wszystkich realizowanych przez deweloperów mieszkań, które z czasem zasilają rynek wtórny, zwiększając wolumen transakcji w tym segmencie rynku. Najmniej mieszkań sprzedaje się na obszarze Śródmieścia, co powodowane jest najpewniej wysokimi cenami. Zaskakująco mała liczba mieszkań przechodzi z rąk do rąk na obszarze Nowej Huty, mimo najniższych cen na obszarze tej dzielnicy. Jak widać, nawet kryzys nie jest w stanie napędzić w te rejony rzesz nabywców. Nowych inwestycji przybywa tam niewiele, głównie z powodu cen, jakie można tam

osiągnąć. Zła konotacja tych obszarów, mimo upływu lat, nadal wywiera wpływ na decyzje nabywców mieszkań.

Od załamania rynku w 2007 roku, przez trzy kolejne lata globalna liczba transakcji stale rosła, osiągając szczyt w 2010 roku. Nie udało się jednak dojść do liczby, jaką rynek osiągnął w rekordowym 2006 roku, będącym kulminacją wieloletniej hossy. Jeśli chodzi o liczbę sprzedawanych mieszkań w ciągu ostatnich dwóch lat, sytuację można określić jako stabilną, z lekką tendencją zniżkową. Jest to efekt bardzo silnej konkurencji ze strony rynku pierwotnego, gdzie mieszkania tanieją w szybszym tempie z uwagi



Wykres III.2.2–1.
Liczba transakcji na wtórnym rynku mieszkań



¹ wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

na znaczną nadpodaż. Ceny mieszkań nowych i używanych zbliżyły się do siebie. Dzięki temu na rynku pierwotnym sprzedaje się aktualnie więcej mieszkań. Mniej mieszkań niż w poprzednich latach trafia także na rynek wtórny dzięki ulgom przy ich wykupie z zasobu gminy lub spółdzielni mieszkaniowych.

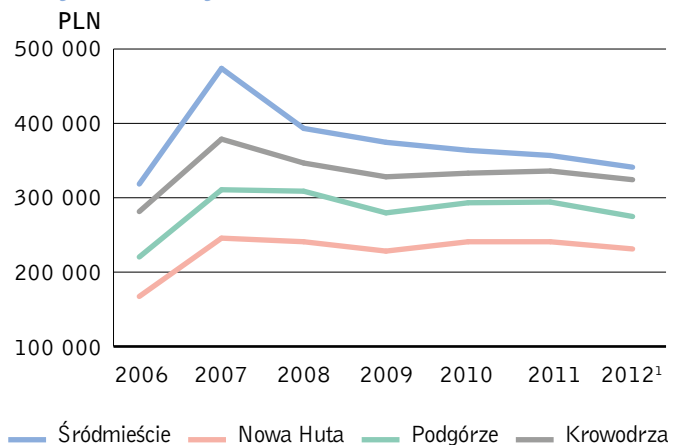
Ocenę atrakcyjności poszczególnych obszarów Krakowa widać po średnich cenach, jakie uzyskuje się za lokale na obszarze dawnych czterech dzielnic. Tu nic się nie zmienia od wielu lat. Największe zainteresowanie, a w konsekwencji – najwyższe ceny, notuje się w Śródmieściu i Krowodrzy. Niższe ceny osiąga się w Podgórzu, a tradycyjnie najtaniej jest w Nowej Hucie. W ciągu 2012 roku na obszarze wszystkich dzielnic ceny uległy obniżeniu. Na rynku wykreował się wyraźny trend spadkowy.

Rok ten był pierwszym od wielu lat, gdy średnia z nabywanych lokali spadła poniżej granicy 300 tys. PLN/lokal.

Średnia cena jednostkowa 1 m² ze wszystkich sprzedanych lokali na rynku wtórnym w 2012 roku spadła o ok. 5% w stosunku do roku poprzedniego, zbliżając się do granicy 6 tys. PLN. Tendencja spadkowa była widoczna na wszystkich obszarach miasta w podobnym wymiarze.

Rok 2012 na wtórnym rynku mieszkań był już drugim z rzędu, gdy kupujący ograniczali zakupy. Głównym powodem była

Wykres III.2.2–2.
Średnia cena transakcyjna za mieszkanie na rynku wtórnym



¹ wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

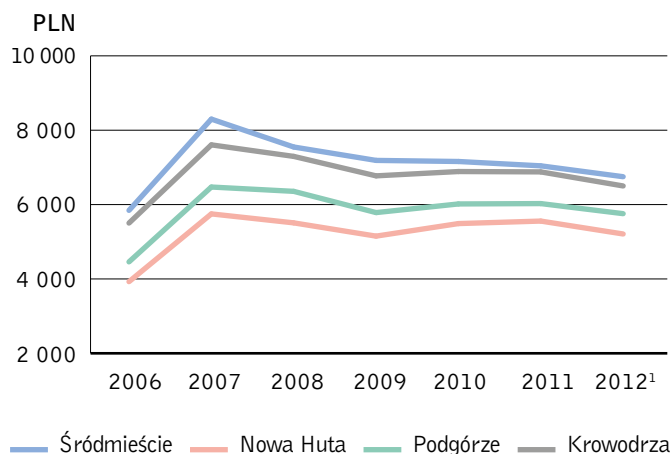
polityka kredytowa banków, które nadal mocno utrudniały dostęp do kredytów.

Łącznie, dla całego miasta, średnia powierzchnia nabywanego lokalu w 2012 roku wynosiła ok. 48 m². Na tym, najniższym w historii poziomie, utrzymuje się już piąty rok z rzędu. Świadczy to o wciąż niewielkiej sile nabywczej kupujących, których stać było głównie na małe mieszkania. To przeważnie takimi mieszkaniami handlowało się na obszarze wszystkich krakowskich dzielnic.

Mimo obniżek cenowych, średnia powierzchnia nabywanych lokali pozostała ta sama. To znak, że społeczeństwo ubożeje, nie zwiększając powierzchni nabywanych mieszkań mimo spadków cen. Duże mieszkania stosunkowo rzadko są przedmiotem obrotu rynkowego. W 2012 roku transakcje lokalami o powierzchni powyżej 65 m² stanowiły zaledwie 15% wszystkich transakcji. A powyżej 100 m² tylko 2% całości rynku.

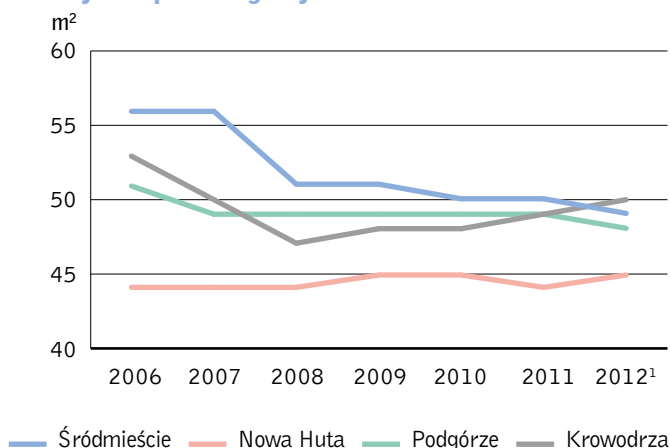
Pochodną ochłodzenia rynku pod koniec ubiegłego roku, którego efektem był spadek liczby transakcji, jest malejący obrót, spadający sukcesywnie od dwóch lat. Duża aktywność banków, jaka miała miejsce w 2010 roku, skutkowała wzrostem ilości kapitału przepływającego przez wtórny rynek mieszkań. Jednak od wejścia nowej rekomendacji T i modyfikacji rekomendacji S w 2011 roku, obroty na tym rynku spadają. Niebagatelne znaczenie miała też obniżka progów programu „Rodzina na Swoim” w ostatnim roku jego obowiązywania.

Wykres III.2.2–3.
Średnia cena 1 m² mieszkania na rynku wtórnym



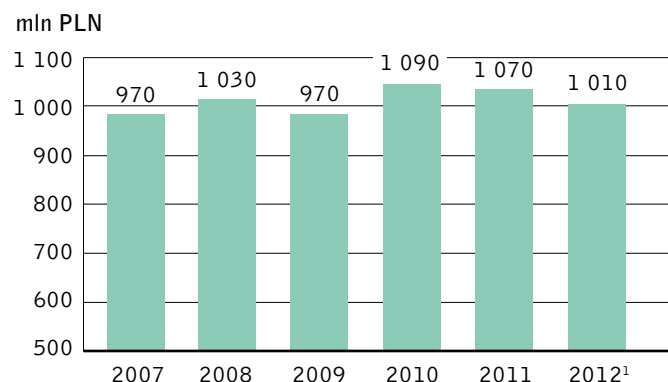
¹ wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Wykres III.2.2–4.
Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym w poszczególnych dzielnicach miasta



¹ wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Wykres III.2.2–5.
Obrót na wtórnym rynku mieszkań



¹ wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Podsumowanie

- Skurczył się popyt wewnętrzny z powodu ostrych kryteriów w udzielaniu kredytów hipotecznych, ograniczeń w programie „Rodzina na Swoim” oraz czynników psychologicznych związanych z kryzysem w strefie euro. Doprowadziło to do spadku cen, liczby transakcji, a tym samym – obrotów na rynku wtórnym.
- We wszystkich rejonach miasta sprzedają się głównie małe mieszkania, bardziej zamożni klienci preferują rynek pierwotny.
- Zanotowano rekordowy wzrost podaży mieszkań deweloperskich, co doprowadziło do wzrostu konkurencji pomiędzy obydwojema rynkami, z której rynek pierwotny wyszedł zwycięsko, sprzedając większą liczbę lokali mieszkalnych, przy gwałtownie spadających cenach.
- Powyższe czynniki mogą prowadzić do dalszych spadków cen mieszkań na rynku wtórnym w 2013 roku.

III.3. WYNAJEM MIESZKAŃ I DOMÓW



Badanie sytuacji na krakowskim rynku wynajmu wykazało, iż poziom cen utrzymywał się, szczególnie w pierwszej połowie 2012 roku, na stosunkowo stabilnym poziomie. Największe wahania stawek za wynajem odnotowano w trzecim kwartale ubiegłego roku. Obniżył się wówczas znacznie poziom cen wynajmu lokali 2-pokojowych i 3-pokojowych. Spadek cen w przypadku lokali z tej grupy nie trwał jednak długo, ponieważ już w kolejnym kwartale ceny wróciły do poziomu z drugiego kwartału. Należy przy tym zwrócić uwagę na fakt, iż spadki cen w trzecim kwartale wynikają



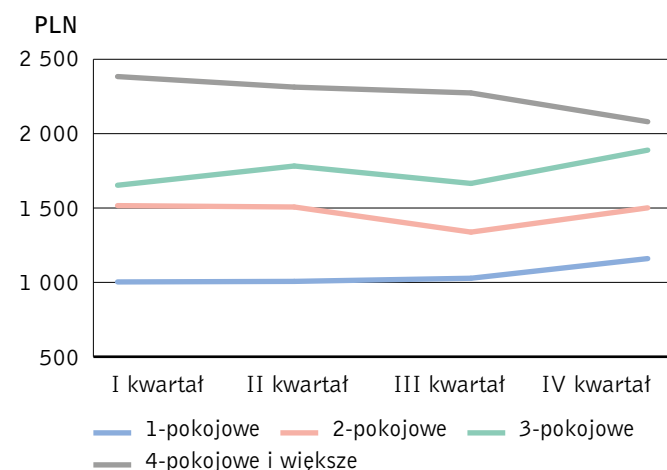
w dużej mierze z sezonowości wynajmu związanego z wyjazdem studentów w okresie wakacyjnym do ich rodzinnych miast. Postępujące kwartalne obniżki cen odnotowano z kolei w przypadku mieszkań 4-pokojowych i większych. Za wynajem mieszkania z tego segmentu trzeba było w pierwszych miesiącach roku zapłacić około 2 400 PLN. W ostatnim kwartale cena wynajmu mieszkania 4-pokojowego wahała się w granicach 2 100 PLN. Najstabilniej kształtował się poziom stawek za wynajem w przypadku mieszkań 1-pokojowych. Cena wynajmu utrzymywała się na praktycznie niezmiennym poziomie przez pierwsze trzy kwartały roku. W ostatnich miesiącach odnotowano w tej grupie niewielki wzrost cen.

Z oferty wynajmu mieszkań w Krakowie najczęściej korzystają studenci, jak również osoby młode, które nie podjęły jeszcze decyzji o poszukiwaniu własnego mieszkania lub są na etapie gromadzenia niezbędnych do zakupu środków.

Trudna i niestabilna sytuacja na rynku pracy jest powodem szukania oszczędności przez klientów również podczas wybierania ofert wynajmu. W obliczu pogorszonych możliwości finansowych potencjalni najemcy nie są bowiem w stanie przekroczyć pewnej psychicznej bariery cenowej, jaką zapłacą za wynajem lokalu.

