

Grafika:

Tomasz Argasiński

Zdjęcia:

Tomasz Argasiński
Paweł Krawczyk
Wiesław Majka
(www.krakow.pl/fotogaleria)
Marcin Sigmund

Druk:

DRUKMAR, Zabierzów

Autorzy:

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

Colliers International Poland
Biuro Regionalne w Krakowie
Rynek Główny 6, 31-042 Kraków
tel. +48 12 357 20 20
e-mail: krakow@colliers.pl

Krajowy Rynek Nieruchomości krn.pl
al. Słowackiego 39, 31-159 Kraków
tel. +48 12 630 96 30
e-mail: kontakt@krn.pl

Krakowski Serwis Mieszkaniowy
dominium.pl
ul. Mazowiecka 21, 30-019 Kraków
tel. +48 12 623 76 95
e-mail: info@dominium.pl

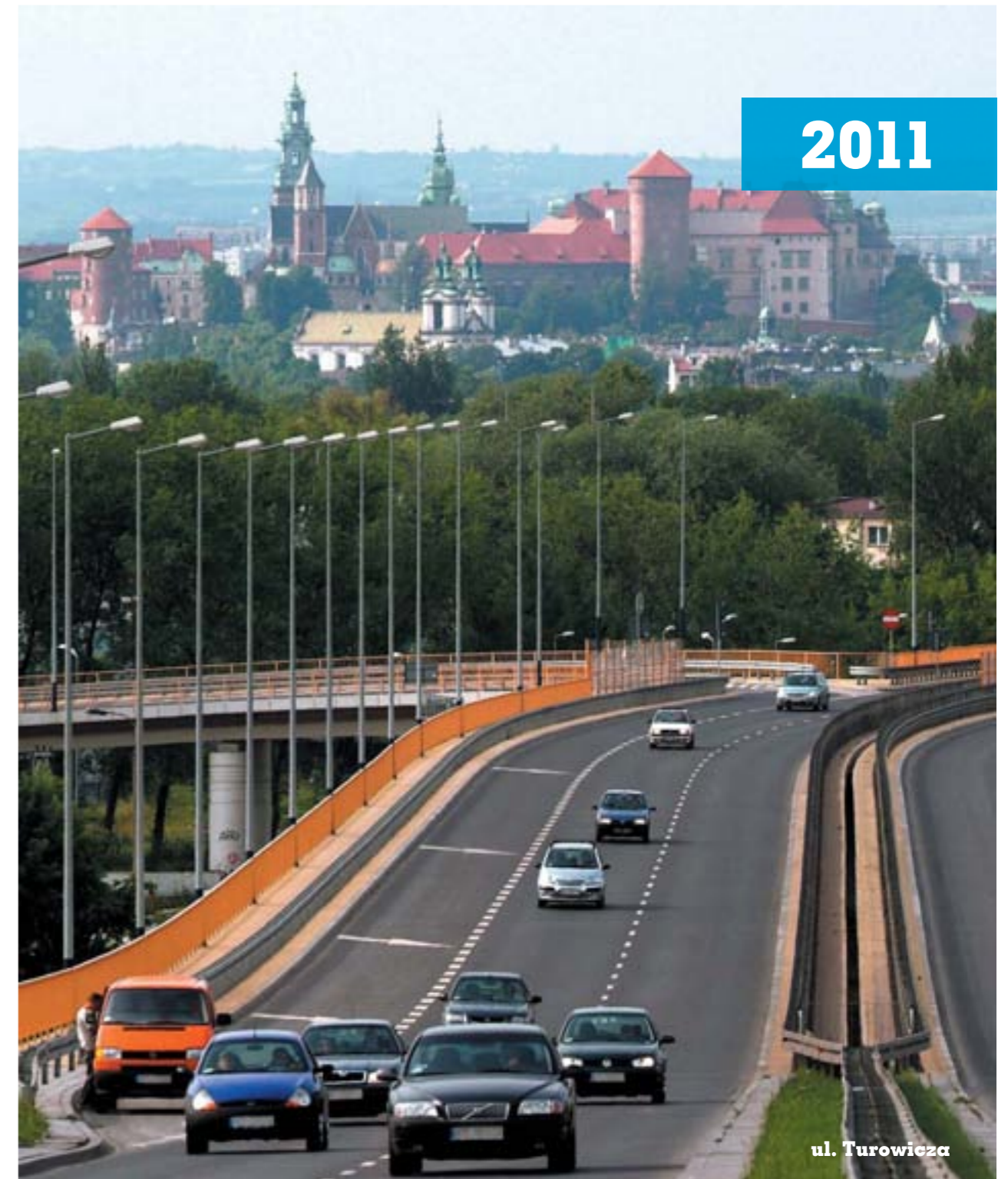
Spis treści

| | |
|--|----|
| I. O Krakowie..... | 3 |
| II. Powierzchnie komercyjne | 7 |
| II.1. Biura..... | 8 |
| II.2. Hotele..... | 11 |
| II.3. Magazyny | 15 |
| II.4. Powierzchnie handlowe..... | 18 |
| III. Rynek mieszkaniowy | 22 |
| III.1. Rynek pierwotny | 23 |
| III.2. Rynek wtórny | 30 |
| III.2.1. Ceny ofertowe..... | 30 |
| III.2.2. Ceny transakcyjne | 34 |
| III.3. Wynajem domów i mieszkań | 37 |
| III.4. Kamienice i powierzchnie zabytkowe..... | 41 |
| III.5. Domy jednorodzinne | 44 |
| III.5.1. Domy w Krakowie | 44 |
| III.5.2. Domy w strefie podmiejskiej | 47 |
| IV. Grunty | 52 |
| IV.1. Grunty w Krakowie..... | 52 |
| IV.2. Grunty w strefie podmiejskiej | 57 |

CENY

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

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

**PUBLIKACJE STATYSTYCZNE O KRAKOWIE**

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

Krakowski Rynek Nieruchomości

Szanowni Państwo,

„Krakowski Rynek Nieruchomości” to cykliczne wydawnictwo Wydziału Strategii i Rozwoju Miasta Urzędu Miasta Krakowa, zawierające kompleksową analizę zmian, jakie dokonały się w zakresie powierzchni komercyjnych i mieszkalnych w Krakowie w minionym roku.

Publikacja, którą przekazuję na Państwa ręce, w obszerny sposób porusza tematykę nieruchomości komercyjnych – biur, hoteli, magazynów, sklepów oraz powierzchni mieszkalnych – mieszkań, domów i gruntów. Wraz z partnerami wydania: firmą Colliers International, Instytutem Analiz Monitor Rynku Nieruchomości, Krajowym Rynkiem Nieruchomości oraz Krakowskim Serwisem Mieszkaniowym dominium.pl wskazujemy na istotne aspekty wymienionych powyżej sektorów rynku, takie jak: podaż, popyt, najważniejsze inwestycje w 2011 roku oraz plany rozwoju na najbliższe lata. Tam, gdzie to możliwe, staramy się porównać Kraków z innymi miastami regionalnymi w Polsce.

Kondycja rynku nieruchomości, z jednej strony wpływa na rozwój miasta, z drugiej z niego wynika, zapraszam zatem do lektury opracowania, które pozwoli ocenić sytuację krakowskiego rynku, oszacować wpływ światowej gospodarki na jego stan oraz wskazać trendy rozwoju w najbliższej przyszłości. Pomocna w tym może być także lektura innych wydawnictw Wydziału Strategii i Rozwoju Miasta, które dostępne są w wersji elektronicznej na stronie www.krakow.pl w zakładce „Biznes”.

Z poważaniem

Monika Piątkowska

**Pełnomocnik Prezydenta Miasta
Krakowa ds. Marki Kraków**

**Dyrektor Wydziału Strategii
i Rozwoju Miasta
Urząd Miasta Krakowa**



Rynek Główny

O Krakowie

I

O Krakowie

Kraków to jedno z najbardziej atrakcyjnych gospodarczo miast Europy Środkowej, co wpływa na liczbę lokowanych tu inwestycji zagranicznych. Do najważniejszych atutów miasta należą: potencjał demograficzny i naukowy, dostępność dobrze wykształconej kadry, korzystne położenie geograficzne, Specjalna Strefa Ekonomiczna i inne obszary atrakcyjne inwestycyjnie. Kraków to także miasto z wielowiekową tradycją oraz bogatą ofertą kulturalną i artystyczną, przyciągającą corocznie miliony turystów, miasto, w którym nowoczesność spotyka się z historią.



Rondo Ofiar Katynia

Potencjał mieszkańców

Kraków zamieszkuje 756 tys. osób, a liczba mieszkańców rośnie, co potwierdzają dodatnie wskaźniki przyrostu naturalnego i migracji. Stolica Małopolski jest miastem ludzi młodych – niemal 60% zameldowanych tu osób ma mniej niż 44 lata.

W Krakowie mieszka także czasowo kilkadziesiąt tysięcy osób, głównie studentów. Miasto jest jednym z najważniejszych ośrodków akademickich w kraju – w 23 szkołach wyższych kształci się ponad 206 tys. studentów. W 2011 roku mury krakowskich uczelni opuściło około 50 tys. absolwentów, w tej liczbie największą część stanowili wychowankowie Uniwersytetu Jagiellońskiego, Akademii Górniczo-Hutniczej, Uniwersytetu Ekonomicznego i Politechniki Krakowskiej. Wiele z tych wykształconych młodych osób po ukończeniu szkoły wyższej pozostaje w Krakowie, rozpoczynając tu swoje życie zawodowe.

Nie tylko Kraków, lecz cały region charakteryzuje wysoki potencjał demograficzny. Ponad 1,5 mln mieszkańców liczy strefa podmiejska, a w promieniu 100 km od miasta mieszka około 8 mln ludzi.

Potencjał naukowy

Strategia Rozwoju Krakowa kładzie nacisk na rozwój współpracy pomiędzy nauką, biznesem i samorządem lokalnym. Współdziałanie 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, centra badawczo-rozwojowe firm).

Kampus Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie



Innym przykładem współpracy nauki, biznesu i samorządu w mieście są klastry, skupiające przedsiębiorstwa, uczelnie, jednostki badawcze, które, mimo że prowadzą oddzielną, konkurencyjną działalność, jednocześnie współpracują w określonych obszarach, np. prowadzą wspólne prace badawczo-rozwojowe.

Nowoczesna gospodarka

Działające na terenie Krakowa podstrefy Specjalnej Strefy Ekonomicznej zajmują w sumie ok. 80 ha, z czego 46 ha stanowi powierzchnia zagospodarowana. Oferują one 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.

W stolicy Małopolski szczególnie dynamicznie rozwija się sektor wyspecjalizowanych usług i wysokich technologii. Fakt ten potwierdził wydany w 2011 roku raport inwestycyjny Konferencji Narodów Zjednoczonych ds. Handlu i Rozwoju (UNCTAD), według którego Kraków jest najlepszym na świecie miejscem do lokowania centrów usług dla biznesu. Na tę wysoką ocenę złożyły się: dostęp do wykwalifikowanych pracowników, przyjazne otoczenie biznesowe oraz przejrzystość polskiego prawa i systemu finansowego.

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 2011 roku rating miasta utrzymał się na tym samym, wysokim poziomie.

Atrakcyjne położenie

Kraków jest drugim pod względem wielkości miastem w Polsce, stolicą województwa małopolskiego. Leży około 300 km na południe od Warszawy, u zbiegu ważnych szlaków

komunikacyjnych. Trasy drogowe i kolejowe przebiegające w pobliżu Krakowa łączą Morze Bałtyckie z południem Europy (droga Gdańsk – Budapeszt) oraz Europę Wschodnią i Zachodnią (droga Frankfurt – Kijów).

Nieopodal miasta znajduje się Międzynarodowy Port Lotniczy im. Jana Pawła II Kraków-Balice, największe spośród lotnisk pozostałych miast regionalnych w Polsce. Zapewnia bezpośrednie połączenia stolicy Małopolski z miastami w kraju i w Europie. W 2011 roku krakowskie lotnisko obsługiwało stale 17 linii lotniczych, w tym 11 tradycyjnych i 6 niskokosztowych, a także loty czarterowe.

Turystyka

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

Uroda zabytków, różnorodność artystycznych i kulturalnych wydarzeń (każdego roku w Krakowie jest organizowanych ponad 40 festiwali), a przede wszystkim – magiczny klimat Krakowa – przyciągają wielu turystów, także z zagranicy. Miasto należy do najchętniej odwiedzanych miejsc w Polsce i Europie.

W 2010 roku Kraków odwiedziło 8,6 mln osób, w tym 2,15 mln z zagranicy. Wśród cudzoziemców przyjeżdżających do Krakowa najwięcej było obywateli Wielkiej Brytanii, Niemiec, Hiszpanii, Włoch, Francji, USA i Rosji.

Powierzchnie komercyjne

II



Rondo Polsadu

II.1

Biura

Na koniec 2011 roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Krakowie przekroczyły 434 000 m². Dzięki ukończeniu około 46 000 m² nowych biur, miasto odnotowało największy przyrost podaży pośród wszystkich rynków regionalnych w Polsce.

Biorąc pod uwagę aktywność najemców, rok 2011 stanowił kontynuację pozytywnych trendów odnotowanych w 2010 roku, a Kraków pozostał najbardziej poszukiwaną lokalizacją wśród rynków regionalnych. Jako główny ośrodek usług biznesowych w regionie, miasto nadal przyciągało firmy z sektora BPO/SSC.

Umiarkowana nowa podaż połączona z wysokim, stabilnym popytem przyczyniły się do dalszego spadku dostępności nowoczesnej powierzchni biurowej.

W 2012 roku na rynek krakowski trafi około 54 000 m² nowych biur, co stanowi poziom porównywalny z wynikami odnotowanymi w 2010 roku.

Podaż

Na koniec 2011 roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Krakowie wyniosły 434 320 m². Nowa podaż dostarczona na rynek sięgnęła prawie 46 300 m², co stanowiło 15% spadek w porównaniu do 2010 roku. Aktywność deweloperska koncentrowała się głównie w południowej części miasta, gdzie oddano do użytkowania prawie 60% nowej powierzchni.

W omawianym okresie na rynek trafiło siedem nowych obiektów biurowych, wśród których można wymienić: dwa budynki kompleksu Bonarka 4 Business (15 700 m²) firmy Trigranit, a także II fazę Quattro Business Park (11 700 m²) Grupy Buma oraz kolejny etap inwestycji Green Office (11 300 m²) tego samego dewelopera.

Obecnie w budowie znajduje się blisko 54 000 m² powierzchni biurowej, która w całości zostanie dostarczona na rynek w 2012 roku. W pierwszym kwartale roku do użytkowania oddane zostaną projekty biurowe o łącznej powierzchni 13 200 m²: I faza projektu MIX Jasnogórska

(7 500 m²) oraz Fronton Office Center (5 700 m²). Największe inwestycje zostaną ukończone w drugiej połowie roku i będą to: dwa budynki kompleksu Enterprise Park (15 160 m²), ostatni obiekt w ramach inwestycji Green Office (10 000 m²) i trzecia faza kompleksu Bonarka 4 Business (8 200 m²).

Tabela II.1-1.

Wybrane inwestycje biurowe w budowie

| Nazwa | Lokalizacja | Całkowita powierzchnia biurowa (m ²) |
|-----------------------|-------------------|--|
| MIX Jasnogórska | ul. Jasnogórska | 7 500 |
| Fronton Office Center | ul. Kamienna | 5 700 |
| Green Office C | ul. Czerwone Maki | 10 000 |
| Enterprise Park A | ul. Na Dołach | 6 980 |
| Enterprise Park B | ul. Na Dołach | 8 180 |
| Bonarka 4 Business C | ul. Puskarska | 8 200 |

Źródło: Colliers International

Popyt

Rok 2011, podobnie jak poprzednie dwanaście miesięcy, charakteryzował się wysoką aktywnością najemców. Popyt na powierzchnię biurową zarejestrowany w czterech kwartałach 2011 roku przekroczył 82 000 m², co jest wynikiem zbliżonym do poziomu z 2010 roku. Nowe umowy stanowiły 58% całkowitego wolumenu transakcji, natomiast renegotjacje i przedłużenia odnotowały poziom 34%. W przeciwieństwie do zeszłego roku, niewielki udział przypadł umowom typu *pre-let* (7% wobec 37% w 2010 roku).

Firmy z sektora BPO/SSC uczestniczyły w największych transakcjach najmu zawartych w 2011

roku i pozostały głównym motorem napędzającym popyt na powierzchnię biurową w Krakowie.

Nowe umowy podpisane w omawianym okresie to m.in.: Heineken (4 400 m²) w Vinci Office Center, Alexander Mann Solutions (3 800 m²) w Bonarka 4 Business oraz Capita (3 500 m²) w Lubicz Office Center. Zarejestrowano również znaczące renegotjacje i przedłużenia m.in.: Shell (16 000 m²) w Kraków Business Park, Sabre (8 900 m²) w Buma Square i International Paper (4 000 m²) w Lubicz Office Center.

Powierzchnia wolna

Od początku roku wskaźnik pustostanów na rynku krakowskim wykazywał tendencję malejącą i wyniósł 8,5% na koniec 2011 roku, co stanowiło spadek o 3,8 pkt. proc. w porównaniu z tym samym okresem roku 2010 (12,3%). Największy spadek nastąpił w III kwartale 2011 roku z uwagi na brak nowych projektów dostarczonych na rynek w tym okresie.

Czynsze

W ciągu roku przeciętne miesięczne stawki czynszu w Krakowie kształtowały się między 12 EUR/m² a 14,5 EUR/m². Czynsze za nowoczesną powierzchnię biurową w najlepszych lokalizacjach były nieznacznie wyższe i osiągały poziom 15 EUR/m². Pomimo malejącego wskaźnika pustostanów, czynsze wywoławcze w istniejących budynkach pozostały stabilne. W przypadku projektów, których ukończenie jest planowane na 2012 rok, przeciętne stawki wynoszą od 13-14,5 EUR/m²/m-c.

Tabela II.1-2.

Rynek powierzchni biurowych w miastach regionalnych na koniec 2011 roku

| | Podaż (m ²) | Poziom pustostanów (%) | Stawki czynszu (EUR/m ² /m-c) |
|------------|-------------------------|------------------------|--|
| Kraków | 434 320 | 8,5 | 12,00-14,50 |
| Wrocław | 315 430 | 5,1 | 11,00-16,00 |
| Trójmiasto | 252 100 | 10,8 | 12,75-15,00 |
| Poznań | 203 160 | 8,4 | 14,00-16,50 |
| Łódź | 190 320 | 24,2 | 11,00-12,50 |
| Katowice | 188 630 | 13,7 | 11,00-13,50 |

Źródło: Colliers International

Prognozy

Obecny rok powinien charakteryzować się podobną dynamiką popytu jak poprzednie dwa-nastacie miesięcy. W rezultacie spodziewać się można dalszego spadku poziomu wskaźnika pustostanów. Malejąca dostępność powierzchni na wynajem może zachęcić deweloperów do rozpoczęcia budowy planowanych projektów. Z tego względu, oczekuje się, że w 2012 roku w fazę realizacji wejdą kolejne inwestycje biurowe.

Krakowski rynek biurowy na tle innych miast regionalnych

W 2011 roku wszystkie rynki regionalne zanotowały słabszy przyrost podaży, co przełożyło się na mniejszą liczbę oraz skalę ukończonych projektów. Kraków zarejestrował największy poziom nowej podaży, podczas gdy Trójmiasto – z ponad

36 000 m² oddanej do użytku powierzchni – zajęło drugie miejsce. W przypadku Wrocławia, Poznania i Łodzi wzrosty były minimalne.

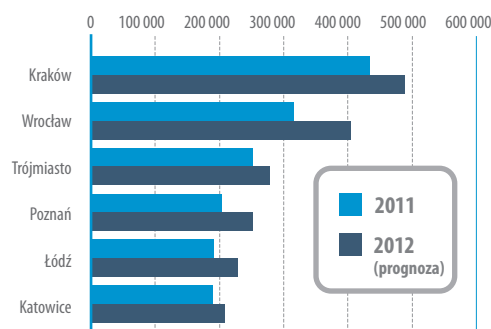
W porównaniu z 2010 rokiem wszystkie główne miasta regionalne zarejestrowały znaczący wzrost aktywności najemców. Drugim miastem pod względem ilości wynajętej powierzchni był Wrocław. W przypadku Poznania i Trójmiasta całkowity wolumen transakcji w 2011 roku przekroczył dwukrotnie wyniki z poprzedniego roku. Najemcy wykazywali coraz większe zainteresowanie rynkiem katowickim, co przełożyło się na spadający wskaźnik pustostanów (13,7% wobec 22% pod koniec 2010 roku).

Ograniczona nowa podaż i wysoki popyt spowodowały spadek współczynnika powierzchni niewynajętej na większości rynków regionalnych, jedynym wyjątkiem był Wrocław, gdzie zaobserwowano niewielki wzrost (5,1% wobec 4,3% na koniec 2010 roku). Najwyższy wskaźnik pustostanów odnotowano w Łodzi (24,2%).

Stawki czynszu w miastach regionalnych nie podlegały znaczącym zmianom. Przeciętne miesięczne czynsze wywoławcze kształtowały się od 12 EUR/m² do 15,5 EUR/m². Najniższe stawki najmu, na poziomie 11-12,5 EUR/m²/m-c, odnotowano w Łodzi, najwyższe natomiast we Wrocławiu i Poznaniu – do 16,5 EUR/m²/m-c.

Wykres II.1-1.

Podaż powierzchni biurowej w głównych miastach regionalnych (m²)



Źródło: Colliers International

Hotele

II.2

Stolica Małopolski spośród wszystkich polskich miast ma największą i najbardziej zróżnicowaną ofertę skategoryzowanych hoteli. Kraków posiada hotele dostosowane do różnych grup klientów. Duża część hoteli położona jest w historycznym centrum miasta otoczonym przez Planty oraz na terenie Kazimierza. W mieście działają największe międzynarodowe sieci hotelowe, takie jak: Starwood (Sheraton), InterContinental Hotels Group (Holiday Inn, Express by Holiday Inn), Accor (Novotel, Etap, Ibis), Best Western International (Best Western Premier), Louvre Hotels (Campanile), Rezidor Hotel Group (Radisson SAS, Park Inn), Qubus, Vienna International Hotels (Andel's, Chopin). Obecne są tu również tradycyjne polskie hotele, jak np.: Grand Hotel, hotele butikowe należące do braci Likus czy rodziny Donimirskich, jak również hotele turystyczne, hostele oraz prywatne kwatery.

W porównaniu do 2010 roku miasto zanotowało 6,2% wzrost pod względem liczby odwiedzających turystów. Według Małopolskiej Organizacji Turystycznej, w 2011 roku Kraków odwiedziło 8,6 mln turystów, z czego 75% stanowili turyści krajowi. Średni poziom obłożenia w sieciowych hotelach wynosił około 63%, a średnia dzienna stawka za pokój (ADR - Average Daily Rate) wyniosła 65,5 EUR.

Miasto cieszyło się udanym letnim sezonem. Wzrost liczby odwiedzających wynikał w dużej mierze z trwającej w 2011 roku polskiej prezydencji w Unii Europejskiej. Przewiduje się, że około 54% pokoi wynajętych zostało w tym czasie przez turystów zagranicznych. Kraków jest obecnie jednym z najpopularniejszych miejsc podróży krótkookresowych (głównie weekendowych) dla turystów krajowych. Modernizowana infrastruktura kolejowa sprawi, że w 2012 roku czas podróży na trasie Warszawa-Kraków wyniesie niespełna 3 godziny.

