

Szanowni Państwo,

otworzyli Państwo właśnie naszą najnowszą publikację – „Krakowski Rynek Nieruchomości – raport 2009”. Opracowanie to ma charakter cykliczny, a lektura kolejnych wydań pozwala nakreślić obraz okresów boomu i korekt mających miejsce od 2005 roku na rynku nieruchomości w naszym mieście.

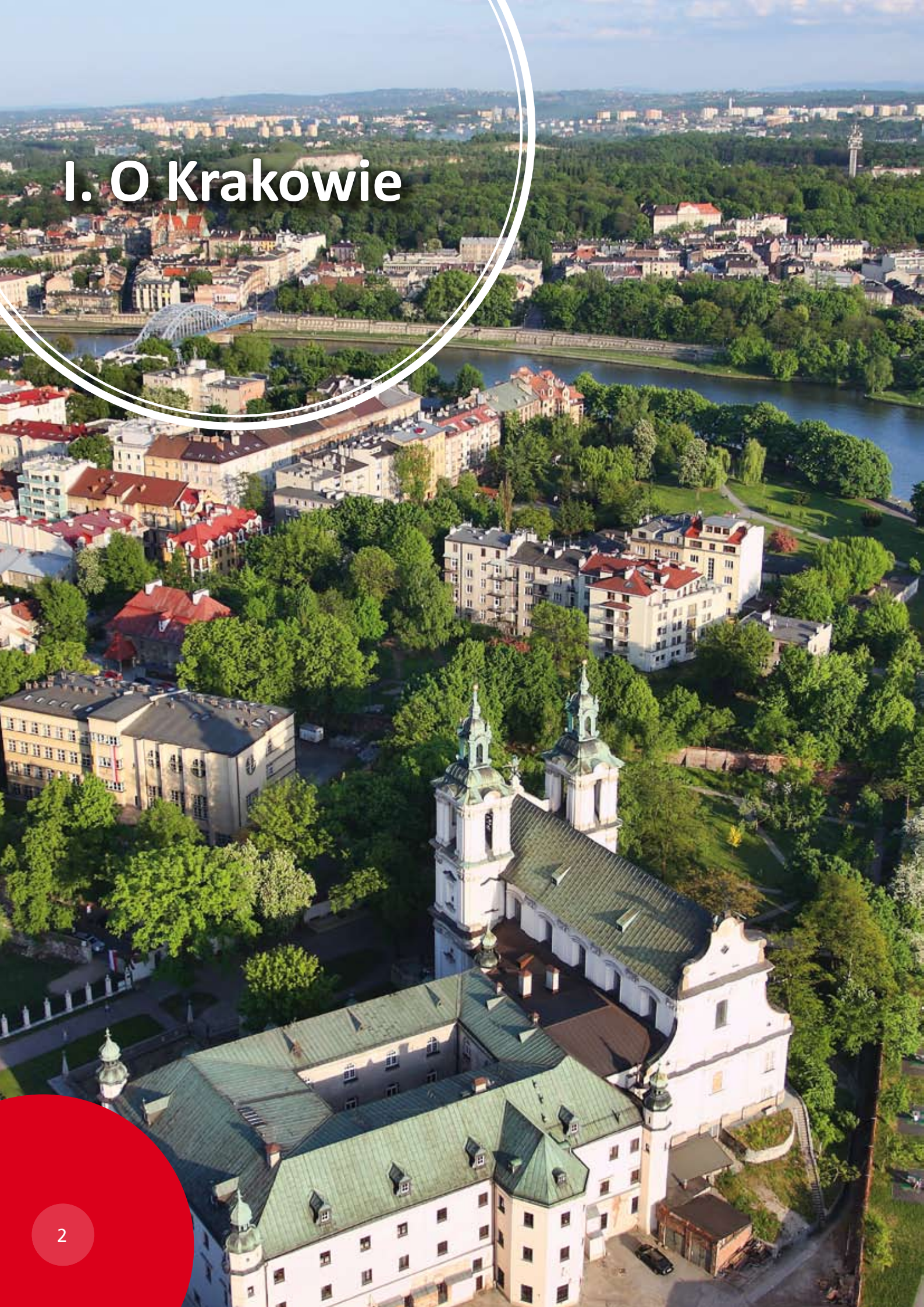
W najnowszym wydaniu, wraz z partnerami wydawnictwa: Instytutem Analiz Monitor Rynku Nieruchomości, Colliers International, Krajowym Rynkiem Nieruchomości oraz Krakowskim Serwisem Mieszkaniowym dominium.pl prezentujemy dane dotyczące sytuacji na rynku powierzchni komercyjnych, mieszkaniowych i gruntów w Krakowie w minionym roku. Informacje zgromadzone w publikacji zostały opracowane przez specjalistów zajmujących się na co dzień branżą nieruchomości. Mogą więc one stanowić solidną podstawę do dalszych analiz rynku nieruchomości jako systematycznie rosnącego segmentu gospodarki, dzięki któremu nasze miasto pięknieje, a jego wartość rośnie.

Mam nadzieję, że nasz raport będzie dla Państwa przydatnym narzędziem umożliwiającym nie tylko pogłębienie wiedzy na temat Krakowa, ale przyczyni się także do podjęcia wielu pozytywnych decyzji inwestycyjnych, do czego bardzo zapraszam.

Monika Piątkowska
Pełnomocnik ds. Marki Kraków
Dyrektor Wydziału Strategii i Rozwoju Miasta
Urząd Miasta Krakowa



I. O Krakowie

An aerial photograph of Krakow, Poland, showing the Vistula River winding through the city. In the foreground, the Church of St. Florian (Kościół św. Floryjana) is prominent, featuring a large green roof and two tall, ornate towers. The church is surrounded by lush green trees and other buildings. In the background, the city skyline is visible, including the Krakow Castle and the Wawel Cathedral. A white circular graphic element is overlaid on the top left of the image.

Położenie, klimat

Kraków położony jest w Polsce południowej, nad rzeką Wisłą, na przecięciu równoleżnika 50° N i południka 20° E, na wysokości 219 m n.p.m. W odległości około 300 km na północ leży stolica Polski – Warszawa.

Kraków jest głównym miastem województwa małopolskiego, zajmuje powierzchnię 327 km².

W regionie panuje klimat umiarkowany, o charakterze przejściowym między klimatem morskim, a kontynentalnym. Średnia roczna temperatura powietrza wynosi ok. 9°C, roczna suma opadów ok. 619 mm (w 2008 roku), z czego większość przypada na miesiące letnie.

Tranzyt, drogi

Kraków leży u zbiegu ważnych szlaków komunikacyjnych łączących Morze Bałtyckie z południem Europy (droga Gdańsk – Budapeszt) oraz Europę Wschodnią i Zachodnią (droga Frankfurt – Kijów). Są to:

- autostrada A-4 (polski odcinek europejskiej autostrady E40) od granicy z Niemcami w Zgorzelcu do przejścia granicznego z Ukrainą w Korczowej, przebiegająca południowym obejściem Krakowa;
- droga krajowa nr 7 (polski odcinek drogi E77) łączącej Gdańsk z przejściem granicznym ze Słowacją w Chyżnem.

Ponadto przez miasto przebiegają drogi krajowe:

nr 44 – łącząca województwo śląskie i małopolskie,
nr 79 – ze Śląska do Warszawy,
nr 94 – od Zgorzelca do Targowiska w województwie małopolskim.

Lotnisko

W odległości 12 km na zachód od centrum Krakowa położony jest Międzynarodowy Port Lotniczy im. Jana Pawła II Kraków-Balice. Jest to jedno z największych w Polsce lotnisk, posiadające dwa terminale: krajowy i międzynarodowy. Krakowskie lotnisko ma również najbardziej zdywersyfikowaną siatkę połączeń wśród portów regionalnych, zapewniając bezpośrednie połączenia stolicy Małopolski z miastami w Polsce (Warszawa, Gdańsk, Poznań, Bydgoszcz), Europie (36 miast w 17 krajach) i Ameryce Północnej (Chicago). Krakowski port lotniczy obsługiwany jest przez 19 linii lotniczych, w tym 11 tradycyjnych i 8 niskokosztowych¹. Od marca 2010 planowane jest zwiększenie liczby bezpośrednich destynacji.

Działalność Międzynarodowego Portu Lotniczego im. Jana Pawła II Kraków-Balice

	2007	2008	30.06.2009
Liczba startów i lądowań	40 269	35 567	15 662
Liczba obsłużonych pasażerów	3 068 199	2 923 961	1 236 491
w tym w ruchu międzynarodowym	2 851 176	2 729 285	1 151 578
Masa przewiezionych ładunków (t)	3 801	4 177	2 003

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

¹ w sezonie letnim 2009

Połączenia kolejowe

Kraków stanowi ważny węzeł połączeń kolejowych, a sieć kolejowa na terenie miasta liczy m.in. 127 km torów i 8 stacji pasażerskich, w tym leżący w centrum dworzec Kraków Główny. Niemal co godzinę odjeżdżają z niego pociągi Intercity do Warszawy, a podróż nimi zajmuje ok. 2 godz. i 40 min. Sieć połączeń umożliwia ponadto podróż pociągami Intercity i Eurocity do Gdańska i Wrocławia, a pociągami pospiesznymi do Łodzi, Lublina, Katowic, Rzeszowa, Przemyśla, Poznania, Torunia, Szczecina, Zakopanego i innych miast.

Kraków połączony jest bezpośrednimi liniami kolejowymi ze stolicami Europy Środkowej: Wiedniem, Pragą, Bratysławą, Berlinem i Budapesztem.

Pociągi podmiejskie (szynobusy) przewożą pasażerów z Dworca Głównego do Krzeszowic, Wieliczki, Skawiny i na lotnisko.

Komunikacja miejska

System komunikacji miejskiej w Krakowie stanowi sieć autobusowa i tramwajowa wspomagana przez linie prywatnych przewoźników. Autobusy kursują na 145 liniach, a tramwaje na 26 trasach. W ramach prac nad budową Zintegrowanego Systemu Transportu Zbiorowego, w grudniu 2008 roku zrealizowano kolejny etap inwestycji: „Krakowski Szybki Tramwaj, linia N-S”, w ramach którego rozbudowano dwa przystanki podziemne w pierwszym tunelu tramwajowym w Polsce.

Ludność

Kraków jest drugim pod względem powierzchni oraz liczby ludności miastem w kraju. Liczba mieszkańców stale rośnie, wskaźnik przyrostu naturalnego miał w 2009 roku wartość dodatnią. W II kwartale 2009 roku wyniósł on 1,6‰. W tym czasie odnotowano w Krakowie także znaczące dodatnie saldo migracji.

Ponad 1,5 mln osób zamieszkuje strefę podmiejską.

Ludność w Krakowie – grupy wieku

	2007	2008	30.06.2009
Liczba ludności	756 583	754 624	754 854
Przyrost naturalny	-412	421	285
Wiek przedprodukcyjny	118 505	117 326	116 917
Wiek produkcyjny ¹	501 634	497 942	496 995
Wiek poprodukcyjny	136 444	139 356	140 942

¹ Wiek produkcyjny: 18 - 64 lata dla mężczyzn i 18 - 60 lat dla kobiet

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

Migracje ludności

	2007	2008	30.06.2009
Zameldowania, w tym:	7 478	6 070	6 556
z zagranicy	427	459	522
Wymeldowania, w tym:	7 120	6 132	5 795
za granicę	336	297	322
Saldo migracji	358	-62	961

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie



Szkolnictwo wyższe, centra naukowo-badawcze

Kraków – miasto 4 uniwersytetów – jest drugim, po Warszawie ośrodkiem akademickim w Polsce. W 23 uczelniach wyższych kształci się ponad 10% osób studiujących w kraju. Co roku zwiększa się liczba absolwentów krakowskich uczelni – najwięcej z nich opuszcza mury Uniwersytetu Jagiellońskiego, Akademii Górniczo-Hutniczej i Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie.

W sferze naukowo-badawczej zatrudnionych jest 12% pracujących w tym sektorze w kraju.

Współpraca szkół wyższych z jednostkami badawczo-rozwojowymi oraz firmami działającymi w obszarze wysokich technologii przyczynia się do powstawania w Krakowie centrów naukowo-badawczych (Centra Zaawansowanych Technologii, Centra Doskonałości, Centra Transferu Technologii).

Liczba studentów, absolwentów i nauczycieli akademickich

	2006	2007	2008
Liczba studentów			
w Polsce	1 937 404	1 927 800	1 953 832
w Krakowie ¹	192 076	209 109	210 046
udział Krakowa (%)	10,89	9,83	10,79
Liczba absolwentów			
w Polsce	391 465	410 107	420 900
w Krakowie ¹	36 883	51 988	45 214
udział Krakowa (%)	9,42	12,67	10,74
Liczba nauczycieli akademickich			
w Polsce	85 767	97 672	101 800
w Krakowie	11 124	12 392	12 252
udział Krakowa (%)	12,97	12,68	12,03

¹ Łącznie ze studentami studiów podyplomowych i doktoranckich

Źródło: szkoły wyższe i Urząd Statystyczny w Krakowie

Nowoczesne technologie, outsourcing

Kraków od lat jest jednym z bardziej atrakcyjnych miejsc inwestycyjnych w Polsce. Licząca ponad 50 ha Krakowska Specjalna Strefa Ekonomiczna (SSE) oferuje inwestorom określony zakres pomocy publicznej, atrakcyjne tereny greenfield, a także najwyższej klasy gotowe powierzchnie biurowe. SSE przeznaczona jest dla niemal wszystkich firm z sektora tradycyjnego przemysłu oraz niektórych przedsiębiorstw z sektora usług, np. informatycznych, badawczo-rozwojowych, rachunkowości i kontroli ksiąg,

księgowości, badań i analiz technicznych, centrów telefonicznych. Obecnie Kraków uważany jest za miasto, w którym dynamicznie rozwija się sektor wyspecjalizowanych usług i wysokich technologii, a SSE skupia poważnych inwestorów z tego obszaru gospodarki. Według rankingu sporządzonego przez firmę doradczą Tholons, w 2009 roku Kraków zajął 4. miejsce na świecie i 1. w Europie Środkowo-Wschodniej, w kategorii najatrakcyjniejszych lokalizacji dla inwestycji typu BPO.

Bezrobocie

W 2009 roku stopa bezrobocia w Krakowie była stosunkowo niska. Pod koniec września wyniosła 3,9% (w województwie małopolskim 8,9%, a w Polsce 10,9%).

Ocena wiarygodności kredytowej

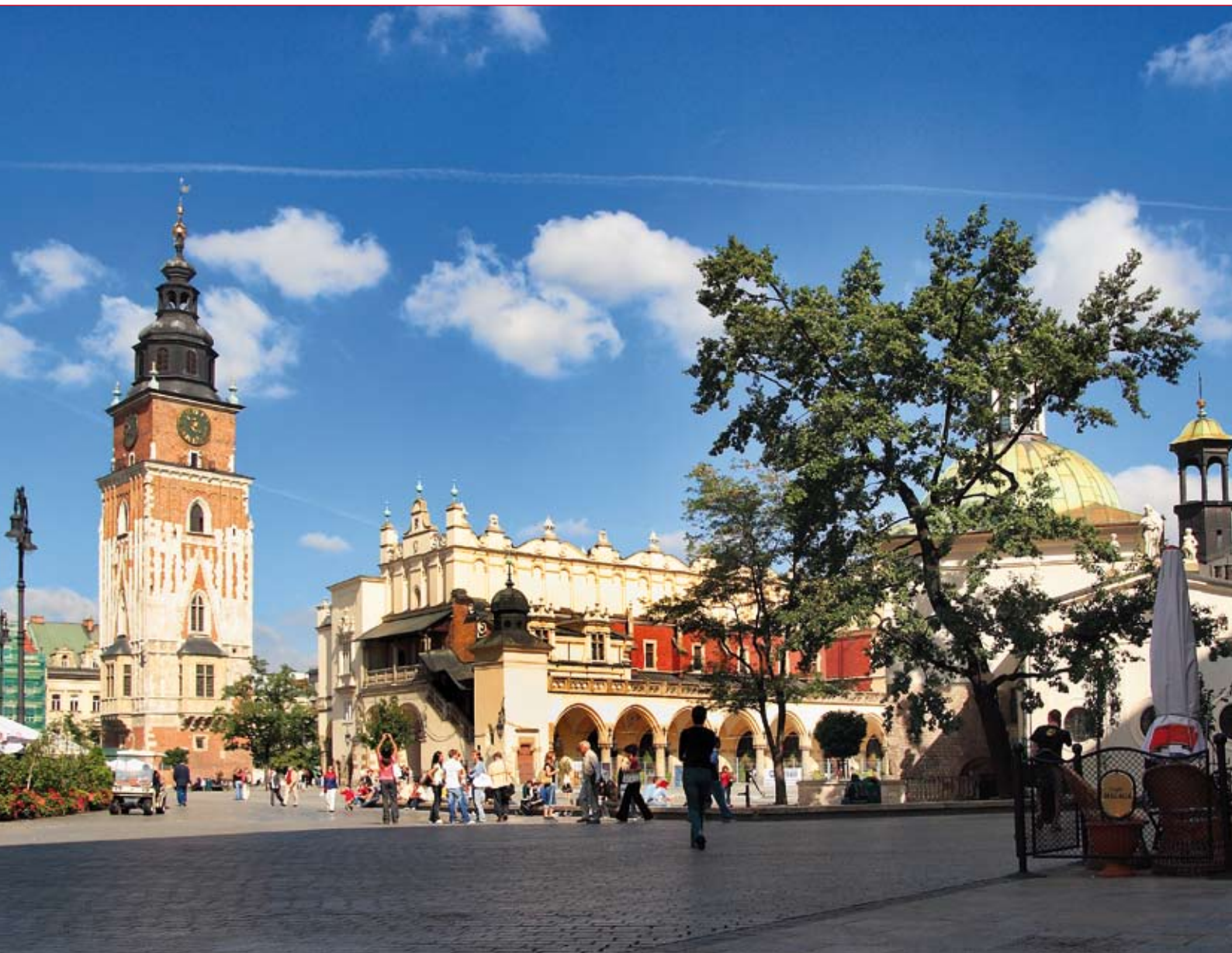
Od 1997 roku Kraków poddawany jest corocznej ocenie przez międzynarodową agencję ratingową Standard and Poor's. W 2008 roku, jako pierwsze miasto w Polsce, Kraków otrzymał podwyższoną ocenę wiarygodności kredytowej – z „BBB+ / perspektywa pozytywna” na „A- / perspektywa stabilna”. W 2009 roku Kraków zdołał utrzymać tę ocenę.

Turystyka

Historyczne centrum Krakowa, wraz z leżącą nieopodal Kopalnią Soli w Wieliczce, wpisane zostały w 1978 roku na pierwszą Listę Światowego Dziedzictwa Kulturalnego i Naturalnego UNESCO.

Uroda zabytków, możliwość zwiedzania miasta „na piechotę”, różnorodność restauracji i pubów, wydarzenia artystyczne, a przede wszystkim – magiczny klimat Krakowa – przyciągają wielu turystów, także z zagranicy. Miasto należy do najchętniej odwiedzanych miejsc w Polsce i Europie. Potwierdzają to wyniki badania „Magnetyzm miast polskich”, według którego marka Kraków jest jedną z najsilniejszych i najbardziej rozpoznawalnych w Polsce.

W 2009 roku Kraków odwiedziło niemal 7,3 mln osób, w tym 2,1 mln z zagranicy. Turystów (osób, które zostały w mieście przynajmniej na jedną noc) przyjechało 5,8 mln. Wśród cudzoziemców przyjeżdżających do Krakowa najwięcej było obywateli Wielkiej Brytanii, Niemiec, Francji, Włoch i USA.



A low-angle photograph of a modern, multi-story glass skyscraper against a clear blue sky with some light clouds. The building's facade is composed of dark-framed glass panels that reflect the sky and clouds. A white circular graphic element is overlaid on the upper left portion of the image, partially enclosing the text.

II.

Powierzchnie komercyjne

II. 1. Powierzchnie biurowe

Zarys ogólny



Kraków jest największym regionalnym rynkiem powierzchni biurowych w Polsce. Od kilku lat miasto cieszy się dużym zainteresowaniem deweloperów i najemców. Od 2007 do końca 2009 roku ukończono ponad 180 000 m² nowych biur. Obecnie rynek ten oferuje ponad 333 000 m² nowoczesnych powierzchni biurowych¹, z czego niemal 1/3 oddano do użytku w 2009 roku. Niestety, kryzys gospodarczy negatywnie wpłynął na rynek nieruchomości, przyczyniając się w minionym roku do spadku popytu i stawek czynszu oraz wzrostu poziomu pustostanów. Niższa aktywność rynkowa i zaostrzenie polityki finansowania inwestycji przez banki zmusiły deweloperów do zrewidowania planów odnośnie nowych projektów biurowych. Na 2010 rok planowane jest ukończenie około 51 000 m² powierzchni biurowych, jednak prace konstrukcyjne nad niektórymi projektami mogą się opóźnić i w efekcie część budynków może zostać dostarczona w późniejszym terminie.

Podaż

Na koniec 2009 roku całkowita podaż powierzchni biurowych w Krakowie wyniosła 333 430 m². Aż 35% podaży skoncentrowane jest w trzech kompleksach biurowych: GTC Korona, Buma Square oraz Kraków Business Park w podkrakowskim Zabierzowie. Ostatni z nich, największy, liczy prawie 60 000 m². W 2009 roku oddano do użytku 13 budynków biurowych o łącznej powierzchni aż 102 000 m². To 60% nowej podaży powierzchni biurowej w miastach regionalnych.

¹ W podaży uwzględnione zostały budynki biurowe klasy A i B o powierzchni użytkowej powyżej 1 000 m², w całości lub częściowo przeznaczone na wynajem, nowoczesne lub zmodernizowane. Kamienice, głównie ze względu na niespełnianie warunków technicznych, nie zostały uwzględnione.

Wybrane największe obiekty biurowe oddane do użytku w 2009 roku

Budynek	Termin oddania	Powierzchnia (m ²)
Centrum Biurowe Kazimierz	III kwartał 2009	14 700
Kraków Business Park 1000	II kwartał 2009	14 500
Kraków Business Park 800	II kwartał 2009	14 500
Etiuda	IV kwartał 2009	10 600
Diamante Plaza	III kwartał 2009	10 000

Źródło: Colliers International

Zaledwie 11% nowoczesnej powierzchni biurowej zlokalizowane jest w centralnej części miasta. Ze względu na historyczną zabudowę tego obszaru jest tu niewiele nowych budynków, a biura mieszczą się przede wszystkim w odrestaurowanych i zaadaptowanych na ten cel kamienicach.

Można wyróżnić trzy strefy o największej koncentracji nowoczesnej powierzchni biurowej:

- centralna strefa miasta i jej obrzeża (okolice Ronda Grzegórzeckiego i Ronda Mogińskiego);
- północno-zachodnia część miasta (okolice Bronowic i Prądnika – fragment ul. Armii Krajowej oraz tereny otaczające Rondo Ofiar Katynia);
- południowa część miasta: tereny na zachód od ul. Zakopiańskiej, ul. Wadowicka, wzdłuż osi ul. Wielickiej i Kamieńskiego, a także dynamicznie rozwijające się Zabłocie.

Warto również wymienić Czyżyny, które stanowią ważny obszar inwestycyjny Krakowskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej i jednocześnie są siedzibą Parku Technologicznego oraz podkrakowski Zabierzów, gdzie zlokalizowany jest największy park biurowy.



Planowana podaż

W budowie znajduje się obecnie około 51 000 m² powierzchni biurowej, która ma zostać oddana do użytku w 2010 roku. Jeszcze na początku 2009 roku zapowiadano dostarczenie ponad 120 000 m² nowych biur w 2010 roku, jednak kryzys gospodarczy zmusił deweloperów do zmiany tak ambitnych planów.

Już w pierwszym kwartale 2010 roku oddany do użytku zostanie największy projekt – budynek Avatar (12 500 m²), który został w całości wynajęty w 2007 roku przez Fortis Bank. Pozostałe projekty planowane na I kwartał, to niewielkie budynki, których łączna powierzchnia nie przekracza 5 000 m²: Frax Office, Mosiężnica 1 i Archetura. W II kwartale firma Arge planuje ukończyć swój budynek na ul. Wielickiej (5 455 m²), a w III na rynek ma trafić nowy projekt Grupy Buma – pierwszy etap kompleksu Quattro Business Park (12 000 m²) oraz niewielki projekt – Wawel Business Centre (2 100 m²). Na koniec roku zaplanowane jest oddanie do użytku przez Trigranit pierwszego etapu parku biurowego Bonarka 4 Business (7 720 m²). Część handlowa projektu (największe centrum handlowe w Krakowie) została otwarta w minionym roku. Drugim projektem planowanym na IV kwartał jest kolejny budynek firmy Mix Nieruchomości o powierzchni 6 390 m², zlokalizowany przy ul. Jasnogórskiej.

Budynki biurowe planowane na 2010 rok

Budynek	Adres	Całkowita powierzchnia biurowa (m ²)
Avatar	ul. Lea 210	12 500
Frax Office	ul. Walerego Sławka 8a	1 470
Mosiężnica 1	ul. Mosiężnica 1	1 310
Biurowiec Archetura	ul. Cystersów 9	2 080
Bonarka City Center (Bonarka 4 Business)	ul. Puskarska 9	7 720
Quattro Business Park - I etap	ul. Bora Komorowskiego/Lublańska	12 000
Arge	ul. Wielicka 22a	5 455
Wawel Business Center	pl. Na Groblach 21	2 100
Jasnogórska 11	ul. Jasnogórska 11	6 390
Centrum Biurowe Vinci ¹	ul. Opolska 100	18 720

¹ ze względu na wcześniejsze wstrzymanie inwestycji budynek nie został włączony do podaży. Obecnie inwestycja czeka na pozwolenie na użytkowanie, a po jej uwzględnieniu planowana podaż na 2010 rok wyniesie 69 700 m².

Źródło: Colliers International

Popyt

Kraków jest jedną z głównych lokalizacji w regionie Europy Środkowo-Wschodniej dla sektora *Business Process Offshoring*, co jest elementem wyraźnie napędzającym popyt. Największe transakcje na rynku w ostatnich latach zawierane były właśnie przez firmy z tego sektora, zajmujące obecnie połowę powierzchni biurowych w Krakowie.

Największymi najemcami są Shell, Capgemini i IBM. Inne firmy to m.in. State Street, Philip Morris, UBS, Electrolux, Sabre Holdings, Motorola, International Paper, Delphi Automotive, HSBC, Ahold, Hewitt Associates. Ostatnio zanotowano rosnące zainteresowanie Krakowem firm indyjskich. W grudniu 2009 roku Intelnet Global Services ogłosił zamiar otwarcia centrum usługowego w Krakowie. Firma już prowadzi proces rekrutacyjny. Wśród firm z sektora BPO w Krakowie dominują spółki prowadzące usługi z zakresu finansów i księgowości, ale również wsparcia technicznego/IT, zarządzania relacjami z klientem, HR i rekrutacji.

Kraków jest także atrakcyjnym miejscem dla sektora badań i rozwoju (Research and Development – R&D). Swoje centra otworzyły tu już m.in. Motorola, IBM, Delphi Automotive, Pliva. Jako miasto z dużym doświadczeniem w lokowaniu tego typu firm, Kraków, mimo wysokich kosztów, będzie przyciągał coraz bardziej wyspecjalizowane usługi. W 2009 roku dominowały na rynku umowy najmu na powierzchnie rzędu kilkuset m². Na znaczące umowy najmu, jakie miały miejsce w latach 2006-2008, trzeba będzie jeszcze poczekać.

Powierzchnia wolna

Od 2006 roku wskaźnik powierzchni wolnej utrzymywał się na bardzo niskim poziomie. Nawet oddanie do użytku niemal 60 000 m² nowej powierzchni biurowej w 2007 roku nie spowodowało wzrostu pustostanów. Rekordowo niski poziom zanotowano pod koniec I kwartału 2008 roku, kiedy współczynnik ten wyniósł 0,2%.

Jednak wyjątkowo duża ilość nowej powierzchni dostarczona na rynek w 2009 roku zbiegła się w czasie z kryzysem gospodarczym i znacznym spadkiem popytu, co spowodowało zwiększenie się wskaźnika pustostanów do 10,25%.

Czynsze

Spadek popytu sprawił, że właściciele budynków biurowych są bardziej skłonni do negocjacji i najemcy mają większe szanse na zawarcie umów najmu na korzystnych warunkach. Większość właścicieli obniżyła stawki w ciągu ostatniego roku. Stawki wywoławcze czynszów w 2009 roku wahały się między 12 a 16 EUR/m² w większości budynków. W nowych projektach czynsze wynosiły około 15-16 EUR/m².

Kraków na tle wybranych polskich miast

Dzięki rekordowej nowej podaży w minionym roku Kraków zdecydowanie zdystansował inne miasta regionalne. Na drugim miejscu pod względem wielkości podaży znajdował się Wrocław, a na dalszych miejscach plasowały się Trójmiasto, Poznań i Łódź. Ponieważ w ciągu najbliższego roku na rynek trafi niewiele nowych projektów, stolica Małopolski utrzyma swoją przewagę nad innymi miastami.

Aktywność najemców zmniejszyła się we wszystkich miastach, ale spadek zainteresowania powierzchniami biurowymi najbardziej

widoczny był w Katowicach i Łodzi. We wszystkich lokalizacjach dominowały umowy najmu stosunkowo niewielkich powierzchni. Kilka dużych umów zostało podpisanych w Trójmieście, Poznaniu i Wrocławiu.

