

KRK

KRAKOWSKI
RYNEK
NIEUCHOMOŚCI
2013

KRAKÓW 2014

Partnerzy

Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

www.mrn.pl

e-mail: zarząd@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

Grafika: Advert Studio

Zdjęcia: Advert Studio, DDJM, GD&K,

Wiesław Majka – Urząd Miasta Krakowa,

Marcin Sigmund

Druk: System-Graf

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”.



02	O KRAKOWIE
	POWIERZCHNIE KOMERCYJNE
06	BIURA
10	HOTELE
16	POWIERZCHNIE HANDLOWE
20	MAGAZYNY
	RYNEK MIESZKANIOWY
23	RYNEK PIERWOTNY
29	RYNEK WTÓRNY
29	CENY OFERTOWE
32	CENY TRANSAKCYJNE
35	WYNAJEM DOMÓW I MIESZKAŃ
39	KAMIENICE I POWIERZCHNIE ZABYTKOWE
42	DOMY JEDNORODZINNE
42	DOMY W KRAKOWIE
45	DOMY W STREFIE PODMIEJSKIEJ
51	GRUNTY
51	GRUNTY W KRAKOWIE
53	GRUNTY W STREFIE PODMIEJSKIEJ

SZANOWNI PAŃSTWO,

Wraz z kolejnym mijającym rokiem pragnę przekazać Państwu wydawnictwo Krakowski Rynek Nieruchomości, w którym znajduje się podsumowanie zmian, jakie zaszły w 2013 roku na rynku powierzchni komercyjnych i mieszkaniowych w naszym mieście. Jest to pozycja, która na stałe zagościła pośród wydawnictw przygotowywanych przez Wydział Rozwoju Miasta Urzędu Miasta Krakowa.

Kraków to nie tylko miasto tradycji, ale także ośrodek postępu, nowoczesnych technologii i wyspecjalizowanych usług. Rozwój tych dziedzin przyczynia się do rozbudowy infrastruktury miejskiej. Miasto profesjonalnie wspiera inwestorów – krakowskie Centrum Obsługi Inwestora zdobyło niemal maksymalną liczbę punktów w badaniu przeprowadzonym metodą „mystery client” przez Koło Studentów warszawskiej Szkoły Głównej Handlowej. Jednostka została wysoko oceniona przede wszystkim za bardzo dobrą komunikację z inwestorem, zarówno w języku polskim, jak i angielskim. Wyróżniony został również oficjalny portal miejski www.krakow.pl, gdzie w zakładce Biznes, z łatwością można odnaleźć dane kontaktowe COI, informacje o wolnych terenach inwestycyjnych oraz inne aktualności dla przedsiębiorców i mieszkańców.

Dołożyliśmy wszelkich starań, aby Krakowski Rynek Nieruchomości był przydatnym vademecum na temat tego, jak zmienia się przestrzeń w naszym mieście, co zostało wybudowane i jakie są plany inwestycyjne deweloperów na najbliższą przyszłość. Nasze najważniejsze zadanie ma polegać na wspieraniu inwestorów. Największą nagrodą i podziękowaniem będzie dla nas ciągły rozwój Krakowa i zainteresowanie naszym miastem.

Elżbieta Koterba

Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa
ds. Rozwoju Miasta

O KRAKOWIE

Kraków od wielu lat jest miastem przyciągającym inwestorów. Do atutów Krakowa należą: dostępność wykwalifikowanych pracowników, prężnie działająca specjalna strefa ekonomiczna, dogodnie pod względem komunikacyjnym położenie geograficzne, atrakcyjne tereny oraz bogata oferta rynku nieruchomości wraz z rozwiniętym sektorem usług dla biznesu i zapleczem naukowo-badawczym.

Kraków leży na skrzyżowaniu ważnych tras komunikacyjnych, blisko Górnego Śląska i południowej granicy Polski. Dostępność komunikacyjna miasta rośnie dzięki ciągle

realizowanym inwestycjom infrastrukturalnym. Autostrada A4 zapewnia szybkie i wygodne połączenie ze Śląskiem oraz Niemcami, a w przyszłości także z Ukrainą. Transport do/z Krakowa zapewniony jest przez liczne linie kolejowe i trasy autobusowe oraz położony ok. 10 km od centrum Międzynarodowy Port Lotniczy w Krakowie-Balicach – największe regionalne lotnisko w Polsce obsługujące niemal 3,5 mln pasażerów. W mieście funkcjonuje sprawnie działająca sieć transportu miejskiego opierająca się na tramwajach i autobusach. Kraków jest drugim pod względem wielkości miastem w Polsce i stolicą Małopolski.





Bliskość Aglomeracji Śląskiej zwiększa regionalny rynek zbytu i ekonomiczne znaczenie Krakowa. Stolica Małopolski liczy prawie 760 tys. mieszkańców, co wraz z dużą liczbą studentów oraz osób przebywających czasowo tworzy niemal milionową aglomerację miejską. Dzięki migracji, liczba mieszkańców ciągle rośnie.

Kraków jest miastem ludzi stosunkowo młodych – 65% mieszkańców to osoby w wieku produkcyjnym, a niemal 15% w wieku przedprodukcyjnym.

W mieście, jednym z najważniejszych ośrodków akademickich w Polsce, znajduje się siedziba Narodowego Centrum Nauki, którego celem jest wspieranie działalności naukowej w zakresie badań podstawowych. W ramach współpracy pomiędzy samorządem lokalnym, nauką i biznesem, rozwój gospodarki wspierają centra badawczo-rozwojowe, zaawansowanych technologii, doskonałości, transferu technologii oraz klastry skupiające firmy, uczelnie i jednostki badawcze współpracujące np. w prowadzeniu prac badawczo-rozwojowych.

W 22 czynnie działających w Krakowie szkołach wyższych kształci się ponad 200 tys. studentów, z których ponad 50 tys. w 2013 roku zakończyło naukę i zasiłło rynek pracy, a szczególnie – prężnie działający w mieście sektor nowoczesnych usług. W 2013 roku Kraków został uznany przez firmę Tholons za najlepszą lokalizację dla sektora BPO w Europie Środkowo-Wschodniej.

W trakcie IV Konferencji Związku Liderów Sektora Usług Biznesowych (ABSL) Kraków uhonorowany został przez przedstawicieli branży nowoczesnych usług nagrodą „2013 ABSL Recognition Award” przyznaną corocznie za szczególne osiągnięcia w dziedzinie outsourcingu. Kraków otrzymał to wyróżnienie za wsparcie dla utworzenia ponad 6 000 nowych miejsc pracy w centrach nowoczesnych usług.

Silna gospodarka Krakowa, koncentrująca się głównie na sektorze usług, została doceniona przez agencję ratingową Standard & Poor's, która w 2013 roku potwierdziła długoterminowy międzynarodowy rating Krakowa na poziomie inwestycyjnym: A- (perspektywa stabilna). Jest to poziom odpowiadający ratingowi Polski dla zadłużenia w walutach obcych i najwyższy z możliwych do uzyskania przez jednostkę samorządu terytorialnego w kraju.

Na terenie Krakowa działa specjalna strefa ekonomiczna, zajmująca około 80 ha, z czego ponad 70% powierzchni jest zagospodarowana. Strefa, przeznaczona dla niemal wszystkich firm z sektora tradycyjnego przemysłu oraz z sektora usług, oferuje nowym firmom tereny greenfield, gotowe powierzchnie biurowe oraz pomoc publiczną.

Szczególnie ważnym dla Krakowa i Małopolski przedsięwzięciem strategicznym jest rozpoczęcie projektu „Kraków – Nowa Huta Przyszłości”. Jego celem jest rewitalizacja ok. 5,5 tys. ha terenów poprzemysłowych, zagospodarowanie terenów dawnej strefy ochronnej kombinatu hutniczego oraz otwarcie obszaru Nowej Huty na przyszłe

inwestycje, w tym rozwój nowoczesnych usług dla biznesu. Koordynacją działań w ramach projektu ma zająć się nowo utworzona spółka Kraków – Nowa Huta Przyszłości SA. Do jej zadań należeć będzie m.in.: wyodrębnienie terenów inwestycyjnych, uporządkowanie sytuacji własnościowej gruntów, przygotowanie i zapewnienie niezbędnej infrastruktury technicznej i organizacyjnej oraz pozyskiwanie środków finansowych m.in. z funduszy wojewódzkich, państwowych i europejskich. Kraków – Nowa Huta Przyszłości SA będzie także działać na rzecz powołania stref gospodarczych lub parków ekonomicznych.





Kraków jest nie tylko ważnym ośrodkiem gospodarczym, lecz także centrum kultury. W 1978 roku Stare Miasto z Wawelem, Kazimierzem i Stradoniem zostało wpisane na listę światowego dziedzictwa UNESCO. W 2000 roku Kraków otrzymał zaszczytny tytuł Europejskiego Miasta Kultury, a w 2013 roku stolicy Małopolski przyznano tytuł Miasta Literatury UNESCO.

W mieście co roku organizowanych jest kilkadziesiąt festiwali o zasięgu lokalnym i międzynarodowym, które przyciągają wielu turystów z kraju i zagranicy. Kraków należy do najchętniej odwiedzanych miast w Polsce i Europie, regularnie zajmując czołowe miejsca w rankingach atrakcyjności turystycznej. W 2013 roku odwiedziło go ponad 9 mln osób. Na 2014 rok zapowiadane jest otwarcie Centrum Kongresowego ICE – nowoczesnego obiektu o wysokim standardzie, w którym będą organizowane kongresy, konferencje, koncerty, spektakle teatralne, wystawy i inne prestiżowe wydarzenia kulturalne oraz społeczne.

ICE będzie stanowić odpowiedź na rosnące zainteresowanie miastem jako celem turystyki biznesowej.

Wszechstronną pomocą dla przedsiębiorstw na każdym etapie procesu inwestycyjnego – począwszy od wyboru lokalizacji, po uzyskanie pozwolenia na budowę – zajmuje się Centrum Obsługi Inwestora działające w Urzędzie Miasta Krakowa.

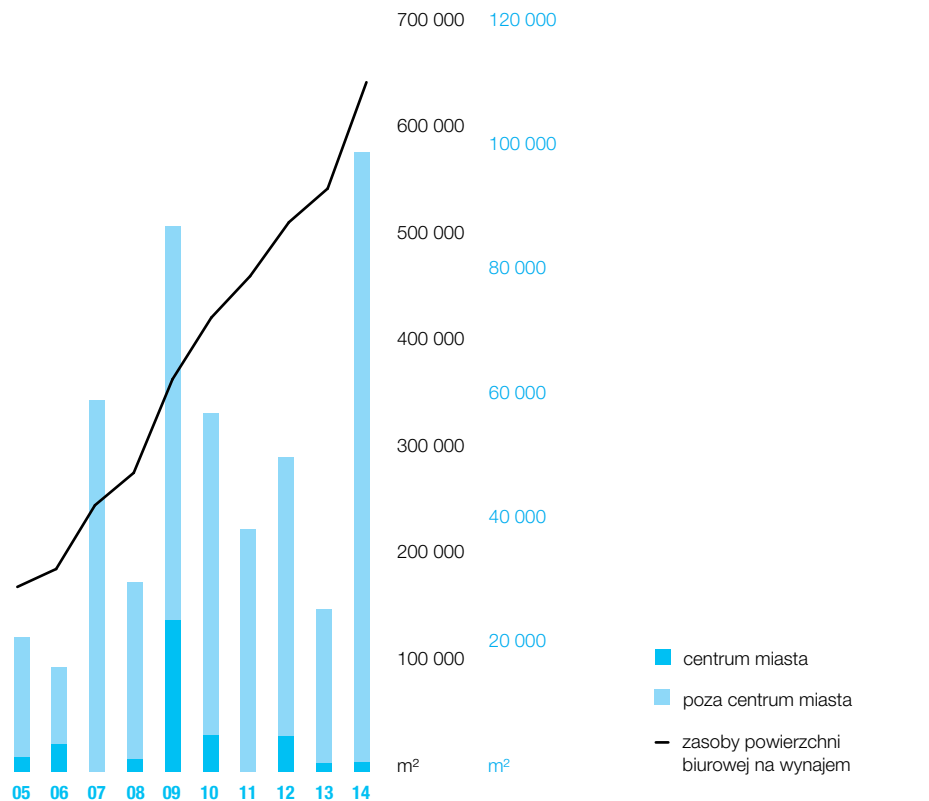
Kraków pozostaje liderem wśród regionalnych rynków biurowych w Polsce. Rok 2014 prawdopodobnie będzie rekordowy pod względem nowej podaży, gdyż spodziewane jest ukończenie realizacji około 99 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej. Znaczna ilość podaży w trakcie budowy przyczyni się do systematycznego wzrostu wskaźnika pustostanów

w kolejnych kwartałach. Aktywność najemców w 2013 roku pozostawała na stabilnym wysokim poziomie i oczekuje się, że ożywiony popyt powinien się utrzymywać. Pomimo oczekiwanego znacznego wolumenu nowej podaży, czynsze wywoławcze powinny pozostać na stabilnym poziomie, jednak deweloperzy będą bardziej skłonni do oferowania dodatkowych zachęt dla najemców.

Wykres 1.
Zasoby i roczna podaż powierzchni biurowej w Krakowie w latach 2005-2014*

Źródło: Knight Frank

* prognoza uwzględniająca projekty w budowie



Wykres 2.
Struktura umów zawartych w Krakowie w latach 2010-2013

Źródło: Knight Frank

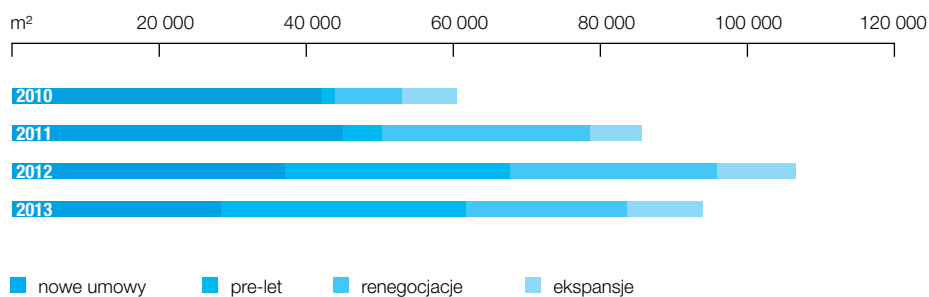


Tabela 1.
Największe projekty biurowe w trakcie budowy w Krakowie (IV kwartał 2013 roku)

Źródło: Knight Frank

Projekt	Adres	Wynajmowalna powierzchnia biurowa (m²)	Deweloper
Kapelanka 42 (I, II faza)	ul. Kapelanka 42	28 200	Skanska
Enterprise Park II	ul. Na Dołach 4	14 000	Avestus Real Estate
Quattro Business Park D	al. Bora-Komorowskiego 25	12 000	Grupa Buma
Orange Office Park – Amsterdam	ul. Klimeckiego 1	11 230	East West
Avia	al. Jana Pawła II 41	10 100	GD&K
Alma Tower	ul. Pilotów 6A	10 000	UBM AG
Bonarka 4 Business E	ul. Puskarska 7F	9 500	TriGranit



W grudniu 2013 roku zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej przeznaczonej na wynajem w Krakowie osiągnęły poziom 547 500 m², co plasuje stolicę Małopolski na 1. miejscu wśród głównych rynków regionalnych w Polsce i czyni drugim, po Warszawie, rynkiem w kraju. Całkowitą podaż nowoczesnej powierzchni biurowej, łącznie z powierzchnią przeznaczoną na własne potrzeby właścicieli, szacuje się na 602 800 m². Zaledwie 18% powierzchni biurowej w Krakowie znajduje się w centrum miasta, natomiast pozostałe 82% usytuowane jest w lokalizacjach oddalonych od centrum.

Do głównych obszarów koncentracji powierzchni biurowej poza centrum miasta należą:

- południowa część dzielnic Prądnik Biały oraz Prądnik Czerwony,
- obszar wzdłuż ulicy Armii Krajowej (południowo-wschodnie tereny dzielnicy Bronowice),
- zachodnia część dzielnicy Podgórze oraz północna część dzielnicy Podgórze Duchackie,
- teren wzdłuż ulic Dekerta oraz Na Dołach (północna część dzielnicy Podgórze),
- gmina Zabierzów.

Na dynamiczny rozwój rynku biurowego w stolicy Małopolski wpływa znaczące zainteresowanie tą lokalizacją ze strony podmiotów z sektora BPO. Największy wzrost zasobów biurowych w Krakowie odnotowano w 2009 roku, kiedy dostarczono na lokalny rynek około 74 400 m² nowoczesnej powierzchni biurowej.

Podaż

W 2013 roku ukończono budowę pięciu budynków biurowych, które łącznie dostarczyły na rynek 30 100 m² powierzchni biurowej do wynajęcia. Dodatkowo, pod koniec 2013 roku w fazie realizacji pozostawało około 109 300 m², z których blisko 99 000 m² powinno zostać oddane do użytku w 2014 roku. Większość realizowanych projektów znajduje się poza centrum miasta. Aktualnie Kraków jest rynkiem regionalnym z największym wolumenem powierzchni biurowej w budowie – ponad 10% realizowanej podaży biurowej w Polsce jest budowane w stolicy Małopolski. Ponadto zidentyfikowano liczne projekty biurowe na różnych etapach procesu planowania. Projekty, na realizację których uzyskano już pozwolenie na budowę powinny powiększyć zasoby krakowskiego rynku o dodatkowe 100 000 m² powierzchni biurowej. [Wykres 1, tabela 1.](#)

Popyt

Na krakowskim rynku biurowym obserwowana jest ożywiona aktywność najemców, co znajduje odzwierciedlenie w znacznej liczbie podpisanych umów najmu. Od dwóch lat popyt w sektorze biurowym utrzymuje się na wysokim poziomie, a wolumen zawartych transakcji sięga około 100 000 m² rocznie.

W 2013 roku najemcy w Krakowie wynajęli blisko 94 000 m² powierzchni biurowej, około 12% mniej w porównaniu do rekordowego pod tym względem 2012 roku. Z uwagi na ograniczoną ilość wolnej powierzchni, przeważały transakcje typu pre-let, które stanowiły 36% wolumenu zawartych transakcji. Udział nowych umów wyniósł około 30%, na renowację przypadało 23%, natomiast ekspansję najemców stanowiły 11% wszystkich transakcji najmu. Popyt na powierzchnie biurowe w Krakowie generowany jest przede wszystkim przez firmy z sektora BPO i usług profesjonalnych. Kraków jest liderem wśród polskich miast regionalnych pod względem skali zatrudnienia i liczby podmiotów działających w tym sektorze. Strukturę najmu przedstawia [Wykres 2.](#)

Odnotowany wysoki wolumen transakcji był rezultatem kilku umów najmu dotyczących powierzchni powyżej 5 000 m² (największą z nich była renegotiacja umowy Capgemini w biurowcu Quattro Business Park), jak również licznych transakcji najmu niewielkich powierzchni.

Tabela 2 przedstawia największe umowy najmu podpisane w Krakowie w 2013 roku.

Wśród licznych podmiotów, które wkroczyły na krakowski rynek w ciągu ostatnich dwóch lat należy wymienić m.in.: Brown Brothers Harriman, Euroclear, FMC Technologies, Cisco, Herbalife, Heineken i Premier Farmell. Potencjał Krakowa jako centrum outsourcingu procesów biznesowych pozostaje niewyczerpany, a liczba umów najmu podpisanych w 2013 roku potwierdza duże zainteresowanie krakowskim rynkiem biurowym. W ostatnim raporcie

opublikowanym przez Tholons and Global Services „Top outsourcing cities in 2014” Kraków uplasował się na 9. i jednocześnie najwyższym miejscu wśród europejskich miast w rankingu najlepszych lokalizacji dla inwestycji sektora BPO na świecie.

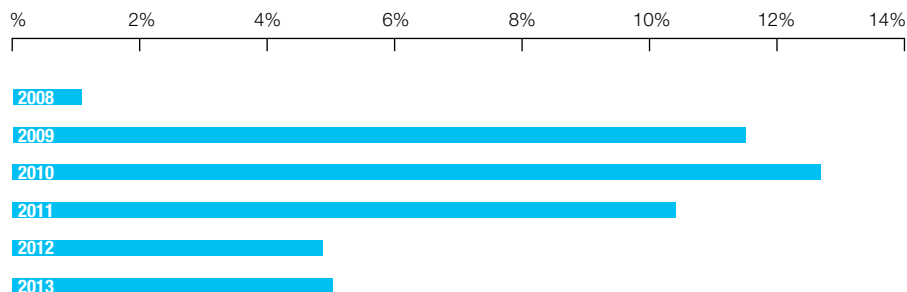
Pustostany

Od 2012 roku wskaźnik powierzchni niewynajętej w Krakowie pozostaje najniższy spośród regionalnych rynków biurowych w Polsce. W grudniu 2013 roku w Krakowie dostępne było około 28 100 m², co odpowiada 5,1% lokalnych zasobów powierzchni biurowej (wzrost o 0,2 pp. w porównaniu z końcem 2012 roku). Około 5 800 m² było zlokalizowane w centrum miasta (wskaźnik pustostanów 5,8%), podczas gdy pozostałe 22 300 m² były dostępne w obszarach poza centrum (wskaźnik pustostanów 5%). Z uwagi na znaczący wolumen powierzchni biurowej, która ma być dostarczona na rynek

Tabela 2.
Największe transakcje najmu zawarte w Krakowie w 2013 roku
Źródło: Knight Frank

Projekt	Najemca	Wynajęta powierzchnia biurowa (m ²)	Rodzaj umowy
Quattro Business Park	Capgemini	9 600	renegocjacja
Bonarka 4 Business D	Lufthansa	8 500	pre-let
Enterprise Park C	Cisco	7 000	pre-let
Orange Office Park	BBH	4 700	pre-let
Rynek 12/13	Google	3 650	renegocjacja/ekspansja
Edison	Genpact	3 200	renegocjacja
Bonarka 4 Business E	RWE	3 140	pre-let
Avia	BPH	3 110	pre-let
Quattro Business Park C	Google	3 050	nowa
Edison	IBM	3 000	renegocjacja

Wykres 3.
Wskaźnik pustostanów w Krakowie w latach 2008-2013
Źródło: Knight Frank



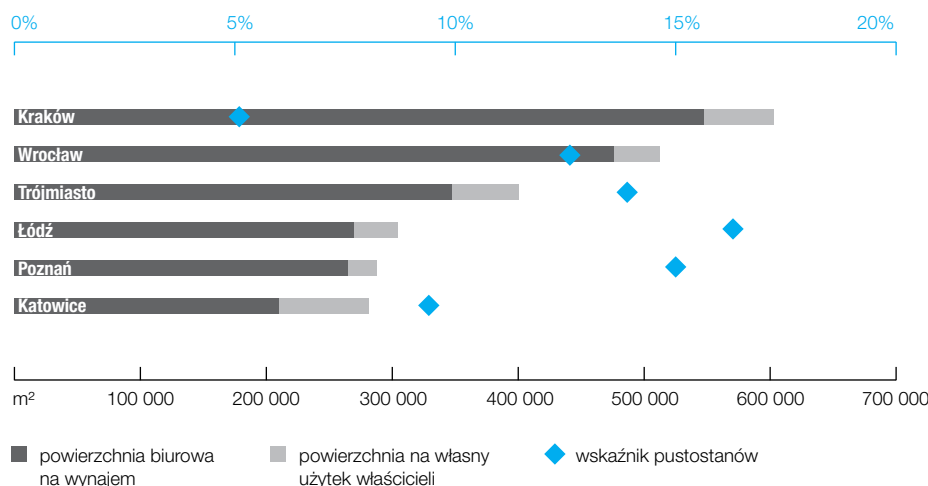


EUR/m²/miesiąc

Wykres 4.

Wywoławcze stawki czynszów w głównych miastach regionalnych (IV kwartał 2013 roku)

Źródło: Knight Frank



Wykres 5.

Zasoby biurowe oraz wskaźnik pustostanów w głównych miastach regionalnych w Polsce (IV kwartał 2013 roku)

Źródło: Knight Frank

w 2014 roku, oczekuje się, że nadchodzące miesiące mogą przynieść wzrost wskaźnika powierzchni niewynajętej. Wykres 3.

Czynsze

Wywoławcze stawki czynszów za powierzchnie biurowe w biurowcach klasy A zawierały się w przedziale 13-15 EUR/m²/miesiąc, podczas gdy w budynkach klasy B wynosiły 10-12 EUR/m²/miesiąc. W związku z wysokim wolumenem zasobów będących na etapie realizacji deweloperzy są bardziej skłonni do negocjowania warunków umów najmu. W rezultacie efektywne stawki czynszu były o 10-15% niższe niż stawki wywoławcze, natomiast okres bezczynszowy udzielany najemcom wynosił przeciętnie 5-6 miesięcy w przypadku umów zawieranych na 5 lat. Wykres 4.

Rynek biurowy w Krakowie na tle największych miast regionalnych

Na koniec 2013 roku zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej na największych rynkach regionalnych wyniosły w przybliżeniu 2,42 mln m², z czego ponad 25% było zlokalizowane w Krakowie. Pośród miast regionalnych Kraków pozostaje największym rynkiem biurowym, z zasobami na poziomie 602 800 m². Wrocław zajmuje

drugie miejsce, z całkowitą istniejącą powierzchnią biurową mniejszą niż w stolicy Małopolski o niemal 90 000 m². Powierzchnia biurowa w Poznaniu, Łodzi i Trójiście wynosi od 288 100 m² do 436 400 m², natomiast Katowice pozostają najmniejszym rynkiem regionalnym, z zasobami na poziomie ok. 281 000 m².

Największa aktywność deweloperów w miastach regionalnych była obserwowana w Krakowie, gdzie na koniec 2013 roku w fazie realizacji znajdowało się w przybliżeniu 109 300 m². Znaczące zasoby nowej powierzchni biurowej powstają także we Wrocławiu i Katowicach – odpowiednio 83 100 m² i 74 500 m².

Rynki regionalne różnią się pod względem ilości powierzchni dostępnej do wynajęcia. Najniższy poziom odnotowano w Krakowie, gdzie na koniec IV kwartału 2013 roku wskaźnik pustostanów wyniósł jedynie 5,1%. Z kolei najwyższy odsetek wolnej powierzchni zaobserwowano w Poznaniu (15%) i Łodzi (16,6%).

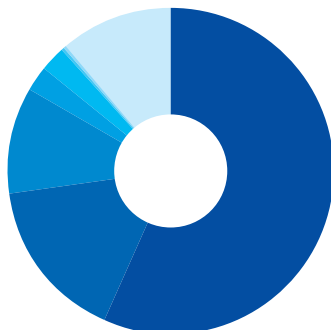
Czynsze wywoławcze w głównych miastach regionalnych pozostawały na poziomie porównywalnym do stawek notowanych w Krakowie. Wykres 5.

Kraków to 2. największe miasto w Polsce i jedno z najczęściej odwiedzanych przez turystów miejsc w kraju. Krakowskie Stare Miasto wpisane jest na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO. Co roku w mieście odbywa się ponad 100 festiwali i innych

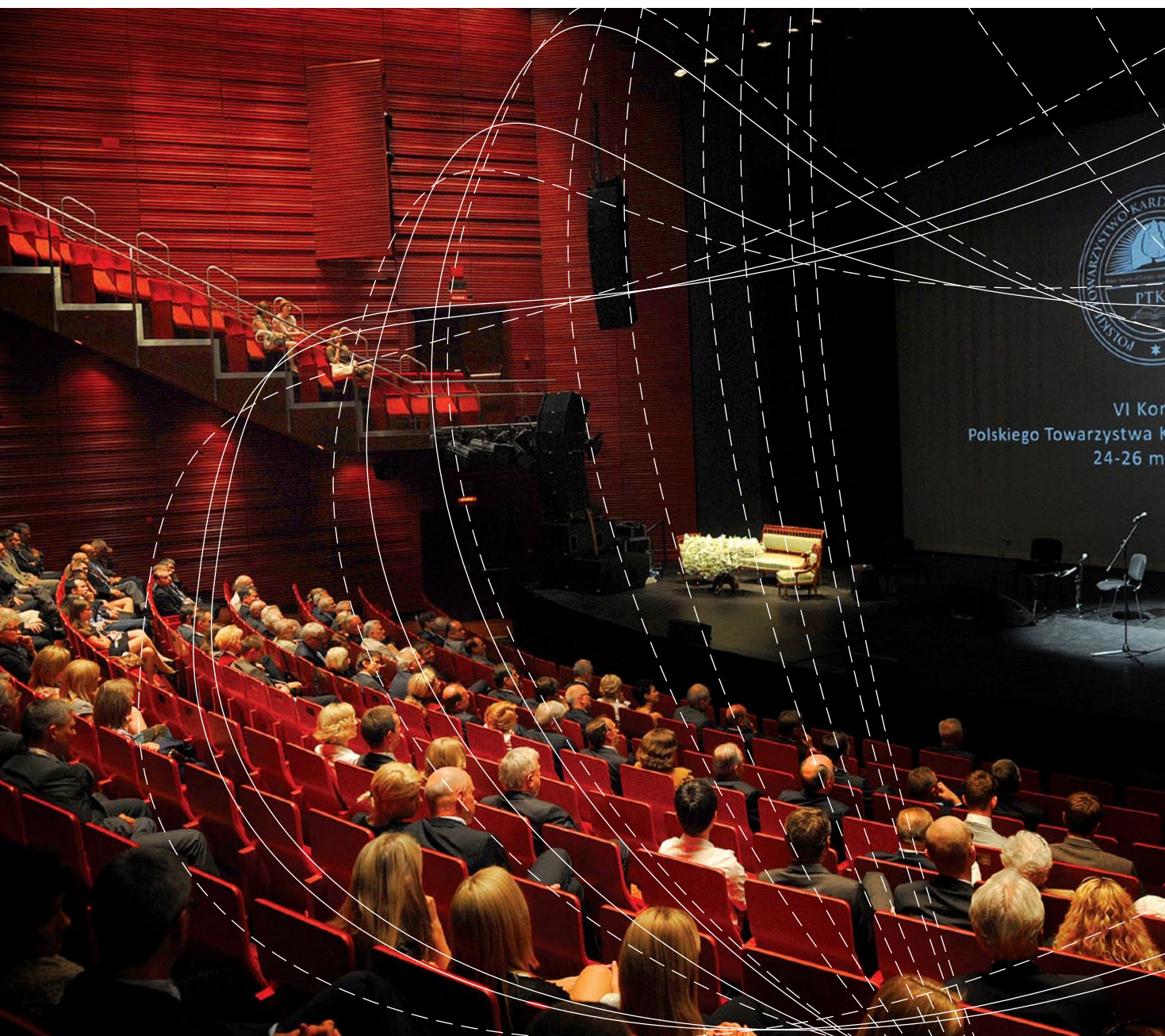
wydarzeń kulturalnych o międzynarodowej renomie. Kraków to również ważny ośrodek gospodarczy, którego dynamiczny rozwój niesie ze sobą stale rosnącą liczbę konferencji i wydarzeń o charakterze biznesowym.

