

# K Krakowski Rynek Nieruchomości 2008

KRAKÓW **Forma i Treść**  
[www.krakow.pl](http://www.krakow.pl)

»»» KRK > 2B  
Krakow to business





Szanowni Państwo,

Mam przyjemność przekazać w Państwa ręce naszą najnowszą publikację – „Krakowski Rynek Nieruchomości – raport 2008” – prezentującą zmiany, jakie zaszły na krakowskim rynku nieruchomości w ostatnim czasie. Liczę, że dla osób zainteresowanych rozwojem gospodarczym Krakowa oraz możliwościami inwestycyjnymi, raport ten będzie przydatnym narzędziem, dostarczającym wielu interesujących informacji.

Wspólnie z partnerami tego wydawnictwa: Colliers International, Instytutem Analiz Monitor Rynku Nieruchomości, Krajowym Rynkiem Nieruchomości oraz Krakowskim Serwisem Mieszkaniowym DOMINIUM.PL, dołożyliśmy wszelkich starań, aby zebrać dla Państwa w jednym miejscu sprawdzone i rzetelne dane, pozwalające na dalszą, szczegółową analizę rynku nieruchomości i znalezienie odpowiedzi na pytanie czy krakowski rynek czeka wyhamowanie, recesja czy może kryzys?

Wierzę, że lektura naszego raportu umożliwi Państwu pogłębienie wiedzy na temat Krakowa i stanie się przesłanką do aktywności na naszym rynku, do czego serdecznie zapraszam.

Monika Piątkowska  
Dyrektor Wydziału Strategii i Rozwoju Miasta  
Urząd Miasta Krakowa



# O Krakowie



## I. O Krakowie

- Powierzchnia: 327 km<sup>2</sup>
- Rozciągłość z południa na północ: 18 km
- Rozciągłość z zachodu na wschód: 31 km
- Średnia roczna temperatura powietrza: 8,4 °C
- Roczna suma opadów: 833 mm (2007)

Kraków położony jest w południowej części Polski, u zbiegu głównych szlaków komunikacyjnych łączących Morze Bałtyckie z południem Europy oraz Europę Wschodnią i Zachodnią (droga Frankfurt – Kijów).

### Położenie, transport

Przez Kraków przebiegają trzy główne drogi tranzytowe:

- autostrada A-4 relacji Legnica – Wrocław – Katowice – Kraków – Tarnów – Rzeszów, łączy Kraków z aglomeracją śląską oraz zachodnią granicą. W przyszłości poprowadzi do Lwowa na Ukrainie,
- droga krajowa nr 7 relacji Gdańsk – Warszawa – Kraków – Chyżne,
- droga krajowa nr 4 relacji Zgorzelec – Wrocław – Gliwice – Olkusz – Kraków – Tarnów – Przemyśl.

Tabela I.1.

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

	2006	2007	30.06.2008
Liczba startów i lądowań	39 322	40 269	19 999
Liczba obsłużonych pasażerów	2 367 257	3 068 199	1 442 459
Masa przewiezionych ładunków (t)	3 438	3 801	2 104

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

Komunikację ze światem umożliwia należący do największych w Polsce Międzynarodowy Port Lotniczy Kraków-Balice, który obejmuje obszarem swego bezpośredniego oddziaływania około 7,9 mln mieszkańców w promieniu 100 kilometrów od Krakowa. Począwszy od 2005 roku w strukturze ruchu pasażerskiego utrzymuje się wysoki udział regularnego ruchu międzynarodowego. Kraków-Balice zapewnia bezpośrednie połączenia krajowe oraz międzynarodowe do wielu miast Europy i Ameryki Północnej.

Kraków stanowi także ważny węzeł połączeń kolejowych. Co godzinę ze stacji Kraków Główny odjeżdżają pociągi Intercity do Warszawy. Podróż zajmuje ok. 2 godz. i 40 min.