Spadek popytu wpłynął na zwiększenie się poziomu pustostanów. Na sześciu największych rynkach regionalnych przekroczył on 10%. Najwyższy współczynnik odnotowano w Łodzi, gdzie wyniósł ponad 30%.

Stawki czynszu w miastach regionalnych są podobne i obecnie wahają się między 12 a 16 EUR/m². W budynkach klasy B można się spodziewać niższych stawek – na poziomie 10-11 EUR/m².

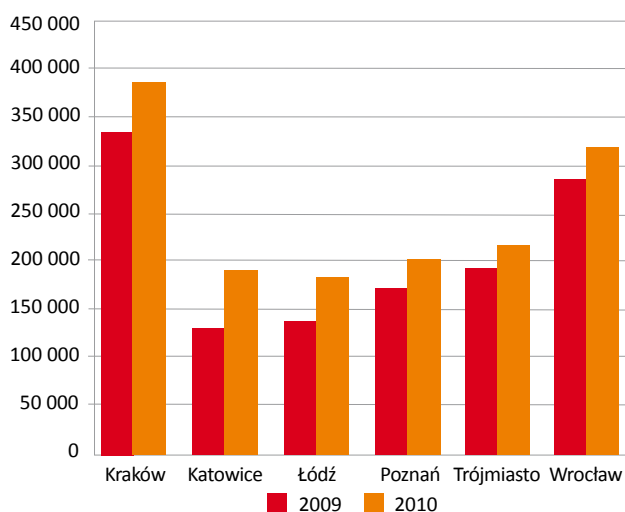
Rynek powierzchni biurowych w miastach regionalnych

	Podaż (m ²)	Wskaźnik pustostanów IV kw. 2009 (%)
Kraków	333 430	10,3
Katowice	135 120	10,1
Łódź	144 810	30,7
Poznań	169 950	11,2
Trójmiasto	196 970	10,4
Wrocław	285 830	10,0

Źródło: Colliers International



Podaż powierzchni biurowych w 2009 roku oraz planowana podaż na rok 2010 w miastach regionalnych



Źródło: Colliers International

Kraków na tle miast Europy Środkowo-Wschodniej

We wszystkich krajach Europy Środkowo-Wschodniej rynek powierzchni biurowych koncentruje się w stolicach, jednak od kilku lat rośnie także udział miast regionalnych. Polska pod tym względem jest zdecydowanym liderem, głównie ze względu na liczbę ludności. Krakowowi (755 000) pod względem liczby mieszkańców bliżej jest raczej do stolic takich jak Ryga (724 000) czy Wilno (546 000), niż do miast regionalnych innych krajów. Pod względem wielkości podaży powierzchni biurowej Kraków jest porównywalny z tymi dwoma miastami, natomiast rynek powierzchni biurowych w innych stolicach jest znacznie większy.

Największą podażą pośród miast regionalnych dysponują Brno (234 800 m²) w Czechach i Warna w Bułgarii (169 000 m²). Jest to zatem znacznie mniej niż w Krakowie, na poziomie porównywalnym raczej z Poznaniem czy Trójmiastem.

Kraków na tle innych miast regionalnych w Europie Środkowo-Wschodniej wyróżniał się także pod względem aktywności firm BPO/SSC. Żaden z regionalnych rynków nie mógł się pochwalić równie dużą liczbą inwestycji w tym sektorze.

Najwyższe stawki najmu odnotowano w Bukareszcie, Kijowie i Pradze. W pozostałych miastach stawki czynszu były niższe niż w Krakowie, porównywalne z takimi polskimi miastami jak Łódź czy Katowice. Najniższe czynsze spośród analizowanych miast odnotowano w Wilnie i Warnie.

Rynek powierzchni biurowych w wybranych miastach Europy Środkowo-Wschodniej

	Całkowita podaż (m²)	Planowana nowa podaż na 2010 (m²)	Wskaźnik pustostanów² (%)	Stawki czynszu (EUR/m²)
Kraków	333 430	51 000	10,3	12-16
Praga	2 690 000	34 000	11,8	12-20
Budapeszt	2 397 320	175 380	24	9-13
Bratysława	1 403 000	69 000	12	10-14
Bukareszt	1 237 460	150 000	11,8	10-20
Kijów	1 095 000	97 000	12	13-21
Ryga	347 800	30 000	37	8-16
Wilno	315 000	18 000	20	8,7-11
Brno¹	234 800	20 000	25	10-13,5
Warna	169 000	24 000	26	9-12

¹ dane z połowy roku 2009

² dane za IV kwartał 2009

Źródło: Colliers International

Podsumowanie

- Rynek powierzchni biurowych w Krakowie jest jednym z najbardziej rozwiniętych rynków regionalnych w Polsce.
- Na koniec 2009 roku całkowita podaż powierzchni biurowych wyniosła 333 430 m².
- W 2009 roku oddano do użytku 13 budynków biurowych o łącznej powierzchni 102 000 m² (60% nowej podaży w miastach regionalnych).
- W budowie znajduje się obecnie około 51 000 m² powierzchni biurowej, która ma zostać oddana do użytku w 2010 roku.
- Kraków jest jedną z głównych lokalizacji w regionie Europy Środkowo-Wschodniej dla firm z sektora BPO (*Business Process Offshoring*), co wyraźnie napędza popyt na powierzchnie biurowe.

II. 2. Hotele

Zarys ogólny



Stolica Małopolski posiada najwięcej skategoryzowanych hoteli w Polsce. Kraków ma w swej ofercie zróżnicowane obiekty, które skierowane są do różnych grup klientów. Można tu zatem znaleźć znaczną liczbę dużych hoteli należących do międzynarodowych grup, takich jak: Starwood (Sheraton), InterContinental Hotels Group (Holiday Inn, Express by Holiday Inn), Accor (Novotel, Ibis, Etap), Best Western International (Best Western Premier), a także tradycyjne polskie hotele – np. Grand Hotel, hotele butikowe prowadzone przez braci Likus oraz rodzinę Donimirskich, małe hotele klasy turystycznej, jak również hostele, pensjonaty i kwatery prywatne. Większość hoteli położona jest w ścisłym centrum Krakowa, otoczonym przez Planty i w popularnej dzielnicy Kazimierz.

Liczba skategoryzowanych hoteli, miejsc noclegowych i pokoi na koniec 2009 roku

Hotele	Liczba hoteli	Promesy	Liczba miejsc noclegowych	Liczba pokoi
Hotele *****	8	1	1 693	944
Hotele ****	16	7	2 807	1 573
Hotele ***	73	1	6 280	3 392
Hotele **	22	1	2 260	1 105
Hotele *	5	0	576	256
Suma:	124	10	13 616	7 270

Źródło: Urząd Marszałkowski Województwa Małopolskiego oraz Ewidencja Obiektów Hotelarskich w Polsce, Colliers International

Na koniec 2009 roku Kraków dysponował 124 oficjalnie skategoryzowanymi hotelami oferującymi 13 616 miejsc noclegowych. Składało się na to 8 hoteli pięciogwiazdkowych, 16 – czterogwiazdkowych, 73 – trzygwiazdkowe, 22 – dwugwiazdkowe i 5 – jednogwiazdkowych. Pomimo spowolnienia gospodarczego, w 2009 roku na rynku pojawiło się 8 nowych hoteli, z których połowa została oficjalnie skategoryzowana w 2009 roku, a 4 hotele czekają na oficjalne nadanie kategorii. Podczas gdy sektor hoteli średniej i wysokiej klasy odnotował wzrost, liczba hoteli jedno- i dwugwiazdkowych zmniejszyła się w porównaniu z 2008 rokiem. Warto wspomnieć, że kilka zapowiadanych projektów zostało odwołanych lub zawieszonych w trakcie budowy i obecnie czekają na wznowienie prac.

W 2009 roku na krakowskim rynku hotelowym miały miejsce dwie znaczące transakcje. Warimpex sprzedał czterogwiazdkowy hotel Andel's niemieckiemu funduszowi Deka Immobilien, a pięciogwiazdkowy Radisson Blu został kupiony przez inny niemiecki fundusz Union Investment Real Estate od UBM Realitätenentwicklung.

W minionym roku Kraków zanotował spadek liczby odwiedzających, chociaż nie był on tak duży, jak wcześniej prognozowano. Mniejsza liczba przyjezdnych wpłynęła na niższe wskaźniki obłożenia i niższy RevPar (*Revenue per Available Room* – przychód za jeden dostępny pokój). Szacuje się, że średni wskaźnik obłożenia hoteli wszystkich kategorii wyniósł około 67%, a ADR (*Average Daily Rate* - średnia stawka za pokój) 72 EUR. Jest to spadek w porównaniu z 2008 rokiem, kiedy wskaźniki te wynosiły odpowiednio 73% i 82 EUR.

Warto zauważyć, że cena pokoju zależy od lokalizacji hotelu, jego kategorii i standardu usług, jak również od pory roku. Najdroższe hotele zlokalizowane są w centrum Krakowa. Hotele niższej kategorii, mieszczące się w okolicy Rynku Głównego, są często droższe niż hotele o większej liczbie gwiazdek, ale położone na przedmieściach. Równie ważny jest sezon. W 2009 roku, z powodu mniejszej liczby gości, właściciele hoteli decydowali się nie podwyższać cen, a w niektórych przypadkach były one



nawet niższe niż w 2008 roku. Wiele hoteli proponowało specjalne oferty, zniżki i dodatkowe usługi, aby przyciągnąć gości. Różnice między sezonem wysokim (kwiecień–październik) a niskim nie były znaczące.

Hotele w Krakowie otwarte w 2009 roku

Hotele	Kategoria na koniec 2009	Liczba pokoi
Kossak	4*	60
Park Inn	4*	152
Swing	promesa 4*	147
Unicus	promesa 4*	33
Aster	3*	23
Conrad	promesa 3*	98
Eva	3*	24
Platinum	promesa 2*	15

Źródło: Urząd Marszałkowski Województwa Małopolskiego, Colliers International

Połowa z nowo otwartych w 2009 roku hoteli to obiekty czterogwiazdkowe, w tym Park Inn należący do Rezidor Group, Kossak prowadzony przez rodzinę Ostachowskich oraz posiadające promesę hotele Swing i Unicus. Poza otwarciem nowych hoteli miały także miejsce przypadki podwyższenia kategorii. Hotele Ester i Wentzl otrzymały po dodatkowej gwiazdce i stały się obiektami czterogwiazdkowymi. Liczba hoteli pięciogwiazdkowych również wzrosła, dzięki podwyższeniu klasyfikacji hoteli Copernicus i Dwór Kościuszko. Dzięki wspomnianym zmianom, udział hoteli cztero- i pięciogwiazdkowych w rynku hotelowym w Krakowie wzrósł do prawie 20%. W sumie hotele wyższej klasy oferowały na koniec roku 4 500 miejsc noclegowych, co w porównaniu z 2008 rokiem stanowi niemal 19% wzrost.

Dzięki ukończeniu hoteli Aster i Eva, jak również podwyższeniu kategorii hoteli Krakus i Royal, liczba obiektów trzygwiazdkowych wzrosła do 73, a liczba oferowanych przez nie miejsc noclegowych do 6 280. Udział hoteli tej kategorii w krakowskim rynku hotelowym pozostał taki sam, na poziomie prawie 60%.

Jak wspomniano wcześniej, liczba hoteli jedno- i dwugwiazdkowych spadła. Na koniec 2009 roku istniało 27 hoteli oferujących w sumie 2 836 miejsc noclegowych. Otwarty został tylko jeden niewielki hotel Platinum (13 pokoi) oczekujący na formalne nadanie dwugwiazdkowej kategorii.

Hotele w Krakowie w latach 2003-2009

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Promesy
Hotele *****	0	3	4	6	6	6	8	1
Hotele ****	8	8	7	7	11	13	16	7
Hotele ***	39	44	50	53	64	71	73	1
Hotele **	13	17	18	20	23	24	22	1
Hotele *	7	6	6	6	7	6	5	0
Suma:	67	78	85	92	111	120	124	10

Źródło: Urząd Marszałkowski Województwa Małopolskiego oraz Ewidencja Obiektów Hotelarskich w Polsce

Analiza rynku hotelowego w Krakowie pokazuje, że sektor hoteli niższej kategorii rozwija się powoli. Przyczyną tego może być silna konkurencja ze strony 78 hosteli, które często oferują lepszą lokalizację za niższą cenę. To wyjaśnia spadek liczby hoteli niskiej kategorii i wzrost zainteresowania sektorem wyższej klasy obiektów.

Do 2008 roku największy wzrost miał miejsce w sektorze hoteli trzygwiazdkowych, które znacznie się między sobą różnią pod względem standardu i oferowanych usług. Obecnie obiekty tej kategorii mają największy udział w liczbie miejsc noclegowych (46%).

Na podstawie liczby wydanych promes, przyznających planowanym projektom 4 gwiazdki, można przypuszczać, że ten sektor będzie się rozwijał najszybciej w nadchodzących miesiącach. Ponieważ oferta hoteli wyższej klasy adresowana jest do gości biznesowych i uczestników konferencji, jak również do bardziej zamożnych turystów, trend ten jest zgodny ze strategią miasta, aby uczynić z Krakowa ośrodek nowych technologii, konferencji i wysokiej kultury. Zakończenie budowy Centrum Kongresowego dla ponad 2 000 osób, przewidziane na 2014 rok, również pomoże zrealizować te plany. Niezbędne zaplecze kongresowe, w połączeniu z wydarzeniami kulturalnymi, gościnnością i atmosferą Krakowa sprawiają, że miasto będzie idealnym miejscem do organizacji konferencji i kongresów na dużą skalę.

Inną ścieżką rozwoju Krakowa jest promocja turystyki sakralnej, która staje się coraz bardziej popularna, zwłaszcza wśród turystów z Włoch i Hiszpanii. Dzięki nowym trasom oferowanym przez niskokosztową linię lotniczą Ryanair do: Rzymu, Pizy, Trapani, Alicante i Malagi, Kraków może oczekiwać zwiększenia się liczby turystów z Południowej Europy.

Wybrane projekty hotelowe w Krakowie – planowane i w trakcie budowy

Art Hotel Niebieski przy ul. Flisackiej 3 jest obecnie rozbudowywany. Zakończenie prac było planowane na jesień 2009 roku, jednak nastąpiło pewne opóźnienie i teraz udostępnienie nowej części gościom planowane jest na początek 2010 roku. Po rozbudowie hotel będzie oferował 50 pokoi, w tym 38 pokoi dwuosobowych, 10 jednoosobowych oraz dwa apartamenty, salę konferencyjną na 80 osób, restaurację na 150 osób, spa i parking podziemny.

Hilton Garden Inn, przy ul. Konopnickiej 33 (były projekt hotelu Zakrzówek), będzie pierwszym hotelem tej marki w Polsce. Otwarcie zaplanowano na wiosnę 2010. Będzie to obiekt czterogwiazdkowy, oferujący 154 pokoje, centrum konferencyjne zdolne pomieścić 255 osób, centrum fitness oraz parking z 77 miejscami.

Hotel Centrum przy al. Jana Pawła II w Nowej Hucie ma zostać ukończony w pierwszej połowie 2010 roku. Będzie to czterogwiazdkowy obiekt oferujący 28 pokoi, centrum konferencyjne o powierzchni 200 m², restaurację i bar. Hotel będzie mógł organizować przyjęcia rodzinne i imprezy na 180 osób.

Kolejny projekt jest zlokalizowany **przy ul. Gęsiej** i obecnie znajduje się w budowie. Jego otwarcie przewidziane jest na koniec 2010 roku. Ten czterogwiazdkowy hotel będzie oferować 205 pokoi, centrum konferencyjne na 500 osób, basen i inne udogodnienia.

Pantheon przy ul. Nowohuckiej 69 jest projektem lokalnego inwestora Pantheon International. Jego otwarcie planowane było na 2009 rok, jednak inwestor ogłosił nowy przetarg na wykonawcę generalnego. Będzie to czterogwiazdkowy hotel, oferujący 70 pokoi dwuosobowych, 3 apartamenty, centrum konferencyjne o powierzchni 200 m², centrum biznesowe oraz restaurację na 80 osób. Goście hotelowi będą mogli wybrać między nowoczesnym a tradycyjnym wystrojem pokoju.

Wstrzymane zostały prace nad dwoma hotelami Accor Group w ramach kompleksu przy ul. Pawiej. Są to: jednogwiazdkowy hotel Etap i dwugwiazdkowy Ibis. Otwarcie było pierwotnie planowane na 2010 rok, jednak obecnie nie są znane szczegóły dotyczące terminu ukończenia prac. Kraków ma już hotele tej marki – w Bronowicach i przy ul. Syrokomli.

Pięcigwiazdkowy **Hotel Kongresowy** ma powstać przy ul. Dąbskiej. Szczegóły projektu nie zostały jeszcze oficjalnie ogłoszone.



W 2011 lub 2012 roku planowane jest otwarcie trzy- lub czterogwiazdkowego hotelu na lotnisku w **Balicach**. Hotel oferujący około 150 pokoi będzie działał pod jedną z międzynarodowych marek. Projekt znajduje się we wczesnej fazie planowania.

Otwarcie czterogwiazdkowego hotelu **przy al. Pokoju** również planowane jest nie wcześniej niż w 2011 roku. Hotel będzie znajdował się w sąsiedztwie centrum handlowego Plaza Kraków. Oczekuje się, że będzie to hotel należący do międzynarodowej sieci hotelarskiej, posiadający w ofercie centrum konferencyjne i spa.

Rynek hotelowy w Krakowie na tle innych miast regionalnych

Poniższa analiza bierze pod uwagę tylko miasta regionalne. Warszawa, jako stolica i główne centrum biznesowe, ma najbardziej rozwinięty rynek hotelowy, oferujący największą liczbę miejsc noclegowych w Polsce.

Kraków jednak może się pochwalić największą liczbą skategoryzowanych hoteli w Polsce (124). Za nim plasują się Poznań (45) i Wrocław (43). W 2009 roku wszystkie miasta regionalne zanotowały wzrost liczby hoteli średniej i wyższej klasy. W Krakowie zostały skategoryzowane cztery hotele, a kolejne cztery oczekiwały na klasyfikację.

Kraków ma największą liczbę hoteli w każdej kategorii. Z 8 hotelami pięciogwiazdkowymi, 16 – czterogwiazdkowymi i 73 – trzygwiazdkowymi, stolica Małopolski wypada najlepiej w porównaniu z innymi miastami. Wrocław, który jest na drugim miejscu pod względem liczby obiektów hotelowych wyższej klasy, ma 4 hotele pięciogwiazdkowe i 8 – czterogwiazdkowych. Gdańsk posiada 3 hotele pięciogwiazdkowe, podczas gdy Poznań i Katowice mają w ofercie tylko po 1 takim obiekcie, a Łódź nie dysponuje żadnym. Jeśli chodzi o hotele czterogwiazdkowe, Poznań i Gdańsk mają po 5 obiektów, Katowice – 2, a Łódź – 1. Najbardziej popularne w miastach regionalnych są obiekty trzygwiazdkowe – Kraków ma ich ponad trzy razy więcej niż Poznań i Wrocław (odpowiednio 23 i 22 hotele), podczas gdy Katowice, najsłabsze miasto w tej kategorii, ma tylko 4.

Wszystkie miasta, z wyjątkiem Krakowa i Poznania, mają mniej niż 10 hoteli dwugwiazdkowych. Jeśli chodzi o hotele jednogwiazdkowe, Kraków i Wrocław mają po 5 takich obiektów, Katowice – 4, a Gdańsk żadnego.

Hotele w miastach regionalnych na koniec 2009

Skategoryzowane obiekty hotelowe	Kraków	Poznań	Wrocław	Gdańsk	Łódź	Katowice
Hotele *****	8	1	4	3	0	1
Hotele ****	16	5	8	5	1	2
Hotele ***	73	23	22	10	8	4
Hotele **	22	15	4	4	8	4
Hotele *	5	2	5	0	2	4
Ogółem:	124	46	43	22	19	15

Źródło: Colliers International na podstawie Ewidencji Obiektów Hotelarskich w Polsce

Rynek hotelowy w Krakowie na tle miast Europy Środkowo-Wschodniej

Gdy porównujemy rynek hotelowy w Krakowie z rynkami w stolicach regionu Europy Środkowo-Wschodniej, zauważalna jest typowa różnica między miastem stołecznym a regionalnym. Praga, Bukareszt i Budapeszt, gdzie liczba mieszkańców jest znacznie większa niż w Krakowie, są ważnymi ośrodkami biznesowymi i kulturalnymi zarówno na skalę krajową, jak i międzynarodową. Nie jest zatem dziwne, że miasta te dysponują większą liczbą hoteli, choć w przypadku Bukaresztu i Budapesztu liczba ta nie jest znacząco wyższa. Różnica jest także bardziej zauważalna, jeśli porównać liczbę pokoi i miejsc noclegowych. Natomiast ponad 380 hoteli w Pradze, czyli ponad trzy razy więcej niż w Krakowie, robi wrażenie.

Bratysława natomiast dysponuje znacznie mniejszą liczbą hoteli niż Kraków. Na koniec pierwszej połowy 2009 roku było tam 67 hoteli oferujących w sumie prawie 8 000 miejsc noclegowych. Jest to zapewne spowodowane mniejszą populacją Bratysławy, jak i mniejszą popularnością turystyczną miasta.

Hotele w wybranych miastach Europy Środkowo-Wschodniej

Skategoryzowane hotele	Kraków ¹	Bratysława ²	Bukareszt ¹	Budapeszt ²	Praga ³
Hotele *****	8	3	11	15	33
Hotele ****	16	18	52	53	142
Hotele ***	73	25	63	71	193
Hotele **	22	14	21	9	13
Hotele *	5	7	6	5	2
Ogółem:	124	67	153	153	383
Liczba pokoi:	7 270	3759	11 864	17 009	b.d.
Liczba miejsc noclegowych:	13 616	7985	b.d.	36 117	b.d.

¹ stan na koniec 2009 roku

² stan na I połowę 2009 roku

³ stan na koniec 2008 roku

Źródło: Colliers International

Podsumowanie

- Kraków posiada najwięcej skategoryzowanych hoteli w Polsce.
- Najdroższe hotele zlokalizowane są w centrum Krakowa.
- Zwiększa się liczba krakowskich hoteli średniej i wysokiej klasy.
- Ze względu na silną konkurencję 78 hosteli sektor hoteli niższej kategorii słabo się rozwija
- Na podstawie liczby wydanych promes, można przypuszczać, że w najbliższym czasie najszybciej będzie się rozwijał sektor hoteli czterogwiazdkowych.

II. 3. Powierzchnie magazynowe

Zarys ogólny



Na pierwszy rzut oka, korzystne położenie Krakowa – bliskość ważnych dróg krajowych i europejskich, a także przynależność do Specjalnej Strefy Ekonomicznej, obejmującej sąsiednie gminy (np. Niepołomice) – czyni ze stolicy Małopolski atrakcyjną lokalizację dla deweloperów magazynowych. Jednak pod względem wielkości podaży Kraków jest jednym z najmniejszych rynków wśród miast regionalnych w Polsce. Jako stosunkowo młody i nie do końca rozwinięty rynek, Kraków zajmuje miejsce zaraz po Gdańsku (102 000 m²), ale przed Szczecinem (42 000 m²). Sytuacja ta nie wynika z braku zainteresowania najemców, jest raczej związana ze skomplikowaną strukturą własnościową gruntów.

Podaż

Na koniec 2009 roku całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Krakowie wyniosła 68 000 m². Na liczbę tę złożyły się cztery inwestycje: dwa projekty zrealizowane przez Biuro Inwestycji Kapitałowych (BIK), centrum logistyczne Panattoni w Skawinie oraz MK Logistic Park, który jest najnowszym projektem. Pierwsza z inwestycji firmy BIK, która została zrealizowana w 2000 roku przy ul. Albatrosów, w dzielnicy Rybitwy, dysponuje 8 000 m² powierzchni. Drugi projekt BIK, również zlokalizowany na Rybitwach, zbudowany został w 2006 roku i oferuje 11 000 m² powierzchni. Oba magazyny wzbudziły duże zainteresowanie najemców i są w całości wynajęte. Trzeci projekt, Panattoni Park Kraków I, o powierzchni 16 900 m², ukończony został w 2008 roku. Od samego początku inwestycja cieszyła się zainteresowaniem najemców i pierwsze umowy najmu zostały podpisane w trakcie budowy obiektu. Chociaż nowa podaż spowodowała wzrost wskaźnika pustostanów, to niedługo po ukończeniu projekt był w pełni wynajęty. Wraz z dostarczeniem na rynek czwartej inwestycji, MK Logistic Park, Kraków wzbogacił się o około 32 000 m² powierzchni magazynowej. Ponieważ nowy projekt nadal dysponuje wolną powierzchnią, wskaźnik pustostanów w Krakowie wyniósł 10% na koniec 2009 roku.

Warto zauważyć, że MK Logistic Park również zlokalizowany jest w dzielnicy Rybitwy, co sprawia, że jest to miejsce dużej koncentracji powierzchni magazynowej.

Podaż powierzchni magazynowej w Krakowie

Data ukończenia	Projekt	Inwestor	Powierzchnia (m ²)
2000	Logistic Center Kraków 1	BIK	8 000
2006	Logistic Center Kraków 2	BIK	11 000
2008	Panattoni Park Kraków	Panattoni	16 900
2009	MK Logistic Park	MK Logistic	32 000

Źródło: Colliers International

Stawki czynszu

Z powodu niewystarczającej ilości powierzchni wywoławcze stawki czynszu w Krakowie osiągają poziom 4,5-5 EUR za m², podczas gdy Górny Śląsk i Wrocław dysponują większą ilością pustostanów i oferują powierzchnie w niższej cenie (czynsze wywoławcze poniżej 4 EUR). To sprawia, że lokalizacje te są największymi konkurentami Krakowa.

Popyt

Są jednak firmy, które wolą lokalizację krakowską od konkurencyjnej. Dzięki nowym powierzchniom magazynowym oddanym w 2009 roku Kraków odnotował najwyższy w swojej historii wolumen transakcji, który wyniósł ponad 24 000 m². Wśród nowych najemców znaleźli się: Społeczny Instytut Wydawniczy Znak (1 760 m²), I.D.C. Polonia (2 200 m²), Biogran (1 300 m²) i Universal Express Distribution (1 680 m²). W 2009 roku udział firm logistycznych w rynku wzrósł i obecnie firmy z tego sektora zajmują najwięcej powierzchni.



Prognozy

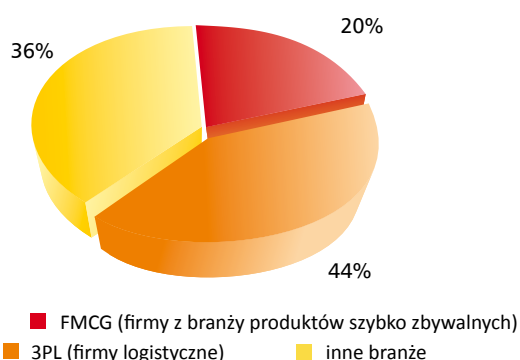
W czasach boomu na rynku powierzchni magazynowych zapowiedziana była realizacja nowych projektów, jednak na razie pozostają one w sferze planów. Można do nich zaliczyć centrum logistyczne w Niepołomicach o powierzchni 22 000 m² oraz inwestycję firmy Goodman w Modlniczce, której całkowita docelowa powierzchnia miała wynieść około 150 000 m². Na Rybitwach planowany jest kolejny obiekt, jednak nie zostanie on ukończony przed 2011 rokiem. Będzie to inwestycja MARR (Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego), oferująca około 12 000 m².

Z powodu obecnej sytuacji na rynku oraz inwestorów preferujących projekty typu *built-to-suit* (budowa obiektu dla konkretnego najemcy), nie należy oczekiwać w najbliższych miesiącach zmian po stronie podaży na krakowskim rynku.

Podsumowanie

- W 2009 roku całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Krakowie wyniosła 68 000 m².
- Na koniec 2009 roku wskaźnik pustostanów w Krakowie wyniósł 10%.
- Dzięki nowym powierzchniom magazynowym oddanym w 2009 roku, Kraków odnotował najwyższy w swojej historii wolumen transakcji, który wyniósł ponad 24 000 m².
- W 2009 roku wzrósł udział firm logistycznych w rynku – obecnie firmy z tego sektora zajmują największą powierzchnię.

Struktura najemców powierzchni magazynowej w Krakowie



Źródło: Colliers International

III. 4. Powierzchnie handlowe



Zarys ogólny

Rynek nowoczesnej powierzchni handlowej¹ w Krakowie rozwijał się od połowy lat 90-tych, kiedy to do użytku oddano pierwsze duże hipermarkety. W następnych latach kolejni deweloperzy wybierali Kraków jako odpowiednią lokalizację dla swoich projektów. Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni w Krakowie kształtuje się na poziomie 461 670 m². Najwięcej nowych powierzchni handlowych trafiło na rynek w 2009 roku dzięki ukończeniu największego centrum handlowego w Krakowie – Bonarka City Center, gdzie powierzchnia najmu brutto – GLA (*Gross Leasing Area – Powierzchnia Najmu Brutto*) - wynosi 91 000 m².