Miasto oferuje bardzo szeroki wybór imprez i wydarzeń kulturalnych, które przez cały rok przyciągają turystów z kraju i zagranicy. Poza tym, podczas mistrzostw Euro UEFA 2012 Kraków będzie centrum pobytowym drużyn piłkarskich z Anglii, Holandii i Włoch oraz kibiców z tych krajów. Oczekuje się, że te 4 tygodnie wpłyną korzystnie na rynek hotelowy.

W Krakowie znacząca liczba noclegów w segmencie korporacyjnym jest generowana przez ciągły rozwój sektora BPO. Miasto staje się jednym z najpopularniejszych miejsc dla tego typu działalności. Swoje siedziby mają tutaj takie firmy jak m.in.: Shell, IBM, Google, Hitachi, Lufthansa, Electrolux, Motorola, Capgemini. Dodatkowo oddanie do użytku w Krakowie centrum kongresowego wpłynie na rozwój usług w sektorze MICE.

Tabela II.2-1.

Liczba skategoryzowanych hoteli, miejsc noclegowych i pokoi na koniec 2011 roku

| Standard | Liczba hoteli | Promesy | Liczba miejsc noclegowych | Liczba pokoi |
|--------------|---------------|---------|---------------------------|--------------|
| Hotele ***** | 10 | 0 | 1 752 | 979 |
| Hotele **** | 25 | 1 | 4 451 | 2 398 |
| Hotele *** | 74 | 0 | 5 951 | 3 277 |
| Hotele ** | 20 | 1 | 1 960 | 960 |
| Hotele * | 5 | 1 | 576 | 257 |
| Ogółem | 134 | 3 | 14 690 | 7 871 |

Źródło: Colliers International, na podstawie danych Urzędu Marszałkowskiego Województwa Małopolskiego, Ewidencja Obiektów Hotelarskich

Na koniec 2011 roku baza hotelowa w Krakowie osiągnęła poziom 134 skategoryzowanych hoteli, które łącznie oferowały 14 690 miejsc noclegowych. Wśród nich było 10 hoteli pięciogwiazdkowych, 25 – czterogwiazdkowych, 74 – trzygwiazdkowych, 20 – dwugwiazdkowych i 5 – jednogwiazdkowych. Hotele stanowiły 91% wszystkich skategoryzowanych obiektów noclegowych. Dodatkowo na koniec 2011 roku oficjalnie skategoryzowane zostały także: 1 dom wycieczkowy, 2 kempingi, 7 pensjonatów i 3 schroniska młodzieżowe.

W 2011 roku w stolicy Małopolski skategoryzowanych zostało 6 hoteli, wśród nich nowo otwarte 3 hotele czterogwiazdkowe i 1 – trzygwiazdkowy. Do najważniejszych nowych obiektów hotelo-

Tabela II.2-2.

Hotele w Krakowie skategoryzowane w 2011 roku

| Hotel | Kategoria | Liczba pokoi |
|-------------------|------------|--------------|
| Hilton Garden Inn | 4* | 154 |
| Galaxy | 4* | 205 |
| Queen Boutique | 4* | 31 |
| Conrad | 4* | 98 |
| Gromada | promesa 4* | 227 |
| Wielopole | 3* | 35 |
| Delta | 3* | 16 |
| Ibis | promesa 2* | 135 |
| Ibis Budget | promesa 1* | 167 |

Źródło: Colliers International, na podstawie danych Urzędu Marszałkowskiego Województwa Małopolskiego, Ewidencja Obiektów Hotelarskich

wych należy zaliczyć: czterogwiazdkowy hotel Galaxy oferujący 205 pokoi, salę konferencyjną na 500 osób, restaurację na 270 osób, SPA oraz podziemny parking; czterogwiazdkowy hotel Hilton przy ul. Konopnickiej posiadający 154 pokoje, dużą salę konferencyjną, restaurację, SPA i parking podziemny; czterogwiazdkowy Queen Boutique hotel przy ul. Dietla z 31 pokojami i salą konferencyjną o powierzchni 150 m² oraz trzygwiazdkowy hotel Wielopole oferujący 35 pokoi. Liczba pięciogwiazdkowych hoteli nie wzrosła w przeciągu ostatniego roku.

Poza dostarczeniem nowych obiektów, w klasyfikacji hoteli miało miejsce kilka zmian. Hotel Conrad podniósł swoją kategorię do czterech gwiazdek. W sektorze obiektów średniej klasy, dwugwiazdkowy hotel Delta otrzymał dodatkową gwiazdkę, powiększając liczbę hoteli trzygwiazdkowych. Warto również wspomnieć o zlokalizowanym na Starym Mieście hotelu RT Monopol, który zmienił markę na Best Western.

Ceny noclegów w Krakowie zależą głównie od lokalizacji obiektu, posiadanej kategorii,

Tabela II.2-3.

Hotele w Krakowie w latach 2005-2011

| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | Promesy |
|-------------|------|------|------|------|------|------|------|---------|
| Hotel ***** | 4 | 6 | 6 | 6 | 8 | 10 | 10 | 0 |
| Hotel **** | 7 | 7 | 11 | 13 | 16 | 21 | 25 | 1 |
| Hotel *** | 50 | 53 | 64 | 71 | 73 | 74 | 74 | 0 |
| Hotel ** | 18 | 20 | 23 | 24 | 22 | 22 | 20 | 1 |
| Hotel * | 6 | 6 | 7 | 6 | 5 | 5 | 5 | 1 |
| Ogółem | 85 | 92 | 111 | 120 | 124 | 132 | 134 | 3 |

Źródło: Colliers International, na podstawie danych Urzędu Marszałkowskiego Województwa Małopolskiego, Ewidencja Obiektów Hotelarskich

standardu oferowanych usług, a także od pory roku. Najdroższe hotele mieszczą się w samym centrum miasta. Hotele średniej kategorii, ale zlokalizowane w bliskiej odległości od Rynku Głównego są z reguły droższe niż hotele wyższych kategorii znajdujące się na obrzeżach miasta.

Z analizy krakowskiego rynku hotelowego wynika, że ograniczona liczba hoteli jedno- i dwugwiazdkowych spowodowana jest dużą konkurencją ze strony nieskategoryzowanych obiektów, głównie hosteli, które oferują obecnie około 15 000 miejsc noclegowych, często za niższą lub podobną cenę w lepszej lokalizacji. Dwa projekty hotelowe jedno- i dwugwiazdkowe czekają obecnie na kategoryzację. Całkowita liczba miejsc noclegowych w hotelach najniższej kategorii wynosi 2 536, co stanowi 17% całkowitej oferty hotelowej Krakowa.

Sektor hoteli trzygwiazdkowych nadal pozostaje największy, oferując tym samym 5 951 miejsc noclegowych. Udział tego sektora wynosi 41% całkowitej oferty skategoryzowanych hoteli. W segmencie hoteli najwyższej klasy (cztero- i pięciogwiazdkowych) w 2011 roku zanotowano wzrost liczby obiektów z 31 do 35, oferujących w sumie ponad 6 200 miejsc noclegowych. Obecnie jeden obiekt czterogwiazdkowy czeka na kategoryzację.

Wybrane nowe projekty hotelowe w Krakowie

Hotel Holiday Inn zostanie rozbudowany o dodatkowych 90 pokoi. Zakończenie inwestycji nastąpi w IV kwartale 2012 roku.

W budowie jest aktualnie hotel Gromada. Otwarcie przewidziane było na koniec 2011 roku, jednak inwestor przesunął termin oddania na I kwartał 2012 roku. Będzie to czterogwiazdkowy obiekt posiadający 220 pokoi i największą w Krakowie salę konferencyjną na około 4 500 osób.

Otwarcie hotelu Hilton Garden Inn na lotnisku w Balicach zostało przesunięte na ostatni kwartał 2013 roku. Hotel realizowany przez Międzynarodowy Port Lotniczy w Krakowie będzie oferować około 150 pokoi.

Pięciogwiazdkowy Hotel Kongresowy przy ul. Dąbskiej realizowany przez Budimex-Ferrovial według założeń inwestora ma zostać ukończony w 2014 roku.

W drugim kwartale 2012 roku, przed mistrzostwami Euro UEFA 2012 Accor Group otworzy w Krakowie pod zmienioną nazwą dwa ekonomiczne hotele. Dwugwiazdkowy Ibis i jednogwiazdkowy Ibis Budget powstaną w kompleksie przy ul. Pawiej.

Tabela II.2-4.

Hotele w miastach regionalnych na koniec 2011 roku

| | Kraków | Poznań | Wrocław | Gdańsk | Łódź | Katowice |
|--------------|--------|--------|---------|--------|------|----------|
| Hotele ***** | 10 | 1 | 5 | 4 | 0 | 1 |
| Hotele **** | 25 | 5 | 10 | 5 | 2 | 5 |
| Hotele *** | 74 | 22 | 25 | 14 | 10 | 5 |
| Hotele ** | 20 | 15 | 3 | 7 | 9 | 4 |
| Hotele * | 5 | 2 | 4 | 0 | 2 | 2 |
| Ogółem | 134 | 45 | 47 | 30 | 23 | 17 |

Źródło: Colliers International, na podstawie danych Urzędu Marszałkowskiego Województwa Małopolskiego, Ewidencja Obiektów Hotelarskich

Lokalny inwestor buduje hotel Pantheon przy ul. Nowohuckiej, z planowanym terminem oddania na 2012 rok. Będzie to czterogwiazdkowy obiekt, posiadający 79 dwuosobowych pokoi, 3 apartamenty, salę konferencyjną na 180 osób, restaurację na 80 osób oraz SPA.

Hotel marki Puro oferujący 140 pokoi zostanie zbudowany przy ul. Pawiej. Początek prac budowlanych został przesunięty na pierwszą połowę 2012 roku. Grupa kapitałowa Genfer planuje także budowę kolejnych hoteli sieci Puro w największych miastach Polski przed 2015 rokiem.

Krakowski rynek hotelowy na tle innych miast Polski

Poniższa analiza bierze po uwagę tylko miasta regionalne. Warszawa jako stolica i centrum biznesowe ma najbardziej rozwinięty rynek hotelowy oraz oferuje największą liczbę miejsc noclegowych w Polsce, w związku z powyższym nie została uwzględniona.

Pod względem liczby skategoryzowanych hoteli Kraków ze 134 obiektami zajmuje pierwsze miejsce w Polsce wśród miast regionalnych. Miasto posiada również najwięcej hoteli w poszczególnych kategoriach. Wśród pozostałych

regionalnych miast Wrocław jest na drugim miejscu z liczbą 47 hoteli, a tuż za nim Poznań posiadający 45 obiektów. Największy wzrost liczby oficjalnie skategoryzowanych hoteli, głównie średniej klasy, zanotowano w Gdańsku i Wrocławiu. Hotele czterogwiazdkowe oddano do użytkowania tylko w Krakowie i Wrocławiu.

W 2011 roku w Krakowie otwarte zostały cztery nowe hotele, a trzy otrzymały promesę.

W porównaniu do innych miast regionalnych stolica Małopolski posiada wyjątkowo dobrze rozwiniętą bazę hoteli średniej oraz wyższej kategorii. Kraków ma 10 hoteli pięciogwiazdkowych, 25 – czterogwiazdkowych i 74 – trzygwiazdkowe. Na drugim miejscu pod względem hoteli najwyższej kategorii znajduje się Wrocław; posiadający 5 obiektów pięciogwiazdkowych i 10 – czterogwiazdkowych, podczas gdy Gdańsk ma 4 hotele pięciogwiazdkowe i 5 – czterogwiazdkowych. Poznań i Katowice posiadają zaledwie po jednym obiekcie pięciogwiazdkowym i 5 hoteli czterogwiazdkowych. Łódź nadal nie posiada ani jednego obiektu najwyższej kategorii.

Warto również wspomnieć, że – biorąc pod uwagę obiekty średniej klasy – Kraków posiada ich prawie trzykrotnie więcej niż Wrocław, który ma ich 25, natomiast Katowice z pięcioma tego typu obiektami są najsłabiej rozwiniętym miastem. Tylko w Krakowie i Poznaniu liczba hoteli niższych klas jest znacząco wyższa w porównaniu z pozostałymi miastami regionalnymi.

Magazyny

II.3

Krakowski rynek nieruchomości magazynowych jest jednym z najmłodszych w Polsce. Atrakcyjna lokalizacja, w pobliżu ważnych dróg krajowych oraz międzynarodowych, jak również Specjalna Strefa Ekonomiczna obejmująca nie tylko Kraków, ale również gminy przyległe, sprawiają, że rynek krakowski cieszy się dużym zainteresowaniem zarówno ze strony deweloperów, jak i najemców.

Rok 2011 okazał się rekordowym dla rynku magazynowego Krakowa, zarówno pod względem nowej podaży dostarczonej na rynek, jak również wolumenu transakcji. Na koniec 2011 roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Krakowie wynosiły blisko 115 000 m².

Patrząc na mapę Krakowa, największa koncentracja powierzchni magazynowych występuje w dzielnicy Podgórze – na Rybitwach, położonych we wschodniej części miasta. Godną uwagi jest również Modlniczka, leżąca na północny zachód od Krakowa, gdzie firma Goodman oddała do użytku w 2011 roku kolejne budynki w ramach Kraków Airport Logistics Centre, a następne fazy tego projektu są w budowie.

Podaż

W 2011 roku w Krakowie oddano do użytku blisko 47 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej w dwóch projektach. W stosunku do roku 2010 podaż zwiększyła się o blisko 40% i na koniec roku osiągnęła poziom 115 000 m².

Najwięcej nowoczesnej powierzchni magazynowej zostało oddanej do użytku w Modlniczce. W ramach Kraków Airport Logistics Centre na rynek trafiło ponad 34 000 m² w dwóch budynkach. Jest to obecnie największy projekt na krakowskim rynku magazynowym.

W 2011 roku ukończono również 4 budynki o łącznej powierzchni 12 500 m² w należącym do Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A. MARR Biznes Park.

Na koniec 2011 roku w budowie znajdowało się blisko 31 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, z czego około 12 500 m² zostanie ukończone w I kwartale 2012 roku w ramach projektu Witek Airport Logistics Centre. Firma Goodman odda do użytku dwa budynki o powierzchni 12 200 m² i 6 600 m² w ramach kolejnej fazy projektu Kraków Airport Logistics Centre. Oba budynki powinny zostać ukończone na przełomie II i III kwartału 2012 roku.

Popyt

W 2011 roku obserwowany był znaczący wzrost zainteresowania najemców Krakowem. Pod względem wolumenu transakcji mijający rok okazał się dla rynku nieruchomości magazynowych rekordowym (od początku istnienia tego rynku). W całym roku wynajęto ponad 54 000 m², czyli blisko trzykrotnie więcej niż w roku 2010. Wśród transakcji dominowały nowe umowy (61% wynajętej powierzchni stanowiły umowy typu „pre-lease”). Przeciętna wielkość wynaj-

mowanej powierzchni w stosunku do roku 2010 znacznie się zwiększyła i wynosiła 4 940 m² (2 615 m² w 2010 roku). Największe transakcje odnotowane na krakowskim rynku nieruchomości magazynowych koncentrowały się w Kraków Airport Logistic Centre, gdzie umowy podpisali m.in.: Valeo (16 700 m²), Schenker (5 500 m²) oraz RUCH (5 200 m²).

Do tej pory popyt w Krakowie generowany był przede wszystkim przez lokalne firmy, obecnie ta tendencja zaczyna się zmieniać. Rynek krakowski ma w dalszym ciągu duży potencjał, który dostrzeżony został również przez duże krajowe i międzynarodowe firmy. Możemy przypuszczać, że w miarę dostarczania na rynek nowej powierzchni magazynowej pojawią się również duzi międzynarodowi najemcy.

Dostępne powierzchnie

Współczynnik wolnych powierzchni na rynku krakowskim w ciągu pierwszych trzech kwartałów 2011 roku regularnie spadał, natomiast

Tabela II.3-1.

Podaż nowoczesnych obiektów magazynowych w Krakowie

| Rok ukończenia | Projekt | Inwestor | Powierzchnia (m ²) |
|----------------|---------------------------------|--|--------------------------------|
| 2000 | Centrum Logistyczne Kraków I | BIK | 8 000 |
| 2006 | Centrum Logistyczne Kraków II | BIK | 11 000 |
| 2008 | Panattoni Park Kraków | Panattoni | 16 900 |
| 2009 | MK Logistic Park | MK Logistic | 32 000 |
| 2011 | Kraków Airport Logistics Center | Goodman | 34 200 |
| 2011 | MARR Biznes Park | Małopolska Agencja Rozwoju Regionalnego S.A. | 12 500 |

Źródło: Colliers International



ul. Wielicka

w czwartym kwartale wzrósł osiągając poziom blisko 8,6%. Wzrost ten spowodowany był oddaniem do użytku w ostatnim kwartale 2011 roku czterech budynków o łącznej powierzchni 12 500 m² w projekcie Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego S.A., które nie zostały jeszcze całkowicie wynajęte. W najbliższych miesiącach na krakowskim rynku magazynowym możemy spodziewać się niewielkiego wzrostu powierzchni przeznaczonej pod wynajem. Obiekty będące aktualnie w realizacji są już częściowo wynajęte.

Stawki czynszu

Krakowski rynek powierzchni magazynowych pozostaje nadal jedną z najdroższych lokalizacji, po warszawskiej pierwszej strefie. Na koniec 2011 roku efektywne stawki czynszów (po uwzględnieniu zwolnień z czynszu) wynosiły 3,5-4,5 EUR/m². W stosunku do roku 2010 czynsze utrzymywały się na niezmiennym

poziomie. W nadchodzącym czasie stawki czynszów powinny pozostać stabilne, z niewielką tendencją wzrostową związaną ze stosunkowo ograniczoną dostępną powierzchnią.

Czynsze efektywne na sąsiednich rynkach takich jak Górny Śląsk czy Wrocław, kształtują się odpowiednio na poziomie 2,6-3,1 EUR/m² i 2,6-3,0 EUR/m². Niższe czynsze oraz dostępność dużych powierzchni w jednym miejscu, mogą zaważyć w procesach wyboru lokalizacji przez najemców.

Prognozy

Szacuje się, że w nadchodzących dwóch kwartałach 2012 roku popyt na nowoczesną powierzchnię magazynową utrzyma się na stabilnym poziomie. W związku z nową podażą, współczynnik wolnych powierzchni nieznacznie wzrośnie. Natomiast czynsze w pierwszych dwóch kwartałach nie ulegną zmianie.

II.4 Powierzchnie handlowe

Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni handlowej¹ w Krakowie pod koniec 2011 roku wynosiła 489 300 m². W minionym roku na rynek dostarczono 47 500 m² powierzchni w jednym nowym projekcie – Futura Park oraz w rozbudowanym centrum handlowym M1.

W 2011 roku ukończono również takie wolnostojące obiekty handlowe jak Makro Cash and Carry (ulica Zakopiańska) i Castorama (Sosnowiecka) oraz rozbudowano sklep IKEA.

Rynek powierzchni handlowej w Krakowie, podobnie jak w innych głównych miastach Polski, zaczął rozwijać się na początku lat 90-tych, wraz z otwarciem pierwszych dużych hipermarketów, takich jak Carrefour, Tesco czy Real.

Pod względem rocznego przyrostu podaży najbardziej znaczące były lata: 2001, kiedy ukończono centra handlowe M1 oraz Plaza Center, 2006, w którym na rynku pojawiła się Galeria Krakowska oraz 2009, kiedy otworzono jedno z największych centrów handlowych w Polsce – Bonarka City Center.

Do 2011 roku praktycznie wszystkie obiekty handlowe obecne w Krakowie były tradycyjnymi centrami handlowymi, jedynie Zakopianka stanowiła park handlowy. W październiku 2011 roku Neinver, hiszpański deweloper ukończył budowę centrum Futura Park w Modlnicze pod Krakowem. Jest to kompleks łączący w jednym miejscu park handlowy oraz centrum wyprzedażowe (Factory Outlet).

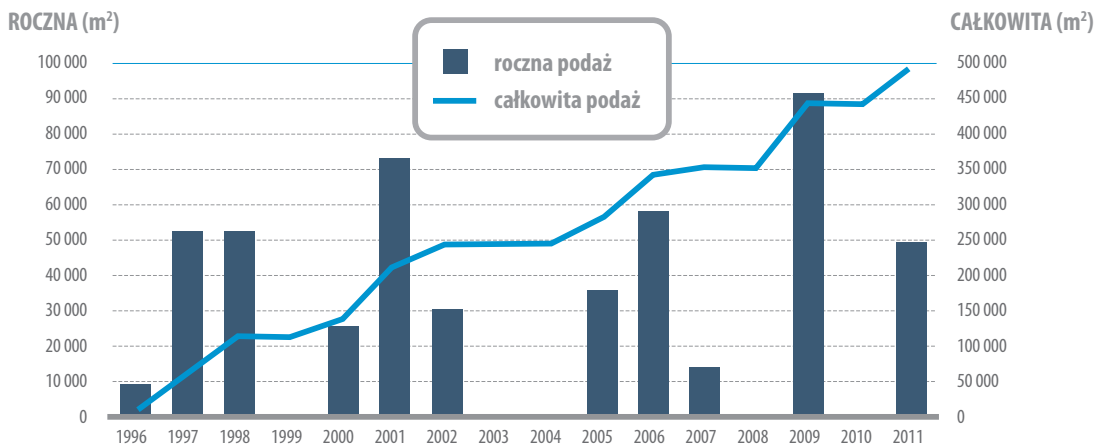
Pod względem oferty handlowej i obecnych najemców najbogatszą ofertę prezentują Galeria Krakowska, Bonarka City Center oraz Galeria Kazimierz.

W Krakowie znajdują się również sklepy typu DIY („do it yourself” – „zrób to sam”) takie jak Castorama, Praktiker, Obi i Leroy Merlin, jak również wolnostojący sklep IKEA, reprezentujący branżę wyposażenia wnętrz.

¹ Nowoczesne centra handlowe o powierzchni powyżej 5 000 m², z wyłączeniem samodzielnych obiektów wolnostojących.

Wykres II.4-1.

Rozwój podaży handlowej w Krakowie w ujęciu rocznym oraz całkowitym



Źródło: Colliers International

Tabela II.4-1.

Główne centra handlowe w Krakowie (powyżej 35 000 m²)

| Centrum handlowe | Data ukończenia | Powierzchnia GLA ¹ (m²) | Deweloper |
|---------------------|-----------------|------------------------------------|----------------------|
| Bonarka City Center | 2009 | 91 000 | Trigranit & Immoeast |
| Galeria Krakowska | 2006 | 57 700 | ECE |
| Zakopianka | 1998 | 52 850 | Cefic |
| M1 | 2001 / 2011 | 50 800 | Metro |
| Futura Park | 2011 | 39 000 | Neinver |
| Galeria Kazimierz | 2005 | 36 000 | GTC |

¹ GLA (Gross Leasable Area) – powierzchnia najmu brutto

Źródło: Colliers International

Planowana podaż

W 2012 roku w Krakowie nie zostanie oddane do użytku żadne nowe centrum handlowe powyżej 5 000 m². Planowana na kolejne lata podaż powierzchni handlowej jest szacowana na ponad 120 000 m² w takich projektach jak Auchan

Bronowice (około 60 000 m²), Serenada (około 42 000m²) oraz jeden park handlowy.