Wykres 1.
Spotkania i wydarzenia w Polsce według miast w 2012 roku

Źródło: Knight Frank
na podstawie Poland
Convention Bureau Polskiej
Organizacji Turystycznej



Warszawa	57%
Poznań	16%
Kraków	10%
Katowice	2%
Wrocław	2%
Gdańsk	1%
Łódź	1%
Inne miasta	11%





Turystyka w Krakowie

Według danych opublikowanych przez Małopolską Organizację Turystyczną, w 2013 roku Małopolskę odwiedziło około 12,6 mln turystów, co w porównaniu z 2012 rokiem stanowiło wzrost o 4,2%. Zdecydowaną większość odwiedzających – 79% – stanowili turyści krajowi, których udział zwiększył się w 2013 roku kosztem turystów zagranicznych o 5%. Wśród gości zagranicznych najczęściej odwiedzających Małopolskę dominowali turyści z Wielkiej Brytanii, Niemiec, Hiszpanii i Włoch.

W 2013 roku z miejsc noclegowych w obiektach turystycznych w Krakowie skorzystało ponad 9,2 mln turystów, co w porównaniu do 2012 roku stanowiło wzrost o około 300 tys. osób. Turyści odwiedzający Kraków stanowili ponad 73% wszystkich gości odwiedzających Małopolskę. W 2013 roku odnotowano wzrost liczby zagranicznych turystów, którzy zatrzymali się w mieście na dłużej niż jeden dzień. Zwraca uwagę fakt, że turyści odwiedzający Kraków coraz częściej wybierają hotele i pensjonaty zamiast kwater prywatnych.

W związku z kandydaturą Krakowa na organizatora Zimowych Igrzysk Olimpijskich w 2022 roku (wspólnie z Jasną na Słowacji) oraz organizowanymi przez miasto Światowymi Dniami Młodzieży w 2016 roku, w najbliższych latach promocja stolicy Małopolski znacząco wzrośnie.

W 2013 roku Kraków otrzymał najwyższą notę i tytuł Najlepszego Europejskiego Miasta Turystycznego 2014 roku w badaniu konsumenckim internetowego portalu turystycznego Zoover. Podczas badania przeanalizowano ponad 30 tys. opinii dotyczących najbardziej popularnych europejskich miast. W opiniach wystawionych przez użytkowników Zoover, wzięto pod uwagę następujące kryteria: życie nocne, kultura, otoczenie, atmosfera oraz jakość hoteli. Warto odnotowania są wysokie noty przyznane 4- i 5-gwiazdkowym krakowskim hotelom, które z oceną 8,7 są najlepiej ocenianymi spośród obiektów tej kategorii w miastach europejskich. Miasto uzyskało również bardzo wysoką notę 9,0 w kategorii kultura.

Według raportu „Przemysł spotkań i wydarzeń w Polsce 2013”¹, Kraków zajmuje 3. miejsce, po Warszawie i Poznaniu, pod względem liczby konferencji/kongresów, wydarzeń biznesowych i promocyjnych, targów/wystaw, jakie miały miejsce w 2012 roku (1 849 wydarzeń – 10,5% udział w rynku). [Wykres 1.](#)

Hotele w Krakowie

W związku z systematycznym wzrostem liczby turystów odwiedzających Kraków, miasto oferuje szeroki wybór miejsc noclegowych. Według Centralnego Wykazu Obiektów Hotelarskich, prowadzonego przez Ministerstwo Sportu i Turystyki, pod koniec 2013 roku w Krakowie funkcjonowało 140 hoteli (od 1- do 5-gwiazdkowych), oferujących łącznie ponad 8 670 pokoi hotelowych i prawie 15 950 miejsc noclegowych. Oprócz hoteli, oferta noclegowa Krakowa obejmuje również inne rodzaje zakwaterowania, spośród których można wymienić schroniska młodzieżowe, pensjonaty i hostele, które ze względu na często porównywalny standard i relatywnie niską cenę skutecznie konkurują z hotelami.

[Tabela 1.](#)

¹ Raport został przygotowany przez Poland Convention Bureau Polskiej Organizacji Turystycznej, przy współpracy z ośrodkami regionalnymi oraz właścicielami obiektów, w których organizowane były wydarzenia o charakterze biznesowym

Tabela 1.
Liczba hoteli
w Krakowie
według kategorii
(IV kwartał 2013 roku)
Źródło: Knight Frank
na podstawie Centralnego
Wykazu Obiektów Hotelarskich

Standard hotelu	Liczba hoteli	Liczba pokoi hotelowych	Liczba miejsc noclegowych
★	6	420	800
★ ★	19	960	1 930
★ ★ ★	77	3 510	6 500
★ ★ ★ ★	28	2 820	5 000
★ ★ ★ ★ ★	10	960	1 720
Ogółem	140	8 670	15 950





Rynek hotelowy w Krakowie zdominowany jest przez 3-gwiazdkowe obiekty hotelowe. Dotyczy to zarówno liczby hoteli (55% wszystkich obiektów w mieście), jak i liczby pokoi hotelowych: 40%. [Wykres 2.](#)

W Krakowie funkcjonuje 6 hoteli o liczbie pokoi przekraczającej 200 (od 206 pokoi w Hotelu Galaxy do 610 pokoi w Novotel Kraków City West), a łącznie posiadają one ponad 2 500 miejsc noclegowych. Zdecydowanie liczniejszą grupę stanowią niewielkie obiekty hotelowe oferujące mniej niż 20 pokoi (np. 10 pokoi w Hotelu Pugeotów, 10 pokoi w Hotelu Panorama), których jest 21. Łącznie oferują one 617 miejsc noclegowych.

W 2013 roku w Krakowie ukończono budowę trzech hoteli 4-gwiazdkowych, oferujących 456 pokoi i blisko 750 miejsc noclegowych. Usytuowany w ścisłym centrum Hotel Puro to drugi inteligentny budynek z sieci Puro w Polsce (pierwszy tego typu obiekt powstał we Wrocławiu), wykorzystujący innowacyjne rozwiązania technologiczne, np. elektroniczna recepcja czy centralny panel dotykowy w każdym pokoju. Hotel Puro posiada 138 pokoi hotelowych. Drugi obiekt zrealizowany w 2013 roku w Krakowie to Hotel Golden Tulip

Kraków City Center, zlokalizowany w bliskiej odległości od Starego Miasta i krakowskich Plant. Hotel oferuje 87 pokoi hotelowych. Trzeci obiekt, Hotel Gromada, to część największego i najnowocześniejszego centrum hotelowo-kongresowego w stolicy Małopolski i jeden z największych obiektów hotelowych w Polsce. Został otwarty w IV kwartale 2013 roku i oferuje gościom 231 pokoi hotelowych oraz około 4 500 m² powierzchni konferencyjnej.

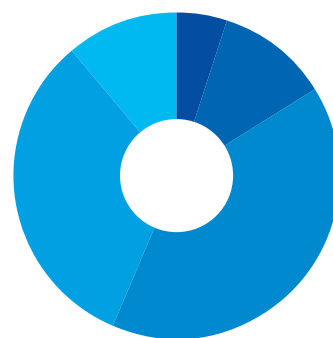
W 2013 roku dwa krakowskie 3-gwiazdkowe hotele, oferujące łącznie 244 pokoje, zmieniły markę. Od lipca 2013 roku, hotel Holiday Inn Express 3-gwiazdkowy funkcjonuje pod marką Efekt Express Hotel. Firma Efekt-Hotele SA zakończyła umowę franczyzową z siecią IHG. Efekt Express Kraków to drugi w Polsce obiekt, który w 2013 roku został wyłączony z sieci IHG. Jednak najczęściej obiekty należące do znanych międzynarodowych operatorów hotelowych cieszą się wysokim zainteresowaniem klientów korporacyjnych. W rezultacie hotel RT Galicya został oficjalnie włączony do sieci hoteli marki Best Western i stanowi obecnie 20. obiekt hotelowy tej sieci w Polsce.

Wykres 2.

Liczba pokoi hotelowych w Krakowie według standardu (IV kwartał 2013 roku)

Źródło: Knight Frank na podstawie Centralnego Wykazu Obiektów Hotelarskich

★	5%
★★	11%
★★★	40%
★★★★	32%
★★★★★	12%



W celu poprawy standardu i jakości świadczonych usług, w kilku obiektach hotelowych w Krakowie przeprowadzono prace modernizacyjne. W 2013 roku zmienił się standard w 4 krakowskich hotelach. W trzech przypadkach kategoria hotelu zwiększyła się o jedną gwiazdkę – w Hotelu Puro do 4 gwiazdek, w Hotelu Pod Kamykiem i Hotelu Campanile do 3 gwiazdek, podczas gdy w jednym obiekcie – Hotelu Demel – kategoria została obniżona o jedną gwiazdkę (do 3 gwiazdek).

Hotele w przygotowaniu

Duże znaczenie Krakowa na turystycznej i biznesowej mapie Polski znajduje swoje odzwierciedlenie w liczbie obiektów hotelowych w przygotowaniu. Pod koniec 2013 roku w stolicy Małopolski zidentyfikowano

4 hotele na etapie budowy: DoubleTree oraz Hampton marki Hilton (zaprojektowane jako jeden budynek), Hilton Garden Inn Balice, a także hotel przy ulicy Barskiej. Ponadto trwa rozbudowa hotelu Holiday Inn Kraków City Center. Zgodnie z harmonogramami inwestorów, prace przy pięciu wymienionych obiektach powinny zakończyć się przed końcem 2015 roku, zwiększając zasoby hotelowe Krakowa o dodatkowe 700 pokoi.

W grudniu 2013 roku w Krakowie zidentyfikowano kilka obiektów hotelowych na różnych etapach procesu planowania, w tym projekty we wczesnym jego stadium. W większości przypadków terminy rozpoczęcia i zakończenia inwestycji nie zostały jeszcze ujawnione przez inwestorów. Warto wymienić m.in. sieć hoteli Focus,

Tabela 2.

Hotele w wybranych miastach w Polsce według standardu w 2013 roku*

Źródło: Knight Frank na podstawie Centralnego Wykazu Obiektów Hotelarskich

* zestawienie obejmuje hotele skategoryzowane

Standard	Kraków	Warszawa	Poznań	Wrocław	Gdańsk	Łódź	Katowice
★	6	9	2	5	1	3	2
★ ★	19	19	17	5	9	10	5
★ ★ ★	77	31	32	25	19	14	6
★ ★ ★ ★	27	13	12	11	7	5	6
★ ★ ★ ★ ★	10	9	3	5	4	-	1
Ogółem	139	81	66	51	40	32	20

Tabela 3.

Średnie ceny w hotelach w wybranych miastach w Polsce w 2013 roku

Źródło: Knight Frank, Trivago

Miasto	Warszawa	Kraków	Wrocław	Gdańsk	Poznań	Łódź	Katowice
Cena (w PLN)	265	244	235	231	219	210	198
Zmiana w stosunku rocznym	0	-3%	-5%	-2%	-12%	-12%	-8%

Tabela 4.

Liczba hoteli i podobnych form zakwaterowania* w latach 2008-2012

Źródło: Knight Frank na podstawie Eurostat

* zestawienie obejmuje hotele, apartotele, motele, pensjonaty, kwatery turystyczne

Miasto	2008	2009	2010	2011	2012	Liczba miejsc noclegowych w 2012 roku
Praga	550	555	531	526	525	68 800
Wiedeń	386	400	396	409	420	55 400
Kraków	173	195	215	221	241	26 500
Budapeszt	194	195	219	222	216	45 300
Bratysława	121	129	134	138	155	15 700



polską sieć hoteli klasy ekonomicznej, która według ujawnionych informacji planuje wzmocnienie swojej pozycji na rynku hotelowym poprzez budowę kolejnych 4-gwiazdkowych obiektów w największych miastach w Polsce, w tym w Krakowie.

Ponadto inwestorzy coraz częściej ubiegają się o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wzrost zainteresowania nieruchomościami hotelowymi potwierdza odnotowana w 2013 roku transakcja zakupu XVIII-wiecznej zabytkowej kamienicy przez Angel Poland Group za kwotę 28 mln PLN. Zlokalizowana przy ul. Stradomskiej nieruchomość została przejęta wraz z decyzją o warunkach zabudowy pozwalających na realizację hotelu i obecnie oferuje 39 apartamentów oraz powierzchnie handlowe.

Kraków na tle wybranych miast w Polsce

Kraków posiada największe w Polsce zasoby oficjalnie skategoryzowanych hoteli, przewyższające nawet zasoby hotelowe w Warszawie. Największa dysproporcja dotyczy najbardziej popularnych wśród

turystów hoteli 3- i 4-gwiazdkowych. Pod koniec 2013 roku ich liczba w Krakowie przewyższała ponad dwukrotnie zasoby każdego z dużych miast w Polsce, mimo iż we wszystkich największych miastach obserwuje się systematyczny wzrost liczby hoteli tych kategorii. [Tabela 2.](#)

Według danych opublikowanych przez Trivago, jeden z najpopularniejszych na świecie portali rezerwacyjnych w branży hotelowej, w 2013 roku w Polsce odnotowano około 6% spadek średniej ceny standardowego pokoju dwuosobowego w porównaniu z poprzednim rokiem. Spadek ten wynika przede wszystkim z rosnącą konkurencją na polskim rynku, na którym przybywa atrakcyjnych cenowo nowych projektów. W 2013 roku w Krakowie średnia cena za nocleg w hotelu skategoryzowanym wynosiła 244 PLN, co w porównaniu z 2012 rokiem stanowiło 3% spadek. Ceny noclegów w stolicy Małopolski są zróżnicowane w zależności od standardu hotelu, jego lokalizacji, a także w zależności od jego marki – hotele należące do znanych międzynarodowych sieci są najczęściej droższe. [Tabela 3.](#)

Hotele w Krakowie na tle hoteli w Europie Środkowo-Wschodniej

Zróżnicowanie i atrakcyjność oferty hotelowej Krakowa wyróżnia miasto na tle wybranych metropolii Europy Środkowej i Wschodniej. Choć Kraków nie jest miastem stołecznym, ruch turystyczny w porównaniu ze stolicami krajów sąsiadujących utrzymuje się na relatywnie wysokim poziomie.

Biorąc pod uwagę wzrost liczby hoteli i podobnych form zakwaterowania w latach 2008-2012, Kraków z 68 nowymi obiektami zajął pierwsze miejsce wśród analizowanych miast. Zasoby Bratysławy i Wiednia powiększyły się o 34 nowe hotele, w Budapeszcie ukończono 22 obiekty, natomiast oferta skategoryzowanych hoteli w Pradze zmniejszyła się o 25 obiektów. Budapeszt dysponuje porównywalną liczbą obiektów hotelowych co Kraków, jednak średnia liczba pokoi w hotelu wynosi 210, niemal dwukrotnie więcej niż w Krakowie (110).

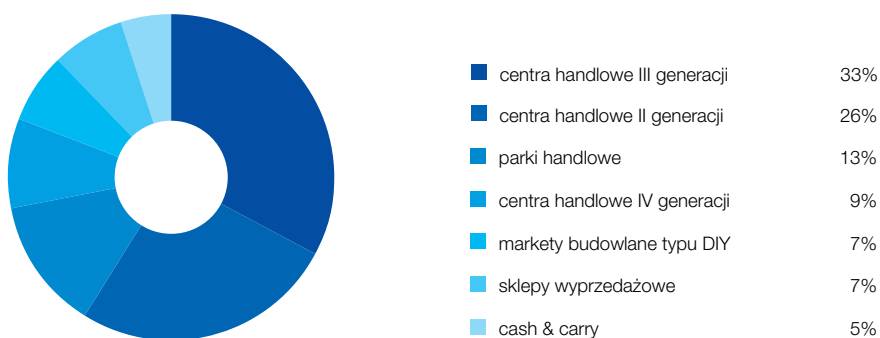
[Tabela 4.](#)

Ze względu na ograniczoną planowaną podaż handlową w najbliższych kwartałach, stawki czynszu w sektorze handlowym w 2014 roku powinny utrzymywać się na stabilnym poziomie. Biorąc pod uwagę fakt, że około 40% całkowitej podaży nowoczesnych powierzchni handlowych w Krakowie to obiekty ponad 10-letnie, w ciągu nadchodzących lat można oczekiwać, że podejmowane będą rozbudowy

i próby unowocześniania istniejących obiektów. Wiele krajowych i międzynarodowych marek ogłosiło plany ekspansji i rozszerzenia kanałów dystrybucji w 2014 roku. Realizacja tych planów spowoduje, że absorpcja dostępnych powierzchni handlowych powinna utrzymać się na stabilnym poziomie, porównywalnym do notowanego obecnie.

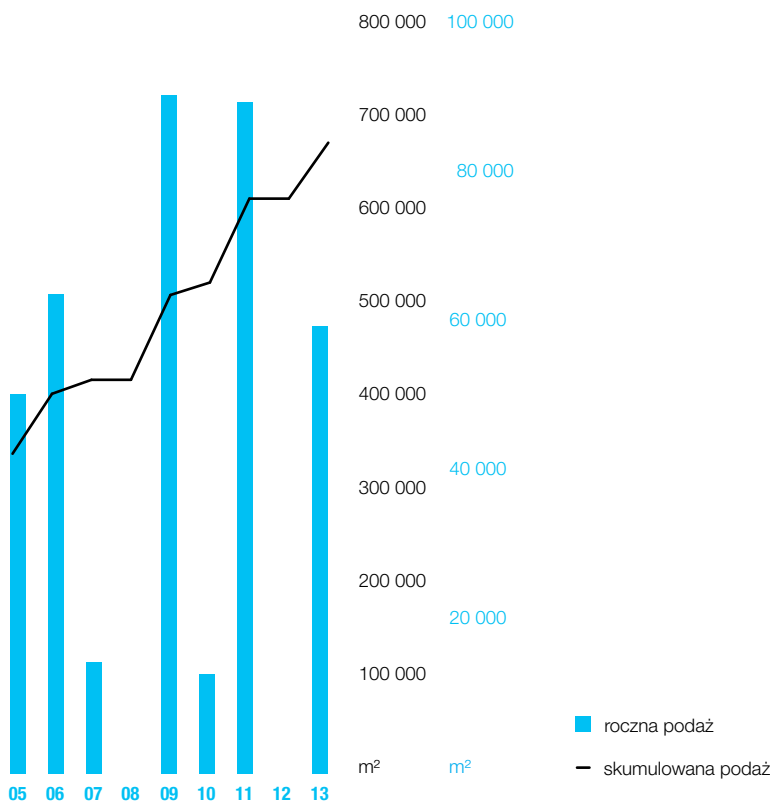
Wykres 1.
Struktura zasobów
powierzchni handlowej
w Krakowie w 2013 roku

Źródło: Knight Frank



Wykres 2.
Roczna i skumulowana
podaż nowoczesnych
powierzchni handlowych
w Krakowie w latach
2005-2013

Źródło: Knight Frank





Podaż

Kraków to jeden z najważniejszych w Polsce ośrodków turystycznych, akademickich i biznesowych, a w rezultacie to również miejsce o wysokim potencjale rozwoju rynku handlowego. Z całkowitą podażą powierzchni handlowych szacowaną na około 680 000 m² (tj. 11% całkowitych zasobów 8 największych rynków w Polsce) stolica Małopolski zajmuje 4. miejsce (po Warszawie, Śląsku i Poznaniu) wśród największych polskich aglomeracji.

Zasoby handlowe w Krakowie charakteryzuje duże zróżnicowanie formatów handlowych, spośród których największy udział w lokalnym rynku (około 33%) posiadają centra handlowe III generacji.

[Wykres 1.](#)

Do największych i najlepiej prosperujących centrów handlowych w Krakowie należą: Bonarka City Center (91 000 m² GLA), Galeria Krakowska (64 000 m² GLA) oraz nowo otwarta Galeria Bronowice (60 000 m² GLA), jedyny obiekt handlowy ukończony w Krakowie w ciągu minionych 2 lat. Zrealizowana przez Auchan Galeria Bronowice usytuowana jest w północnej części Krakowa i oferuje około 160 lokali handlowych, 2 800 miejsc postojowych oraz specjalną przestrzeń na potrzeby Akademii Sztuk Pięknych. [Tabela 1](#) i [wykres 2](#) prezentują największe obiekty handlowe ukończone w Krakowie od 2008 roku.

Krakowski rynek powierzchni handlowych zdominowany jest przez centra handlowe. Obecnie jest ich 15 i stanowią blisko 70% całkowitej podaży na lokalnym rynku. Klienci przyzwyczaili się do robienia zakupów w dużych galeriach handlowych, choć handel detaliczny na głównych ulicach handlowych miasta również cieszy się niemalejącą popularnością. Popularne marki sieciowe, jak również marki luksusowe chętnie lokalizują swoje butik przy głównych ulicach handlowych w centrum Krakowa: Floriańskiej, Szewskiej i Grodzkiej. Poziom czynszów w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach w mieście, tj. w okolicach Rynku Głównego, sięga nawet 100 EUR/m²/miesiąc. Te rejon miasta charakteryzuje największe natężenie ruchu pieszego, związanego głównie z obecnością turystów oraz studentów,

ale także mieszkańców Krakowa. Lokale usługowo-handlowe w ścisłym centrum Krakowa są najczęściej zajmowane przez sklepy odzieżowe i obuwnicze, jak również restauracje, kawiarnie i puby.

Należy podkreślić, że około 40% zasobów handlowych Krakowa to obiekty ponad 10-letnie. Z ujawnionych planów deweloperów wynika, że w ciągu najbliższych kilku lat wiele spośród nich ma zostać rozbudowanych, a obiekty, w przypadku których rozbudowa nie będzie możliwa, mają zostać odnowione i ponownie skomercjalizowane w celu poprawy pozycji rynkowej.

Nazwa obiektu	Deweloper	GLA (m ²)	Data ukończenia
Galeria Bronowice	Auchan	60 000	IV kwartał 2013
Futura Park & Factory	Neinver	44 000	IV kwartał 2011
Makro Cash & Carry	Makro Cash & Carry	13 000	IV kwartał 2011
M1 (rozbudowa)	Metro Group	9 000	IV kwartał 2011
IKEA (rozbudowa)	IKEA	16 000	II kwartał 2011
CH King Square	Inter-Bud	13 400	IV kwartał 2010
Bonarka City Center	TriGranit	91 000	IV kwartał 2009

Tabela 1.

Największe obiekty handlowe w Krakowie zrealizowane w latach 2009-2013

Źródło: Knight Frank

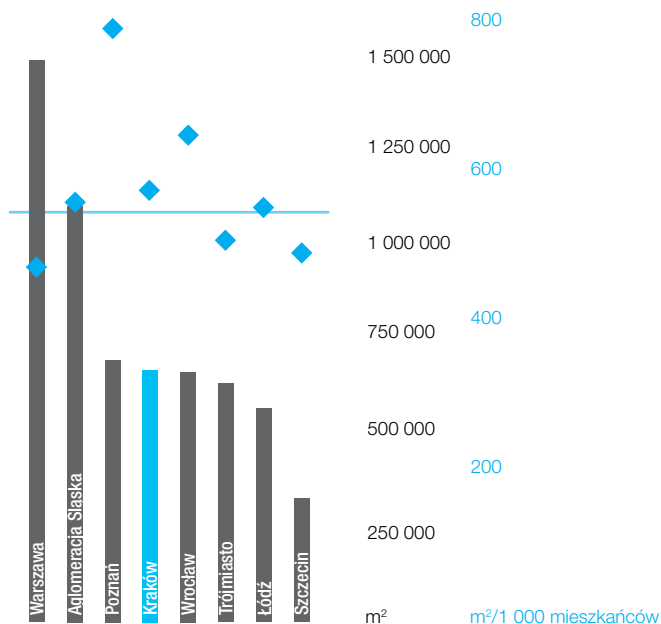
Wykres 3.

Zasoby powierzchni handlowych i wskaźnik nasycenia powierzchnią handlową* w głównych miastach Polski (IV kwartał 2013 roku)

Źródło: Knight Frank

* z uwzględnieniem centrów handlowych, sklepów wyprzedażowych (outlet), parków handlowych, marketów handlowych typu DIY, cash & carry

■ zasoby powierzchni handlowej
◆ nasycenie powierzchnią handlową
— średnie nasycenie powierzchnią handlową w 8 głównych miastach Polski





W ciągu minionego roku nasycenie powierzchnią handlową w Krakowie znacząco wzrosło. Pod koniec 2013 roku wskaźnik nasycenia rynku powierzchnią handlową wyniósł 573 m²/1 000 mieszkańców, podczas gdy uśredniony wskaźnik dla ośmiu największych aglomeracji w Polsce kształtował się na poziomie 550 m²/1 000 mieszkańców. Poziom nasycenia powierzchnią handlową w Krakowie jest porównywalny do poziomu obserwowanego w aglomeracji śląskiej i w Łodzi. [Wykres 3.](#)

Na lokalnym rynku powierzchni handlowych rozpoczęcie nowych inwestycji poprzedzane jest dokładną analizą, uwzględniającą zarówno czynniki makroekonomiczne, takie jak bezrobocie czy siła nabywczą, jak i mikroekonomiczne, m.in. lokalizację projektu, „obszar oddziaływania” obiektu handlowego, potencjalny zestaw najemców oraz istniejącą i potencjalną konkurencję.

Pod koniec 2013 roku w Krakowie nie zidentyfikowano żadnego nowego projektu w budowie, natomiast jeden obiekt pozostawał na etapie zaawansowanego planowania. Rozpoczęcie realizacji galerii Serenada, centrum handlowego II generacji, ma się rozpocząć w II kw. 2014 roku. Inwestycja realizowana przez Mayland Real Estate będzie zlokalizowana na terenie dzielnicy Prądnik Czerwony, w bliskiej odległości od Centrum Handlowego Krokus, Multikina oraz Parku Wodnego. Po ukończeniu tej inwestycji całkowite zasoby handlowe Krakowa powiększą się o kolejne 42 000 m² GLA.

Czynsze

Wysokość miesięcznego czynszu za powierzchnię handlową w Krakowie jest uzależniona od położenia lokalu w centrum handlowym, jego widoczności i rozmiaru, pozycji rynkowej marki, a często również od długości umowy najmu. W 2013 roku stawki czynszu za najlepsze powierzchnie utrzymywały się na stabilnym, ale relatywnie wysokim poziomie.

Najemcy chętniej wynajmują powierzchnię w obiektach handlowych o ugruntowanej pozycji rynkowej, co pozwala im osiągnąć wyższy obrót niż w mniejszych lub gorzej prosperujących centrach.

Czynsze transakcyjne za powierzchnie handlowe wynoszą najczęściej 20-70 EUR/m²/miesiąc za lokale do 200 m² i 15-40 EUR/m²/miesiąc za lokale powyżej 200 m². Czynsze transakcyjne w marketach budowlanych typu DIY i hipermarketach kształtują się zwykle na poziomie od 6 do 10 EUR/m². Dodatkowo niektórzy najemcy centrów handlowych są zobowiązani do uiszczania czynszu uzależnionego od obrotów (najczęściej 5-8% obrotu). Ze względu na ograniczoną planowaną podaż handlową w najbliższych kwartałach, stawki czynszu w sektorze handlowym w 2014 roku powinny utrzymywać się na stabilnym poziomie.

Pustostany i popyt

W 2013 roku absorpcja dostępnej powierzchni handlowej w Krakowie utrzymywała się na stabilnym poziomie, a współczynnik pustostanów w centrach handlowych nie przekraczał poziomu 5%, przy czym w projektach typu „prime” kształtował się na niższym poziomie.

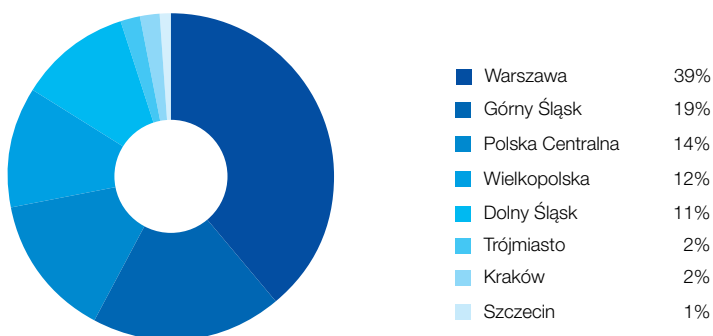
Rynek powierzchni handlowych w Polsce stanowi atrakcyjny obszar ekspansji dla sieci handlowych. W 2013 roku na polski rynek weszły liczne ekskluzywne marki, wśród których można wymienić Louis Vuitton, Hollister, Victoria's Secret i American Eagle Outfitters. Na rynku krakowskim w minionym roku pojawiły się sklepy takich marek jak m.in. Mephisto czy Mango Kids.

Wiele krajowych i międzynarodowych marek potwierdziło plany ekspansji i rozbudowy kanałów dystrybucji w 2014 roku, wśród nich m.in. Lancerto, GAP, Marc O'Polo, W. Kruk, Hebe, Dr. Irena Eris Institute. Realizacja tych planów spowoduje, że absorpcja powierzchni handlowych powinna utrzymać się na stabilnym poziomie, porównywalnym do notowanego obecnie.

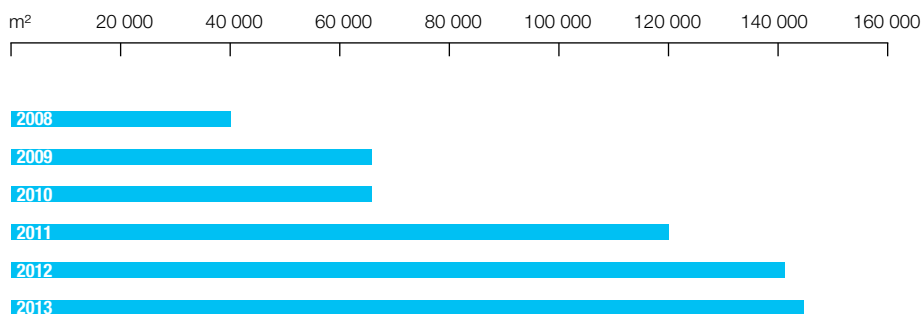
Oczekiwana w 2014 roku nowa podaż powierzchni magazynowych w Krakowie to głównie obiekty typu BTS (realizowane na potrzeby konkretnych najemców z ang. build-to-suit). Jednak w związku z tym, że niemal całkowite zasoby powierzchni magazynowej są wynajęte, na rynku mogą pojawić się małe projekty o charakterze spekulacyjnym. Dopóki deweloperzy nie

wybudują nowych obiektów, spodziewany jest dalszy systematyczny spadek wskaźnika pustostanów. Ograniczona oferta powierzchni magazynowej, brak nowych projektów w budowie i odległość między Krakowem a tańszymi lokalizacjami logistycznymi mogą poskutkować presjami wzrostowymi na poziom stawek czynszu.