Największe projekty handlowe

Projekty	Data ukończenia	Powierzchnia GLA (m ²)
Bonarka City Center	2009	91 000
Zakopianka	1998	65 000
Galeria Krakowska	2006	64 300
M1	2001	42 000
Galeria Kazimierz	2005	36 200

Źródło: Colliers International

Największy udział (60%) w krakowskiej strukturze podaży mają centra handlowe trzeciej i czwartej generacji, czyli nieruchomości charakteryzujące się ograniczonym udziałem hipermarketu, posiadające natomiast dużą galerię handlową wraz z częścią gastronomiczną, rozrywkową i inną (np. biurową). Do tego typu

centrów należą: Bonarka City Center, Galeria Kazimierz, Plaza Kraków, Zakopianka i Galeria Krakowska.

Centra handlowe drugiej generacji, w których hipermarket zajmuje około 30-40% powierzchni, a resztę – duża galeria handlowa, stanowią 25% podaży.

Sektor sklepów DIY (*Do It Yourself – zrób to sam*) i wyposażenia wnętrz był dobrze reprezentowany przez: Ikea, Castorama, Praktiker i Leroy Merlin, podczas gdy centra outletowe i parki handlowe (*retail park*) nie weszły jeszcze na rynek krakowski.

Ulice handlowe

Krakowskie Stare Miasto jest znaną atrakcją turystyczną, a ulice Grodzka, Floriańska i Szewska to ważne lokalizacje dla najemców handlowych. Historyczny charakter miejsca, duże natężenie przechodniów i przyjazny klimat biznesowy sprawiają, że krakowskie ulice handlowe są popularne wśród znanych marek, takich jak: Benetton, Reserved, Gino Rossi, Vero Moda, Miss Sixty, Sephora i Douglas, jak i najemców z „wyższej półki”, takich jak: MaxMara, Pollini, Marlboro Classic, Marella i Swarovski. Na Rynku Głównym działa także część handlowa sieci Hard Rock Cafe.

Planowana podaż

Na 2010 rok planowane jest oddanie do użytku zaledwie około 9 000 m² nowych powierzchni handlowych, a na dalsze lata przewidziane jest ukończenie tylko kilku nowych projektów.

W drugiej połowie 2010 roku lokalny inwestor King Skór planuje ukończenie pierwszej fazy centrum handlowo-usługowego King Square. Projekt zlokalizowany będzie w dzielnicy Zabłocie, obszarze cieszącym się zainteresowaniem deweloperów budynków biurowych. Druga faza ma zostać ukończona w 2011 roku. Całkowita powierzchnia najmu centrum wyniesie 13 400 m² i będzie się składać z małych modułów handlowych, barów, kawiarni i supermarketu. Przewidziane są również powierzchnie biurowe.

¹ Nowoczesne powierzchnie handlowe o metrażu powyżej 5 000 m² GLA, z wyłączeniem budynków wolnostojących tzw. big box.



Ponadto, dwóch międzynarodowych deweloperów planuje zrealizować swoje projekty handlowe w Krakowie.

Hiszpańska firma Neinver, która już posiada outletry we Wrocławiu, Warszawie i Poznaniu, planuje otworzyć swój Futura Park w drugiej połowie 2011 roku. Inwestycja będzie się składać z dwóch części: parku handlowego i centrum wyprzedażowego Factory. Całkowita powierzchnia GLA wyniesie 40 330 m². Będzie to pierwszy park handlowy i centrum outletowe w Krakowie.

Również Mayland Real Estate planuje inwestycję w Krakowie. Firma chce rozpocząć budowę centrum handlowego Serenada w pierwszym kwartale 2011 roku. Projekt o powierzchni 40 000 m² GLA ma zostać ukończony w 2012 roku.

Stawki czynszu

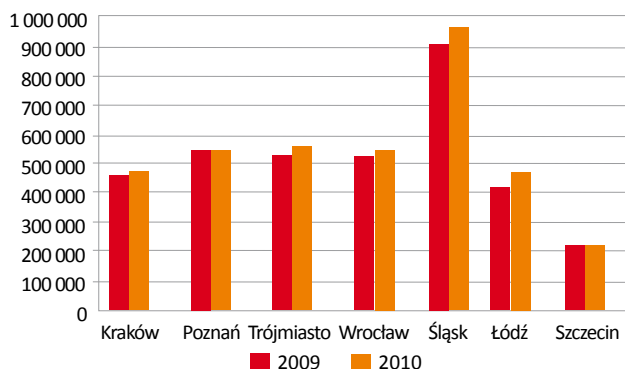
Rynek powierzchni handlowych w Polsce odczuł w 2009 roku konsekwencje światowego kryzysu finansowego. Dotyczyło to zarówno najemców, właścicieli centrów handlowych, jak i inwestorów.

Tak jak w innych miastach, czynsze w Krakowie spadły w 2009 roku o około 15-20%. Aby zachęcić najemców do podpisywania umów, właściciele byli bardziej elastyczni w negocjacjach oraz oferowali zachęty, takie jak okres zwolnienia z czynszu czy też wkład w koszty aranżacji powierzchni. Sytuacja ta nie dotyczyła najpopularniejszych centrów handlowych. Na koniec 2009 roku najwyższe stawki najmu w centrach handlowych w Krakowie wynosiły około 45-46 EUR/m².

Kraków na tle innych polskich miast

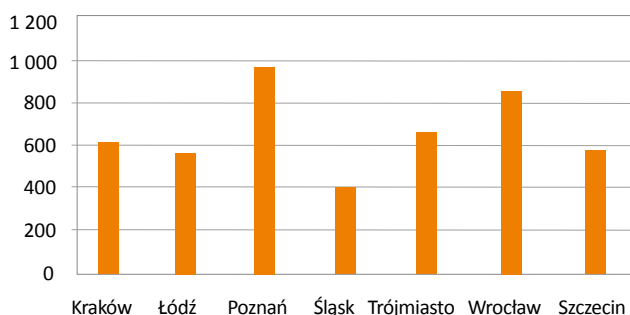
Całkowita podaż powierzchni handlowej w Polsce wynosi 7,6 mln m². Największym rynkiem jest oczywiście stolica. Ze względu na swój potencjał demograficzny i siłę nabywczą, Warszawa pozostaje główną lokalizacją handlową w Polsce.

Drugim co do wielkości rynkiem jest aglomeracja górnośląska (904 410 m²). Następne w kolejności są: Poznań (545 450 m²), Wrocław (529 470 m²) i Trójmiasto (531 340 m²). Kraków, z podażą 461 670 m², plasuje się na piątym miejscu. Najwięcej nowych powierzchni handlowych w 2009 roku oddano w Krakowie (91 000 m²) i Poznaniu (73 530 m²). We wszystkich miastach nowa podaż w 2010 roku będzie znacznie mniejsza niż to było wcześniej planowane. Największa nowa inwestycja ma zostać ukończona w Łodzi.

Całkowita podaż powierzchni handlowej w miastach regionalnych (m²)

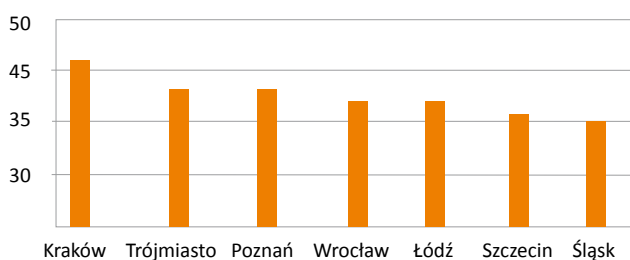
Źródło: Colliers International

Spośród miast regionalnych Poznań jest liderem pod względem nasycenia nowoczesnymi powierzchniami handlowymi (980 m² na 1 000 mieszkańców). Za nim plasuje się Wrocław z nasyceniem na poziomie 837 m² na 1 000 mieszkańców oraz Trójmiasto z nasyceniem równym około 674 m² na 1 000 mieszkańców. Warto zauważyć, że Kraków zanotował w minionym roku najwyższy wzrost poziomu nasycenia rynku, które wyniosło 612 m² na 1 000 mieszkańców, co daje miastu czwarte miejsce wśród rynków regionalnych.

Nasycenie nowoczesnymi powierzchniami handlowymi w miastach regionalnych (m²/1 000 mieszkańców)

Źródło: Colliers International

Najwyższe stawki czynszu kształtują się na podobnym poziomie (z wyjątkiem aglomeracji śląskiej) i przekraczają 40 EUR/m². Stawki w Krakowie są najwyższe. Na kolejnych miejscach są Poznań i Trójmiasto.

Najwyższe stawki czynszu w galeriach handlowych (EUR/m²)

Źródło: Colliers International

Podsumowanie

- W 2009 roku, dzięki oddaniu centrum handlowego Bonarka City Center, nowoczesna powierzchnia handlowa w Krakowie zwiększyła się o 91 000 m².
- Największy udział (60%) w krakowskiej strukturze podaży miały centra handlowe trzeciej i czwartej generacji.
- Na koniec 2009 roku najwyższe stawki najmu w centrach handlowych w Krakowie wynosiły około 45-46 EUR/m².
- Na 2010 rok planowane jest oddanie do użytku około 9 000 m² nowych powierzchni handlowych.



III. Rynek mieszkaniowy



III. 1. Pierwotny rynek mieszkaniowy w Krakowie



Według wstępnych danych Urzędu Statystycznego w Krakowie, w roku 2009 oddano do użytku 10 332 mieszkania. Oznacza to wzrost o 56% w stosunku do roku poprzedniego i zdecydowane przekroczenie średniej z ostatnich lat, gdy oddawano między 4 000 a 6 600 mieszkań rocznie. Ten rekordowo wysoki wynik zawdzięczamy głównie budownictwu deweloperskiemu, w ramach którego oddano do użytku 9 570 mieszkań w segmencie lokali przeznaczonych na sprzedaż i wynajem. W tym samym czasie, inwestorzy indywidualni oddali 762 mieszkania, natomiast ani jedno mieszkanie nie zostało oddane do użytku w ramach budownictwa spółdzielczego i pozostałych (budownictwo komunalne, społeczne czynszowe, zakładowe).

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 1999-2009

Rok	Liczba mieszkań
1999	4 212
2000	3 423
2001	5 517
2002	3 481
2003	4 123
2004	4 472
2005	4 557
2006	6 612
2007	4 922
2008	6 621
2009	10 332

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

Doskonałe wyniki osiągnięte w 2009 roku są efektem decyzji inwestycyjnych i uzyskanych pozwoleń z lat wcześniejszych –

2007 i 2008, kiedy to rozpoczęto budowę łącznie 18 082 mieszkań i wydano 23 219 pozwoleń na budowę. Analizując perspektywę rozwoju rynku w kolejnych dwóch latach (2010-2011), należy wziąć pod uwagę fakt, że w 2009 roku znacznie zmniejszyła się liczba wydanych pozwoleń na budowę.

W 2009 roku w Krakowie wydano 6 238 pozwoleń na budowę mieszkań (spadek o 48% w stosunku do 2008 roku i o 44% w stosunku do 2007 roku), w tym pozwolenia na budowę 5 603 mieszkań w segmencie na sprzedaż i wynajem oraz 635 mieszkań w budownictwie indywidualnym. W omawianym roku rozpoczęto budowę 6 199 mieszkań (spadek o 18% w stosunku do 2008 roku i o 41% w stosunku do 2007 roku), w tym 4 658 na sprzedaż i wynajem oraz 1 541 w budownictwie indywidualnym.

Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto; na budowę których wydano pozwolenie oraz oddanych do użytkowania w latach 2007-2009

	2007	2008	2009
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	4 922	6 621	10 332
Liczba mieszkań, których budowa się rozpoczęła	10 499	7 583	6 199
Liczba mieszkań, na które wydano pozwolenie na budowę	11 168	12 051	6 238

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

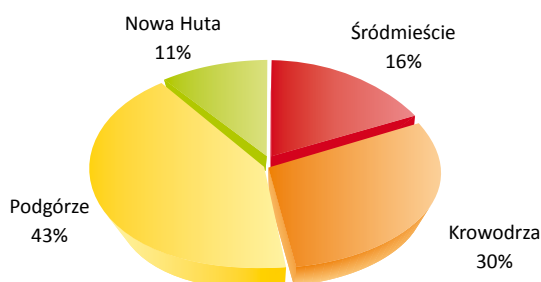
Dane dotyczące liczby rozpoczętych budów oraz wydanych pozwoleń wskazują na wyraźne osłabienie aktywności inwestorów, co skutkować będzie w kolejnych dwóch latach zmniejszeniem podaży nowych mieszkań. Deweloperzy, realnie oceniając sytuację rynkową, rozpoczynają mniej budów i ograniczają starania o nowe pozwolenia. Dotyczy to zwłaszcza inwestorów incydentalnych, którzy na fali boomu zaczęli realizować inwestycje mieszkaniowe i nie traktują tej działalności jako podstawowej. Stosunkowo duża

aktualna podaż w segmencie droższych, lepiej zlokalizowanych apartamentów również może wstrzymywać aktywność części inwestorów działających w tym segmencie nieruchomości. Biorąc pod uwagę fakt, że w latach 2007-2009 wydano pozwolenia na budowę prawie 29 500 mieszkań, a w tym czasie rozpoczęto budowę ponad 24 000 mieszkań, można stwierdzić, że na rynku występuje pewien zapas wydanych pozwoleń, którego efektem może być szybkie uruchomienie inwestycji. Nie grozi nam więc załamanie podaży, a jedynie stopniowe dopasowanie do aktualnego popytu, co skutkować będzie wyprzedają gotowych mieszkań i wydłużeniem okresu oczekiwania na nowe. Pomimo że w 2009 roku pojawiła się duża liczba ofert gotowych do odbioru mieszkań (większa niż w minionych latach), część z nich nie odpowiada obecnym potrzebom rynku. W zrealizowanych już inwestycjach pozostały lokale zbyt duże, a także takie, w których nabywcy nie akceptują rozkładu pomieszczeń lub wysokiego poziomu cen. Natomiast największym popytem cieszą się mieszkania o mniejszych metrażach (najczęściej dwu- i trzypokojowe), w niskich lub przeciętnych cenach.

Na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Krakowie w 2009 roku dominowały bloki wielomieszkaniowe. Załedwie 6% inwestycji deweloperskich stanowiły domy jednorodzinne. Oferowano je w niespełna 20 lokalizacjach, głównie na terenie Podgórzia oraz w kilku lokalizacjach w Krowodrzy. Budownictwo jednorodzinne realizowane było w mieście głównie przez inwestorów indywidualnych.

W 2009 roku, 43% inwestycji było budowanych w Podgórzu. W stosunku do lat ubiegłych najwięcej zyskała Nowa Huta, gdzie było realizowane 11% projektów. Z uwagi na niższe ceny i stosunkowo dobrą komunikację z centrum miasta, inwestycje prowadzone w Nowej Hucie (w dzielnicach: Mistrzejowice, Bieńczyce i Czyżyny) cieszyły się coraz większym zainteresowaniem inwestorów i nabywców. Warto podkreślić, że w 2009 roku zmalał dystans pomiędzy Podgórzem i Krowodrzą, w której zrealizowano ok. 30% inwestycji. W większości sondaży Krowodrza wskazywana jest jako najbardziej pożądany rejon do zamieszkania w Krakowie. Deweloperzy starali się więc odpowiadać na oczekiwania kupujących, realizując coraz więcej inwestycji właśnie w tym rejonie miasta.

Rozkład inwestycji wg rejonów¹

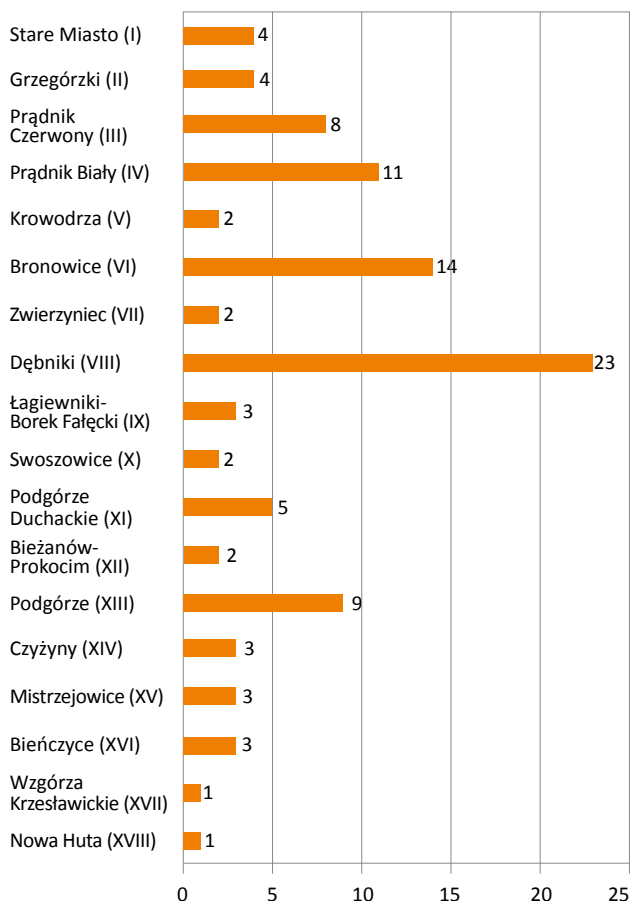


¹ stan na 31 grudnia 2009

Źródło: *Dominium.pl*

Największą popularnością w Krakowie cieszy się dzielnica Dębniki, gdzie w 2009 roku powstało ok. 23% wszystkich krakowskich inwestycji. W stosunku do roku poprzedniego, udział inwestycji w tej dzielnicy spadł jednak o 10%. Na kolejnych miejscach, z kilkunastoprocentowymi udziałami uplasowały się dzielnice Bronowice i Prądnik Biały. Ponad 5% udziału miały dzielnice Podgórze i Prądnik Czerwony. Udziały pozostałych dzielnic nie przekroczyły 5%. Łącznie w trzech pierwszych dzielnicach oferowano blisko połowę wszystkich krakowskich inwestycji, a w sześciu ostatnich 10%.

Rozkład inwestycji wg dzielnic¹ (%)



¹ stan na 31 grudnia 2009

Źródło: *Dominium.pl*

Do końca grudnia 2009 roku aż 65% wszystkich oferowanych inwestycji zostało zrealizowanych, natomiast niespełna 30% przewidziano do realizacji w 2010 roku, a załedwie 7% – w roku kolejnym. Tylko jedna spośród oferowanych inwestycji miała zaplanowany termin realizacji na 2012 rok. W analogicznym okresie roku poprzedniego zrealizowanych było niespełna 50% oferowanych inwestycji. Przybyło więc lokalizacji, w których pozostały niesprzedane mieszkania w oddanych już inwestycjach.

Najwięcej zakończonych inwestycji położonych było w Krowodrzy i Podgórzu (ok. 70%), nieco mniej w Śródmieściu, a w Nowej Hucie 45%.

Inwestycje w poszczególnych terminach realizacji¹ (%)

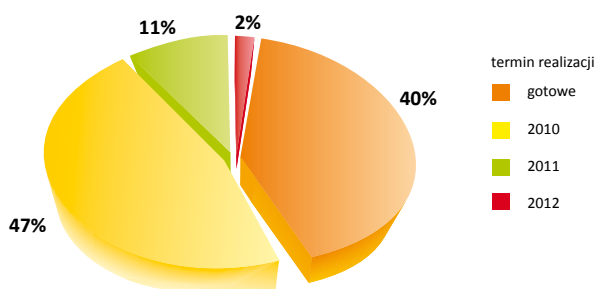
	Krowodrza	Nowa Huta	Podgórze	Śródmieście	Kraków
do odbioru	72	45	67	58	65
2010	22	52	24	33	28
2011	5	3	9	9	7
2012	1	-	-	-	-

¹ stan na 31.12.2009

Źródło: Dominium.pl

W strukturze oferowanych mieszkań, 40% stanowiły mieszkania gotowe do odbioru, a 47% zostanie oddane w 2010 roku. W drugiej połowie 2009 roku nastąpiło przyspieszenie sprzedaży gotowych mieszkań, dlatego ich udział w ogólnej liczbie oferowanych lokali jest mniejszy od udziału gotowych inwestycji w całkowitej liczbie oferowanych inwestycji (w części oddanych inwestycji pozostał do sprzedaży niewielki odsetek mieszkań). Pod koniec 2009 roku, na krakowskim rynku mieszkaniowym oferowanych było ok. 5 500 nowych mieszkań. Biorąc pod uwagę długość cyklu inwestycyjnego, w 2010 roku obserwować będziemy więc znaczny spadek liczby oddanych mieszkań w stosunku do roku poprzedniego.

Mieszkania i domy w poszczególnych terminach realizacji¹

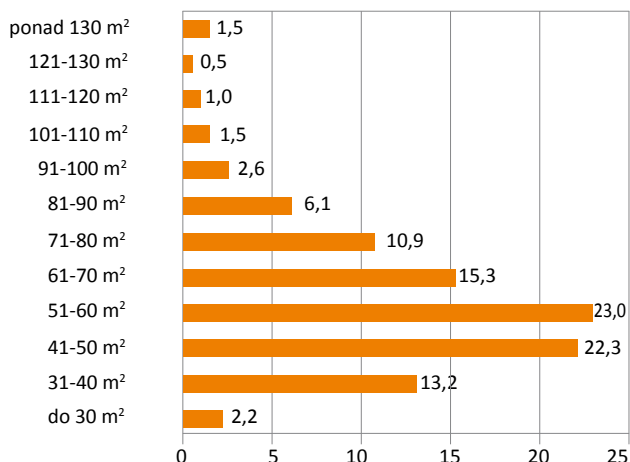


¹ stan na 31.12.2009

Źródło: Dominium.pl

W strukturze oferowanych mieszkań największy udział miały lokale o powierzchni 40-50 m² i 50-60 m². Łącznie stanowiły one ponad 45%, a wraz z mieszkaniami o powierzchni do 40 m² – ponad 60% oferty. Struktura mieszkań pozostała prawie niezmienną w stosunku do roku poprzedniego.

Struktura oferowanych mieszkań wg metrażu¹ (%)

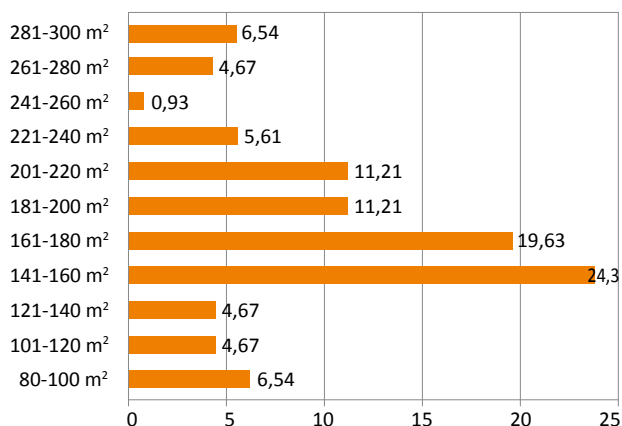


¹ stan na 31 grudnia 2009

Źródło: Dominium.pl

Najwięcej, bo ponad 24% oferowanych w Krakowie domów miało powierzchnię 140-160 m². Łącznie domy o powierzchni 140-220 m² stanowiły ponad 66% oferty.

Struktura oferowanych domów wg metrażu¹ (%)



¹ stan na 31.12.2009

Źródło: Dominium.pl

Ponad 40% mieszkań oferowanych w 2009 roku stanowiły mieszkania dwupokojowe – łącznie z mieszkaniami trzypokojowymi stanowiły one 70% oferty. W stosunku do roku poprzedniego nieco wzrósł udział mieszkań jednopokojowych i lokali o największej liczbie pomieszczeń.





Struktura oferowanych mieszkań wg liczby pokoi¹ (%)

Liczba pokoi	udział (%)
1	20
2	42
3	28
4	6
5	4

¹ stan na 31.12.2009

Źródło: *Dominium.pl*

Dzięki korekcie cen, z jaką mieliśmy do czynienia począwszy od 2008 roku, w roku 2009 ceny za 1 m² niektórych mieszkań spadły nawet poniżej 5 000 PLN. Oprócz konkurencji na rynku i ogólnego spadku popytu, do takich obniżek skłonił część deweloperów niski limit, uprawniający do skorzystania z programu dopłat do kredytów „Rodzina na swoim”. Ceny oscylujące wokół 5 000 PLN/m² dotyczyły tylko nieznacznego odsetka mieszkań, położonych w peryferyjnych rejonach miasta. Około połowa wszystkich mieszkań posiadała ceny w przedziale 5 000-7 000 PLN/m²,

a po około 23% mieszkań plasowało się w kolejnych przedziałach cenowych: 7 000-9 000 oraz 9 000-12 000 PLN/m². Według danych portalu *dominium.pl*, ponad 12 000 PLN/m² trzeba było zapłacić w przypadku ok. 3% krakowskich mieszkań. Inwestorzy oferujący najdroższe mieszkania (głównie w dzielnicy Stare Miasto), często jednak nie podają oficjalnych zestawień cen, dlatego mieszkania te nie zostały uwzględnione w analizie struktury cen. Prawdopodobnie więc udział mieszkań, których cena przekraczała 12 000 PLN/m² był nieco wyższy.

Struktura cen mieszkań w Krakowie¹

cena (PLN/m ²)	udział (%)
4 000 - 5 000	0,41
5 000 - 7 000	50,77
7 000 - 9 000	23,13
9 000 - 12 000	22,97
Ponad 12 000	2,72

¹ stan na 31.12.2009

Źródło: *Dominium.pl*

Analizując kryterium średnich cen, obszar Krakowa podzielić można na cztery strefy:

- w pierwszej, najtańszej strefie znalazły się północne i wschodnie dzielnice Nowej Huty (Wzgórza Krzesławickie, Bieńczyce, Mistrzejowice), a także południowe dzielnice

Podgórze (Bieżanów-Prokocim, Swoszowice). W dzielnicach tych średnie poziomy cen zaczynały się poniżej 5 000 PLN/m² i sięgały 6 000 PLN/m²,

- w drugiej strefie, gdzie średnie ceny kształtowały się na poziomie 6 000-7 000 PLN/m², znalazły się dzielnice: Czyżyny, Dębiki, Podgórze Duchackie, Prądnik Czerwony, Prądnik Biały i Łagiewniki-Borek Fałęcki,
- Podgórze, Bronowice, Krowodrza, Grzegórzki, Zwierzyńec to dzielnice, w których za m² mieszkania trzeba było zapłacić pod koniec 2009 roku średnio 8 000-9 500 PLN/m²,
- tradycyjnie, najdroższą krakowską strefą cenową było Stare Miasto, gdzie średnia cena za m² wynosiła ok. 13 500 PLN. Na terenie Starego Miasta średnie ceny w ramach inwestycji różnią się znacznie (pomijając wyjątkowe przypadki, wynoszą 10 000-17 500 PLN/m²), gdyż duże znaczenie odgrywa tu standard budynku, skala inwestycji i otoczenie.

Warto podkreślić, że mowa o średnich cenach, a w każdej dzielnicy wydzielić można strefy, w których ceny są wyższe lub niższe niż średnia dla dzielnicy. Duże znaczenie mają bowiem kwestie komunikacji, odległości od centrum i bezpośredniego sąsiedztwa. Na przykład sąsiedztwo parku, bulwarów wiślanych, ładny widok lub zagospodarowanie działki mogą wpływać na podniesienie ceny, a ruchliwa ulica lub brak infrastruktury powodują spadek cen. Nie bez znaczenia jest też standard realizowanych obiektów, który ma wpływ na kształtowanie się cen. W porównaniu do dwóch poprzednich lat, w 2009 roku różnice pomiędzy maksymalnymi i minimalnymi cenami w ramach jednej dzielnicy były jednak mniejsze. W ciągu 2009 roku średnie ceny mieszkań na rynku pierwotnym spadły niemal we wszystkich krakowskich dzielnicach.