Budowa centrum handlowego Auchan Bronowice przez Immochan rozpoczyna się na początku 2012 roku, a planowane ukończenie obiektu jest przewidziane na drugą połowę 2013. Kolejne centrum, Serenada firmy Mayland Real Estate, również według założeń powinno być dostarczone na rynek pod koniec 2013,

jednak na chwilę obecną nie wiadomo, kiedy rozpocznie się budowa. Planowany jest również park handlowy o powierzchni ok. 20 000 m², jednak inwestycja ta jest na razie na etapie projektowym.

Ulice handlowe

Kraków ze swoim Starym Miastem i licznymi zabytkami jest nie tylko znaną atrakcją turystyczną, ale również ważnym centrum biznesowym i akademickim. Ze względu na historyczny charakter, nasilony ruch pieszych oraz atmosferę przyjazną biznesowi krakowskie ulice handlowe są bardzo popularne wśród międzynarodowych sieci handlowych.

Najważniejsze ulice handlowe są położone w pobliżu Rynku Głównego, głównie wzdłuż Traktu Królewskiego, m.in. ulice Floriańska i Grodzka. Poza wieloma restauracjami i kawiarniami, do głównych marek zlokalizowanych w tej okolicy należą m.in.: Diesel, United Colors of Benetton, Promod, Vero Moda, Parfois, Hard Rock Cafe, Empik, Quicksilver, Swarovski, BGN, Accessorize, I am, Pandora, Tally Weijl, Calzedonia, Paul&Shark, Max Mara, Camel Active, Escada, Douglas, Sephora.

Stawki czynszu i dostępność powierzchni handlowej

Stawki czynszu w 2011 roku były relatywnie stabilne. Średni poziom czynszu w najlepszych centrach handlowych za lokal wielkości 60-120 m² wahał się w przedziale 45-60 EUR/m². Najwyższe czynsze zostały odnotowane w Galerii Krakowskiej.

Parki handlowe oferowały niższe stawki. Lokal o wielkości do 500 m² można było wynająć za ok. 12-14 EUR/m². Stawki czynszu za lokale wielkości 500-1 000 m² wynosiły ok. 10 EUR/m², a za lokale większe niż 1 000 m² – 8 EUR/m².

Pod względem stawek na ulicach handlowych, ich poziom znacznie się różni w zależności od lokalizacji i jakości wynajmowanej powierzchni. Czynsze na ulicach takich jak Floriańska, Grodzka czy przy Rynku Głównym należą do najwyższych w Polsce i wahają się w granicach 70-110 EUR/m².

Na koniec 2011 roku współczynnik pustostanów we wszystkich nowoczesnych centrach handlowych w Krakowie wyniósł ok. 4,7%, jednak zaobserwowano znaczne różnice pomiędzy poszczególnymi obiektami. Najwyższy poziom pustostanów odnotowano w Futura Park, co może być wynikiem tego, że jest to nowo otwarty obiekt handlowy i proces jego komercjalizacji jeszcze trwa.

Krakowski rynek handlowy na tle głównych polskich aglomeracji

Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce osiągnęła na koniec 2011 roku blisko 8,8 mln m², z czego 55% było zlokalizowane w ośmiu największych aglomeracjach miejskich.

Rynek warszawski nadal pozostaje główną handlową lokalizacją pod względem podaży i oferty, co wynika z wysokiej siły nabywczej i potencjału demograficznego. Na koniec 2011 roku rynek ten obejmował blisko 1,3 mln m², z czego 80% stanowiły tradycyjne centra handlowe. Drugi największy rynek handlowy w Polsce jest zlokalizowany na terenie Górnego Śląska

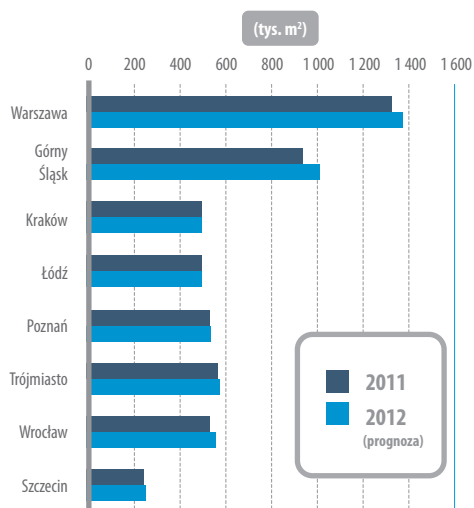
i obejmuje ponad 950 000 m². Pod względem podaży nowoczesnej powierzchni handlowej rynki krakowski i łódzki są porównywalne, mają po ok. 490 000 m². Najmniejszym rynkiem wśród głównych aglomeracji jest Szczecin (nieco powyżej 230 000 m²).

Do głównych projektów ukończonych w 2011 roku w ośmiu głównych aglomeracjach należały Galeria Kaskada w Szczecinie, Futura Park w Krakowie, rozbudowy Silesia City Center w Katowicach oraz M1 w Krakowie i Zabrzu. Najwięcej nowej powierzchni dostarczona na rynek krakowski (47 500 m²) oraz szczeciński (43 000 m²).

Pod względem planowanej podaży największą aktywność deweloperów odnotowano na Górnym Śląsku, gdzie na koniec 2011 roku w bu-

Wykres II.4-2.

Podaż nowoczesnej powierzchni handlowej w głównych polskich aglomeracjach (istniejąca oraz planowana na 2012 rok)

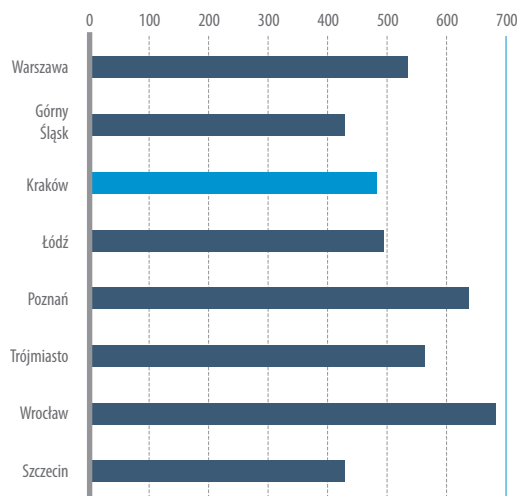


Źródło: Colliers International

dowie było ok. 125 000 m², z czego 60% zostanie ukończone w 2012 roku (Europa Centralna i Galeria Zabrze). W dwóch aglomeracjach,

Wykres II.4-3.

Nasylenie powierzchnią handlową w głównych polskich aglomeracjach (m² na 1 000 mieszkańców)



Źródło: Colliers International

krakowskiej i łódzkiej, w 2012 roku nie zostanie dostarczona nowa powierzchnia handlowa. Kraków ma stosunkowo niski wskaźnik nasylenia powierzchnią handlową, na poziomie 484 m² na 1 000 mieszkańców, co plasuje miasto na szóstym miejscu wśród głównych aglomeracji. Liderami pod względem nasylenia rynku są Wrocław i Poznań, które odnotowują odpowiednio 683 i 638 m² na 1 000 mieszkańców. Z drugiej strony najmniej powierzchni na mieszkańców przypada na Górnym Śląsku i w Szczecinie (ok. 427 m² na 1 000 mieszkańców).

Najwyższe stawki czynszu są odnotowywane w Warszawie, gdzie w najlepszych centrach handlowych wynoszą średnio 60-85 EUR/m² za lokale wielkości 60-120/m². W Krakowie, Wrocławu i Poznaniu czynsze w najlepszych centrach handlowych są na porównywalnym poziomie, ok. 45-60 EUR/m².

III

Rynek mieszkaniowy



ul. Grzegorzeczka

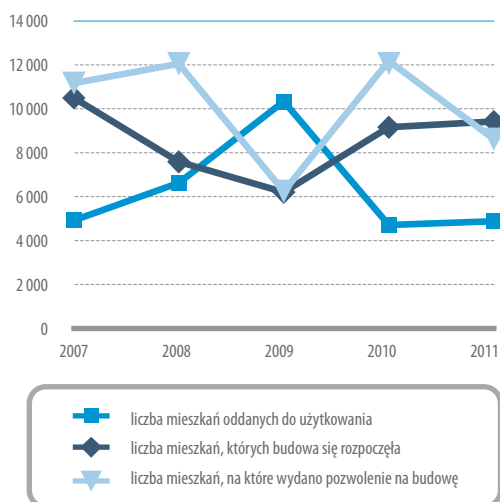
Pierwotny rynek mieszkaniowy

III.1

Według wstępnych danych Urzędu Statystycznego w Krakowie, na terenie miasta w 2011 roku oddano do użytku 4 882 mieszkania (wzrost o 3,5% w stosunku do roku 2010), rozpoczęto budowę 9 423 mieszkań (wzrost o 2,9%) i wydano pozwolenia na budowę 8 620 mieszkań (spadek o ponad 29%).

Wykres III.1-1.

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania, na które wydano pozwolenia na budowę i których budowę rozpoczęto w Krakowie w latach 2007-2011



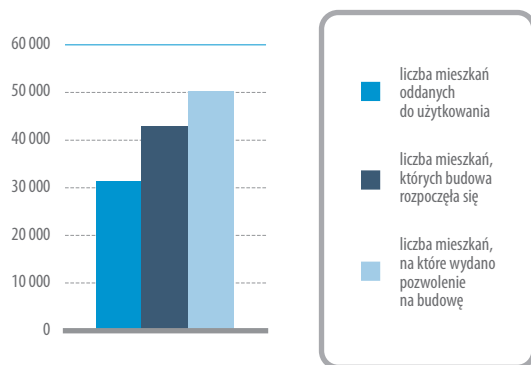
Źródło: Opracowano na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Krakowie

Powyższe dane wskazują, że w Krakowie w 2011 roku sytuacja w zakresie liczby oddanych mieszkań i rozpoczętych budów była bardzo podobna do tej z 2010 roku, a zmiany nie przekraczały 4%. Wynik z 2011 roku odbiega jednak znacznie od średniej z poprzednich czterech lat. W 2011 roku oddano do użytku o 1 768 mieszkań mniej niż średnio w latach 2007-2010, rozpoczęto natomiast budowę 1 063 mieszkań więcej niż średnio w tamtym okresie.

Bardzo ciekawie wygląda wykres graficzny obrazujący wskaźniki budownictwa z minionych pięciu lat. W przełomowym roku 2009 zanotowano rekordową liczbę oddanych mieszkań oraz najniższy wskaźnik rozpoczynanych budów i wydanych pozwoleń na budowę. W 2011 roku liczba oddanych mieszkań była zbliżona do 2007 roku, wskaźniki pozwoleń i rozpoczętych budów zbliżyły się do siebie, jednak w obydwu przypadkach rok 2011 zamknął się na niższych poziomach niż miało to miejsce cztery lata wcześniej.

Wykres III.1-2.

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania, na które wydano pozwolenia na budowę i których budowę rozpoczęto w Krakowie, suma z lat 2007-2011

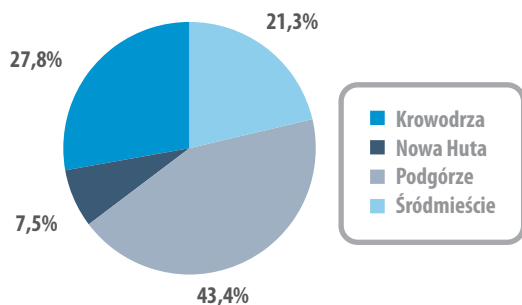


Źródło: Opracowano na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Krakowie

W minionych pięciu latach w Krakowie wydano pozwolenia na budowę ponad 50 tys. mieszkań, w tym samym czasie rozpoczęto budowę niespełna 43 tys. mieszkań, a oddano do użytku niecałe 31,5 tys. lokali mieszkalnych. W ciągu dwóch ostatnich lat (2010-2011) wydano natomiast 20 800 pozwoleń, rozpoczęto budowę 18 581 mieszkań, a oddano do użytku 9 598 mieszkań.

Wykres III.1-3.

Rozkład inwestycji mieszkaniowych w Krakowie



Źródło: Dominium.pl

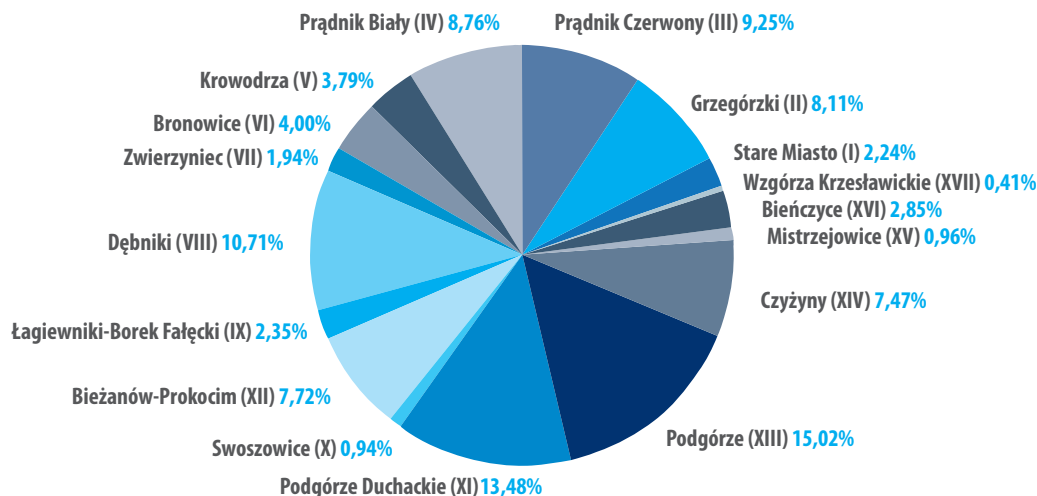
Pod koniec grudnia 2011 roku w Krakowie oferowanych było ok. 9 000 mieszkań. Według danych portalu Dominium.pl liczba inwestycji, rozumianych jako pojedyncze budynki, w których sprzedawane były mieszkania, sięgała prawie 350. Około 43% inwestycji zlokalizowano w Podgórzu. W inwestycjach na obszarze Podgórza oferowano ponad 50% wszystkich mieszkań. Prawie 28% inwestycji leżało w Krowodrzy. Znajdowało się tam ponad 18% mieszkań z oferty rynku pierwotnego. Podobna liczba mieszkań – ponad 19% wszystkich lokali – położona była na terenie Śródmieścia. Inwestycje z tego obszaru stanowiły nieco ponad 21% wszystkich inwestycji. Najmniejszy procentowo udział w ofercie rynku pierwotnego miała Nowa Huta, gdzie zlokalizowano ponad 7% inwestycji i prawie 12% mieszkań.

Spośród krakowskich dzielnic najwięcej mieszkań (ponad 15% wszystkich mieszkań) oferowano w Podgórzu (XIII). Na drugim miejscu znalazło się Podgórze Duchackie (XI), z wynikiem około 13,5%. Stosunkowo dużą podaż, w przedziale między 7 a 10% ogólnej oferty, obserwowano w dzielnicach: Grzegórzki (II), Prądnik Czerwony (III), Prądnik Biały (IV), Dębniki (VIII) i Czyżyny (XIV). Łącznie, w ośmiu wymienionych dzielnicach, ulokowanych było ponad 80% ogólnej oferty mieszkań z rynku pierwotnego. W dzielnicy Nowa Huta (XVIII) pod koniec 2011 roku nie oferowano żadnej inwestycji mieszkaniowej (rok wcześniej realizowano tam zaledwie 1 inwestycję). Niewiele większa była oferta w innych nowohuckich dzielnicach, takich jak Mistrzejowice (XV) i Wzgórza Krzesławickie (XVII) oraz w najbardziej na południe wysuniętej dzielnicy miasta, Swoszowicach (X). W każdej z tych dzielnic propozycja deweloperów obejmowała niespełna 1% rynkowej oferty.

W porównaniu do grudnia 2010 roku liczba inwestycji, w których oferowano mieszkania wzrosła o ok. 60. W stosunku do analogicznego okresu 2010 roku, liczba nowych mieszkań dostępnych na rynku pierwotnym była natomiast większa

Wykres III.1-4.

Rozkład mieszkań wg dzielnic

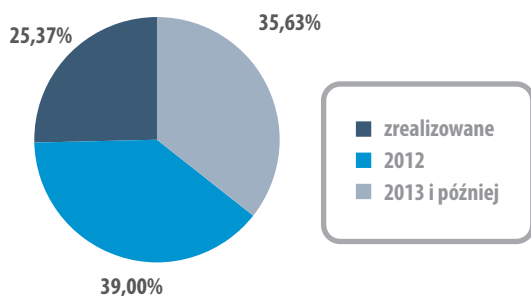


Źródło: Dominium.pl

o ponad 3 500. Tak znaczący wzrost oferty był możliwy dzięki dużej liczbie decyzji o pozwoleniu na budowę, wydanych w latach 2010-2011.

Wykres III.1-5.

Struktura mieszkań w ofercie rynku pierwotnego w Krakowie wg terminów realizacji



Źródło: Dominium.pl

Pod koniec grudnia 2011 roku około 25% wszystkich oferowanych mieszkań (ponad 2 000) było gotowych do odbioru. Prawie 40% lokali pla-

nowano oddać w 2012 roku, a termin realizacji nieco ponad 35% mieszkań przewidywany był na rok 2013 lub później. Rok wcześniej liczba gotowych do odbioru mieszkań znajdowała się na bardzo zbliżonym poziomie, ale z uwagi na mniejszą całkowitą ofertę rynku stanowiły one prawie 40% struktury podaży.

Trzecia część wszystkich gotowych krakowskich mieszkań oferowana była na terenie Krowodrzy, ponad 46% w Podgórzu, 18% w Śródmieściu i jedynie niespełna 2% w Nowej Hucie.

W samej Krowodrzy odsetek gotowych do odbioru mieszkań stanowił prawie 42% całej oferty. Na obszarze Nowej Huty natomiast wprowadzenie się do mieszkania bezpośrednio po zakupie możliwe było w przypadku zaledwie 4% oferowanych lokali. Na terenie dwóch pozostałych obszarów miasta sytuacja była podobna – w Podgórzu ok. 23%, a w Śródmieściu ok. 26% mieszkań czekało na nabywców, pomimo zakończenia realizacji inwestycji.

Nabywcy planujący odebrać mieszkanie w 2012 roku najwięcej ofert (prawie połowę) mieli do dyspozycji w Podgórzu (dotyczy oferty rynku z końca

grudnia 2011 roku). Mieszkania z pozostałych obszarów stanowiły prawie 14% (Nowa Huta), 18% (Śródmieście) i 19% ofert (Krowodrza).

Tabela III.1-1.

Struktura mieszkań w ofercie rynku pierwotnego wg terminów realizacji i obszarów (%)

| Termin realizacji | Krowodrza | Nowa Huta | Podgórze | Śródmieście |
|-------------------|-----------|-----------|----------|-------------|
| gotowe | 33,83 | 1,87 | 46,12 | 18,18 |
| 2012 | 19,55 | 13,85 | 48,58 | 18,02 |
| 2013 | 12,06 | 15,40 | 56,01 | 16,53 |

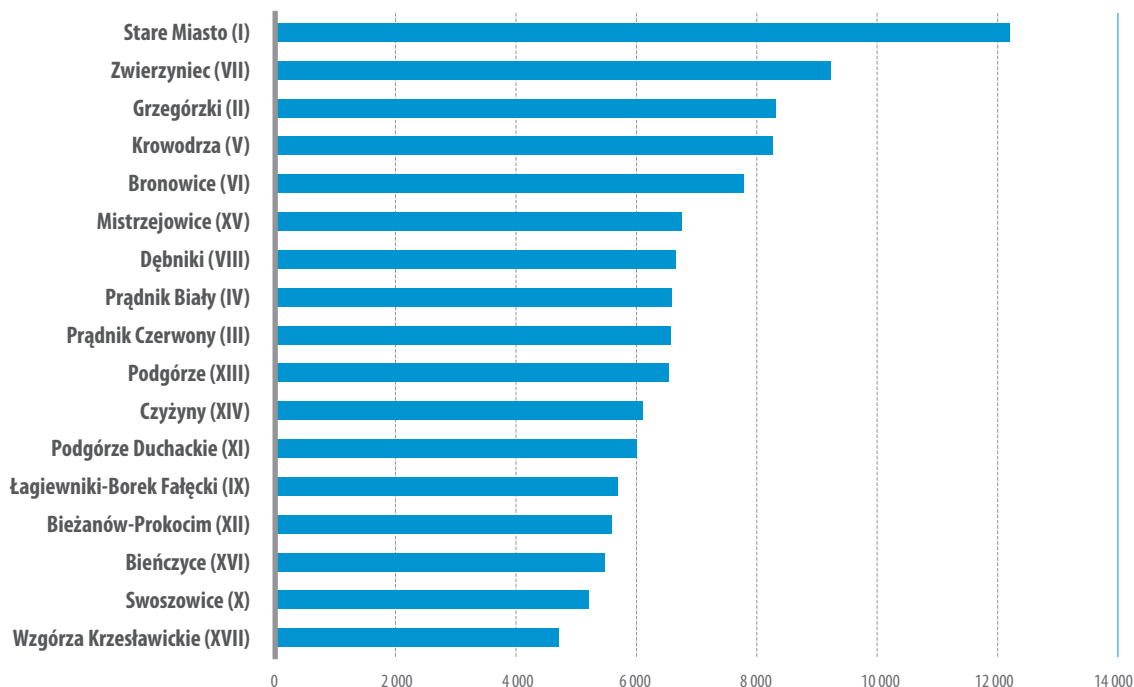
Źródło: Dominium.pl

Według danych portalu Dominium.pl, pod koniec grudnia 2011 roku średnie ceny nowych mieszkań w krakowskich dzielnicach zawierały

się w przedziale 4 710-12 200 PLN/m². Tradycyjnie najdroższą dzielnicą (jedyną, w której średnia cena przekroczyła 10 000 PLN/m²) było Stare Miasto (I). Natomiast dzielnicą ze średnimi cenami poniżej 5 000 PLN/m² były Wzgórzka Krzesławickie (XVII). Średnio do 6 000 PLN/m² można było jeszcze zapłacić w Bieńczycach (XVI) oraz w czterech dzielnicach z obszaru Podgórze: Swoszowice (X), Bieżanów-Prokocim (XII), Łagiewniki-Borek Fałęcki (IX), Podgórze Duchackie (XI). W strefie średnich cen, pomiędzy 6 000-8 000 PLN/m² znalazło się siedem kolejnych dzielnic: Czyżyny (XIV), Podgórze (XIII), Prądnik Czerwony (III), Prądnik Biały (IV), Dębniki (VIII), Mistrzejowice (XV) i Bronowice (VI). Do wąskiej grupy dzielnic, w których nabywcom mieszkań oferowano średnie ceny z zakresu 8 000-10 000 PLN/m² należały tylko dwie dzielnice z Krowodrzy – Zwierzyniec (VII) i Krowodrza (V) oraz Grzegórzki (II) – ze Śródmieścia.

Wykres III.1-6.

Średnie ceny nowych mieszkań (PLN/m²)



Źródło: Dominium.pl

Tabela III.1-2.