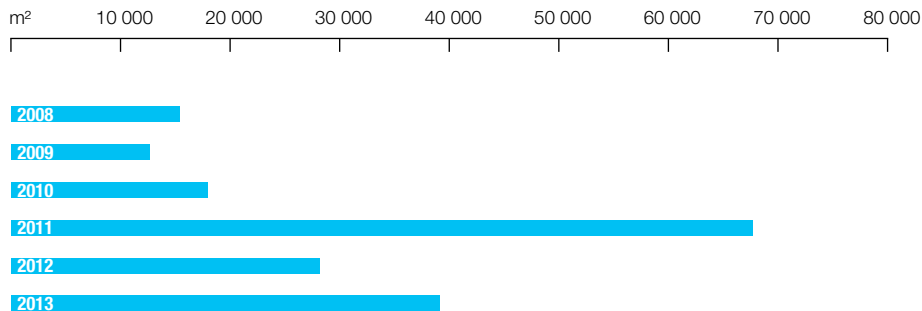
Wykres 1.
Zasoby powierzchni magazynowej w Polsce według lokalizacji (IV kwartał 2013 roku)
Źródło: Knight Frank



Wykres 2.
Zasoby powierzchni magazynowej w Krakowie w latach 2008-2013
Źródło: Knight Frank



Wykres 3.
Roczny wolumen transakcji najmu w Krakowie w latach 2008-2013
Źródło: Knight Frank





Biorąc pod uwagę istniejącą podaż, rynek magazynowy w Krakowie jest jednym z najmniejszych w Polsce, mimo iż region jest korzystnie położony i miasto przecinają drogi o znaczeniu krajowym i europejskim. W związku z tym, że ceny gruntów przemysłowych utrzymują się na relatywnie wysokim poziomie, a miasto jest dobrze skomunikowane z tańszymi sąsiadującymi regionami logistycznymi takimi jak Górny Śląsk, Kraków nie jest postrzegany jako atrakcyjny obszar logistyczny. Przyszły rozwój infrastruktury może stwarzać szanse na umocnienie pozycji regionu, ale bez względu na to uważa się, że Kraków utrzyma swój lokalny charakter.

Kraków czerpie korzyści ze Specjalnej Strefy Ekonomicznej, która obejmuje obszar 628 ha, w tym trzy krakowskie dzielnice: Śródmieście, Podgórze i Nową Hutę oraz ponad 20 gmin Małopolski (m.in. Skawinę, Niepołomice, Zabierzów) i województwa podkarpackiego. Krakowska Specjalna Strefa Ekonomiczna, w której działalność biznesowa może być prowadzona na specjalnych, preferencyjnych warunkach, jest jednym z głównych czynników zwiększających atrakcyjność regionu. Wsparcie ze strony władz publicznych może być przeznaczone na tworzenie nowych inwestycji i nowych miejsc pracy. Rok 2013 był rekordowy pod względem całkowitej liczby wydanych zezwoleń na rozpoczęcie działalności gospodarczej w KSSE (32 zezwolenia), co przekłada się na blisko 1 300 nowych miejsc pracy i deklarowane nakłady inwestycyjne na poziomie 648 mln PLN.

Podaż

Szacuje się, że na koniec 2013 roku w Krakowie ukończona powierzchnia magazynowa wynosiła około 145 000 m². Podaż w regionie stanowiła zaledwie 2% całkowitej powierzchni magazynowej zidentyfikowanej w 8 największych obszarach logistycznych w Polsce. Około 40% całkowitych zasobów w rejonie Krakowa zlokalizowane było w granicach administracyjnych miasta, pozostała część w gminach sąsiadujących (w tym w Modlniczce, Skawinie, Olkuszu i Jaworniku).

Krakowski rynek magazynowy jest zdominowany przez dwóch największych deweloperów w kraju: Goodman i Panattoni, którzy dostarczyli ponad 50% istniejącej powierzchni w regionie. Pozostała powierzchnia została wprowadzona na rynek przez lokalne podmioty, takie jak Małopolska Agencja Rozwoju Regionalnego (MARR), MK Logistic i Biuro Inwestycji Kapitałowych (BIK).

W 2013 roku na krakowskim rynku powierzchni magazynowej aktywność deweloperów była ograniczona. Oddano do użytkowania zaledwie 3 500 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej w ramach Panattoni Park Kraków. Projekt ten był całkowicie wynajęty przed rozpoczęciem prac budowlanych. Za sprawą tej rozbudowy całkowita powierzchnia kompleksu wzrosła do 20 500 m². [Wykres 2.](#)

Na koniec 2013 roku w Krakowie nie zidentyfikowano żadnego projektu magazynowego w budowie. Jednak biorąc pod uwagę, że proces inwestycyjny w przypadku projektów logistycznych jest relatywnie krótki, oczekuje się, że w 2014 roku może zostać odnotowany wyższy poziom nowej podaży niż w minionym roku. Zgodnie z informacjami przekazanymi przez inwestorów, budowa kilku nowych inwestycji rozpocznie się na początku 2014 roku, m.in. Centrum Logistycznego Kraków Kokotów. Projekt realizowany przez 7R Logistic będzie pierwszym obiektem magazynowym tej firmy w Krakowie i zostanie wybudowany w systemie BTS.

Deweloperzy magazynowi zabezpieczyli w Krakowie grunty pod nowe inwestycje, umożliwiające wybudowanie ponad 200 000 m² nowej powierzchni logistycznej w regionie, z czego aż 75% będą stanowiły rozbudowy istniejących kompleksów. Niemal 50% tej powierzchni może zostać wybudowane w ramach Kraków Airport Logistic Centre. Rozpoczęcie realizacji nowych projektów będzie uzależnione głównie od ogólnej sytuacji ekonomicznej w Polsce oraz od zainteresowania potencjalnych najemców.

Można oczekiwać, że w 2014 roku nowa podaż powierzchni logistycznych będzie realizowana przede wszystkim jako obiekty BTS. Jednakże, w związku z tym, że niemal cała istniejąca powierzchnia jest wynajęta, deweloperzy mogą decydować się na realizację niewielkich projektów magazynowych przeznaczonych na wynajem. Tendencja ta będzie występowała na rynkach logistycznych dysponujących ograniczonymi zasobami powierzchni na wynajem, w tym także w Krakowie.

Popyt

Obecnie najemcy w Krakowie nie mają możliwości wynajęcia więcej niż kilkuset metrów kwadratowych gotowej powierzchni magazynowej. W związku z tym w przypadku zapotrzebowania na nową powierzchnię, zobowiązani są podpisywać umowy typu pre-let. W 2013 roku całkowity popyt w regionie osiągnął w przybliżeniu 40 000 m², co stanowi wzrost o 50% w porównaniu z poprzednim rokiem.

Wzrost ten to wynik jednej dużej umowy na realizację projektu BTS, podpisanej na 20 000 m², co obrazuje niewielką skalę tego rynku. Pozostały wolumen transakcji w Krakowie stanowiły nowe umowy zawarte na powierzchnie od 1 500 m² do 3 400 m² (łącznie wynajęto 13 000 m²) oraz renegocjacje (wynajęto 7 000 m²). Wykres 3, tabela 1.

Dostępna powierzchnia

Na koniec 2013 roku wskaźnik powierzchni niewynajętej w Krakowie był najniższy wśród obszarów logistycznych w Polsce i osiągnął zaledwie 2%, odnotowując spadek o 4 pp. w porównaniu z końcem 2012 roku. Spowodowane jest to stopniową absorpcją dostępnej powierzchni w istniejących projektach i wprowadzaniem na rynek całkowicie wynajętych obiektów. Biorąc pod uwagę, że na koniec 2013 roku nie było w Krakowie żadnego projektu w budowie, do momentu wybudowania nowych obiektów spekulacyjnych przewidywany jest dalszy systematyczny spadek poziomu pustostanów. Wykres 4.

Czynsze

Stawki czynszu za wynajem powierzchni magazynowych w Krakowie zależą od szeregu czynników: lokalizacji projektu (dostęp do połączeń infrastrukturalnych), specyfikacji technicznej (wysokość, siatka słupów, liczba daków, obciążenie posadzki), okresu najmu oraz wielkości wynajętej powierzchni (dłuższy okres najmu i większa powierzchnia przekładają się na niższe efektywne stawki czynszu).

Pod względem kosztów najmu Kraków pozostaje drugą najdroższą lokalizacją w Polsce (tuż za Strefą I w Warszawie). Miesięczne wywoławcze stawki czynszów za nowoczesną powierzchnię magazynową pozostawały stabilne w ciągu ostatniego roku i na koniec 2013 roku zawierały się w przedziale 4-4,5 EUR/m². Ograniczona dostępna powierzchnia na wynajem, brak obiektów w trakcie budowy i odległość pomiędzy Krakowem a tańszymi lokalizacjami mogą skutkować zwyżkowymi presjami na czynsze.

Wykres 4.
Wskaźnik powierzchni niewynajętej w Krakowie w latach 2008-2013

Źródło: Knight Frank

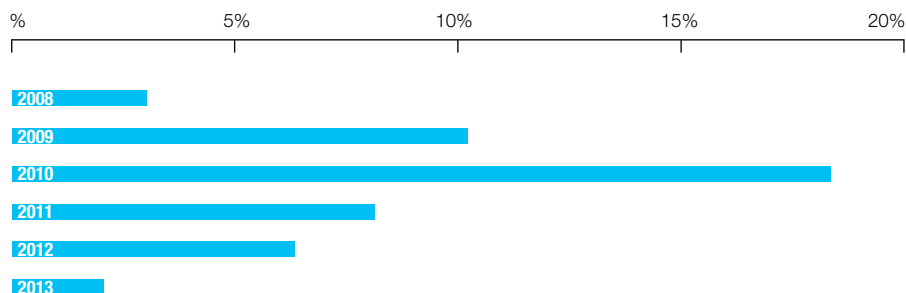


Tabela 1.
Wybrane największe transakcje na rynku magazynowym w Krakowie w latach 2011-2013

Źródło: Knight Frank

Nazwa projektu	Deweloper	Najemca	Powierzchnia najmu (m ²) / typ umowy	Data transakcji
Centrum Logistyczne Kraków Kokotów	7R Logistic	7R Solution	20 000 / pre-let	2013
Panattoni Park Kraków	Panattoni	Nieujawniony	3 500 / renegocjacja	2013
BIK Centrum Logistyczne Kraków II	Biuro Inwestycji Kapitałowych (BIK)	Nieujawniony	2 500 / nowa	2013
Kraków Airport Logistics Centre	Goodman	DB Schenker Logistics	4 400 / ekspansja	2012
Kraków Airport Logistics Centre	Goodman	Valeo Service Eastern Europe	16 700 / pre-let	2011
Kraków Airport Logistics Centre	Goodman	Schenker	7 000 / pre-let	2011
Centrum Logistyczne Olkusz	RB Logistics	Iron Mountain Polska	4 200 / pre-let	2011



PIERWOTNY RYNEK MIESZKANIOWY

Według wstępnych danych Urzędu Statystycznego w Krakowie, w całym 2013 roku w stolicy Małopolski oddano do użytku 7 038 mieszkań, czyli ponad 3% więcej niż przed rokiem i ponad 44% więcej niż przed dwoma laty. Jednocześnie w 2013 roku rozpoczęto budowę 8 650 mieszkań. Wskaźnik ten od 2011 roku systematycznie spada i jest obecnie o ponad 8% niższy niż dwa lata temu. Maleje także liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia na budowę. W 2013 roku wydano pozwolenia na budowę 7 541 mieszkań, czyli ponad 10% mniej niż przed rokiem. [Wykres 1.](#)

Najwięcej lokali mieszkalnych (prawie 85% wszystkich) wybudowali deweloperzy realizujący mieszkania na sprzedaż lub wynajem. Nieco ponad 14% mieszkań powstało w ramach budownictwa indywidualnego. Budownictwo spółdzielcze i komunalne stanowiło w 2013 roku jedynie margines rynku, nie przekraczając łącznie nawet 1,5% ogólnej liczby oddanych mieszkań.

Rozkład inwestycji

Według danych portalu Dominium.pl liczba inwestycji mieszkaniowych (budynki wielorodzinne), rozumianych jako pojedyncze budynki, w których sprzedawane były mieszkania, na koniec grudnia 2013 roku wynosiła ok. 340.

Dodatkowo w 10 inwestycjach zlokalizowanych na terenie Krakowa oferowano domy jednorodzinne. Około 41% wszystkich inwestycji mieszkaniowych zlokalizowano w Podgórzu. Około 29% inwestycji oferowano na terenie Krowodrzy. Inwestycje z obszaru Śródmieścia stanowiły ponad 19% wszystkich inwestycji. Najmniejszy procentowo udział w ofercie rynku pierwotnego miała Nowa Huta, gdzie zlokalizowano ponad 11% inwestycji. Rozkład inwestycji w roku 2013 był prawie identyczny, jak rok wcześniej. [Wykres 2.](#)

Rozkład mieszkań

Na koniec grudnia 2013 roku w ofercie krakowskich deweloperów pozostawało około 7 400 mieszkań. Oznacza to, że w ciągu 12 miesięcy liczba mieszkań w ofercie spadła o ponad 3 600, czyli o przeszło 30%. Z danych portalu Dominium.pl wynika, że prawie połowa wszystkich mieszkań oferowana była na obszarze Podgórza, ponad 23% w Śródmieściu, około 17% w inwestycjach z terenu Krowodrzy, a nieco ponad 11% w Nowej Hucie. W stosunku do roku poprzedniego dość znacznie, bo o 8%, wzrósł udział mieszkań oferowanych w Podgórzu – stało się tak za sprawą dwóch innych obszarów (Krowodrzy i Nowej Huty), których udziały spadły o kilka procent.

Wśród dzielnic największy wybór nowych mieszkań znajduje się w Dębnikach (VIII). W grudniu 2013 roku koncentrowało się tu ponad 15% krakowskiej oferty. Trzy inne dzielnice – Prądnik Czerwony (III), Prądnik Biały (IV), Podgórze (XIII) – z niemal równą podażą na poziomie 11% zawierały na swym terenie łącznie ok. 1/3 wszystkich mieszkań z oferty deweloperów. Między 6 a 9% ogólnej puli mieszkań położonych było na terenach dzielnic: Stare Miasto (I), Grzegórzki (II), Czyżyny (XIV), Bieżanów-Prokocim (XII) i Podgórze Duchackie (XI). W pozostałych dziewięciu dzielnicach oferowano łącznie niespełna 15% puli mieszkań. Warto podkreślić, że na terenie dzielnicy Nowa Huta (XVIII) mieszkań z rynku pierwotnego nie oferowano wcale. [Tabela 1](#), [wykres 3](#).

Terminy realizacji inwestycji

Pod koniec grudnia 2013 roku ponad 70% oferowanych inwestycji miało status zrealizowanych lub określony termin realizacji do końca roku. Rok wcześniej takich inwestycji było o 8% mniej. Prawie 1/3 inwestycji planowana była do realizacji w roku 2014, a nieco ponad 5% w roku 2015 i później. Najmniej gotowych inwestycji (ok. 60%) występowało na obszarze Nowej Huty. Tam też proporcjonalnie zaplanowano najwięcej realizacji na 2014 rok – prawie 30% inwestycji z tego obszaru. Proporcjonalnie najwięcej zrealizowanych inwestycji występowało w Krowodrzy (prawie 74% inwestycji z tego obszaru). Niespełna 20% inwestycji oferowanych na terenie Krowodrzy przewidziano do realizacji w 2014 roku.

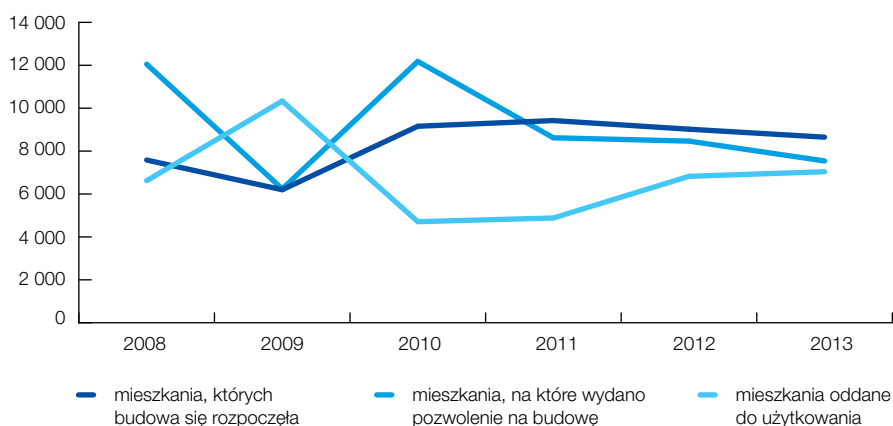
[Wykresy 4, 7, 8](#).

Pod koniec 2013 roku realizacja ponad 45% mieszkań oferowanych przez deweloperów była już zakończona. Na rok kolejny przewidziano realizację ok. 40% mieszkań, a w dalszych terminach niespełna 15%. Rok wcześniej w strukturze oferowanych mieszkań było proporcjonalnie mniej mieszkań zrealizowanych (niespełna 32%), ogólna pula mieszkań była jednak zdecydowanie większa, więc w wartościach bezwzględnych liczba mieszkań gotowych do odbioru utrzymała się na podobnym (przekraczającym 3 tys. lokali) poziomie.

Proporcjonalnie najwięcej gotowych mieszkań znajdowało się na terenie Krowodrzy, w obszarze tym prawie 57% mieszkań miało status zrealizowanych. Spośród wszystkich obszarów Krakowa także w Krowodrzy zaplanowano najmniej mieszkań z terminem realizacji po 2014 roku (niespełna 9% oferty tego obszaru). Proporcjonalnie najmniejszy wybór mieszkań gotowych mieli w swojej ofercie deweloperzy realizujący inwestycje w Nowej Hucie.

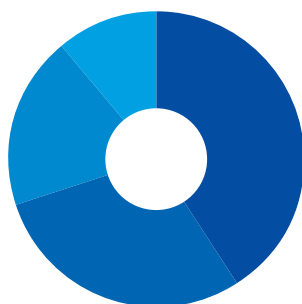
Wykres 1.
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania, na które wydano pozwolenia na budowę i mieszkań, których budowę rozpoczęto w Krakowie w latach 2008-2013

Źródło: Opracowano na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Krakowie



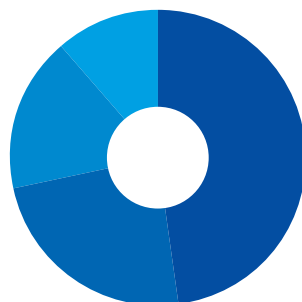
Wykres 2.
Rozkład oferowanych inwestycji mieszkaniowych na terenie dawnych dzielnic Krakowa (XII 2013)

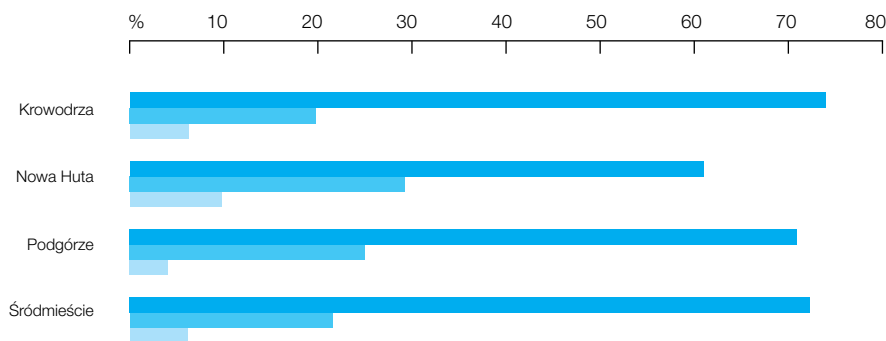
Źródło: Dominium.pl



Wykres 3.
Rozkład oferowanych mieszkań na terenie dawnych dzielnic Krakowa (XII 2013)

Źródło: Dominium.pl

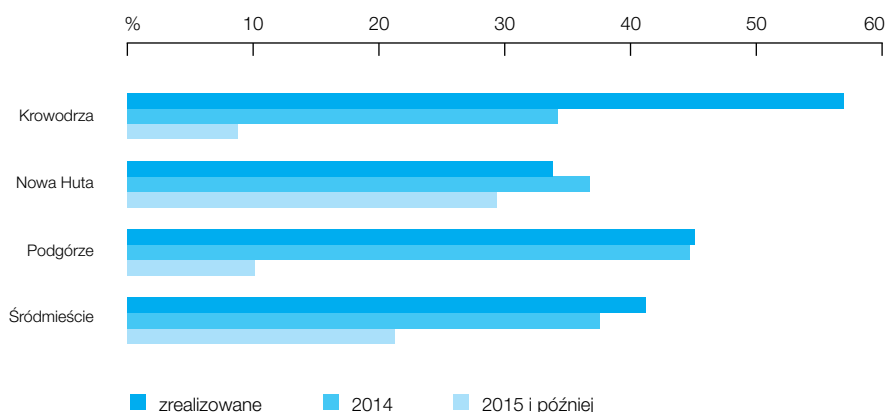




Wykres 4.

Rozkład inwestycji w obszarach Krakowa według terminów realizacji

Źródło: Dominium.pl



Wykres 5.

Rozkład mieszkań w obszarach Krakowa według terminów realizacji

Źródło: Dominium.pl

Podobnie było rok wcześniej, gdy jedynie Śródmieście mogło pochwalić się lepszym wskaźnikiem sprzedaży mieszkań gotowych.

W grudniu 2013 roku w Śródmieściu mieszkań gotowych oferowanych było proporcjonalnie dwa razy więcej niż rok wcześniej – ponad 41% mieszkań sprzedawanych w Śródmieściu było gotowych do zamieszkania. W 2014 roku proporcjonalnie najwięcej (ponad 44%) mieszkań zaplanowano do oddania na terenie Podgórza, w pozostałych obszarach miasta wskaźnik ten oscylował wokół 35% dla każdego z obszarów. [Wykres 5.](#)

Struktura cen

W grudniu 2013 roku najwięcej krakowskich mieszkań kosztowało między 5 a 7 tys. PLN/m². Mieszkań takich było 64%. W drugim przedziale cenowym 7-9 tys. PLN/m² ulokowało się ok. 18% krakowskiej oferty. Ponad 9 tys. PLN/m² musieli zapłacić potencjalni nabywcy 10% krakowskich mieszkań. Proporcjonalnie najmniej, ok. 8% oferty, stanowiły najtańsze mieszkania, których cena zawierała się w przedziale między 4 a 5 tys. PLN/m². [Wykres 9.](#)

Poziom cen w dzielnicach

Najwyższe średnie ceny, bliskie 11 tys. PLN/m², zanotowano w dzielnicy Stare Miasto (I). W drugiej grupie cenowej ze średnimi cenami w zakresie 7-9 tys. PLN/m² znalazły się: Bronowice (VI), Krowodrza (V), Grzegórzki (II) i Zwierzyńiec (VII). Liczną grupę dzielnic, w których średnia cena za 1 m² oferowanych mieszkań zawierała się w wąskim przedziale pomiędzy 6 a 6,6 tys. PLN stanowiły: Łagiewniki-Borek Fałęcki (IX), Mistrzejowice (XV), Prądnik Biały (IV), Dębniki (VIII), Podgórze (XIII) i Prądnik Czerwony (III). Taka sama liczba dzielnic tworzyła grupę, w której średnie ceny za 1 m² nie przekraczały 6 tys. PLN/m². Do grupy tej należały trzy dzielnice z Podgórza: Swoszowice (X), Bieżanów-Prokocim (XII), Podgórze Duchackie (XI) i trzy z Nowej Huty: Wzgórza Krzesławickie (XVII), Bieńczyce (XVI), Czyżyny (XIV). Najtańszą z wymienionych dzielnic były Swoszowice (X), gdzie średnia cena oscylowała wokół 4 750 PLN/m². Średnia cena, wyznaczona jako średnia z cen w dzielnicach, wyniosła w grudniu 2013 roku 6 647 PLN/m². [Wykres 6.](#)

W stosunku do końca 2012 roku, ceny w krakowskich dzielnicach pod koniec grudnia 2013 były wyższe średnio o ok. 3,3%. W zależności od dzielnicy zmiany cen oscylowały

od spadku o 8,6% w Podgórzu Duchackim (XI) do wzrostu o 11,3% na Wzgórzach Krzesławickich (XVII). W 11 dzielnicach ceny wzrosły, a w 6 zanotowano spadki. To, że ceny w zależności od dzielnicy podążały w różnych kierunkach, wynikało w dużej mierze ze zróżnicowania ilościowej oferty w danym terenie oraz pojawiania się nowych inwestycji w mniej lub bardziej atrakcyjnych rejonach danych dzielnic. [Tabela 2.](#)

Rozkład mieszkań według liczby pokoi

Pod koniec grudnia 2013 roku w ofercie deweloperów najwięcej było mieszkań 2- i 3-pokojowych, stanowiły one odpowiednio ponad 43% i ponad 34% całej oferty. Strukturę mieszkań uzupełniały mieszkania jednopokojowe z ponad 15-procentowym udziałem oraz największe 4- i 5-pokojowe lokale, które łącznie stanowiły niespełna 6% oferty. W stosunku do roku poprzedniego o kilka procent spadły udziały mieszkań dwupokojowych, w strukturze mieszkań nieco większy udział zyskały za to mieszkania 1- i 3-pokojowe. [Wykres 10.](#)

Rozkład mieszkań według metrażu

W grudniu 2013 roku największy udział posiadały mieszkania o powierzchni od 40 do 60 m². Stanowiły one łącznie prawie połowę całej oferty nowych mieszkań.

W przedziale od 60 do 80 m² zawierało się kolejne 23% ofert. Prawie 1/5 oferowanych mieszkań miała metraż nieprzekraczający 40 m². Znacznie mniej było mieszkań większych niż 80 m², łącznie stanowiły one niespełna 8% oferty krakowskiego rynku.

[Wykres 11.](#)

Podsumowanie

W 2013 roku trzy wskaźniki charakteryzujące rynek mieszkaniowy (mieszkania oddane do użytkowania, mieszkania, których budowa się rozpoczęła, mieszkania, na które wydano pozwolenie na budowę) bardzo się do siebie zbliżyły, co świadczyć może o równoważeniu się rynku i odpowiednim dostosowaniu planów inwestorów

do aktualnej podaży i popytu. Z uwagi na występującą nadwyżkę gotowych do odbioru mieszkań deweloperzy zmniejszyli liczbę uzyskiwanych pozwoleń i rozpoczynanych budów. Pod koniec 2013 roku inwestycje, w których sprzedawane były mieszkania w największej liczbie zlokalizowano na obszarach Podgórze i Krowodrza. Łącznie stanowiły one ok. 70% całej oferty krakowskiego rynku. Nowa Huta (XVIII) jako jedyna dzielnica w Krakowie praktycznie pozbawiona była nowych inwestycji mieszkaniowych.

Pod względem liczby oferowanych mieszkań także dominowało Podgórze, gdzie znajdowało się prawie 50% wszystkich sprzedawanych mieszkań. Ok. 15% całej krakowskiej oferty skoncentrowane było w Dębnikach (XIII). Łącznie 30% oferowanych mieszkań położonych było w dzielnicach: Prądnik Czerwony (III), Prądnik Biały (IV), Podgórze (XIII).

Wskutek wyprzedaży i mniejszego dopływu nowych ofert, w ciągu 12 miesięcy 2013 roku oferta nowych mieszkań skurczyła się o ok. 30%.

Pod koniec grudnia 2013 roku około 70% inwestycji i ok. 45% mieszkań z oferty deweloperów w Krakowie miało status zrealizowanych. Proporcjonalnie, w ramach obszaru, najwięcej zrealizowanych mieszkań położonych było na terenie Krowodrzy, a najmniej w Nowej Hucie.

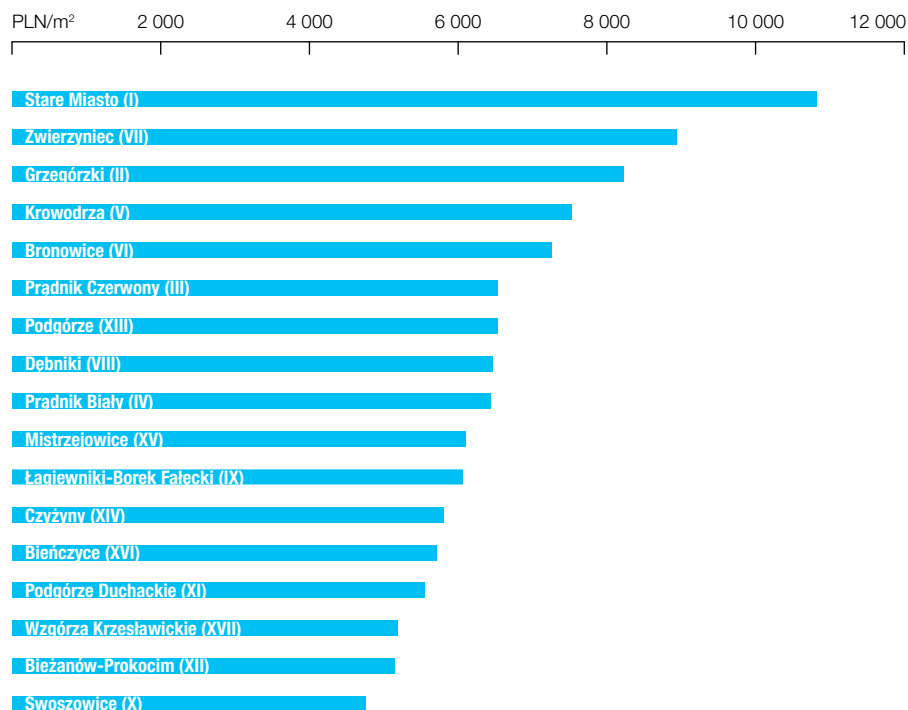
W grudniu 2013 roku w Krakowie dominowały mieszkania z przedziału cenowego 5-7 tys. PLN/m². Średnie ceny w dzielnicach oscylowały między 4 750 a 10 820 PLN/m². Średnia cena krakowskiego mieszkania, wyznaczona jako średnia z cen w dzielnicach, wyniosła w grudniu 2013 roku 6 647 PLN/m².

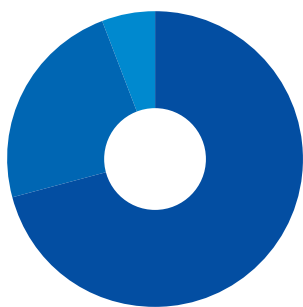
W całym 2013 roku średnie ceny w dzielnicach Krakowa wzrosły o nieco ponad 3%.