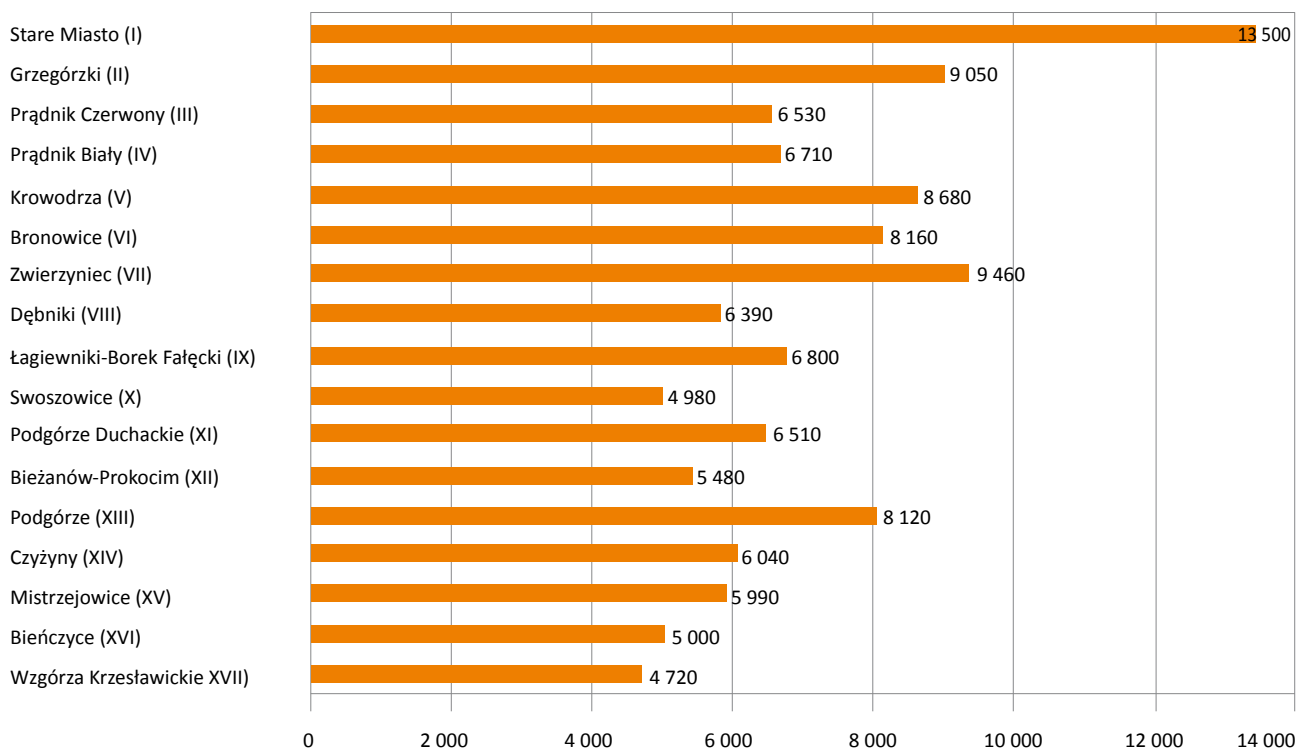
W większości dzielnic zanotowano spadki kilkuprocentowe, nieprzekraczające 10%. Jedynie w dzielnicy Stare Miasto obniżka średnich cen sięgnęła 20%. W tej najdroższej krakowskiej dzielnicy, od końca 2007 roku średnie spadki cen przekroczyły 25% (głównie w najdroższych inwestycjach), a struktura cen uległa spłaszczeniu. Z uwagi na zawirowania na światowych rynkach, zmalało zainteresowanie nabywców z zagranicy, którzy w dużym stopniu wpływali na kształtowanie się cen w zabytkowym obszarze Krakowa.

W dzielnicach: Mistrzejowice, Podgórze Duchackie i Podgórze ceny prawie nie uległy zmianie, a w Bronowicach zanotowano nawet nieznacznie wyższą średnią niż przed rokiem.

Większość spadków cen miała miejsce w pierwszej połowie 2009 roku. Popyt utrzymywał się wtedy na znikomym poziomie, rosła liczba oddawanych mieszkań, a część deweloperów starała się utrzymać płynność finansową i sprzedaż obniżając ceny. Do obniżek przyczynił się także wspomniany wcześniej rządowy program „Rodzina na swoim” z niskim limitem ceny dla Krakowa. W inwestycjach, w których można było skorzystać z programu dopłat do kredytów, odnotowano bardzo dobre wyniki sprzedaży. Nabywcy korzystali też często z możliwości obniżenia ceny i uzyskania bonusów w trakcie indywidualnych negocjacji.

Ceny ustabilizowały się po wakacjach, a dzięki łagodniejszej polityce kredytowej banków zwiększyło się zainteresowanie nabywców, którzy mogli szukać odpowiedniej dla siebie oferty wśród dużej liczby gotowych do odbioru mieszkań.

Średnie ceny mieszkań w poszczególnych dzielnicach Krakowa¹ (PLN/m²)



¹ stan na 31.12.2009

Źródło: Dominium.pl



Zmiany cen za 1 m² w dzielnicach Krakowa w latach 2007-2009

	Zmiana % (XII 2009/XII 2008)	Zmiana % (XII 2009/XII 2007)
Wzgórze Krzesławickie (XVII)	spadek o 17,91	b.d.
Swoszowice (X)	spadek o 8,96	b.d.
Bieńczyce (XVI)	spadek o 4,21	spadek o 24,92
Bieżanów-Prokocim (XII)	spadek o 2,14	spadek o 17,35
Mistrzejowice (XV)	wzrost o 0,67	spadek o 5,07
Czyżyny (XIV)	spadek o 5,63	spadek o 5,48
Dębniki (VIII)	spadek o 3,91	spadek o 14,34
Podgórze Duchackie (XI)	wzrost o 0,31	spadek o 0,91
Prądnik Czerwony (III)	spadek o 3,69	spadek o 7,38
Prądnik Biały (IV)	spadek o 2,75	spadek o 5,49
Łagiewniki-Borek Fałęcki (IX)	spadek o 8,11	spadek o 2,16
Podgórze (XIII)	spadek o 0,25	b.d.
Bronowice (VI)	wzrost o 2,26	spadek o 4,90
Krowodrza (V)	spadek o 4,62	spadek o 9,39
Grzegórzki (II)	spadek o 2,69	spadek o 7,08
Zwierzyniec (VII)	spadek o 11,59	b.d.
Stare Miasto (I)	spadek o 20,12	spadek o 27,03

Źródło: *Dominium.pl*

W drugiej połowie roku, część mniejszych lub atrakcyjnych cenowo inwestycji zaczęła znikać z rynku dzięki wyprzedaniu wszystkich lokali. Równolegle, po miesiącach zastoju, zaczęły pojawiać się nowe oferty, głównie za sprawą deweloperów inwestujących w Krakowie od wielu lat. Część z oferowanych nowych inwestycji już na etapie wprowadzania do sprzedaży była w dość zaawansowanej fazie realizacji. Z uwagi na dużą dostępność gotowych lokali zmalały bowiem szanse na sprzedaż mieszkań we wczesnych fazach realizacji i na finansowanie ich budowy pieniędzmi nabywców. Deweloperzy rozpoczynający inwestycje musieli finansować je z własnych środków lub korzystając z kredytu bankowego, co wpływało na wzrost kosztów finansowych. Jednocześnie spadek cen usług i materiałów budowlanych mógł zrekompensować wyższe koszty związane z kredytowaniem inwestycji.

Struktura inwestorów w 2009 roku nie uległa większym zmianom, a na rynku konkurowało ze sobą stu kilkudziesięciu deweloperów i kilka spółdzielni mieszkaniowych. Stosunkowo duże rozproszenie inwestycji i duża ich liczba spowodowała, że żaden z inwestorów nie uzyskał dominującej pozycji w skali całego miasta. Na rynku pojawiło się zaledwie kilka nowych podmiotów, oferujących najczęściej małe inwestycje oraz zniknęło kilka firm (najczęściej z przyczyn finansowych). Na szczęście, zdecydowanej większości deweloperów udało się przetrwać najgorsze miesiące kryzysu finansowego, co dobrze świadczy o sile lokalnego rynku nieruchomości i może być dobrą prognozą na przyszłość.

Koniunktura na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Krakowie determinowana będzie w kolejnych miesiącach głównie ogólną sytuacją gospodarczą, polityką kredytową banków i rozwojem programu dopłat do kredytów. Na ożywienie rynku wpłynąć może stabilizacja cen i stopniowa wyprzedaż gotowych mieszkań.

Te czynniki mogą skłonić do zakupów osoby wyczekujące dotychczas na rozwój sytuacji oraz liczące na dalsze obniżki cen. Dużą rolę w kolejnych latach odgrywać będzie czynnik demograficzny – w dorosłe życie wchodzić będą bowiem mniej liczne roczniki. Może to spowodować zmniejszenie popytu na pierwsze, najmniejsze mieszkania. Jednocześnie systematycznie wzrastać będzie zainteresowanie większymi lokalami, co wynikać będzie z nabywania drugich, większych mieszkań przez roczniki wyżu demograficznego.

Mniejsza liczba studentów również może spowodować obniżenie popytu na rynku najmu lokali, co z kolei może także przyczynić się do osłabienia popytu na mniejsze mieszkania, kupowane dotychczas z myślą właśnie o wynajmie.

Jednak Kraków, ze swoją specyfiką miasta turystyki, nauki i nowych technologii, pozostanie atrakcyjnym miejscem do inwestycji w nieruchomości, co pozwala optymistycznie patrzeć na rozwój rynku mieszkaniowego w mieście w kolejnych latach.

Podsumowanie

- W 2009 roku oddano w Krakowie rekordową liczbę ponad 10 300 mieszkań.
- Zmniejszyła się liczba wydanych pozwoleń i rozpoczętych budów.
- Spadł udział Podgórze w strukturze ilościowej realizowanych inwestycji.
- W grudniu 2009 roku było gotowych do odbioru 65% inwestycji i 40% oferowanych mieszkań.
- W strukturze oferowanych mieszkań największy udział miały lokale o powierzchni 40-60 m².
- Ponad 40% mieszkań stanowiły lokale dwupokojowe.
- Średnie ceny w poszczególnych dzielnicach zawierały się w przedziale 4 700 - 13 500 PLN/m².
- W większości dzielnic średnie ceny obniżyły się o kilka procent, choć w droższych lokalizacjach zanotowano jeszcze większe spadki cen mieszkań.
- W drugiej połowie roku ceny ustabilizowały się, a na rynku pojawiły się nowe inwestycje.





III. 2.1. Wtórny rynek mieszkań – ceny ofertowe

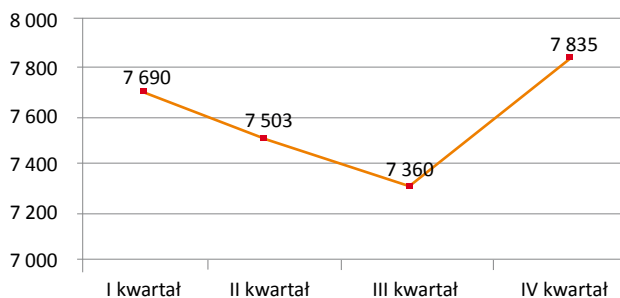


Przez pierwsze trzy kwartały 2009 roku odnotowano systematyczne spadki cen na krakowskim rynku nieruchomości. W II kwartale cena spadła o 2,4% w porównaniu do I kwartału, a w III kwartale obniżka ceny wyniosła 1,9% w porównaniu do kwartału poprzedniego. W IV kwartale odnotowano odwrócenie się tendencji cenowych w Krakowie. Pod koniec roku, średnia cena mieszkania oferowanego w Krakowie na rynku wtórnym wyniosła 7 835 PLN/m², czyli wzrosła o 1,9% w porównaniu z poprzednim kwartałem. Po zapaści na rynku kredytów hipotecznych w IV kwartale 2008 roku i na początku 2009 roku, w kolejnych kwartałach systematycznie rosła liczba udzielanych kredytów mieszkaniowych. Choć akcja kredytowa nie osiągnęła skali sprzed kryzysu, to jednak w drugiej połowie ubiegłego roku doprowadziła do zwiększenia liczby zawieranych transakcji.

Jednym z czynników stymulujących rynek nieruchomości w 2009 roku był program rządowy „Rodzina na swoim”, który w Krakowie, po urealnieniu wskaźnika przeliczeniowego na początku II kwartału, stał się bardzo popularny. Innym ważnym czynnikiem był wzrost dostępności kredytów oferowanych w euro oraz obniżenie przez banki marż na kredyty walutowe.

Wzrost cen ofertowych w IV kwartale był częściowo skutkiem poprawiającej się dostępności w finansowaniu zakupu nieruchomości oraz zwiększenia się poziomu optymizmu. Na zawyżenie średnich cen mieszkań wpływał jednak fakt, iż 2009 roku w pierwszej kolejności z rynku schodziły mieszkania tańsze, a nie te droższe, oferowane wcześniej. Należy również zauważyć, że coraz trudniej było znaleźć na rynku mieszkania z przedziału do 300 tys. PLN.

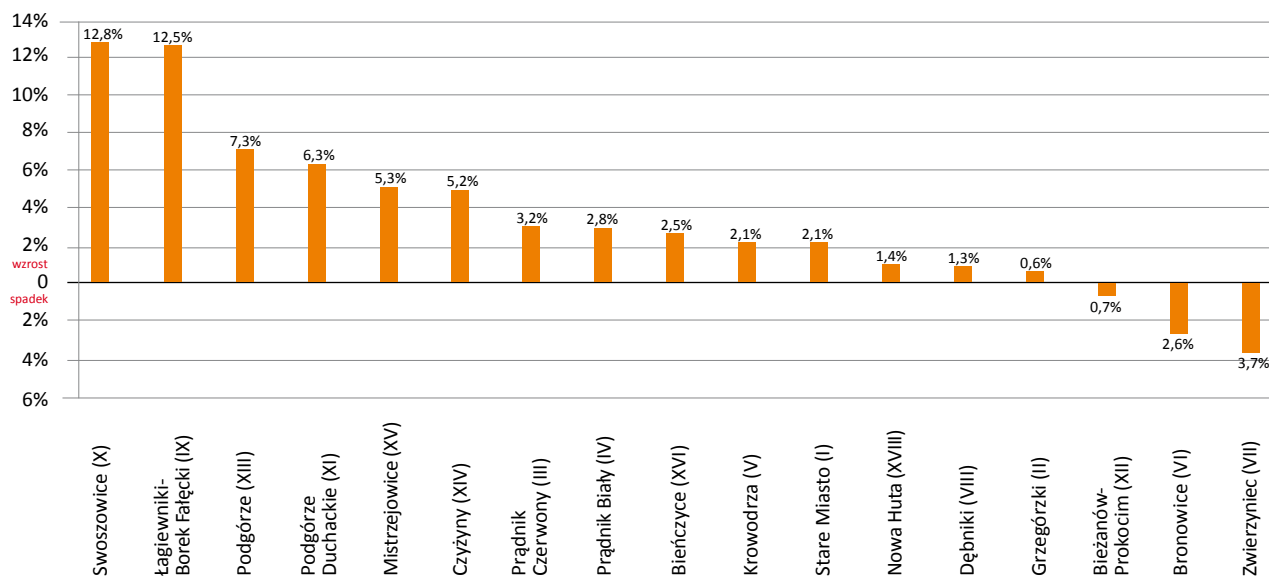
Cena ofertowa 1m² w Krakowie w 2009 roku (PLN)



Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

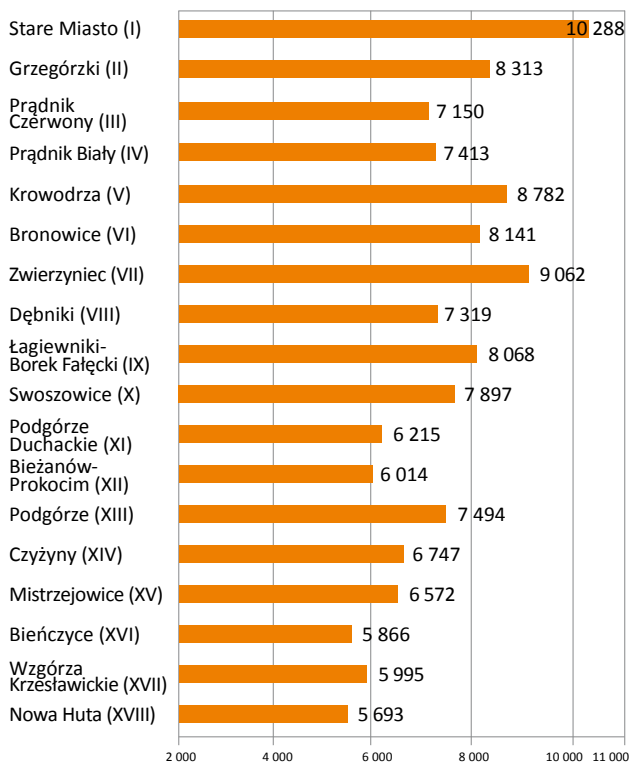
Analiza cen oferowanych mieszkań ze względu na poszczególne dzielnice Krakowa wskazuje na to, że sytuacja nie zmieniła się znacząco w porównaniu z badaniem przeprowadzonym w roku ubiegłym. W dzielnicy Stare Miasto za zakup mieszkania trzeba było zapłacić w 2009 roku średnio 10 288 PLN/m². W porównaniu z rokiem ubiegłym, ceny w najdroższych dzielnicach spadły. W 2008 roku cena m² w rejonie Starego Miasta wynosiła ponad 11 000 PLN/m². Drugą w kolejności najdroższą dzielnicą był Zwierzyńiec. Także i w tym przypadku cena była niższa w porównaniu do ubiegłego roku i wynosiła 9 062 PLN/m². Na kolejnych miejscach znalazły się dzielnice: Krowodrza (8 782 PLN/m²), Grzegórzki (8 313 PLN/m²), Bronowice (8 141 PLN/m²). Na podstawie obserwacji widać, że czołówkę najdroższych dzielnic stanowiły dzielnice centralne. Najtańszymi dzielnicami pozostały: Nowa Huta (5 693 PLN/m²), Bieżczyce (5 866 PLN/m²) oraz Wzgórz Krzesławickie (5 995 PLN/m²). Również w przypadku tanich dzielnic odnotowaliśmy obniżkę średniej ceny m². W przypadku Nowej Huty spadek wyniósł prawie 7% w porównaniu z rokiem ubiegłym.

Zmiany cen ofertowych w poszczególnych dzielnicach w 2009 roku (porównanie styczeń - grudzień)



Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

Cena 1m² w poszczególnych dzielnicach Krakowa w 2009 roku (PLN)



Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

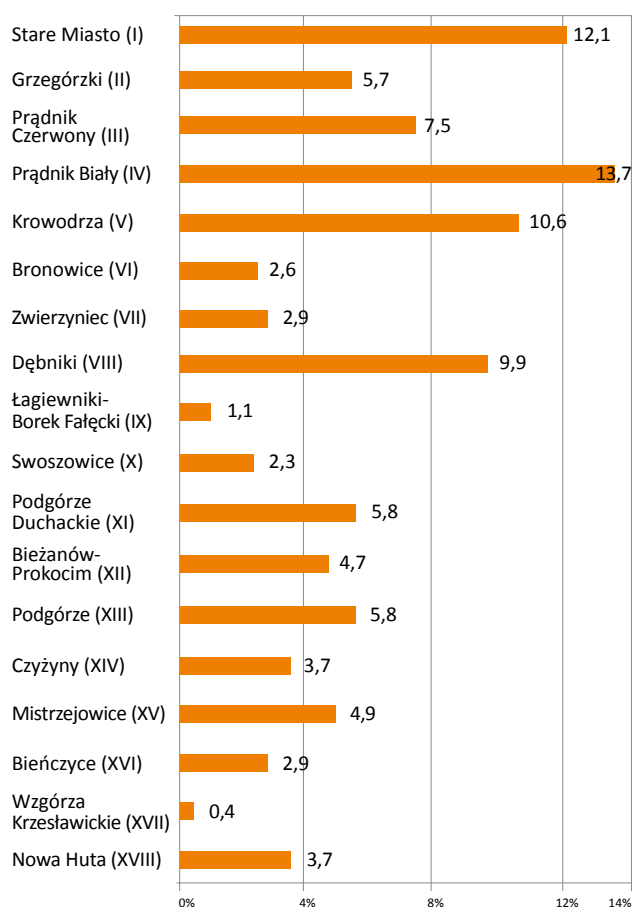
Dla lepszego zobrazowania cen, porównano różnicę w ich poziomie w styczniu i grudniu 2009 roku. Wynika z tego, że wzrost cen ofertowych odnotowano w przypadku 14 dzielnic Krakowa. Spadki cen zaobserwowano tylko w przypadku dzielnicy Zwierzyniec (o 3,7%), Bronowice (o 2,6%) oraz niewielki spadek w dzielnicy





Bieżanów-Prokocim (o 0,7%). Z analizy sytuacji na początku i pod koniec 2009 roku widać, że największe wzrosty zanotowano w dzielnicach oddalonych znacznie od centrum miasta. Szczególnie wysoki wzrost poziomu cen w dzielnicy Swoszowice oraz Łagiewniki-Borek Fałęcki ma związek z wyczerpaniem się puli tańszych mieszkań, które zostały sprzedane m.in. dzięki aktywnemu wykorzystaniu przez klientów programu dopłat rządowych. Oprócz tego, dużą część (nawet ponad 40%) z ogólnej liczby ogłoszeń dotyczących sprzedaży mieszkań stanowiły oferty lokali wybudowanych w ciągu ostatnich 10 lat. Mieszkania w nowym budownictwie, w dobrym standardzie, zdecydowanie lepiej utrzymywały cenę, niż lokale wybudowane w technologii „wielkiej płyty”. Wysokie wzrosty ceny w Swoszowicach były generowane przede wszystkim przez nowe budownictwo. Na rynek nieruchomości wróciły nowe mieszkania zakupione w celu inwestycji i lokaty kapitału. Należy przy tym dodać, że liczba ofert, dotycząca zarówno Swoszowic, jak i Łagiewnik, jest na rynku bardzo niska.

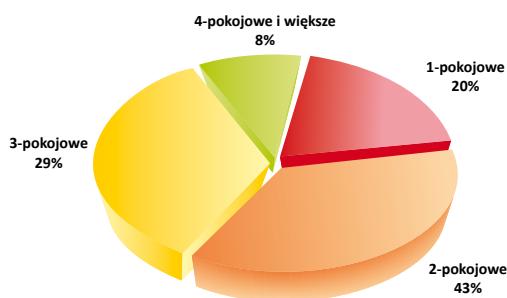
Podaż ofert w poszczególnych dzielnicach (%)



Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

Analiza struktury podaży ofert pod kątem poszczególnych dzielnic pozwala lepiej ocenić poziom trudności przy poszukiwaniu mieszkania w różnych rejonach miasta. W dzielnicach o większym natężeniu ogłoszeń, klientowi łatwiej było znaleźć nieruchomość odpowiadającą jego wymaganiom. Z zestawienia widać, że najczęściej ogłoszeń dotyczyło dzielnicy Prądnik Biały (13,7%), Stare Miasto (12,1%) oraz Krowodrza (10,6%). W przypadku dzielnic: Krowodrza i Bronowice nastąpił znaczny spadek w porównaniu do roku ubiegłego. Z obserwacji wynika, że zwiększyła się wielkość podaży w dzielnicy Stare Miasto. Ogłoszenia z tej dzielnicy stanowiły 12,1% z całkowitej liczby ofert zamieszczonych w 2009 roku w portalu KRN.pl. Podobnie jak w ubiegłym roku, najmniej ofert znalazło się w dzielnicach Wzgórza Krzesławickie (0,4%) oraz Łagiewniki-Borek Fałęcki (1,1%).

Podaż ofert w Krakowie w 2009 roku ze względu na liczbę pokoi



Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

Struktura podaży ofert w Krakowie wskazuje, że najczęściej oferowanych było mieszkań dwupokojowych (aż 43%). Ten rozkład podaży pozostał praktycznie bez większych zmian w porównaniu z rokiem poprzednim. Mieszkania dwupokojowe najlepiej się sprzedawały zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. W 2009 roku, na kolejnym miejscu pod względem liczby zamieszczonych ofert, znalazły się mieszkania trzypokojowe.

Prawie co trzecie mieszkanie oferowane do sprzedaży to lokal właśnie z tego segmentu. W porównaniu z rokiem ubiegłym odnotowano wzrost (o 3%) w liczbie oferowanych do sprzedaży kawalerek – aż co piąty lokal z grupy analizowanych ogłoszeń to mieszkanie jednopokojowe. Tak jak w roku ubiegłym, najmniejszą grupę stanowiły mieszkania największe: cztero- i więcej pokojowe (w sumie 8%).

Podsumowanie

- Pod koniec roku 2009 średnia cena mieszkania oferowanego w Krakowie na rynku wtórnym wyniosła 7 835 PLN/m², a więc wzrosła w porównaniu z I kwartałem o 1,9%.
- W dzielnicy Stare Miasto za zakup mieszkania trzeba było zapłacić w 2009 roku średnio 10 288 PLN/m². Rok temu cena 1 m² w rejonie Starego Miasta wynosiła ponad 11 000 PLN/m².
- Najwięcej oferowanych było mieszkań dwupokojowych (43%).
- Najmniej ofert znalazło się w dzielnicach: Wzgórza Krzesławickie i Łagiewniki-Borek Fałęcki.



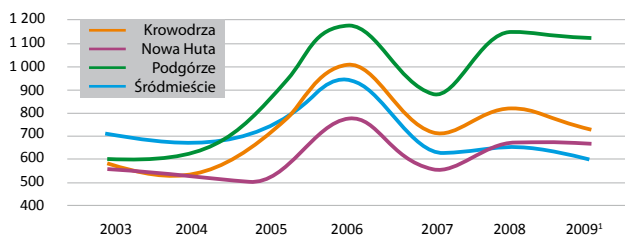


III. 2.2. Wtórny rynek mieszkań – ceny transakcyjne



Od 2005 roku najwięcej transakcji sprzedaży mieszkań zawieranych było w Podgórzu – ten obszar rozwijał się najbardziej dynamicznie w ostatnich latach. To tam buduje się blisko połowę ze wszystkich realizowanych na terenie miasta mieszkań. W tym samym czasie najdroższy i najbardziej prestiżowy rejon – Śródmieście spadł z pozycji lidera liczby transakcji na ostatnie miejsce.

Liczba transakcji na wtórnym rynku mieszkań



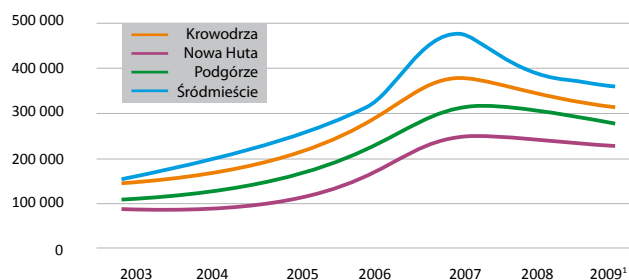
¹ wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Pomiędzy rokiem 2004 a 2006 łączna liczba transakcji wzrastała bardzo dynamicznie, by po załamaniu rynku w 2007 roku spaść do poziomu, jaki notowano dwa lata wcześniej. W 2008 roku, gdy na rynku wtórnym panowały już spadki, na rynku pierwotnym rozpędzone ceny rosły nadal. To spowodowało przetrzepanie się wszystkich kupujących właśnie na rynek wtórny, powodując efekt odbicia i wzrost ilości transakcji, jaki wystąpił w 2008 roku.

Z kolei rok 2009 przyniósł duże spadki cen na rynku pierwotnym i tym samym wzrost zainteresowania nabywców nowymi mieszkaniami. To spowodowało niewielki spadek liczby transakcji na rynku wtórnym, który – znacznie przetrzebiony z ofert – stał się mniej atrakcyjny dla kupujących. Atrakcyjność obszarów Krakowa obrazują średnie ceny mieszkań, jakie uzyskiwano za lokale, spośród których największym zainteresowaniem – w minionych sześciu latach – cieszyły się te położone w Śródmieściu i Krowodrzy. Mniejsze ceny notowano w Podgórzu, a tradycyjnie najtaniej było w Nowej Hucie.

Średnia cena transakcyjna za mieszkanie na rynku wtórnym (PLN)



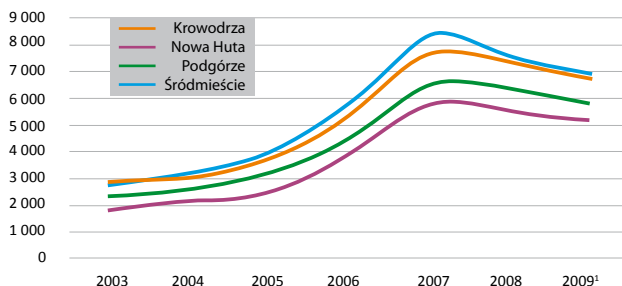
¹ wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Od ponad dwóch lat obserwujemy sukcesywny spadek cen mieszkań na obszarze całego miasta, z tym, że największe spadki obserwuje się w dzielnicach uznawanych za najdroższe. Zmniejszają się zatem różnice w średnich cenach mieszkań na obszarze poszczególnych dzielnic.

Średnia cena 1 m² lokali w 2009 roku zmalała w stosunku do poprzedniego roku we wszystkich dzielnicach Krakowa, przedłużając trend spadkowy zapoczątkowany w 2007 roku.

Średnia cena 1 m² mieszkania na rynku wtórnym (PLN)



¹ wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych

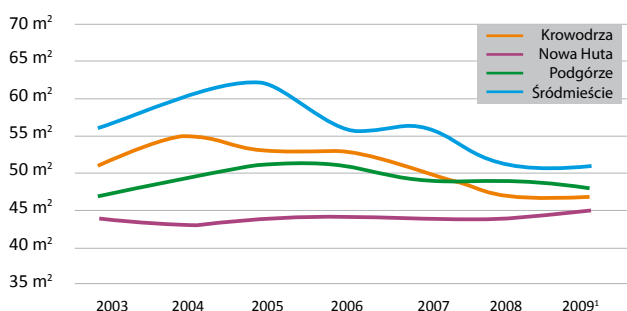
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Do 2007 roku dynamicznie rosły średnie ceny za 1 m² na wtórnym rynku mieszkań we wszystkich dzielnicach miasta. Wzrost był równomierny w całym Krakowie, zarówno w modnych, jak i peryferyjnych dzielnicach. Świadczyło to o niedoborze lokali na rynku. Od 2008 roku tendencja wyraźnie się odwróciła, jednak spadki nie są już tak silne, jak wzrosty w poprzednich latach.

Średnia powierzchnia mieszkania kupowanego na krakowskim rynku wtórnym wzrastała do roku 2005, lecz z nastaniem wysokich cen trend się odwrócił. Od 2006 roku średnia powierzchnia kupowanych lokali maleje. Spadek ten nie jest równomierny we wszystkich rejonach, a w Nowej Hucie nawet nieznacznie wzrasta. Przeciętny metraż lokali będących w obrocie spadał do 2008 roku, by w 2009 utrzymać się na poziomie z poprzedniego roku, z niewielkimi wahaniami w obrębie poszczególnych obszarów.