Zmiany średnich cen nowych mieszkań w dzielnicach Krakowa

| | XII 2010 | XII 2011 | Zmiana XII 2011/ XII 2010 (%) |
|---------------------------------|-----------------------|----------|--|
| | (PLN/m ²) | | |
| Stare Miasto (I) | 14 130 | 12 200 | -13,66 |
| Grzegórzki (II) | 8 110 | 8 310 | 2,47 |
| Prądnik Czerwony (III) | 6 630 | 6 570 | -0,9 |
| Prądnik Biały (IV) | 6 690 | 6 591 | -1,48 |
| Krowodrza (V) | 8 950 | 8 270 | -7,6 |
| Bronowice (VI) | 8 320 | 7 790 | -6,37 |
| Zwierzyniec (VII) | 10 650 | 9 230 | -13,33 |
| Dębniki (VIII) | 6 560 | 6 650 | 1,37 |
| Łągowniki-Borek Fałęcki (IX) | 6 110 | 5 690 | -6,87 |
| Swoszowice (X) | 5 120 | 5 200 | 1,56 |
| Podgórze Duchackie (XI) | 6 720 | 6 000 | -10,71 |
| Bieżanów- Prokocim (XII) | 5 610 | 5 580 | -0,53 |
| Podgórze (XIII) | 7 610 | 6 533 | -14,15 |
| Czyżyny (XIV) | 6 280 | 6 110 | -2,71 |
| Mistrzejowice (XV) | 6 820 | 6 750 | -1,03 |
| Bieńczyce (XVI) | 5 700 | 5 480 | -3,86 |
| Wzgórze Krzestawickie (XVII) | 4 750 | 4 710 | -0,84 |
| Nowa Huta (XVIII) | 4 750 | - | - |

Źródło: Dominium.pl

Oczywiście, średnia cena prezentuje jedynie uproszczony obraz rynku, a w każdej z dzielnic znaleźć można było oferty, których cena znacznie odbiegała od średniej. Wpływ na to miały m.in. takie czynniki, jak: lokalizacja, położenie budynku, jego standard, układ komunikacji czy renowacja dewelopera.

Duża podaż mieszkań, oczekiwanie nabyw-

ców na obniżki cen oraz niekorzystne regulacje prawne związane z kredytami hipotecznymi i programem „Rodzina na Swoim” spowodowały znaczne spowolnienie sprzedaży w drugiej połowie 2011 roku. Dlatego inwestorzy skłonni byli do obniżek cen w trakcie bezpośrednich negocjacji, a także do oferowania bonusów w postaci elementów wyposażenia, miejsca postojowego lub dogodnych warunków płatności. Cena transakcyjna mogła być także uzależniona od wybranego przez nabywcę harmonogramu wpłat, a korzystniejsze warunki cenowe można było dodatkowo uzyskać w przypadku mniej atrakcyjnych lokali (np. większa powierzchnia, lokalizacja na niskim parterze, niekorzystna proporcja powierzchni komunikacyjnej i mieszkalnej w lokalu). Wyznaczone średnie ceny ofertowe dla poszczególnych dzielnic należy więc traktować w sposób poglądowy.

Średnia cena za 1 m² dla wszystkich krakowskich dzielnic wyniosła na koniec 2011 roku ok. 6 920 PLN.

Rok 2011 zaowocował korektą średnich cen prawie we wszystkich dzielnicach miasta. Jedynie w Grzegórkach (II), Dębnikach (VIII) i Swoszowicach (X) średnie ceny były nieco wyższe niż rok wcześniej. Wzrost ten nie wynikał jednak z podniesienia cen w poszczególnych inwestycjach, lecz z pojawienia się nowych ofert w droższych częściach tych dzielnic.

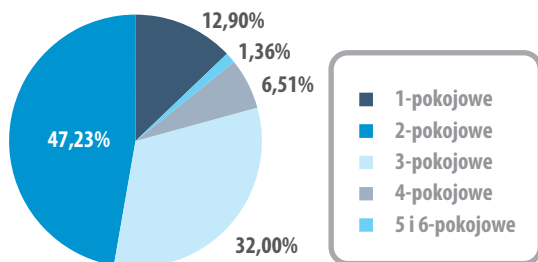
Nieznaczne spadki średnich cen odnotowano w dzielnicach: Prądnik Czerwony (III), Prądnik Biały (IV), Czyżyny (XIV), Mistrzejowice (XV) oraz Bieżanów-Prokocim (XII), Bieńczyce (XVI), Wzgórze Krzesławickie (XVII). W dzielnicach tych notowano już korekty cenowe we wcześniejszych okresach. Dodatkowo, pierwsza grupa z wymienionych wyżej dzielnic, z uwagi na dogodną komunikację z centrum oraz stosunkowo atrakcyjny poziom cen cieszyła się dużym zainteresowaniem nabywców, stąd mniejsza skłonność deweloperów do obniżek cen w tych rejonach. Trzy pozostałe dzielnice zaliczają się do grupy tańszych lokalizacji, dlatego obniżki były tutaj

również ograniczone, z uwagi na konieczność utrzymania rentowności inwestycji.

Większa przecena, sięgająca nawet kilkunastu procent, miała miejsce w dzielnicach droższych, takich jak Stare Miasto (I), Bronowice (VI), Zwierzyniec (VII) i Podgórze (XIII). Na terenie tych dzielnic realizowanych jest dużo inwestycji apartamentowych, cechujących się wyższym standardem. W roku, w którym mówiło się o nadchodzącym kryzysie i możliwych obniżkach cen mieszkań, skłonność do inwestowania w tego typu nieruchomości była ograniczona. Drugą z przyczyn większych obniżek cen w poszczególnych dzielnicach było pojawienie się dużej podaży nowych inwestycji, często w niższych cenach. Sytuacja taka miała miejsce np. w Krowodrzy (V), Podgórzu Duchackim (XI), czy w Podgórzu (XIII). Duża podaż ofert w zbliżonych lokalizacjach skłaniała inwestorów do obniżek cen i uruchamiania promocji.

Wykres III.1-7.

Struktura mieszkań wg liczby pokoi



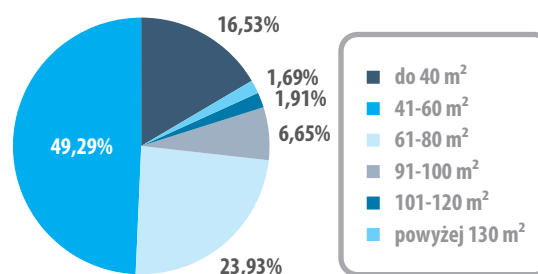
Źródło: Dominium.pl

W strukturze nowych mieszkań oferowanych na rynku pierwotnym w Krakowie w grudniu 2011 roku dominowały mieszkania 2-pokojowe, które stanowiły prawie połowę wszystkich ofert. Na drugim miejscu znalazły się mieszkania 3-pokojowe, z udziałem na poziomie 32%.

Co drugie z oferowanych mieszkań mieściło się w przedziale powierzchni 41-60 m². Niespełna jedna piąta lokali miała powierzchnię od 61 do 80 m². Mniejsze mieszkania – do 40 m² – stanowiły ok. 16,5% ofert.

Wykres III.1-8.

Struktura mieszkań wg metrażu



Źródło: Dominium.pl

Podsumowanie

- W 2011 roku spadła, w stosunku do roku poprzedniego, liczba wydanych pozwoleń na budowę. Było to spowodowane sytuacją rynkową, cechującą się dużą podażą mieszkań i obawą o osłabienie koniunktury w najbliższych latach.
- Duża podaż nowych projektów w drugiej połowie roku wynikała w znacznej mierze z chęci ulokowania inwestycji na rynku przed wejściem w życie ustawy deweloperskiej.
- Ponad połowa podaży nowych mieszkań koncentrowała się w Podgórzu, a w Śródmieściu i w Krowodrzy podaż znajdowała się na zbliżonym poziomie. Dzięki rosnącej liczbie inwestycji w dzielnicy Czyżyny, również Nowa Huta zaczęła zbliżać się do pozostałych dzielnic w zakresie liczby ofert.



ul. Krótka

- Zdecydowana większość krakowskich mieszkań realizowana była na terenie ośmiu najbardziej popularnych wśród inwestorów dzielnic. Natomiast najmniej popularne były wschodnie dzielnice Nowej Huty.
- Pod koniec 2011 roku na rynku występowała duża podaż gotowych lokali. Takie oferty stanowiły 1/4 wszystkich oferowanych mieszkań w grudniu 2011 roku. Znaczna część gotowych mieszkań lokowała się w segmencie mniej atrakcyjnych ofert, z uwagi na wysoką cenę, duży metraż lub gorszą lokalizację. Najwięcej gotowych mieszkań oferowano w Krowdrzy, a najmniej – w Nowej Hucie.
- Średnie ceny 1 m² w poszczególnych dzielnicach zbliżyły się do siebie w ciągu kolejnych miesięcy 2011 roku. Pod koniec roku średnia cena w najdroższej dzielnicy była dwuipółkrotnie wyższa od średniej ceny w dzielnicy najtańszej. W 2011 roku w skali Krakowa odnotowano korektę cen o różnym natężeniu, w zależności od rejonu miasta. Na terenie połowy dzielnic zmiany średnich cen mieściły się jednak w przedziale +/- 3%.
- W strukturze oferowanych mieszkań dominowały lokale 2-pokojowe oraz metraże w przedziale 40-60 m².

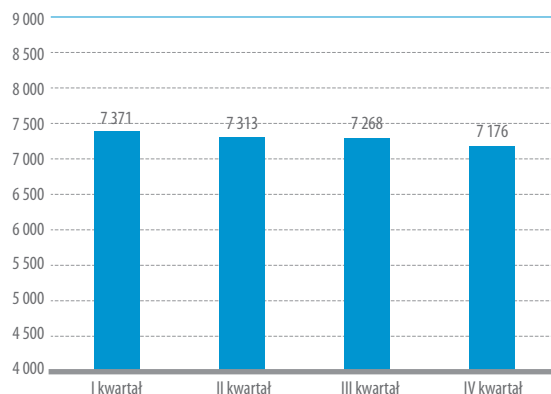
III.2

Wtórny rynek mieszkań

III.2.1. WTÓRNY RYNEK MIESZKAŃ – CENY OFERTOWE

Wykres III.2.1-1.

Ceny 1 m² mieszkania na rynku wtórnym w 2011 roku (PLN)



Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

Analiza cen krakowskich mieszkań w roku 2011 wskazuje na utrzymujący się trend spadkowy. W poszczególnych kwartałach odnotowano obniżki cen mieszkań, w porównaniu do kwartałów poprzednich. Różnica pomiędzy I i IV kwartałem

2011 roku wyniosła 195 PLN. Ostatecznie, pod koniec roku – w IV kwartale – za 1 m² krakowskiego mieszkania trzeba było przeciętnie zapłacić 7 176 PLN. Tym samym, rok 2011 jest już trzecim z kolei, w którym odnotowujemy obniżki na rynku nieruchomości w Krakowie. Porównując dane z 2010 i 2011 roku, można dostrzec, że spadek cen ofertowych pogłębił się. W poprzednim roku obniżka ceny pomiędzy I i IV kwartałem wyniosła 1,7%. W roku 2011 spadek wyniósł 2,5%. Spadająca cena 1 m² odzwierciedla stan polskiego rynku nieruchomości, w tym możliwości finansowe klientów. Większość podmiotów zajmujących się obsługą rynku nieruchomości uznała rok 2011 za bardzo ciężki.

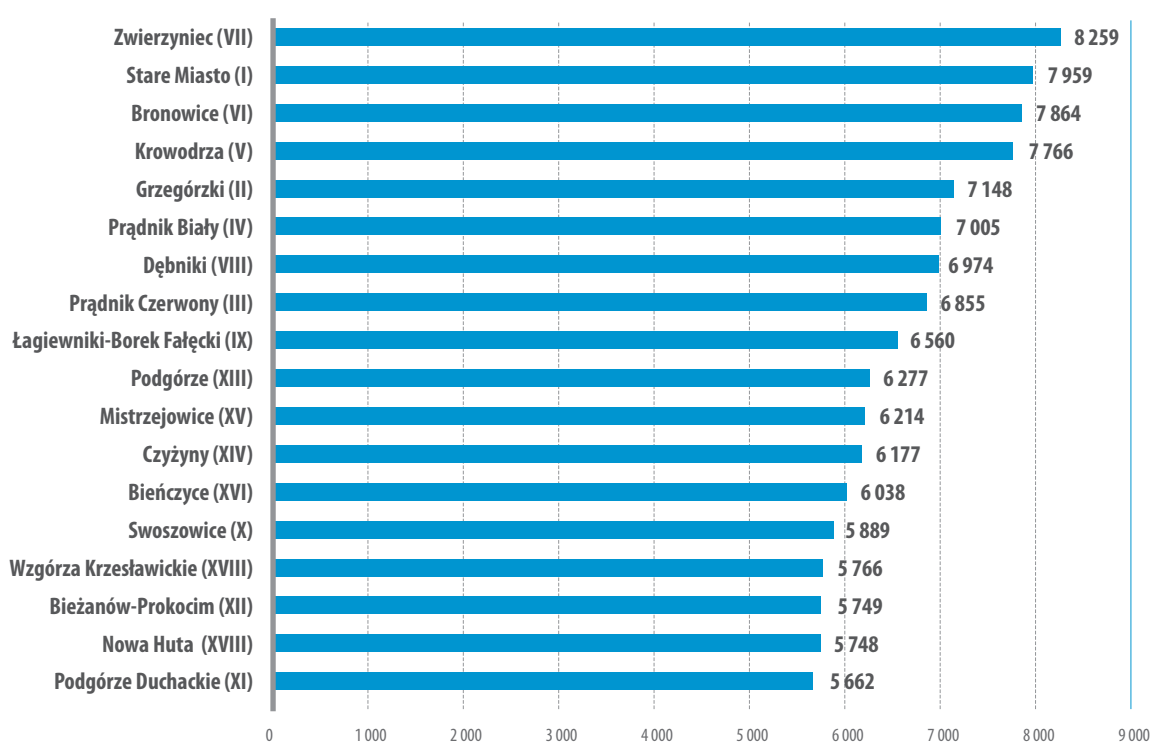
Problemy na rynku nieruchomości były bezpośrednio efektem trudnej sytuacji na rynkach finansowych. Niepewna sytuacja na rynkach walutowych i kredytowych wpływała na tłumienie popytu ze strony klientów. Niższy poziom popytu bezpośrednio przekładał się na mniejszy obrót na rynku nieruchomości i zmniejszenie dochodów firm zajmujących się obsługą transakcji. Spadek liczby transakcji był odczuwalny

zarówno przez firmy pośredniczące w sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym, jak i przez deweloperów działających na rynku pierwotnym. Zmiana dynamiki na rynku nieruchomości wynikała głównie z wydłużonego okresu oczekiwania na klienta. Ograniczone możliwości popytowe zmuszały z kolei sprzedających do dalszych obniżek cen. Co więcej, prognozy na rok 2012 nie są bardziej optymistyczne. Najprawdopodobniej, taka sytuacja na rynku nieruchomości utrzyma się również w ciągu nadchodzących miesięcy. Według zapowiedzi banków, restrykcyjna polityka kredytowa zostanie utrzymana. Zmiany związane są przede wszystkim z zasadami obliczania zdolności kredytowej klientów. Mimo że banki stosują obecnie zaostrzone kryteria w porównaniu z poprzednimi latami, w roku 2012 pojawiają się kolejne wymagania stawiane potencjalnym

kredytobiorcom. Banki będą brały pod uwagę dochód klienta, uwzględniając jego zmianę w przypadku przejścia na emeryturę. Zdolność kredytowa będzie wyliczana na okres 25 lat. Nie można więc liczyć na wzrost popytu efektywnego na rynku wtórnym. W sondzie KRN.pl, przeprowadzonej na początku 2012 roku wśród użytkowników portalu, zwrócono się do respondentów z pytaniem o ocenę roku 2011 w porównaniu z rokiem poprzednim, w kontekście sytuacji na rynku nieruchomości. Wyniki sondy jednoznacznie wskazują na pesymistyczne nastroje panujące wśród uczestników rynku nieruchomości – „znaczne” oraz „umiarkowane pogorszenie” to dwie najbardziej popularne odpowiedzi. Łącznie prawie 70% respondentów twierdziło, że sytuacja na rynku nieruchomości w Polsce była znacznie gorsza niż rok wcześniej.

Wykres III.2.1-2.

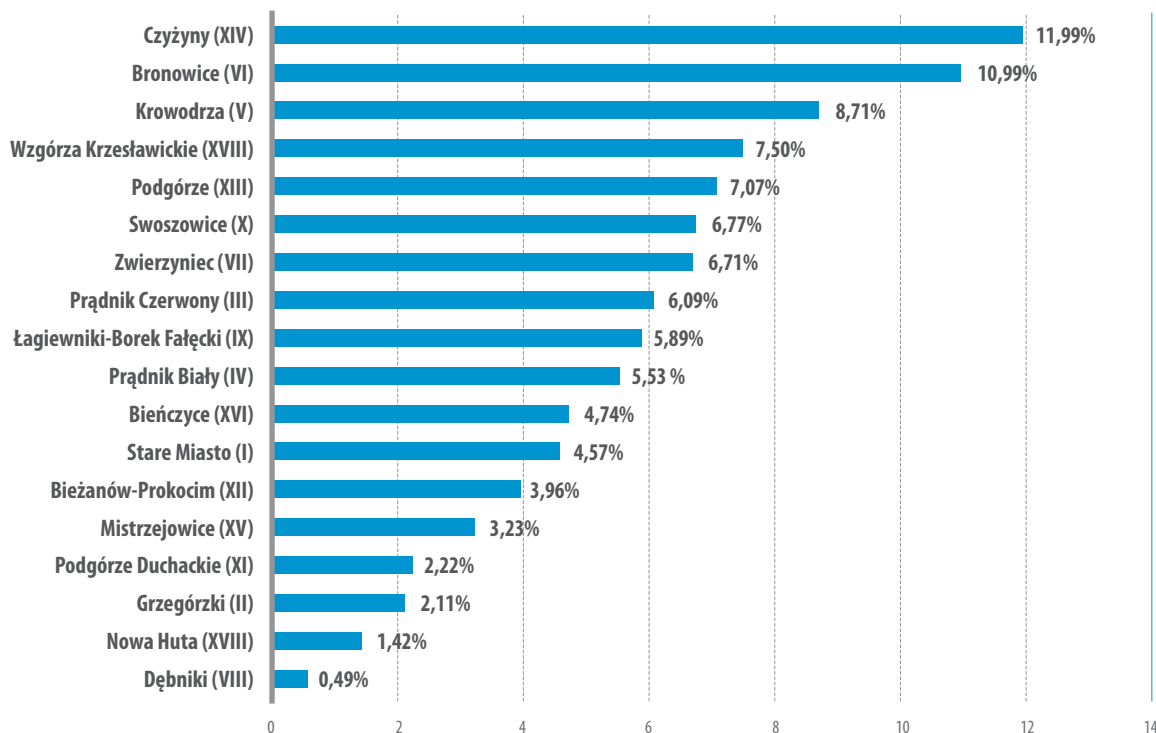
Cena 1 m² w dzielnicach Krakowa w 2011 roku (PLN)



Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

Wykres III.2.1-3.

Struktura podaży ofert sprzedaży w 2011 roku



Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

Do oceny stanu faktycznego cen ofertowych przeprowadzono badanie w dzielnicach. W porównaniu z poprzednim rokiem możemy zaobserwować spadki cen w praktycznie każdym rejonie Krakowa. W zestawieniu z 2010 rokiem, zmniejszyła się również dysproporcja cenowa pomiędzy konkretnymi dzielnicami. Jakkolwiek pozycje dzielnic w rankingu cenowym praktycznie nie uległy zmianie, to jednak dystans pomiędzy dzielnicą najdroższą i najtańszą wyraźnie się zmniejszył. Najwyższe ceny lokali mieszkalnych w Krakowie zaobserwowano w rejonie dzielnic Zwierzyniec (8 259 PLN/m²) oraz Stare Miasto (7 959 PLN/m²). Oprócz tego, do najdroższych dzielnic Krakowa należały Bronowice (7 864 PLN/m²) i Krowodrza (7 766 PLN/m²).

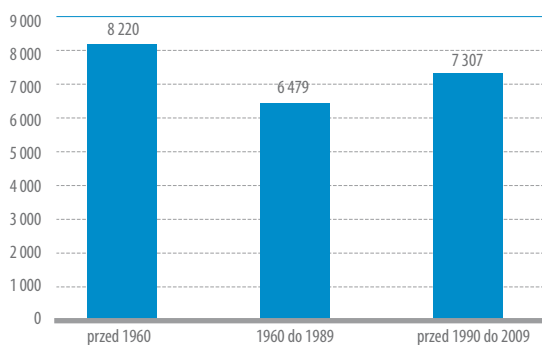
Głównymi czynnikami wpływającymi na wysoki poziom cen w tych obszarach były: bliskość centrum i bardzo dobra sieć połączeń komunikacji miejskiej.

Do dzielnic Krakowa o umiarkowanym poziomie cen w odniesieniu do całego miasta można było zakwalifikować część dobrze skomunikowanych obszarów, położonych w pewnym oddaleniu od centrum. Należały do nich m.in.: Prądnik Biały (7 005 PLN/m²), Dębniki (6 974 PLN/m²), Prądnik Czerwony (6 855 PLN/m²) i Podgórze (6 277 PLN/m²). W grupie najtańszych dzielnic Krakowa pozostały: Wzgórza Krzesławickie (5 766 PLN/m²), Bieżanów-Prokocim (5 749 PLN/m²), Nowa Huta (5 748 PLN/m²) i Podgórze Duchackie (5 662 PLN/m²).

Czyżyny to dzielnica, która charakteryzowała się największą liczbą ogłoszeń o sprzedaży mieszkań. Aż 12% wszystkich ofert pochodziło właśnie stamtąd. Na drugim miejscu, z niewiele gorszym wynikiem, uplasowały się Bronowice – 11%. Kolejne miejsce przypadło położonej bardziej centralnie w porównaniu do dwóch poprzednich dzielnic – Krowodrzy. Analiza podaży pokazuje, w których dzielnicach najłatwiej znaleźć nieruchomości, ze względu na dużą liczbę ofert. Jednocześnie, może to stanowić wskazówkę dla sprzedających, iż w tych dzielnicach występuje stosunkowo duża konkurencja. Rejonami Krakowa z najmniejszą liczbą ogłoszeń sprzedaży były: Dębniki (0,5%), Nowa Huta (1%) oraz Grzegórzki (2%).

Wykres III.2.1-4.