Sieć połączeń umożliwia ponadto szybką podróż do Gdańska oraz do miast Europy Środkowej: Wiednia, Pragi, Bratysławy, Berlina i Budapesztu.

System komunikacji miejskiej w Krakowie stanowi sieć autobusowa i tramwajowa wspomagana przez prywatne linie mikrobusowe. Trwają prace nad budową Zintegrowanego Systemu Transportu Zbiorowego, którego kolejnym etapem było w 2008 roku oddanie do użytkowania pierwszej linii Krakowskiego Szybkiego Tramwaju, łączącego północne i południowe dzielnice miasta z centrum. Według oceny prestiżowego magazynu Forbes, krakowska komunikacja miejska znalazła się na 9. miejscu (spośród 84 badanych miast) w rankingu miast posiadających najlepszy system transportu zbiorowego na świecie.

### Ludność

Kraków jest drugim pod względem powierzchni oraz liczby ludności miastem w kraju. Liczba mieszkańców stale rośnie, wskaźnik przyrost naturalnego miał w 2008 roku wartość dodatnią. Wysoki poziom urodzeń przy niższych niż kwartał wcześniej zgonach dał w III kwartale znaczny, jak na warunki polskich miast, przyrost naturalny sięgający 1,8%. Ponad 1,5 mln osób zamieszkuje strefę podmiejską.

Tabela I.2.

#### Liczba ludności i powierzchnia największych polskich miast

Miasto	Liczba ludności 30.09.2008	Powierzchnia (km <sup>2</sup> )
Warszawa	1 710 076	517
<b>Kraków</b>	<b>756 744</b>	<b>327</b>
Łódź	749 013	293
Wrocław	632 960	293
Poznań	558 946	262
Katowice	310 829	165

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie oraz Bank Danych Regionalnych GUS



**Tabela I.3.**

**Ruch naturalny ludności w Krakowie**

	2006	2007	30.06.2008
Urodzenia	6 640	6 640	<b>1 863</b>
Zgony	6 919	6 755	<b>1 753</b>
Przyrost naturalny	-279	-412	<b>110</b>

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

**Tabela I.4.**

**Ludność w Krakowie – grupy wieku**

		2006	2007	30.06.2008
Liczba ludności	Ogółem	756 267	756 583	<b>756 441</b>
	Mężczyźni	353 739	353 922	<b>351 816</b>
	Kobiety	402 528	402 661	<b>402 625</b>
Wiek przedprodukcyjny	Ogółem	120 293	118 505	<b>117 639</b>
	Mężczyźni	61 611	60 693	<b>60 282</b>
	Kobiety	58 682	57 812	<b>57 357</b>
Wiek produkcyjny <sup>1</sup>	Ogółem	501 892	501 634	<b>500 922</b>
	Mężczyźni	249 572	250 491	<b>250 509</b>
	Kobiety	252 320	251 143	<b>250 413</b>
Wiek poprodukcyjny	Ogółem	134 082	136 444	<b>137 880</b>
	Mężczyźni	42 556	42 738	<b>43 025</b>
	Kobiety	91 526	93 706	<b>94 855</b>

<sup>1</sup> Wiek produkcyjny – 18-64 lata dla mężczyzn i 18-60 lat dla kobiet

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

**Szkolnictwo wyższe,  
centra naukowo-badawcze**

Kraków – miasto 4 uniwersytetów – jest drugim, po Warszawie ośrodkiem akademickim w Polsce. W 24 uczelniach wyższych kształcą się niemal 11% studiujących w kraju. Udział ten rokrocznie wzrasta. W sferze naukowo-badawczej zatrudnionych jest 12,7% pracujących w tym sektorze w kraju. Co roku zwiększa się także liczba absolwentów krakowskich uczelni.