Średnia powierzchnia nabywanego lokalu wynosiła w ostatnich dwóch latach 48 m². Świadczy to o niewielkiej sile nabywczej kupujących, których stać było głównie na małe mieszkania. Właśnie małymi mieszkaniami handlowano głównie na obszarze wszystkich krakowskich dzielnic w czasie kryzysu na rynku mieszkaniowym. Transakcje dużymi mieszkaniami należały do rzadkości i okupione były długim oczekiwaniem na nabywcę oraz znacznymi upustami cenowymi.

Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym (m²)

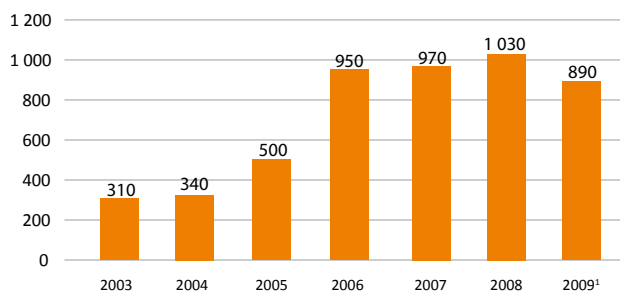


¹ wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Pochodną spadających cen i liczby transakcji w 2009 roku był malejący obrót. Zmniejszył się on o blisko 20% w stosunku do roku poprzedniego, który z uwagi na wzrost zainteresowania rynkiem wtórnym, wywołany obawami związanymi z upadkami deweloperów, zanotował w 2008 roku rekordowy poziom przekraczając jeden miliard złotych.

Obrót na wtórnym rynku mieszkań (mln PLN)



¹ wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Wraz z powrotem nabywców na rynek pierwotny, co miało miejsce w drugiej połowie 2009 roku, zmniejszyły się obroty na rynku wtórnym. Jednak wraz z ożywieniem akcji kredytowej banków w pierwszych miesiącach 2010 roku, znoszącej główne ograniczenia źródeł finansowania nieruchomości, należy spodziewać się większego zainteresowania kredytem bankowym. Doprowadzić to może do wzrostu środków pieniężnych zaangażowanych w rynek mieszkaniowy. Nie należy więc oczekiwać znaczącego spadku obrotów na rynku wtórnym w 2010 roku.

Podsumowanie

- Na krakowski rynek mieszkaniowy powoli powraca popyt wewnętrzny.
- Po wstrzymaniu zakupów na rynku pierwotnym w 2008 roku rynek wtórny notował rekordowe obroty przy spadających cenach mieszkań, by w 2009 roku ustabilizować się na umiarkowanym poziomie.
- Małe mieszkania na obszarze wszystkich dzielnic są inwestycjami o najmniejszym ryzyku, z potencjałem do umiarkowanych wzrostów w 2010 roku.
- Na początku 2009 roku nastąpiła kumulacja podaży mieszkań deweloperskich, których budowę rozpoczęto jeszcze w czasach hossy.
- Górka podaży z ostatnich lat zahamowała większość zaplanowanych realizacji deweloperskich, co spowodowało, że w II połowie 2009 roku oferta nowych mieszkań zaczęła się kurczyć.

III. 3. Rynek wynajmu mieszkań i domów



W 2009 roku odnotowano wzrost stawek za wynajem dla wszystkich – ze względu na liczbę pokoi – kategorii mieszkań. Porównując dane z I oraz IV kwartału 2009 roku można stwierdzić, że najsilniejszy wzrost zaobserwowano dla mieszkań największych – co najmniej czteropokojowych. Stawki za wynajem mieszkań mniejszych nie zmieniły się aż tak radykalnie. Nie oznacza to jednak, że cena wynajmu w Krakowie nie ulegała wahaniom i zaburzeniom wynikającym ze zjawisk sezonowych. Podobnie jak w latach poprzednich, średnia stawka za wynajem wzrosła znacznie w III kwartale 2009 roku. Jest to konsekwencja zwiększonego popytu na wynajem w III kwartale wynikająca z powrotu do Krakowa studentów po wakacjach. Podobnie jak w zestawieniu rocznym, najbardziej gwałtowny wzrost, po porównaniu danych z II i III kwartału, odnotowano dla mieszkań czteropokojowych i większych. Stawka za wynajem zwiększyła się w tym okresie aż o 17%. W III kwartale znacznie wzrosła również cena w przypadku mieszkań jednopokojowych: o 12%. Pod koniec 2009 roku średni koszt wynajmu mieszkania jednopokojowego wynosił 1 123 PLN.

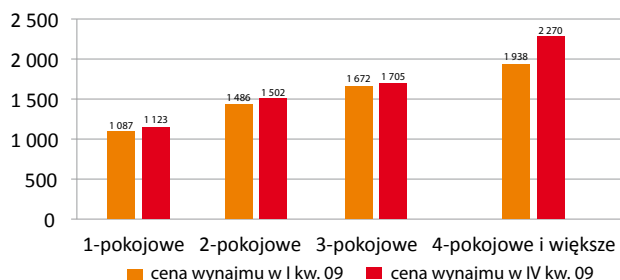
Ceny wynajmu mieszkań w Krakowie – podział ze względu na liczbę pokoi (PLN)

Mieszkania	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	różnica I-IV kwartał 2009
1-pokojowe	1 087	1 098	1 233	1 123	3%
2-pokojowe	1 486	1 448	1 544	1 502	1%
3-pokojowe	1 672	1 730	1 878	1 705	2%
4-pokojowe i większe	1 938	1 926	2 257	2 270	17%

Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

W IV kwartale ceny zazwyczaj nieco spadają. W ostatnich miesiącach 2009 roku stawki za wynajem również obniżyły się – w porównaniu z III kwartałem – kolejno o 9% dla mieszkań jednopokojowych, 3% dla dwupokojowych oraz 9% dla trzypokojowych. Jedynie mieszkania największe utrzymały tendencję wzrostową, lecz na niskim, 1% poziomie. Zdecydowanie najłagodniejszą dynamiką zmian w ciągu całego okresu charakteryzowały się mieszkania dwupokojowe. Wahania cen wynajmu mieszkań z tego segmentu były najmniejsze, a kwartalna amplituda zmian cen w przypadku mieszkań z tej grupy nie przekraczała 7% w ciągu całego roku. Ceny nieruchomości w Polsce wciąż są przeszacowane – uważała tak prawie połowa uczestników sondy przeprowadzonej przez portal KRN.pl. Tylko 15% respondentów twierdziło, że ceny mieszkań i domów są odpowiednie do ich wartości. Mimo sporych spadków cen, które odnotowano w ubiegłym roku, wciąż istnieje bardzo duża grupa osób, która nie może pozwolić sobie na zakup własnego lokalu. Takie osoby korzystają przede wszystkim z opcji wynajmu mieszkania. Porównując ceny wynajmu mieszkań z IV kwartału 2009 roku oraz z analogicznego okresu roku 2008, można zaobserwować spadki na tym rynku dla mieszkań z każdego segmentu. Największy spadek odnotowano dla mieszkań trzypokojowych (obniżka aż o 14%), wyraźnie zmniejszyła się również cena mieszkań czteropokojowych i większych (spadek o 11%).

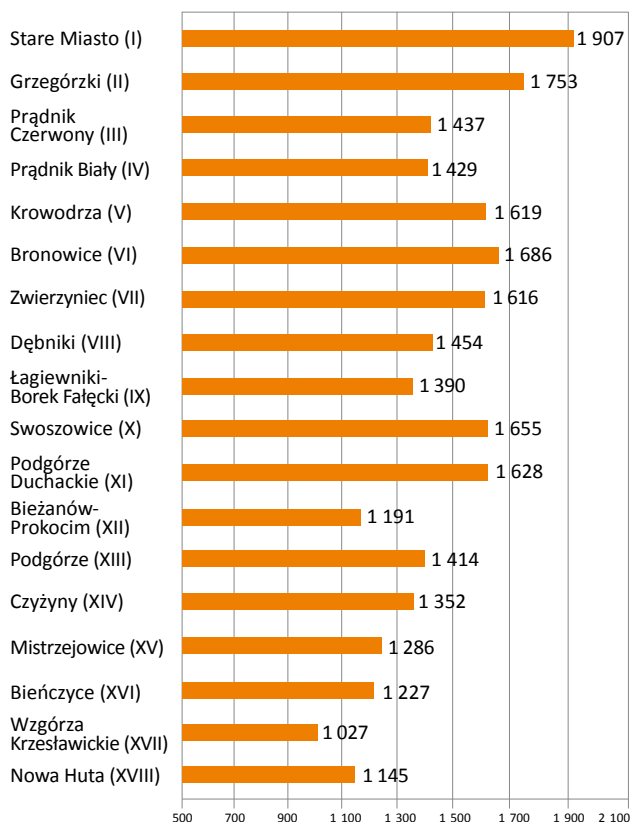
Cena wynajmu w Krakowie – porównanie I-IV kwartał 2009 (PLN)



Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

Różnice cenowe za wynajem mieszkań można zaobserwować w analizie cen mieszkań dwupokojowych w poszczególnych dzielnicach. Z analizy wynika, że podobnie jak w 2009 roku, najdroższe do wynajęcia były lokale położone w centrum. Koszt wynajmu mieszkania na Starym Mieście wynosił 1 907 PLN. Należy przy tym zwrócić uwagę, że była to stawka o ponad 100 PLN niższa niż w ubiegłym roku. W 2008 roku za wynajem mieszkania w tym rejonie trzeba było zapłacić ponad 2 000 PLN. Na kolejnych miejscach w zestawieniu znalazły się dzielnice: Grzegórzki (1 753 PLN), Bronowice (1 686 PLN) oraz Swoszowice (1 655 PLN). Wysoko, w porównaniu z 2008 roku, w rankingu cenowym uplasowały się oferty mieszkań położonych w dzielnicy Podgórze Duchackie (1 628 PLN). Ceny wynajmu w tej dzielnicy wzrosły o mniej więcej 200 PLN (12%). Niezmiennie najtaniej można było wynająć mieszkanie w dzielnicy XVII Wzgórza Krzesławickie, gdzie cena kształtowała się na poziomie 1 002 PLN. Do tanich należały również mieszkania położone w dzielnicy Nowa Huta (1 145 PLN) oraz Bieżanów-Prokocim (1 191 PLN).

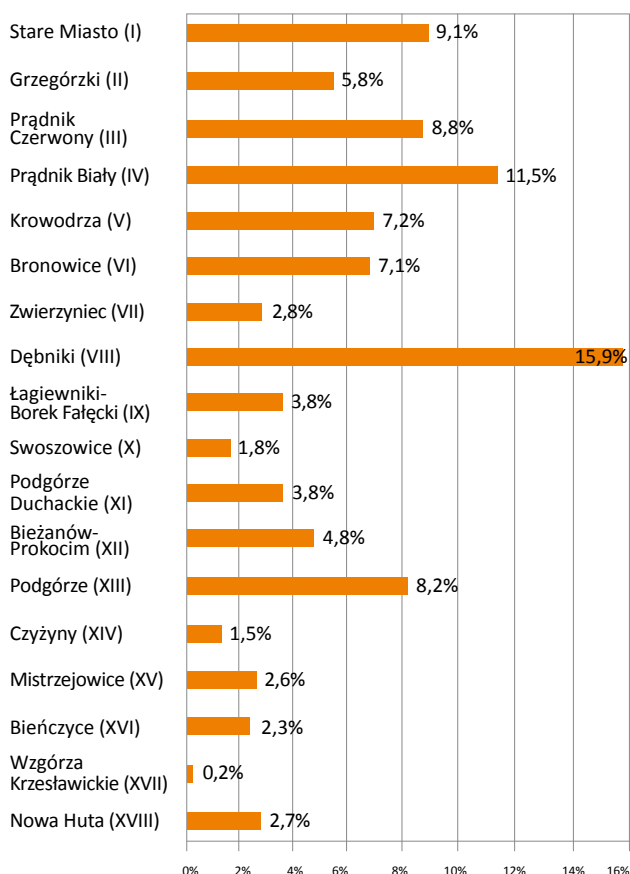
Cena wynajmu w Krakowie ze względu na dzielnicę w 2009 roku (PLN)



Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

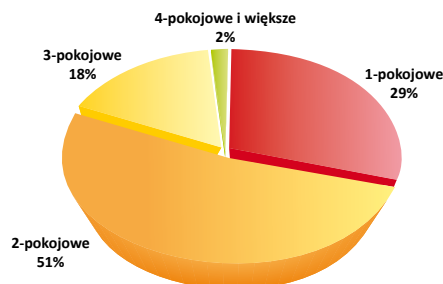
Podaż ofert na rynku wynajmu wzrosła w 2009 roku o około 15% w porównaniu z rokiem ubiegłym. Duża liczba mieszkań, które nie mogły znaleźć nabywców na rynku nieruchomości, zasilala podaż na rynku wynajmu. Dzielnica Dębniki – na obszarze, której znajdują się nowe osiedla – to miejsce, gdzie w 2009 roku zaobserwowano największy wybór ogłoszeń wśród mieszkań oferowanych do wynajmu. Prawie 16% wszystkich ogłoszeń lokali to oferty dotyczące tego rejonu Krakowa. Na kolejnych miejscach w zestawieniu znalazły się Prądnik Biały (11,5%) oraz Stare Miasto (9,1%). Zdecydowanie najtrudniej było znaleźć lokal do wynajęcia w dzielnicy Wzgórza Krzesławickie (0,2%) oraz Czyżyny (1,2%).

Podaż ofert wynajmu ze względu na dzielnicę w 2009 roku



Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

Podaż ofert wynajmu w 2009 roku ze względu na liczbę pokoi



Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

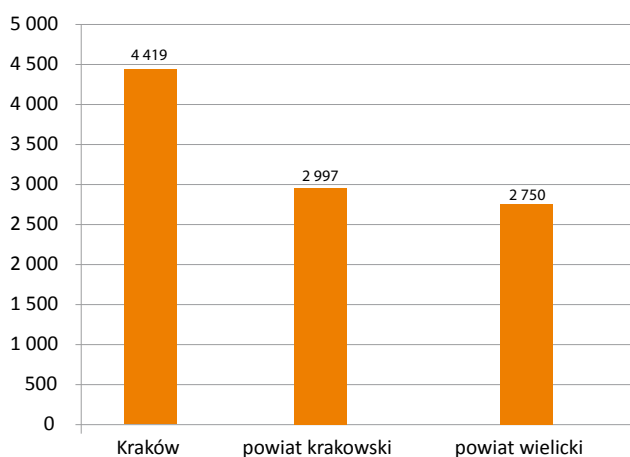
Na podstawie analizy podaży ofert wynajmu mieszkań ze względu na liczbę pokoi widać, że – podobnie jak w poprzednim roku – najczęściej oferowanych było lokali dwupokojowych. Stanowiły one ponad połowę z ogólnej liczby wszystkich ogłoszeń. Niemal co trzecie mieszkanie oferowane do wynajmu to była kawalerka (29%). Najtrudniej znaleźć było oferty dotyczące mieszkań dużych, czteropokojowych i większych. Tłumaczy to częściowo wysoki poziom cen, jaki utrzymuje się w przypadku lokali z tego segmentu.

Portal KRN.pl przeprowadził również badanie rynku wynajmu domów w Krakowie oraz w powiatach krakowskim i wielickim. Z obserwacji wynioskować można, że ceny domów w 2009 roku wzrosły w porównaniu z rokiem ubiegłym. W przypadku Krakowa wzrost ten wyniósł ponad 500 PLN. Istotnym jest również fakt, że ceny w powiecie krakowskim okazały się w 2009 roku wyższe niż



w powiecie wielickim, przeciwnie do roku ubiegłego. Prawie 3 000 PLN trzeba było zapłacić za wynajem domu w powiecie krakowskim oraz niecałe 2 800 PLN w przypadku powiatu wielickiego. Wyniki analizy pokazują, że podobnie jak w roku ubiegłym, odnotowano duże dysproporcje w cenach ofertowych dla nieruchomości położonych w mieście oraz w przypadku domów z sąsiednich powiatów. Łatwo zauważyć, że ceny wynajmu domów w Krakowie są o ponad 1 000 PLN wyższe niż w strefie podmiejskiej.

Cena wynajmu domów – porównanie I-IV kwartał 2009 (PLN)



Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

Podsumowanie

- W 2009 roku podaż ofert na rynku wynajmu wzrosła o około 15% w porównaniu z rokiem ubiegłym.
- Pod koniec 2009 roku średni koszt wynajmu mieszkania jednopokojowego zlokalizowanego w Krakowie wynosił 1 123 PLN.
- Ze względu na najniższą podaż ofert najtrudniej było znaleźć lokal do wynajęcia w dzielnicy Wzgórza Krzesławickie oraz Czyżyny.
- Ceny wynajmu domów w Krakowie były o ponad 1 000 PLN wyższe niż ceny nieruchomości położonych w strefie podmiejskiej.

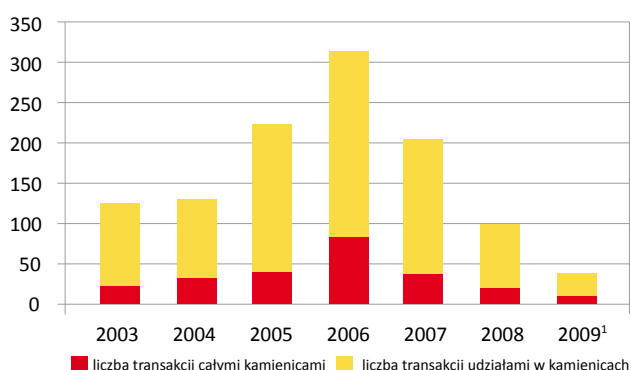
III. 4. Rynek kamienic i powierzchni zabytkowych



Kamienica to – historycznie – co najmniej jednopiętrowy, murowany miejski dom mieszkalny. Kamienice czynszowe były przystosowane zarówno do pełnienia funkcji mieszkalnych, jak i handlowo-usługowych. Ich partery, od strony ulicy zajmowały lokale handlowe, w oficynach zaś lokalizowano warsztaty, zakłady usługowe, małe fabryczki, magazyny, składy itp. Przedwojenne i zabytkowe kamienice są dominującą formą urbanistyczną centrum Krakowa, obejmującą najstarszą część Śródmieścia, Krowodrzy i Podgórze. Są atrakcyjnie położone i mają niepowtarzalne walory architektoniczne, historyczne i artystyczne. Najlepsze lokalizacje generują najwyższe dochody z czynszów i usług (handel, turystyka i gastronomia), a niepowtarzalność architektoniczna i historyczna jest źródłem dobrej „marki” dla właściciela takiego budynku. Dlatego w Krakowie kamienice zawsze stanowiły odrębny segment rynku nieruchomości, z własną dynamiką, popytem i podażą.

Specyfiką tego rynku jest jego ograniczona podaż, gdyż przedwojennych kamienic nie przybywa, a nowe oferty sprzedaży kamienic są najczęściej wynikiem regulacji stanów prawnych, zwłaszcza prawa własności. Najmodniejsze ulice, wzdłuż których rozciąga się zabytkowa i przedwojenna zabudowa mieszkalna, to w Śródmieściu obszar Plant z ulicą Floriańską, Rynkiem Głównym, Grodzką i Szewską, dalej przedwojenna dzielnica Kazimierz z ulicą Szeroką, Krakowską i Starowiślną, ponadto – ulica Stradomska, Zwierzyniecka, Karmelicka, Długa, Lubicz, Grzegorzewska. W dzielnicy Krowodrzy najatrakcyjniejszy pod względem zabytkowej zabudowy jest Salwator wokół placu Na Stawach i ul. Kościuszki, dużą atrakcję stanowi również obszar przy ulicach: Lea, Królewskiej, Mazowieckiej i Wrocławskiej. Największa liczba kamienic w dzielnicy Podgórze koncentruje się przy ulicach: Kalwaryjskiej i Limanowskiego z ich przecznicami, ale coraz modniejsze są także tereny powyżej tych ulic – na Wzgórzu Lasoty (Zamojskiego, Parkowa) oraz w dzielnicy Dębniki w Rynku Dębnickim.

Liczba transakcji na rynku kamienic w Krakowie w latach 2003-2009



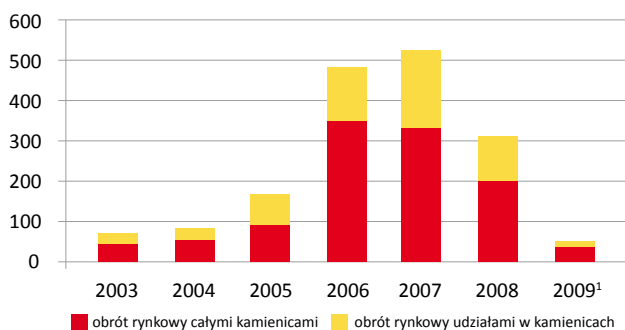
¹ wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mra.pl

Obrót rynkowy kamienicami w Krakowie koncentruje się na obszarze trzech dawnych dzielnic: Śródmieścia, Krowodrzy i Podgórze. Od 2006 roku odnotowujemy systematyczny spadek obrotów na tym rynku. W 2009 roku zawarto o 57% mniej transakcji sprzedaży kamienic lub ich udziałów niż w 2008, a wartość obrotów zmalała sześciokrotnie w stosunku do roku 2008. O 18% spadła średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej kamienicy w Śródmieściu.



Obrót rynkowy kamienicami i ich udziałami w latach 2003-2009 (mln PLN)

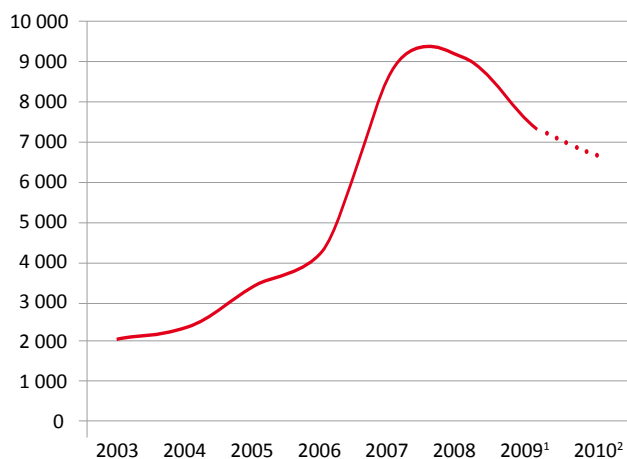


¹ wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Zarówno obroty, jak też liczba zawartych transakcji, począwszy od 2007 roku miały stałą tendencję spadkową, która w 2009 roku jeszcze bardziej się pogłębiła, co świadczy o dużej recesji na tym rynku. W ostatnim roku inwestorzy wstrzymali się z zakupami kamienic, popyt praktycznie „zamarł”. Właściciele zmienili zaledwie czternaście kamienic, przy rekordowej liczbie sprzedaży 97 kamienic w 2006 roku. Jeszcze gorzej wyglądała sytuacja, jeśli weźmie się pod uwagę wielkość rynku (obróty) – w 2009 roku zaangażowano zaledwie 54 mln PLN, podczas gdy w rekordowym 2007 aż 543 mln PLN (10-krotny spadek).

Trend cenowy kamienic w Śródmieściu w latach 2003-2009 (PLN/m² pu)



¹ wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych

² prognoza

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Po porównaniu pełnych danych o transakcjach w 2008 roku oraz niepełnych z 2009 roku, zaobserwować można gwałtowny spadek cen kamienic w Krakowie: w Śródmieściu ceny spadły o 18% (i najprawdopodobniej jeszcze spadną w 2010 o kolejne 11%). Indeks cenowy na wykresie ukazuje wyraźne odbicie cen w górę w latach 2003-2007 (z „gorączką zakupów” w 2006 i 2007 roku), stabilizację w 2008 roku i odwrócenie trendu na spadkowy w roku 2009. Szybki spadek cen kamienic jest zdeterminowany gwałtownym kurczeniem się popytu efektywnego przy ogromnej

niezrealizowanej podaży tych nieruchomości w stosunku do sprzedaży.

W 2009 inwestorzy wstrzymywali się z zakupami, a ofert sprzedaży przybyło, co jeszcze bardziej wpłynęło na brak równowagi na tym rynku. Na przełomie 2009 i 2010 roku oferowanych było do sprzedaży prawie 220 kamienic. Rok wcześniej takich ofert było 180, co oznacza 22% wzrost podaży. Największa liczba oraz wartość oferowanych kamienic dotyczyła obszaru Śródmieścia (117 ofert), wyraźnie mniej nieruchomości było do kupienia w Krowdrzy (33) i Podgórzu (70). Średnia cena ofertowa kamienicy w Śródmieściu sięgała prawie 9 100 PLN/m², a najdroższa oferta wyniosła 25 000 PLN/m². W Krowdrzy średnia cena ofertowa to 7 000 PLN/m², a maksymalna – ponad 12 000 PLN/m². W Podgórzu cena średnia nie przekraczała 8 000 PLN/m², a najwyższa wyniosła ponad 16 000 PLN/m². Najdroższą kamienicę oferowano na ul. Stradomskiej za cenę 60 mln PLN.

W 2009 roku, żadna kamienica w Śródmieściu nie została sprzedana za cenę wyższą niż 10 mln PLN, najdroższa osiągnęła cenę ponad 4 mln PLN. W Podgórzu najdroższa kosztowała 3 mln PLN, a w Krowdrzy nabywców znalazły jedynie udziały w kamienicach. Średni wydatek na zakup kamienicy w Krakowie to 2,5 mln PLN (w 2008 roku – 5,2 mln PLN). Cena 1 m² powierzchni użytkowej kamienicy nie przekroczyła 12 000 PLN, nawet w najdroższych punktach miasta (obwód Plant). Dla porównania, w 2008 roku maksymalna cena jednostkowa wyniosła prawie 20 000 PLN/m².

Pomimo tak dużej zapaści w tej dziedzinie, Kraków wciąż jest rynkiem o znaczeniu ponadregionalnym i międzynarodowym, o dużym potencjale inwestycyjnym. Analiza transakcji na historycznych obszarach Kazimierza i Stradomia wskazuje na duże zaangażowanie zagranicznego kapitału, głównie z państw Unii Europejskiej, USA i Izraela.

Rok 2010 będzie okresem konsolidacji rynku, po którym pojawiają się nowi inwestorzy, którzy zachęcenі niskimi cenami, a nawet okazjami (np. kamienica na Rynku Głównym do sprzedania za 30 mln PLN) zainwestują w kamienice. Zachętą dla nich będzie również stosunkowo dobra sytuacja makroekonomiczna kraju i wciąż bardzo dobra marka Krakowa jako stolicy turystycznej Polski.

Podsumowanie

- Od 2006 roku na rynku kamienic odnotowywane są systematyczne spadki obrotów.
- W 2009 roku obroty zmalały sześciokrotnie w stosunku do wyników z 2008 roku.
- Rok 2009 przyniósł także spadek cen i liczby zawieranych transakcji.
- Prognozy na rok 2010 są jednak optymistyczne, przewidując duży udział kapitału zagranicznego oraz pojawienie się nowych inwestorów, którzy zainteresują się krakowskimi kamienicami.





III. 5.1. Domy jednorodzinne w Krakowie

Rynek ofert



W 2009 roku oferty sprzedaży budynków oscylowały najczęściej w przedziale od 0,8 mln PLN do 1,5 mln PLN. W przeliczeniu na metr kwadratowy, większość ofert zawierała się w przedziale od 4 000 PLN/m² do 6 500 PLN/m². W dobrych lokalizacjach oferty przekraczały 10 000 PLN/m². Zdecydowanie przeważały oferty domów położonych na stosunkowo małych działkach. Zwykle mieściły się one w przedziale 3,5 ara do 8,5 arów. W ofercie najczęściej występowały domy o powierzchniach od 170 m² do 300 m². Przeciętna oferta na rynku to dom o powierzchni 220 m², położony na pięcioarowej działce, oferowany za ok. 1,1 mln PLN. Najdroższe domy rzadko przekraczały cenę ofertową 2,5 mln, powierzchnię budynku 450 m² i powierzchnię działki 15 arów. W ciągu ubiegłego roku oferty domów wykazywały tendencję spadkową i na koniec roku były tańsze o ok. 12% w odniesieniu do ofert z początku 2009 roku.

Rynek pierwotny

Analiza rynku pierwotnego w stosunku do roku ubiegłego wykazuje nadal sporą aktywność deweloperów. Już w poprzednich latach, większość inwestycji tego rynku przeniosło się do gmin sąsiednich z uwagi na niższe ceny gruntu i plany przestrzennego zagospodarowania, które ułatwiają deweloperom uzyskiwanie pozwoleń na budowę.

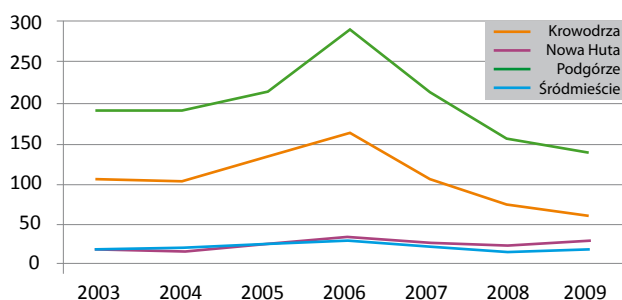
W 2009 roku realizowano lub ogłoszono budowę ponad 220 budynków jednorodzinnych, w większości w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, co przekłada się na powierzchnię ponad 36 tys. m². Jest to poziom zbliżony do notowanego w 2008 roku.