Cena 1 m² ze względu na rok budowy w 2011 roku (PLN)



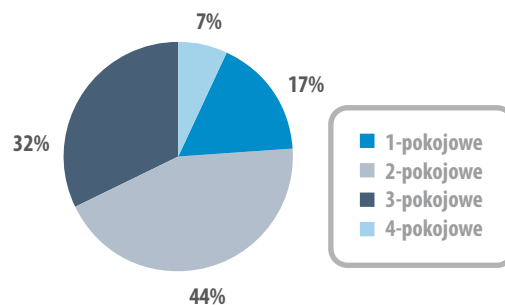
Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krm.pl

Analizując ceny mieszkań w Krakowie ze względu na lata budowy możemy dostrzec, że najtańsze pozostawały mieszkania w blokach zbudowanych w technologii z wielkiej płyty. Przeciętna cena takich mieszkań w roku 2011 wyniosła 6 479 PLN/m². Zdecydowanie wyższy poziom cen cechował nieruchomości powstałe po 1990 roku. Średnia cena 1 m² dla tego segmentu wyniosła w ostatnim roku 7 307 PLN. Najdroższymi mieszkaniami były lokale położone

w budynkach wybudowanych przed 1960 rokiem, najczęściej w rejonie Starego Miasta, Kazimierza i Podgórze. Wysoki poziom cen w przypadku tych nieruchomości, to w dużej mierze efekt postrzegania kamienic ulokowanych centralnie, jako nieruchomości luksusowych oraz atrakcyjnych inwestycyjnie. Mieszkania z tego segmentu utrzymują swoją cenę głównie ze względu na unikatowość, która wynika ze specyficznego położenia oraz walorów architektonicznych i historycznych. Przeciętny poziom cen tych nieruchomości uplasował się w 2011 roku na poziomie 8 220 PLN/m². W ujęciu kwotowym jest to o ponad 1 500 PLN więcej w porównaniu z mieszkaniami w obiektach pochodzących z lat 1960-1989. Analizując podaż ofert mieszkań w Krakowie ze względu na liczbę pokoi, można było zauważyć niezmienną tendencję. Najwięcej mieszkań (44%) pochodziło z grupy lokali 2-pokojowych. Najtrudniej było z kolei znaleźć ofertę sprzedaży mieszkania 4-pokojowego lub większego. Mieszkania z tego segmentu stanowiły tylko 7% z ogólnej grupy lokali do sprzedaży. Praktycznie co trzeci sprzedający oferował mieszkanie z grupy 3-pokojowych. Stosunkowo niewiele było na rynku ofert sprzedaży kawalerek. Stanowiły one 17% ogólnej liczby wszystkich mieszkań.

Wykres III.2.1-5.

Podaż ofert mieszkań ze względu na liczbę pokoi w 2011 roku (%)



Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krm.pl

III.2.2. WTÓRNY RYNEK MIESZKAŃ – CENY TRANSAKCYJNE

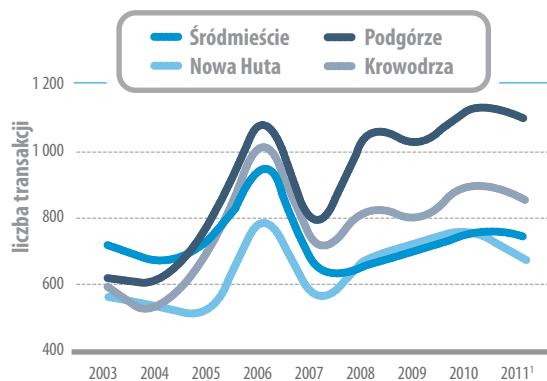
Dwie największe obszarowo, dawne dzielnice Krakowa, znajdując się na przeciwnych biegunach, jeśli bierze się pod uwagę liczbę sprzedawanych mieszkań. W 2011 roku co trzecie mieszkanie z rynku wtórnego sprzedawane było w Podgórzu. Od lat, na tym obszarze buduje się blisko połowę wszystkich realizowanych przez deweloperów mieszkań, które z czasem zasilają rynek wtórny, zwiększając wolumen transakcji w tym segmencie rynku. Najmniej mieszkań sprzedaje się na obszarze Nowej Huty, w której deweloperzy realizują niewiele inwestycji mieszkaniowych, głównie z powodu najniższych cen, jakie mogą tam osiągnąć.

Od załamania rynku w 2007 roku, przez trzy kolejne lata globalna liczba transakcji nieznacznie rosła. Nie udało się jednak dojść do szczytu, jaki rynek osiągnął w 2006 roku, będącym kulminacją wieloletniej hossy, gdyż miniony rok przyniósł złamanie trendu wzrostowego. Spadek liczby transakcji wyniósł ok. 5% w stosunku do roku poprzedniego. Deweloperzy, którzy również odnotowali w 2011 roku spadek sprzedaży, dostarczyli na rynek jedynie 0,5-1,5% rocznie obecnej liczby wszystkich krakowskich lokali mieszkalnych. Mniej mieszkań niż w poprzednich latach trafiło także na rynek wtórny za sprawą ulg przy wykupie lokali z zasobu gminy lub spółdzielni mieszkaniowych.

To, jak oceniano poszczególne obszary Krakowa, widać było po średnich cenach uzyskiwanych za lokale na obszarze dawnych czterech dzielnic. Od wielu lat sytuacja nie uległa tutaj zmianie. Największe zainteresowanie, a w konsekwencji – najwyższe ceny, notuje się w Śródmieściu i Krowodrzy. Niższe ceny osiąga się w Podgórzu, a tradycyjnie najtaniej jest w Nowej Hucie.

Wykres III.2.2-1.

Liczba transakcji na wtórnym rynku mieszkań

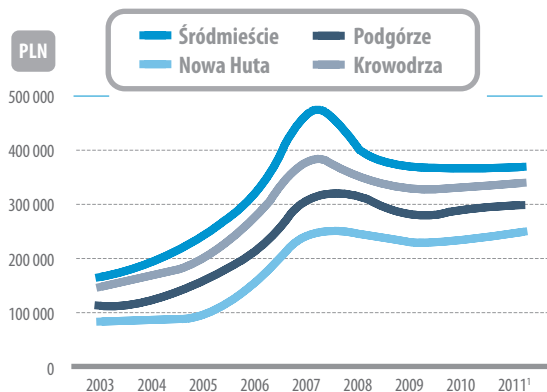


¹ wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

Wykres III.2.2-2.

Średnia cena transakcyjna za mieszkanie na rynku wtórnym (PLN)



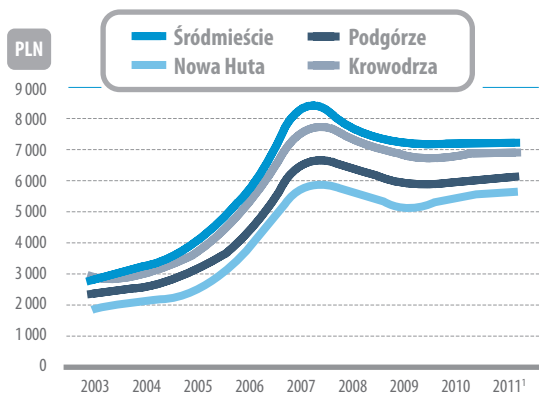
¹ wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl



Wykres III.2.2-3.

Średnia cena 1 m² mieszkania na rynku wtórnym (PLN)



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

Na obszarze wszystkich dzielnic ceny praktycznie się nie zmieniły. Nieznaczne wzrosty były właściwie tylko symboliczne w odniesieniu do 2010 roku. Na rynku wyraźnie widać stabilizację cenową trwającą od 2 lat.

Średnia cena 1 m² w przypadku wszystkich sprzedanych lokali w 2011 roku pozostała na tym samym poziomie, gdyż niewielkie różnice w cenach, jakie występowały w poszczególnych obszarach miasta, skompensowały się. W rozbiściu na dzielnice, w minionym roku tylko w obszarze Śródmieścia doszło do niewielkiej korekty. Na pozostałych obszarach miasta nieznacznie wzrosły średnie ceny jednostkowe.

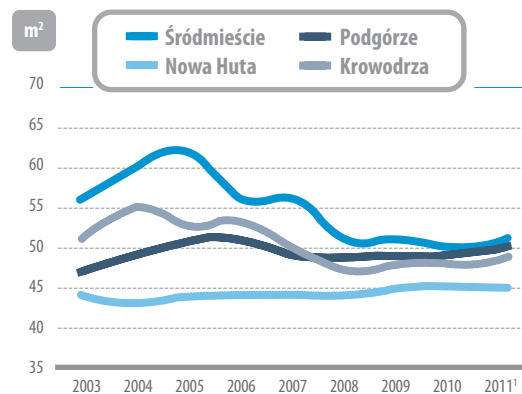
Rok 2011 pokazał, że kupujący, po wzmożonej, dwuletniej aktywności, zaczęli ograniczać zakupy. Nastąpiło to zapewne w wyniku polityki kredytowej banków, które z końcem minionego roku znów zaczęły mocno ograniczać dostęp do kredytów.

Średnia powierzchnia mieszkania kupowanego na krakowskim rynku wtórnym, po trzech latach utrzymywania się na najniższym poziomie w historii – lekko wzrosła. Ze wszystkich obszarów miasta, jedynie Nowa Huta nie poddała się temu

trendowi. Od trzech lat średnia powierzchnia mieszkań oscyluje tam wokół 45 m². W pozostałych dzielnicach kupowano mieszkania o ok. 1 m² większe niż w 2010 roku.

Wykres III.2.2-4.

Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym w poszczególnych obszarach miasta (m²)



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

Dla całego miasta, średnia powierzchnia nabywanego lokalu w 2011 roku to ok. 49 m². Świadczy to wciąż o niewielkiej sile nabywczej kupujących, których stać było tylko na małe mieszkania. To głównie takimi lokalami handlowało się na obszarze wszystkich krakowskich dzielnic. Duże mieszkania stosunkowo rzadko są przedmiotem obrotu rynkowego. W 2011 roku transakcje lokalami o powierzchni powyżej 65 m² stanowiły zaledwie 15% wszystkich transakcji, a powyżej 80 m² – tylko 6% całości rynku. Pochodną ochłodzenia rynku pod koniec ubiegłego roku, którego efektem był spadek liczby transakcji, był malejący obrót. Zmniejszył się on o ok. 4% w stosunku do roku poprzedniego, w którym odnotowano jego najwyższą wysokość w historii miasta. Duża aktywność banków, jaka



ul. Warszawska

miała miejsce w 2010 roku, skutkowałą wzrostem ilości nakładów finansowych przepływających przez wtórny rynek mieszkań. Jednak wejście nowej rekomendacji T i modyfikacja rekomendacji S dla banków, były w 2011 roku skutecznym hamulcem przed kolejnymi rekordami obrotów.

Podsumowanie

- W 2011 roku skurczył się popyt wewnętrzny z powodu zaostrzenia kryteriów w udzielaniu kredytów hipotecznych, ograniczeń w programie *Rodzina na Swoim* oraz czynników psychologicznych związanych z kryzysem w strefie euro. Doprowadziło to do spadku liczby transakcji i obrotów na rynku wtórnym.
- Na obszarze wszystkich dzielnic sprzedawały się głównie małe mieszkania, natomiast zamożniejsi klienci preferowali rynek pierwotny.
- W 2011 roku nastąpił wzrost podaży mieszkań deweloperskich oddanych do użytku. Doprowadziło to do wzrostu konkurencji pomiędzy obydwoimi rynkami, gdyż na rynku pierwotnym zalegało ok. 3 000 gotowych mieszkań.
- Powyższe czynniki mogą prowadzić do umiarkowanych spadków cen mieszkań w 2012 roku.

Wynajem mieszkań i domów

III.3

Z analizy stawek za wynajem mieszkań i domów w Krakowie wynika, że – w przeciwieństwie do sytuacji obserwowanej na rynku sprzedaży – ogłoszenia pojawiające się na rynku wynajmu w 2011 roku utrzymywały swój poziom lub wręcz odnotowały niewielkie wzrosty. Wyjątek stanowił segment mieszkań 4-pokojowych i większych, w którym zaobserwowano obniżki cenowe.



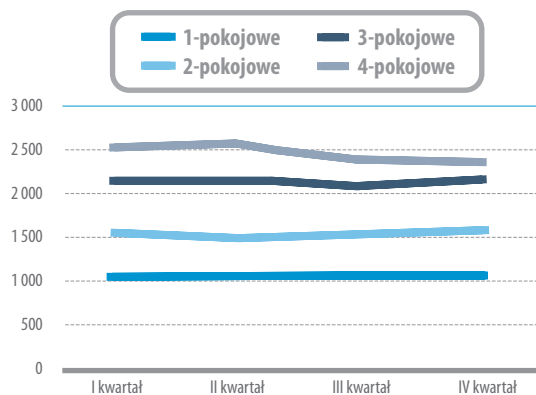
ul. Dobrego Pasterza

Utrzymujący się poziom stawek za wynajem świadczył o dużej popularności tego segmentu rynku nieruchomości. Rynek wynajmu w Krakowie był dodatkowo stymulowany przez pogorszenie sytuacji na rynku sprzedaży. Klienci, zainteresowani zakupem mieszkania, bardzo często – ze względu na restrykcyjną politykę banków – nie mogli otrzymać kredytu hipotecznego. Impas na rynku sprzedaży był z pewnością korzystny dla osób czerpiących zyski z wynajmu lokali. Z drugiej strony, należy zwrócić uwagę na to, że wśród wynajmujących, sporą część stanowiły osoby, które nie były w stanie sprzedać swojego mieszkania ze względu na pogorszenie koniunktury.

Podobnie jak w latach poprzednich, odnotowano wpływające na rynek wynajmu czynniki sezonowe, związane z wakacyjną migracją studentów, stanowiących dużą grupę wśród krakowskich najemców. Studenci najczęściej decydują się na wynajmowanie mieszkań wielopokojowych większą grupą osób, w celu zminimalizowania opłat za jedną osobę. Charakterystyczne są więc obniżki cen wynajmu w III kwartale właśnie w przypadku mieszkań z grupy lokali 3-pokojowych oraz mieszkań 4-pokojowych i większych.

Wykres III.3-1.

Cena wynajmu mieszkania w zależności od liczby pokoi w 2011 roku (PLN)

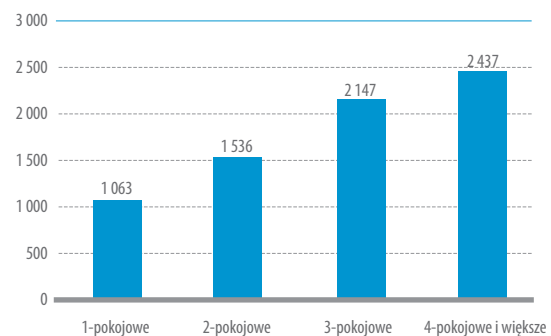


Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

Warto zauważyć, że obniżka cen z III kwartału 2011 roku utrzymała się w przypadku mieszkań 4-pokojowych również w kolejnych miesiącach. Stawki za wynajem mieszkań 3-pokojowych wróciły w IV kwartale do podobnego poziomu, jaki został odnotowany w kwartale II.

Wykres III.3-2.

Średnia cena wynajmu mieszkania w zależności od liczby pokoi w 2011 roku (PLN)



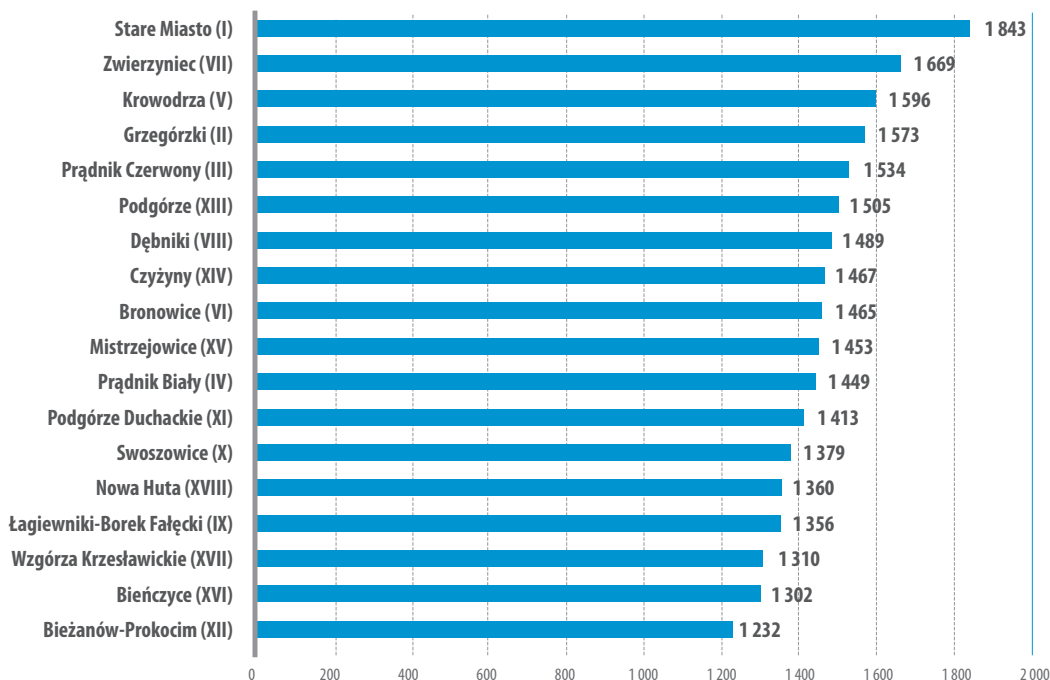
Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

Za wynajem kawalerki w 2011 roku trzeba było średnio zapłacić 1 063 PLN. Jednak wynajem mieszkania 2-pokojowego wiązał się już z kosztem 1 536 PLN. W ujęciu kwotowym jest to o 473 PLN więcej. W porównaniu z mieszkaniem 2-pokojowym, wynajem mieszkania 3-pokojowego był w 2011 roku przeciętnie droższy o 611 PLN. Najmniejszą różnicę odnotowano pomiędzy kosztem wynajęcia mieszkania 3-pokojowego lub 4-pokojowego i większego. Różnica w cenie pomiędzy mieszkaniami większymi była już zdecydowanie mniejsza. Wynajęcie mieszkania 3-pokojowego kosztowało 2 147 PLN, natomiast za wynajęcie mieszkania 4-pokojowego płacono przeciętnie 2 437 PLN. Oznacza to, że cena wynajmu różniła się tylko o 290 PLN.

Warto przy tym zwrócić uwagę na kształtowanie się podaży ofert wynajmu mieszkań ze względu na liczbę pokoi w 2011 roku. Z obserwacji wynika, że najliczniejszą grupę stanowiły mieszkania

Wykres III.3-3.

Stawka za wynajem mieszkania 2-pokojowego w 2011 roku (PLN)



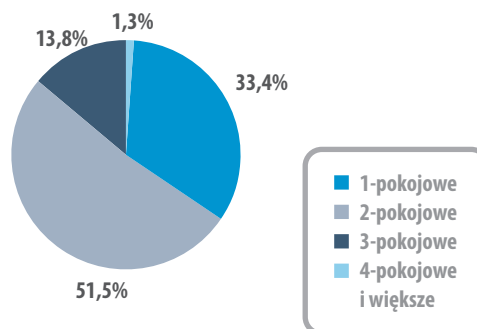
Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

2-pokojowe. Z ogólnej liczby mieszkań oferowanych do wynajęcia, prawie co druga oferta w 2011 roku dotyczyła mieszkania z tej grupy. Na kolejnym miejscu w ofercie znajdowały się kawalerki, stanowiące 1/3 ogólnej liczby ofert wynajmu. Znacznie trudniej było znaleźć do wynajęcia mieszkanie 3-pokojowe (14%) i lokal mieszkalny 4-pokojowy lub większy (tylko 1% wszystkich ofert).

Na cenę wynajmu wpływa wiele czynników. Do najważniejszych należy zaliczyć położenie nieruchomości oraz jej standard. Są to cechy, które w znacznym stopniu determinują zarówno cenę wynajmu, jak i sprzedaży. Nie bez znaczenia jest również liczba ogłoszeń pojawiających się w poszczególnych dzielnicach. Dzięki temu wskaźnikowi można ocenić, czy klient łatwo

Wykres III.3-4.

Podaż ofert wynajmu mieszkań ze względu na liczbę pokoi w 2011 roku



Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

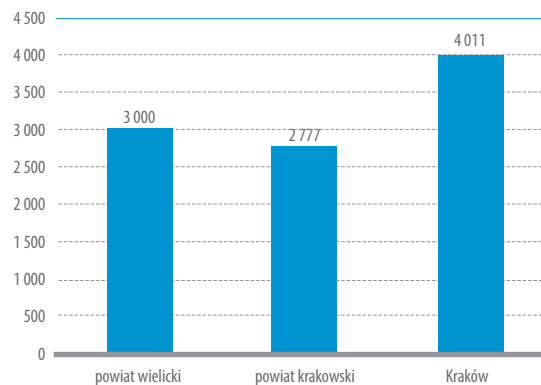


znajdzie mieszkanie w danej lokalizacji. Badając podaż ogłoszeń wynajmu w Krakowie w roku 2011, odnotowano, że zdecydowanie najwięcej ofert pochodziło z dzielnicy Dębniki (16,1%). Na kolejnej pozycji, z nieco niższym wynikiem, uplasował się Prądnik Biały (13,7%). Na trzecim miejscu znalazły się ex aequo Prądnik Czerwony i Stare Miasto – po 8,3%. Z badania widać, że nadal podaż rozkładała się w poszczególnych dzielnicach w miarę równomiernie, w granicach 3-6%. Dzielnicami, w których ofert wynajmu było znacznie mniej, były Wzgórza Krzesławickie (0,4%), Czyżyny (1,9%), Łagiewniki-Borek Fałęcki (2,0%) oraz Swoszowice (2,1%).

Przeprowadzono badanie ceny wynajmu dla mieszkania 2-pokojowego, ze względu na wysoki odsetek ofert wynajmu lokali z tej grupy. Wysokość cen wynajmu w Krakowie kształtowała się w poszczególnych obszarach miasta podobnie jak ceny sprzedaży. Najdroższą dzielnicą pozostało Stare Miasto. Wynajem 2-pokojowego mieszkania w tym rejonie wymagał uiszczenia miesięcznej kwoty w wysokości 1 843 PLN. Naj-

Wykres III.3-5.

Średnia cena za wynajem domu w 2011 roku (PLN)



Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

tańszą dzielnicą w 2011 roku był z kolei Bieżanów. Przeciętny koszt wynajęcia mieszkania w tym rejonie wyniósł 1 232 PLN, a więc o ponad 600 PLN mniej niż w Starym Mieście. Do stosunkowo tanich dzielnic należą Bieńczyce (1 302 PLN) oraz Wzgórza Krzesławickie (1 310 PLN). Wśród najdroższych dzielnic w Krakowie znalazły się, oprócz Starego Miasta – Zwierzyniec (1 669 PLN) i Krowodrza (1 596 PLN).

W porównaniu do roku 2010 odnotowano wzrost cen wynajmu domów w Krakowie. Za wynajęcie domu w stolicy Małopolski trzeba było zapłacić w 2011 roku aż 4 011 PLN, czyli o około 150 PLN więcej niż w roku ubiegłym. Zdecydowanie zwiększył się również poziom stawek za wynajem w powiecie krakowskim. Średni koszt wynajmu domu na przedmieściach Krakowa wyniósł 2 777 PLN. Wzrost cen wystąpił w tym segmencie rynku także w powiecie wielickim. Ceny wzrosły w tym rejonie o 186 PLN i utrzymały się na poziomie 3 000 PLN.