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



## Nowoczesne technologie, outsourcing

W 1998 roku trzy największe krakowskie uczelnie: Uniwersytet Jagielloński, Politechnika Krakowska oraz Akademia Górniczo-Hutnicza wraz z Gminą Miejską Kraków, Hutą im T. Sendzimira<sup>1</sup> i Skarbem Państwa reprezentowanym przez Wojewodę utworzyły Specjalną Strefę Ekonomiczną [SSE]. Obecnie Kraków uważany jest za miasto, w którym dynamicznie rozwija się sektor wysokich technologii, a SSE skupia poważnych inwestorów z tego obszaru przemysłu.

Innym, dynamicznie rozwijającym się w Krakowie obszarem gospodarki jest *outsourcing*. Według rankingu sporządzonego przez firmy doradcze Global Services i Tholons, Kraków znalazł się na 5. miejscu wśród najbardziej atrakcyjnych miast świata pod względem inwestycji outsourcingowych.

## Bezrobocie

W 2008 roku bezrobocie w Krakowie należało do najniższych w kraju. Stopa bezrobocia pod koniec września wyniosła zaledwie 2,8% (w województwie małopolskim 7,0%, a w Polsce 8,9%).

## Ocena ratingowa

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+” na „A-”.

## Turystyka

Niezwykła uroda i klimat Krakowa przyciągają wielu turystów, także z zagranicy. Miasto należy do najchętniej odwiedzanych miejsc w Polsce i Europie. Czytelnicy brytyjskiego dziennika „Guardian” uznali Kraków za drugie najciekawsze miasto świata w 2008 roku.

Według szacunkowych danych w 2008 roku Kraków odwiedziło niemal 7,5 mln osób, w tym 2,15 mln z zagranicy. Turystów (osób, które zostają przynajmniej na jedną noc) przyjechało 6 mln, w tym 2,1 mln z zagranicy.

<sup>1</sup> od października 2007 roku – ArcelorMittal Poland S.A.

**Tabela 1.5.**

### Migracje ludności

	2006	2007	30.06.2008
<b>Zameldowania, w tym:</b>	7 507	7 478	1 127
z zagranicy	427	427	120
<b>Wymeldowania, w tym:</b>	6 682	7 120	1 274
za granicę	427	336	65
<b>Saldo migracji</b>	825	358	-147

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

**Tabela 1.6.**

### Liczba studentów, absolwentów i nauczycieli akademickich

	2005	2006	2007
<b>Liczba studentów</b>			
w Polsce	1 926 100	1 953 832	1 937 404
<b>w Krakowie</b>	<b>186 357</b>	<b>192 076<sup>1</sup></b>	<b>209 109<sup>1</sup></b>
udział Krakowa (%)	9,68	9,83	10,79
<b>Liczba absolwentów</b>			
w Polsce	384 000	391 465	410 107
<b>w Krakowie</b>	<b>32 466</b>	<b>36 883</b>	<b>51 988<sup>1</sup></b>
udział Krakowa (%)	8,45	9,42	12,67
<b>Liczba nauczycieli akademickich</b>			
w Polsce	66 973	85 767	97 672
<b>w Krakowie</b>	<b>11 061</b>	<b>11 124</b>	<b>12 392</b>
udział Krakowa (%)	16,52	12,97	12,68

<sup>1</sup> łącznie ze studentami studiów podyplomowych i doktoranckich

Źródło: szkoły wyższe i Urząd Statystyczny w Krakowie



II.

Powierzchnie  
komercyjne

# 1. Powierzchnie biurowe



### Kraków – ogólna charakterystyka rynku

Krakowski rynek powierzchni biurowych można uznać za jeden z najlepiej rozwiniętych rynków regionalnych. Tak jak w innych miastach, rynek ten zaczął kształtować się pod koniec lat 90. XX w. i początkowo rozwijał się powoli. Ostatnie 3 lata to okres dynamicznego rozwoju. Obecnie rynek ten oferuje blisko 232 000 m<sup>2</sup> nowoczesnych powierzchni biurowych<sup>1</sup>, z czego 20 000 m<sup>2</sup> oddano do użytku w 2008 roku. Oprócz niskiej podaży 2008 rok charakteryzował wyjątkowo niski poziom współczynnika wolnej powierzchni. Niska nowa podaż i duże zainteresowanie, jakim cieszyła się powierzchnia biurowa w Krakowie, sprawiły, że stawki czynszu utrzymywały się na wysokim poziomie, a najemcy, żeby zabezpieczyć powierzchnię, podpisywali umowy typu *pre-lease*. Na 2009 rok zaplanowana jest rekordowa podaż – blisko 150 000 m<sup>2</sup>. Mimo iż połowa tej powierzchni jest już wynajęta, tak duża podaż spowoduje pojawienie się wolnych powierzchni i wyhamowanie wzrostu stawek czynszów.