Ceny oferowanych budynków były zróżnicowane i uzależnione od lokalizacji, stanu wykończenia, standardu i wielkości działki – choć w tym aspekcie widać tendencję do zagęszczania zabudowy. Zakres cen notowanych zawierał się w przedziale od 3 400-5 000 PLN/m². Od ubiegłego roku zaobserwowano spadkową tendencję cen. Deweloperzy – otwarci na negocjacje – często oferowali rabaty lub bonusy w postaci dodatkowego wyposażenia lub zwiększenia zakresu robót wykończeniowych. Lokalizacjami większości inwestycji były obrzeża miasta – najwięcej odnotowano ich w dzielnicy Dębniaki w rejonie Podgórek Tynieckich, Sidziny (obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego) oraz w dzielnicy Swoszowice. Unikany przez deweloperów lokalizacjami były natomiast tereny Nowej Huty. Można było tam co prawda dostrzec powstające zespoły budynków, niemniej były to inwestycje realizowane przez małych przedsiębiorców.

Rynek wtórny

Na rynku wtórnym, 2009 rok był kolejnym, w którym odnotowano spadek o 7% liczby transakcji. O ile w latach poprzednich, spadek aktywności rynku był spowodowany wysokimi cenami i związanym z tym poszukiwaniem alternatywnych tańszych rynków, to w roku ubiegłym spadki były spowodowane w głównej mierze kryzysem finansowym.

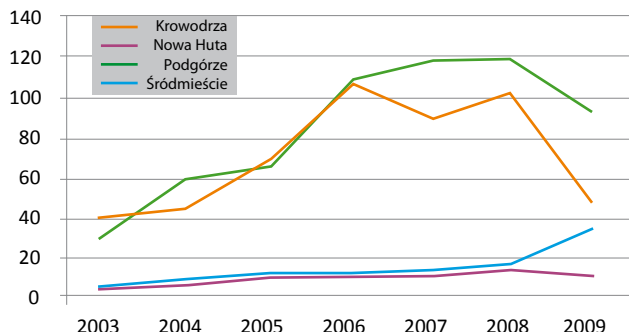
Liczba transakcji w latach 2003-2009



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mra.pl

Podobne zjawisko znalazło swoje odbicie w wielkości obrotów. Chociaż w latach wcześniejszych wielkość obrotów utrzymywała się na mniej więcej stałym poziomie, to w roku ubiegłym obroty spadły o 26% i zamknęły się kwotą 186 mln PLN.

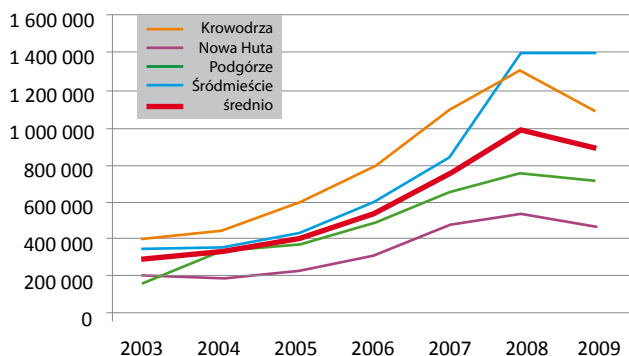
Łączne obroty w latach 2003-2009 (mln PLN)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

W latach 2003-2008 średnia cena domu stale rosła, by osiągnąć maksymalny pułap w roku 2008, na poziomie 1 mln PLN. W roku ubiegłym średnia cena za dom była niższa o ok. 7,5% w porównaniu z rokiem 2008. Spadek cen nie był zatem tak wyraźny, jak spadek obrotów. Można więc powiedzieć, że na rynku domów jednorodzinnych mamy do czynienia ze stanem wyczekiwania. Sprzedający nie są skłonni do wyraźnego obniżenia cen, zaś kupujący nie wyrażają chęci kupowania po obecnych cenach.

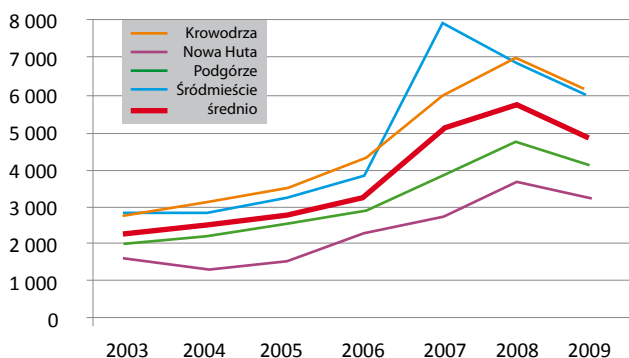
Średnie ceny za dom w latach 2003-2009 (PLN)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

W 2009 roku średnia cena w przeliczeniu na powierzchnię budynku spadła o 13% i wyniosła 4 900 PLN/m². Główną przyczyną było obniżanie cen za domy duże, które trudno sprzedać.

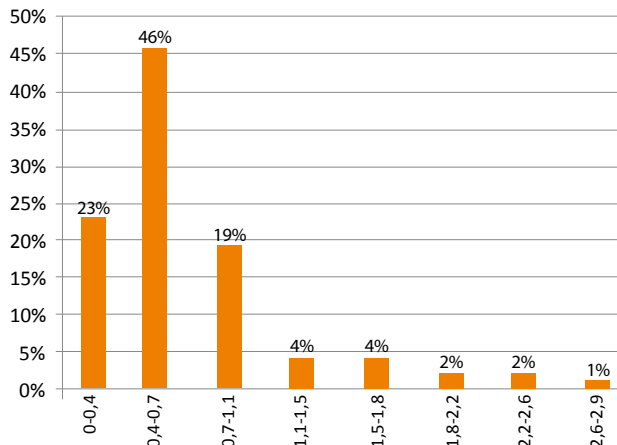
Średnie ceny za 1m² powierzchni budynku w latach 2003-2009 (PLN)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

W ubiegłym roku, najczęściej osiągnięte ceny domów zawierały się w granicach od 400 000 PLN do 700 000 PLN. Transakcje w tym przedziale cenowym stanowiły prawie połowę wszystkich zawartych umów w 2009 roku. Ceny do 1 mln PLN stanowiły ok. 85% wszystkich transakcji. Domy droższe kupowano sporadycznie.

Udział transakcji w przedziałach cenowych w 2009 roku (mln PLN)

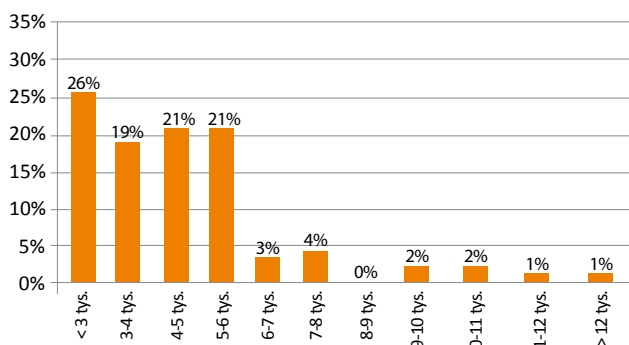


Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Kryzys spowodował, że najchętniej kupowano domy, których cena wynosiła do 3 000 PLN/m². Absolutną barierą cenową było 6000 PLN/m². Powyżej tej kwoty zawarto zaledwie 13% transakcji.



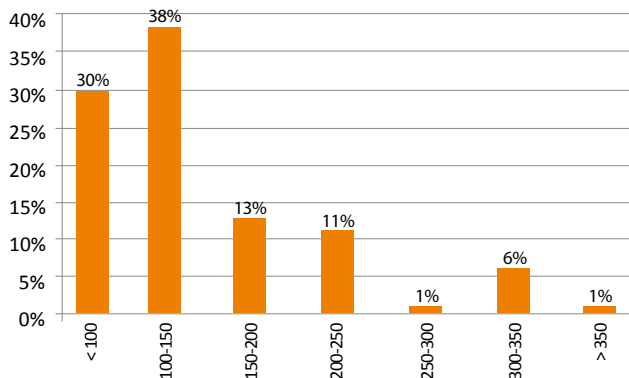
Udział transakcji w przedziałach cen za 1m² w 2009 roku (PLN)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Najchętniej kupowano domy stosunkowo niewielkie, o powierzchni do 150 m². W tym przedziale zawarto łącznie 68% transakcji. Domy większe, o powierzchniach do 250 m², cieszyły się mniejszą popularnością.

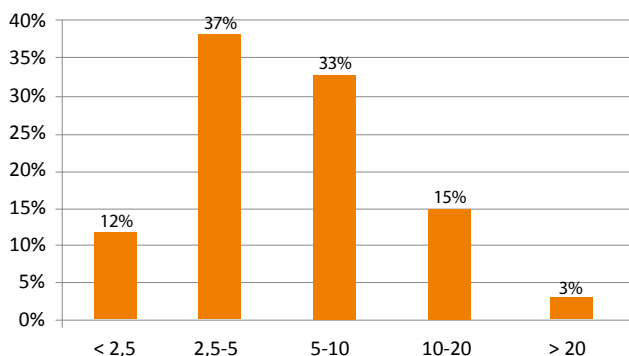
Udział transakcji w przedziałach powierzchni domów w 2009 roku (m²)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Z uwagi na wysokie ceny ziemi, domy będące przedmiotem transakcji były najczęściej położone raczej na niewielkich działkach. 70% ogólnej liczby transakcji stanowiły domy położone na działkach od 2,5 do 10 arów.

Udział transakcji w przedziałach powierzchni działek w 2009 roku (ar)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Kryzys finansowy, który w Polsce zaczął się w drugiej połowie 2008 roku, odcisnął swoje piętno na rynku domów jednorodzinnych w Krakowie, zwłaszcza w roku ubiegłym. Głównym przejawem kryzysu był znaczący (o 26%) spadek wielkości obrotów. Ceny domów obniżyły się jednak nieznacznie (o 7,5%). Spadki wielkości obrotów oraz liczby transakcji wynikały również z wycofywania ofert sprzedaży z uwagi na niski popyt spowodowany kryzysem, który skutkowało również obniżeniem zdolności nabywczej kupujących. Nieduży spadek cen należy odczytać jako stagnację i wyczekiwanie na zwiększenie popytu i powrót wzrostów cen.

Podsumowanie

- W 2009 roku najchętniej kupowano niewielkie domy, położone na działkach mieszczących się w przedziale od 2,5 do 10 arów.
- Zarówno rynek pierwotny, jak i wtórny, zanotowały tendencję spadkową, zarówno jeśli chodzi o obroty (26%), jak i o ceny (7,5%).
- Gorsza sytuacja na rynku domów jednorodzinnych była wynikiem kryzysu finansowego, który rozpoczął się w Polsce w 2008 roku.
- Obecna sytuacja wydaje się jednak tylko chwilowym okresem oczekiwania na zmianę koniunktury i wzrost popytu, który poprowadzi za sobą także wzrost cen.

III. 5.2. Domy jednorodzinne w strefie podmiejskiej Krakowa

Analiza sytuacji



Rok 2009 potwierdził zainteresowanie mieszkańców Krakowa nieruchomościami w obszarze metropolitalnym miasta. W związku z tym, deweloperzy coraz częściej decydowali się na inwestycje poza Krakowem, oferując domy za rozsądną cenę.

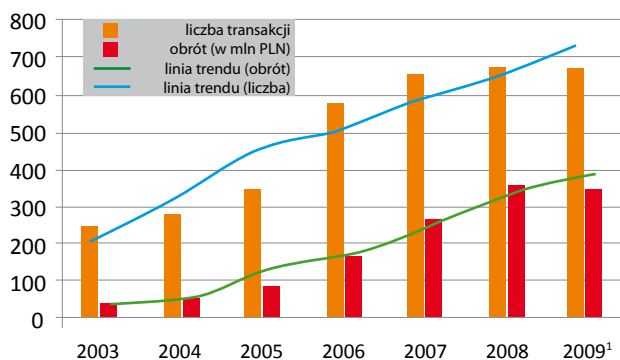
Od 2003 do 2008 roku zaobserwowano stały wzrost liczby zawieranych umów kupna – sprzedaży nieruchomości, zarówno w powiecie krakowskim, jak i w powiecie wielickim. W powiecie krakowskim, na przestrzeni ostatnich 3 lat, liczba transakcji się ustabilizowała – wynosi około 650 na rok, natomiast szacowana (brak informacji o wszystkich transakcjach z 2009 roku) tendencja w 2009 roku była lekko wzrostowa – 671¹ zanotowanych transakcji, co oznacza wzrost o 3% w porównaniu do 2008 roku, w którym dokonano 667 transakcji.

W powiecie wielickim dynamika transakcji miała następujący przebieg: w 2009 roku – 222¹, w 2008 roku – 304, w 2007 roku – 326. Nastąpił spadek liczby zawieranych transakcji o 7% dla lat 2007-2009 i ponad 27% dla 2009 roku, w porównaniu z 2008 rokiem.

W ostatnich dwóch latach, wolumen obrotu w powiecie krakowskim osiągnął poziom około 350 mln PLN (354,3 mln w 2008 roku i 351,9 mln¹ w 2009 roku – spadek o 1%). Świadczy to o ustabilizowaniu ceny transakcyjnej w przeliczeniu na 1 transakcję w ciągu ostatnich dwóch lat.

Dla powiatu wielickiego, wartość obrotu wyniosła 93,177 mln¹ dla 2009 roku, (136,6 mln w 2008 i 108,9 mln w 2007 roku). Po wzroście o 25% w 2008 roku, w 2009 nastąpił bardzo duży spadek o 32%.

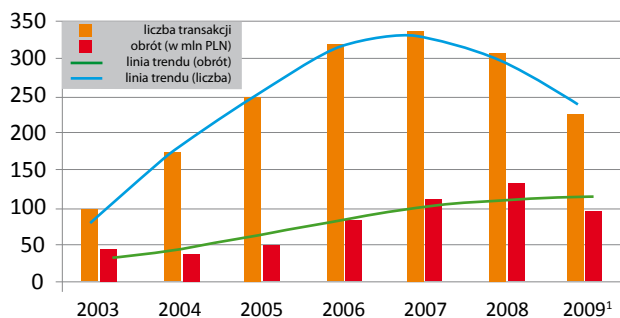
Liczba transakcji i obrót domami w powiecie krakowskim



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości - mrn.pl

Linie trendu na wykresie „Liczba transakcji i obrót domami w powiecie krakowskim” ilustrują ustabilizowanie się liczby transakcji i takiego stanu należy oczekiwać również w przypadku wolumenu obrotu.

Liczba transakcji i obrót domami w powiecie wielickim



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości - mrn.pl

¹ wartości szacowane na podstawie niekompletnych danych



W powiecie wielickim, przebieg linii trendu potwierdza tendencje spadkowe, dotyczące zarówno liczby transakcji, jak i wolumenu sprzedaży w ostatnich 3 latach, przy czym w 2009 roku spadek był znaczny.

Powiat krakowski

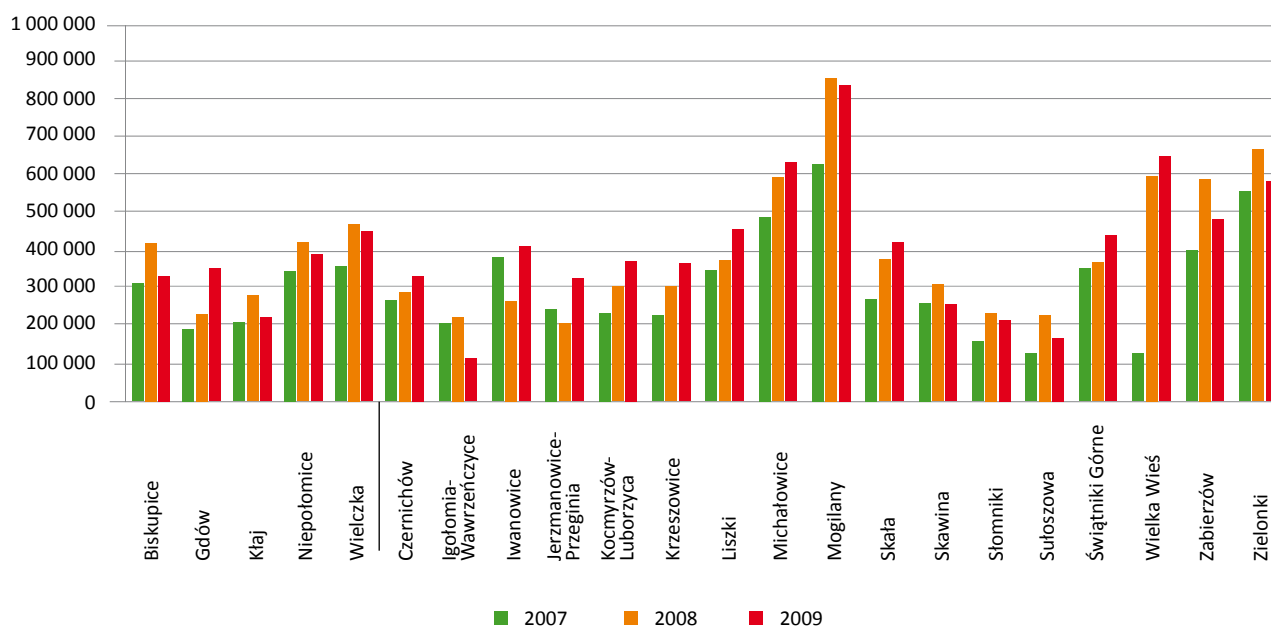
Największą liczbę transakcji dotyczących domów jednorodzinnych tradycyjnie zanotowano w gminach Zielonki, Zabierzów, Wielka Wieś, przy czym zaobserwowano znaczący przyrost liczby transakcji w gminie Zabierzów i Zielonki, a spadek w gminie Liszki i Świątniki Górne. Największą popularnością wśród kupujących cieszyły się tereny przy północno-zachodnich granicach miasta Krakowa. Gmina Mogilany, południowy sąsiad miasta, przyciągała nabywców malowniczym krajobrazem i atrakcyjnymi widokami (przy sprzyjających warunkach pogodowych można zobaczyć Tatry).

Liczba transakcji, obrót i średnie ceny domów jednorodzinnych w powiecie krakowskim w 2009 roku

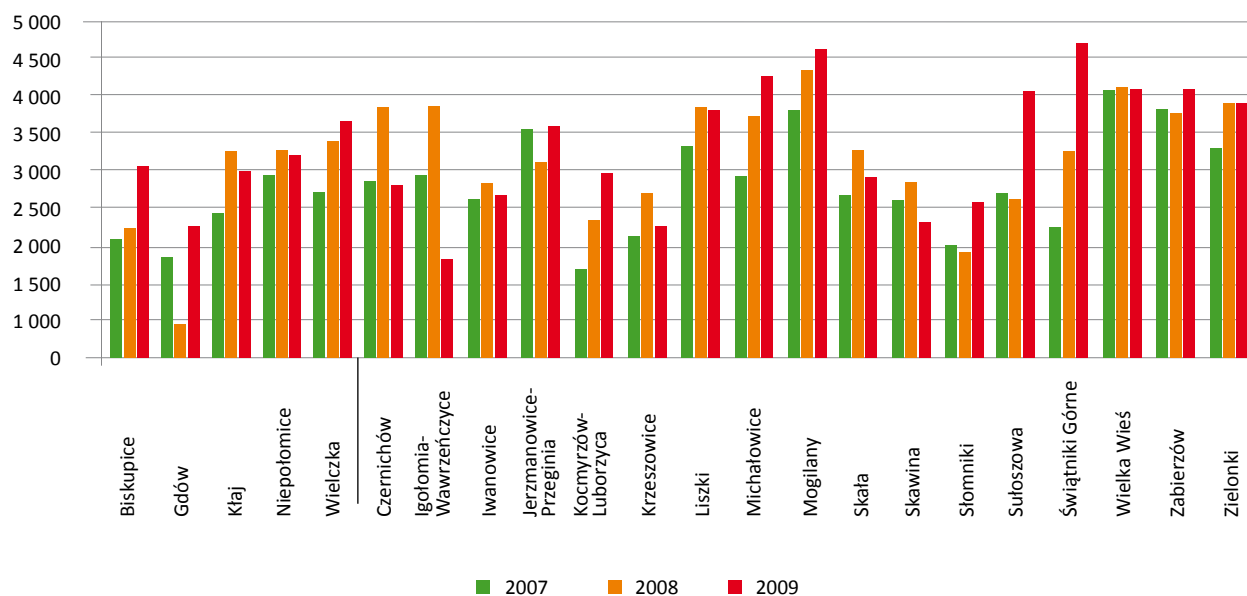
Gmina	Liczba transakcji	Obrót (tys. PLN)	Średnia cena transakcyjna (PLN)
Czernichów	34	11 427	336 088
Igołomia-Wawrzeńczyce	5	615	123 000
Iwanowice	12	4 949	412 417
Jerzmanowice-Przegonia	10	3 125	312 500
Kocmyrów-Luborzycza	12	5 413	451 083
Krzeszowice	27	9 800	362 948
Liszki	33	12 204	369 818
Michałowice	43	27 238	633 442
Mogilany	67	56 218	839 075
Skała	18	7 703	427 944
Skawina	17	4 402	258 941
Słomniki	14	2 981	212 929
Sułoszowa	4	629	157 250
Świątniki Górne	4	1 752	438 100
Wielka Wieś	55	35 136	638 836
Zabierzów	96	35 136	638 836
Zielonki	151	90 437	576 032

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości - mrn.pl

Średnia cena transakcyjna domów w latach 2007-2009 w powiecie wielickim i krakowskim (PLN)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości - mnrn.pl

Średnia cena 1 m² domu w latach 2007-2009 w powiecie wielickim i krakowskim¹ (PLN)¹ Średnia cena 1 m² obliczona z transakcji, w których podana była powierzchnia użytkowa budynku.

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości - mnrn.pl

Największy obrót kwotowy zanotowano w gminie Zielonki, natomiast najwyższą cenę transakcyjną zawarto w gminie Mogilany – za dom jednorodzinny na dużej działce we wsi Włosz (cena transakcyjna 2,675 mln PLN).

W przypadku siedmiu gmin (m.in. Mogilany, Zielonki, Zabierzów), zanotowano spadek średniej ceny transakcyjnej, natomiast w dziesięciu gminach nastąpił wzrost tej wartości.

Powiat wielicki

Powiat wielicki charakteryzował się spadkiem zarówno liczby transakcji, jak i wolumenu sprzedaży.

Liczba transakcji, obrót i średnie ceny domów jednorodzinnych w powiecie wielickim w 2009 roku

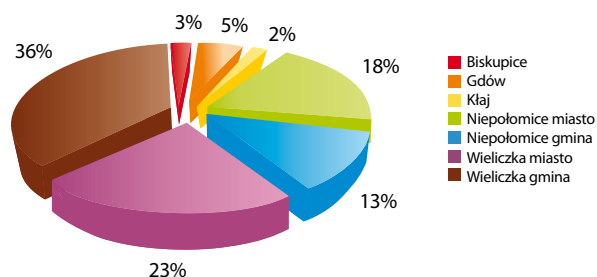
Gmina	Liczba transakcji	Obrót (tys. PLN)	Średnia cena transakcyjna (PLN)
Biskupice	7	2 194	313 429
Gdów	13	4 575	351 908
Klaj	7	1 468	209 714
Niepołomice	66	26 348	399 226
Niepołomice miasto	38	15 703	413 232
Wieliczka	109	50 120	459 820
Wieliczka miasto	41	19 231	469 057

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości - mnrn.pl

W 2009 roku największą liczbę transakcji dotyczących domów jednorodzinnych tradycyjnie zanotowano w gminie Wieliczka 54%, natomiast w gminie Niepołomice było ich 23%. Porównywalną liczbę transakcji odnotowano w miastach Wieliczka i Niepołomice.

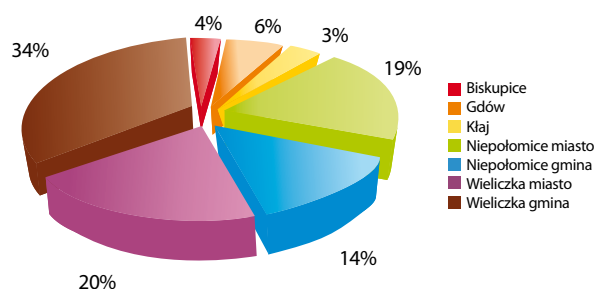
Największą popularnością wśród kupujących cieszyły się tereny przy południowo-wschodnich granicach miasta Krakowa. Domy w Wieliczce i Niepołomicach osiągały również najwyższe ceny średnie za 1 m².

Udział wartości transakcji dotyczących domów jednorodzinnych w gminach powiatu wielickiego w 2009 roku



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości - mnrn.pl

Udział liczby transakcji dotyczących domów jednorodzinnych w gminach powiatu wielickiego w 2009 roku



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości - mnrn.pl

W powiecie wielickim najwyższe średnie ceny osiągały nieruchomości w Wieliczce i Niepołomicach. Na uwagę zasługuje wzrost cen w gminie Gdów.

Najdroższa transakcja odnotowana w 2009 roku w powiecie wielickim dotyczyła nieruchomości położonej w Grabówkach (gmina Wieliczka), zaś najwyższa cena za 1 m² domu jednorodzinnego – w Wieliczce.

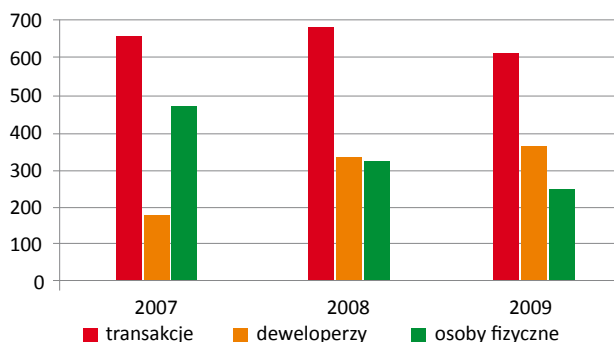
Rynek deweloperski

Do tej kategorii zaliczono wszystkie transakcje, w których stroną sprzedającą były firmy i spółki budujące na sprzedaż.

Powiat krakowski

W ostatnich latach obserwujemy coraz większy udział deweloperów w rynku domów.

Liczba transakcji w powiecie krakowskim z uwzględnieniem rynku deweloperskiego w latach 2007-2009



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości - mnrn.pl

Podczas gdy w 2007 roku, jako podmioty sprzedające dominowały osoby fizyczne (73% transakcji), obecnie 56% udziału w liczbie transakcji mają deweloperzy. Wynika z tego, że coraz więcej osób rezygnuje z samodzielnego zakupu działki i budowy domu, preferując zakup nieruchomości w stanie deweloperskim, do samodzielnego wykończenia.

Na osiedlach domów jednorodzinnych realizowanych w ostatnich latach w gminach przyległych do Krakowa: Zielonki, Zabierzów, Michałowice oraz Mogilany, oferowano domy w cenach zbliżonych do średnich dla danego obszaru. Deweloperzy zapewniają współczesny standard i ogrodzenie całego osiedla.

Zestawienie obrotu, cen maksymalnych i minimalnych oraz średniej za 1m² w sprzedaży deweloperskiej z wybranych gmin powiatu krakowskiego w 2009 roku

Gmina	Obrót (tys. PLN)	Max. cena (PLN/m ²)	Min. cena (PLN/m ²)	Średnia cena (PLN/m ²)
Czernichów	7 413	3 376	3 240	3 308
Iwanowice	1 380	3 082	1 617	2 324
Kocmyrzów-Luborzyca	7 573	4 509	1 545	3 047
Liszki	2 215	b.d.	b.d.	2 827
Michałowice	21 754	7 365	2 111	4 527
Mogilany	42 612	7 271	2 253	4 795
Skała	4 680	3 729	1 996	3 104
Wielka Wieś	24 956	5 417	1 750	4 003
Zabierzów	28 183	5 738	2 813	4 167
Zielonki	79 053	7 500	1 967	4 003

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Średnia cena transakcyjna, ceny maksymalne i minimalne w sprzedaży deweloperskiej z wybranych gmin powiatu krakowskiego w 2009 roku

Gmina	Średnia cena transakcyjna (PLN)	Cena maksymalna (PLN)	Cena minimalna (PLN)
Czernichów	463 281	b.d.	b.d.
Iwanowice	460 000	b.d.	b.d.
Kocmyrzów-Luborzyca	398 579	b.d.	b.d.
Liszki	553 750	900 000	400 000
Michałowice	725 133	1 600 000	380 000
Mogilany	926 348	2 427 246	396 000
Skała	425 445	648 500	261 270
Wielka Wieś	594 190	845 000	180 000
Zabierzów	485 914	944 000	100 000
Zielonki	612 814	1 537 000	295 000

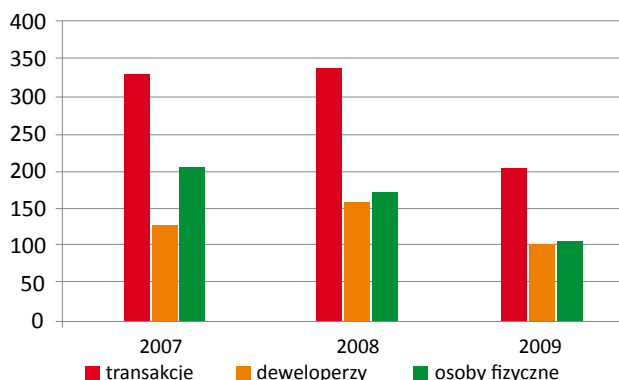
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Najwyższe średnie ceny utrzymywały się na terenie gmin Mogilany, Wielka Wieś, Michałowice i Zielonki.