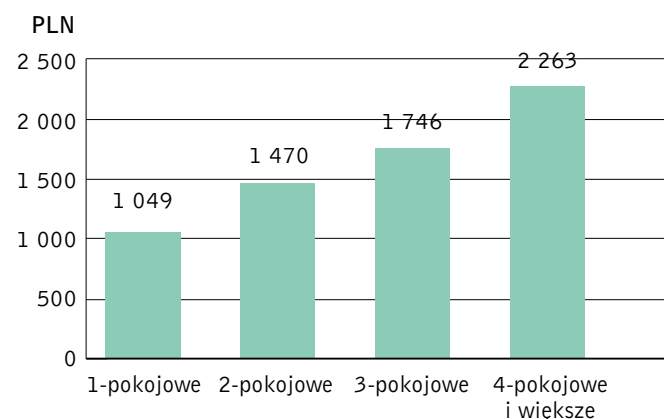
Niewykluczone, że głównym efektem tego jest odnotowana prawie 12% obniżka cen w przypadku najdroższych lokali 4-pokojowych i większych. Charakterystyczna jest również stosunkowo duża obniżka średniej ceny (rok do roku) dla mieszkań 3-pokojowych. W 2011 roku ogłoszenia dotyczące wynajmu lokali z tej grupy często przekraczały cenę 2 000 PLN. Obecnie wynajęcie mieszkania 3-pokojowego to zazwyczaj koszt nie większy niż 1 800 PLN. Jednocześnie można zauważyć, że najbardziej odporne na obniżki cen są najtańsze na rynku wynajmu mieszkania 1- oraz 2-pokojowe. Determinantem obniżek stawek za wynajem jest również

Wykres III.3–1.
Ceny wynajmu mieszkań w Krakowie ze względu na liczbę pokoi



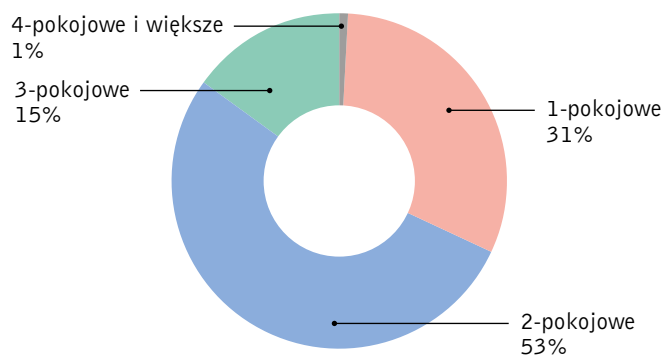
Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

Wykres III.3–2.
Średnia cena wynajmu mieszkania w Krakowie ze względu na liczbę pokoi



Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

Wykres III.3–3.
Podaż ofert wynajmu mieszkań ze względu na liczbę pokoi



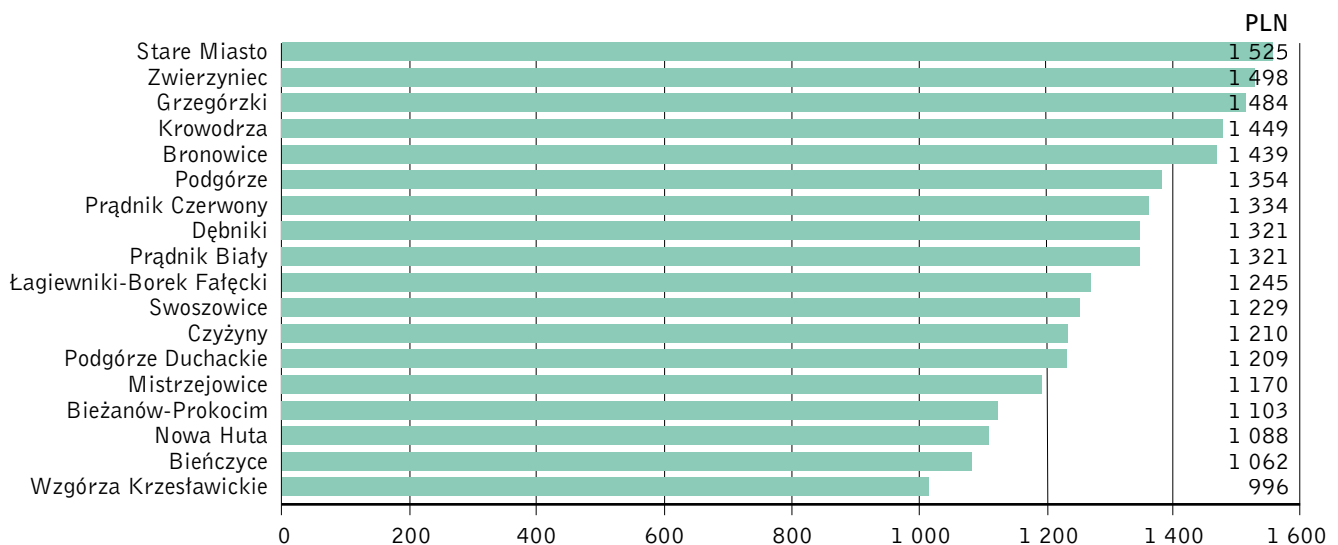
Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

duża podaż ofert mieszkań, które są jednocześnie przeznaczone do sprzedaży. Mimo zalet wynikających z oferowania do sprzedaży mieszkania bez najemcy, część właścicieli po miesiącach bezowocnego eksponowania oferty zdecydowała się powrócić do jego wynajmowania. W takiej sytuacji sprzedającemu zależy często na szybkim wynajmie lokalu (zazwyczaj w atrakcyjnej dla najemcy cenie), by pokryć koszty utrzymania do momentu znalezienia nabywcy.

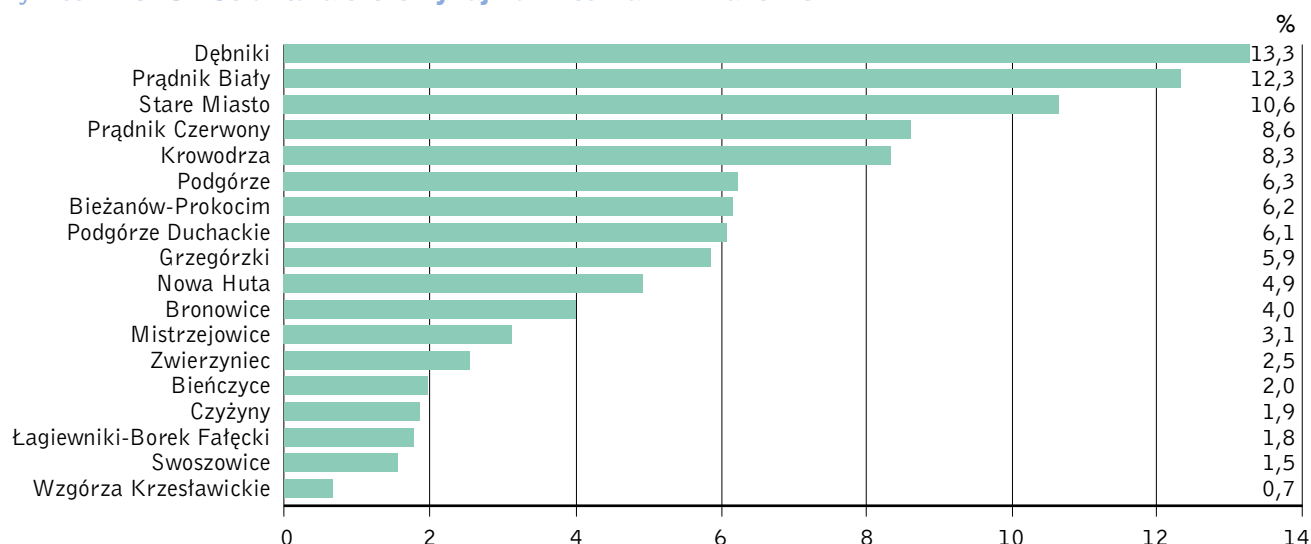
Wynajęcie mieszkania 1-pokojowego w badanym okresie oznaczało koszt w granicach 1 000 PLN. Na podobnym poziomie kształtowała się cena wynajmu kawalerki w roku poprzednim. Z kolei za wynajęcie mieszkania 2-pokojowego trzeba było zapłacić w ostatnim roku już około 400 PLN więcej. Porównując oferty mieszkań 1-, 2- i 3-pokojowych można zauważyć, że najmniejsza różnica w cenie występuje pomiędzy lokalami 2-pokojowymi i 3-pokojowymi. W ujęciu procentowym wynosiła ona przeciętnie niecałe 18%. Oznacza to, że powiększenie budżetu przeznaczonego na wynajem mieszkania 2-pokojowego o niecałe 300 PLN mogłoby pozwolić już na wynajęcie mieszkania o większej liczbie izb. Do najdroższych należą, podobnie jak w latach poprzednich, mieszkania 4-pokojowe i większe. Stawka za wynajem lokalu z tego segmentu wynosiła ponad 500 PLN więcej w porównaniu z mieszkaniem 3-pokojowym.

Struktura podaży ofert wynajmu w roku 2012 przedstawia się podobnie jak w latach poprzednich. Zdecydowanie najwięcej na rynku wynajmu znajduje się ofert dotyczących lokali 2-pokojowych. Stanowią one ponad połowę z ogólnej liczby ogłoszeń wynajmu. Na kolejnym miejscu pod względem liczebności znajdują się mieszkania 1-pokojowe (31%). O 1% w porównaniu z poprzednim rokiem zwiększył się udział mieszkań 3-pokojowych. W badanym okresie udział ogłoszeń mieszkań z tej grupy wynosił 15%. Podobnie jak w roku poprzednim najmniejszą grupę stanowią lokale 4-pokojowe i większe (1%).

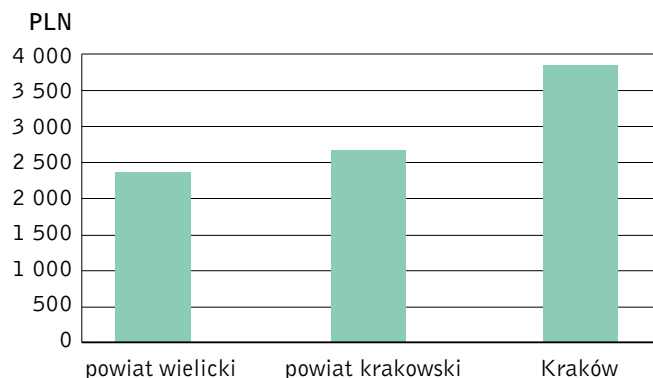
Wykres III.3–4. Ceny wynajmu mieszkania 2-pokojowego



Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

Wykres III.3–5. Struktura ofert wynajmu mieszkań w Krakowie


Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

Wykres III.3–6. Stawka za wynajem domu


Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

Szczególnie istotnym czynnikiem wpływającym na poziom stawek za wynajem jest położenie mieszkania na mapie miasta. Do najdroższych ogłoszeń należą oferty wynajmu mieszkań zlokalizowanych w centralnych rejonach Krakowa. Wynajem 2-pokojowego mieszkania w dzielnicy Stare Miasto wiązał się w ostatnim roku z koniecznością zapłaty 1 525 PLN. Na kolejnych miejscach w rankingu cenowym znalazły się dzielnice: Zwierzyniec (1 498 PLN), Grzegórzki (1 484 PLN) oraz Krowodrza (1 449 PLN). Do najtańszych obszarów miasta należą głównie dzielnice po-

łożone w znacznym oddaleniu od centrum. W 2012 roku najtańszej można było wynająć mieszkanie w dzielnicach: Wzgórz Krzesławickie (996 PLN), Bieńczyce (1 062 PLN) oraz Nowa Huta (1 088 PLN).

W uzyskaniu informacji o tym, w której dzielnicy najłatwiej znaleźć mieszkanie do wynajęcia, pomocna może okazać się analiza wielkości podaży ofert w poszczególnych rejonach miasta. W 2012 roku odnotowano, iż najwięcej ogłoszeń wynajmu pochodziło z dzielnicy Prądnik Biały (13%). Na kolejnym miejscu uplasowała się dzielnica Dębniki. Mniej więcej co dziesiąte ogłoszenie wynajmu w Krakowie dotyczyło mieszkania położonego w tej części miasta. Podaż w granicach 7% z ogólnej liczby ofert wynajmu cechowała dzielnice Bieżanów-Prokocim, Podgórze Duchackie, Podgórze, Prądnik Czerwony i Stare Miasto. Obszarem o najniższej podaży ogłoszeń wynajmu były Wzgórz Krzesławickie. Pochodził stamtąd niecały 1% z ogólnej liczby ofert.

Z analizy cen wynajmu domów w Krakowie oraz w powiecie krakowskim i wielickim wynika, że stawki za wynajem nieruchomości z tego segmentu uległy – w porównaniu z rokiem ubiegłym – obniżeniu. Średni poziom cen wynajmu dla domów z Krakowa wyniósł w 2012 roku 3 809 PLN. Oznacza to obniżkę stawki wynajmu o 202 PLN. Spadki cen wynajmu wystąpiły również w przypadku domów położonych w powiecie wielickim i powiecie krakowskim. Ostatecznie średni poziom cen w analizowanym roku wyniósł w tych rejonach odpowiednio 2 399 PLN i 2 647 PLN.

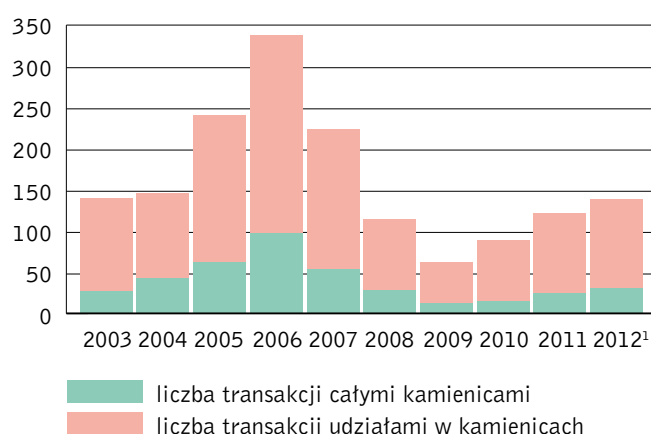
III.4. KAMIENCE I POWIERZCHNIE ZABYTKOWE



Krakowskie kamienice zawsze stanowiły odrębny segment rynku nieruchomości inwestycyjnych, z własną dynamiką, popytem i podażą. Ze względu na różnorodność funkcji z dominującymi mieszkaniami, rynek kamienic najmocniej skorelowany jest z rynkiem mieszkaniowym (a zwłaszcza apartamentowym) oraz z rynkiem powierzchni komercyjnych i rynkiem hotelowo-turystycznym. W Krakowie jest ponad 10 tys. kamienic, lecz nadal duża ich część posiada nieuregulowany stan prawny (brak podziału fizycznego i wydzielenia udziałów). Inną tendencją jest trwały podział i wydzielanie odrębnych nieruchomości lokalowych. Podaż całych kamienic jest więc znacznie ograniczona, a pojawiające się nowe oferty sprzedaży są najczęściej wynikiem kolejnych regulacji stanów prawnych, zwłaszcza prawa własności.



Wykres III.4–1.
Liczba transakcji na rynku kamienic w latach 2003-2012



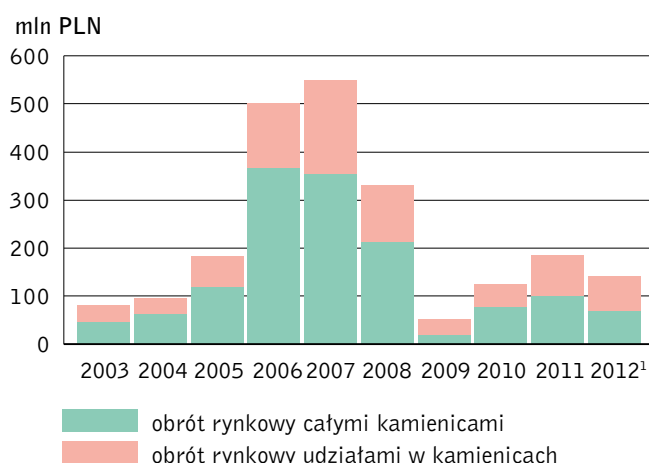
¹ wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

Obrót rynkowy kamienicami koncentruje się na obszarze trzech przedwojennych dzielnic: Śródmieścia, Krowodrzy i Podgórza. Szacuje się, że w roku 2012 zawarto ponad 130 rynkowych transakcji sprzedaży kamienic, w tym w 30 przypadkach – całych nieruchomości. Pozostałe transakcje dotyczyły udziałów w kamienicach. Po okresie spadków liczby transakcji w latach 2006-2009, począwszy od 2010 roku powoli wzrasta liczba zawartych kontraktów kupna-sprzedaży. Rok 2009 był najśłabszym pod kątem liczby zrealizowanych transakcji dla całego okresu 2003-2012, lecz z dzisiejszej perspektywy widać już wyraźną zmianę tendencji. W roku 2012 zawarto prawie tyle samo transakcji, co w 2003, zamykając w ten sposób cały cykl koniunkturalny na tym rynku.