### Całkowita podaż

Rynek biurowy w Krakowie obejmuje obecnie prawie 232 000 m<sup>2</sup> nowoczesnych powierzchni, reprezentując tym samym 6% zasobów krajowych. Aż 1/4 wartości całkowitej podaży została oddana do użytku w 2007 roku, który był rekordowy pod względem liczby metrów kwadratowych powierzchni biurowej dostarczonej na rynek (58 000 m<sup>2</sup>). Największe obecnie pojedyncze nieruchomości biurowe w Krakowie to Eurocentrum (15 870 m<sup>2</sup>), Cracovia Business Center (13 000 m<sup>2</sup>) oraz Centrum Biurowe Lubicz (13 260 m<sup>2</sup>). Jednak aż 40% podaży skoncentrowane jest w trzech kompleksach biurowych. Są to: GTC Korona,

Buma Square oraz Kraków Business Park w podkrakowskim Zabierzowie. Każdy z nich liczy około 30 000 m<sup>2</sup>.

W 2008 roku oddano do użytku 5 projektów biurowych o łącznej powierzchni 20 000 m<sup>2</sup>:

**Tabela II.1**

#### Podaż i wolna powierzchnia biurowa

Rondo Business Park (II faza)	II kwartał 2008	8 050 m <sup>2</sup>
Zawiła 65d	II kwartał 2008	2 300 m <sup>2</sup>
Nadbudowa Galerii Kazimierz	III kwartał 2008	2 085 m <sup>2</sup>
Onyx	IV kwartał 2008	6 000 m <sup>2</sup>
Biurowiec Wschodni Alstar	IV kwartał 2008	1 550 m <sup>2</sup>

Źródło: Colliers International

Kraków nie dysponuje wyraźnie wydzieloną strefą o szczególnie natężonej koncentracji nowoczesnych powierzchni biurowych w centrum. Obecnie około 10% nowoczesnej powierzchni biurowej znajduje się w centralnej części miasta. W przypadku położonych tutaj biur nadrzędne znaczenie odgrywają odrestaurowane i zaadaptowane do celów biurowych kamienice.