Ponad 77% oferowanych mieszkań stanowiły lokale 2- i 3-pokojowe, a prawie połowę lokale o metrażach od 40 do 60 m².

Wykres 6.
Średnia cen ofertowych nowych mieszkań w dzielnicach Krakowa (XII 2013)

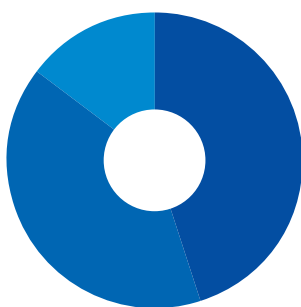
Źródło: Dominium.pl





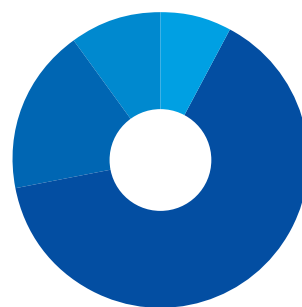
■ zrealizowane 71%
■ 2014 23%
■ 2015 i później 6%

Wykres 7.
Terminy realizacji inwestycji w Krakowie (XII 2013)
Źródło: Dominium.pl



■ zrealizowane 45%
■ 2014 40%
■ 2015 i później 15%

Wykres 8.
Terminy realizacji mieszkań w Krakowie (XII 2013)
Źródło: Dominium.pl



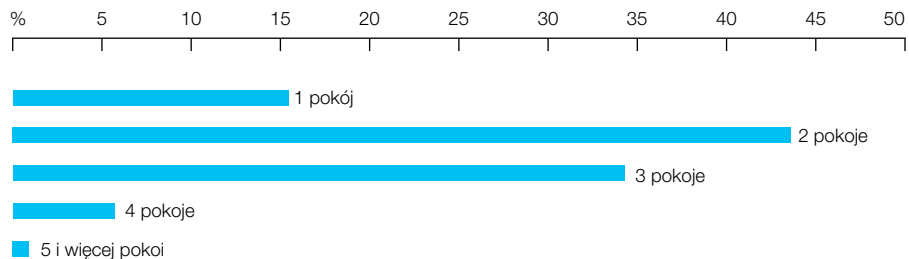
■ 5-7 64%
■ 7-9 18%
■ ponad 9 10%
■ 4-5 8%

Wykres 9.
Struktura cen ofertowych (tys. PLN/m²) mieszkań w Krakowie (XII 2013)
Źródło: Dominium.pl

Dzielnica	Udział (%)
Stare Miasto (I)	6,63
Grzegórzki (II)	6,10
Prądnik Czerwony (III)	11,05
Prądnik Biały (IV)	11,38
Krowodrza (V)	1,07
Bronowice (VI)	3,61
Zwierzyniec (VII)	0,99
Dębniki (VIII)	15,10
Łagiewniki-Borek Fałęcki (IX)	2,51
Swoszowice (X)	1,11
Podgórze Duchackie (XI)	9,17
Bieżanów-Prokocim (XII)	8,98
Podgórze (XIII)	11,13
Czyżyny (XIV)	6,01
Mistrzejowice (XV)	1,79
Bieżanów (XVI)	3,21
Wzgórza Krzesławickie (XVII)	0,16
Nowa Huta (XVIII)	0

Tabela 1.
Rozkład oferowanych mieszkań w dzielnicach Krakowa (XII 2013)
Źródło: Dominium.pl

Wykres 10.
Rozkład mieszkań
według liczby pokoi
Źródło: Dominium.pl



Wykres 11.
Rozkład mieszkań
według metrażu
(XII 2013)
Źródło: Dominium.pl

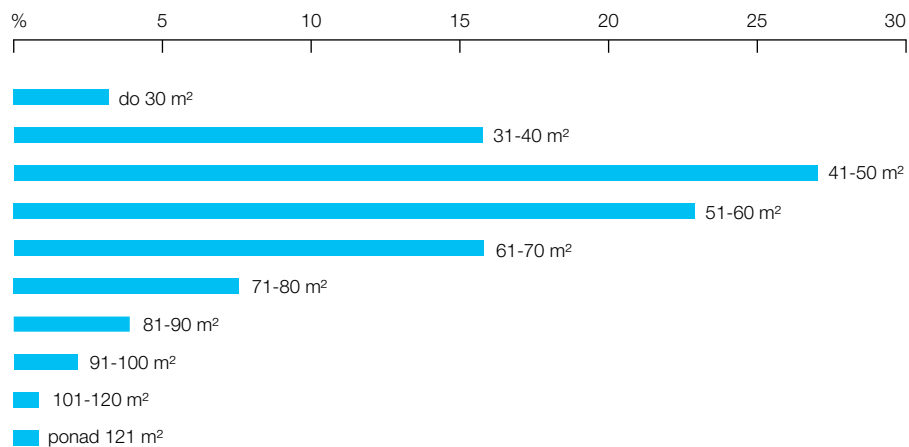


Tabela 2.
Zmiany cen
w dzielnicach Krakowa
(XII 2013 / XII 2012)
Źródło: Dominium.pl

Dzielnica	2012 cena (PLN/m²)	2013 cena (PLN/m²)	2013/2012 (%)
Stare Miasto (I)	9 890	10 820	9,40
Grzegórzki (II)	7 605	8 230	8,22
Prądnik Czerwony (III)	6 445	6 525	1,24
Prądnik Biały (IV)	6 510	6 435	-1,15
Krowodrza (V)	7 630	7 520	-1,44
Bronowice (VI)	6 760	7 250	7,25
Zwierzyniec (VII)	8 765	8 940	2,00
Dębniki (VIII)	6 190	6 465	4,44
Łagiewniki-Borek Fałęcki (IX)	5 665	6 065	7,06
Swoszowice (X)	4 595	4 750	3,37
Podgórze Duchackie (XI)	6 075	5 550	-8,64
Bieżanów-Prokocim (XII)	5 225	5 140	-1,63
Podgórze (XIII)	6 290	6 525	3,74
Czyżyny (XIV)	5 955	5 800	-2,60
Mistrzejowice (XV)	6 450	6 100	-5,43
Bieńczyce (XVI)	5 390	5 710	5,94
Wzgórza Krzesławickie (XVII)	4 655	5 180	11,28
Nowa Huta (XVIII)	5 735	b.d.	b.d.



WTÓRNY RYNEK MIESZKAŃ – CENY OFERTOWE

Analiza cen ofertowych na wtórnym rynku nieruchomości w Krakowie wskazuje, że 2013 rok był okresem dalszych spadków średnich cen ofertowych mieszkań. Różnica między średnią z I kwartału a średnią z IV kwartału wyniosła nieco ponad 3%. W trzech pierwszych miesiącach 2013 roku kupujący mieszkanie z rynku wtórnego w stolicy Małopolski płacili średnio 7 021 PLN/m², a w ostatnich trzech było to już 6 801 PLN/m² (czyli o 220 PLN mniej za 1 m²). Tendencja ta była kontynuacją obniżek z ubiegłych lat. W 2012 roku ceny ofertowe mieszkań z rynku wtórnego spadły bowiem o 4%, w 2011 roku obniżka wyniosła 2,6%, a w 2010 – 1,7%. [Wykres 1.](#)

Przyczyn takiego stanu rzeczy należy upatrywać w kilku czynnikach. Wpływ na to miała ogólna sytuacja na rynku mieszkaniowym, która w dużej mierze zależała od tego, że 2013 rok był okresem, w którym nie obowiązywał żaden program pomocowy dla osób planujących zakup mieszkania. Był to czas przejściowy między programem „Rodzina na Swoim” (który przestał obowiązywać wraz z końcem grudnia 2012 roku) a jego następcą, czyli programem „Mieszkanie dla Młodych”. Choć ten czas wyczekiwania na rządowe wsparcie odbił się przede wszystkim na rynku pierwotnym, z przyczyn

oczywistych nie mógł pozostać bez wpływu również na rynek mieszkań z tzw. drugiej ręki. Nie można przecież zapominać o tym, że do końca prac nad Ustawą o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez ludzi młodych toczył się spór o to, czy programem objąć również lokale z rynku wtórnego. Jak wiemy, w konsekwencji ustawodawca na takie rozwiązanie się nie zdecydował.

Wśród czynników wpływających na obniżki cen na rynku wtórnym w Krakowie wymienić należy również wyższą podaż mieszkań z tego segmentu. Można przypuszczać, że spadki cen mieszkań byłyby jeszcze większe, gdyby nie fakt, że wraz z kolejnymi miesiącami przybywało chętnych na zakup mieszkania. Wpływ na decyzje zakupowe klientów miała sytuacja na rynku kredytowym. Rok 2013 był ostatnim, w którym można było się starać o kredyt na 100% wartości nieruchomości. Dodatkowo był to okres, w którym, decyzjami Rady Polityki Pieniężnej, stopy procentowe zostały kilkakrotnie obniżone, a w konsekwencji osiągnęły rekordowo niski poziom, wpływając między innymi na poprawę zdolności kredytowej nabywców. To wszystko sprawiło,

że z upływem kolejnych miesięcy ubiegłego roku klienci chętniej dokonywali zakupu mieszkań. Przysłowiową „kropką nad i” dla tych wszystkich, którzy chcieli wstrzymać się w ubiegłym roku z zakupem mieszkania z rynku wtórnego, była oficjalna informacja o tym, że potencjalni beneficjenci programu „Mieszkanie dla Młodych” nie będą mogli dokonać zakupu lokalu na rynku wtórnym.

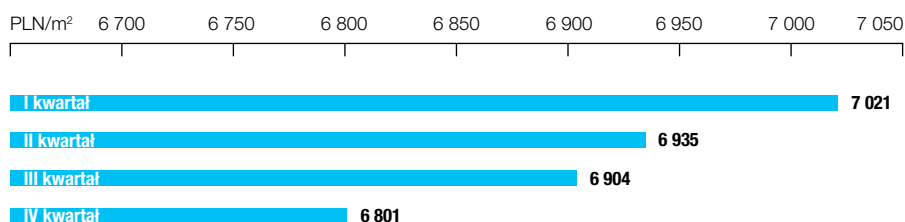
Wszystko to sprawiało, że 2013 rok okazał się wyjątkowo dobrym czasem dla klientów, którzy mogli zakupić mieszkania po stosunkowo niskich cenach i w dobrych warunkach kredytowych. Tak dobra okazja może się szybko nie powtórzyć, spadki cen odnotowane w 2013 roku w Krakowie już wyhamowały. Rok 2014 zaczął się od podwyżek – zarówno mieszkań z rynku pierwotnego, jak i wtórnego, a wszystko wskazuje na to, że kolejne miesiące przyniosą kontynuację takiego trendu.

Rok 2013 nie przyniósł niespodzianek, jeżeli chodzi o kształtowanie się średnich cen ofertowych mieszkań z rynku wtórnego w poszczególnych dzielnicach Krakowa. Bez zmian w czołówce pozostają: Stare Miasto, Zwierzyniec i Krowodrza. Stosunkowo wysokie ceny utrzymały się również w popularnych wśród klientów Grzegórkach, Bronowicach czy Dębnikach. W tych obszarach Krakowa ceny mieszkań w porównaniu z ubiegłym rokiem utrzymały się na bardzo podobnym poziomie, a odnotowane spadki były nieznaczne. Z danych portalu KRN.pl wynika, że przykładowo w Krowodrzy spadek średnich cen (stosunek rok do roku) wyniósł 37 PLN/m², czyli niespełna 1%. W 2012 roku za zakup używanego mieszkania w tej lokalizacji trzeba było zapłacić średnio 7 707 PLN/m², a w 2013 – 7 670 PLN/m². Wniosek z tego jest taki, że mieszkania zlokalizowane w najbardziej pożądanym przez klientów dzielnicach pozostają odporne na obniżki cen. Co ciekawe, w dwóch najdroższych dzielnicach – Starym Mieście i Zwierzyńcu – odnotowane zostały nieznaczne podwyżki cen w porównaniu z 2012 rokiem. Wynika to z faktu, że w tych dzielnicach zlokalizowanych jest wiele zabytkowych kamienic, których ceny nie są tak podatne na zmiany zachodzące na rynku, a w związku z tym – utrzymują się na wysokim poziomie. Na przeciwnym biegunie – z najniższymi średnimi cenami ofertowymi – znajdują się w Krakowie wschodnie obszary miasta: Nowa Huta, Wzgórza Krzesławickie, Prokocim-Bieżanów czy Bieńczyce. [Wykres 2.](#)

Najdroższe w 2013 roku pozostawały mieszkania w budynkach wzniesionych przed 1960 rokiem. Wynika to z faktu, że są to głównie zabytkowe kamienice, zlokalizowane w prestiżowych obszarach Krakowa. Średnia cena mieszkań z tego segmentu wyniosła w 2013 roku 7 260 PLN/m². Wartość ta nie oddaje jednak w pełni rzeczywistej sytuacji. Do tej grupy zaliczają się bowiem także zabytkowe kamienice, zlokalizowane najczęściej w ścisłym centrum miasta, których cena za 1 m² jest zdecydowanie wyższa od podanej średniej.

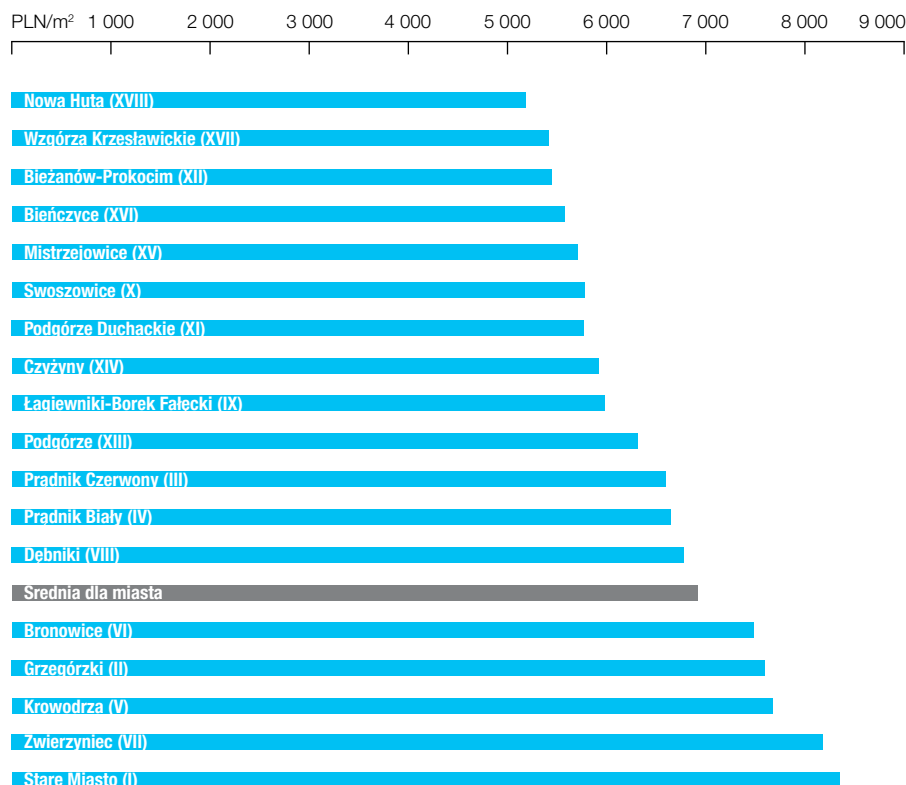
Wykres 1.
Średnia cena mieszkań z rynku wtórnego w poszczególnych kwartałach 2013 roku

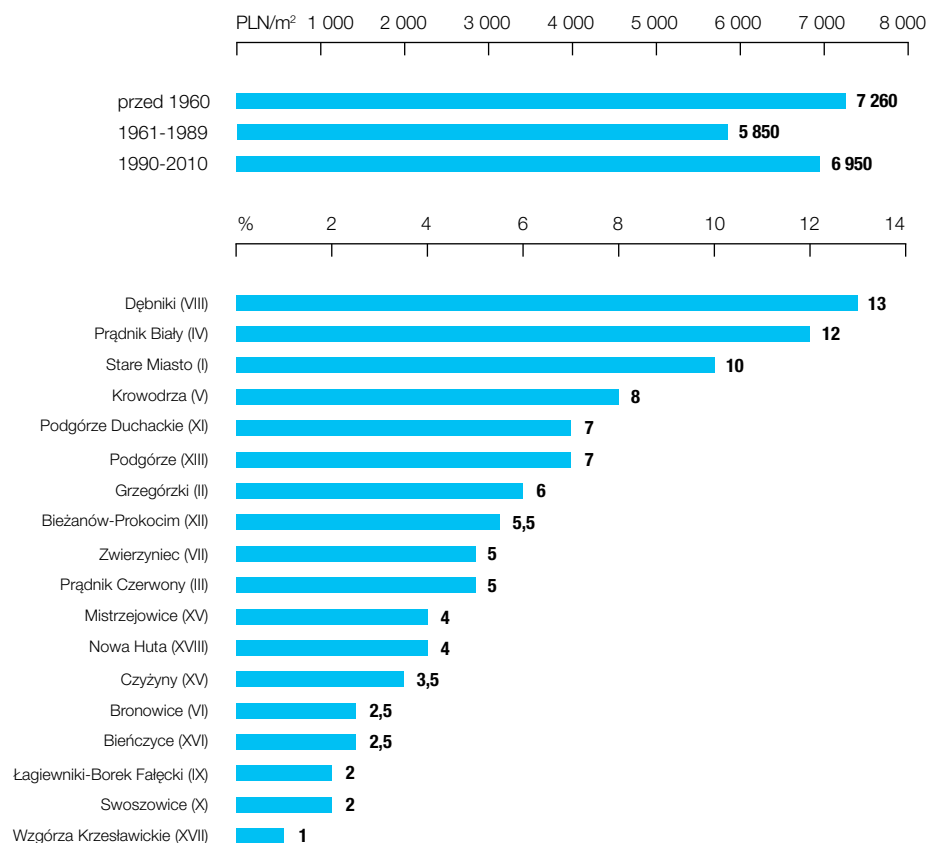
Źródło: Dane portalu KRN.pl



Wykres 2.
Średnie ceny ofertowe mieszkań z rynku wtórnego

Źródło: Dane portalu KRN.pl





Wykres 3.
Średnia cena mieszkań z rynku wtórnego ze względu na rok budowy
Źródło: Dane portalu KRN.pl

Wykres 4.
Podaż mieszkań z rynku wtórnego w poszczególnych dzielnicach
Źródło: Dane portalu KRN.pl

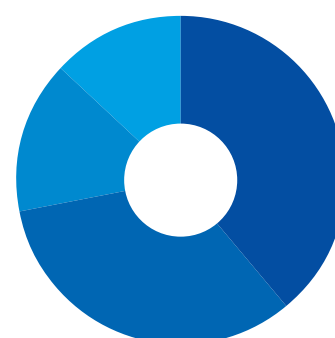
Najtańsze pozostawały mieszkania w budynkach z lat 1961-1989. Są to często obiekty powstałe w technologii wielkopłytywowej, zlokalizowane w obszarach dużych skupisk zabudowy wielorodzinnej, w oddaleniu od ścisłego centrum miasta, które są mało atrakcyjne dla współczesnego – coraz bardziej wymagającego – klienta. Średnia cena mieszkań z tej grupy wyniosła w 2013 roku 5 850 PLN/m². [Wykres 3.](#)

Podaż mieszkań

Największą grupę ofert, które pojawiły się w sprzedaży na rynku wtórnym odnotowano w 2013 roku w dzielnicach: Dębniki (13%) i Prądnik Biały (12%). Co istotne, w 2012 roku również te dwie dzielnice pozostawały liderami, jeżeli chodzi o wielkość podaży mieszkań z tzw. drugiej ręki, z tą różnicą, że wtedy lepszy wynik odnotował Prądnik Biały. W krakowskiej ofercie pojawiało się również sporo ogłoszeń dotyczących mieszkań zlokalizowanych w Starym Mieście.

Obszarami o najniższej podaży mieszkań z rynku wtórnego pozostawały dzielnice: Łagiewniki-Borek Fałęcki, Swoszowice oraz Wzgórza Krzesławickie. Może to wynikać z faktu, że są to dzielnice będące terenami mniejszej intensywności zabudowy wielorodzinnej. [Wykres 4.](#)

Wśród ogłoszeń dotyczących sprzedaży lokali z rynku wtórnego niezmiennie dominują mieszkania 2-pokojowe. Ich podaż w 2013 roku stanowiła 39% całkowitej krakowskiej oferty (to o 2% mniej niż w 2012 roku). Nieco mniej ogłoszeń – 33% – dotyczyło lokali 3-pokojowych. Najmniejszy wybór miały z kolei osoby, które zdecydowały się w 2013 roku na zakup mieszkań 1- bądź 4-pokojowych lub większych. Tego typu ofert w Krakowie pojawiło się najmniej, odpowiednio 15 i 13%. [Wykres 5.](#)



Wykres 5.
Podaż mieszkań z rynku wtórnego ze względu na liczbę pokoi
Źródło: Dane portalu KRN.pl

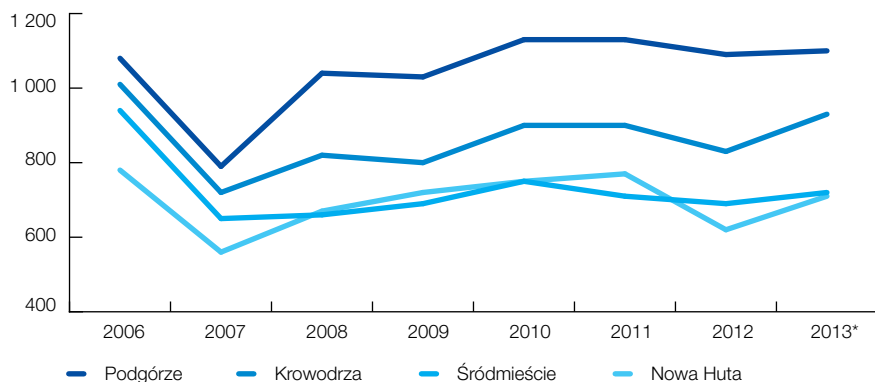


WTÓRNY RYNEK MIESZKAŃ – CENY TRANSAKCYJNE

Już szósty rok z rzędu co trzecie mieszkanie na krakowskim rynku wtórnym sprzedawane było w obszarowo największej jednostce ewidencyjnej – Podgórzu. Od lat, na jego 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) oraz Nowej Huty, mimo najniższych cen na obszarze tej dzielnicy (nawet kryzys nie był w stanie napędzić w ten rejon nabywców). Mimo gigantycznej liczby mieszkań, wybudowanych w latach socjalizmu, zła konotacja Nowej Huty nadal wywiera decydujący wpływ na ograniczenie nabywanych tam lokali. [Wykres 1.](#)

Od załamania rynku w 2007 roku przez trzy kolejne lata globalna liczba transakcji stale rosła, osiągając szczyt w 2010 roku. Nie udało się jednak osiągnąć rekordowych wyników z 2006 roku, będącego kulminacją wieloletniej hossy. Po spadku liczby transakcji do lokalnie najniższego poziomu w 2012 roku, ostatni rok charakteryzował się tendencją zwyżkową w tym segmencie rynku. Sprzedano ich o 7% więcej niż w roku poprzednim. Najbardziej przyczynił się do tego spadek cen, gdyż w 2013 roku osiągnęły one bardzo niski poziom, by pod koniec roku zacząć odrabiać straty. Słabła również konkurencja ze strony rynku pierwotnego, gdzie w szybkim tempie malał nawis podaży. Ceny mieszkań nowych i używanych niewiele się jeszcze od siebie różnią, dzięki temu na rynku pierwotnym sprzedaje się więcej mieszkań.

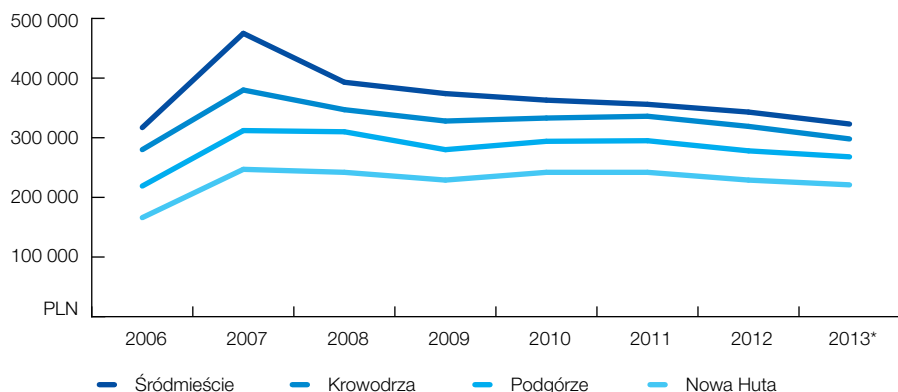




Wykres 1.
Liczba transakcji na wtórnym rynku mieszkań

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

* wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych



Wykres 2.
Średnia cena transakcyjna za mieszkanie na rynku wtórnym

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

* wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych

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 2013 roku wykreował się wyraźny dołek cenowy, na obszarze wszystkich dzielnic ceny uległy obniżeniu w stosunku do 2012 roku.

Rok 2013 był drugim, na przestrzeni ostatnich lat, gdy średnia cena nabywanych lokali utrzymywała się poniżej granicy 300 tys. PLN za lokal. [Wykres 2.](#)

Średnia cena 1 m² ze wszystkich sprzedanych lokali na rynku wtórnym w 2013 roku spadła o ok. 7% w stosunku do roku poprzedniego, schodząc wyraźnie poniżej 6 tys. PLN/m². Tendencja spadkowa była widoczna na wszystkich obszarach miasta w podobnym wymiarze. [Wykres 3.](#)

Łącznie, dla całego miasta, średnia powierzchnia nabywanego lokalu w 2013 roku wyniosła ok. 49 m², wzrastając po najniższym w historii poziomie, utrzymującym się pięć lat z rzędu. Świadczy to o wzrastającej sile nabywczej kupujących, co przy mocno obniżonych cenach jest czymś oczywistym. [Wykres 4.](#)

Mimo niewielkiego wzrostu średniej powierzchni nabywanych lokali, na rynku wtórnym handlowano głównie małymi mieszkaniami. Duże mieszkania stosunkowo rzadko są przedmiotem obrotu rynkowego. W 2013 roku sprzedaż lokali o powierzchni powyżej 65 m² stanowiła blisko 14% wszystkich transakcji. A transakcje lokalami powyżej 100 m² tylko niewiele ponad 2% całości rynku.

Pochodną ożywienia rynku pod koniec 2013 roku, którego efektem był wzrost liczby transakcji, był rosnący obrót. Wzrósł on niewiele z uwagi na najniższe ceny mieszkań od sześciu lat. Duża w tym zasługa klientów gotówkowych, których aktywność pobudziły niskie oprocentowanie lokat i chęć zarobienia na wzrostach cen obecnie tanich mieszkań.

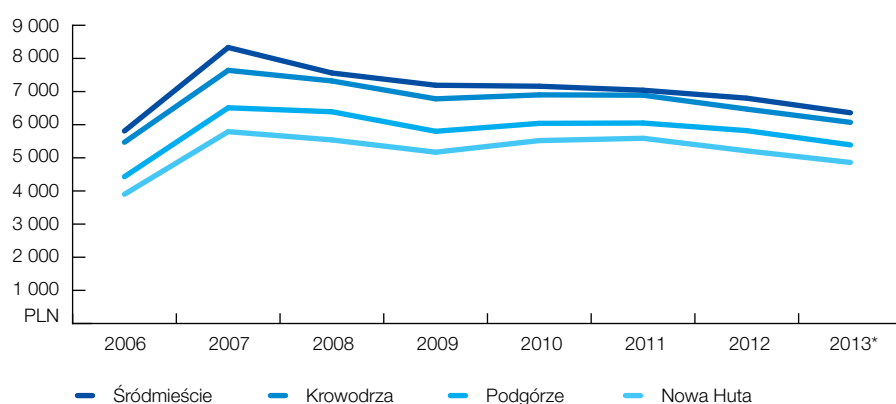
Od wejścia w życie nowej rekomendacji T i modyfikacji rekomendacji S w 2011 roku, aktywność banków w tym sektorze rynku jest ograniczona. Od 2014 roku zaczną obowiązywać kolejne ograniczenia w postaci obowiązkowego wkładu własnego, którego próg będzie rokrocznie podnoszony, hamując nadmierny wzrost liczby kredytów. [Wykres 5.](#)

Podsumowanie

Ożywił się popyt z powodu najniższych w kilkuletniej historii cen mieszkań. Doprowadziło to do wzrostu liczby transakcji, a tym samym – obrotów na rynku wtórnym. Na obszarze wszystkich dzielnic sprzedawały się głównie małe mieszkania, klienci zamożniejsi preferowali rynek pierwotny. Zanotowano znaczną redukcję nawisu podażowego mieszkań deweloperskich, co doprowadziło do spadku konkurencji pomiędzy obydwoma rynkami. Powyższe czynniki doprowadziły do odbicia cenowego w 2013 roku i mogą prowadzić do dalszych wzrostów cen mieszkań na rynku wtórnym w 2014 roku.