Powiat wielicki

W powiecie wielickim udział deweloperów w rynku domów jednorodzinnych wzrósł w 2008 roku o blisko 50%. W 2009 roku liczba transakcji spadła, ale udział transakcji deweloperskich utrzymał się na tym samym wysokim poziomie 50%. Dla potrzeb niniejszej analizy, w kategorii deweloperzy zawarto wszystkie transakcje, w których stroną sprzedającą były różnego rodzaju firmy i spółki budujące na sprzedaż.

Zestawienie transakcji deweloperskich i osób fizycznych w powiecie wielickim w latach 2007-2009



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości - mrn.pl

Sprzedaże deweloperskie odnotowano w gminie Wieliczka (59 transakcji) i Niepołomice (39 transakcji); w pozostałych gminach była tylko jedna transakcja.

Obrót w sprzedaży deweloperskiej z wybranych gmin powiatu wielickiego w 2009 roku

Gmina	Obrót (tys. PLN)	Średnia cena transakcji (PLN)	Średnia cena (PLN/m ²)	Max. cena (PLN/m ²)	Min. cena (PLN/m ²)	Cena max. (tys. PLN)	Cena min. (tys. PLN)
Niepołomice	18 209	466 918	3 377	3 850	1 959	860	265
Wieliczka	31 707	537 421	3 988	5 258	2 083	1 924	255

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości - mrn.pl

Deweloperskie ceny domów w powiecie wielickim były niższe od analogicznych cen w powiecie krakowskim w Zielonkach, Michałowicach, Wielkiej Wsi czy Mogilanach, ale zbliżone były do cen domów w Zabierzowie i Liszkach.

Wieliczka pozostała liderem powiatu wielickiego w sprzedaży deweloperskiej.

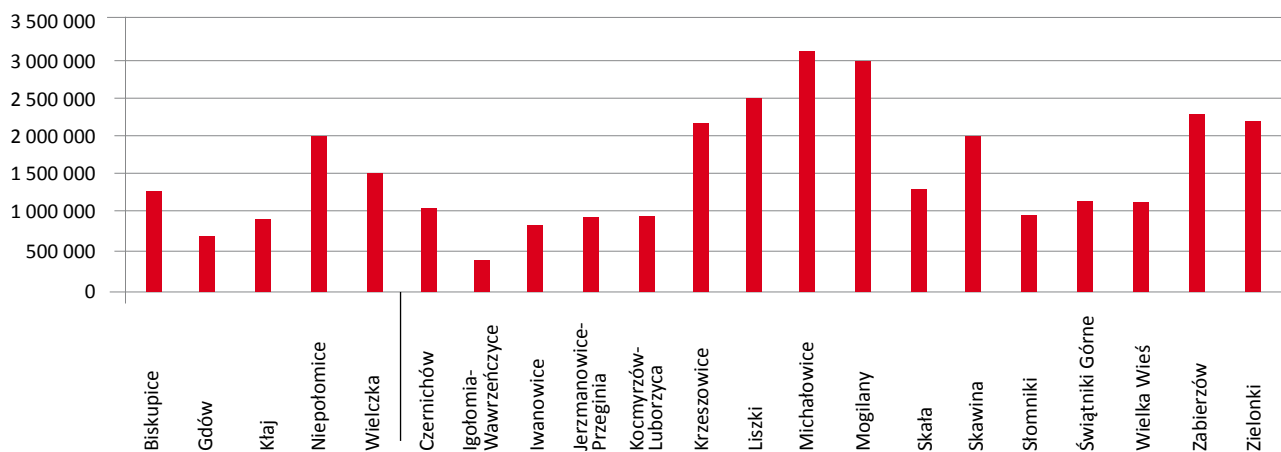
Oferty

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

Powiat krakowski

W powiecie krakowskim ceny były zróżnicowane, a istotny wpływ na ich wysokość miała lokalizacja nieruchomości. Najliczniejsze oferty dotyczyły budynków w gminach Zielonki, Zabierzów, Michałowice, Wielka Wieś i Mogilany. Najdroższe oferty występowały w Mogilanach, natomiast najwyższa ze wszystkich ofert – 3,17 mln PLN – dotyczyła domu o pow. 166 m² w Michałowicach. Poziom cenowy maksymalnych ofert w danej gminie wskazuje, że były to oferty jednostkowe. Przeznaczając około 450 tys. PLN na zakup domu, można było znaleźć dość dużo takich ofert,

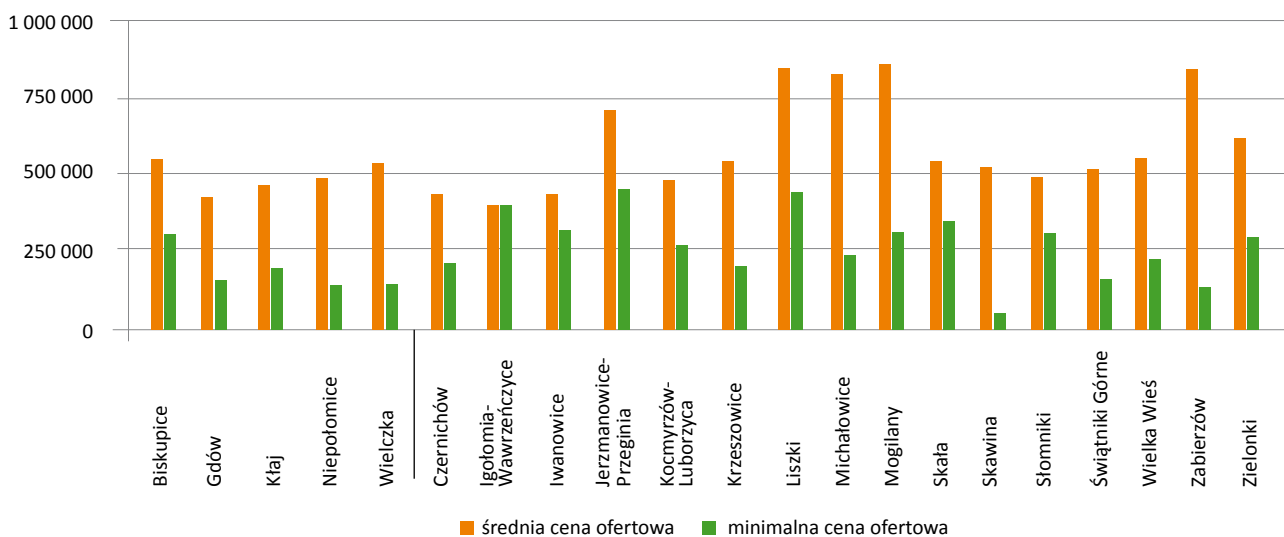
Maksymalne ceny ofertowe domów w 2009 roku w powiecie wielickim i krakowskim¹ (PLN)



¹ w 2009 roku w gminie Sułoszowa nie odnotowano żadnej oferty

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości - mnrn.pl

Średnie i minimalne ceny ofertowe domów w 2009 roku w powiecie wielickim i krakowskim¹ (PLN)



¹ w 2009 roku w gminie Sułoszowa nie odnotowano żadnej oferty

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości - mnrn.pl

choć z reguły dotyczyły one niedużych budynków, na małych działkach, wymagających dodatkowych nakładów. Kwota 700 tys. PLN pozwalała na dość szeroki wybór w ofertach. Średnia cena za 1m² mieściła się w przedziale od 2 900-4 690 PLN. Oferowano domy o powierzchni ok. 60 m², z reguły kilkudziesięcioletnie, których ceny w przeliczeniu na 1 m² powierzchni były wysokie i znacząco wpływały na średnią w przypadkach, kiedy ofert w gminie było mało (w gminie Jerzmanowice-Przeginia średnia cena PLN/m² była najwyższa).

Maksymalne, średnie i minimalne ceny ofertowe za 1m² domu w powiecie krakowskim w 2009 roku¹

Gmina	Min. cena (PLN)	Średnia cena (PLN)	Max. cena (PLN)	Liczba ofert
Czernichów	1 669	3 106	5 282	24
Igołomia-Wawrzeńczyce	4 200	4 200	4 200	1
Iwanowice	2 269	3 240	7 980	11
Jerzmanowice-Przeginia	3 746	4 690	6 154	54
Kocmyrzów-Luborzycza	1 935	3 295	6 013	25
Krzeszowice	2 000	3 799	6 850	30
Liszki	2 500	4 175	8 929	11
Michałowice	1 101	4 243	19 096	52
Mogilany	1 964	4 194	9 900	44
Skała	1 955	3 049	5 702	13
Skawina	1 043	3 299	7 692	22
Słomniki	2 308	4 343	7 705	4
Świątniki Górne	1 650	2 941	6 111	22
Wielka Wieś	1 905	3 675	5 929	51
Zabierzów	1 043	4 406	8 621	63
Zielonki	1 314	3 965	6 875	89
Średnia cena dla powiatu	1 043	3 852	19 096	

¹ w 2009 roku w gminie Sułoszowa nie odnotowano żadnej oferty

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości - mnrn.pl

Powiat wielicki

W powiecie wielickim wśród ofert najczęściej pojawiały się domy w gminie Wieliczka i w gminie Niepołomice.

Maksymalne, średnie i minimalne ceny ofertowe za 1m² domu w powiecie wielickim w 2009 roku

Gmina	Min. cena (PLN)	Średnia cena (PLN)	Max. cena (PLN)	Liczba ofert
Biskupice	2 099	3 227	5 962	13
Gdów	2 230	2 230	4 063	5
Kłaj	1 831	3 334	4 400	6
Niepołomice	1 043	3 159	6 250	51
Wieliczka	667	3 576	7 667	110

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości - mnrn.pl

W gminie Wieliczka jest obecnie około 110 ofert sprzedaży domów jednorodzinnych. Na zakup domu na terenie tej gminy, trzeba przeznaczyć ok. 540 tys. PLN. W pięciu ofertach proponowana cena przekraczała 1 mln PLN. Najniższe oferty dotyczyły domów w stanie surowym, w bardziej peryferyjnej lokalizacji. Średnia cena ofertowa w gminie Wieliczka, w przeliczeniu na 1 m² mieściła się z reguły w przedziale 3 400-3 500 PLN, natomiast w najdroższych lokalizacjach przekraczała nawet 7 000 PLN. W samej Wieliczce, średnia cena domu wynosiła blisko 600 tys. PLN, a cena 1 m² – około 4 000 PLN.

Drugim ważnym obszarem rynku nieruchomości na terenie powiatu wielickiego jest gmina Niepołomice. Oferowano tu do sprzedaży 51 domów jednorodzinnych. Średnie ceny ofertowe dla całej gminy mieściły się w przedziale 425-492 tys. PLN, a w mieście Niepołomicach – w przedziale 500-571 tys. PLN. W przypadku inwestycji zakończonych, trzeba było liczyć się z wydatkiem nawet 2 mln PLN za nieruchomość (ponad 5 000 PLN/m²), ale można było również znaleźć oferty w okolicach 300-500 tys. PLN,



a proponowana cena ponad 1 mln PLN dotyczyła tylko trzech ofert. Średnie ceny 1 m² oscylowały wokół 3 000 PLN, a najwyższa przekroczyła 6 000 PLN.

Na terenie gminy Biskupice zanotowano 13 ofert. Ceny mieściły się w przedziale od 320 tys. PLN do 1 250 tys. PLN, średnia cena wyniosła 507 tys. PLN. Cena w przeliczeniu na 1m² mieściła się w przedziale 2 100-5 960 PLN, a średnia – około 3 000 PLN.

W gminie Gdów odnotowano zaledwie 5 ofert, w których cena, w przeliczeniu na 1m² wynosiła około 3 000 PLN. Oferowane ceny domów były zróżnicowane: najdroższy dom oferowano za 650 tys., a cena średnia wynosiła 414 tys. PLN.

Z kolei w gminie Kłaj pojawiło się 6 ofert, a ceny zawierały się w przedziale 179-880 tys. PLN, natomiast średnia cena wyniosła ok. 440 tys. PLN, a 1 m² kosztował ok. 3 500 PLN.

Analiza ofert wskazuje na tendencję wyrównania cen. Liczba ofert i długi czas ich zamieszczania na portalach ogłoszeniowych świadczy o przewadze podaży nad popytem. W ofercie analizowano nieruchomości eksponowane na rynku w 2009 roku.

Tendencje rozwoju

Biorąc pod uwagę trudną koniunkturę na rynku nieruchomości, spowodowaną przede wszystkim ograniczeniem w dostępie do kredytów, sytuacja w segmencie domów jednorodzinnych jest dobra. W powiecie krakowskim utrzymała się liczba transakcji i nie zanotowano spadków cen transakcyjnych. W powiecie wielickim odnotowano spadki zarówno liczby transakcji, jak i wolumenu sprzedaży, przy czym spadki te w różnym stopniu dotyczyły poszczególnych gmin. Doniesienia o polepszeniu oferty kredytowej banków powinny spowodować wzrost popytu na tego typu nieruchomości. Pozytywne sygnały z rynku mieszkaniowego mogą zachęcić do sprzedaży mieszkań w celu przeprowadzenia się do domu jednorodzinnego w pobliżu Krakowa. W najbliższym czasie można oczekiwać skrócenia okresu ekspozycji na rynku (interwał czasu pomiędzy zamieszczeniem oferty a chwilą sprzedaży). Największym zainteresowaniem cieszą się nieruchomości w odległości do 25 km od Krakowa, chociaż poszukiwane są również bardziej oddalone lokalizacje w korzystnych cenach i ten stan rzeczy zapewne nie ulegnie zmianie. Coraz większy udział w ofercie rynkowej będą mieć domy w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, budowane przez deweloperów, którzy stają się podstawowym uczestnikiem rynku.

W 2010 roku można oczekiwać lekkiego wzrostu na rynku nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi – dotyczy to zarówno średniej ceny całej nieruchomości, jak i średniej ceny 1 m² domów.

Podsumowanie

- W 2009 roku nastąpiła stabilizacja średniej ceny jednostkowej transakcji, zarówno w powiecie krakowskim, jak i wielickim.
- Najwięcej transakcji na rynku nieruchomości domami jednorodzinnymi miało miejsce w gminach, w których ceny tych nieruchomości były najwyższe.
- Zaobserwowano wzrost cen w gminach powiatu krakowskiego do tej pory niedoszacowanych, natomiast zatrzymanie i wręcz spadek cen w gminach, w których ceny transakcyjne były do tej pory najwyższe.
- Coraz większą rolę w kształtowaniu rynku domów jednorodzinnych w gminach sąsiadujących z Krakowem odgrywają realizacje deweloperskie. W ostatnich latach wokół Krakowa powstają zorganizowane osiedla domów. Ceny w tych osiedlach odpowiadają cenom średnim z rynku lokalnego lub są nieco wyższe. Ceny te dotyczą tzw. stanu deweloperskiego.

IV. Grunty





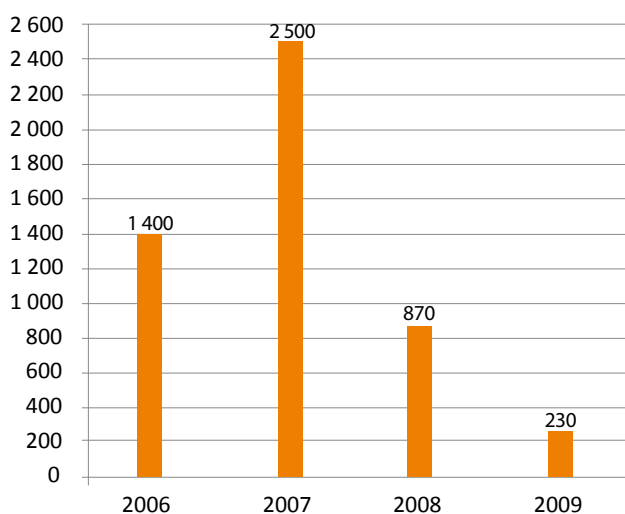
IV. 1. Grunty w Krakowie



Rok 2009 przyniósł w Krakowie dalszy spadek liczby transakcji i załamanie wartości obrotów. W rekordowym 2007 roku wartość wynikająca ze zrealizowanych transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych wyniosła około 2,5 mld PLN, przy wolumenie obrotu na poziomie około 1 800 transakcji. W 2008 roku zanotowano około 900 transakcji i 870 mln PLN obrotów. Wstępne dane wskazują, że w 2009 roku wystąpiło około 500 transakcji, przy bardzo niskiej wartości obrotu na poziomie 230 mln PLN. W przeciągu dwóch lat nastąpił 90% spadek wartości obrotu. Na próżno można szukać transakcji opiewających na kilkadziesiąt milionów PLN lub wyższych. Zanotowano jedynie kilka transakcji sprzedaży gruntów o wartości ponad 10 mln PLN. Przejawem recesji rynku była również liczba transakcji gruntami o dużych powierzchniach – zanotowano jedynie około 10 transakcji o powierzchni co najmniej 1 ha, z czego zaledwie kilka dotyczyło działek budowlanych.

W latach 2006-2007, istotne znaczenie miały transakcje wielkopowierzchniowymi terenami z budynkami przeznaczonymi do rozbioru, traktujące nieruchomości jako tereny inwestycyjne. Takich transakcji praktycznie nie było w 2009 roku, a jedyny wyjątek stanowi teren po zakładach Armatury przy ul. Zakopiańskiej, o powierzchni ponad 6 ha, sprzedany za 76 mln PLN, (czyli prawie 1 200 PLN/m²). Można zaryzykować stwierdzenie, że w 2009 roku rynek gruntów inwestycyjnych praktycznie nie istniał.

Obrót na rynku gruntów w Krakowie¹ (mln PLN)



¹ 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 2009 (wstępne dane szacunkowe)

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Liczba transakcji na rynku gruntów¹

Rok	Liczba transakcji
2006	1 600
2007	1 800
2008	900
2009	500

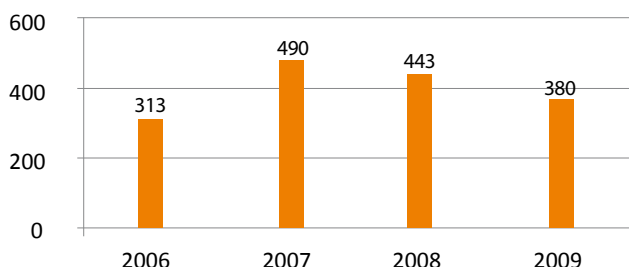
¹ dane nie obejmują gruntów nabywanych przez Gminę i Skarb Państwa w związku z realizacją inwestycji w infrastrukturę drogową oraz wnoszonych aportów między różnymi podmiotami, za rok 2009 (wstępne dane szacunkowe)

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

W 2009 roku średnia cena gruntów inwestycyjnych (pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną) spadła, w porównaniu z wysokimi wynikami z 2007 roku, o około 30-40%.

W odniesieniu do wszystkich cen działek budowlanych, spadek cen jest mniejszy, dzięki segmentowi działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Średnia cena za 1m² gruntu budowlanego w Krakowie¹ (PLN)



¹ 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 2009 (wstępne dane szacunkowe)

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Z racji załamania na rynku gruntów inwestycyjnych, zdecydowanie największy udział w obrocie gruntami, podobnie jak w latach poprzednich, miały działki pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Ich udział w 2009 roku wzrósł do około 75% wszystkich transakcji gruntami budowlanymi.

Biorąc jednak pod uwagę wartość transakcji w tym segmencie, to w porównaniu z 2008 rokiem, gdzie największy udział w obrocie miały działki pod budownictwo mieszkaniowe wysokiej i niskiej intensywności zabudowy (po około 40%) – w 2009 roku udział działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zmalał do około 13%. Wzrósł natomiast wartościowy udział gruntów pod zabudowę komercyjną do około 40%, dzięki wspomnianej transakcji gruntu przy ul. Zakopiańskiej. Udział gruntów pod zabudowę jednorodzinną pozostał porównywalny do 2008 roku – około 40%. Pozostałe 7% udziału w obrotach na rynku nieruchomości gruntowych przypadł na działki pod zielen publiczną, rolne i przemysłowe.

Już w drugiej połowie 2008 roku, rynek znalazł się w stanie hibernacji. W 2009 roku tendencja ta była kontynuowana, o czym świadczą bardzo niskie obroty, zwłaszcza w segmencie gruntów inwestycyjnych. Posiadacze kapitału mogli przebieierać w ofertach sprzedaży gruntów pod zabudowę wielorodzinną. Wobec załamania na rynku gruntów pod zabudowę wielorodzinną trudno mówić o cenach średnich. Na podstawie bardzo niskiej liczby transakcji można jedynie określić przedział cenowy rynku.

Ceny gruntów pod zabudowę wielorodzinną w 2009 roku

Krowodrza	400 - 3 300 PLN/m ²
Nowa Huta	200 - 800 PLN/m ²
Podgórze	200 - 3 300 PLN/m ²
Śródmieście	600 - 3 400 PLN/m ²

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Jedynym jasnym punktem w 2009 roku był rynek działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną. W atrakcyjnej

pod tym względem Krowodrzy przeciętna cena nie zmieniła się, oscylując wokół poziomu 420 PLN/m². Trzeba jednak zaznaczyć, że liczba transakcji była stosunkowo nieduża. Niezmiennie najwyższe ceny za działkę pod budownictwo niskiej intensywności trzeba było zapłacić na Woli Justowskiej.

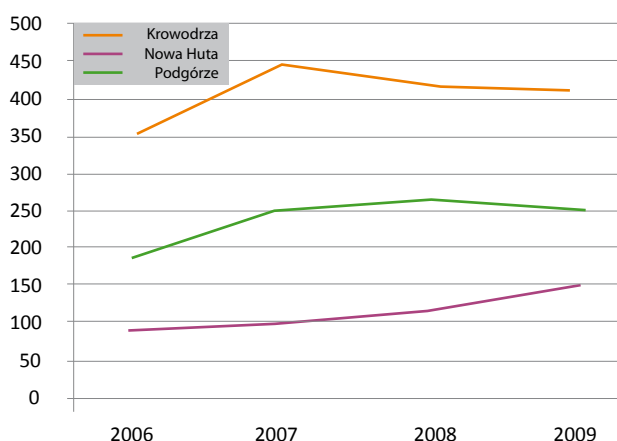
W Podgórzu, tradycyjnie wysokie ceny osiągały grunty wokół ul. Monte Cassino (1 000-2 500 PLN/m²) oraz plomby w dzielnicy Podgórze (2 500-3 300 PLN/m²).

Najwięcej transakcji gruntami wystąpiło w Podgórzu (prawie 60%). Średnia cena nieznacznie spadła: z 270 PLN/m² do około 260 PLN/m². Obrót obejmował głównie osiedla w Skotnikach, Kostrzu, Tyńcu i Klinach. Stosunkowo dużo transakcji przeprowadzono w dzielnicy Bieżanów-Prokocim. Najatrakcyjniejsze i najdroższe pozostały Dębniaki i Zakrzówek z cenami 500-1 200 PLN/m².

W Śródmieściu zupełnie zanikły transakcje działkami.

Zaskoczenie może stanowić Nowa Huta, gdzie średnia cena nieznacznie wzrosła (o około 10%), dzięki spadkom liczby tanich transakcji i utrzymaniu się relatywnie dużej liczby transakcji w dzielnicy Wzgórza Krzesławickie, na osiedlach Krzesławice i Łęg. Ceny transakcyjne oscylowały w przedziale 150-300 PLN/m².

Średnie ceny działek pod budownictwo jednorodzinne w Krakowie (PLN/m²)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Na rynku działek komercyjnych handlowano niewiele, gruntami o przeciętnych walorach rynkowych. Zmarły transakcje w Krowodrzy i Śródmieściu.

Na rynku działek przemysłowych (PS), które występują głównie w Podgórzu i Nowej Hucie, poziom cenowy w głównych obszarach przemysłowych tych dzielnic kształtował się: w Podgórzu na poziomie między 80-270 PLN/m², z epizodem cenowym 400 PLN/m²; w Nowej Hucie ceny transakcyjne wynosiły pomiędzy 80-200 PLN/m². Nastąpił zanik transakcji w Łęgu, a z kolei „odkryto” tereny w Branicach.

Podsumowanie

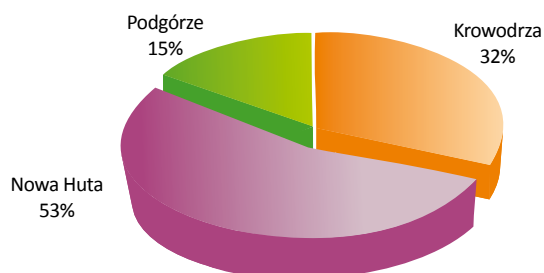
- Ogólnie rynek gruntów w Krakowie w roku 2009 wyróżniał się dużym spadkiem wartości transakcji. Zanikły duże transakcje i realny popyt. Rynek w segmencie gruntów inwestycyjnych przeżywał zapaść.
- Rynek gruntów pod zabudowę jednorodzinną był stabilny.
- Sytuacja w segmencie działek inwestycyjnych w 2009 roku była bardzo zła. Z początkiem roku 2010 zauważalne jest pewne ożywienie i oznaki poprawy.

Tereny zieleni

Tereny zieleni miejskiej w Krakowie stanowią niespełna 9% powierzchni miasta, w tym: ponad 1 400 ha lasów, około 425 ha parków, ponad 100 ha zieleni cmentarnej i prawie 1 000 ha innej zieleni (ogrody działkowe, zieleni forteczna, krzewy i zarośla, zieleni przy ciekach i zbiornikach wodnych, zieleni przyuliczna). Ponadto, około 3 500 ha gruntów stanowi rezerwę – zieleni nieurządzoną – w formie tzw. nieużytków oraz łąk i pól. Razem stanowią około 20% powierzchni miasta, która może być traktowana jako tereny zieleni. Dzięki zielonym rezerwuaram Kraków może rozwijać się jako miasto przyjazne mieszkańcom i turystom. Sąsiedztwo terenów zielonych w miejscu zamieszkania czy pracy służy lepszemu samopoczuciu osób, buduje prestiż otoczenia, dzielnicy, tworzy wartość całego miasta. Na obszarach zurbanizowanych, sąsiedztwo terenów zielonych powoduje wzrost wartości nieruchomości budowlanych. Bez względu na formę własności, tereny zieleni stanowią dobro, z którego bezpłatnie korzysta ogół społeczeństwa.

Obrót takimi nieruchomościami jest bardzo rzadki. W 2009 roku, według danych za trzy pierwsze kwartały, odnotowano 17 sprzedaży terenów zieleni, w tym w poszczególnych dzielnicach: Śródmieście – 0, Krowodrza – 4, Nowa Huta – 7, Podgórze – 6. Łączna powierzchnia sprzedanych nieruchomości wyniosła 6 ha 42 a 54 m², a łączny obrót wyniósł ponad 2,5 mln PLN. Największy udział w powierzchni sprzedanych terenów zielonych przypadł na Nową Hutę.

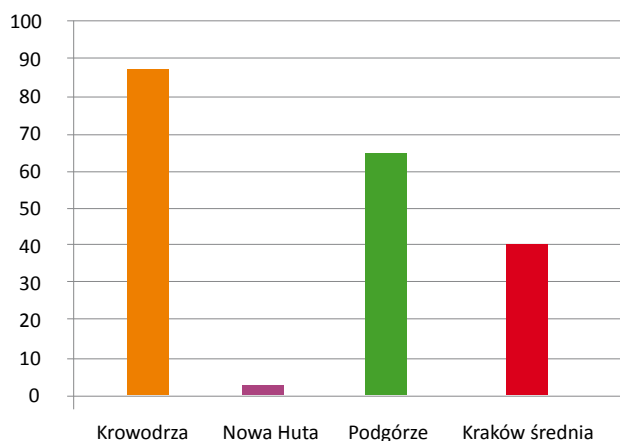
Udział dzielnic w powierzchni sprzedanych terenów zieleni w Krakowie w 2009 roku



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Średnia cena sprzedaży terenów zieleni w Krakowie wyniosła niespełna 40 PLN/m². Była to stosunkowo niska kwota, spowodowana dużym udziałem w sprzedaży tanich nieruchomości, położonych na peryferiach Nowej Huty, w strefie ochronnej zakładów przemysłowych oraz między brzegami Wisły a jej obwałowaniem.

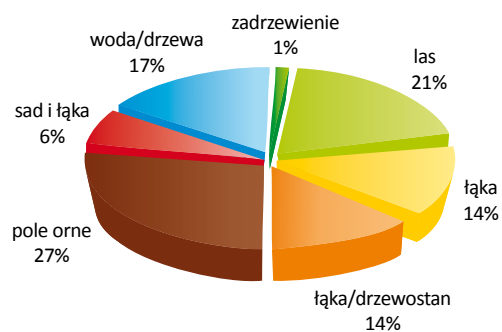
Średnie ceny sprzedaży terenów zieleni w Krakowie w 2009 roku



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Znacznie wyższe ceny wystąpiły w Podgórzu, około 65 PLN/m² gruntu, na co największy wpływ miały transakcje z udziałem Gminy Miasta Krakowa – nabywcy terenów pod realizację parku publicznego w rejonie ul. Aleksandry. Najwyższą średnią cenę odnotowano w Krowodrzy, a wyniosła ona prawie 90 PLN/m². Złożyła się na to między innymi sprzedaż zadrzewionej działki w centrum osiedla mieszkaniowego w rejonie Parku Młynówka Królewska oraz niezwykle rzadkość – sprzedaż lasu o powierzchni ponad 1 ha w sąsiedztwie Lasu Wolskiego, przy drodze prowadzącej do ZOO. Wśród sprzedanych nieruchomości występowały, oprócz lasu, takie użytki, jak: pola orne, łąki, wody, sad i zadrzewienie.