Równocześnie jednak, w 2012 roku rynek zanotował wyraźny, bo aż 33% spadek obrotów w stosunku do roku poprzedniego. Szacunkowe obroty wyniosły 139 mln PLN, podczas gdy w 2011 roku osiągnęły one 180 mln PLN. Na zakupy całych kamienic inwestorzy wydali w 2012 roku 70 mln PLN, czyli znacznie mniej niż w 2011 roku.

W 2012 roku doszło zatem do wzrostu liczby transakcji, przy spadku obrotów. Wskazuje to na wciąż trudną sytuację na rynku nieruchomości i utrzymanie tendencji spadkowej cen kamienic. Kapitał inwestycyjny ostrożnie powraca na rynek, jednakże tran-

Wykres III.4–2.
Obrót rynkowy kamienicami i udziałami w kamienicach w latach 2003-2012



¹ wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

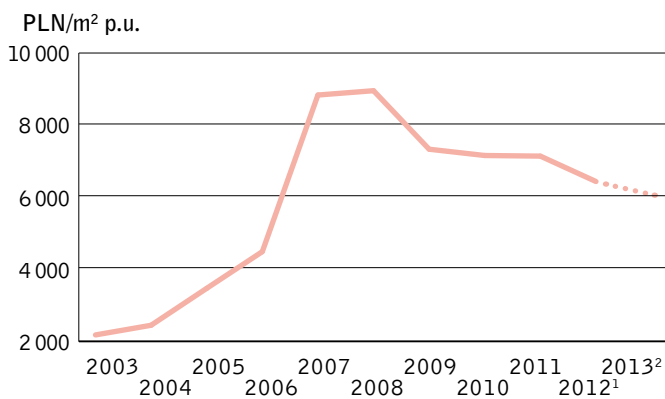
sakcje dotyczą głównie mniejszych i tańszych kamienic. Analogiczne tendencje w ostatnich latach panują także na rynkach mieszkaniowym, komercyjnym i hotelowym.

Analiza cen transakcyjnych z ostatnich 4 lat świadczy o utrzymującej się słabej tendencji spadkowej cen kamienic w Krakowie: z 7 300 PLN/m² w 2009 roku, do 6 400 PLN/m² w roku 2012 (w Śródmieściu). W ostatnim roku zaobserwowano nawet największy spadek jednostkowy cen, wynoszący 10% rok do roku. Biorąc pod uwagę jednoczesny wzrost liczby transakcji może to oznaczać, że rynek osiągnął już najniższy poziom cenowy i nastąpi wkrótce zmiana trendu.

Najwyższa cena zapłacona w 2012 roku za kamienicę wyniosła 9,2 mln PLN, przy średniej cenie rynkowej takich nieruchomości równej 2,6 mln PLN. Dla porównania, w 2011 roku najdroższa kamienica osiągnęła cenę 14,0 mln PLN, a średnia cena rynkowa nieruchomości wyniosła 3,8 mln PLN. Ceny jednostkowe w przeliczeniu na 1 m² kamienicy w Śródmieściu, od rekordowego 2007 roku, spadły już aż o 28%.

W 2012 roku kontynuowany był zatem wieloletni trend spadkowy, chociaż wzrost liczby transakcji wskazuje na zbliżający się moment zmiany tych tendencji. Immanentną cechą tego rynku jest

Wykres III.4–3.
Trend cenowy kamienic w Śródmieściu
w latach 2003-2013



¹ wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych

² prognoza

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

znaczące zróżnicowanie cen jednostkowych kamienic (1 tys.-14 tys. PLN/m² p.u.), wynikające z dużych dysproporcji w atrakcyjności lokalizacyjnej (np. ul. Zamoyskiego w Podgórzu i ul. Garbarska koło Plant), w stanie techniczno-użytkowym (od kamienic luksusowych – do pustostanów wymagających kapitalnego remontu) i w wielkości dochodu z najmu (od powierzchni handlowych wynajmowanych za kwotę 300-400 PLN/m² – do mieszkań z najemcami płacącymi czynsz regulowany 10-14 PLN/m²). A właśnie oczekiwana stopa zwrotu dla większości inwestorów jest podstawą kalkulacji opłacalnej dla nich ceny zakupu kamienicy.

Nowym zjawiskiem po stronie podaży są coraz liczniejsze oferty sprzedaży kamienic wraz z decyzjami o warunkach zabudowy lub pozwoleniami na ich przebudowę i rozbudowę. Tak przygotowane oferty pozwalają potencjalnym nabywcom precyzyjnie przygotować biznes plan przedsięwzięcia, a co za tym idzie, dokładniej oszacować ryzyko inwestycyjne. Cechą charakterystyczną tych ofert i transakcji jest kalkulacja ceny oparta na docelowej (projektowanej) wielkości powierzchni użytkowej budynku, analogicznie jak w przypadku sprzedaży gruntów inwestycyjnych. Najdroższa obecnie oferta sprzedaży takiej kamienicy położonej koło Wawelu,

z pozwoleniem na jej rozbudowę, opiewa na kwotę 7 000 PLN/m² docelowej p.u. Tendencje te są też odpowiedzią na oczekiwania rynku po stronie popytu, gdyż inwestorzy na dzisiejszym trudnym rynku oczekują ofert sprzedaży kamienic, z przygotowanym programem inwestycyjnym, zapewniającym szybszy zwrot z inwestycji.

Struktura popytu w 2012 roku wskazuje w dalszym ciągu na przewagę inwestorów z branży mieszkaniowej i apartamentowej oraz ograniczony, ale stabilny popyt ze strony rynku hotelowo-turystycznego (zakupy pod hotele, hostele, pensjonaty, gastronomię), natomiast niski popyt ze strony inwestorów poszukujących kamienic pod biura i siedziby firm. O inwestycyjnej atrakcyjności kamienic świadczą nowe inwestycje apartamentowe w centrum miasta, tzw. plomby (uzupełnienie zabudowy pomiędzy istniejącymi kamienicami).

Prognozy dla rynku kamienic w Krakowie w krótkiej perspektywie są pesymistyczne, podobnie jak sytuacja makroekonomiczna kraju i całego rynku nieruchomości, ale w ujęciu kilkuletnim rynek stoi przed nową fazą umiarkowanych wzrostów obrotów i cen. W dalszym ciągu będzie napływał nowy kapitał krajowy i zagraniczny, przyciągany bardzo dobrą „marką” Krakowa, jako stolicy turystycznej Polski, a ostatnio także – międzynarodowego centrum usług biznesowych i nauki.



III.5. DOMY JEDNORODZINNE

III.5.1. DOMY JEDNORODZINNE W KRAKOWIE



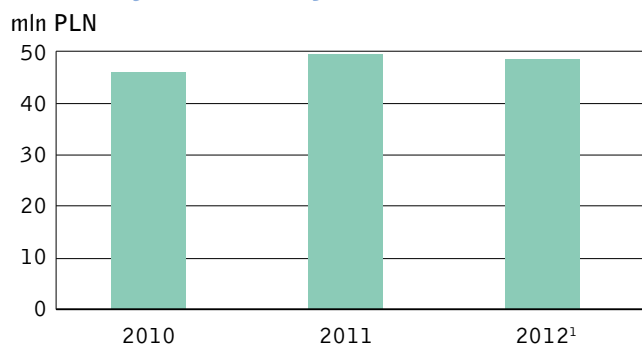
Rynek pierwotny

Analiza rynku pierwotnego w stosunku do lat poprzednich wykazuje, że po gwałtownym wzroście aktywności deweloperów w powiatach wielickim i krakowskim, liczba sprzedanych domów w 2011 roku spadła znacząco, bo o blisko 30%. W Krakowie tendencja była odwrotna. W 2011 roku zanotowano niewielki wzrost liczby sprzedanych domów jednorodzinnych na rynku pierwotnym. Ta zmiana może wiązać się z lekkim spadkiem zarówno cen budynków, jak i cen w przeliczeniu na powierzchnię. Istotna dla tej zmiany okazała się więc lokalizacja. Nadal na rynku mamy do czynienia z nadpodażą. Łatwo jest więc nabywcy negocjować cenę, niestety problemy z otrzymaniem kredytu – z uwagi na restrykcyjną politykę banków – nadal były ograniczeniem zarówno dla deweloperów, jak i potencjalnych nabywców.

W stosunku do 2011 roku nastąpił spadek wolumenu obrotów na poziomie 3% przy niewielkim wzroście liczby transakcji. W 2011 roku zanotowano 69 transakcji, natomiast szacowana liczba transakcji w 2012 roku to 70, przy spadku obrotów z 49,5 mln PLN do 48,0 mln PLN. Po niewielkim wzroście obrotów w 2011 roku mamy więc do czynienia ze stagnacją.

Obserwuje się silne zróżnicowanie w aktywności deweloperów w rozbiciu na dawne dzielnice Krakowa. W ogóle w ostatnich 2 latach nie stwierdzono realizacji deweloperskich w Śródmieściu, przy znikomej aktywności na terenie Nowej Huty. Największa aktywność dotyczyła jak zwykle Podgórze.

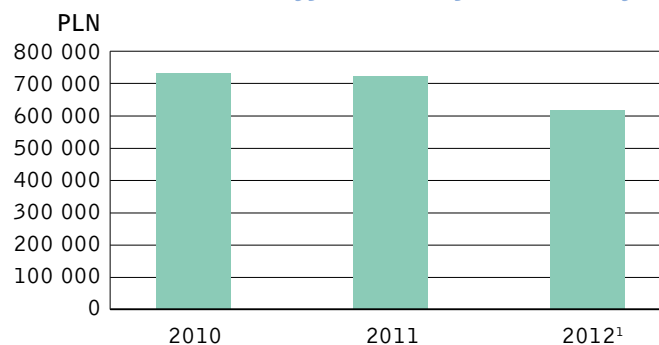
Wykres III.5.1–1.
Obrót na rynku transakcji domami



¹ oszacowano na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

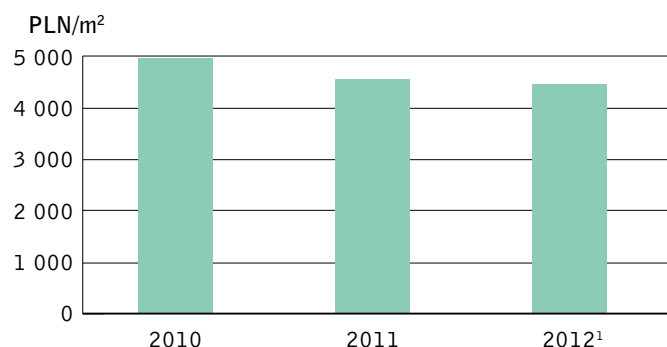
Wykres III.5.1–2.
Średnia cena transakcyjna za dom jednorodzinny



¹ oszacowano na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

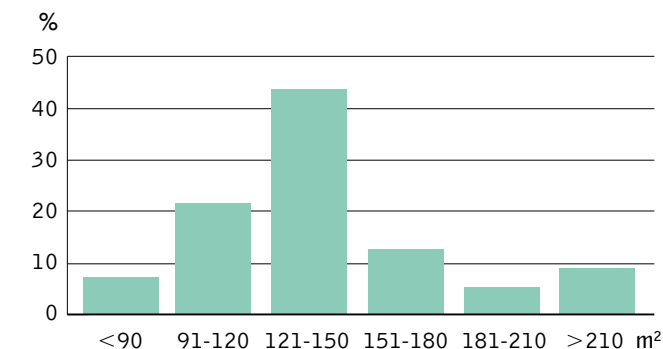
Wykres III.5.1-3.

Średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej domu jednorodzinnego¹ oszacowano na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Średnie ceny transakcyjne w ciągu ostatniego roku spadły o 14%, natomiast średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej spadła o 4% przy jednoczesnym istotnym spadku średniej powierzchni użytkowej domów o 8,5%. Średnia powierzchnia sprzedawanego domu jednorodzinnego na rynku deweloperskim w 2012 roku wyniosła 141,46 m², podczas gdy w 2011 – 158,22 m².

Wykres III.5.1-4.

Udział sprzedaży budynków pod względem powierzchni

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Wykres powyżej obrazuje rynek w rozbiciu na przedziały powierzchni sprzedawanych domów. Nastąpiło przesunięcie w kierunku sprzedaży domów mniejszych: w przedziale 121-150 m². Ceny ważyły się od 400 tys. do 1 mln 200 tys. PLN za nieruchomość.

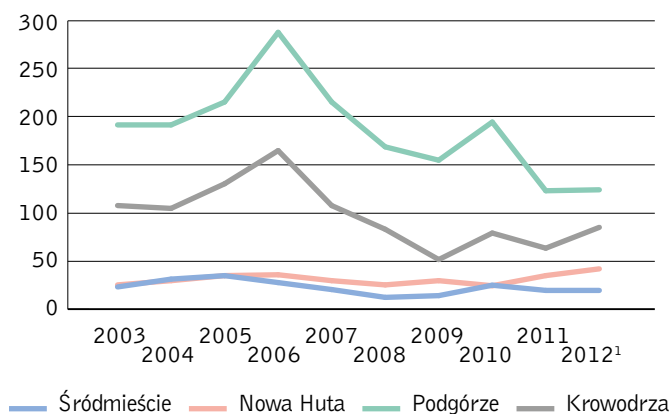
Podsumowanie

W segmencie rynku pierwotnego domów jednorodzinnych na obszarze miasta Krakowa w roku 2012 zaobserwowano niewielki spadek obrotów, przy minimalnie większej liczbie transakcji, spadku średniej ceny w przeliczeniu na jednostkę powierzchni, ale jednocześnie, przy wyraźnym zmniejszeniu powierzchni użytkowej domów mieszkalnych. W ten sposób rynek pierwotny w Krakowie poprawia swoją konkurencyjność w stosunku do rynku wtórnego i rynków w gminach sąsiadujących z Krakowem.

Rynek wtórny

Na rynku wtórnym, w 2012 w roku nie odnotowano istotnych zmian w stosunku do roku 2011, w zakresie liczby zanotowanych transakcji. Po krótkotrwałym ożywieniu w 2010 roku, w dalszym ciągu obserwuje się stabilizację.

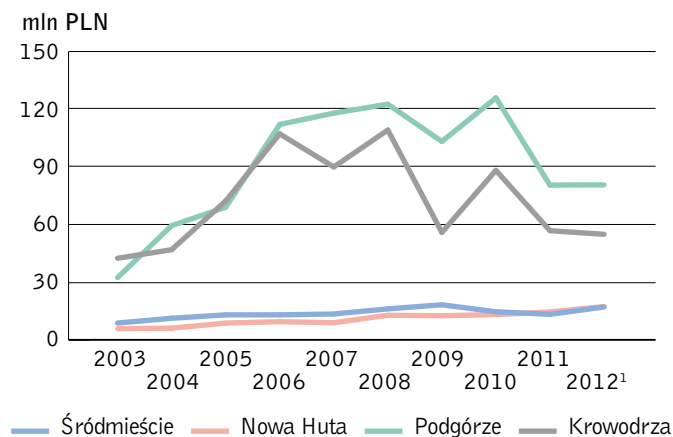
Wykres III.5.1-5.