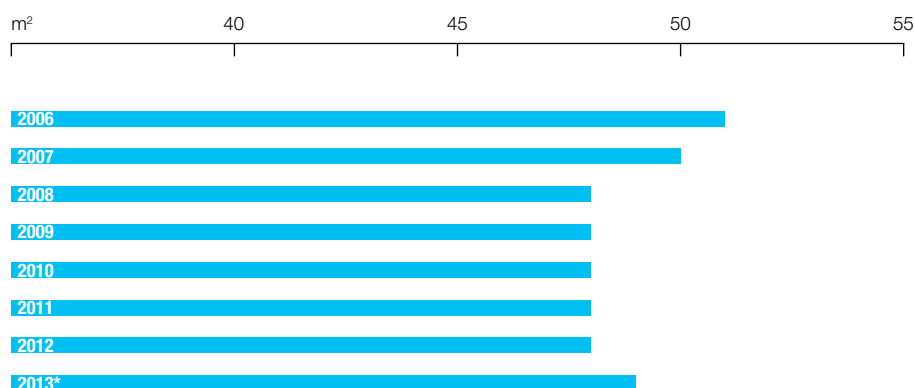
Wykres 3.
Średnia cena 1 m² mieszkania na rynku wtórnym

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



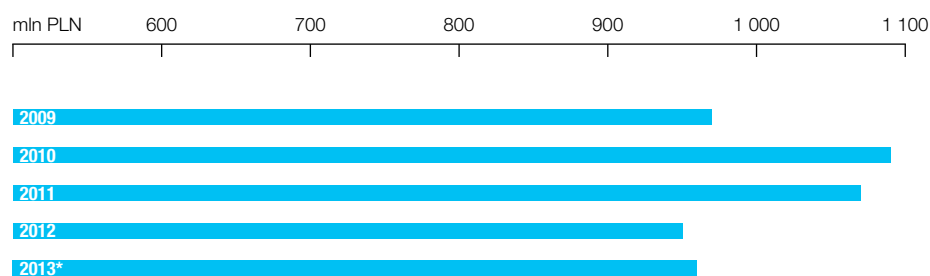
Wykres 4.
Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym w Krakowie

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



Wykres 5.
Obrót na wtórnym rynku mieszkań

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





WYNAJEM MIESZKAŃ I DOMÓW

Krakowski rynek najmu charakteryzowała w 2013 roku, podobnie jak w latach poprzednich, stabilność średnich cen najmu. Różnice w stawkach za wynajem odnotowane w poszczególnych okresach 2013 roku były w przypadku większości mieszkań niewielkie. Za wynajem najpopularniejszych wśród potencjalnych najemców lokali 2-pokojowych trzeba było w ubiegłym roku zapłacić średnio 1 466 PLN/miesiąc. Co istotne, jest to kwota, która tylko nieznacznie różni się od średniej stawki z 2012 roku – wtedy bowiem najemcy za takie mieszkanie płacili średnio 1 470 PLN/miesiąc. Równie nieduża różnica została odnotowana w przypadku mieszkań 1-pokojowych. Ich wynajęcie było w roku 2013 o 22 PLN/miesięcznie (2%) tańsze niż w roku 2012. Największa różnica dotyczyła lokali 4-pokojowych: za ich wynajem w roku 2012 trzeba było zapłacić miesięcznie średnio 2 263 PLN – w ubiegłym roku natomiast było to o ok. 5% mniej, czyli 2 157 PLN/miesiąc. Stosunkowo niewielkie wahania średnich stawek za wynajem mieszkań w Krakowie są dowodem na to, że tutejszy rynek najmu jest na tyle stabilny, że pozostaje mało podatny na zmiany zachodzące na rynku nieruchomości. [Wykres 1.](#)

Analizując kształtowanie się stawek najmu poszczególnych rodzajów mieszkań w kolejnych kwartałach ubiegłego roku, można zauważyć, że największe wahania odnotowane zostały w III kwartale. Na taką sytuację zapewne wpływ ma fakt, że rynek najmu mieszkań w Krakowie charakteryzuje duża sezonowość. Ma to związek z tym, że największą grupę najemców tworzą w stolicy Małopolski studenci. Spora część z nich, aby uniknąć płacenia za wynajem mieszkania w okresie wakacyjnym, kiedy nie przebywa w mieście, rozpoczyna poszukiwanie lokalu na nowy rok akademicki dopiero pod koniec wakacji. W związku z tym w III kwartale roku odczuwalny jest spadek popytu. Wraz z nim właściciele nieruchomości często decydują się na tańszy wynajem swojego mieszkania – perspektywa mniejszych dochodów jest mimo wszystko bardziej korzystna niż sytuacja, w której lokal będzie stał pusty przez ok. 3 miesiące, a dodatkowo jego właściciel będzie musiał ponosić koszty stałe, np. opłaty administracyjne.

Potwierdzeniem sezonowości najmu w Krakowie jest także fakt, że w IV kwartale średnie ceny najmu wróciły, w przypadku mieszkań 1-, 2- oraz 3-pokojowych, do poziomu sprzed wakacji. Wyjątek stanowią tu lokale 4-pokojowe. [Wykres 2.](#)

Dla osób zainteresowanych najmem mieszkania w stolicy Małopolski cennym źródłem informacji, poza różnicami między średnimi stawkami najmu mieszkań w poszczególnych kwartałach, będą również średnie stawki najmu z uwzględnieniem podziału na poszczególne dzielnice. Tu zdecydowanie bardziej widoczne jest zróżnicowanie. Jest to potwierdzenie tego, że lokalizacja jest czynnikiem determinującym w dużej mierze ceny najmu w Krakowie. W roku 2013 niezmiennie do najdroższych należały mieszkania zlokalizowane w ścisłym centrum miasta lub położone w niedalekiej odległości od niego. Najwięcej płacili najemcy mieszkań w Starym Mieście. Średnia cena wynajmu lokalu położonego w jego granicach wyniosła 1 667 PLN/miesiąc, a to oznacza,

że była o ok. 8% wyższa niż w 2012 roku. W grupie najdroższych dzielnic pozostają również Zwierzyniec (1 568 PLN), Grzegórzki (1 502 PLN), Krowodrza (1 492 PLN) oraz Bronowice (1 418 PLN). W wymienionych dzielnicach średnia cena najmu była w ubiegłym roku niższa niż średnia dla całego miasta, która wyniosła 1 371 PLN/miesiąc. [Wykres 3.](#)

Warto podkreślić, że stosunkowo wysokie ceny mieszkań na wynajem odnotowane zostały również w dzielnicach szczególnie popularnych wśród studentów (przede wszystkim ze względu na bliskość uczelni). W tej grupie znajdują się między innymi Dębники, gdzie średnia cena najmu wyniosła w 2013 roku 1 357 PLN/miesiąc.

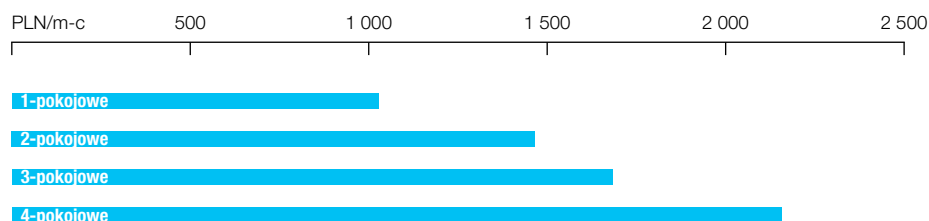
Z kolei wśród mieszkań, za wynajem których w Krakowie trzeba było zapłacić najmniej, znajdują się lokale usytuowane w Mistrzejowicach, Wzgórzach Krzesławickich, Nowej Hucie i Bieńczykach.

Najemcy zastanawiający się nad tym, w której dzielnicy znalezienie mieszkania do wynajęcia jest stosunkowo najłatwiejsze, powinni wziąć pod uwagę wielkość podaży w poszczególnych częściach miasta. W ubiegłym roku zdecydowanym liderem pod tym względem był Prądnik Biały. Oferty zlokalizowanych tu mieszkań na wynajem stanowiły 14% wszystkich ogłoszeń. Na drugim miejscu znalazły się Dębники (12%), a także Stare Miasto (11%). Wysoki wynik odnotowano również w Krowodrzy (9%) oraz Prądniku Czerwonym (7%). [Wykres 4.](#)

Najmniejsza liczba ofert mieszkań na wynajem pojawiała się w dzielnicy Wzgórza Krzesławickie (0,5%). Niewiele większy wybór miały również osoby, które poszukiwały mieszkania do wynajęcia w granicach Swoszowic (1%) oraz Bieńczyk (1,5%).

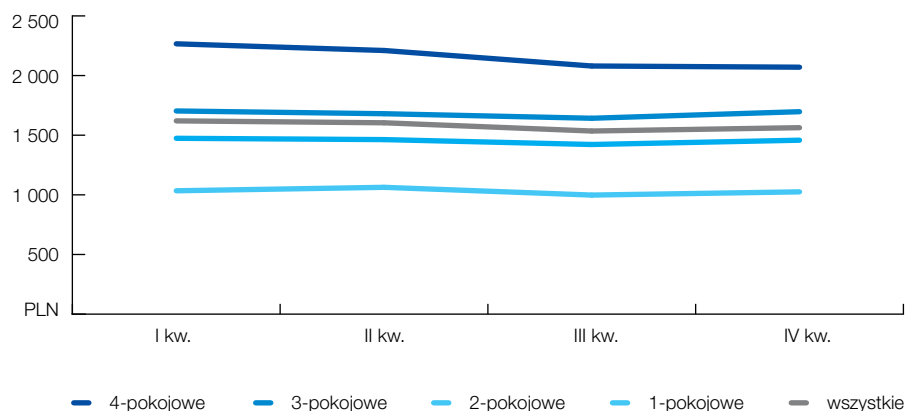
Wykres 1.
Średnie stawki
najmu mieszkań

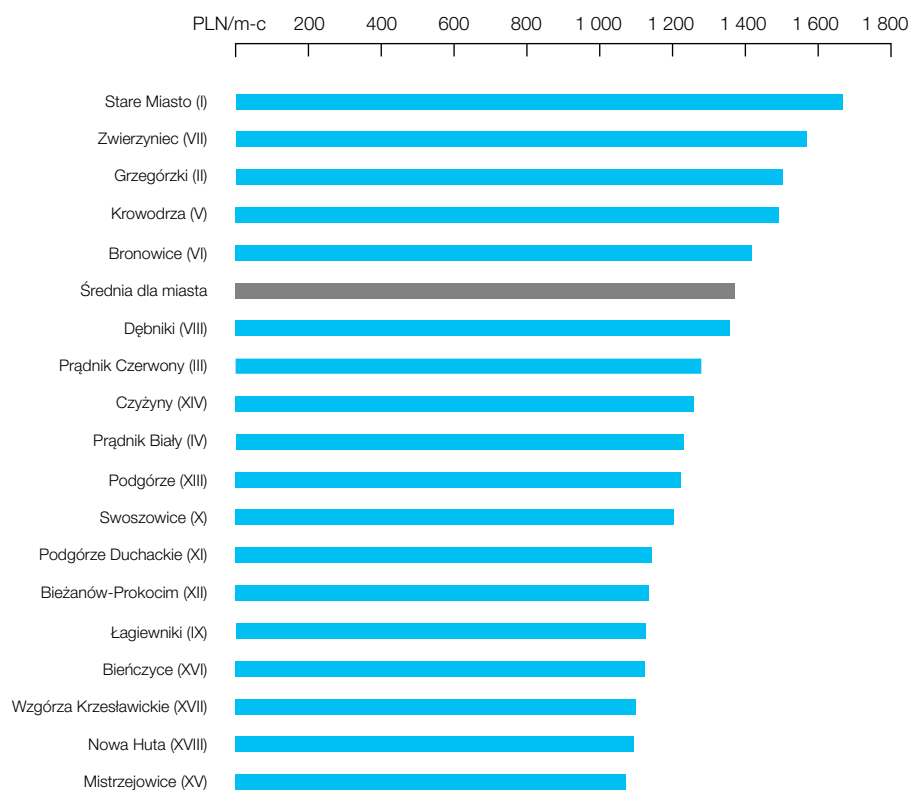
Źródło: Dane portalu KRN.pl



Wykres 2.
Zmiany średnich
cen najmu
z uwzględnieniem
liczby pokoi
w poszczególnych
kwartałach 2013 roku

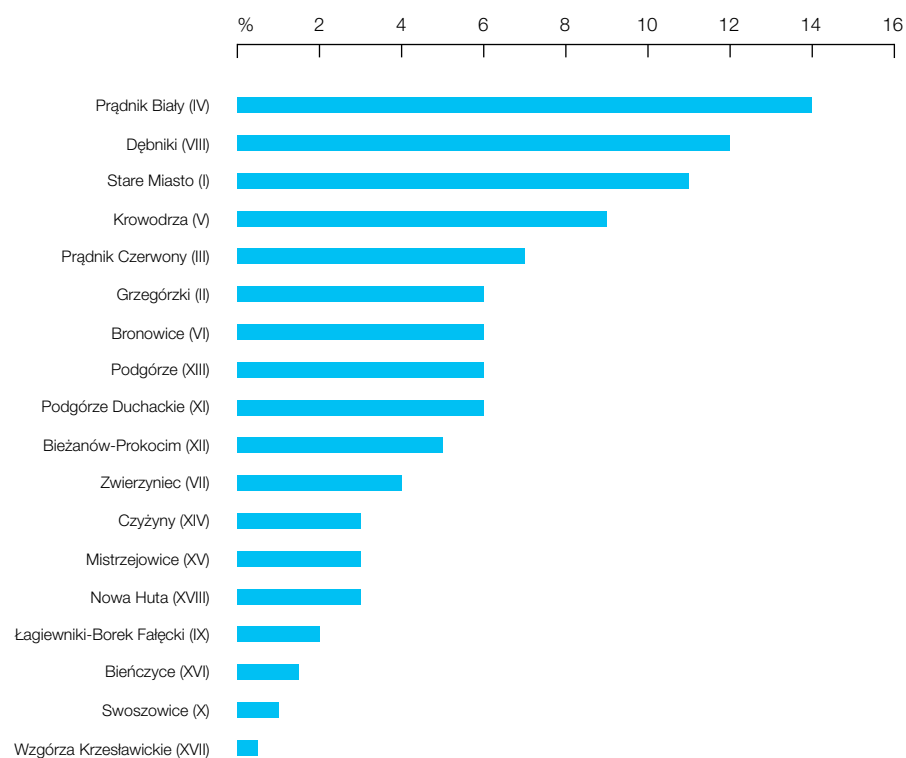
Źródło: Dane portalu KRN.pl





Wykres 3.
Średnie ceny
najmu mieszkań
z podziałem
na dzielnice

Źródło: Dane portalu KRN.pl



Wykres 4.
Podaż mieszkań
na wynajem
w poszczególnych
dzielnicach

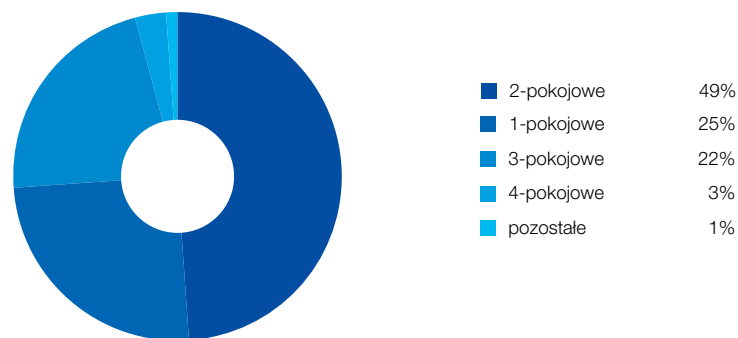
Źródło: Dane portalu KRN.pl

W krakowskiej ofercie mieszkań na wynajem w 2013 roku zdecydowanie dominowały lokale 2-pokojowe. Mieszkania z tego segmentu stanowiły blisko 50% całkowitej oferty w stolicy Małopolski. Na drugim miejscu, z niemal o połowę niższym wynikiem, uplasowały się mieszkania 1-pokojowe (25%). Niewiele mniej w ofercie lokali na wynajem było w 2013 roku mieszkań 3-pokojowych (22%). Najmniejszą grupą były natomiast te 4-pokojowe. Mieszkania z tej grupy stanowiły bowiem zaledwie 3% całkowitej krakowskiej oferty. Z powodu zbyt małej liczby ogłoszeń, w analizie podziału ze względu na liczbę pokoi nie uwzględniono większych mieszkań – takie lokale stanowiły bowiem 1% wszystkich ogłoszeń. [Wykres 5.](#)

Z analizy cen wynajmu domów w Krakowie, a także w powiecie krakowskim i wielickim, wynika, że rok 2013 był okresem kolejnych obniżek średnich cen ich wynajmu. Jeżeli chodzi o ten segment nieruchomości, to tu odnotowano mniejszą stabilność cen najmu niż było to w przypadku mieszkań. W stosunku do roku 2012 wynajem domu w Krakowie był tańszy o 7,5% i w roku 2013 wyniósł 3 523 PLN/miesiąc. Mniejszą obniżkę cen wynajmu (ok. 6%) odnotowano w przypadku domów położonych w powiecie krakowskim – średnia miesięczna cena ich wynajmu wyniosła w ubiegłym roku 2 349 PLN. Jeżeli chodzi o domy zlokalizowane w powiecie wielickim, to średnia cena ich najmu była w roku 2013 wyższa o 3% (2 333 PLN) od średniej z roku 2012. Jeżeli spadki cen najmu domów będą nadal odczuwalne, możemy przypuszczać, że wynajem nieruchomości tego typu stanie się ciekawą alternatywą dla wynajmu mieszkań. [Wykres 6.](#)

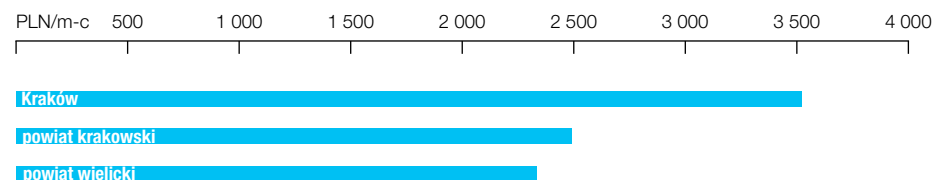
Wykres 5.
Podaż mieszkań
ze względu
na liczbę pokoi

Źródło: Dane portalu KRN.pl



Wykres 6.
Średnia cena
najmu domu

Źródło: Dane portalu KRN.pl





KAMIENICE I POWIERZCHNIE ZABYTKOWE

Serce miasta, gdzie koncentruje się historyczna zabudowa mieszkaniowa to obszar Plant z najdroższymi kamienicami przy Rynku Głównym, wzdłuż ulic: Floriańskiej, Grodzkiej i Szewskiej. Kolejną atrakcyjną enklawą jest dzielnica Kazimierz z ulicą Szeroką, Krakowską i Starowiślną oraz ulice stanowiące przedłużenie ulic w obrębie pierwszej obwodnicy, to jest ulice: Stradomska, Zwierzyniecka, Karmelicka, Długa i Lubicz. Wzrastają też ceny kamienic położonych w sąsiedztwie Wawelu, w tym wokół pl. Na Groblach oraz przy ul. Warszawskiej i Pawiej. Z roku na rok rośnie atrakcyjność okolic dworca autobusowego – od ul. Lubicz do Prażmowskiego oraz osiedla Oficerskiego, ulubionych lokalizacji kancelarii prawnych.

W Krowodrzy najdroższy jest Salwator wokół pl. Na Stawach i ul. Kościuszki, atrakcyjny jest też obszar wokół parku Krakowskiego oraz ulic: Lea, Królewskiej, Mazowieckiej i Wrocławskiej.

Podgórze to przede wszystkim komercyjne ulice: Kalwaryjska i Limanowskiego, ale coraz częściej, w celach mieszkaniowych, poszukiwane są tereny położone powyżej, na Wzgórzu Lasoty (plac Lasoty, ulice: Krzemionki, Zamojskiego, Parkowa) oraz w dzielnicy Dębniki.

Kraków jest jedynym wielkim miastem w Polsce, w którym zachowała się w dużym stopniu przedwojenna struktura zasobów mieszkaniowych. Niemal 1/3 mieszkań została wybudowana ponad 60 lat temu, co oznacza 90 tys. mieszkań w 10 tys. kamienic, z tego 1 tys. w rejestrze zabytków miasta Krakowa. Na obszarze Śródmieścia zachowało się ok 7 tys. przedwojennych kamienic, w Krowodrzy 2 tys., a w Podgórzu prawie 1 tys. Nadal duża część kamienic posiada nieuregulowany stan prawny. 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.

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 biznesplan 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. 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.

Obrót

Co roku rejestruje się transakcje kamienicami na obszarze wszystkich trzech przedwojennych dzielnic Krakowa: Śródmieścia, Krowodrzy i Podgórze. W roku 2013 zawarto 30 sprzedaży całych kamienic

oraz 160 transakcji udziałami. Po okresie spadków liczby transakcji w latach 2006-2009, począwszy od 2010 roku szybko rośnie liczba zawartych kontraktów kupna-sprzedaży. Rok 2013 ustępuje pod tym względem jedynie szczytowi hossy, tj. okresowi 2005-2007. Tak silna 5-letnia tendencja wzrostowa potwierdza dobrą koniunkturę rynku. [Wykres 3.](#)

Po chwilowym spadku obrotów w poprzednim roku, rok 2013 był powrotem do tendencji wzrostowych – obroty były o 30% wyższe niż w 2011 roku i aż o 73% wyższe niż w roku 2012. Łączna wartość transakcji w 2013 roku wyniosła 235 mln PLN. Na zakupy całych kamienic inwestorzy wydali w 2013 roku aż 140 mln PLN, czyli ponad 2-krotnie więcej niż w 2012 roku (62 mln PLN).

Rok 2013 charakteryzował się wzrostem liczby transakcji oraz wartości obrotów na skutek rosnącego popytu, przy dość sztywnej podaży ofert sprzedaży. Trudna sytuacja na rynku nieruchomości utrzymująca się do początku 2013 roku została wyhamowana i powoli trendy się odwracają w kierunku wzrostowym, co znalazło odzwierciedlenie także na rynku zabytkowych kamienic. Kapitał inwestycyjny coraz odważniej powraca na rynek, a transakcje sprzedaży dotyczą już nie tylko mniejszych kamienic za kilka milionów PLN, ale coraz częściej – drogie i dużych kamienic. Analogiczne tendencje w ostatnich latach panują także na rynkach mieszkaniowym, komercyjnym i hotelowym. [Wykres 1.](#)

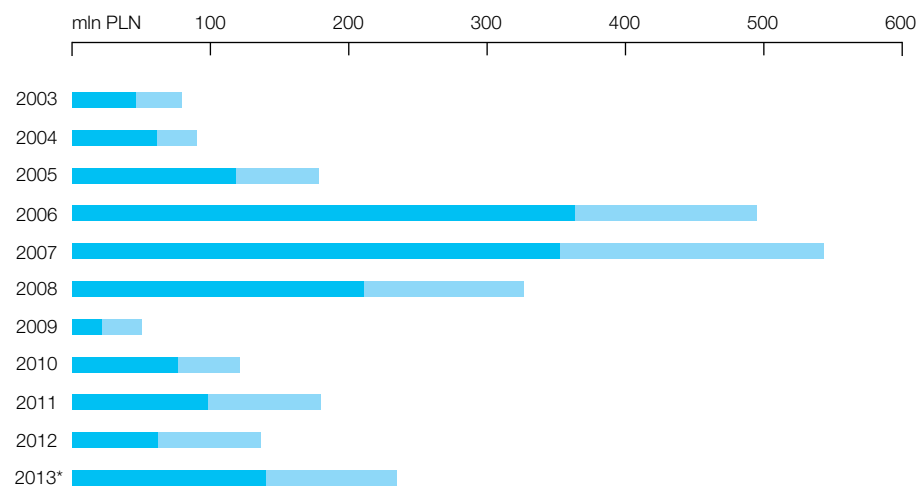
Ceny kamienic

Lata 2003-2007 to szybki wzrost cen kamienic wynikający z hossy na całym rynku nieruchomości. W 2008 roku rozpoczęła się korekta i ceny spadały aż do 2012 roku.

Wykres 1.
Obrót rynkowy kamienicami i udziałami w kamienicach w latach 2003-2013

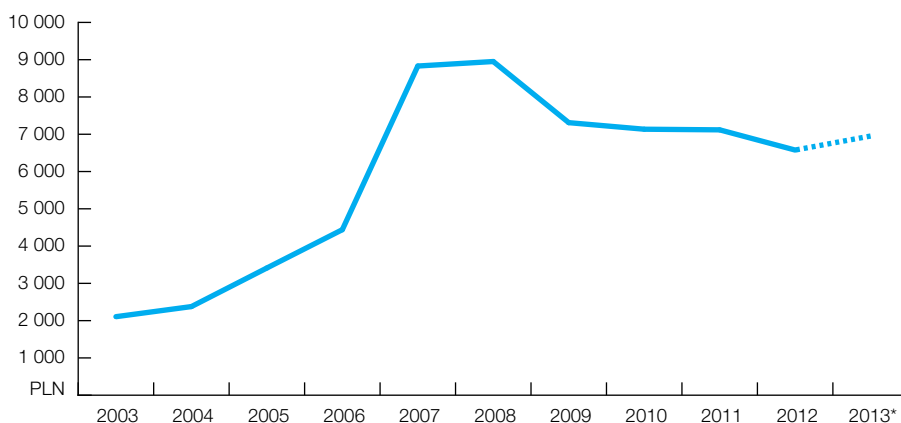
Źródło: Instytut
Analiz Monitor Rynku
Nieruchomości mrn.pl
* wielkości szacowane
na podstawie niepełnych
danych

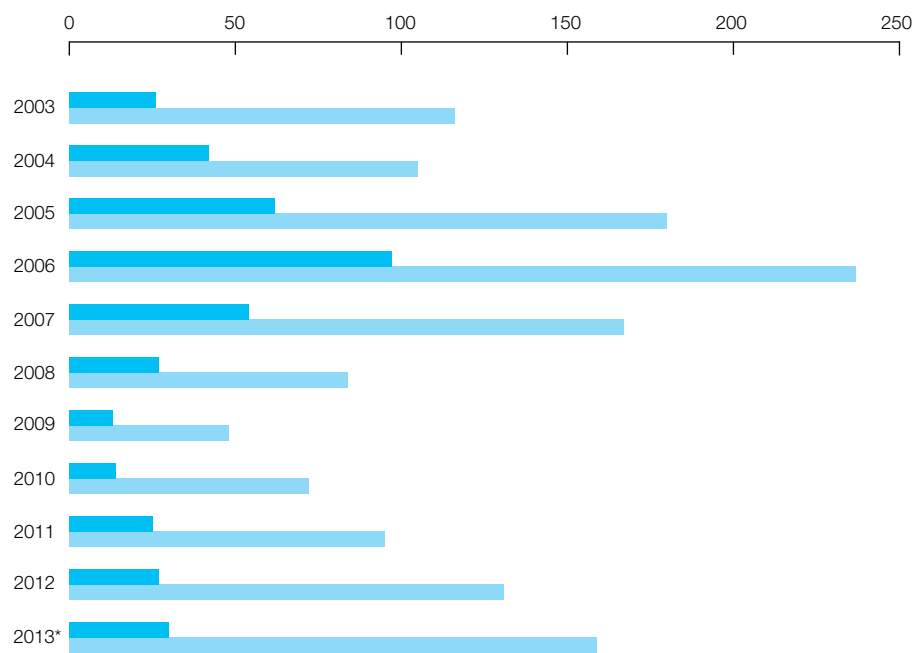
■ obrót rynkowy kamienicami
■ obrót rynkowy udziałami w kamienicach



Wykres 2.
Średnia cena 1 m² p.uż. kamienicy w Śródmieściu w latach 2003-2013

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





Wykres 3.

Liczba transakcji na rynku kamienic w latach 2003-2013

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrm.pl

* wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych

■ liczba transakcji kamienicami
■ liczba transakcji udziałami w kamienicach

Rok 2013 zakończył okres spadków, ceny ustabilizowały się na poziomie z 2010 i 2011 roku (średnio 7 100 PLN/m² p.uż. kamienicy w Śródmieściu). Biorąc pod uwagę jednocześnie wzrost liczby transakcji może to oznaczać, że rynek osiągnął już najniższy poziom cenowy w 2012 roku, a od tego roku nastąpiła zmiana trendu ze spadkowego na wzrostowy. Jednak potwierdzeniem tej tendencji będzie dopiero wzrost cen w 2014 roku. Zwrócić należy też uwagę, że od szczytu hossy w 2007 roku ceny jednostkowe kamienic spadły aż o 30% (ceny nominalne), a po uwzględnieniu inflacji – o prawie 40% (ceny realne).

Najwyższa cena uzyskana za kamienicę w 2013 roku wyniosła 25,3 mln PLN, przy średniej cenie rynkowej takich nieruchomości równej 5,3 mln PLN. Dla porównania, w 2012 roku najdroższa kamienica osiągnęła cenę 6 mln PLN, a średnia cena rynkowa nieruchomości wyniosła 2,4 mln PLN.

Immanentną cechą tego rynku jest znaczne zróżnicowanie cen jednostkowych kamienic (od 1 tys. do 13 tys. PLN/m² p.uż.) wynikające z dużych dysproporcji w atrakcyjności lokalizacyjnej (ul. Wrocławska w Krowodrzy – Rynek Główny), w stanie techniczno-użytkowym (od kamienic luksusowych – do pustostanów wymagających kapitalnego remontu) i w wielkości dochodu z najmu (od powierzchni handlowych wynajmowanych po 300-400 PLN/m² – do mieszkań z najemcami płacącymi czynsz regulowany 10-14 PLN/m²). Oczekiwana stopa zwrotu dla większości inwestorów jest podstawą kalkulacji opłacalnej ceny zakupu kamienicy. [Wykres 2.](#)

Popyt

W okresie hossy wzrastał przede wszystkim popyt ze strony kapitału zagranicznego. Np. na Kazimierzu udział obcych inwestorów (głównie z UE i Izraela) w obrocie rynkowym wzrósł z 13% w 2003 roku do 75% w 2008 roku. Od 2009 roku ich zainteresowanie kamienicami spadało. Obecnie udział kapitału zagranicznego nie przekracza 50%.

Struktura popytu w 2013 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 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). Ostatnim przykładem rosnącego zainteresowania taką zabudową była sprzedaż w październiku 2013 roku 3,3-arowej działki przy ul. Jakuba na Kazimierzu za 1,5 mln PLN netto.

Prognoza

Od połowy 2013 roku na rynek powoli wracają inwestorzy zachęceni niskimi cenami i coraz tańszymi kredytami. Dlatego prognozy dla rynku kamienic w Krakowie w krótkiej i średniej perspektywie są optymistyczne. W najbliższym roku wciąż 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.



DOMY JEDNORODZINNE W KRAKOWIE

Rynek pierwotny

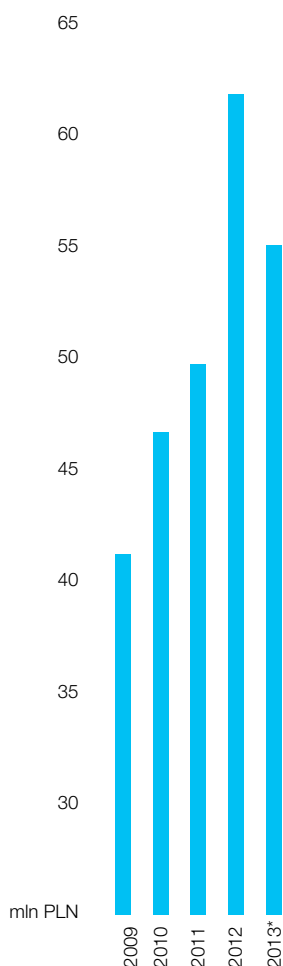
Analiza rynku pierwotnego w 2013 roku w stosunku do lat poprzednich wykazuje, że w tym segmencie rynku nadal widoczny jest brak ożywienia. Duża aktywność deweloperów na rynku mieszkaniowym nie ułatwia zadania rozwojowi projektów w segmencie budynków jednorodzinnych. Sytuacja na rynku jest do tego stopnia trudna, że z przyczyn finansowych ograniczono akcje marketingowe. Domy sprzedawane są bezpośrednio przez deweloperów.