Kamienice i powierzchnie zabytkowe

III.4

Zabytkowe kamienice o jeszcze średniowiecznych piwnicach, jak i późniejsze domy mieszczańskie z barokowym wystrojem fasad, aż po przedwojenny modernizm lat 30-tych XX w. są dominującą formą urbanistyczną centrum miasta, obejmującą najstarszą część dzielnicy Śródmieście, Krowodrzy i Podgórze. Cechą charakterystyczną tej historycznej zabudowy jest jej położenie w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach miasta oraz niepowtarzalne walory architektoniczne, historyczne i artystyczne. Najlepsze lokalizacje generują najwyższe dochody z czynszów i usług (handel, turystyka i gastronomia), a unikatowość formy jest źródłem prestiżu dla właściciela takiego budynku. Dlatego w Krakowie kamienice zawsze stanowiły odrębny segment rynku nieruchomości inwestycyjnych, z jego własną dynamiką, popytem i podażą. Ze względu na różnorodność funkcji, rynek kamienic najmocniej skorelowany jest z rynkiem mieszkaniowym (a zwłaszcza apartamentowym) oraz z rynkiem powierzchni komercyjnych i rynkiem hotelowo-turystycznym.

W Krakowie jest ponad 10 tys. kamienic, lecz nadal duża ich część, posiada nieuregulowany stan prawny (brak podziału fizycznego i wydzielenia udziałów). Inną tendencją jest trwały podział i wydzielenie odrębnych nieruchomości lokalowych. Podaż całych kamienic jest więc znacznie ograniczona, a pojawiające się nowe oferty sprzedaży są najczęściej wynikiem kolejnych regulacji stanów prawnych, zwłaszcza prawa własności.

Obrót rynkowy kamienicami występuje w Krakowie na obszarze wszystkich trzech przedwojennych dzielnic: Śródmieścia, Krowodrzy i Podgórze. Szacuje się, że w roku 2011 zawarto prawie 100 rynkowych transakcji sprzedaży kamienic, w tym w 20 przypadkach – całych

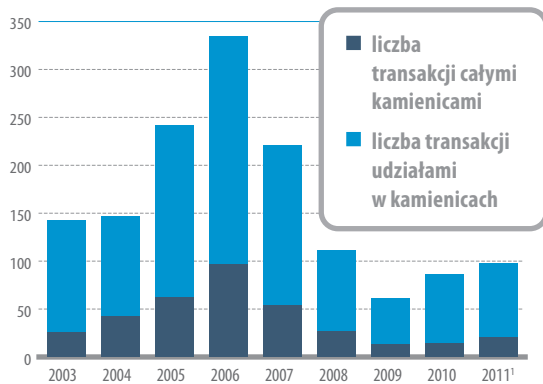
nieruchomości. Pozostałe transakcje dotyczyły udziałów w kamienicach. Po okresie spadków liczby transakcji w rekordowym 2006 roku (notowanym w latach 2007-2009), począwszy od 2010 roku pomału wzrasta liczba zawartych kontraktów kupna-sprzedaży. Rok 2009 był najślabszym pod względem liczby zrealizowanych transakcji dla całego okresu 2003-2011, lecz z dzisiejszej perspektywy widać już wyraźną zmianę tendencji.

W 2011 roku rynek zanotował 29% wzrost obrotów w stosunku do roku poprzedniego. Szacunkowe obroty wyniosły bowiem ponad 156 mln PLN, podczas gdy w 2010 – tylko 121 mln PLN, a w dramatycznie słabym 2009 – zaledwie 50 mln PLN. Na zakupy całych kamienic



Wykres III.4-1.

Liczba transakcji na rynku kamienic w latach 2003-2011



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

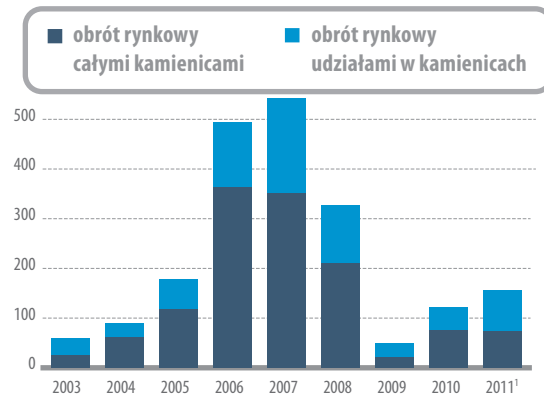
inwestorzy wydali w 2011 roku 74 mln PLN, czyli znacznie mniej niż w 2005 roku.

Zarówno wolumen, jak i wartość obrotów w 2011 roku, wskazuje na przełamanie tendencji spadkowych po zapaści w 2009 roku i trend ten stanowi kontynuację tendencji wzrostowej zapoczątkowanej w 2010 roku. Po hossie z lat 2004-2007 i depresji w 2008 i 2009 roku, kapitał inwestycyjny od 2 lat powraca, dzięki czemu rynek stopniowo odbudowuje się. Do rekordowych lat 2006 i 2007, gdy właściciele zmienili w sumie aż 151 całych kamienic, wciąż mu jednak daleko. Obroty w 2011 roku również stanowiły mniej niż 1/3 obrotów z 2007 roku. Analogiczne tendencje w ostatnich latach panują także na rynkach mieszkaniowym, komercyjnym i hotelowym.

Analiza cen transakcyjnych w ostatnich latach świadczy o ustabilizowaniu się cen kamienic na poziomie nieco ponad 7,1 tys. PLN/m² w Śródmieściu. Był to chyba pierwszy taki okres od 2003 roku i późniejszych gwałtownych wzrostów i spadków cen. Najwyższa cena zapłacona w 2011 roku za kamienicę wyniosła 14 mln PLN, przy średniej cenie rynkowej nieruchomości – 3,8 mln PLN. Dla porównania, w 2010 roku najdroższa kamienica osiągnęła

Wykres III.4-2.

Obrót rynkowy kamienicami i ich udziałami w latach 2003-2011 (mln PLN)



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

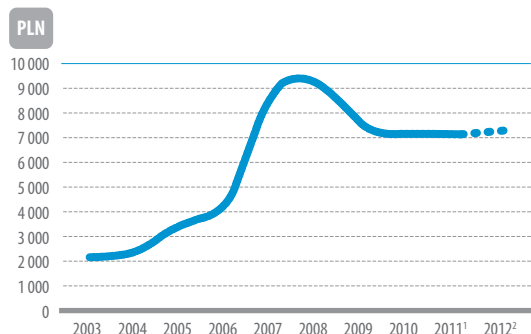
cenę aż 21 mln PLN, a średnia cena rynkowa nieruchomości wyniosła 5,4 mln PLN. Jednak ceny jednostkowe w przeliczeniu na 1 m² kamienicy w Śródmieściu w 2011 roku osiągnęły taki sam poziom, jak rok wcześniej, czyli 7,1 tys. PLN. Od rekordowego 2007 roku ceny jednostkowe kamienic spadły aż o 20%.

Interesującym jest porównanie średnich cen jednostkowych kamienic wpisanych do rejestru zabytków. Średnie ceny takich kamienic w Śródmieściu kształtowały się na poziomie ponad 11 tys. PLN/m², co świadczyć by mogło o znacznym zainteresowaniu powierzchniami zabytkowymi w Krakowie. Trzeba jednak pamiętać, że w przypadku tej dzielnicy to właśnie zabytkowe kamienice są zlokalizowane w najbardziej atrakcyjnych obszarach. Dlatego też ocena, jaka część ceny związana jest z lokalizacją, a jaka – z cechami zabytkowymi kamienicy, wymaga każdorazowo wnikliwej analizy.

Z kolei patrząc pod kątem średnich cen jednostkowych lokali mieszkalnych w zabytkowych kamienicach, oscylowały one w przedziale 8-12 tys. PLN/m², choć zdarzały się też ceny ponad 15 tys. PLN/m². Wartości te wydają się być zbliżone do średnich cen powierzchni użytko-

Wykres III.4-3.

Średnie ceny kamienic w Śródmieściu w latach 2003-2011 (PLN/m² p.u.)



¹ wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych

² prognoza

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mnrn.pl

wych kamienic, lecz trzeba pamiętać, że nabywca kamienicy w tej cenie uzyskuje z reguły dodatkowo strych do adaptacji, piwnicę oraz podwórze dające możliwość choćby minimalnego zagospodarowania. W takiej też średniej cenie sprzedany został w 2011 roku zabytkowy Hotel Francuski w Krakowie. Gdyby sprowadzić zapłaconą cenę do wartości 1 m² powierzchni użytkowej łącznie z meblami i wyposażeniem, będzie ona oscylować w przedziale 11,9-15,8 tys. PLN/m², w zależności od włączonych do niej „przyległości”.

W 2011 roku kontynuowane były tendencje zapoczątkowane w połowie 2010 roku, czyli wyhamowanie spadków i początek odwrócenia trendu na słaby wzrostowy, na co wskazuje też początek 2012 roku. Należy jednak zaznaczyć, że immanentną cechą tego rynku jest znaczne zróżnicowanie cen jednostkowych (2-22 tys. PLN/m² p. u.) wynikające z dużych dysproporcji: w atrakcyjności lokalizacyjnej (np. ul. Głogowska w Podgórzu i ul. Kanonicza obok Wawelu), w stanie techniczno-użytkowym (od kamienic luksusowych do pustostanów wymagających kapitalnego remontu) i w wielkości dochodu z najmu (od powierzchni handlowych wynajmowanych po 300-400 PLN/m² do mieszkań z najemcami płacącymi czynsz regulowany

w wysokości 10-13 PLN/m²). A właśnie oczekiwana stopa zwrotu dla większości inwestorów jest podstawą kalkulacji opłacalnej dla nich ceny zakupu kamienicy.

Struktura popytu w 2011 roku wskazuje na przewagę inwestorów z branży mieszkaniowej i apartamentowej oraz ograniczony, ale stabilny popyt ze strony rynku hotelowo-turystycznego (zakupy pod hotele, hostele, pensjonaty, gastronomię), natomiast niski popyt inwestorów poszukujących kamienic pod biura i siedziby firm. O inwestycyjnej atrakcyjności kamienic świadczą nowe inwestycje apartamentowe w centrum miasta, tzw. plomby (uzupełnienie zabudowy pomiędzy istniejącymi kamienicami). Apartamenty w stanie deweloperskim w plombach sprzedawane są w rekordowych cenach. Nabywcy są skłonni płacić najwyższe ceny za połączenie najdogodniejszej lokalizacji z luksusowym wykończeniem budynku i lokalu, czego dobitnym przykładem jest inwestycja przy placu Na Groblach (ceny przekraczające 20 tys. PLN m² lokalu). Jeszcze wyraźniej widać to na rynku lokali handlowych, których ceny jednostkowe w kamienicach przy głównych ulicach miasta już w 2010 roku przekroczyły 40 tys. PLN/m².

Podsumowanie

- Prognozy dla rynku kamienic w Krakowie są optymistyczne, na co wskazuje wzrost liczby transakcji oraz obrotów rynkowych.
- Rynek kamienic w dalszym ciągu będzie silnie skorelowany z rynkiem apartamentowym, a w mniejszym stopniu – z rynkiem hotelowym i komercyjnym.
- „Magnezem” przyciągającym nowych inwestorów jest bardzo dobra marka Krakowa jako turystycznej stolicy Polski. Warunkiem rozwoju tego rynku będzie jednak dobra sytuacja makroekonomiczna kraju.

III.5

Domy jednorodzinne

III.5.1. DOMY JEDNORODZINNE W KRAKOWIE

Rynek pierwotny

Analiza rynku pierwotnego wykazuje ciągle zmniejszającą się aktywność deweloperów, tak jak miało to miejsce w roku ubiegłym. Już w poprzednich latach większość inwestycji tego rynku przeniosła się do gmin sąsiednich, z uwagi na niższe ceny gruntów i panujący tam porządek planistyczny, który ułatwia deweloperom uzyskiwanie pozwoleń na budowę. Z powodu zwiększonych trudności z pozyskiwaniem środków na zakup domów doszło do spadku popytu, w efekcie czego wytworzyła się nadpodaż, będąca wynikiem licznych projektów inwestorskich rozpoczętych we wcześniejszym okresie.

W stosunku do 2010 roku nastąpił spadek zarówno liczby transakcji na rynku pierwotnym, jak i wolumenu obrotów. W 2010 roku zanotowano 64 transakcje, natomiast w 2011 tych transakcji było 60, przy spadku obrotów z 46,63 mln PLN do 41,88 mln PLN. Spadki zanotowano na poziomie odpowiednio 6% i 10%.

Obserwuje się silne zróżnicowanie aktywności deweloperów w rozbiciu na dawne dzielnice

Krakowa. W ostatnich 2 latach nie zanotowano realizacji deweloperskich w Śródmieściu oraz małą ich liczbę na terenie Nowej Huty. Największą aktywność deweloperzy wykazywali w Podgórzu. W 2011 roku zwiększyła się sprzedaż domów jedynie na obszarze dawnej dzielnicy Krowodrza.

Średnie ceny transakcyjne za dom na rynku pierwotnym w 2011 roku spadły o 5% w stosunku do roku ubiegłego – z 745 tys. PLN do 705 tys. PLN. Natomiast średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej spadła o 6%, z 5 tys. PLN/m² w 2010 roku do 4,7 tys. PLN/m² w 2011 roku. Wzrosła zatem nieznacznie średnia powierzchnia użytkowa budynków jednorodzinnych na rynku pierwotnym.

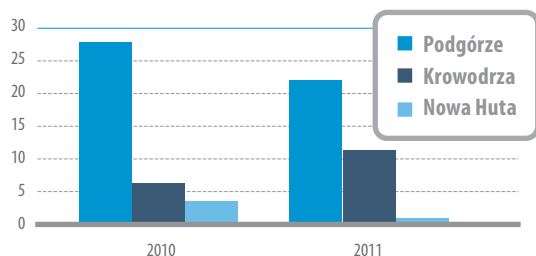
Średnia powierzchnia sprzedawanego domu jednorodzinnego na rynku deweloperskim w 2011 roku wyniosła 162,64 m², co wskazuje na niewielki, w granicach błędu, wzrost średniej powierzchni w stosunku do roku ubiegłego.

Najniższa zanotowana cena w przeliczeniu na 1 m² to 2 850 PLN w Nowej Hucie w lokalizacji peryferyjnej. Najwyższe ceny notowano w Krowodrzy – do 8 000 PLN/m² za dom w stanie deweloperskim i 8 800 PLN/m² za mały, w pełni wykończony budynek.



Wykres III.5.1-1.

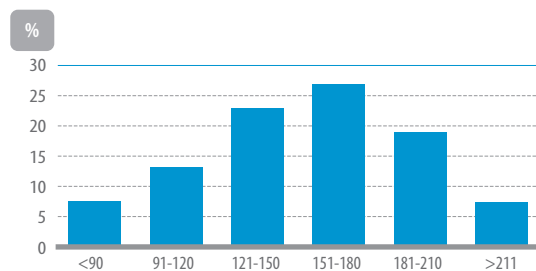
Obrót domami na rynku pierwotnym w wybranych obszarach Krakowa w latach 2010-2011 (mln PLN)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Wykres III.5.1-2.

Udział transakcji w przedziałach powierzchni domów na rynku pierwotnym w 2011 roku (m²)



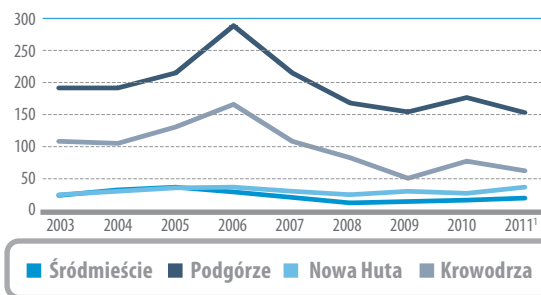
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Rynek wtórny

Na rynku wtórnym w roku 2011 odnotowano niewielki spadek liczby zawartych transakcji. Tym samym aktywność rynku w tym zakresie powróciła do stanu z 2009 roku. Podobne zjawisko zaobserwowano w wielkości obrotu. Obrót powrócił do podobnego poziomu, jak w 2009 roku. Poziom cen ustabilizował się. Mając na uwadze mniejszą liczbę transakcji i mniejszy obrót niż w roku 2010 możemy mówić o braku wśród sprzedających akceptacji dla dalszego obniżania cen.

Wykres III.5.1-3.

Liczba transakcji domami na rynku wtórnym w latach 2003-2011

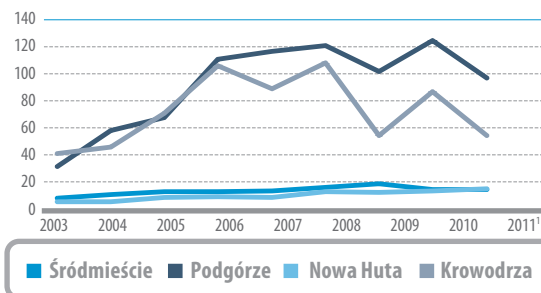


¹ wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Wykres III.5.1-4.

Łączny obrót domami na rynku wtórnym w latach 2003-2011 (mln PLN)



¹ wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

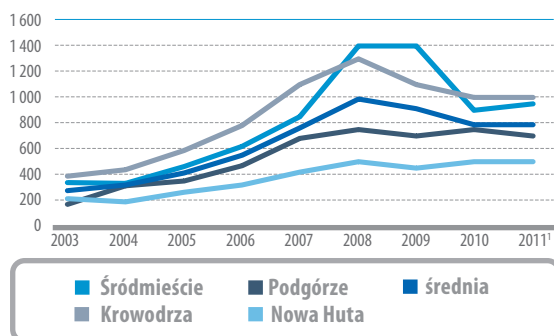
Podobne wnioski można wysnuć obserwując zmiany cen domów w przeliczeniu na 1 m². Widać tutaj było stabilizację cen, chociaż odnotowywało się nieznaczny wzrost cen najtańszych domów oraz niewielki spadek cen domów droższych.

W 2011 roku najczęściej płacono za dom 4-5 tys. PLN/m². Przy średniej powierzchni domu ok. 150 m² dawało to średnią cenę transakcyjną na poziomie ok. 700 tys. PLN.

Na rynku w dalszym ciągu dominowały transakcje sprzedaży domów stosunkowo małych. Na domy o powierzchni ponad 200 m² przypadło zaledwie ok. 15% obrotu.

Wykres III.5.1-5.

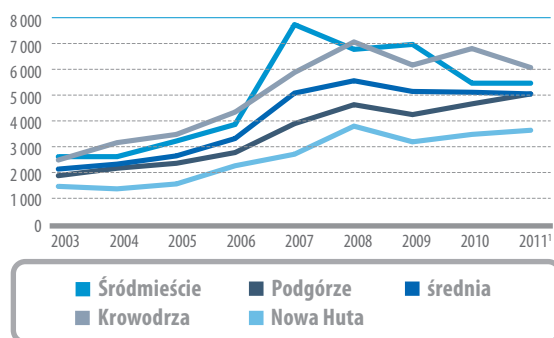
Średnie ceny za dom na rynku wtórnym w latach 2003-2011 (tys. PLN)



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

Wykres III.5.1-6.

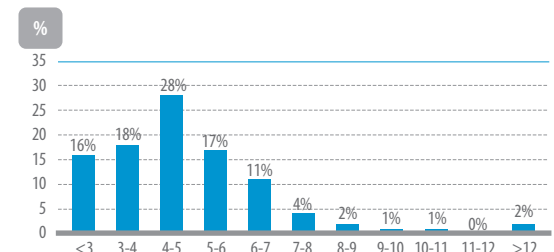
Średnie ceny 1 m² domu na rynku wtórnym w latach 2003-2011 (PLN)



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

Wykres III.5.1-7.

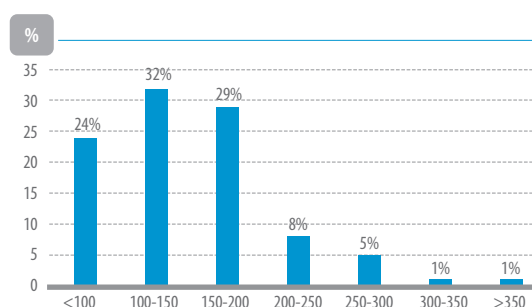
Udział transakcji w przedziałach cen domów na rynku wtórnym (tys. PLN/m²)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Wykres III.5.1-8.

Udział transakcji w przedziałach powierzchni domów na rynku wtórnym (m²)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Podsumowanie

- W segmencie rynku pierwotnego domów jednorodzinnych zaobserwowano niewielki spadek popytu, przejawiający się mniejszym obrotem, mniejszą liczbą transakcji i spadkiem średniej ceny w przeliczeniu na jednostkę powierzchni.
- Rynek pierwotny stał się bardziej konkurencyjny w stosunku do rynku wtórnego i rynków w gminach sąsiadujących z Krakowem.
- Na rynku wtórnym domów jednorodzinnych zaobserwowano spadek popytu, przejawiający się mniejszym obrotem i mniejszą liczbą transakcji. Wartość domów ustabilizowała się, co świadczy o braku wśród sprzedających akceptacji dla dalszego obniżania cen.
- Rozpiętość cen uległa dalszemu zmniejszeniu. Ceny najdroższych domów nieznacznie się obniżyły, a najtańszych – nieco wzrosły.

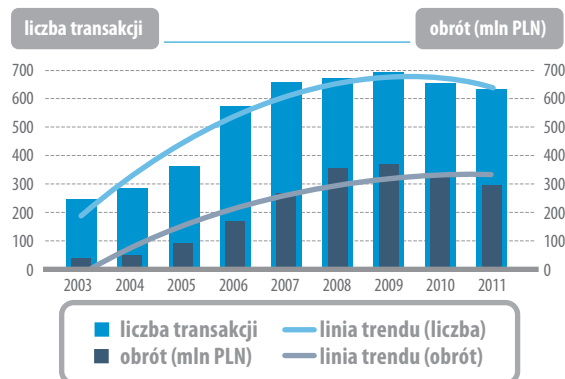
III.5.2. DOMY JEDNORODZINNE W STREFIE PODMIEJSKIEJ

Powiat krakowski i wielicki

Dostępne transakcje z 2011 roku na rynku domów jednorodzinnych, wskazują na malejącą tendencję w zakresie liczby zawartych transakcji oraz wolumenu obrotu. Wnioski takie wynikają z analiz udostępnionych do tej pory danych z powiatów krakowskiego i wielickiego. W latach 2003-2008 w powiatach tych odnotowano wzrost liczby zawieranych umów kupna – sprzedaży nieruchomości. Po tym okresie, w 2009 roku wzrostowemu trendowi w powiecie krakowskim towarzyszył znaczny spadek liczby transakcji w powiecie wielickim, natomiast w 2010 roku nastąpiło znaczne ożywienie właśnie w powiecie wielickim – podczas gdy w powiecie krakowskim nie zaobserwowano takiej tendencji. Niemniej, od 2007 roku roczna liczba transakcji w powiecie krakowskim waha się w granicach 600-700, przy czym w ostatnim roku lokowała się blisko dolnego przedziału. Rekordowym okresem pod względem liczby transakcji był 2009 rok – zanotowano wówczas 692 umowy sprzedaży. Z kolei w powiecie wielickim, liczba transakcji w ciągu czterech lat mieściła się w przedziale między 300 a 350, z wyjątkiem 2009 roku. Obrót na rynku domów jednorodzinnych w 2011 roku w powiecie krakowskim spadł poniżej poziomu 300 mln PLN, kontynuując trwającą od trzech lat tendencję spadkową. Analogiczne

Wykres III.5.2-1.