Liczba transakcji domami w latach 2003-2012¹ oszacowano na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Podobna sytuacja ma miejsce w zakresie wielkości obrotu. Można się tutaj dopatrzeć niewielkich wzrostów (np. w Krowodrzy), ale jest to spowodowane zawarciem kilku droższych transakcji, a nie wzrostem, który miałby bardziej fundamentalne podstawy.

Wykres III.5.1-6.
Łączny obrót domami w latach 2003-2012

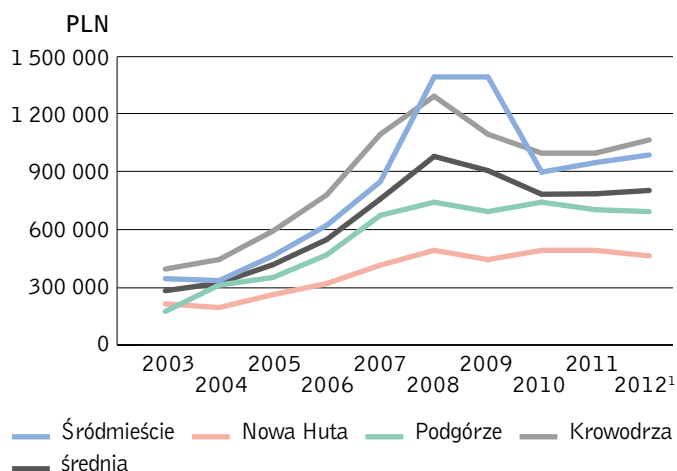


¹ oszacowano na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Podobnie jak w roku 2011, poziom cen ustabilizował się, z niewielką tendencją do wzrostów. Coraz rzadziej na rynku oferowane są do sprzedaży małe domy, co skutkuje wzrostem średnich cen domów.

Wykres III.5.1-7.
Średnie ceny za dom w latach 2003-2012

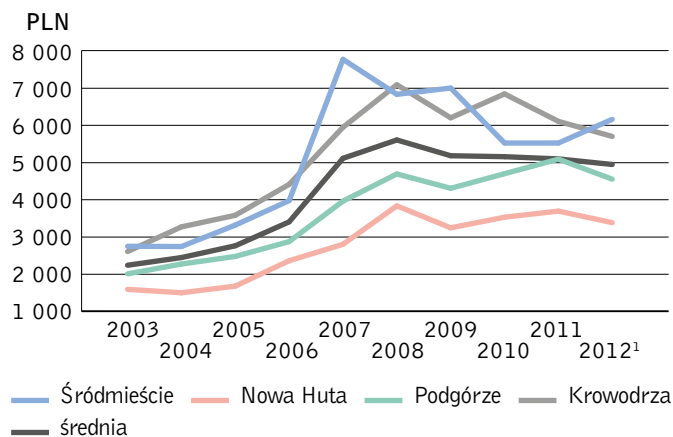


¹ oszacowano na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Z obserwacji cen domów w przeliczeniu na 1 m² wynika, że mamy tutaj do czynienia ze stabilizacją, z niewielką skłonnością do obniżania cen.

Wykres III.5.1-8. **Średnie ceny 1 m² powierzchni domu jednorodzinnego w latach 2003-2012**

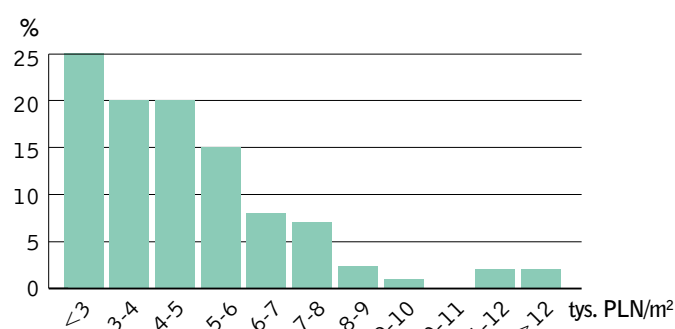


¹ oszacowano na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Słabość rynku obrazuje wykres nr 9. Najwięcej sprzedaje się tanich domów. Ponad połowa wszystkich transakcji (65%), to sprzedaż domów w cenie poniżej 5 tys. PLN/m².

Wykres III.5.1-9.
Udział transakcji według cen w 2012 roku



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Podsumowanie

Rynek wtórny domów na terenie Krakowa w dalszym ciągu znajduje się w marazmie. Liczba zawieranych transakcji pozostaje na poziomie ok. 50% z okresu hossy, a wolumen obrotu wynosi ok. 70% obrotu z najlepszego okresu (2006-2007). Poziom cen jest jednak stabilny. Brak skłonności wśród sprzedających do obniżania cen jest jednym z powodów słabej aktywności rynku. Ożywienia można oczekiwać wraz ze zmianami w skali makro (rynek kredytów, rynek pracy), czyli akceptacją wysokich cen przez kupujących.

III.5.2. DOMY JEDNORODZINNE W STREFIE PODMIEJSKIEJ



Powiat krakowski i wielicki

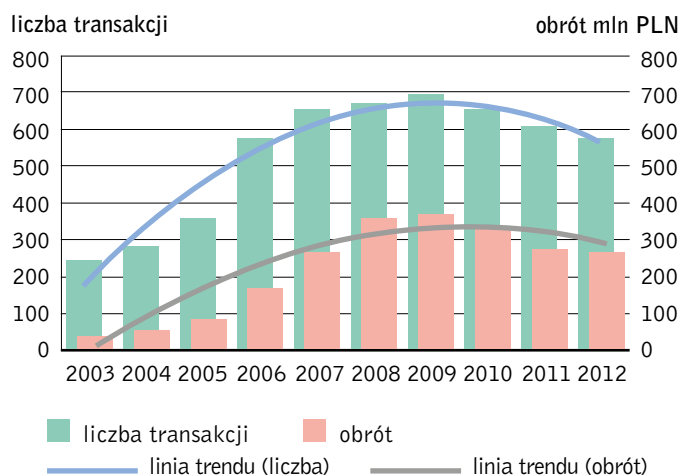
Dostępne dane dotyczące transakcji z 2012 roku przeprowadzonych na rynku domów jednorodzinnych wskazują na kontynuację malejącej tendencji w zakresie liczby zawartych transakcji oraz wolumenu obrotu. Po wzroście w latach 2003-2008 liczby zawieranych umów kupna – sprzedaży nieruchomości, w 2009 roku wzrostowemu trendowi w powiecie krakowskim towarzyszył znaczny spadek liczby transakcji w powiecie wielickim, natomiast w 2010 roku nastąpiło znaczne ożywienie właśnie w powiecie wielickim, podczas gdy w powiecie krakowskim nie zaobserwowano takiej tendencji. W latach 2007-2011 roczna liczba transakcji w powiecie krakowskim wahała się w granicach 600-700, jednak w 2012 roku spadła poniżej 600. Rekordowym okresem pod względem liczby transakcji był 2009 rok – zanotowano wówczas 692 umowy sprzedaży. Z kolei w powiecie wielickim, liczba transakcji w ciągu pięciu lat mieściła się w przedziale między 295 a 350, z wyjątkiem 2009 roku.

Obrót na rynku domów jednorodzinnych w powiecie krakowskim w 2012 roku, podobnie jak rok wcześniej, spadł poniżej poziomu 270 mln PLN, kontynuując trwającą od czterech lat tendencję spadkową. Analogiczne wartości obrotu dla powiatu wielickiego to ok. 90 mln w 2012 roku, czyli również nastąpił spadek w porównaniu z 2011 rokiem. Na wykresach dane z roku 2012 zostały aproksymowane ze względu na to, że nie udostępniono wszystkich danych w starostwach.

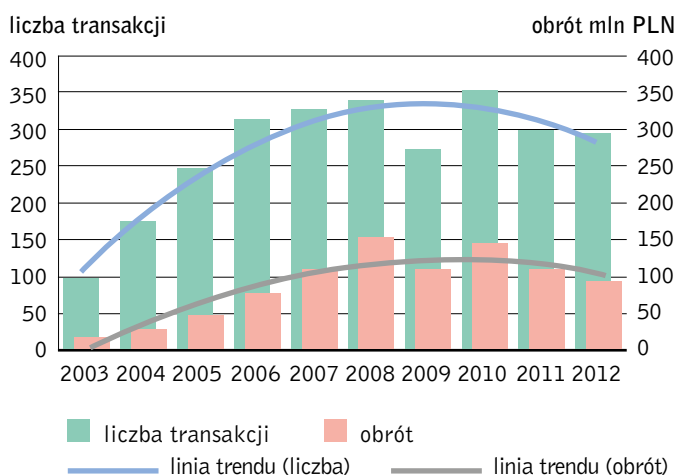
Linie trendu wygenerowane dla szerokiego przedziału czasowego, wskazują na prawdopodobną niekorzystną tendencję w 2013 roku.

Już od trzech lat widoczny jest niekorzystny, malejący trend również w powiecie wielickim, a duży spadek wolumenu obrotu w stosunku do liczby transakcji świadczy o ogólnym spadku cen na tym rynku.

Wykres III.5.2-1.
Liczba transakcji i obrót domami
w powiecie krakowskim



Wykres III.5.2-2.
Liczba transakcji i obrót domami
w powiecie wielickim



Powiat krakowski

Największą liczbę transakcji dotyczących domów jednorodzinnych zanotowano w gminach Zielonki, Zabierzów, Mogilany i Czernichów. Dotychczasowa liczba transakcji za 2012 rok wskazuje, że w gminach Mogilany, Świątniki Górne i Skała zawarto więcej umów sprzedaży niż w 2011 roku. Największy w badanym okresie spadek liczby transakcji dotyczył gmin Zielonki i Michałowice, czyli gmin charakteryzujących się aktywnym rynkiem nieruchomości.

Największy obrót zanotowano w gminach Zielonki, Zabierzów, Michałowice, Mogilany i Wielka Wieś (jest to skorelowane również z liczbą transakcji), natomiast najwyższą cenę transakcyjną odnotowano w gminie Liszki, w miejscowości Piekary – była to duża nieruchomość z budynkiem mieszkalnym oraz gospodarczo-garażowym o dużej powierzchni, która została sprzedana za ponad 2 mln PLN.

Analiza historyczna średnich cen transakcyjnych za nieruchomości na terenie powiatu krakowskiego w większości gmin wykazuje tendencję spadkową. Zwraca tu uwagę wzrost średniej ceny transakcyjnej w Wielkiej Wsi, Michałowicach, Zielonkach, Zabierzowie, Liszkach i Sułoszowej.

W 2011 roku zwiększyła się aktywność deweloperów. Okres dekonunktury charakteryzuje się spadkiem liczby transakcji deweloperskich, o czym świadczą dane za rok 2012.

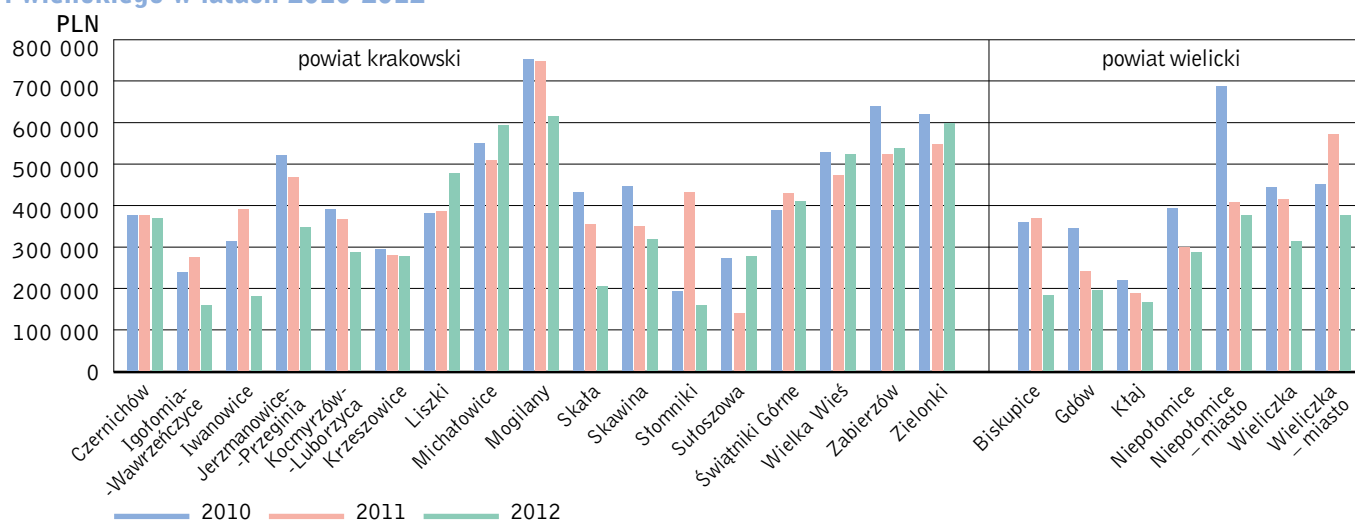
Tabela III.5.2–1.

Liczba transakcji, obrót i średnie ceny domów jednorodzinnych w powiecie krakowskim w 2012 roku

Gmina	Liczba transakcji	Obrót (tys. PLN)	Średnia cena 1 m ² (PLN)
Czernichów	39	13 943	3 035
Igołomia-Wawrzeńczyce	7	1 090	2 142
Iwanowice	7	1 235	1 963
Jerzmanowice-Przebinia	11	3 717	2 898
Kocmyrzów-Luborzyca	29	8 093	2 457
Krzeszowice	24	6 451	2 696
Liszki	31	14 389	3 071
Michałowice	37	21 315	3 303
Mogilany	44	26 168	4 503
Skała	13	2 575	2 219
Skawina	31	9 545	3 068
Stomniki	9	1 392	2 147
Sułoszowa	2	538	2 088
Świątniki Górne	19	7 554	3 216
Wielka Wieś	35	17 734	3 959
Zabierzów	70	36 374	3 857
Zielonki	84	48 749	3 982

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Wykres III.5.2–3. Średnia cena transakcyjna za dom w gminach powiatu krakowskiego i wielickiego w latach 2010-2012

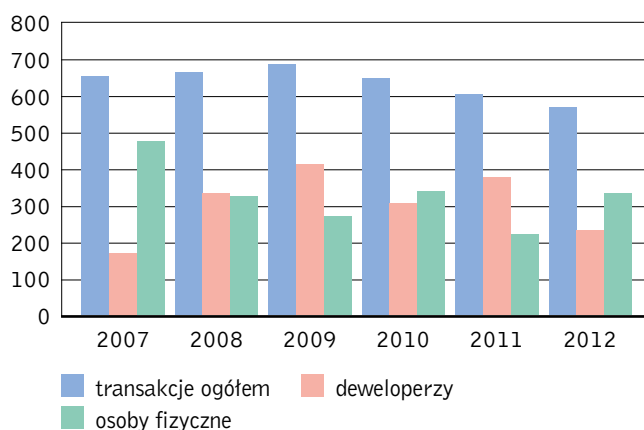


Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Analiza cen 1 m² w transakcjach deweloperskich pokazuje, że w gminach z ich dużą liczbą uwidoczniła się znaczna różnica pomiędzy ceną maksymalną i minimalną, zależnie od stopnia zaawansowania prac w sprzedawanym budynku.