W stosunku do 2012 roku nastąpił spadek wolumenu obrotów, przy niewielkim wzroście liczby transakcji. W 2012 roku zanotowano 90 transakcji, co było znaczącym i zaskakującym wzrostem w stosunku do roku 2011, w którym zanotowano 69 transakcji. Szacowana liczba transakcji w 2013 roku to 74, przy spadku obrotów

z ponad 61,7 mln PLN w 2012 roku do 55 mln PLN. Spadek obrotu na poziomie 11%. Po wyraźnym wzroście obrotów w 2012 roku mamy więc do czynienia ze spadkiem, jednak poziom obrotów pozostanie wyższy niż w 2011 roku. [Wykres 1.](#)

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. Największą aktywność deweloperzy wykazywali jak zwykle w Podgórzu.

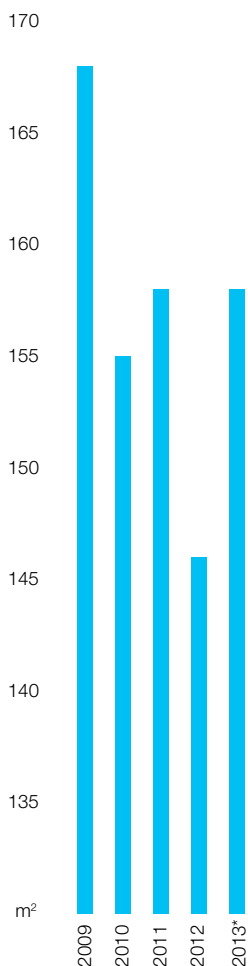
Średnie ceny transakcyjne w ciągu ostatniego roku spadły o 5%, natomiast średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej spadła o 12%, przy jednoczesnym wzroście powierzchni użytkowej domów o 8%.



Wykres 1.
Obrót na rynku transakcji domami w latach 2009-2013

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

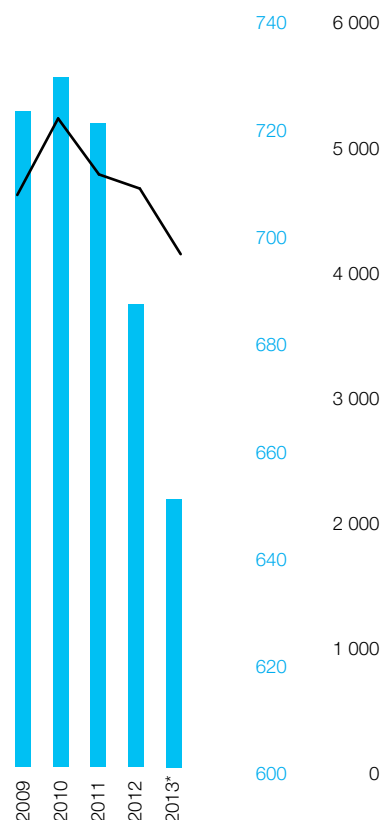
* oszacowano na podstawie niepełnych danych



Wykres 2.
Średnia powierzchnia użytkowa domu jednorodzinnego w latach 2009-2013

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

* oszacowano na podstawie niepełnych danych



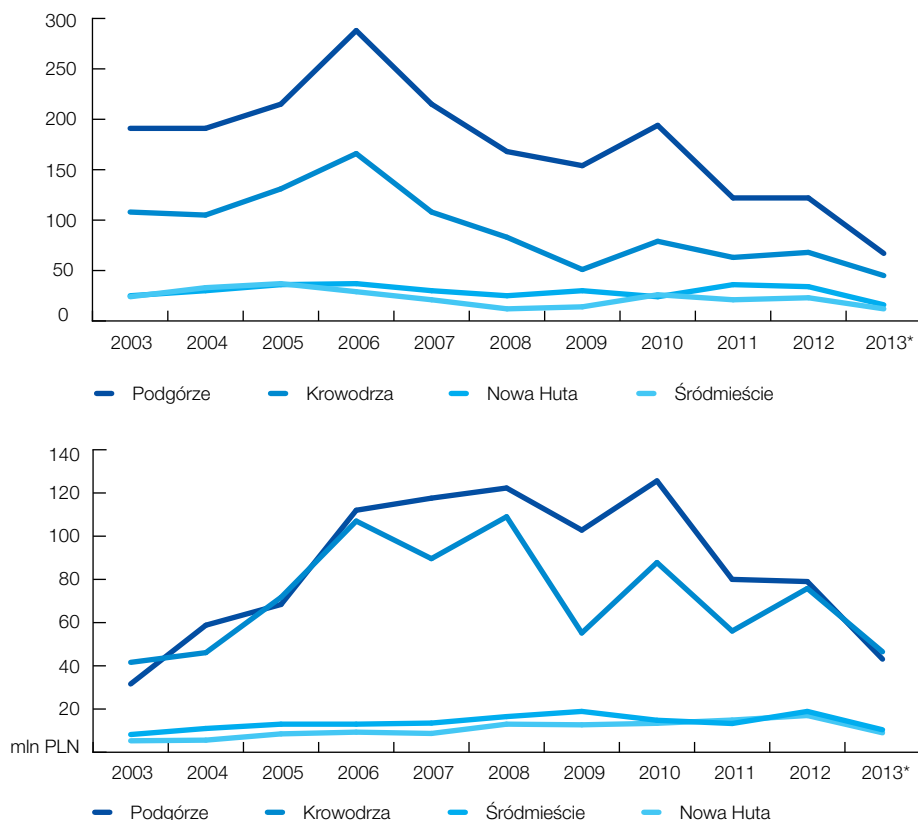
Wykres 3.
Średnia cena transakcyjna i średnia cena za 1 m² domu jednorodzinnego w latach 2009-2013

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

* oszacowano na podstawie niepełnych danych

■ średnia cena transakcyjna (tys. PLN)

— średnia cena 1 m² (PLN/m²)



Wykres 4.
Liczba transakcji
na rynku wtórnym
w latach 2003-2013

Źródło: Instytut Analiz Monitor
Rynku Nieruchomości mrm.pl

* oszacowano na podstawie
niepełnych danych

Wykres 5.
Łączny obrót domami
w latach 2003-2013

Źródło: Instytut Analiz Monitor
Rynku Nieruchomości mrm.pl

* oszacowano na podstawie
niepełnych danych

Średnia powierzchnia sprzedawanego domu jednorodzinnego na rynku deweloperskim w 2013 roku wyniosła 158 m² i wzrosła ze 145 m² w 2012 roku. Rok 2012 zakończył się zwiększoną liczbą sprzedaży domów o małej powierzchni. Wydaje się, że ten trend zostanie odwrócony w 2013 roku. [Wykres 2.](#)

Ceny domów jednorodzinnych w Krakowie w 2013 roku wahały się od 330 tys. do 1 625 tys. PLN za nieruchomość. [Wykres 3.](#)

Podsumowanie

W segmencie rynku pierwotnego domów jednorodzinnych na obszarze Krakowa w 2013 roku zaobserwowano spadek obrotów i liczby transakcji. Zwiększyła się powierzchnia sprzedawanego domu. Dalszy spadek ceny jednostkowej oznacza, że rynek domów jednorodzinnych nadal odczuwa silną konkurencję budownictwa jednorodzinnego poza Krakowem (tylko w gminach wokół Krakowa obrót w 2012 roku był 2 razy większy) i stara się być konkurencyjnym w stosunku do cen mieszkań z obszaru Krakowa. Utrzymujące się małe powierzchnie działek pod zabudowę jednorodzinną są potwierdzeniem konieczności utrzymywania w ofercie cen na możliwie niskim poziomie.

Rynek wtórny

Na rynku wtórnym domów w Krakowie rok 2013 był kolejnym, w którym obniżyła się aktywność rynku mierzona liczbą zarejestrowanych transakcji. Trend ten utrzymuje się od 2006 roku, z niewielkim ożywieniem w roku 2010. Szacowana liczba transakcji w roku ubiegłym jest o 50% mniejsza od liczby transakcji z najlepszego okresu, tj. roku 2006. [Wykres 4.](#)

Jeśli jako kryterium oceny rynku przyjąć wielkość notowanego obrotu, to sytuacja jest w zasadzie analogiczna, jak przypadku liczby transakcji. Można co prawda dopatrzeć się tutaj chwilowych wzrostów, lecz od roku 2008 ogólny trend jest spadkowy. Szacowany obrót w roku ubiegłym stanowi ok. 55% obrotu w najlepszym, 2008 roku. [Wykres 5.](#)

Od trzech lat poziom cen domów pozostaje stabilny. Można postawić tezę, że sprzedający nie są skłonni do dalszego obniżania cen swoich nieruchomości.

Aktualnie ceny domów są niższe o ponad 20% od cen z najlepszego okresu, tj. lat 2008-2009. [Wykres 6.](#)

Analogiczne wnioski można wysnuć z obserwacji cen domów w przeliczeniu na 1 m². Generalnie spadki cen są tutaj niższe, bo wynoszą nieco ponad 15% w stosunku do cen najwyższych, które notowano w 2008 roku. Niższe spadki cen w przeliczeniu na 1 m² w stosunku do cen całkowitych świadczą o rosnącym udziale w rynku nieruchomości domów położonych na mniejszych działkach. [Wykres 7.](#)

W ciągu ostatnich trzech lat z roku na rok rośnie udział sprzedaży tanich domów. W roku 2013 już ponad 70% stanowiły sprzedaże domów o cenach poniżej 5 tys. PLN/m². W roku 2012 wskaźnik ten wynosił 65%. [Wykres 8.](#)

Podsumowanie

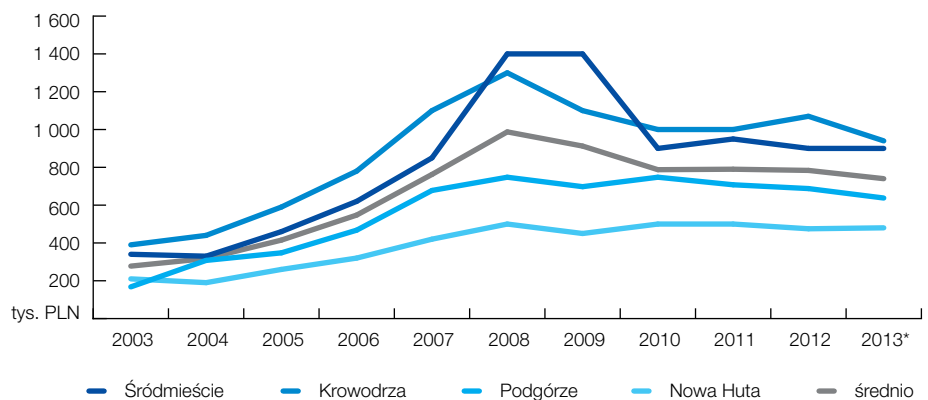
Na rynku wtórnym domów jednorodzinnych w Krakowie nadal panował kryzys. Zanotowano dalsze spadki liczby transakcji. Zmniejszył się również obrót liczony wartością transakcji. Ceny w ostatnich trzech latach utrzymują się na zbliżonym poziomie, z niewielką tendencją do spadków. Bardziej wnikliwa analiza wskazuje na rosnący udział w sprzedaży nieruchomości małych, czyli mniej cennych.

Powyższe obserwacje pozwalają wysnuć wniosek, że utrzymujące się na niezmiennym od trzech lat poziomie ceny, są zbyt wysokie w stosunku do siły nabywczej (również zdolności kredytowej) potencjalnych kupujących. Wydaje się, że jedynym impulsem, który mógłby wyprowadzić ten rynek z kryzysu, mogłyby być zmiany makroekonomiczne powodujące zwiększenie siły nabywczej kupujących.

Wykres 6.
Średnie ceny za dom na rynku wtórnym w latach 2003-2013

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrm.pl

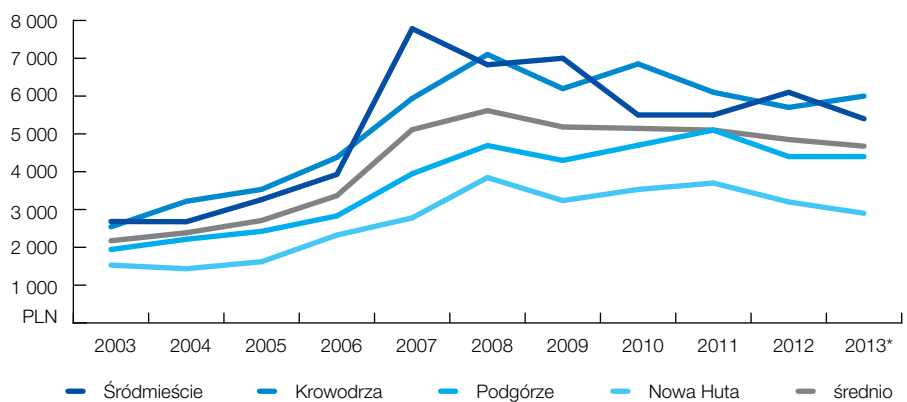
* oszacowano na podstawie niepełnych danych



Wykres 7.
Średnia cena za 1 m² domu na rynku wtórnym

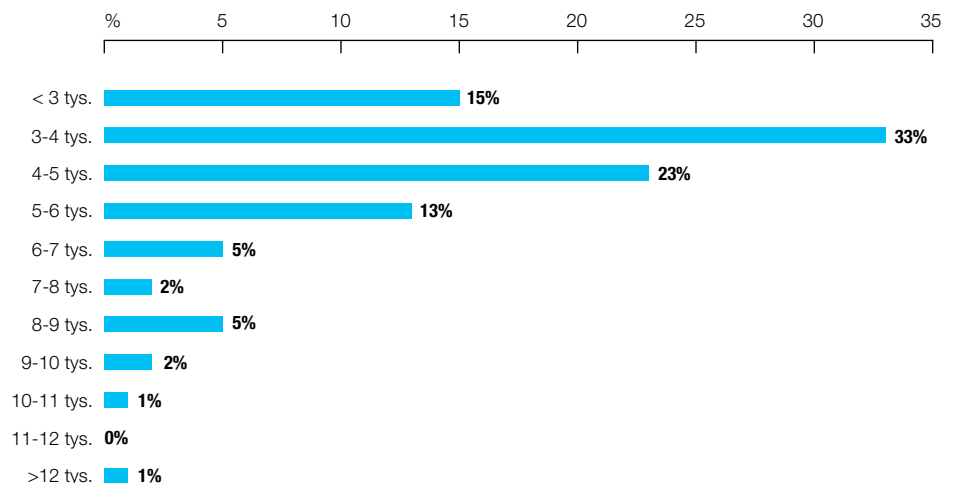
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrm.pl

* oszacowano na podstawie niepełnych danych



Wykres 8.
Udział transakcji domami w poszczególnych przedziałach cen w 2013 roku

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrm.pl





DOMY JEDNORODZINNE W STREFIE PODMIEJSKIEJ KRAKOWA

W roku 2013 utrzymywał się malejący trend na rynku domów jednorodzinnych w zakresie liczby zawartych transakcji oraz wolumenu obrotu, o czym świadczą transakcje dotyczące nieruchomości w powiatach krakowskim i wielickim. 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, niestety 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.

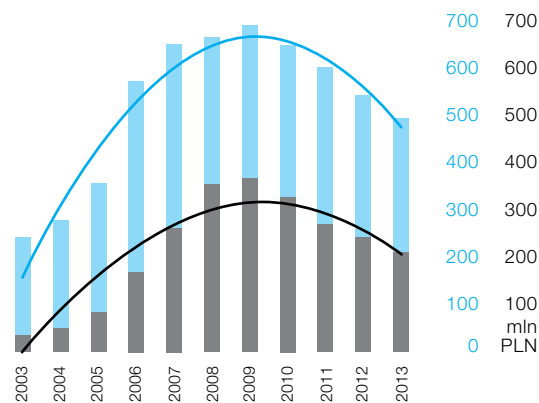
Obrót na rynku domów jednorodzinnych w powiecie krakowskim w 2013 roku był malejący, osiągnął poziom ok. 210 mln PLN, co oznacza wielkość obrotu z przełomu lat 2006/2007.

Niekorzystne tendencje zaistniały również w powiecie wielickim – wartość obrotu w 2013 roku to 87,5 mln PLN, i jest to 4% spadek w porównaniu z 2012 rokiem.

Na poniższych wykresach dane z roku 2013 zostały aproksymowane ze względu na niedostępność wszystkich danych w starostwach.

Linie trendu wygenerowane dla szerokiego przedziału czasowego w powiecie krakowskim wskazują na prawdopodobną niekorzystną tendencję w 2014 roku.

Wykres 1. Analiza linii trendu dla powiatu wielickiego świadczy o spowolnieniu niekorzystnych tendencji, zarówno dla liczby transakcji, jak i dla wolumenu obrotu. **Wykres 2.**

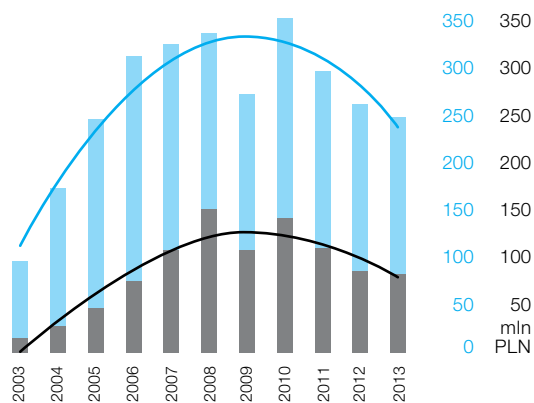


Wykres 1.

Liczba transakcji i obrót domami w powiecie krakowskim

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrm.pl

liczba transakcji
obróć
linia trendu (liczba)
linia trendu (obróć)



Wykres 2.

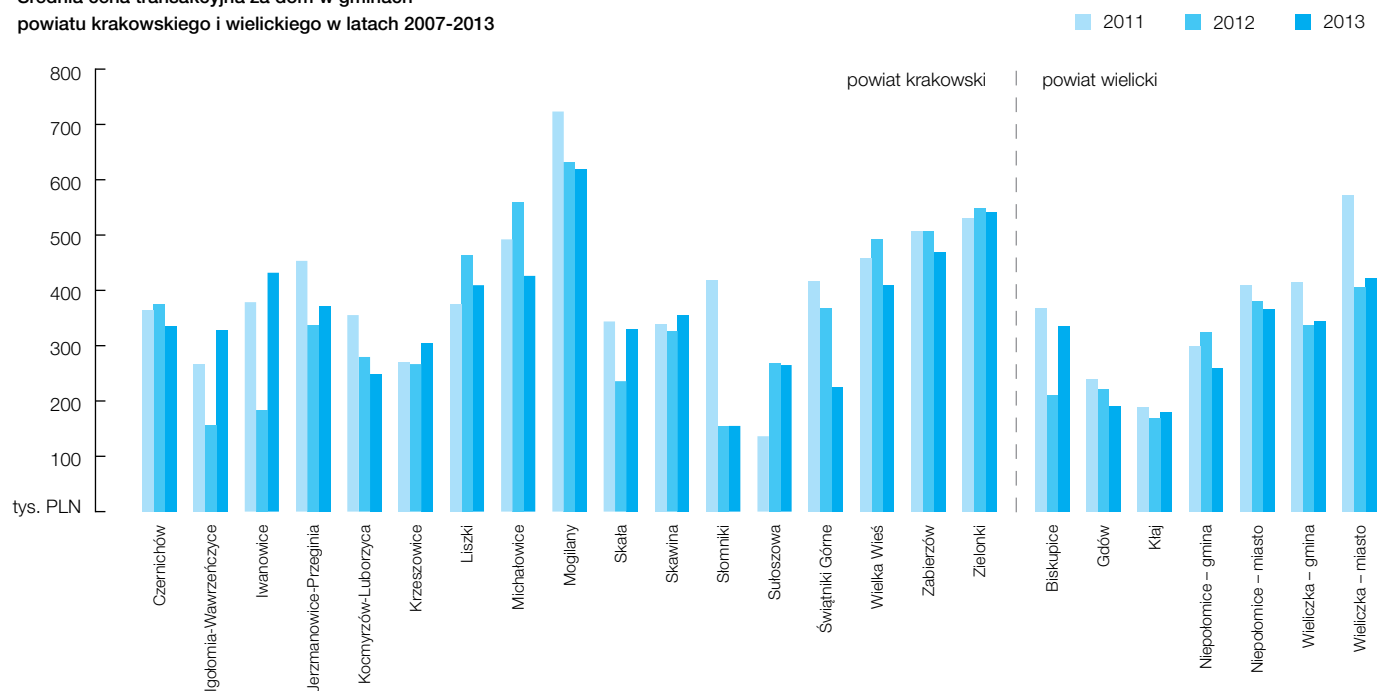
Liczba transakcji i obrót domami w powiecie wielickim

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrm.pl

liczba transakcji
obróć
linia trendu (liczba)
linia trendu (obróć)

Wykres 3.

Średnia cena transakcyjna za dom w gminach powiatu krakowskiego i wielickiego w latach 2007-2013

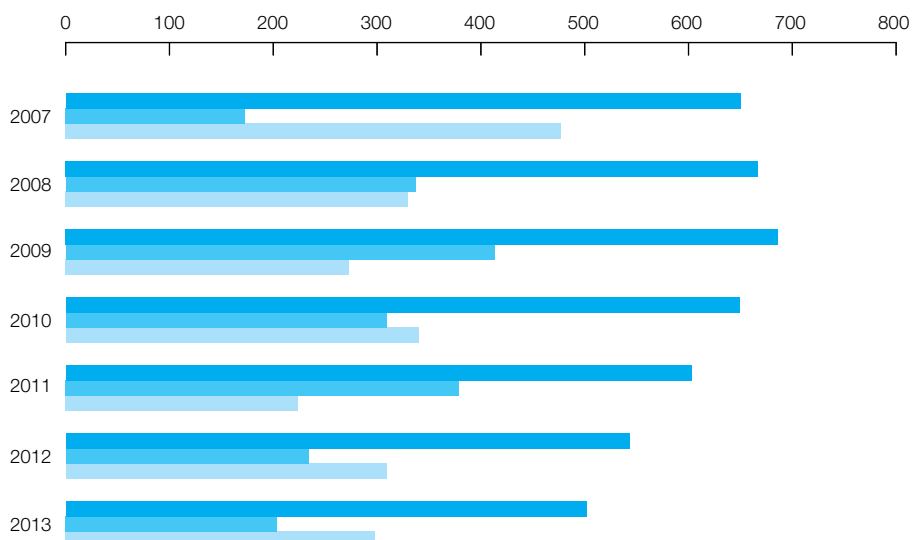


Wykres 4.

Liczba transakcji prowadzonych przez deweloperów i osoby fizyczne w powiecie krakowskim w latach 2007-2013

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrm.pl

transakcje ogółem
deweloperzy
osoby fizyczne



Gmina	Liczba transakcji	Obrót (tys. PLN)
Czernichów	45	15 092
Igołomia-Wawrzeńczyce	4	1 315
Iwanowice	8	3 455
Jerzmanowice-Przeginia	6	2 228
Kocmyrów-Luborzyca	25	6 197
Krzeszowice	36	10 999
Liszki	19	7 778
Michałowice	17	7 245
Mogilany	55	34 092
Skala	7	2 310
Skawina	28	9 934
Ślominiki	10	1 549
Sułoszowa	2	530
Świątniki Górne	14	3 157
Wielka Wieś	47	19 217
Zabierzów	61	28 592
Zielonki	71	38 467

Tabela 1.

Liczba transakcji i obrót domami jednorodzinnymi w powiecie krakowskim w 2013 roku

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Powiat krakowski

W 2013 roku największą liczbę transakcji dotyczących domów jednorodzinnych zanotowano w gminach Zielonki, Zabierzów, Mogilany i Czernichów. Dotychczasowa liczba transakcji za rok 2012 udostępnionych w Starostwie Powiatowym wskazuje, że w gminach Mogilany, Świątniki Górne i Skala zawarto więcej umów sprzedaży niż w 2011 roku. Największy w badanym okresie spadek liczby transakcji dotyczył tym razem gmin Zielonki i Michałowice, czyli gmin charakteryzujących się aktywnym rynkiem nieruchomości.

[Tabela 1.](#)

Największy obrót zanotowano w gminach Zielonki, Mogilany, Zabierzów i Wielka Wieś, natomiast najwyższą cenę transakcyjną odnotowano w gminie Zielonki – dotyczyła nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, cena sprzedaży przekroczyła 3 mln PLN, obejmowała również wyposażenie budynku. Zwraca uwagę duża liczba transakcji w gminie Czernichów, skorelowana ze stosunkowo niewielkim obrotem, co dowodzi, że niedrogie nieruchomości wciąż znajdują nabywców.

Analiza historyczna średnich cen transakcyjnych za nieruchomości na terenie powiatu krakowskiego, w większości gmin o najbardziej rozwiniętym rynku, wykazuje tendencję spadkową. W gminach o mniejszej liczbie transakcji odnotowano wzrost, jak np. Igołomia-Wawrzeńczyce czy Jerzmanowice-Przeginia. [Wykres 3.](#)

Rok 2011 był rokiem zwiększonej aktywności deweloperów. Ostatnie dwa lata wskazują na stabilizację liczby transakcji deweloperskich, co należy uznać za pozytywny sygnał na obecnym rynku. [Wykres 4.](#)

Analiza cen 1 m² w transakcjach deweloperskich pokazuje – analogicznie jak w poprzednich latach, 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 5.](#)

Powiat wielicki

W powiecie wielickim tradycyjnie większość transakcji przypadło na miasto i gminę Wieliczka oraz na miasto Niepołomice. Najwyższe średnie ceny w przeliczeniu na 1 m² powierzchni budynku występują w Wieliczce, Niepołomicach i Biskupicach.

[Tabela 2.](#)

W 2012 roku spadły średnie ceny transakcyjne w Gdowie i Niepołomicach (miasto i gmina), natomiast nieznacznie wzrosły w Wieliczce (miasto i gmina) oraz Kłaju. Duży wzrost w Gminie Biskupice nie jest miarodajny, ze względu na małą liczbę transakcji. [Wykres 3.](#)

Najdroższa transakcja odnotowana w 2013 roku w powiecie wielickim dotyczyła nieruchomości położonej w Janowicach (gmina Wieliczka). Budynek mieszkalny na działce 23-arowej został kupiony za 950 tys. PLN.

Podobnie jak w powiecie krakowskim, w powiecie wielickim liczba transakcji deweloperskich ustabilizowała się na poziomie zbliżonym do wyniku z roku 2012 (nieznacznie wzrosła). Niestety dane obejmujące transakcje osób fizycznych są mniej optymistyczne – trzeci rok z rzędu odnotowano spadek. [Wykres 6.](#)

W powiecie wielickim deweloperzy prowadzili swoją działalność głównie na terenie gmin Niepołomice i Wieliczka, tego typu działalność była prowadzona również na terenie Gdowa. [Wykres 7.](#)

Podsumowanie

W 2013 roku spadła liczba zawieranych transakcji, co odzwierciedla trudną sytuację na rynku nieruchomości, ceny jednostkowe były niższe. Zwiększa się zainteresowanie tańszymi nieruchomościami zlokalizowanymi dalej od granic Krakowa.

Wciąż obserwowane jest zjawisko wyrównywania cen, wynikające z dekonunktury – stabilizacja lub nawet wzrost w miejscowościach położonych nieco dalej od Krakowa, natomiast większy spadek cen w gminach, w których ceny transakcyjne były do tej pory najwyższe.

W 2013 roku zaobserwowano stabilizację aktywności deweloperów w gminach podkrakowskich na poziomie roku 2012.

Wykres 5.

Ceny minimalne, średnie i maksymalne 1 m² domu w gminach powiatu krakowskiego w transakcjach deweloperskich*

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrm.pl

* brak słupków oznacza brak transakcji deweloperskich w danej gminie

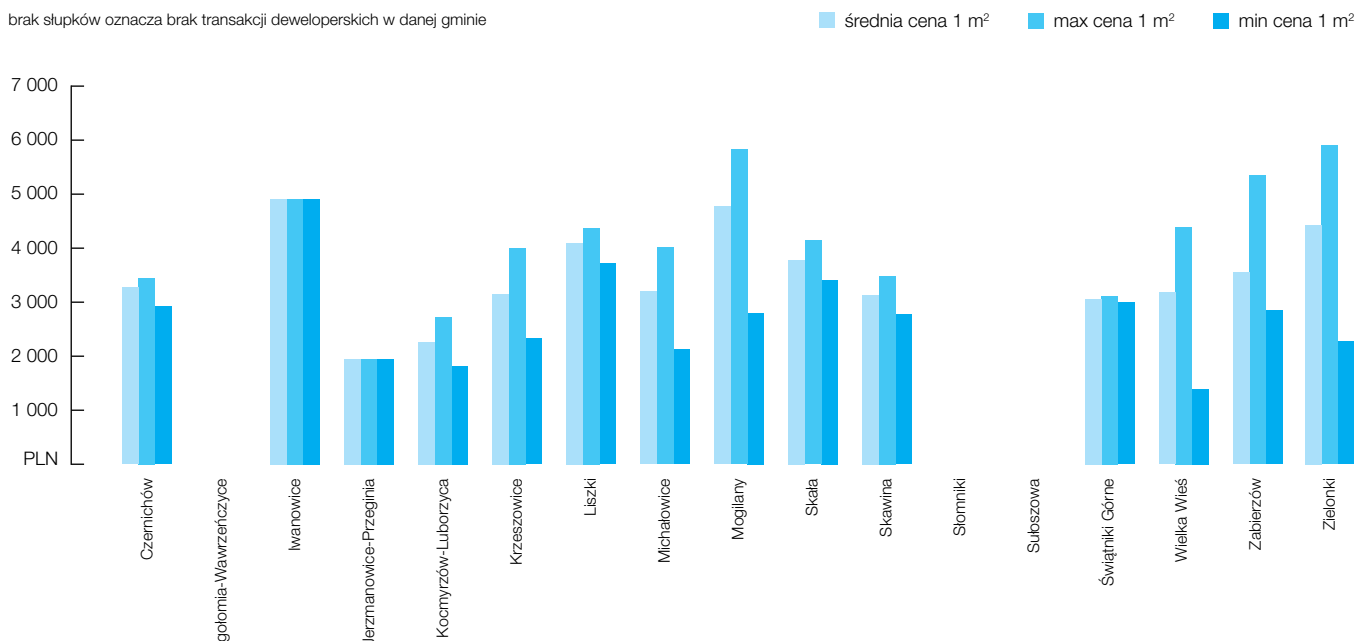
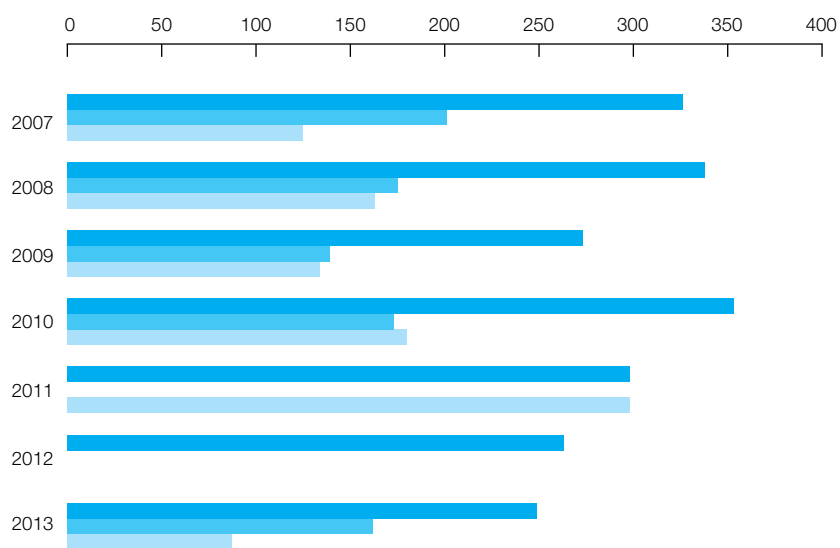


Tabela 2.