Liczba transakcji i obrót domami w powiecie krakowskim



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

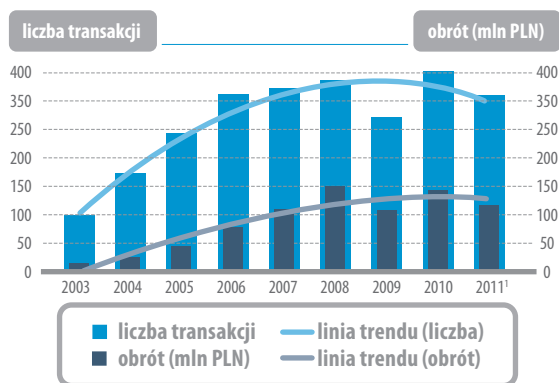
wartości obrotu dla powiatu wielickiego to ok. 120 mln w 2011 roku, czyli w tym obszarze również nastąpił spadek w porównaniu z 2010 rokiem.

Linie trendu wygenerowane dla szerokiego przedziału czasowego, wskazują na prawdopodobną niekorzystną tendencję w 2012 roku (wykres III.5.2-1).

Również niekorzystny, malejący trend jest widoczny w powiecie wielickim, a duży spadek wolumenu obrotu w stosunku do liczby transakcji świadczy o ogólnym spadku cen na tym rynku (wykres III.5.2-2).

Wykres III.5.2-2.

Liczba transakcji i obrót domami w powiecie wielickim



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

Powiat krakowski

Największą liczbę transakcji dotyczących domów jednorodzinnych zanotowano w gminach Zielonki, Zabierzów, Michałowice i Wielka Wieś. Dotychczasowa liczba transakcji udostępnionych w Starostwie Powiatowym za rok 2011 wskazuje, że w gminach Michałowice i Skawina w 2011 roku zostało zawartych więcej umów sprzedaży niż w 2010 roku. Największy w badanym okresie spadek liczby transakcji dotyczył tym razem gminy Zielonki. Jednak wciąż dużą popularnością wśród kupujących cieszyły się tereny przy północno-zachodnich granicach miasta oraz gmina Mogilany, położona na południe od Krakowa.

Największy obrót zanotowano w gminach Zielonki, Zabierzów, Michałowice, Mogilany i Wielka Wieś (jest to skorelowane również z liczbą transakcji), natomiast najwyższą cenę transakcyjną odnotowano w gminie Mogilany – była to duża nieruchomość z budynkiem mieszkalnym o po-

Tabela III.5.2-1.

Liczba transakcji, obrót i średnie ceny za 1 m² domów jednorodzinnych w powiecie krakowskim w 2011 roku

| | Liczba transakcji | Obrót (tys. PLN) | Średnia cena za 1 m ² (PLN) |
|------------------------|-------------------|------------------|--|
| Czernichów | 38 | 13 873 | 3 138 |
| Igołomia-Wawrzeńczyce | 6 | 1 605 | 2 142 |
| Iwanowice | 10 | 3 787 | 3 155 |
| Jerzmanowice-Przegonia | 3 | 1 360 | 2 798 |
| Kocmyrzów-Luborzycza | 30 | 11 016 | 2 754 |
| Krzeszowice | 37 | 9 491 | 2 685 |
| Liszki | 29 | 11 089 | 2 796 |
| Michałowice | 53 | 26 136 | 3 248 |
| Mogilany | 34 | 24 904 | 3 789 |
| Skała | 23 | 7 681 | 2 542 |
| Skawina | 36 | 13 162 | 4 104 |
| Słomniki | 8 | 3 352 | 3 692 |
| Sułoszowa | 7 | 954 | 2 088 |
| Świątniki Górne | 17 | 6 821 | 3 184 |
| Wielka Wieś | 43 | 20 298 | 3 598 |
| Zabierzów | 66 | 37 925 | 4 079 |
| Zielonki | 100 | 52 104 | 4 170 |

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

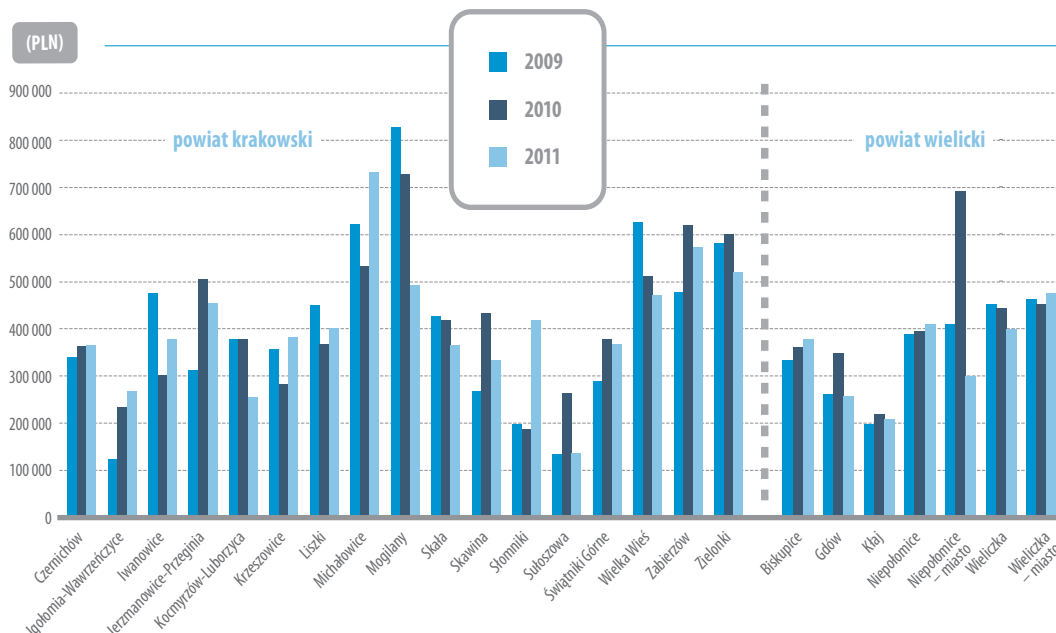
wierzchni ponad 400 m², w dobrej lokalizacji, która została sprzedana za 3,2 mln PLN.

Analiza historyczna średnich cen transakcyjnych za nieruchomości na terenie powiatu krakowskiego wykazuje tendencję spadkową, przede wszystkim w gminach o największej liczbie transakcji. Zwraca tu uwagę znaczny wzrost średniej ceny transakcyjnej w Słomnikach.

Mimo niekorzystnych tendencji, rok 2011 był rokiem zwiększonej aktywności deweloperów,

Wykres III.5.2-3.

Średnia cena transakcyjna za dom w gminach powiatu krakowskiego i wielickiego w latach 2009-2011 (PLN)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

o czym świadczy ich ponad 60% udział w ogóle transakcji, a liczba takich transakcji była większa niż w 2010 roku.

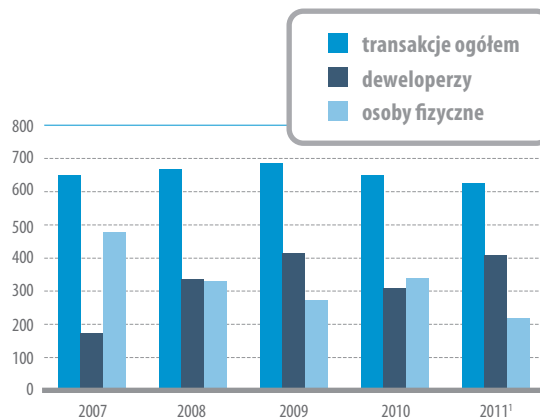
Analizy cen 1 m² w transakcjach deweloperских pokazują, że w gminach z ich dużą liczbą uwidoczniła się znaczna różnica pomiędzy ceną maksymalną i minimalną, zależnie od stopnia zaawansowania prac w sprzedawanym budynku.

Powiat wielicki

W powiecie wielickim większość transakcji przypadło na miasto i gminę Wieliczka oraz na Niepołomice. Domy w Wieliczce osiągały również najwyższe średnie ceny za 1 m² na terenie powiatu.

Wykres III.5.2-4.

Liczba transakcji prowadzonych przez deweloperów i osoby fizyczne w powiecie krakowskim w latach 2007-2011

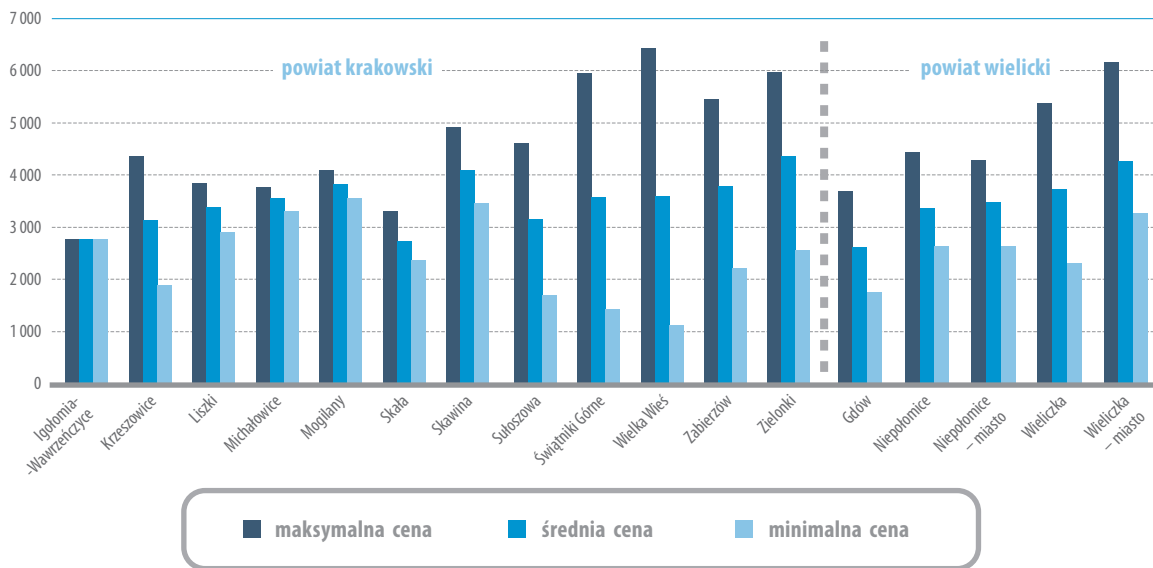


¹ wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Wykres III.5.2-5.

Ceny 1 m² domu w wybranych gminach powiatu krakowskiego i wielickiego w 2011 roku – transakcje deweloperskie (PLN)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Na obszarze gmin Biskupice, Niepołomice (gmina) i Wieliczka (miasto) zaobserwować można było lekki wzrost średnich cen transakcyjnych, natomiast w pozostałych badanych rejonach uwidocznili się spadek cen.

Najdroższa transakcja odnotowana w 2011 roku w powiecie wielickim dotyczyła nieruchomości położonej w Koźmicach Małych (gmina Wieliczka). Budynek mieszkalny w stanie surowym zamkniętym, o powierzchni prawie 400 m², na działce 190 arowej został kupiony za 1,145 mln PLN.

Wydaje się, że w 2011 roku deweloperzy aktywniej działali na terenie powiatu krakowskiego, a w powiecie wielickim odnotowano znaczny spadek liczby transakcji.

Należy podkreślić z kolei rosnącą rokrocznie aktywność osób fizycznych na rynku wtórnym,

czego dowodzi wzrost liczby przeprowadzanych przez nie transakcji.

W powiecie wielickim deweloperzy prowadzili swoją działalność na terenie gmin Gdów, Niepołomice i Wieliczka. W 2011 roku nie zawarto żadnych transakcji sprzedaży na terenie Biskupic i Kłaja.

Deweloperzy w realizowanych przez siebie inwestycjach oferowali domy w cenach zbliżonych do średnich dla danego rejonu. Zapewniali również nowoczesny standard i ogrodzenie całego osiedla, ale trzeba pamiętać, że najczęściej były to domy do wykończenia, czasami o dużo niższym stopniu zaawansowania inwestycji, niż miało to miejsce w przypadku mieszkań.

Tabela III.5.2-2.

Liczba transakcji, obrót i średnie ceny¹ domów jednorodzinnych w powiecie wielickim w 2011 roku

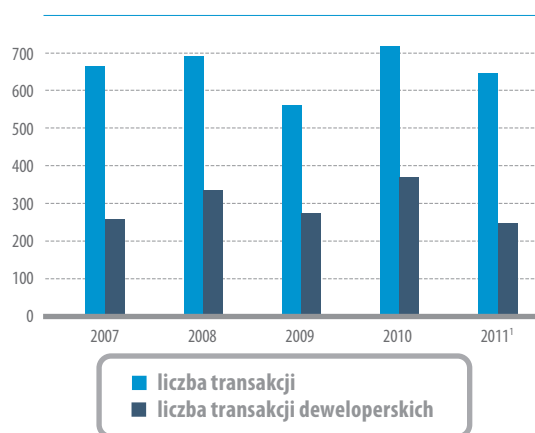
| | Liczba transakcji | Obrót (tys. PLN) | Średnia cena za 1 m ² (PLN) |
|--------------------|-------------------|------------------|--|
| Biskupice | 18 | 6 805 | 2 807 |
| Gdów | 26 | 6 663 | 2 736 |
| Kłaj | 18 | 3 751 | 1 870 |
| Niepołomice | 52 | 21 263 | 3 314 |
| Niepołomice–miasto | 29 | 8 664 | 2 758 |
| Wieliczka | 110 | 43 870 | 2 989 |
| Wieliczka – miasto | 33 | 15 686 | 3 819 |

¹ średnia cena 1 m² obliczona z transakcji, w których podana była powierzchnia użytkowa budynku

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Wykres III.5.2-6.

Liczba transakcji prowadzonych przez deweloperów i osoby fizyczne w powiecie wielickim w latach 2007-2011



¹ wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Podsumowanie

- Zawierano stosunkowo dużo transakcji, pomimo trudnej sytuacji na rynku nieruchomości, ceny jednostkowe utrzymywały się na wysokim poziomie.
- Spadek liczby transakcji zarówno na rynku powiatu krakowskiego, jak i wielickiego był nieznaczny.
- Największym zainteresowaniem cieszyły się wciąż nieruchomości zlokalizowane niedaleko granic Krakowa.
- Nastąpiło wyrównywanie cen – lekki ich wzrost lub stabilizacja w niedoszacowanych miejscowościach położonych nieco dalej od Krakowa, natomiast z reguły spadek cen w gminach, w których ceny transakcyjne były do tej pory najwyższe.

IV

Grunty

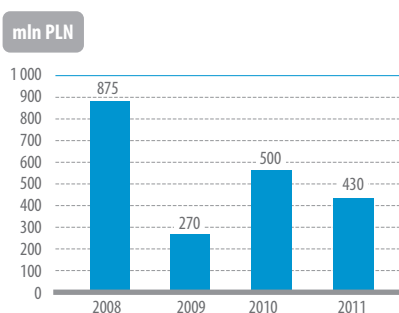
IV. 1. GRUNTY W KRAKOWIE

Grunty budowlane

Rok 2011 przyniósł niejednoznaczne sygnały na rynku gruntów w Krakowie. Obserwowano wzrost średnich cen transakcyjnych w większości segmentów rynku w stosunku do roku 2010, nie potwierdzony jednak przez liczbę transakcji

Wykres IV.1-1.

Obrót na rynku gruntów budowlanych w latach 2008-2011¹ (mln PLN)



¹dane nie obejmują transakcji nierynkowych, gruntów nabywanych przez Gminę i Skarb Państwa w związku z realizacją inwestycji w infrastrukturę drogową oraz wnoszonych aportów między różnymi podmiotami. Za rok 2011 przedstawiono wstępne dane szacunkowe.

Źródło: Instytut analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

i wartość obrotu. W roku 2008 zanotowano około 900 transakcji i 870 mln PLN obrotów. W słabym roku 2009 miało miejsce około 500 transakcji, przy bardzo niskiej wartości obrotu na poziomie 270 mln PLN. Wstępne dane wskazują, że w roku 2011 zawarto około 650 transakcji, przy wartości obrotu na poziomie 430 mln PLN, co w porównaniu do roku 2010 stanowi spadek wolumenu transakcji o około 15% i wartości obrotu o około 25%. Trudno mówić o ożywieniu na rynku, skoro transakcji opiewających na kilkanaście i kilkadziesiąt milionów złotych było zaledwie kilka, a transakcji gruntami o dużych powierzchniach (co najmniej 1 ha) – kilkanaście.

Tabela IV.1-1.

Liczba transakcji na rynku gruntów budowlanych¹ w latach 2008-2011

| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|-------------------|------|------|------|------|
| Liczba transakcji | 900 | 500 | 750 | 650 |

¹dane nie obejmują transakcji nierynkowych, gruntów nabywanych przez Gminę i Skarb Państwa w związku z realizacją inwestycji w infrastrukturę drogową oraz wnoszonych aportów między różnymi podmiotami. Za rok 2011 przedstawiono wstępne dane szacunkowe.

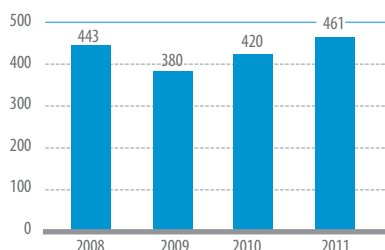
Źródło: Instytut analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl



W 2011 roku średnia cena transakcyjna gruntów budowlanych zaskakująco wzrosła o około 10% w stosunku do 2010 roku. Wzrostu tego nie należy utożsamiać jednak z dalszą poprawą koniunktury na rynku gruntów i rosnącym popytem, ale ze spadkiem liczby tanich transakcji działkami pod zabudowę jednorodzinną i wzrostem liczby transakcji działkami o przeznaczeniu komercyjnym oraz droższych transakcji pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Wykres IV.1-2.

Średnia cena 1m² gruntu budowlanego w Krakowie w latach 2008-2011¹ (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 2011 przedstawiono wstępne dane szacunkowe.

Źródło: Instytut analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

Niezmienne największy udział ilościowy w obrocie gruntami, podobnie jak w latach poprzednich, mają działki pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Ich udział w 2011 roku wyniósł niecałe 54% wszystkich transakcji gruntami budowlanymi. Oznacza to istotny spadek o 20% w porównaniu z 2010 rokiem.

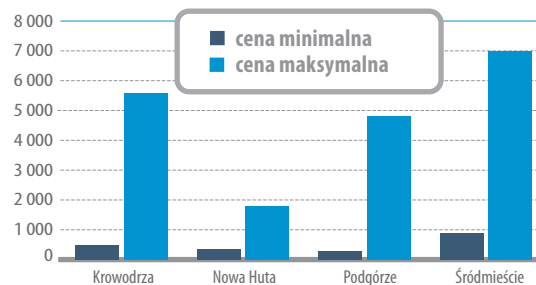
Biorąc jednak pod uwagę wartość transakcji na rynku nieruchomości gruntowych, niezmiennie dominują działki pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i mieszkaniowo-usługowe, których udział w obrocie gruntami wyniósł około 52%. Nie zmienił się udział działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, utrzymując się na poziomie około 25% wartości obrotu.

Zauważalny jest natomiast wartościowy wzrost udziału gruntów pod zabudowę komercyjną, do około 20% i znaczący spadek, do około 3%, udziału w obrotach na rynku nieruchomości gruntowych działek przeznaczonych pod zielen publiczną i rolnych.

Rynek gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i mieszkaniowo-usługową pod względem ilości i wartości obrotu był niesymetryczny w poszczególnych dzielnicach. Spadła wartość transakcji w Śródmieściu z 50% do około 20%. Inwestorzy skupili się na obszarach Podgórze i Krowodrzy, gdzie przypadło prawie 70% wartości obrotu. Najdroższą jednostkową transakcją zanotowano na Kazimierzu przy ul. Estery na pl. Nowym, przy sprzedaży działki o powierzchni 467 m² za cenę jednostkową prawie 7 000 PLN/m². Wzrosły średnie ceny transakcyjne działek pod zabudowę wielorodzinną na obszarze Krowodrzy, Podgórze i Nowej Huty. W Śródmieściu średnia cena nie zmieniła się. W Krowodrzy najwięcej transakcji odnotowano na obszarze dzielnicy Łobzów, w Podgórzu na terenie Płaszowa, a w Nowej Hucie na Czyżynach.

Wykres IV.1-3.

Ceny gruntów pod zabudowę wielorodzinną w 2011 roku (PLN/m²)



Źródło: Instytut analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

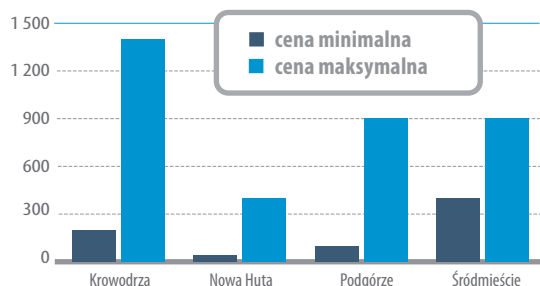
Rynek działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną był niejednorodny – przy spadku liczby transakcji o 20% w porównaniu z 2010 rokiem można zauważyć spadek

liczby tanich transakcji, zwłaszcza w Nowej Hucie i Podgórzu oraz wzrost w droższych lokalizacjach – w Krowodrzy i Podgórzu. Średnie ceny transakcyjne działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wzrosły o około 8% w Krowodrzy i Podgórzu, natomiast w Nowej Hucie nie zmieniły się w porównaniu z 2010 rokiem. Tę tendencję można uznać za zaskakującą, ale wynika to głównie z dużej liczby transakcji relatywnie droższych działek na Woli Justowskiej i w Bronowicach Małych na obszarze Krowodrzy oraz w Skotnikach, Klinach, Jugowicach na obszarze Podgórza. Zaskakujący wzrost cen, przy znaczącym spadku liczby transakcji nie oznacza trwałej tendencji wzrostowej w tym segmencie. Oznacza natomiast, że rynek docenia dobre, droższe i pewne lokalizacje i ignoruje lokalizacje słabe i tanie.

Niezmiennie najwyższe ceny za działkę pod budownictwo jednorodzinne trzeba zapłacić na Woli Justowskiej, przeciętnie 600-1 400 PLN/m².

Wykres IV.1-4.

Ceny gruntów pod zabudowę jednorodziną w 2011 roku (PLN/m²)



Źródło: Instytut analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

W odniesieniu do rynku działek komercyjnych (UC) można było zauważyć kontynuację niewielkiego ożywienia z drugiej połowy 2010 roku. Niezależnie od dzielnicy, większość cen tych działek kształtowała się na dość wysokim poziomie, w przedziale 500-1 300 PLN/m². Z racji odbywających się inwestycji infrastrukturalnych

w okolicy, perspektywiczne komercyjnie wydają się rejon ronda Radzikowskiego oraz niedowartościowane tereny w sąsiedztwie lotniska w Balicach.

Na rynku działek przemysłowych (PS), które występują przede wszystkim w Podgórzu i Nowej Hucie, poziom cenowy w głównych obszarach przemysłowych tych dzielnic kształtował się na zbliżonym poziomie cenowym w stosunku do roku 2010, tzn. w Podgórzu w przedziale 50-300 PLN/m², a w Nowej Hucie pomiędzy 50-220 PLN/m². Budowa odcinka trasy S7 pomiędzy autostradą A4 a ul. Botewa i perspektywa domknięcia wschodniej obwodnicy spowodowała ponowne „odkrywanie” i zainteresowanie lokalizacją Rybitw.