Udział użytków w powierzchni sprzedanych nieruchomości



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Wszystkie transakcje wykorzystane w obliczeniach dotyczą nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym lub w studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego Krakowa pod zieleni, las lub uprawy rolne bez prawa zabudowy.

IV. 2. Grunty w strefie podmiejskiej



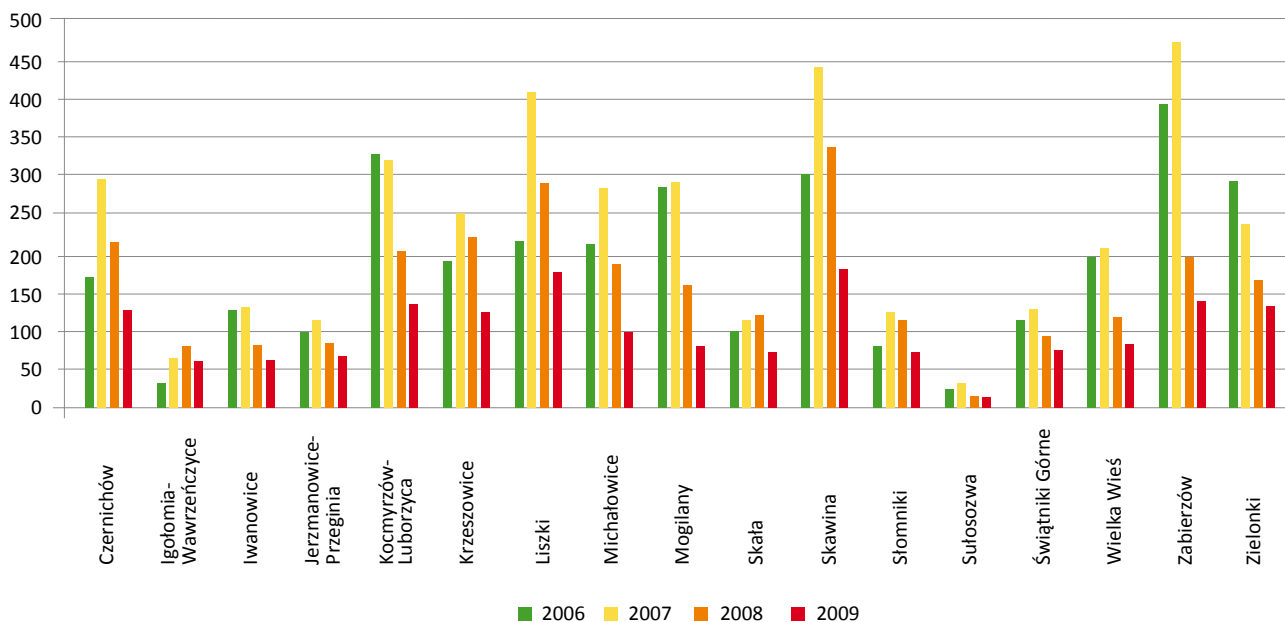
Zgodnie z prognozami, rok 2009 charakteryzował się bardzo małą aktywnością rynku nieruchomości. Po raz pierwszy od wielu lat zanotowano również spadki cen. W ostatnich miesiącach trend zniżkowy szczególnie wyraźnie zaznaczył się w sektorze nieruchomości nie związanych z budownictwem, do których należą grunty rolne, tereny zielone oraz obszary o znaczeniu ekologicznym. Ten segment rynku odgrywał szczególną rolę w początkowej fazie hossy, gdzie przy dość niskim poziomie zaangażowanego na kilkanaście miesięcy kapitału, można było osiągnąć wielokrotne zyski. Sytuacja ta związana była z ogromnym popytem stale drożejących terenów budowlanych oraz ekspansją inwestycji na coraz bardziej oddalone od Krakowa tereny podmiejskie, co zachęcało inwestorów do spekulacyjnego lokowania kapitału w ziemi.

Kryzys na rynku nieruchomości, wywołany paraliżem sektora bankowego, w pierwszej kolejności dał się odczuć w segmencie mieszkaniowym, niemniej jego echo wstrzymało wyraźnie wszelkie działania spekulacyjne na całym rynku nieruchomości. W konsekwencji, najbardziej potaniały kupowane w celach spekulacyjnych grunty rolne na terenie gmin o najwyższym stopniu zurbanizowania.

Rynek gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, jednorodzinne, przemysłowe i komercyjne najdłużej opierał się kryzysowi, prawdopodobnie dlatego, że znaczną część inwestorów w tym segmencie stanowili inwestorzy indywidualni i małe przedsiębiorstwa, nabywający grunty z zamiarem realizacji inwestycji przeznaczonych na własne potrzeby. W ostatnich miesiącach, mimo pojawiających się coraz częściej spadków cen, w kilku gminach nadal notowano ich wyraźny wzrost.

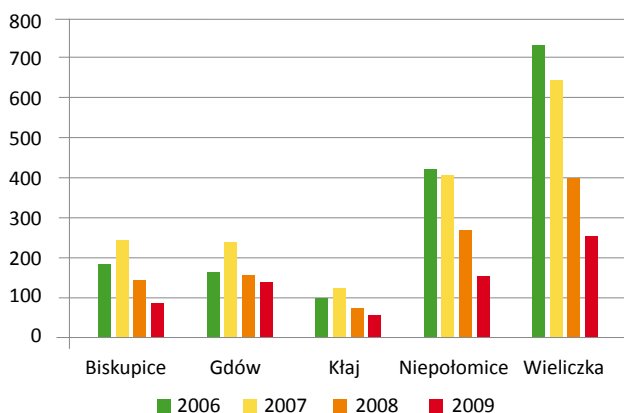
Na terenie powiatu krakowskiego w większości gmin wolumen transakcji spadł poniżej poziomu z 2006 roku. Podobna sytuacja miała miejsce na terenie powiatu wielickiego. Największa stagnacja rynku widoczna jest w gminach, które w czasie koniunktury charakteryzowały się największą aktywnością.

Liczba transakcji gruntami w powiecie krakowskim w latach 2006-2009



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości - mrn.pl

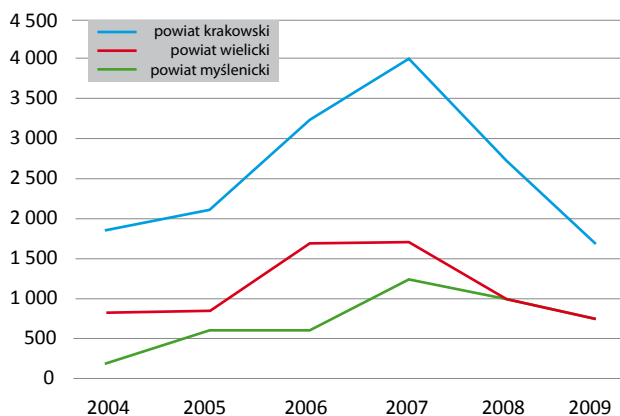
Liczba transakcji gruntami w powiecie wielickim w latach 2006-2009



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości - mrn.pl

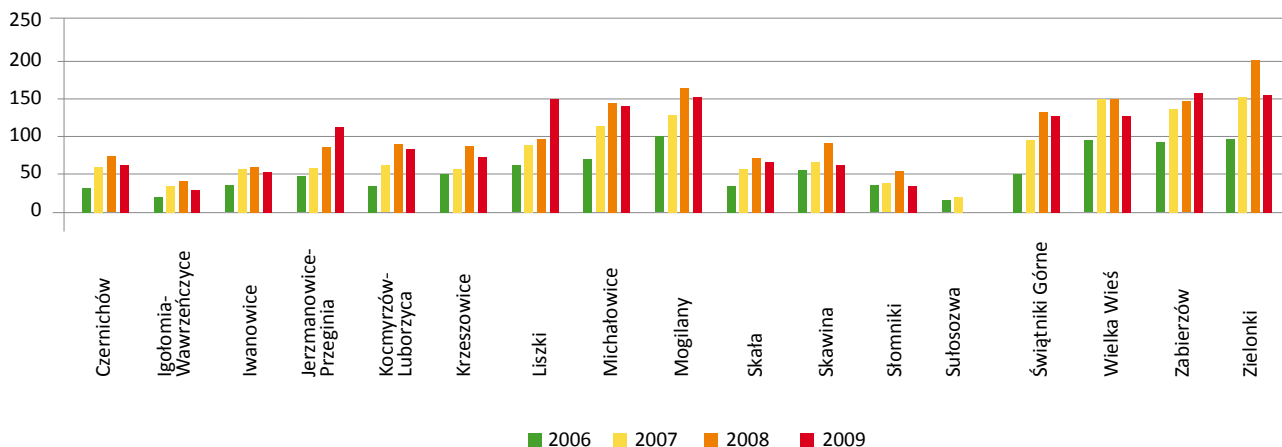
W bardzo aktywnym w latach 2006-2007 powiecie krakowskim, liczba transakcji zmalała niemal dwukrotnie. Nieco mniej ucierpiała w wyniku kryzysu aktywność rynku powiatu wielickiego, a w powiecie myślenickim spadek aktywności był jeszcze mniejszy. Sytuacja ta jest efektem dużej aktywności w czasie hossy, a mocno zredukowanej w chwili obecnej działalności deweloperskiej na terenie powiatu krakowskiego oraz niewielkiej aktywności deweloperów w powiecie myślenickim. Spadek zdolności nabywczej inwestorów przyczynił się do zmniejszenia zainteresowania obszarami najdroższymi.

Liczba transakcji gruntami w krakowskiej strefie podmiejskiej w latach 2004-2009



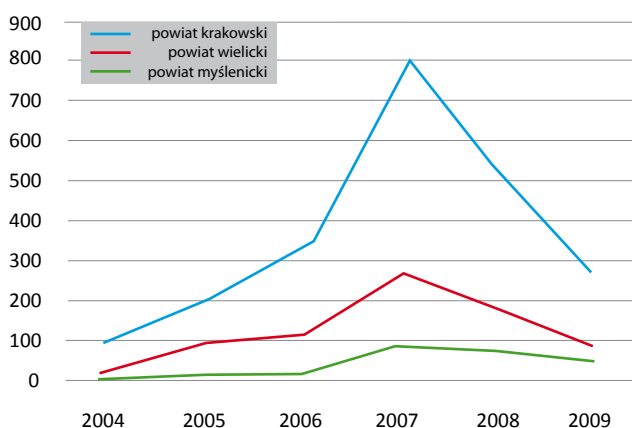
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości - mrn.pl

W ślad za liczbą transakcji, we wszystkich powiatach spadły także obroty, przy czym największą redukcję obrotów zarejestrowano w powiecie krakowskim, a najmniejsze wahania – w powiecie myślenickim.

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w strefie podmiejskiej w latach 2006-2009 (PLN/m²)

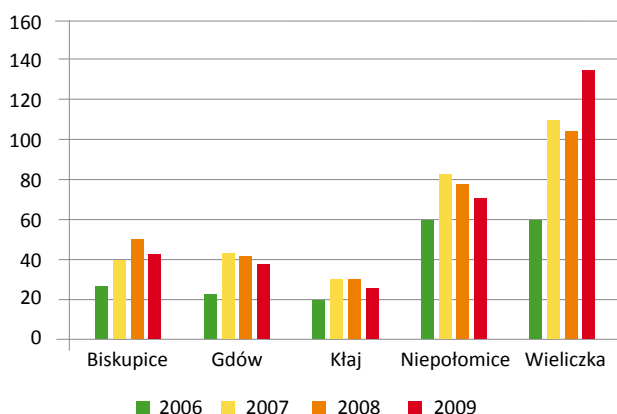
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości - mnrn.pl

Obroty w transakcjach gruntami w krakowskiej strefie podmiejskiej w latach 2004-2009 (mln PLN)



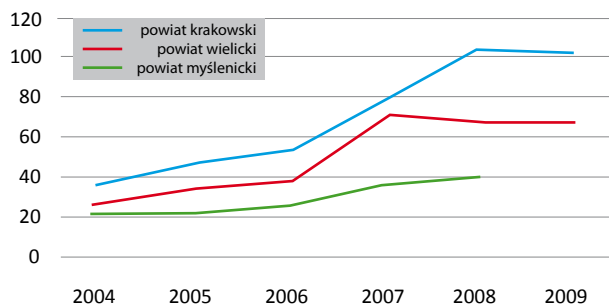
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości - mnrn.pl

Mimo tak znacznego spadku liczby transakcji w ostatnich dwóch latach, średni poziom cen gruntów budowlanych był nadal dość wysoki. W powiecie krakowskim największe spadki cen, które sięgnęły aż 30% zanotowano w typowo rolniczych gminach Igołomia-Wawrzeńczyce i Słomniki. Trend dodatni utrzymał się na terenie gmin Jerzmanowice-Przeclinia (38%), Liszki (55%) i Zabierzów (7%). Pomimo spadków, w większości gmin średnie ceny utrzymały się powyżej poziomu z 2007 roku.

Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w powiecie wielickim (PLN/m²)

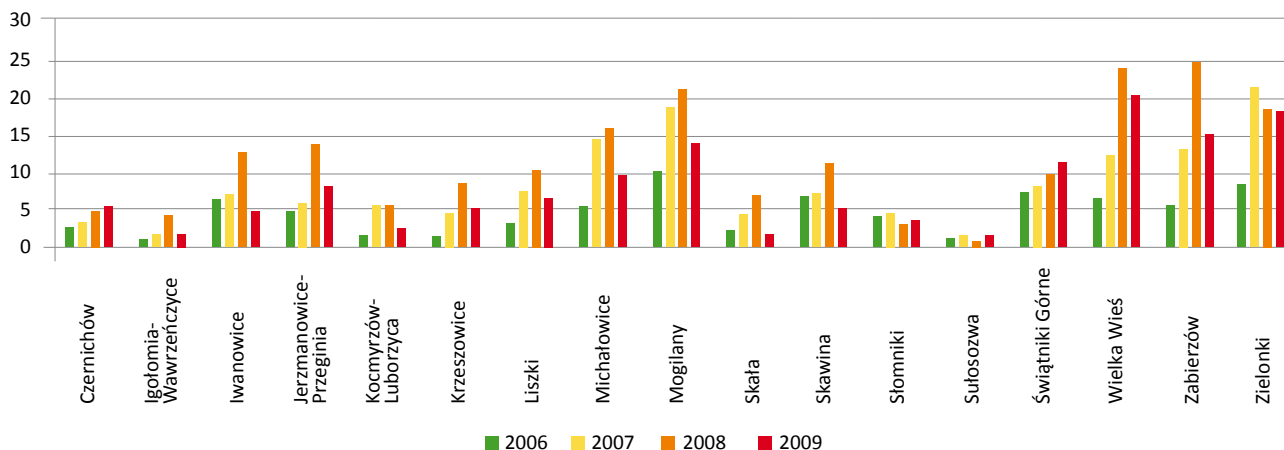
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości - mnrn.pl

W powiecie wielickim wzrost cen nastąpił jedynie w gminie Wieliczka, podczas gdy w pozostałych gminach odnotowano nieznaczne spadki.

Średnia cena gruntów pod budownictwo mieszkaniowe w powiatach (PLN/m²)

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości - mnrn.pl

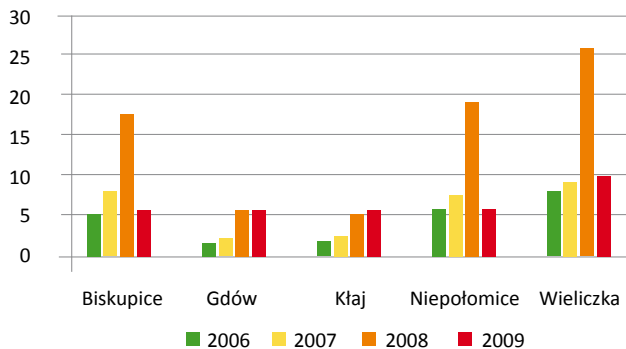
Średnie ceny gruntów rolnych i zielonych w powiecie krakowskim (PLN/m²)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości - mrn.pl

Średnie ceny gruntów w terenach rolnych i zielonych spadły niemal we wszystkich podkrakowskich gminach. Szczególnie wyraźne spadki, po bardzo intensywnym wzroście w 2008 roku, odnotowano na terenie powiatu wielickiego, przy czym tylko w dwóch gminach (Biskupice i Niepołomice) osiągnęły poziom sprzed 2007 roku. W powiecie krakowskim, spadek poniżej poziomu z 2007 roku, dotknął aż siedem gmin.

Średnie ceny gruntów rolnych i zielonych w powiecie wielickim (PLN/m²)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości - mrn.pl

Najbardziej odporne na kryzys okazały się grunty o przeznaczeniu komercyjnym i przemysłowym, zlokalizowane w sąsiedztwie lotniska (Balice, Cholerzyn), co podniosło znacznie średni poziom cen na terenie gmin Zabierzów i Liszki, gdzie wzrosty osiągnęły odpowiednio 64% i 17%. Znacząco wzrosły także ceny gruntów komercyjnych w Wieliczce oraz przy drodze krajowej nr 4, podnosząc średnią cenę na terenie powiatu wielickiego o 55% w stosunku do 2008 roku.

Podsumowanie

- W 2009 roku zmalała liczba transakcji, szczególnie w najdroższych gminach.
- Najbardziej potaniały grunty położone na terenach rolnych, zielonych oraz obszarach o znaczeniu ekologicznym.
- Największe wzrosty cen odnotowano w sąsiedztwie portu lotniczego w Balicach.

Prognoza

Sytuacja na rynku gruntów w obszarze metropolitalnym Krakowa jest obecnie dość trudna do oceny, gdyż zaobserwowanych w ostatnich miesiącach zjawisk nie można zinterpretować w sposób jednoznaczny. Wysoce prawdopodobne wydają się dwa scenariusze. Według pierwszego z nich, opartego na założeniu, że kryzys gospodarczy jeszcze się nie zakończył, można spodziewać się dalszych spadków cen, gdyż wolniej reagujący rynek gruntów dopiero wchodzi w fazę recesji. Wariant optymistyczny zakłada, że kryzys jest już za nami, co oznaczałoby stabilizację cen gruntów na obecnym poziomie, gdyż wobec dość powolnej reakcji rynku niezabudowanych nieruchomości gruntowych na sytuację gospodarczą, nie należy spodziewać się wyraźnych wzrostów cen.

REAL Advice

BIURA • POWIERZCHNIE HANDLOWE • MAGAZYNY •
REPREZENTACJA NAJEMCY • KOMERCJALIZACJA CENTRÓW
HANDLOWYCH • HOTELE • DORADZTWO INWESTYCYJNE •
BADANIA RYNKU • ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI •
ZARZĄDZANIE PROJEKTAMI BUDOWLANYMI • GRUNTY
INWESTYCYJNE • WYCENY NIERUCHOMOŚCI

ON



Colliers International
Warszawa, tel. 22 331 78 00
Kraków, tel. 12 357 20 20
Wrocław, tel. 71 725 40 10

www.colliers.com



Our Knowledge is your Property®



fot. Krystian Szmit



Klucz do krakowskiego rynku nieruchomości



www.krn.pl
www.dwutygodnik.krn.pl
www.pop.krn.pl
www.e-biurowce.pl
www.jaku-taku.pl
www.kreatorprojekty.pl
www.kreodom.pl
www.kreocen.pl
www.e-projektydomow.pl

KRN media sp. z o.o. jest firmą, będącą wydawcą mediów branżowych – tradycyjnych i elektronicznych – związanych z rynkiem nieruchomości. Naszą misją jest, aby media, które tworzymy, były źródłem najwyższej jakości informacji i wiedzy o polskim rynku nieruchomości. Stawiamy sobie za cel docierać zarówno do zawodowców lub osób zainteresowanych rynkiem nieruchomości, jak i do tych, którzy z rynkiem nieruchomości mają sporadyczny kontakt.



Z nami wyłącznie trafne decyzje!

- profesjonalny zespół analityków i rzeczoznawców majątkowych
- usługi konsultingowe i wyceny majątkowe na najwyższym poziomie
- portal internetowy z bieżącymi analizami, opiniami oraz poradami dotyczącymi rynku nieruchomości
- coroczne konferencje dotyczące rynku nieruchomości Krakowa, Małopolski oraz sąsiednich aglomeracji adresowane do biznesu, banków i administracji lokalnej
(Konferencja 2010 - 27 maja, Hotel Kossak w Krakowie)
- budowana od ponad 7 lat, profesjonalna baza danych transakcyjnych obrotu nieruchomościami w Krakowie i Małopolsce (ponad 130 000 transakcji)

www.mrm.pl

Członkowie Instytutu - Autorzy Raportu w 2010 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
Maria Noworól
Maciej Grabowski
Jarosław Strzeszyński
Robert Zygmunt
Alicja Malczewska
Gabriela Surowiec



Pierwszy krakowski portal mieszkaniowy

Na rynku od 1999 roku



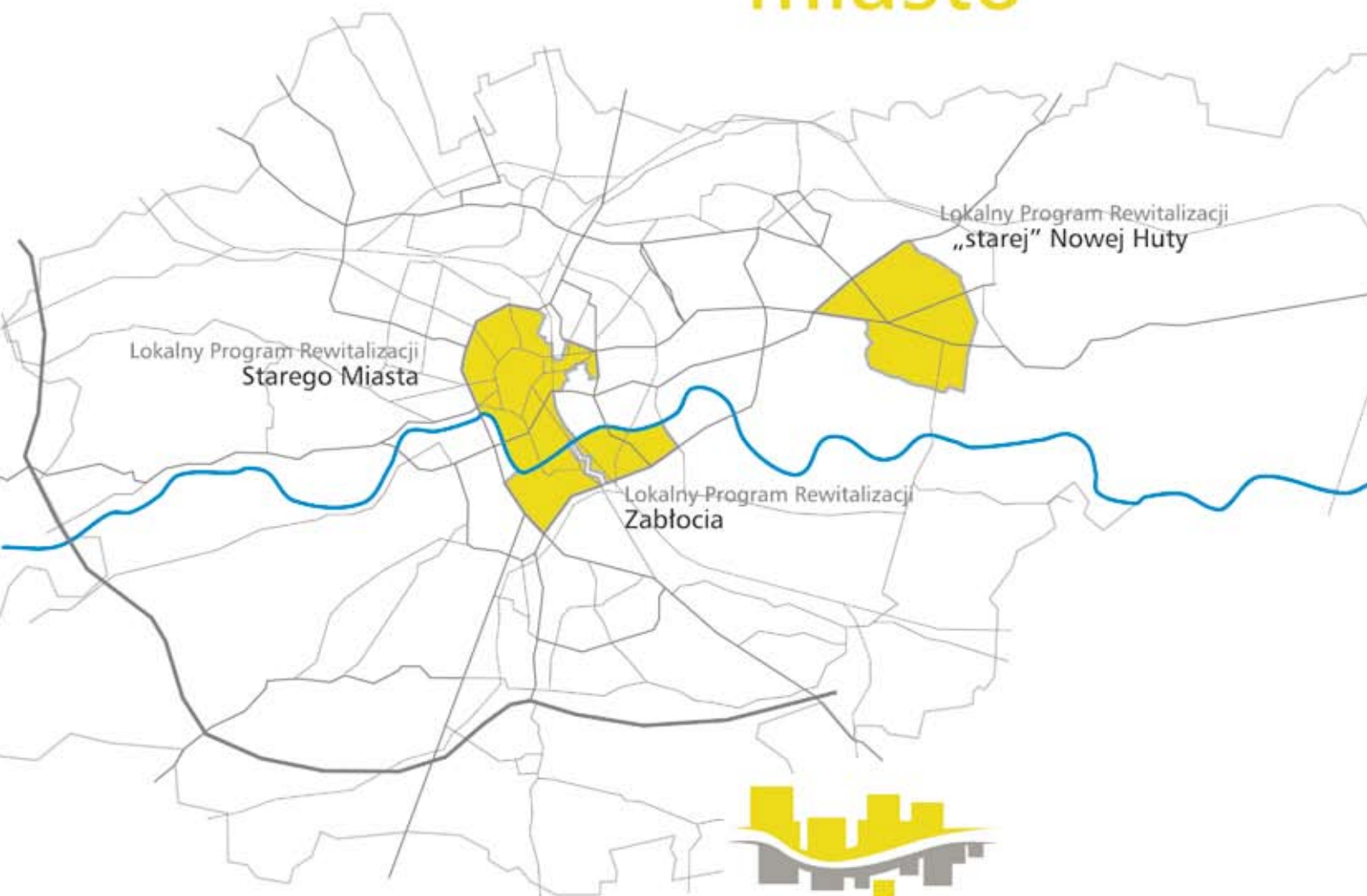
www.dominium.pl





odnawiamy

miasto



Lokalny Program Rewitalizacji „starej” Nowej Huty –
najlepszy program rewitalizacji 2009 roku w województwie
małopolskim według oceny Urzędu Marszałkowskiego
Województwa Małopolskiego

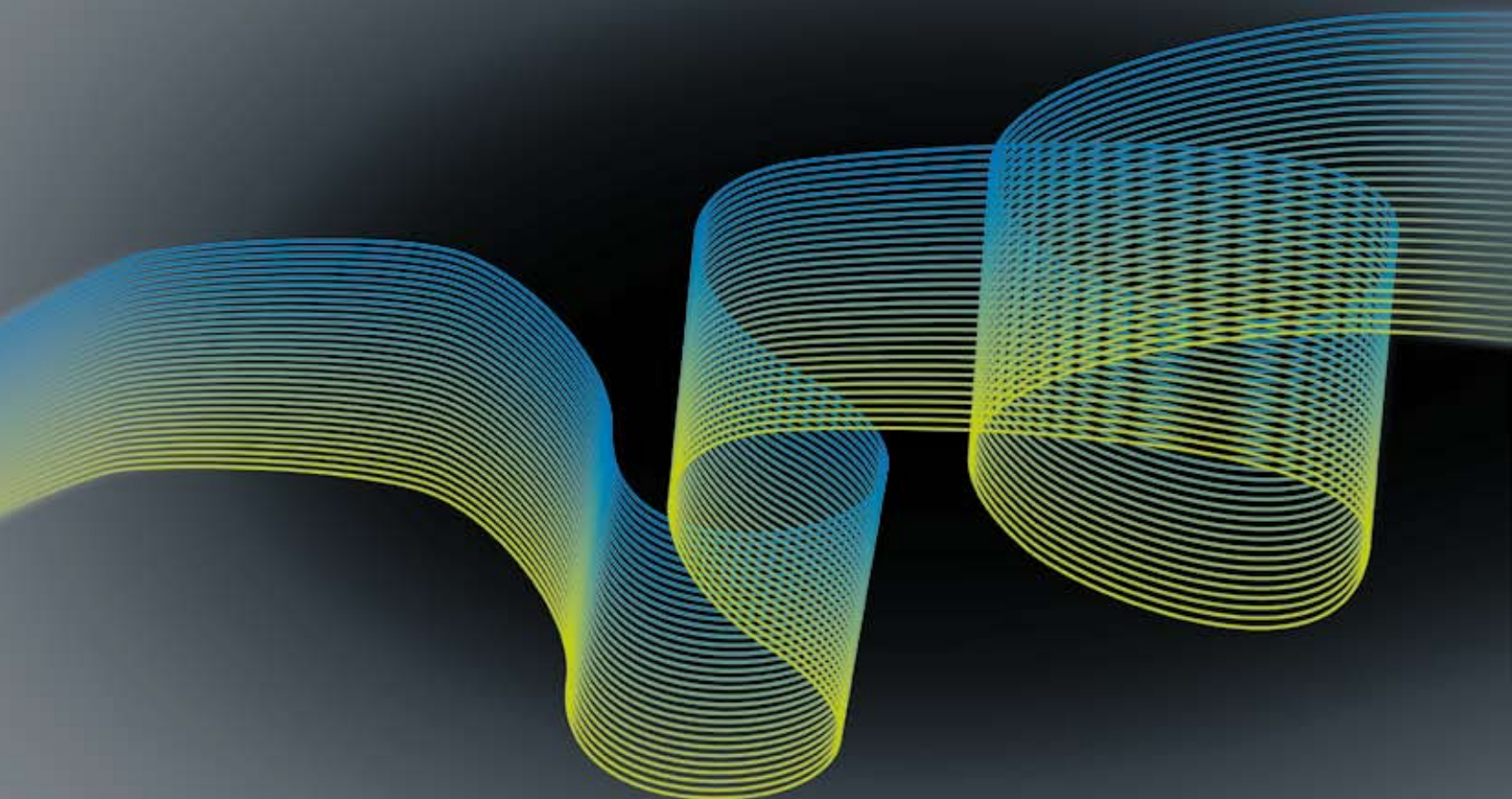


rewitalizacja
w Krakowie

www.rewitalizacja.krakow.pl

>>> KRK > 2B

Krakow to business



destination > future

The past may inspire, we create the future!

Wydział Strategii i Rozwoju Miasta Urzędu Miasta Krakowa
City Strategy and Development Department Municipality of Krakow

sr.umk@um.krakow.pl | www.krakow.pl