Wykres III.5.2–4.

Zestawienie liczby transakcji prowadzonych przez deweloperów i osoby fizyczne w powiecie krakowskim w latach 2007-2012



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Powiat wielicki

W powiecie wielickim większość transakcji przypadła na miasto i gminę Wieliczka oraz na miasto Niepołomice. Decydując się na zakup domu w Wieliczce lub w Niepołomicach, należało dysponować największymi środkami, gdyż na terenie tych miast zanotowano najwyższe średnie ceny w przeliczeniu na 1 m² powierzchni budynku.

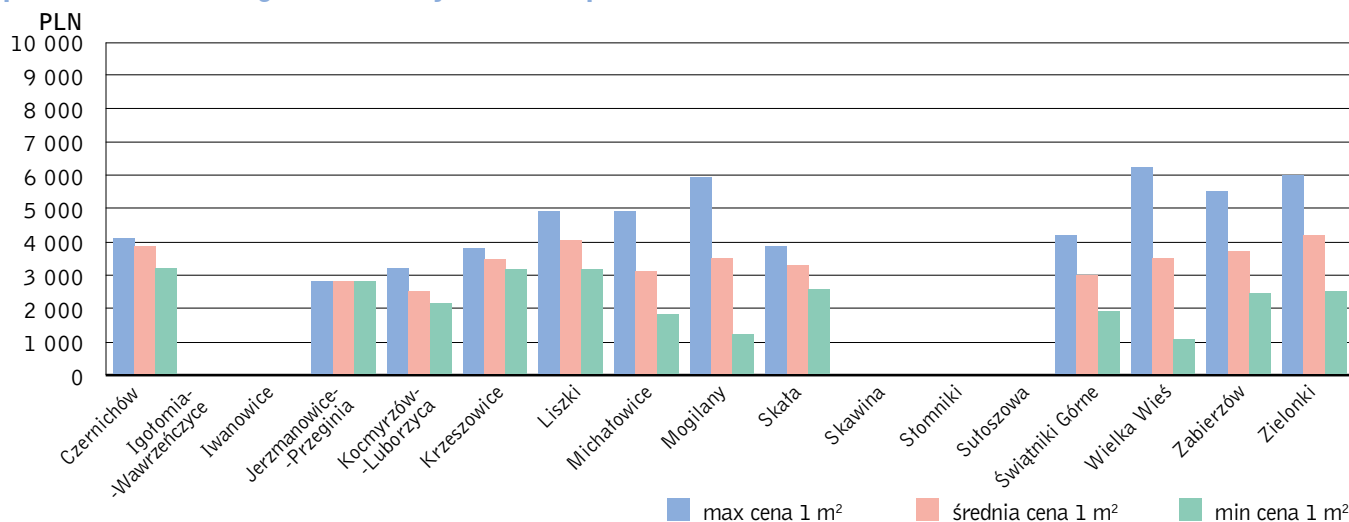
Tabela III.5.2–2.

Liczba transakcji, obrót i średnie ceny domów jednorodzinnych w powiecie wielickim w 2012 roku

Gmina	Liczba transakcji	Obrót (tys. PLN)	Średnia cena 1 m ² (PLN)
Biskupice	13	2 401	2 284
Gdów	22	4 341	2 520
Kłaj	19	3 182	2 061
Niepołomice – gmina	27	7 807	2 733
Niepołomice – miasto	45	17 021	3 317
Wieliczka – gmina	89	27 963	3 294
Wieliczka – miasto	58	21 966	3 310

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Wykres III.5.2–5. Zestawienie cen minimalnych, średnich i maksymalnych 1 m² domu w gminach powiatu krakowskiego w transakcjach deweloperskich¹

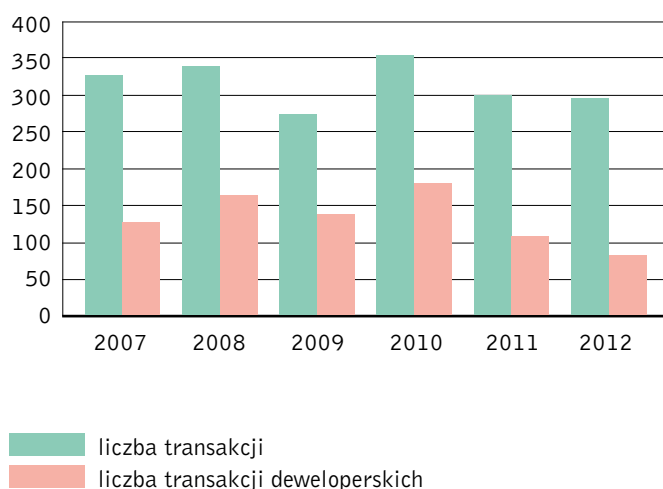


¹ brak słupków oznacza brak transakcji deweloperskich w danej gminie

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Wykres III.5.2–6.

Zestawienie liczby transakcji prowadzonych przez deweloperów w powiecie wielickim w latach 2007-2012

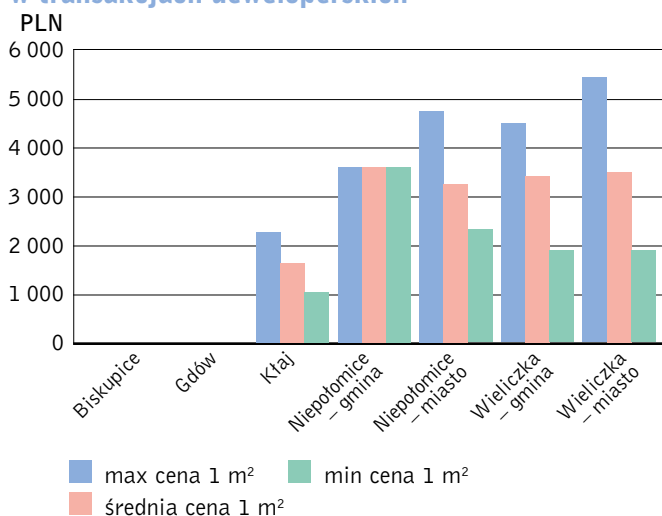


Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

W 2012 roku spadły średnie ceny transakcyjne we wszystkich gminach powiatu wielickiego, najbardziej na terenie miasta Wieliczki. Najdroższa transakcja odnotowana w 2012 roku w powiecie wielickim dotyczyła nieruchomości położonej w Niepołomicach (miasto). Budynek mieszkalny na działce 54-arowej został kupiony za 1,4 mln PLN.

Wykres III.5.2–7.

Zestawienie cen minimalnych, średnich i maksymalnych 1 m² domu w powiecie wielickim w transakcjach deweloperskich¹



¹ brak słupków oznacza brak transakcji deweloperskich w danej gminie

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Podobnie jak w powiecie krakowskim, również w powiecie wielickim odnotowano spadek liczby transakcji deweloperskich. Pozytywny sygnał płynie z rynku wtórnego, gdzie liczba transakcji jest na poziomie z 2011 roku. W powiecie wielickim deweloperzy prowadzili swoją działalność głównie na terenie gmin Niepołomice i Wieliczka.

Ostabilnienie koniunktury na rynku nieruchomości zaznacza się wyraźnie na rynku deweloperskim. W tym obszarze zarówno w powiecie krakowskim, jak i wielickim obserwujemy spadek aktywności.

Podsumowanie

- Spadła liczba zawieranych transakcji, co odzwierciedla trudną sytuację na rynku nieruchomości, ceny jednostkowe były niższe.
- Największym zainteresowaniem cieszą się niezmiennie nieruchomości zlokalizowane niedaleko granic Krakowa.
- Dekoniunktura na rynku prowadzi do wyrównywania cen – lekki spadek lub stabilizacja w nieoszacowanych miejscowościach położonych nieco dalej od Krakowa, natomiast większy spadek cen w gminach, w których ceny transakcyjne były do tej pory najwyższe.
- Spadek aktywności deweloperów w gminach podkrakowskich.



IV. GRUNTY

IV.1. GRUNTY W KRAKOWIE



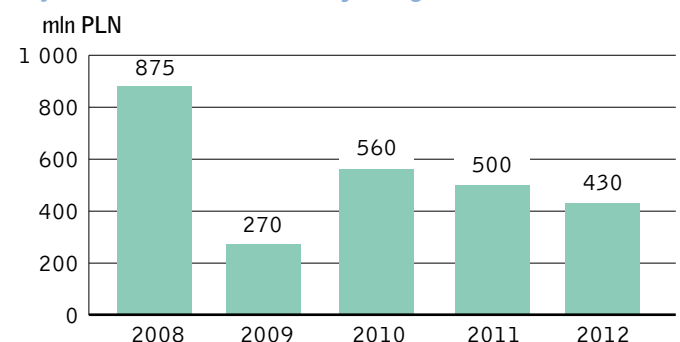
Rok 2012 przyniósł w Krakowie pozorną stabilizację cen, z tendencją do obniżania się. Obserwowaliśmy różnorodne zachowanie się cen transakcyjnych w poszczególnych segmentach rynku w stosunku do roku 2011. Na rynku nie stwierdzono ożywienia, ze względu na spadek wolumenu i wartości obrotów. W 2008 roku zanotowano około 900 transakcji i 875 mln PLN obrotów. W słabym 2009 roku wystąpiło około 500 transakcji, przy bardzo niskiej wartości obrotu na poziomie 270 mln PLN. W roku 2011 wystąpiło około 650 transakcji, przy wartości obrotu na poziomie 500 mln PLN. Wstępne dane za rok 2012 wskazują około 550 transakcji, przy obrocie około 430 mln PLN, co w porównaniu do roku 2011 stanowi spadek liczby transakcji o około 15% i wartości obrotu o około 14%. Spadek wolumenu i wartości obrotów jest notowany od dwóch lat.

W 2012 roku średnia cena transakcyjna gruntów budowlanych nie odbiegała istotnie od cen średnich z 2011 roku. Utrzymanie średniej ceny transakcyjnej nie należy utożsamiać ze stabilizacją koniunktury na rynku gruntów, ale ze spadkiem liczby tanich transakcji dotyczących działek pod zabudowę jednorodzinną oraz wzrostem liczby transakcji dotyczących działek o przeznaczeniu komercyjnym i droższych transakcji związanych z działkami pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Spadek cen działek pod zabudowę jednorodzinną został zrekompensowany przez wzrost liczby transakcji dotyczących droższych działek komercyjnych.

Niezmiennie największy udział w obrocie gruntami, podobnie jak w latach poprzednich, mają działki pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Ich udział w 2012 roku wyniósł niecałe 54% wszystkich transakcji gruntami, co oznacza podobną liczbę transakcji w porównaniu z 2011 rokiem.

Biorąc jednak pod uwagę wartość transakcji, na rynku nieruchomości gruntowych dominują działki pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i mieszkaniowo-usługowe, których udział w obrocie gruntami wyniósł około 40% w porównaniu do 50% w 2011 roku. Zauważalny jest natomiast duży wartościowy wzrost

Wykres IV.1–1. **Obrot na rynku gruntów w Krakowie**



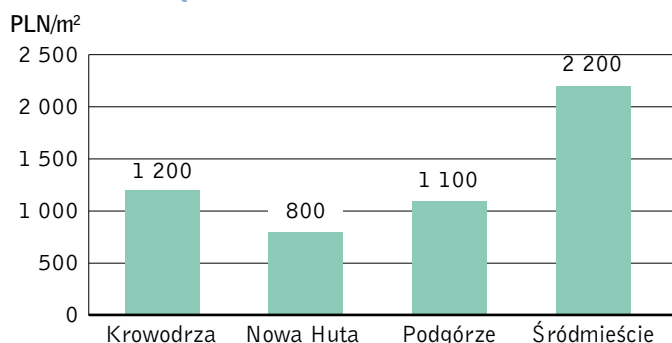
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Tabela IV.1–1. **Liczba transakcji na rynku gruntów w Krakowie¹**

Rok	2009	2010	2011	2012
Liczba transakcji	500	750	650	550

¹ dane nie obejmują transakcji nierynkowych, gruntów nabywanych przez Gminę i Skarb Państwa w związku z realizacją inwestycji w infrastrukturę drogową oraz wnoszonych aportów między różnymi podmiotami. Za rok 2012 wstępne dane szacunkowe.

Wykres IV.1-2. Średnie ceny działek pod zabudowę wielorodzinną na obszarze Krakowa w 2012 roku



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

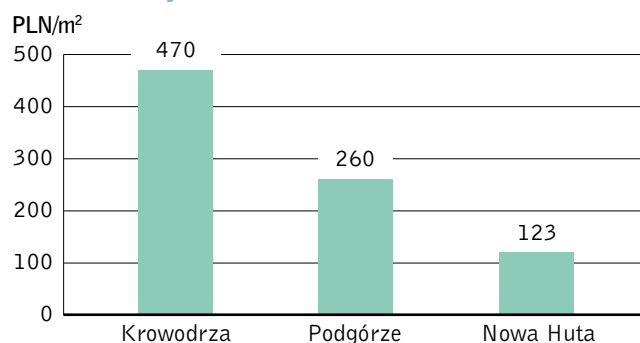
udziału gruntów pod zabudowę komercyjną do około 36%. W 2011 roku udział ten wynosił ponad 20% i również wykazywał tendencję rosnącą w stosunku do roku poprzedniego. Udział działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną spadł do poziomu około 21% wartości obrotu. Znaczący spadek, poniżej 2% udziału w obrotach na rynku nieruchomości gruntowych odnotował segment działek przeznaczonych pod zielen publiczną i rolnych.

Rynek gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i mieszkaniowo-usługową pod względem liczby i wartości obrotu był niesymetryczny w poszczególnych dzielnicach. Inwestorzy skupili się na obszarach Podgórze i Krowodrzy, gdzie przypadło prawie 75% wartości obrotu. Najdroższą jednostkową transakcję zanotowano przy ul. Pilotów przy sprzedaży działki komercyjnej o powierzchni 2 892 m², za cenę jednostkową 7 250 PLN/m².

Rynek działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wykazywał tendencję spadkową cen. Średnie ceny transakcyjne działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nieznacznie spadły w Nowej Hucie i Podgórzu, natomiast w Krowodrzy nie zmieniły się w porównaniu z 2011 rokiem.

W odniesieniu do rynku działek komercyjnych, można było zauważyć kontynuację ożywienia z drugiej połowy 2011 roku. Niezależnie od dzielnicy większość cen tych działek komercyjnych z przeznaczeniem handlowym kształtowała się na dość wysokim poziomie, w przedziale 500-1 300 PLN/m². Ceny działek komercyjnych pod hotele i biurowce kształtowały się w przedziale od 1 500 do 4 000 PLN/m², z jednym wyjątkiem, gdzie cena wyniosła ponad 7 000 PLN/m². Rynek działek komercyjnych wykazywał mocny wzrost obrotów i wzrost cen. Średnia cena wyniosła w 2012 roku 1 050 PLN/m². Niezmiennie perspektywicznie komercyjnie wydają się rejony ronda Radzikowskiego oraz niedowartościowane tereny w sąsiedztwie lotniska w Balicach.