Liczba transakcji, obrót i średnie ceny domów jednorodzinnych w powiecie wielickim w 2013 roku

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrm.pl

Gmina	Liczba transakcji	Obrót (tys. PLN)
Biskupice	10	3 356
Gdów	21	4 010
Kłaj	18	3 228
Niepołomice – gmina	27	7 003
Niepołomice – miasto	47	17 189
Wieliczka – gmina	59	20 300
Wieliczka – miasto	60	25 314

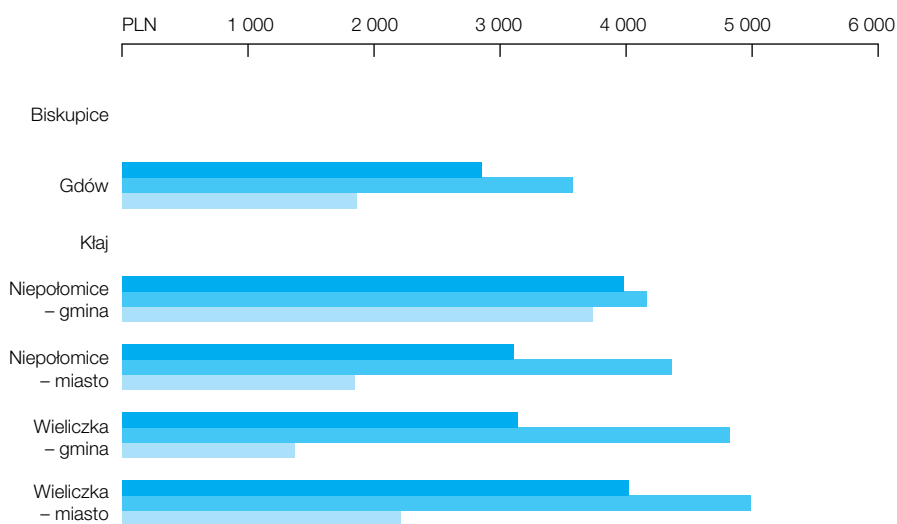


Wykres 6.

Liczba transakcji prowadzonych przez deweloperów i osoby fizyczne w powiecie wielickim w latach 2007-2013

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrm.pl

■ liczba transakcji ogółem
■ osoby fizyczne
■ deweloperzy



Wykres 7.

Ceny minimalne, średnie i maksymalne 1m² domu w gminach powiatu krakowskiego w transakcjach deweloperskich*

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrm.pl

* brak słupków oznacza brak transakcji deweloperskich w danej gminie

■ średnia cena 1 m²
■ max cena 1 m²
■ min cena 1 m²



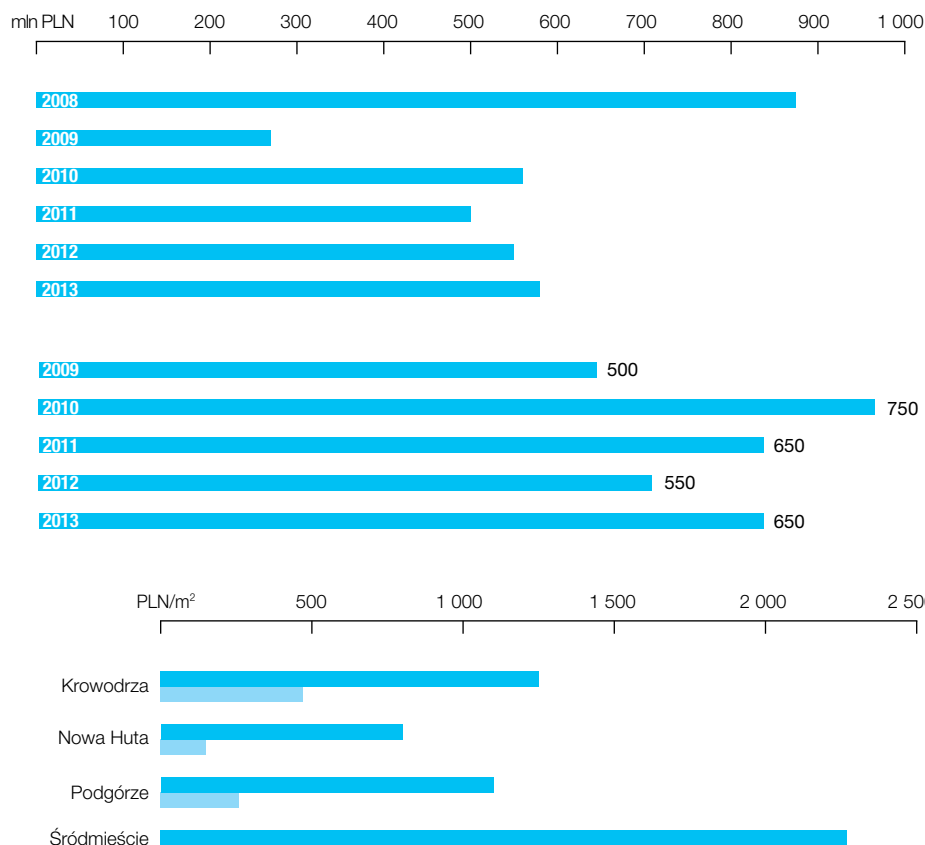
GRUNTY W KRAKOWIE

Rok 2013 na rynku gruntów w Krakowie był asymetryczny. Po niewyraźnej pierwszej połowie roku, w jego drugiej połowie, a zwłaszcza od wczesnej jesieni, zauważalne było ożywienie. Tendencja ta dotyczyła gruntów inwestycyjnych, przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i w mniejszym stopniu – gruntów komercyjnych. Bardzo dobrym odzwierciedleniem panujących nastrojów jest statystyka przetargów dotyczących sprzedaży nieruchomości przez Gminę Miejską Kraków, która była znaczącym, podaźowym uczestnikiem rynku. Nieruchomości wystawiane do sprzedaży w przetargach organizowanych przez Gminę Miejską Kraków oraz na licytacjach komorniczych do lipca nie budziły dużego zainteresowania nabywców. Od września nastąpiła diametralna zmiana nastawienia. W przetargach uczestniczyło kilka, a nawet kilkanaście

podmiotów, a ceny w niektórych przetargach znacząco przebiegały ceny wywoławcze. W pierwszej połowie roku jedynie 20% przetargów dotyczących sprzedaży nieruchomości przez Gminę Miejską Kraków kończyło się sukcesem. Konieczne było obniżanie cen i organizowanie kolejnych przetargów. W drugiej połowie roku sytuacja zmieniła się na korzyść – wskaźnik skuteczności wzrósł do 38%. Należy zaznaczyć, że w 2013 roku Gmina Miejska Kraków oferowała wiele atrakcyjnych nieruchomości.

Wzrost aktywności można tłumaczyć przekonaniem, że w pierwszej połowie roku ceny osiągnęły „dołki cenowe i taniej nie będzie” oraz przesunięciem na rynek gruntów i mieszkań części kapitału z lokat bankowych. Jednocześnie pojawił się nowy napływ kapitału z funduszy inwestycyjnych, zwłaszcza zagranicznych: inwestorzy





Wykres 1.

Obrót na rynku gruntów w Krakowie*

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrm.pl

* dane nie obejmują gruntów nabywanych przez Gminę i Skarb Państwa w związku z realizacją inwestycji w infrastrukturę drogową oraz wnoszonych aportów między różnymi podmiotami. Za rok 2013 wstępne dane szacunkowe

Wykres 2.

Liczba transakcji na rynku gruntów w Krakowie*

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrm.pl

* 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 2013 wstępne dane szacunkowe

Wykres 3.

Średnie ceny działek pod zabudowę wielo- i jednorodzinną w Krakowie w 2013 roku

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrm.pl

■ zabudowa wielorodzinna ■ zabudowa jednorodzinna

dysponujący „tanim pieniądzem”, szukający alternatywy w stosunku do wciąż nisko oprocentowanych bezpiecznych papierów skarbowych. Potwierdzają to również duże transakcje sprzedaży zabudowanych nieruchomości komercyjnych.

W Krakowie na rynku działek zanotowano wzrost liczby transakcji, przy delikatnym wzroście wielkości obrotów w porównaniu z 2012 rokiem. Wstępne dane wskazują na obrót na poziomie około 580 mln PLN, przy około 650 transakcjach. Trzeba jednak mieć na względzie, że są to wstępne dane i z racji rosnącego popytu w ostatnim kwartale część transakcji nie została jeszcze ujawniona.

W trakcie 2013 roku obserwowaliśmy różnorodne zachowanie się cen transakcyjnych w poszczególnych segmentach rynku w stosunku do roku 2012 – względną stabilizację cen transakcyjnych, w segmencie działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną w pierwszej połowie roku i kontynuację względnie dobrej tendencji na rynku działek komercyjnych. Od sierpnia rynek ożywił się, zwłaszcza w odniesieniu do segmentu gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, co skutkowało wzrostem ich cen w stosunku do roku 2012. Pomimo słabej pierwszej połowy roku statystyka – poprzez liczbę transakcji i wielkość obrotów – potwierdza ożywienie w segmencie działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

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. Zweryfikowane dane za 2012 rok wykazały około 550 transakcji, przy wartości obrotu około 550 mln PLN. Wstępne dane za rok 2013 wskazują około 650 transakcji, przy obrocie około 580 mln PLN, co w porównaniu do roku 2012 stanowi wzrost liczby transakcji o około 18% i wartości obrotu o około 5%. [Wykresy 1, 2.](#)

W 2013 roku średnia cena transakcyjna gruntów budowlanych wyniosła około 480 PLN/m².

Niezmienne największy udział ilościowy w obrocie gruntami, podobnie jak w latach poprzednich, miały działki pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Ich udział w 2013 roku – podobnie jak w 2012 roku – wyniósł ponad 60% wszystkich transakcji gruntami budowlanymi.

Biorąc jednak pod uwagę wartość transakcji na rynku nieruchomości gruntowych, niezmiennie dominowały działki pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i mieszkaniowo-usługowe, których udział w obrocie gruntów wzrósł o 10% w porównaniu do roku 2012 i wyniósł około 50%. Wzrost obrotów w segmencie działek pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i mieszkaniowo-usługowych odbył się kosztem działek pod zabudowę komercyjną, których udział spadł z około 36% do niecałych 30% oraz kosztem działek pod zabudowę jednorodzinną, których udział w obrotach spadł poniżej 20%.

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 80% wartości obrotu. Średnie ceny roczne nieznacznie wzrosły w Śródmieściu i Krowodrzy, nie zmieniły się w Podgórzu i Nowej Hucie.

Wraz z dobrymi wynikami sprzedaży mieszkań od wczesnej jesieni nastąpiło istotne ożywienie na rynku działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Najciekawsze transakcje dotyczyły sprzedaży działki pod zabudowę wielorodzinną przy ulicy Spiskiej (Podgórze), o powierzchni 1,7 ha, za około 31 mln PLN (1 838 PLN/m²) oraz w Bronowicach przy ulicy Katowickiej, o powierzchni prawie 3 ha, za niecałe 28 mln PLN (946 PLN/m²).

Rynek działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wykazywał nieznaczny trend spadkowy cen w pierwszej połowie roku, po czym ceny podniosły się w drugiej połowie roku. Średnie roczne ceny transakcyjne działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie zmieniły się w Krowodrzy i Podgórzu, natomiast w Nowej Hucie wzrosły w porównaniu z 2012 rokiem, dzięki zanikowi tanich transakcji na obrzeżach tej dzielnicy. Wykres 3.

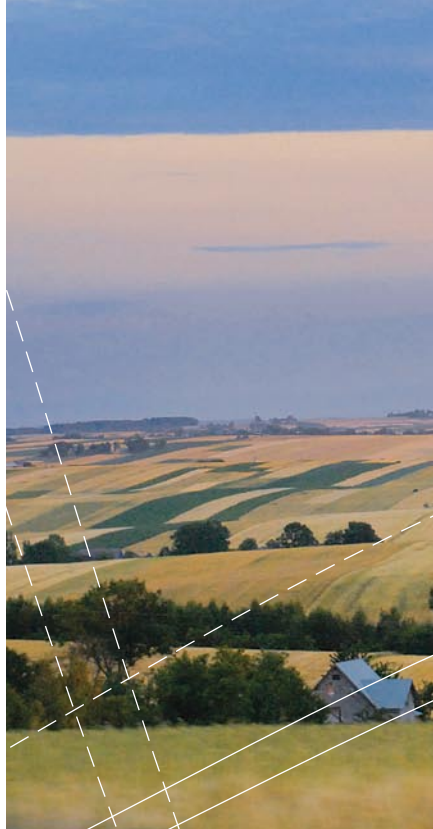
Rynek działek o przeznaczeniu usługowym był stabilny w przekroju całego 2013 roku. Można było zauważyć kontynuację ożywienia z 2012 roku, pomimo nieznacznego spadku ceny średniej ze względu na zwiększenie się liczby transakcji w „słabszych lokalizacjach”. Zanotowano mniej istotnych transakcji. Sieci handlowe, po dużych zakupach gruntów w 2012 roku, 2013 rok przeznaczyły na dalsze poszukiwanie potencjalnych celów. Średnia cena działek komercyjnych (UC) kształtowała się na poziomie około 950 PLN/m². Widoczne było zainteresowanie działkami pod zabudowę biurową, zwłaszcza w drugiej połowie roku. Ceny działek komercyjnych z przeznaczeniem handlowym kształtowały się w przedziale 300-1 400 PLN/m². Ceny działek komercyjnych pod zabudowę biurową kształtowały się w przedziale od 600 do 2 500 PLN/m².

W zakresie relacji podaży – popytu rynek przełamał tendencję spadkową z 2012 roku i aktualnie można wskazać na ożywienie z przewagą strony popytowej. Na rynku działek przemysłowych,

które występują zasadniczo w Podgórzu i Nowej Hucie, poziom cenowy w głównych obszarach przemysłowych tych dzielnic kształtował się na poziomie zbliżonym do osiągniętego w 2012 roku, tzn. w Podgórzu w przedziale 120-300 PLN/m², a w Nowej Hucie – w granicach pomiędzy 50-200 PLN/m².

Podsumowanie

- Ogólnie rynek w Krakowie wykazał w 2013 roku ożywienie, pomimo marazmu w pierwszej połowie roku, co w skali całego roku potwierdza wzrost wolumenu transakcji i wielkości obrotu. Rynek przełamał tendencję spadkową cen w segmencie działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i przeszedł w fazę wzrostu cen, z przewagą strony popytowej. Trudno ocenić, czy jest to chwilowe kilkumiesięczne ożywienie, będące efektem wzrostu popytu na mieszkania deweloperskie i korekty w tendencji spadkowej od końca 2010 roku, czy też trwalszy trend wzrostowy.
- Segment działek komercyjnych utrzymał korzystną tendencję z roku 2012. Można było zaobserwować wzrost zainteresowania działkami pod zabudowę biurową. Rok 2013 był w Polsce rekordowy od 2006 roku pod względem wielkości transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych. Wciąż niski poziom stóp procentowych na świecie i nadpłynność niektórych funduszy, zwłaszcza zagranicznych powoduje, że kapitał poszukuje alternatywnych inwestycji względem niskoprocentowanych papierów skarbowych i jakaś jego część trafia na rynek nieruchomości komercyjnych – w tym gruntów.
- Segment działek pod zabudowę jednorodzinną wykazywał średnią roczną stabilizację, z asymetrycznym zachowaniem w trakcie roku (nieznaczna tendencja spadkowa do połowy roku i wzrost w drugiej połowie roku).
- Segment działek pod zabudowę wielorodzinną wykazywał ożywienie od połowy roku, z tendencją do wzrostu popytu i cen.



GRUNTY W STREFIE PODMIEJSKIEJ

Grunty strefy podmiejskiej stanowią alternatywę dla stosunkowo drogiej nieruchomości położonych na terenie większych aglomeracji miejskich. Analizę objęto tereny dwóch powiatów sąsiadujących z Krakowem, tj. powiatu krakowskiego oraz powiatu wielickiego. Eksploracja danych dotyczy nieruchomości gruntowych niezabudowanych, odnotowanych w okresie od początku 2010 roku do końca 2013 roku.

Trwający od 2007 roku kryzys gospodarczy uzewnętrznia się nie tylko na rynku finansowym, jego skutki widoczne są również na rynku nieruchomości. Od 2010 roku widoczny jest systematyczny spadek liczby transakcji oraz wolumenu obrotu. W okresie czterech lat łączna suma obrotu nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, na terenie powiatu krakowskiego obniżyła się niespełna o połowę, przy jednoczesnym spadku liczby transakcji o 26%. Należy jednak podkreślić, iż powyższa regresja spowodowana jest głównie dwiema transakcjami odnotowanymi w 2010 roku na terenie Wielkiej Wsi, których łączna cena przekroczyła 130 mln PLN. Pomijając przedmiotowe transakcje, wolumen obrotu nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, w badanym okresie czasu obniżył się niespełna o 24%. Skutki kryzysu na terenie powiatu wielickiego są nieznacznie mniej widoczne. Wolumen obrotu nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi obniżył się blisko o 20%, przy porównywalnym spadku liczby transakcji odnotowanym na terenie powiatu krakowskiego, tj. 27%. [Wykres 1.](#)

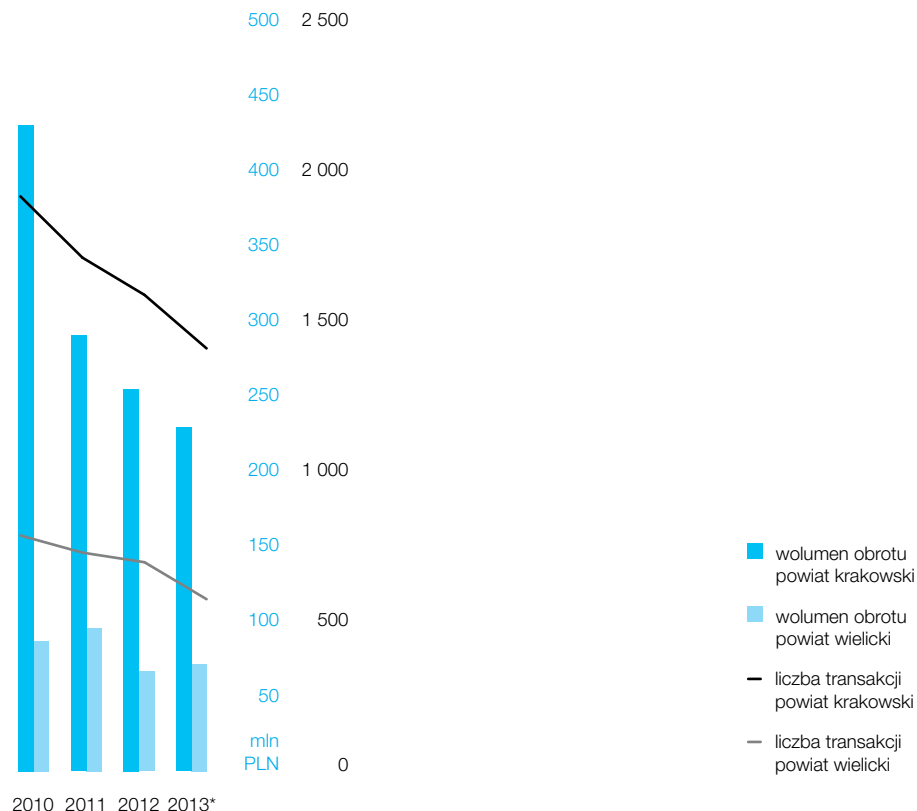
Degresja wolumenu obrotu oraz liczby transakcji nie wywołała oczekiwanego obniżenia cen jednostkowych, które w analizowanym okresie utrzymywały się na zbliżonym poziomie. [Wykres 2.](#)

W poszczególnych gminach analizowanych powiatów sytuacja na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych jest różna. W 2013 roku do najdroższych gmin powiatu krakowskiego należy zaliczyć Wielką Wieś, Mogilany, Zielonki i Zabierzów, przy czym w Wielkiej Wsi widoczny jest systematyczny wzrost liczby transakcji oraz wolumenu obrotu, w Mogilanach cena jednostkowa w 2013 roku wzrosła, przy jednoczesnym

Wykres 1.
Wolumen obrotu i liczba transakcji gruntami na terenie powiatu krakowskiego oraz wielickiego w latach 2010-2013

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości - mm.pl

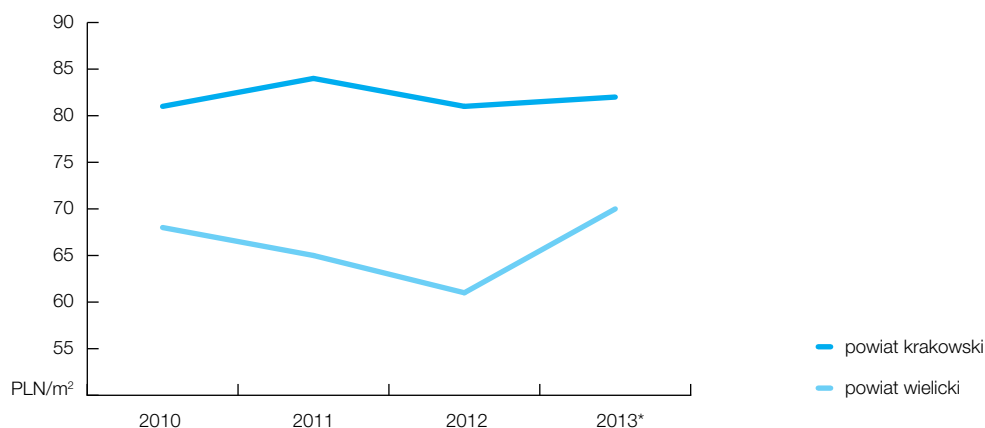
* wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych



Wykres 2.
Średnie ceny gruntów niezabudowanych na terenie powiatu krakowskiego oraz wielickiego

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości - mm.pl

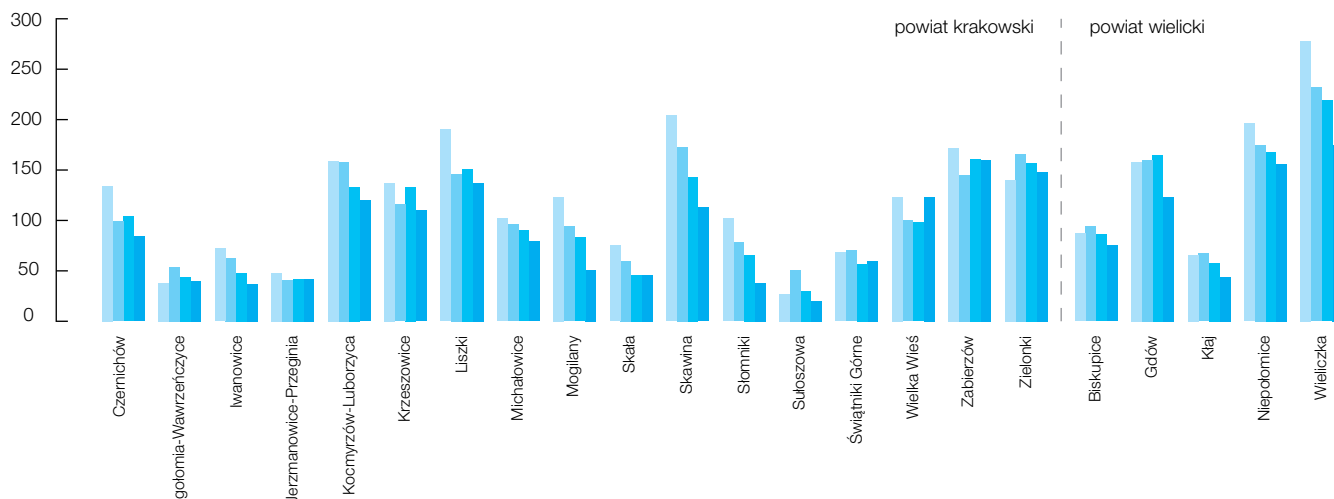
* wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych



Wykres 3.
Liczba transakcji gruntami na terenie gmin powiatu krakowskiego i wielickiego

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości - mm.pl * wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych

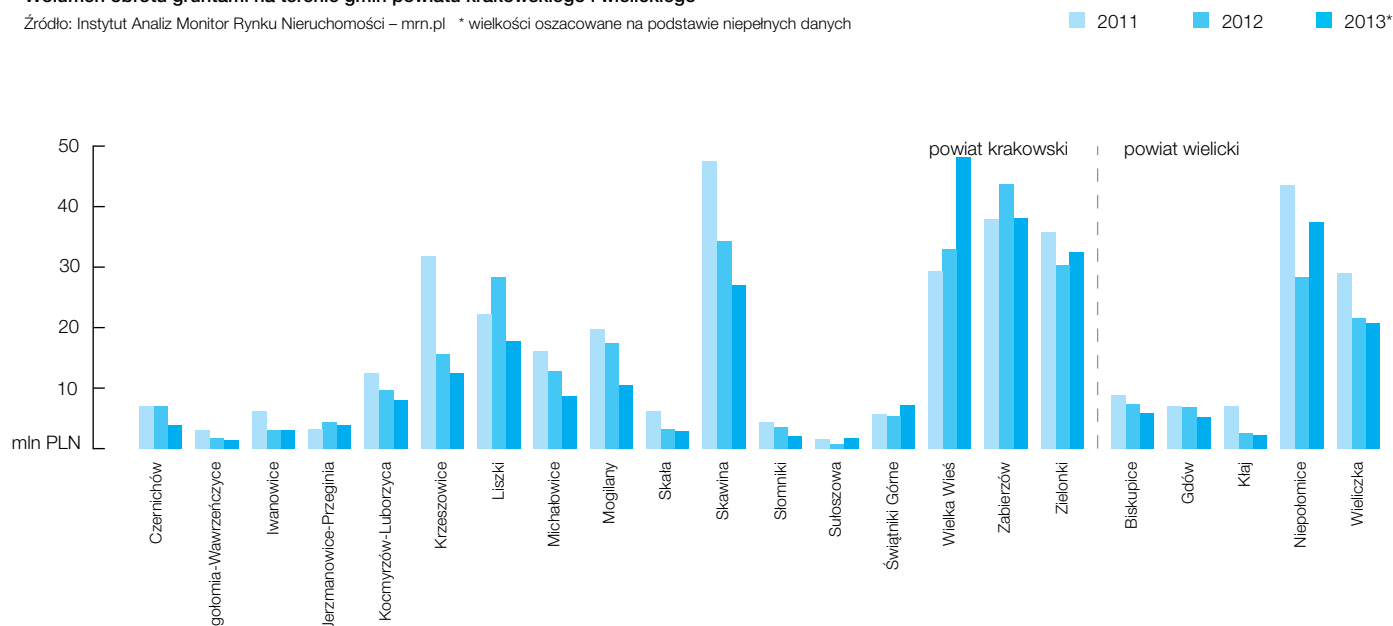
2010 2011 2012 2013*



Wykres 4.

Wolumen obrotu gruntami na terenie gmin powiatu krakowskiego i wielickiego

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



systematycznym obniżaniu się wolumenu obrotu oraz liczby transakcji, w Gminie Zielonki oraz Zabierzów można zauważyć obniżenie się średnich cen jednostkowych, przy względnej stabilizacji pozostałych parametrów. Systematyczny spadek analizowanych współczynników widoczny jest na terenie Skawiny.

W gminach powiatu wielickiego widoczny jest systematyczny spadek liczby transakcji, wzrost wolumenu obrotu w Niepolomicach oraz nieznaczne jego obniżenie w pozostałych gminach. W Niepolomicach w 2013 roku zanotowano największy wzrost średniej ceny jednostkowej. W Wieliczce oraz Kłaju możemy zauważyć nieznaczną aprecjację cen jednostkowych, w Gdowie stabilizację, natomiast w Biskupicach – nieznaczną deprecjację. Odmienne niż w gminach powiatu krakowskiego, w gminach powiatu wielickiego notuje się wzrost średnich powierzchni nabywanego gruntu oraz względną stabilizację w Wieliczce oraz Kłaju.

[Wykresy 3, 4, 5, 6.](#)

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych na terenie analizowanych powiatów to głównie grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, stanowiące ponad 60% wszystkich transakcji oraz tereny rolne i zielone, stanowiące około 30% wszystkich transakcji. Grunty o przeznaczeniu innym stanowią nieznaczną część przedmiotowego rynku. Mała liczba transakcji oraz duża rozpiętość cenowa powodują, że działania uśredniające czy agregujące mogą prowadzić do mylnych wniosków. Z uwagi na powyższe, ta część rynku została pominięta i nie stanowi przedmiotu analizy. [Wykres 7.](#)

W analizowanym okresie, na terenie powiatu krakowskiego widoczna jest względna stabilizacja cen zarówno w sektorze gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, jak również w sektorze gruntów rolnych. Odminną sytuację obserwuje się w powiecie wielickim, gdzie po systematycznym spadku cen nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w 2013 roku widoczny był wzrost cen. Rynek nieruchomości rolnych na terenie powiatu wielickiego charakteryzuje deprecjacja cen. [Wykres 8.](#)

Poszczególne gminy powiatu krakowskiego cechuje spadek liczby transakcji gruntami o przeznaczeniu mieszkaniowym oraz rolnym, przy czym liczba transakcji o przeznaczeniu mieszkaniowym na terenie gminy Świętynki Górne, Wielka Wieś, Zabierzów, w analizowanym okresie utrzymywała się na relatywnie stałym poziomie. Średnie ceny jednostkowe nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu mieszkaniowym ustabilizowały się, z niewielkim

spadkiem w Mogilanach, Skawinie oraz Zielonkach. Wśród nieruchomości rolnych odnotowuje się regresję cen jednostkowych, z wyjątkiem gminy Zielonki, w której poziom cen w 2013 roku zbliżył się do poziomu z 2010 roku. Trwający kryzys gospodarczy przekłada się na możliwości inwestycyjne potencjalnych nabywców nieruchomości gruntowych, co bezpośrednio wiąże się z periodycznym obniżeniem średniej powierzchni nabywanego gruntu w sektorze nieruchomości gruntowych mieszkaniowych. Średnia powierzchnia nabywanych nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym jest odwrotnie proporcjonalna do średniej ceny jednostkowej. W 2013 roku w gminach powiatu krakowskiego, z nielicznymi wyjątkami, zaobserwowano wzrost średniej powierzchni nabywanego gruntu w sektorze nieruchomości rolnych.