Tereny zieleni



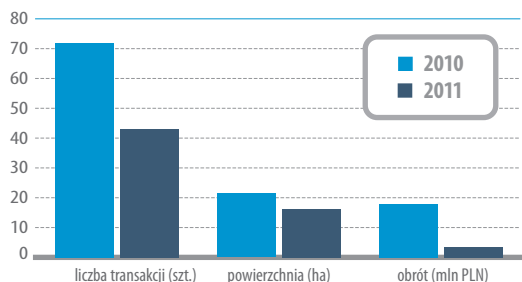
Zieleń miejska w granicach administracyjnych Krakowa stanowi niespełna 9% powierzchni miasta, a składa się na nią: ponad 1,4 tys. ha lasów, około 425 ha parków, ponad 100 ha zieleni cmentarnej i prawie 1 tys. ha innej zieleni (ogrody działkowe, zieleń forteczna, krzewy i zarośla, zieleń przy ciekach i zbiornikach wodnych, zieleń przyuliczna). Ponadto, około 3,5 tys. ha gruntów stanowi rezerwę – zieleń nieurządzoną, w formie tzw. nieużytków oraz łąk i pól. Razem stanowią

około 20% powierzchni miasta, która może być traktowana jako tereny zieleni. Nieruchomości leśne oraz parki miejskie chronione są przed zabudową na podstawie przepisów ogólnych na obszarze całego miasta, bez względu na formę własności. Zieleń nieurządzoną – stanowiącą tereny otwarte łąk i pól – skutecznie chronią przed zmianą sposobu użytkowania miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące już w strefie podmiejskiej i wzdłuż korytarza ekologicznego, biegnącego doliną Wisły. Przeznaczenie części niezabudowanych obszarów pod tereny zieleni, daje szansę na zrównoważony rozwój przedmieść, które kuszą inwestorów znacznie niższymi cenami gruntów w porównaniu ze śródmieściem.

Wolumen sprzedaży, powierzchnia sprzedanych gruntów i obrót tego rodzaju nieruchomościami znacznie zmalał w ciągu ostatniego roku w stosunku do 2010 roku. W roku 2011, według danych za trzy pierwsze kwartały, odnotowano ponad 40 sprzedaży terenów zieleni, o łącznej powierzchni około 16,4 ha i obrocie niespełna 3,5 mln PLN.

Wykres IV.1-5.

Liczba transakcji, powierzchnia i obrót terenami zieleni w Krakowie w latach 2010-2011



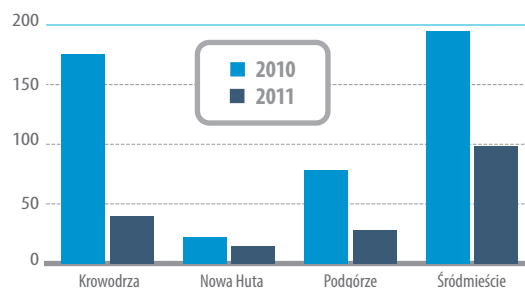
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

Największy udział w powierzchni sprzedanych terenów zielonych przypadł na Podgórze – ponad 50%. Pozostałą część stanowiły transakcje w Krowodrzy (30%) i w Nowej Hucie (19%).

Średnia cena sprzedaży terenów zieleni w Krakowie za pierwsze trzy kwartały 2011 roku wyniosła tylko 32 PLN/m², czyli znacznie mniej niż w roku poprzednim. Spadki cen w porównaniu do 2010 roku zanotowano we wszystkich dzielnicach. W Krowodrzy średnia cena wyniosła ponad 40 PLN/m², w Nowej Hucie poniżej 20 PLN/m², w Podgórzu prawie 30 PLN/m², a w dzielnicy Śródmieście sprzedano tylko jedną nieruchomość przeznaczoną pod zielen, za kwotę prawie 100 PLN/m².

Wykres IV.1-6.

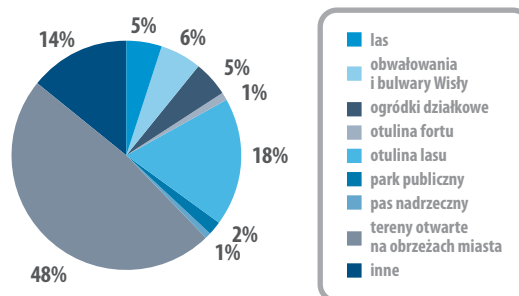
Średnie ceny sprzedaży terenów zieleni w Krakowie w latach 2010-2011 (PLN/m²)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

Wykres IV.1-7.

Struktura powierzchni terenów zieleni w Krakowie sprzedanych w 2011 roku



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl



Rondo Grzegorzeckie

Dane te nie mogą jednak stanowić podstawy do wyciągania wniosków dotyczących zmian poziomu cen w ostatnich 2 latach, gdyż powodem tak wysokich różnic cenowych była specyfika gruntów sprzedanych w 2011 roku, odnosząca się do ich położenia i szczególnej funkcji. Największy udział w powierzchni sprzedanych gruntów przypadł na tereny otwarte pól i łąk na peryferiach miasta, z dala od zabudowy i infrastruktury technicznej.

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

Podsumowanie

- Niejednoznaczne i zaskakujące sygnały na rynku gruntów budowlanych, wzrost o 10% średniej ceny transakcyjnej przy spadku wolumenu transakcji o 15% i wielkości obrotu o 25%.
- Spadek liczby tanich transakcji działek pod zabudowę jednorodzinną oraz wzrost liczby transakcji działek o przeznaczeniu komercyjnym i droższych transakcji pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
- Zmalała sprzedaż, wartość i liczba transakcji terenami zielonymi.

IV.2. GRUNTY W STREFIE PODMIEJSKIEJ

Panujący od trzech lat zastój w obszarze niezabudowanych nieruchomości gruntowych nie daje nadziei na poprawę koniunktury i – mimo nieznacznego ożywienia zaobserwowanego wiosną ubiegłego roku – rynek wciąż pozostaje w fazie stagnacji.

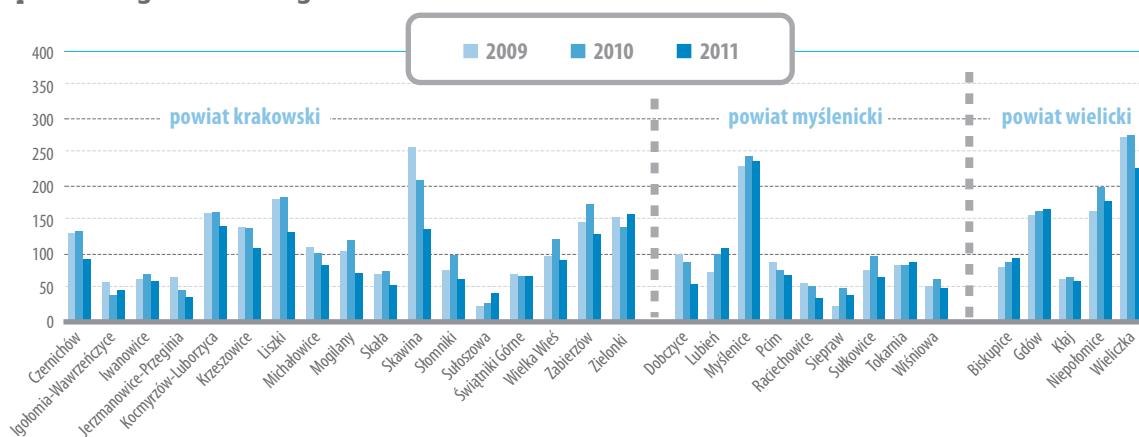
W niektórych lokalizacjach odnotowano wprawdzie nieznaczny wzrost cen, jednak liczba zawieranych umów konsekwentnie malała – dotyczyło to głównie miejscowości położonych w najbliższym sąsiedztwie Krakowa. Wśród najbardziej popularnych podkrakowskich lokalizacji, jedynie w gminie Zielonki zanotowano wzrost liczby transakcji – w pozostałych gminach zarejestrowano kilkuprocentowe spadki. Nieco inaczej wyglądała sytuacja na peryferiach powiatów (gminy: Lubień, Tokarnia, Biskupice, Gdów oraz Igołomia-Wawrzeńczyce), gdzie po spadkach w 2008 roku, liczba transakcji z roku

na rok powoli wzrastała. Patrząc na zagadnienie przez pryzmat uśrednionej liczby transakcji w poszczególnych powiatach, najwyraźniejsze spowolnienie dotknęło powiat krakowski, podczas gdy powiaty wielicki i myślenicki utrzymały aktywność na poziomie sprzed roku.

W ostatnich kilkunastu miesiącach ceny nieruchomości nie wykazywały wyraźnego trendu. W niektórych gminach odnotowano nieznaczne wzrosty, w innych lekkie spadki. Sytuacja ta dotyczy zarówno segmentu gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, jak i terenów, na których nie jest możliwa realizacja inwestycji budowlanych. W segmencie gruntów komercyjnych liczba transakcji jest bardzo mała, a rozpiętość cen bardzo duża, dlatego działania uśredniające czy agregujące mogą prowadzić do mylnych wniosków.

Wykres IV.2-1.

Liczba transakcji dotyczących gruntów niezabudowanych w gminach powiatu krakowskiego, myślenickiego i wielickiego

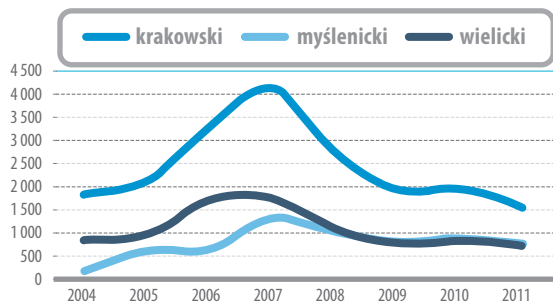


Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl



Wykres IV.2-2.

Liczba transakcji gruntami w powiatach



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Największy wzrost cen gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe zarejestrowano w gminach Liszki, Skawina, Kocmyrzów-Luborzycza, Dobczyce, Biskupice i Niepołomice, a więc w większości, w lokalizacjach nieco oddalonych od Krakowa, jednak nie całkiem peryferyjnych. Spadek cen „budowlanek” najmocniej dotknął gminy Skała i Świątyniki Górne.

Grunty rolne i zielone najbardziej podrożały w gminach Michałowice, Myślenice, Liszki, Krzeszowice i Skała. Największy spadek cen gruntów nie związanych z budownictwem miał miejsce na terenie gminy Wieliczka.

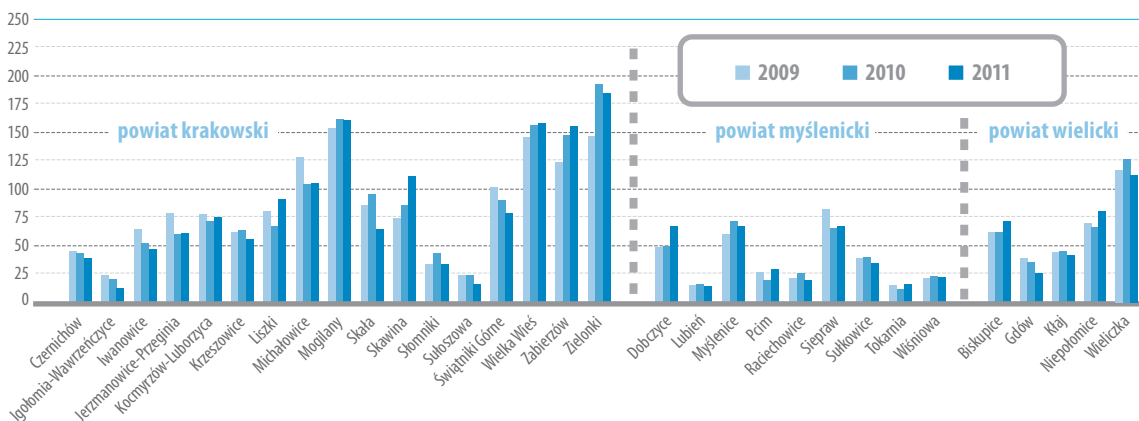
W ujęciu poszczególnych powiatów nieznaczny wzrost cen gruntów przeznaczonych pod mieszkalnictwo zaobserwowano w powiecie krakowskim, podczas gdy w wielickim ceny pozostały na niezmiennym poziomie, a w myślenickim odnotowano kilkuprocentowy spadek.

W odniesieniu do gruntów rolnych i zielonych, rynek każdego z powiatów znajduje się obecnie w innej fazie i charakteryzuje się odmiennymi trendami. W powiecie krakowskim, po wzroście w latach 2009-2010 nastąpił kilkuprocentowy spadek cen, który prawdopodobnie utrzyma się jeszcze przez co najmniej kilka miesięcy. W powiecie myślenickim ceny rosną konsekwentnie od 2005 roku, ale taki trend prawdopodobnie nie utrzyma się długo, gdyż średnie ceny na tym terenie osiągają już wartości zbliżone do cen z powiatu krakowskiego. Powiat wielicki charakteryzuje się najmniej stabilnym rynkiem – w około rocznych odstępach czasu następują gwałtowne wzrosty i spadki cen, a w 2011 roku spadek osiągnął rekordową wartość – średnia cena spadła z ponad 20 PLN do zaledwie 9 PLN.

Średnia wielkość sprzedawanych działek budowlanych w trzech analizowanych powiatach od kilku lat utrzymuje się na podobnym poziomie

Wykres IV.2-3.

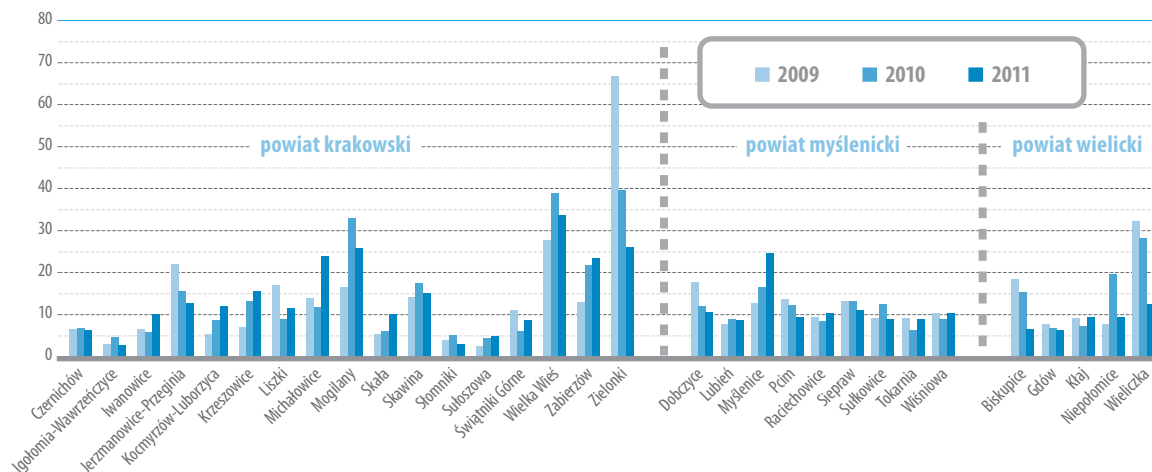
Średnie ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową w gminach powiatu krakowskiego, myślenickiego i wielickiego (PLN/m²)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Wykres IV.2-4.

Średnie ceny gruntów rolnych i zielonych w gminach powiatu krakowskiego, myślenickiego i wielickiego (PLN/m²)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

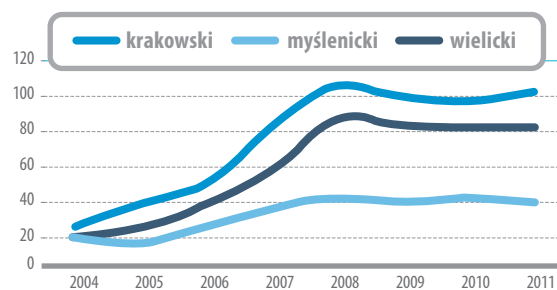
i oscyluje w granicach 1 800-2 800 m². Najczęściej sprzedawane są działki średniej wielkości, z przedziału 1 200-2 500 m², niemniej w ostatnim roku dużym zainteresowaniem cieszyły się także działki mniejsze, z przedziału 600-1 200 m², osiągając liczbę zbliżoną do najliczniejszej, średniej, grupy.

Działki rolne i zielone charakteryzowały się większym zróżnicowaniem obszarowym. W po-

wiecie krakowskim i wielickim średnia wielkość sprzedawanej działki kształtowała się w granicach 60-80 arów, podczas gdy w powiecie myślenickim była znacznie mniejsza – zaledwie niecałe 30 arów. Agregując cały badany obszar, największa liczba transakcji dotyczyła gruntów o powierzchni zawierającej się w przedziale od 25 arów do 1 ha.

Wykres IV.2-5.

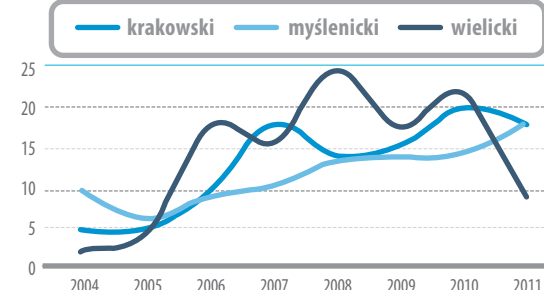
Średnie ceny gruntów budowlanych w powiatach (PLN/m²)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Wykres IV.2-6.

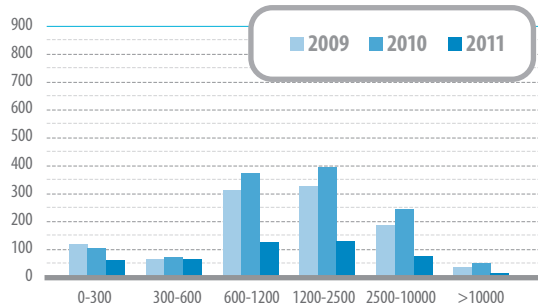
Średnie ceny gruntów rolnych w powiatach (PLN/m²)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Wykres IV.2-7.

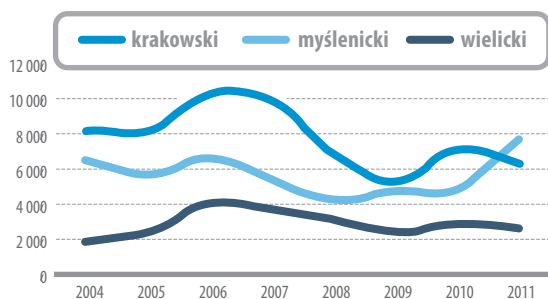
Liczba transakcji w grupach obszarowych – grunty pod budownictwo mieszkaniowe



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Wykres IV.2-9.

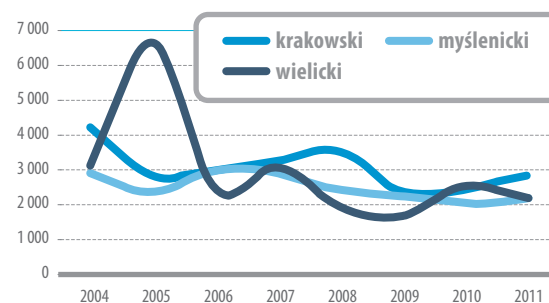
Średnia wielkość działki rolnej lub zielonej w powiatach (m²)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Wykres IV.2-8.

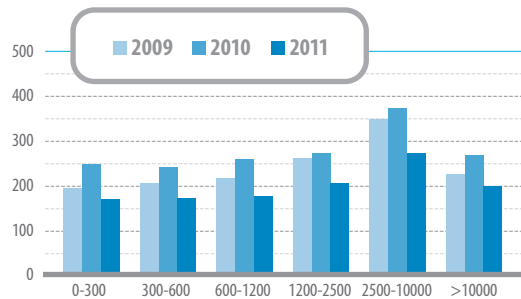
Średnia wielkość działki pod budownictwo mieszkaniowe w powiatach (m²)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Wykres IV.2-10.

Liczba transakcji w grupach obszarowych – grunty rolne i zielone



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Podsumowanie

- W 2011 roku rynek gruntów w strefie podmiejskiej pozostawał w stagnacji.
- Pomimo utrzymującej się wysokiej podaży gruntów, sprzedający niechętnie decydowali się na korektę cen.
- Deweloperzy nie byli zainteresowani tworzeniem banków ziemi, a kupujący, głównie

inwestorzy indywidualni oraz niewielkie podmioty gospodarcze, nabywali nieruchomości na potrzeby własne.

- Wobec utrzymującej się niskiej zdolności nabywczej społeczeństwa, inwestowanie w ziemię, jako lokata kapitału, miało miejsce dość rzadko.
- Szczególnie atrakcyjne wydawały się być grunty rolne, postrzegane przez inwestorów indywidualnych, jako długoletnia lokata kapitału.

FASTER FORWARD

Z nami szybciej osiągną Państwo sukces.

Wiodące firmy na świecie polegają na naszej wiedzy i doświadczeniu. Zespół ekspertów Colliers International, ze znajomością lokalnego rynku nieruchomości, pomoże Państwu obrać właściwy kierunek w biznesie.



Colliers International Poland | Warszawa | Wrocław | Kraków | www.colliers.com

Pl. Piłsudskiego 3, Warszawa 00-078, T: + 48 22 331 78 00

Pl. Grunwaldzki 23, Wrocław 50-365, T: +48 71 725 40 10

Rynek Główny 6, Kraków 31-042, T: +48 12 357 20 20



dominium.pl

KRAKOWSKI PORTAL MIESZKANIOWY



Nr 1
od 1999 roku

MIESZKANIA

POD **DOBRYM** ADRESEM



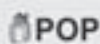
klucz do krakowskiego ryнку nieruchomości

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

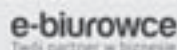
KRN media Sp. z o.o. jest firmą będącą wydawcą mediów branżowych — tradycyjnych i elektronicznych — związanych z rynkiem nieruchomości. Naszą misją jest, aby media, które tworzymy, były źródłem najwyższej jakości informacji i wiedzy o polskim rynku nieruchomości. Stawiamy sobie za cel docierać zarówno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

DZIAŁ NIERUCHOMOŚCI

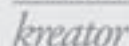
 NIERUCHOMOŚCI
www.krn.pl

 POP
www.krn.pl

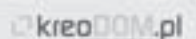
 KRN.pl
www.krn.pl

 e-biurowce
Twój partner w biznesie

DZIAŁ BUDOWNICTWO

 kreator
www.krn.pl

 e-projektydomow.pl
www.krn.pl

 kreodom.pl
www.krn.pl

Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości
mrn.pl



Z NAMI WYŁĄCZNIE TRAFNE DECYZJE!

- profesjonalny zespół analityków i rzeczoznawców majątkowych
- usługi konsultingowe i wyceny majątkowe na najwyższym poziomie
- portal internetowy z bieżącymi analizami, opiniami oraz poradami dotyczącymi rynku nieruchomości
- coroczne konferencje dotyczące rynku nieruchomości adresowane do inwestorów, banków i administracji lokalnej
- budowana od ponad 9 lat, profesjonalna baza danych transakcyjnych obrotu nieruchomościami w Krakowie i Małopolsce (blisko 200 000 transakcji)

www.mrn.pl

Członkowie Instytutu - Autorzy Raportu w 2012 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
Maria Bogdani
Jarosław Czerski
Władysław Egner
Piotr Mika
Maciej Grabowski
Robert Zygmunt
Alicja Malczewska
Gabriela Surowiec*

Podział administracyjny Krakowa

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