Wykres IV.1-3. Średnie ceny działek pod budownictwo jednorodzinne w Krakowie w 2012 roku



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

Na rynku działek przemysłowych, które występują zasadniczo w Podgórzu i Nowej Hucie, poziom cenowy w głównych obszarach przemysłowych tych dzielnic był zbliżony do osiągniętego w 2011 roku, tzn. w Podgórzu w przedziale 50-300 PLN/m², a w Nowej Hucie – w granicach pomiędzy 50-220 PLN/m². Budowa odcinka trasy S7 pomiędzy autostradą A4 a ulicą Christo Botewa i perspektywa domknięcia wschodniej obwodnicy nadal pozytywnie wpływa na „odkrywanie” i zainteresowanie lokalizacją Rybitw.

Podsumowanie

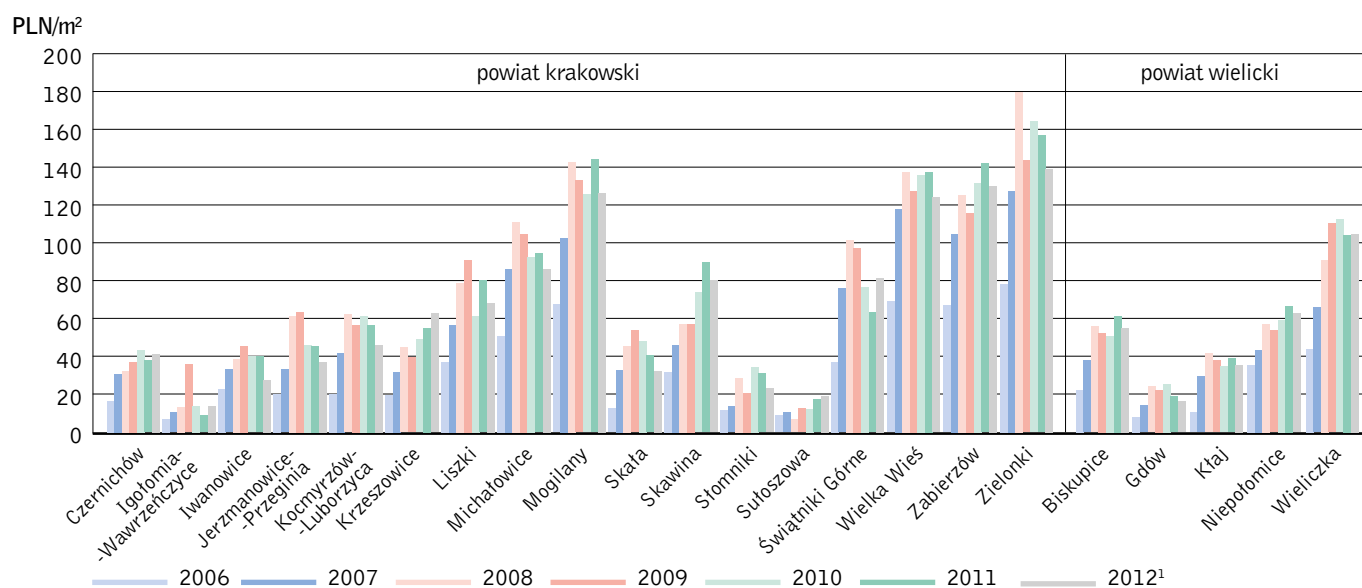
- W 2012 roku w Krakowie zanotowano względną stabilizację cen z tendencją do ich obniżania się w segmencie mieszkaniowym oraz wzrost zainteresowania, obrotów i cen w segmencie działek komercyjnych.
- Ogólnie rynek nie wykazuje ożywienia, poza symptomami z rynku komercyjnego, co potwierdza spadek wolumenu transakcji o 15% i wielkości obrotu o 14%. Tendencje wzrostu w segmencie działek komercyjnych należy wiązać z ekspansją sieci handlowych, które wykorzystują spadek sprzedaży detalicznej w małych sklepach i wciąż się rozrastają, nabywając grunty od innych podmiotów zmuszonych je sprzedać. Tendencja ta wynika również z niskiego poziomu stóp procentowych na świecie i odejścia od obligacji państw strefy euro. „Dodrukowany pieniądz” i nowy kapitał poszukuje alternatywnych inwestycji względem ryzykownych obligacji, stąd jakaś jego część trafia również na rynek gruntów komercyjnych.
- Segment działek pod zabudowę jednorodzinną wykazuje tendencję spadkową.
- Segment działek pod zabudowę wielorodzinną wykazuje względną stabilizację cen, jednak powinna ona mieć charakter krótkoterminowy, po czym nastąpi dalszy spadek cen.

IV.2. GRUNTY W STREFIE PODMIEJSKIEJ (POWIAT KRAKOWSKI I WIELICKI)



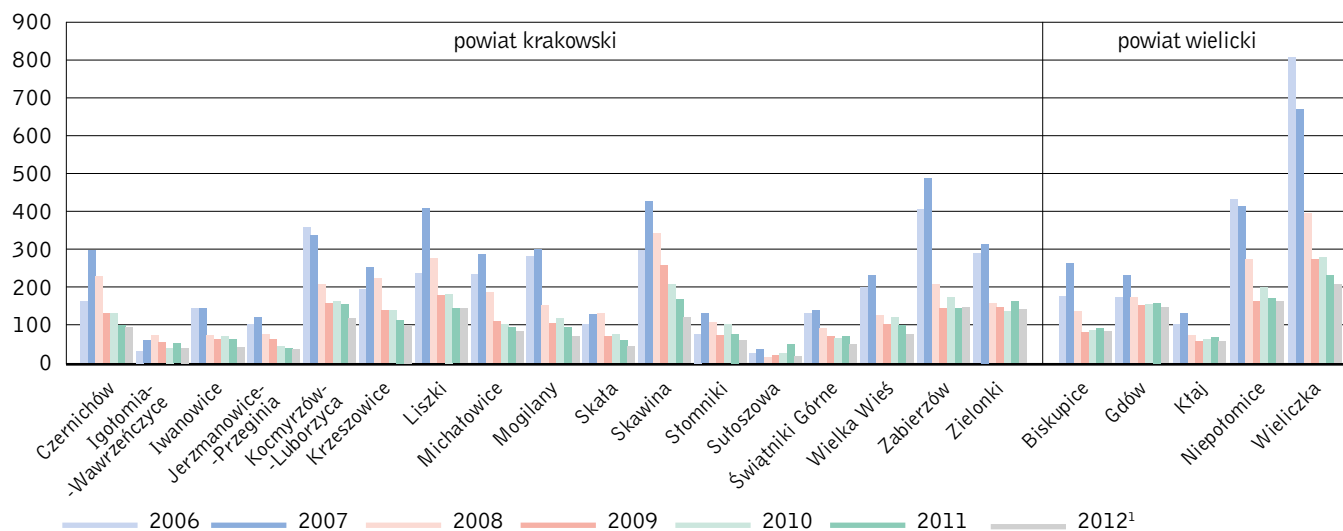
Na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, od 2008 roku obserwuje się stabilizację cen z nieznaczną tendencją spadkową w niektórych gminach powiatu krakowskiego i wielickiego. Nieznaczny spadek cen dotyczy głównie gmin położonych na peryferiach powiatów. W miejscowościach położonych w najbliższym sąsiedztwie Krakowa oraz Wieliczki poziom cen od czterech lat kształtuje się na podobnym poziomie.

Wykres IV.2–1. Średnie ceny gruntów niezabudowanych w gminach powiatu krakowskiego i wielickiego



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

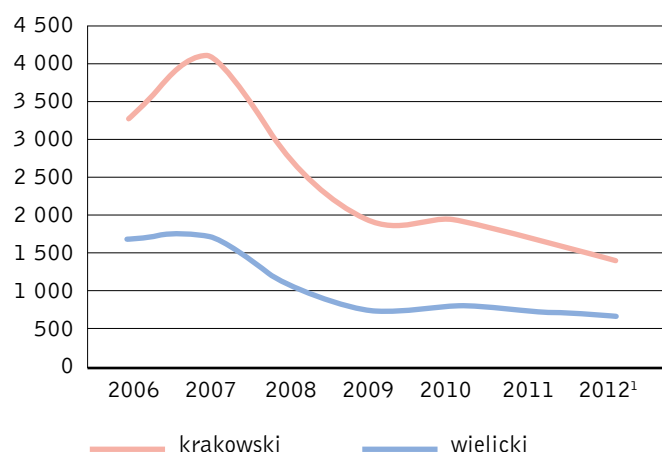
Wykres IV.2–2. **Liczba transakcji gruntami niezabudowanymi w gminach powiatu krakowskiego i wielickiego**



¹ wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Wykres IV.2–3. **Liczba transakcji gruntami niezabudowanymi w powiecie krakowskim oraz wielickim w latach 2006-2012**



¹ wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Poziom cen nieruchomości gruntowych na terenie analizowanych powiatów ustabilizował się, jednak wolumen transakcji systematycznie spada, przy czym spadek dotyczy głównie powiatu kra-

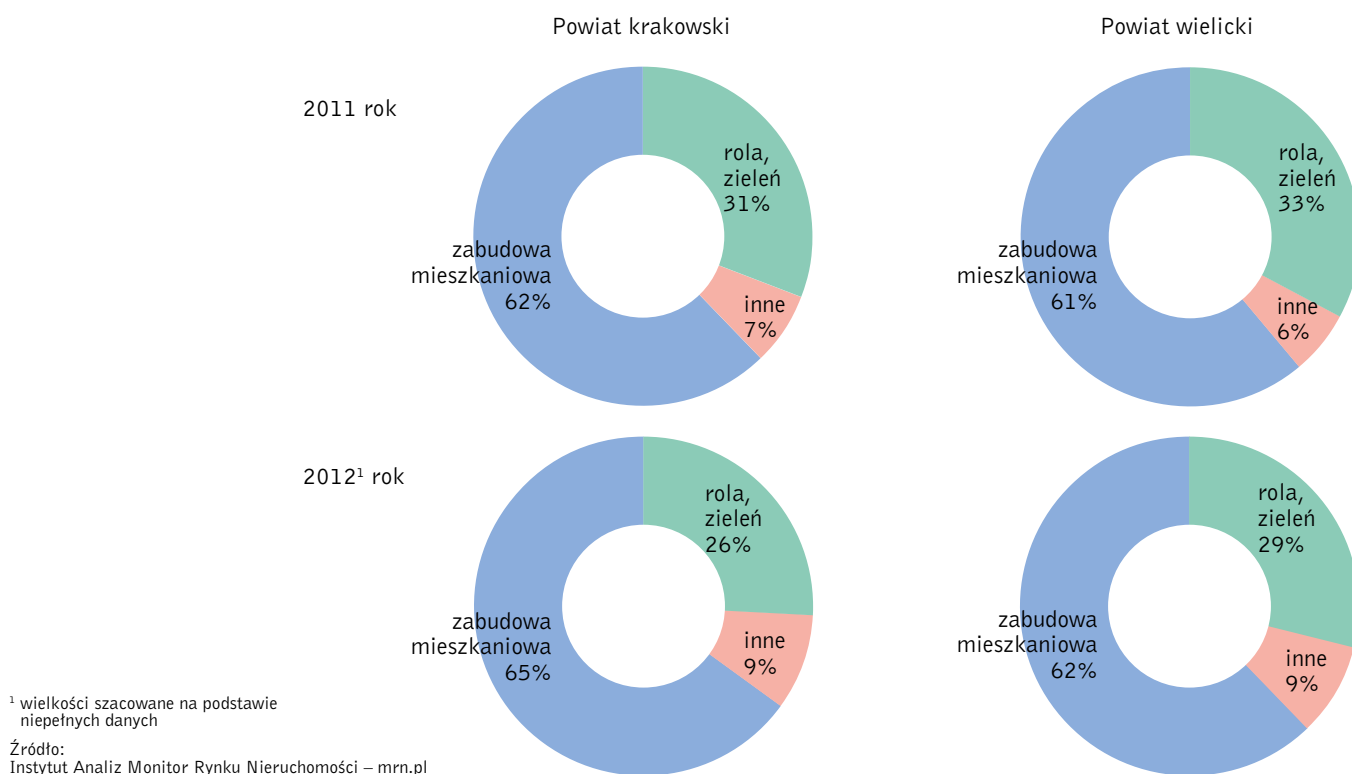
kowskiego. W powiecie wielickim liczba transakcji od 2009 roku praktycznie się nie zmienia.

Na rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych na terenie analizowanych powiatów składają się głównie grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, obejmujące około 60% wszystkich transakcji oraz tereny rolne i zielone, stanowiące około 30% transakcji. Grunty o innym przeznaczeniu stanowią nieznaczną część omawianego rynku. Mała liczba transakcji oraz duża rozpiętość cenowa powodują, że działania uśredniające czy agregujące mogą prowadzić do mylnych wniosków. Z uwagi na to, ta część rynku została pominięta w dalszej części analizy.

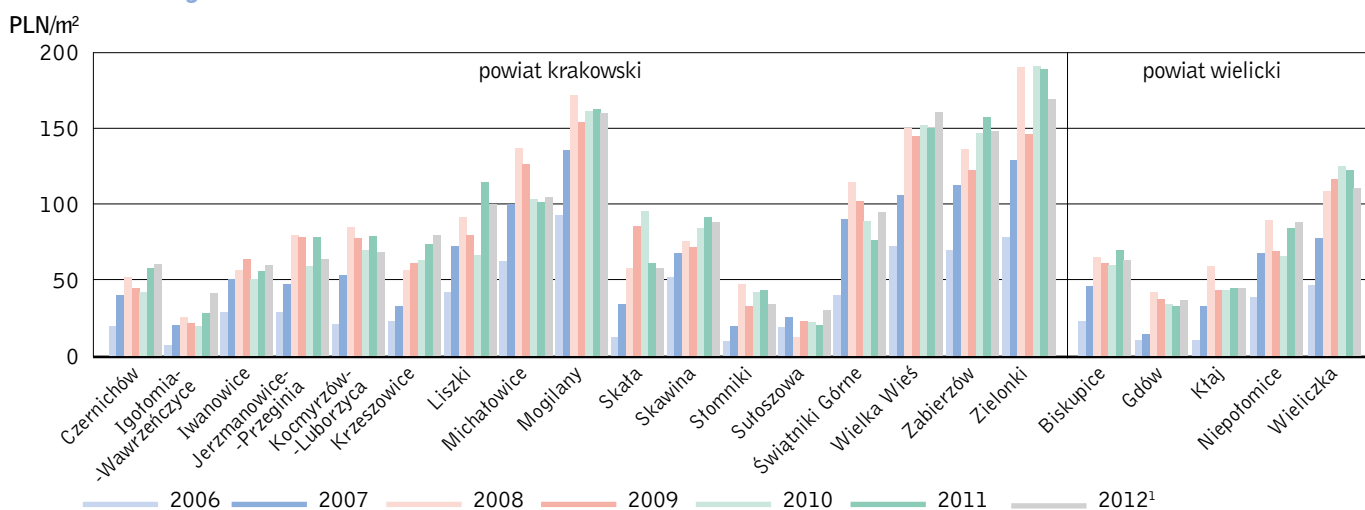
Niezmiennie od kilku lat najdroższe grunty są w gminach położonych blisko Krakowa, tj. Zielonki, Wielka Wieś, Mogilany, Zabierzów, Michałowice oraz Liszki. W powiecie wielickim najdroższe grunty są w gminie Wieliczka, a na drugim miejscu uplasowały się Niepołomice. Niewątpliwie im dalej od aglomeracji miejskiej, tym taniej.