Porównywalnie do gmin powiatu krakowskiego, gminy powiatu wielickiego charakteryzuje spadek liczby transakcji na rynku nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu mieszkaniowym oraz rolnym, deprecjacja cen w sektorze gruntów rolnych oraz ich względna stabilizacja na rynku gruntów o przeznaczeniu mieszkaniowym. Średnia powierzchnia sprzedawanych nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu

mieszkaniowym ustabilizowała się, z wyjątkiem nieruchomości położonych na terenie Niepołomic, gdzie odnotowano zdecydowany wzrost średniej powierzchni. Sektor gruntów rolnych cechuje stabilizacja średniej powierzchni, z nieznaczną tendencją wzrostową. Wykresy 9, 10, 11, 12, 13, 14.

W czteroletnim okresie analizy najliczniejszą grupą podmiotów kupujących nieruchomości gruntowe są osoby fizyczne, drugą grupę stanowią przedsiębiorcy (firmy, spółki, osoby fizyczne prowadzące działalność itp.), do trzeciej, nielicznej grupy, zaliczamy jednostki samorządu terytorialnego oraz inne instytucje. Wykres 15.

Podsumowanie

Rynek nieruchomości gruntowych charakteryzował periodyczny spadek liczby transakcji oraz wolumenu obrotu. Na terenie analizowanych powiatów w sektorze gruntów budowlanych zaobserwowano stabilizację cen jednostkowych oraz wielkości powierzchni nabywanego gruntu.

W powiecie krakowskim na rynku nieruchomości rolnych widoczna była deprecjacja cen jednostkowych, przy jednoczesnym wzroście wielkości nabywanej powierzchni. Rynek wielicki charakteryzował spadek cen jednostkowych oraz względna stabilizacja wielkości powierzchni, z tendencją wzrostową.

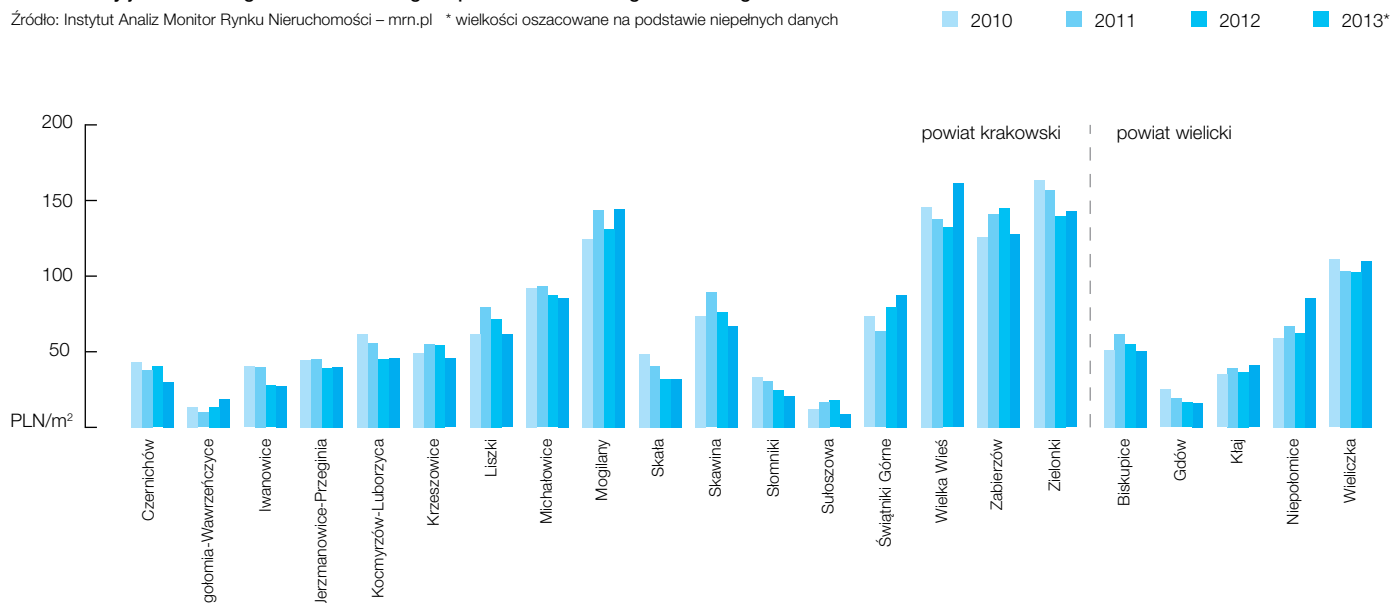
Widoczny był ograniczony popyt na działki o dużej powierzchni.

W 2013 roku na rynku nieruchomości gruntowych zaobserwowano nieznaczne ożywienie, w szczególności w gminach uznawanych za mniej atrakcyjne w odniesieniu do gmin najdroższych.

Wykres 5.

Średnie ceny jednostkowe gruntów na terenie gmin powiatu krakowskiego i wielickiego

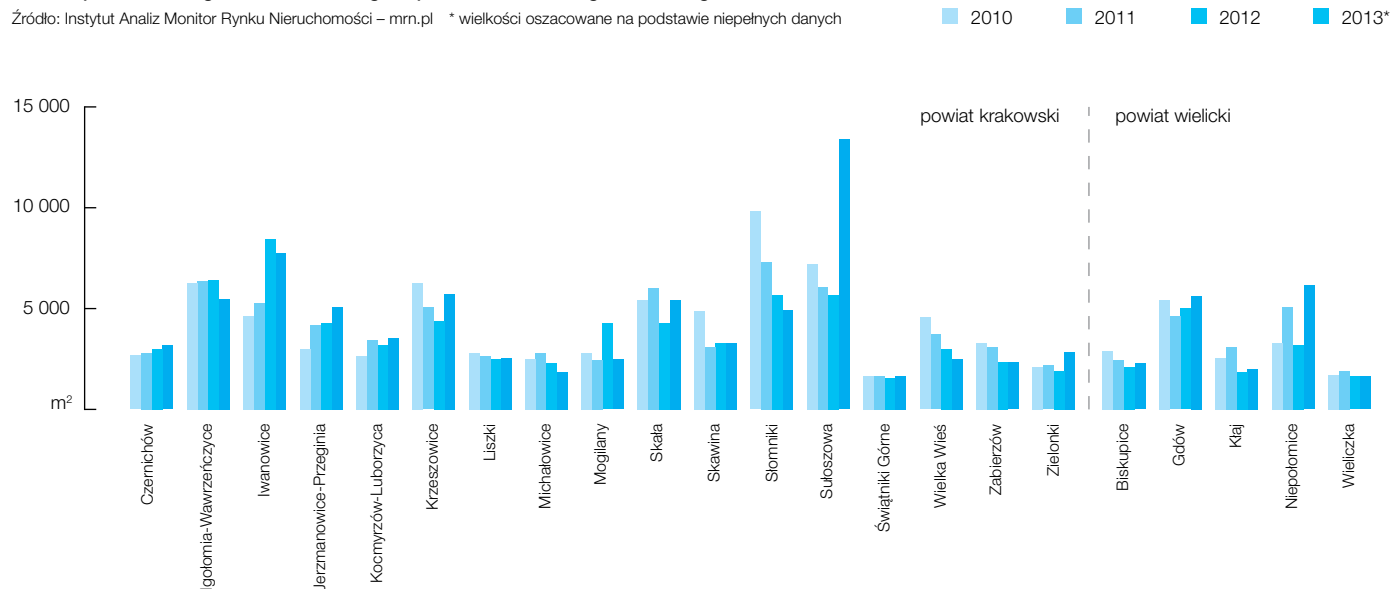
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrm.pl * wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych



Wykres 6.

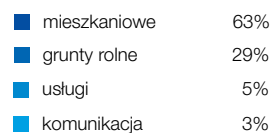
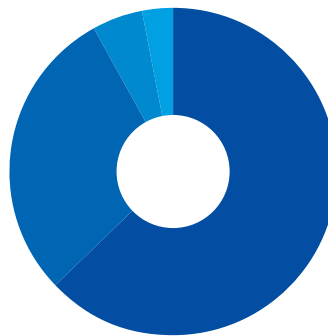
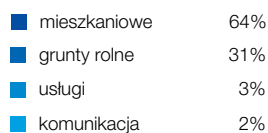
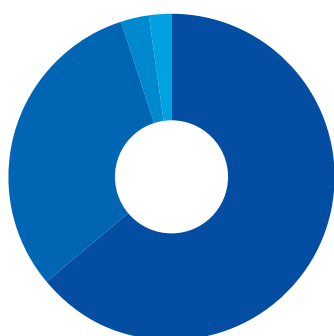
Średnia powierzchnia gruntów na terenie gmin powiatu krakowskiego i wielickiego

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



powiat krakowski

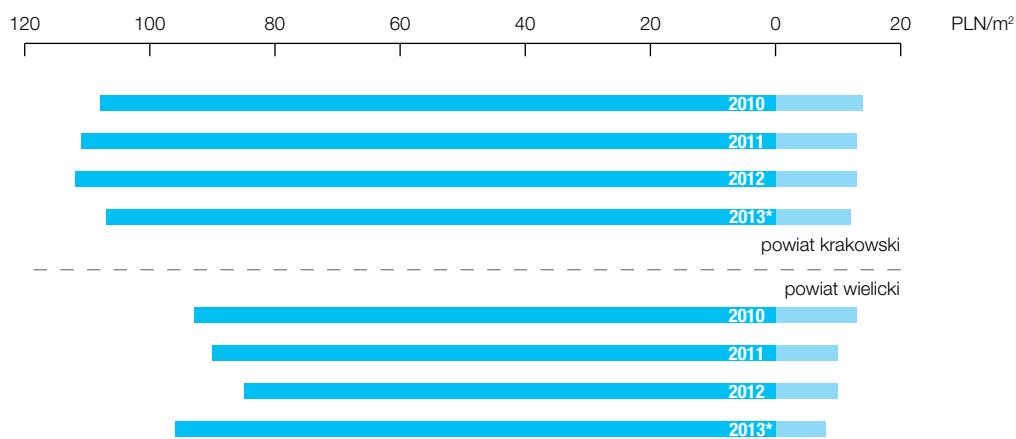
powiat wielicki



Wykres 7.

Struktura transakcji na terenie powiatu krakowskiego i wielickiego według przeznaczenia gruntu w 2013 roku

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrm.pl

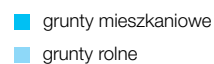


Wykres 8.

Średnie ceny nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu mieszkaniowym oraz rolnym na terenie powiatu krakowskiego i wielickiego

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrm.pl

* wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych

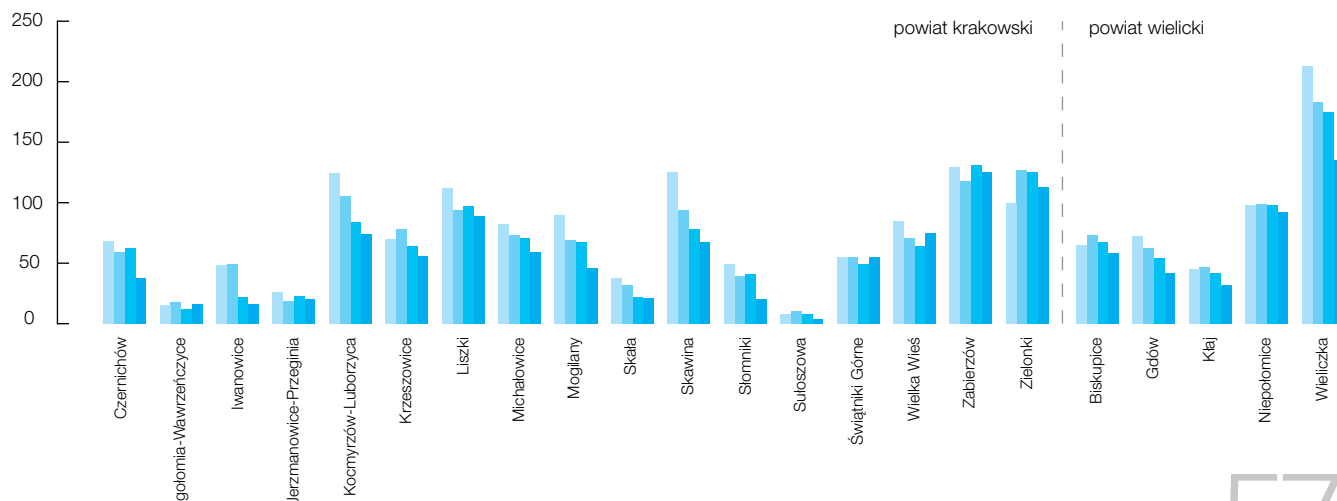


Wykres 9.

Liczba transakcji gruntami o przeznaczeniu mieszkaniowym na terenie gmin powiatu krakowskiego i wielickiego

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

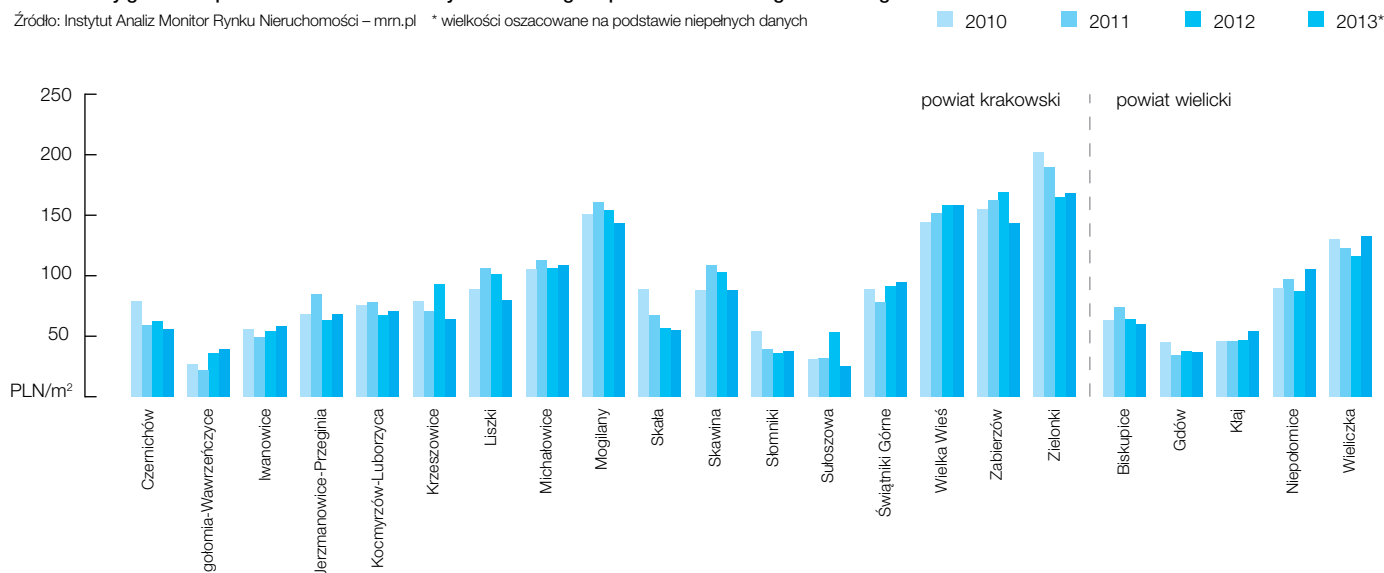
2010 2011 2012 2013*



Wykres 10.

Średnie ceny gruntów o przeznaczeniu mieszkaniowym na terenie gmin powiatu krakowskiego i wielickiego

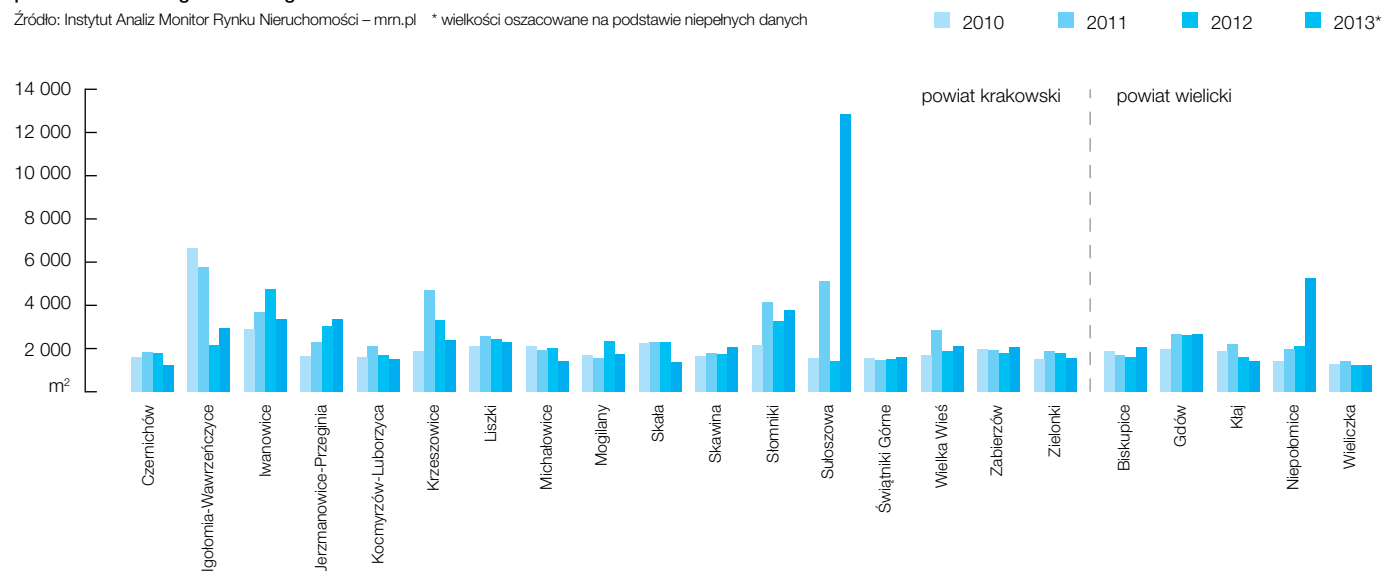
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mm.pl * wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych



Wykres 11.

Średnia powierzchnia gruntów o przeznaczeniu mieszkaniowym na terenie gmin powiatu krakowskiego i wielickiego

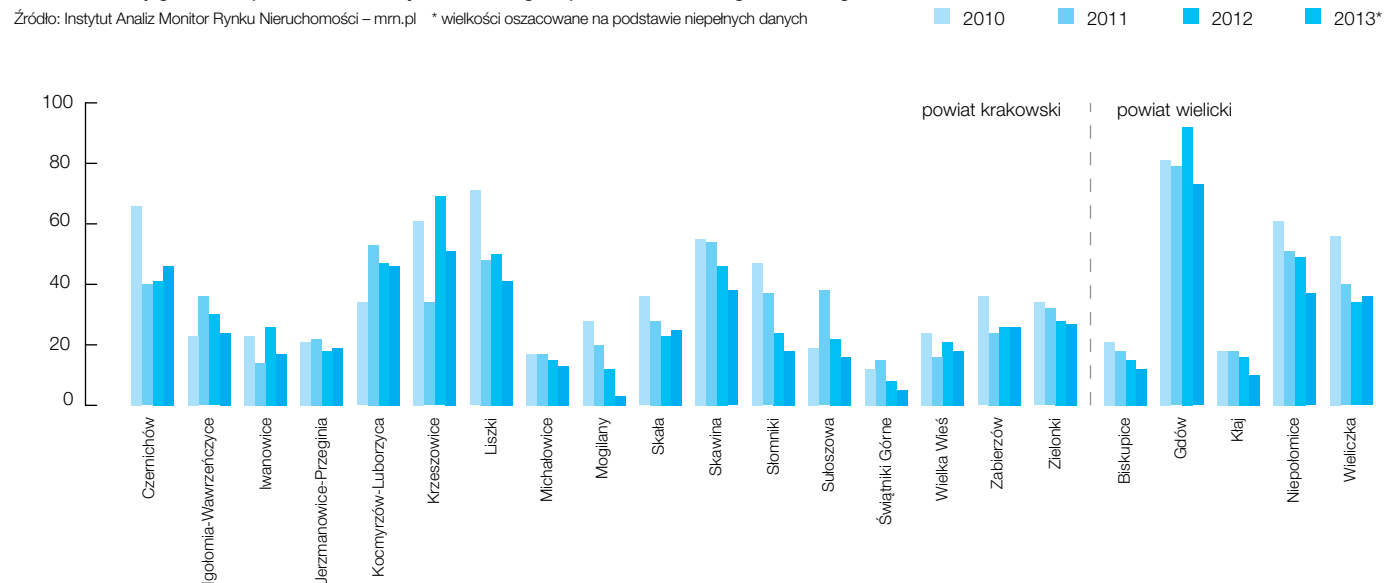
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mm.pl * wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych



Wykres 12.

Liczba transakcji gruntami o przeznaczeniu rolnym na terenie gmin powiatu krakowskiego i wielickiego

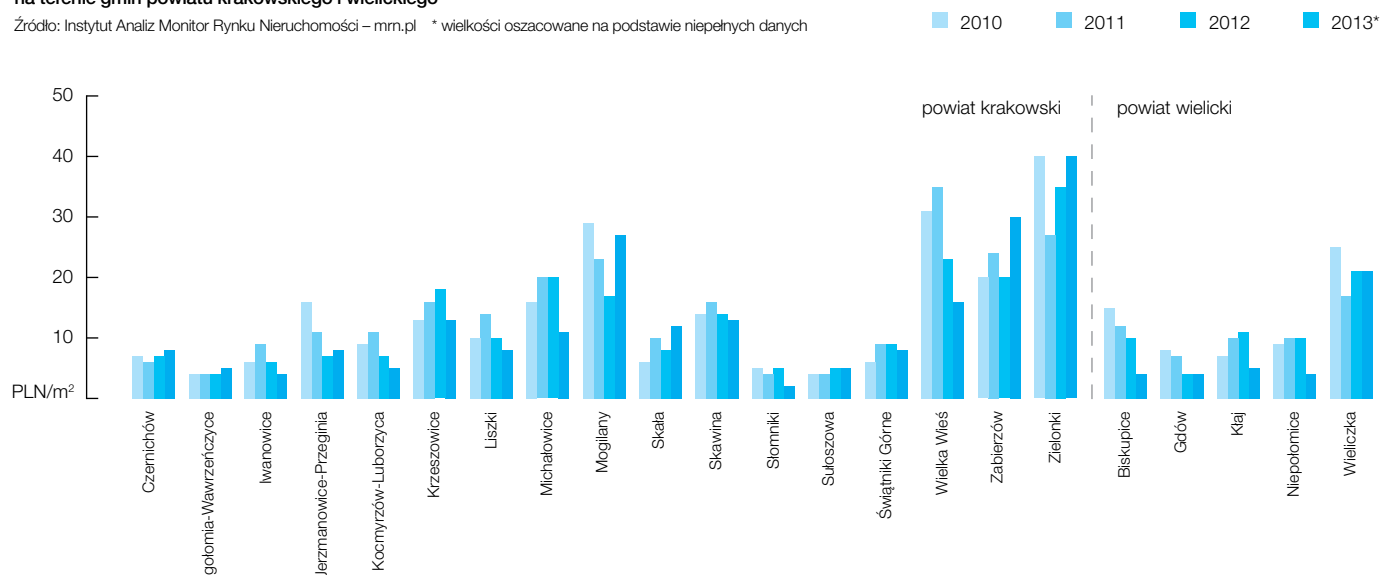
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mm.pl * wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych



Wykres 13.

Średnie ceny jednostkowe nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu rolnym na terenie gmin powiatu krakowskiego i wielickiego

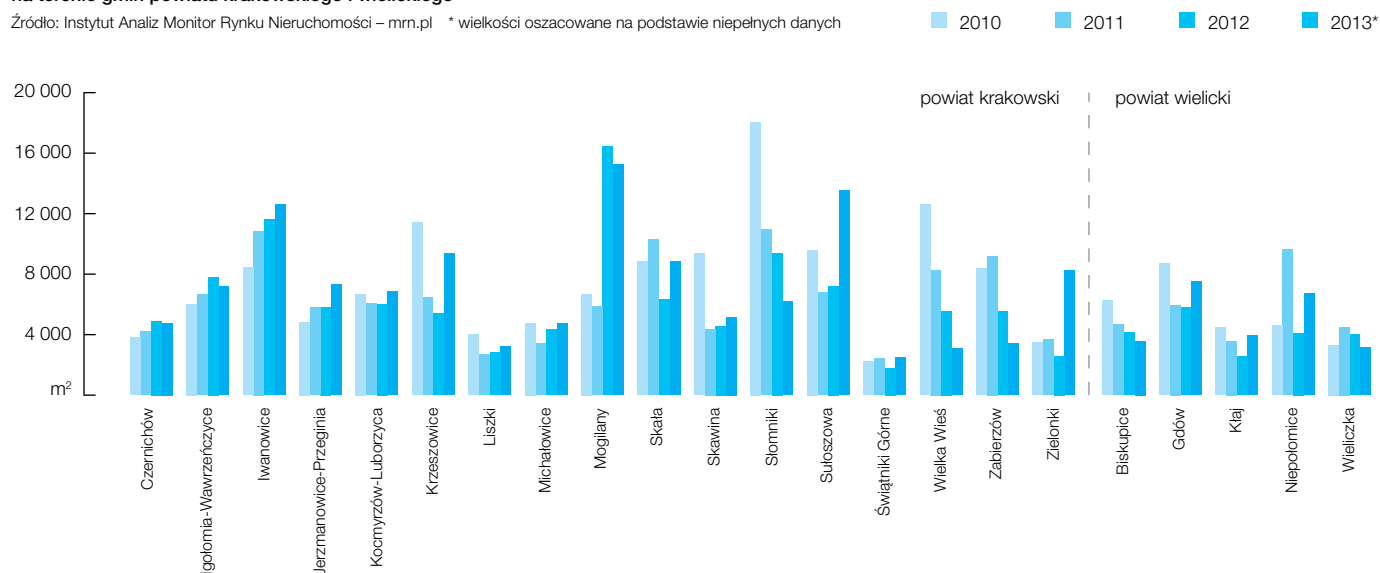
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mm.pl * wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych



Wykres 14.

Średnia powierzchnia nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu rolnym na terenie gmin powiatu krakowskiego i wielickiego

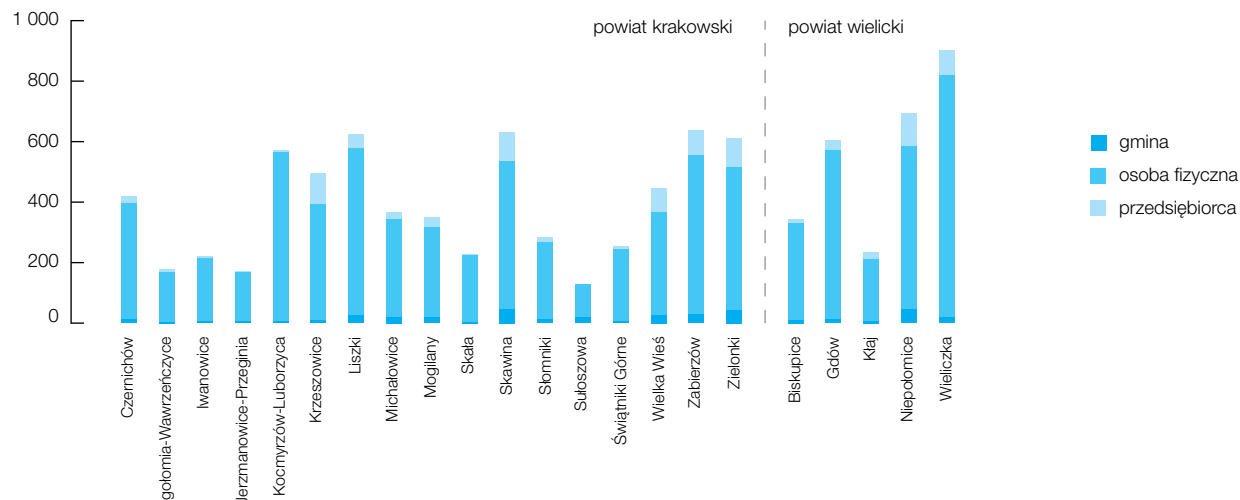
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mm.pl * wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych



Wykres 15.

Uczestnicy rynku nieruchomości gruntowych na terenie powiatu krakowskiego i wielickiego w latach 2010-2013

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mm.pl



POUKŁADAJ SWOJE PLANY

MIESZKANIOWE Z PORTALEM



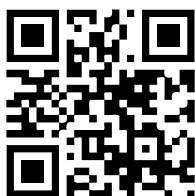
klikasz i mieszkasz



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)

Członkowie Instytutu - Autorzy Raportu w 2014 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
Ewelina Wójciak

www.mrn.pl

Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
31-261 Kraków, ul. Wybickiego 7c
tel. +48 12 378 31 30
fax +48 12 378 31 29
e-mail: zarzad@mrn.pl

Oddział we Wrocławiu:
54-210 Wrocław, ul. Kwiska 5-7/9
tel. +48 71 72 34 852
+48 501 351 271
e-mail: wroclaw@mrn.pl

Oddział w Warszawie:
02-123 Warszawa, ul. Korotyńskiego 23/8
tel. +48 22 378 12 67
+48 501 192 142
e-mail: warszawa@mrn.pl

15 lat na rynek!



**Największy wybór nowych
mieszkań w Krakowie!**

K A T O W I C E
K R A K O W
L O D Z
P O Z N A N
T R I C I T Y
W A R S A W
W R O C L A W



WHEREVER YOU NEED US, WE ARE ALREADY THERE.

With offices situated in major Polish cities
we cover the key real estate markets in Poland.

For property market advice and regular updates
please contact us on:

+48 (22) 596 50 50

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

Regional offices:

Kraków (12) 623 70 79, Wrocław (71) 790 27 10, Poznań (61) 850 52 25,
Katowice (32) 350 50 50, 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



- Śródmieście
- Krowodrza
- Podgórze
- Nowa Huta



Urząd Miasta Krakowa
Wydział Rozwoju Miasta
pl. Wszystkich Świętych 3-4
tel: +48 12 616 15 48
fax: +48 12 616 17 17
e-mail: wr.umk@um.krakow.pl

Wydawca:

Partnerzy:

Patroni medialni:



www.krakow.pl