O ile na rynku nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową możemy mówić o stabilizacji zarówno pod względem liczby zawieranych transakcji, jak również pod względem cen, o tyle na rynku nieruchomości o przeznaczeniu rolnym oraz pod zieleń widoczny jest spadek cen, przy jednoczesnym wzroście liczby transakcji, co związane jest m.in. z dużą podażą gruntów o tym przeznaczeniu, przy jednoczesnym osłabieniu się popytu.

Wykres IV.2–4. **Udział zabudowy mieszkaniowej w strukturze gruntów powiatu krakowskiego i wielickiego**



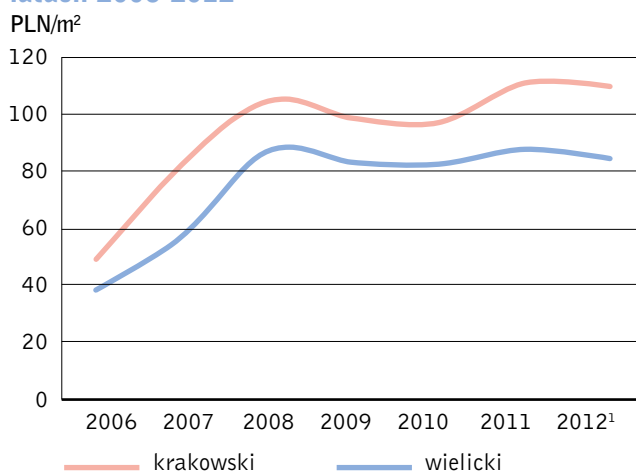
Wykres IV.2–5. **Średnie ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową w gminach powiatu krakowskiego oraz wielickiego w latach 2006-2012**



¹ wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Wykres IV.2–6.

Średnie ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową w powiecie krakowskim oraz wielickim w latach 2006-2012



¹ wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Czasy, w których kupowano wszystko, niezależnie od lokalizacji, ceny czy przeznaczenia, skończyły się. Teraz liczą się „pewne nieruchomości”, tj. o dobrej lokalizacji i dużych możliwościach inwestycyjnych. Okres spekulacji mamy już za sobą. Grupa inwestorów traktująca zakup gruntów rolnych jak lokatę kapitału znacznie się zmniejszyła. Obecnie grunty rolne nabywane są głównie w celu pro-

Wykres IV.2–7.

Liczba transakcji działkami pod budownictwo mieszkaniowe w powiecie krakowskim oraz wielickim w latach 2006-2012

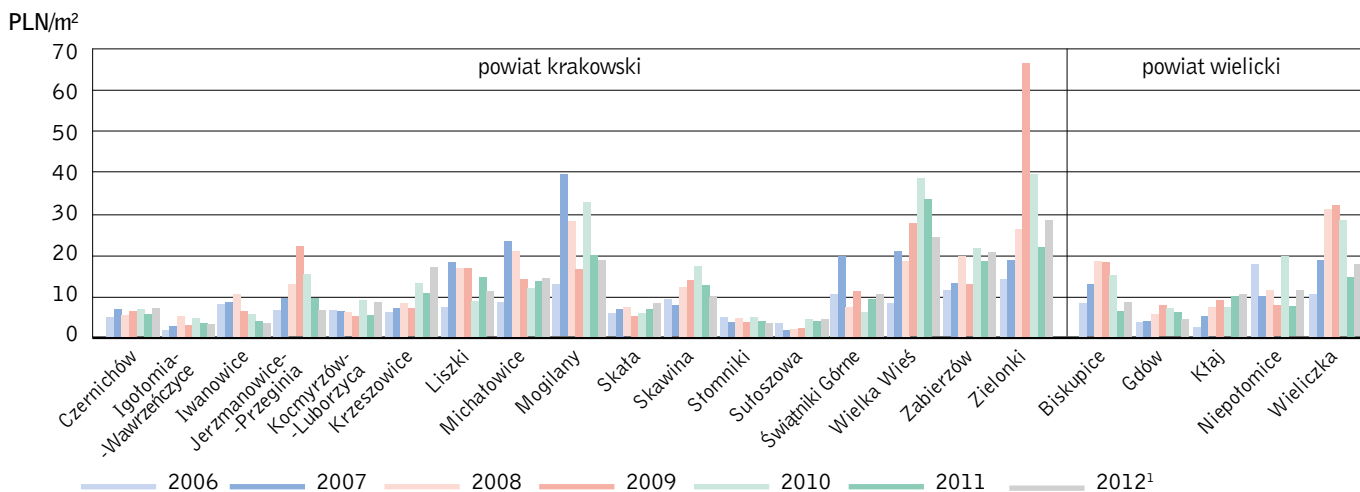


¹ wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

wadzenia działalności rolniczej, pod powiększenie gospodarstwa rolnego. Dlatego też w gminach typowo rolniczych, oddalonych od aglomeracji miejskiej, ceny gruntów rolnych od około czterech lat utrzymują się na podobnym poziomie. Spadek cen w segmencie nieruchomości rolnych związany jest również z ograniczeniem dopłat do gospodarstw rolnych oraz zaostrzeniem przepisów Unii Europejskiej.

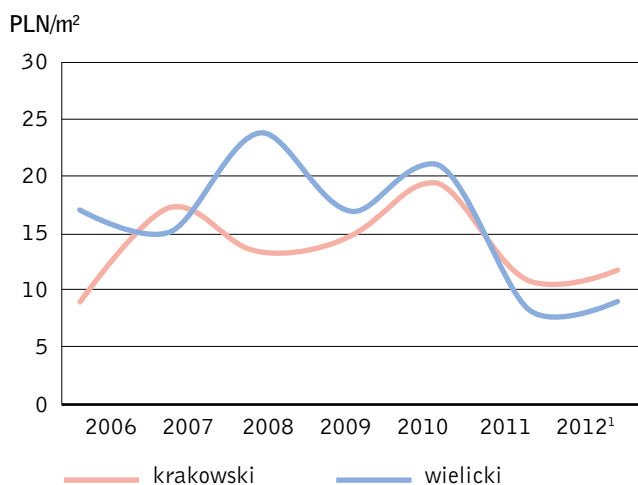
Wykres IV.2–8. Średnie ceny gruntów rolnych oraz zielonych w gminach powiatu krakowskiego oraz wielickiego w latach 2006-2012



¹ wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Wykres IV.2-9.
Średnie ceny gruntów rolnych oraz zielonych w powiecie krakowskim oraz wielickim w latach 2006-2012

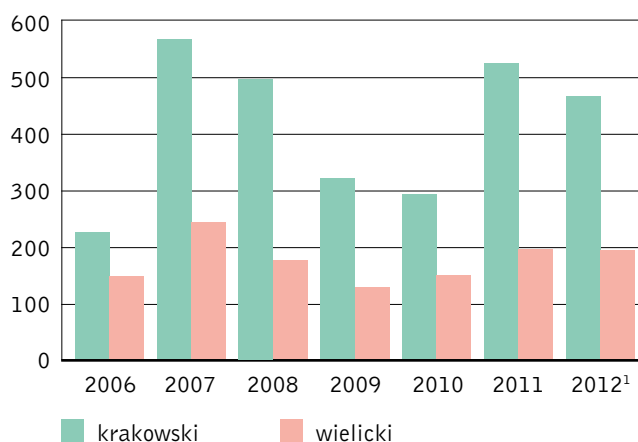


¹ wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Oslabienie się siły nabywczej osób potencjalnie zainteresowanych kupnem nieruchomości gruntowych, jak również utrudnienia w dostępie do kredytów hipotecznych, powodują nie tylko spadek liczby transakcji oraz cen, ale również zmniejszenie się średniej powierzchni nabywanego gruntu. Od kilku lat najczęściej sprzeda-

Wykres IV.2-10.
Liczba transakcji działkami o przeznaczeniu rolnym oraz pod zieleń w powiecie krakowskim i wielickim w latach 2006-2012

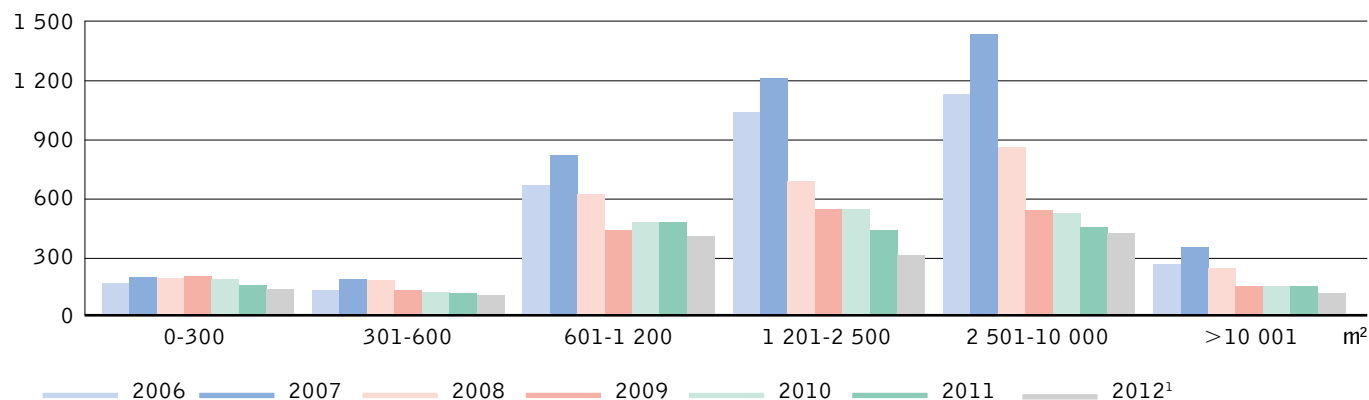


¹ wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

wane są działki o średniej wielkości, z przedziału 600-2 500 m², jednak w ostatnich dwóch latach w powiecie krakowskim możemy zauważyć spadek liczby transakcji gruntami o powierzchni z przedziału od 1 200-2 500 m².

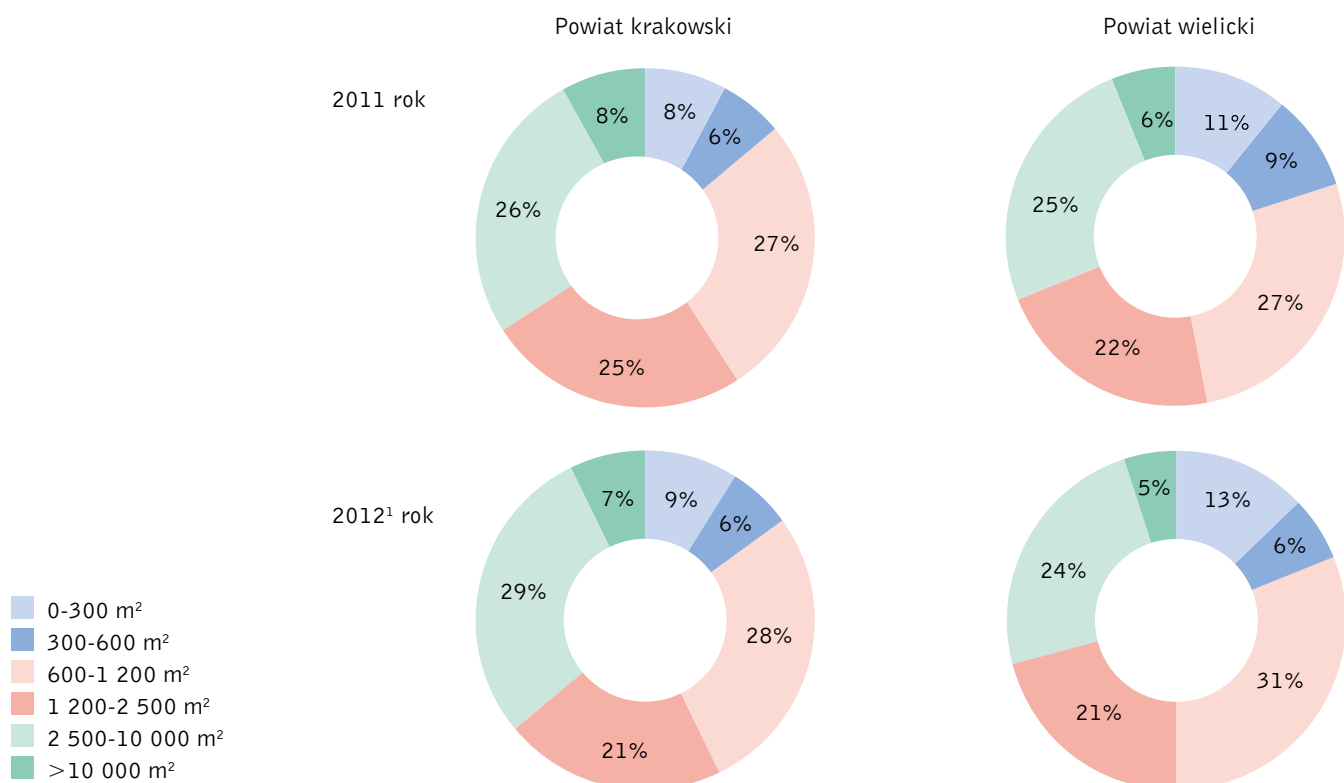
Wykres IV.2-11. **Liczba transakcji w grupach obszarowych w powiecie krakowskim w latach 2006-2012**



¹ wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

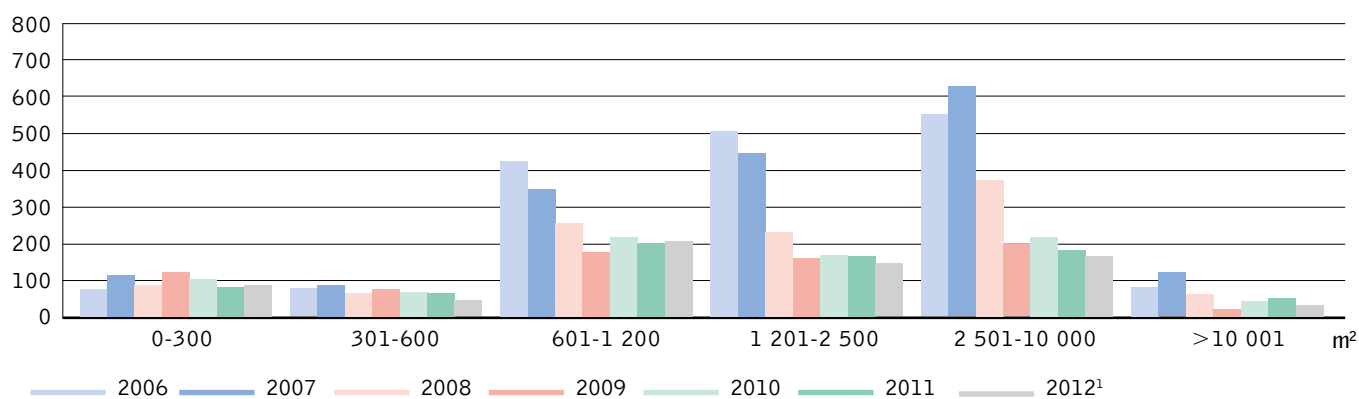
Wykres IV.2–12. **Udział poszczególnych wielkości działek w powiecie krakowskim i wielickim w latach 2011-2012¹**



¹ wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Wykres IV.2–13. **Liczba transakcji w grupach obszarowych w powiecie wielickim w latach 2006-2012**



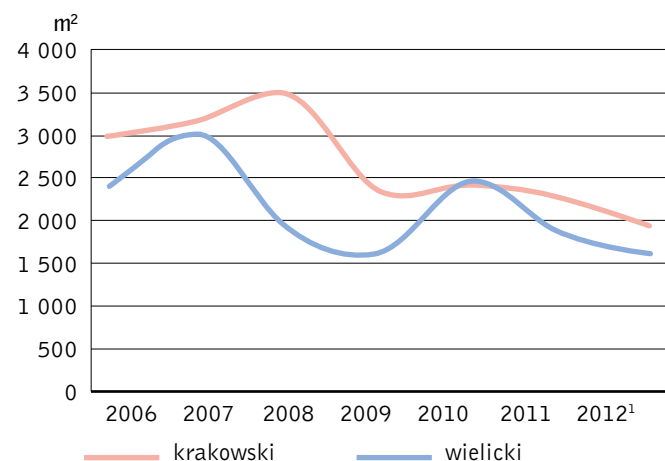
¹ wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Zarówno w powiecie wielickim, jak i krakowskim w ostatnich latach widoczny jest spadek średniej powierzchni nabywanego gruntu zarówno wśród nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, jak również wśród nieruchomości rolnych. Obecnie w powiecie krakowskim i wielickim średnia wielkość sprzedawanej działki budowlanej oscyluje w przedziale 1 500-2 000 m², natomiast działki rolnej w przedziale 4 000-6 000 m².

Wykres IV.2–14.

Średnia wielkość działki pod budownictwo mieszkaniowe w powiecie krakowskim i wielickim w latach 2006-2012

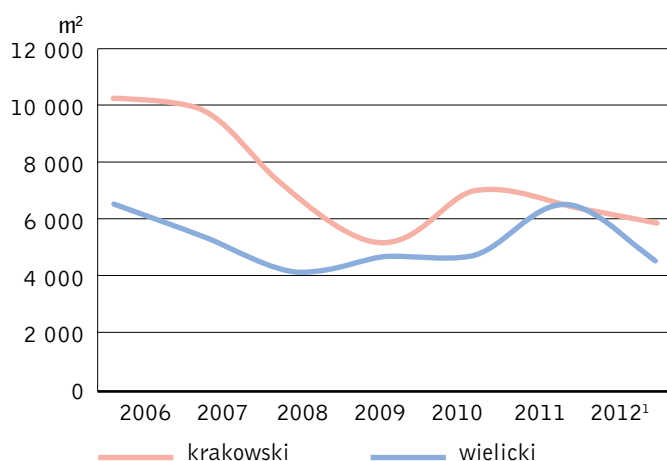


¹ wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Wykres IV.2–15.

Średnia wielkość działki o przeznaczeniu rolnym oraz na tereny zielone w powiecie krakowskim i wielickim w latach 2006-2012



¹ wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Podsumowanie

- Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych utrzymuje się w fazie stagnacji, a nieznaczny spadek cen dotyczy głównie gruntów mało atrakcyjnych.
- Podobnie jak w poprzednich latach widoczny jest spadek liczby transakcji.
- Skończył się okres spekulacji oraz tworzenia „banków ziemi”.
- Obecnie na rynku gruntów liczą się „nieruchomości pewne” – o korzystnej lokalizacji i dużych możliwościach inwestycyjnych.
- W ostatnich latach spadł popyt na działki o dużej powierzchni.
- Spadek siły nabywczej osób potencjalnie zainteresowanych kupnem nieruchomości gruntowych może powodować dalszy spadek wolumenu transakcji oraz spadek cen w 2013 roku.



POUKŁADAJ SWOJE PLANY

MIESZKANIOWE Z PORTALEM



KRN.pl

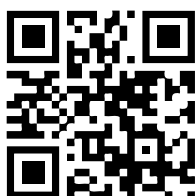
klikasz i mieszkasz



800 000 OFERT

ARTYKUŁY

WIADOMOŚCI



www.krn.pl

BEZPŁATNE
PORADY PRAWNIKA

WZORY UMÓW



Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

Z NAMI WYŁĄCZNIE TRAFNE DECYZJE!

- profesjonalny zespół analityków i rzeczoznawców majątkowych
- usługi konsultingowe i wyceny majątkowe na najwyższym poziomie
- portal internetowy www.mrn.pl
- coroczne konferencje branżowe dotyczące rynku nieruchomości
- budowana od lat, profesjonalna baza danych transakcyjnych obrotu nieruchomościami (kilkaset tysięcy transakcji)

www.mrn.pl

Członkowie Instytutu - Autorzy Raportu w 2013 roku

**wtórny rynek mieszkań
kamienice i powierzchnie zabytkowe
domy jednorodzinne w Krakowie**

**domy jednorodzinne w strefie podmiejskiej
grunty w Krakowie**

grunty w strefie podmiejskiej

**Piotr Krochmal
Krzysztof Bartuś
Jarosław Czerski
Władysław Egner
Piotr Mika
Maciej Grabowski
Robert Zygmunt
Ewelina Wójciak**



Czas na nowe mieszkanie?



Znajdź je teraz!

Największa baza nowych mieszkań w Krakowie

www.dominium.pl



WHEREVER YOU NEED US, WE ARE ALREADY THERE.

Thanks to our offices situated in all of Poland's major cities,
we can operate efficiently within the crucial regional markets.

Knight Frank

Contact us on:

+48 (22) 596 50 50

[KnightFrank.com.pl](https://knightfrank.com.pl)

Regional offices:

Kraków (12) 623 70 79, Wrocław (71) 790 27 10, Poznań (61) 850 52 25, Katowice (32) 603 00 05, Gdańsk (58) 30 36 076, Łódź (42) 291 07 52



destination > future

the past may inspire, we create the future!



>>>KRK>2B

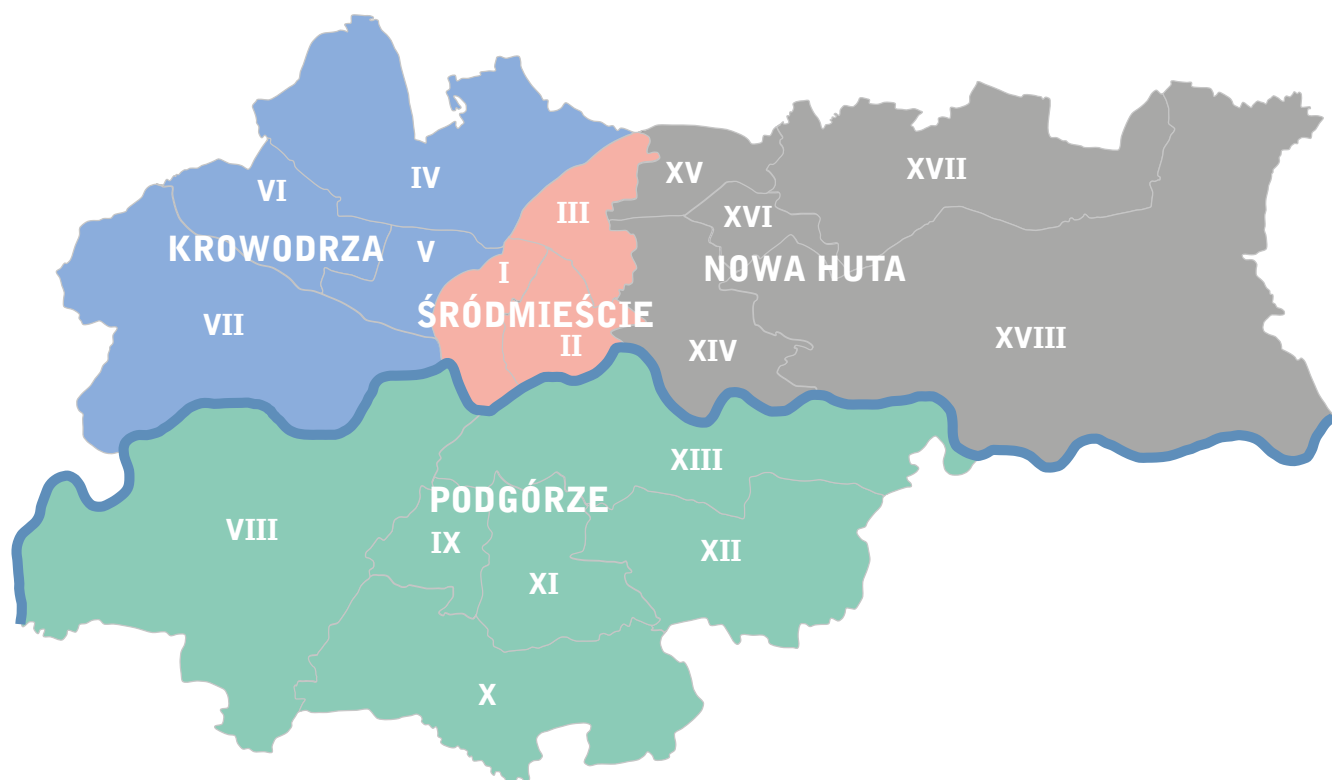
Krakow to business

Wydział Rozwoju Miasta / Urząd Miasta Krakowa
City Development Department / Municipality of Krakow

wr.umk@krakow.pl www.krakow.pl

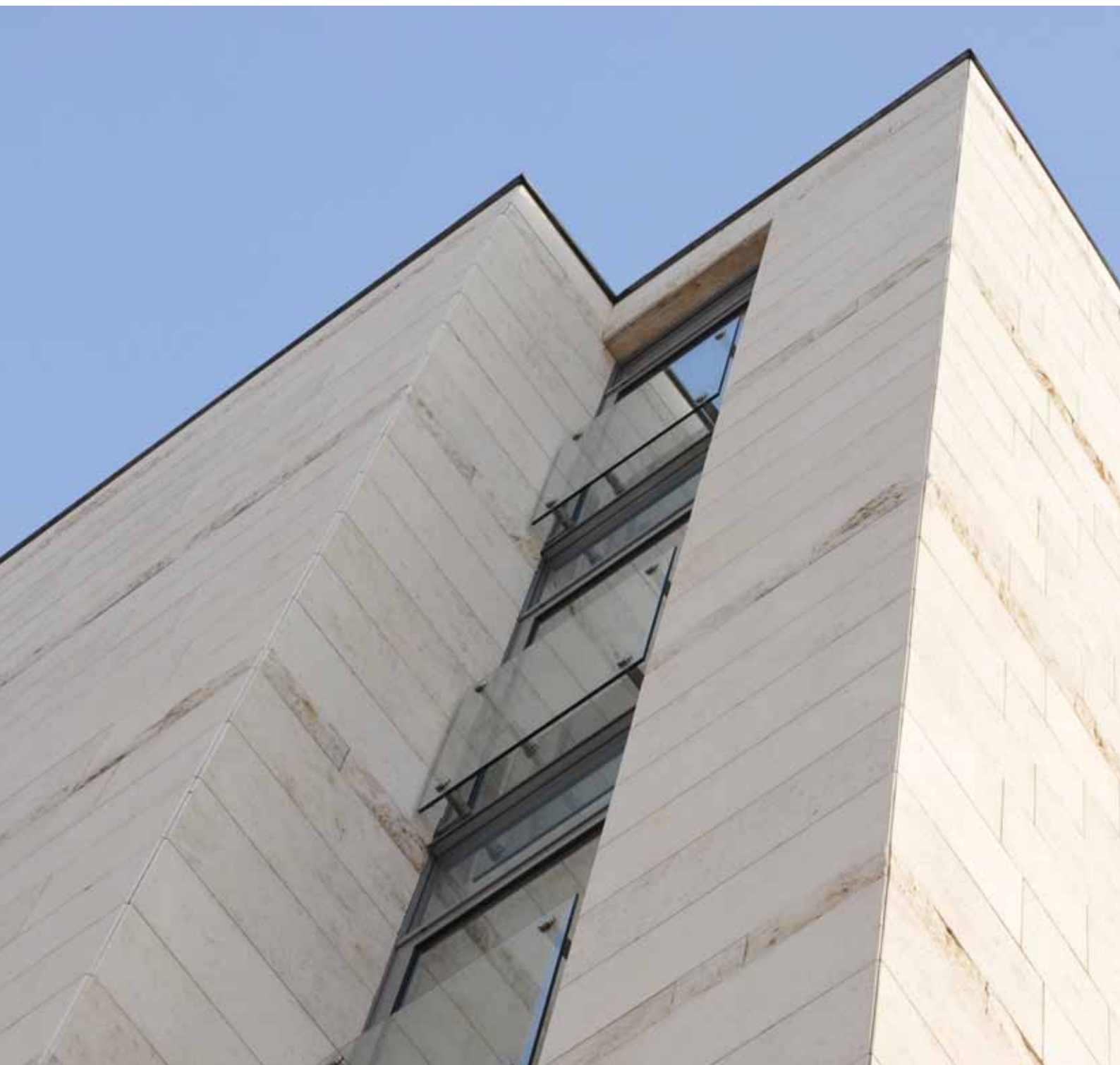


PODZIAŁ ADMINISTRACYJNY KRAKOWA



Obszar	Numer	Nazwa dzielnicy
Śródmieście	I	Stare Miasto
	II	Grzegórzki
	III	Prądnik Czerwony
Krowodrza	IV	Prądnik Biały
	V	Krowodrza
	VI	Bronowice
	VII	Zwierzyniec
Podgórze	VIII	Dębniki
	IX	Łagiewniki-Borek Fałęcki
	X	Swoszowice
	XI	Podgórze Duchackie
	XII	Bieżanów-Prokocim
	XIII	Podgórze
Nowa Huta	XIV	Czyżyny
	XV	Mistrzejowice
	XVI	Bieńczyce
	XVII	Wzgórzka Krzesławickie
	XVIII	Nowa Huta

Urząd Miasta Krakowa
Wydział Rozwoju Miasta
pl. Wszystkich Świętych 3-4, 31-004 Kraków
tel. +48 12 616 15 48
e-mail: wr.umk@um.krakow.pl



WYDAWCA



PARTNERZY



PATRONI MEDIALNI

WWW.KRAKOW.PL