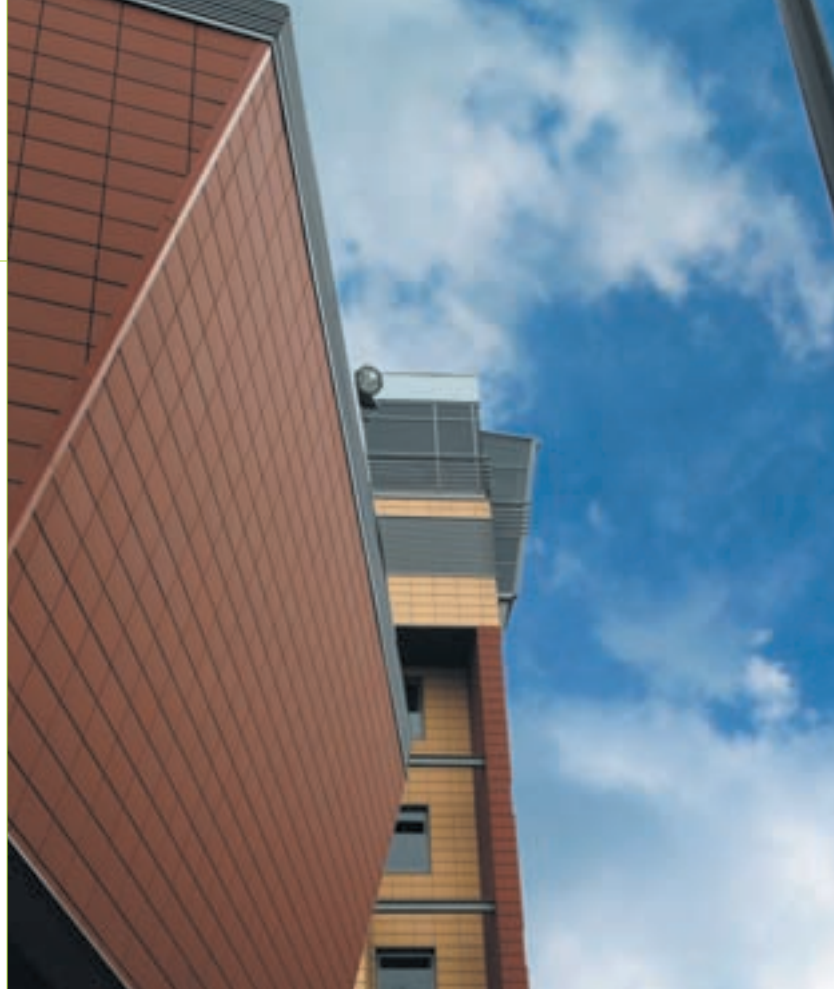
Nowoczesna powierzchnia biurowa skoncentrowana jest głównie w obrębie trzech fragmentów miasta, czyli:

- centralnej strefy i na jej obrzeżach (okolice Ronda Grzegorzckiego i Ronda Mogińskiego),
- północno-zachodniej części miasta (okolice Bronowic i Prądnika, fragment ul. Armii Krajowej oraz tereny otaczające Rondo Ofiar Katynia),
- południowej części miasta (tereny na zachód od ul. Zakopiańskiej, ul. Wadowicka, tereny wzdłuż osi ul. Wielickiej i Kamieńskiego, a także dynamicznie rozwijające się Zabłocie).

Należy wymienić także Czyżyny, które stanowią ważny obszar inwestycyjny Krakowskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, będąc jednocześnie obszarem Parku Technologicznego oraz podkrakowski Zabierzów, gdzie zlokalizowany jest park biurowy z własną stacją kolejową.

<sup>1</sup> W podaży uwzględnione zostały budynki biurowe klasy A i B o powierzchni użytkowej powyżej 1000 m<sup>2</sup>, w całości lub częściowo przeznaczone na wynajem, nowoczesne lub zmodernizowane. Kamienice, głównie ze względu na niespełnianie warunków technicznych, nie zostały uwzględnione.





## Planowana podaż

Na 2009 rok zapowiada się prawdziwy podażowy boom. Wtedy bowiem całkowita wielkość oddanej powierzchni biurowej może osiągnąć nawet 150 000 m<sup>2</sup>. Projekty te są w budowie, a 50% tej powierzchni jest już zabezpieczone umowami typu *pre-lease*. Można się jednak spodziewać, że realizacja części z nich opóźni się. Ukończenie niektórych projektów planowanych na 2009 rok może przesunąć się na rok 2010.

Już w pierwszym kwartale 2009 roku ukończone zostaną projekty lokalnych deweloperów: M65 Meduza (4 630 m<sup>2</sup>) i Portus (5 850 m<sup>2</sup>). Na przełomie I i II kwartału przewidziane jest oddanie niewielkiego budynku przy ul. Wielickiej 72 (2 400 m<sup>2</sup>). W II kwartale mają zostać ukończone kolejne 2 fazy kompleksu Kraków Business Park (14 500 m<sup>2</sup> każdy budynek), Krakowskie Centrum Biurowe Etiuda przy ul. Pilotów (10 600 m<sup>2</sup>) i mały projekt przy ul. Opolskiej (2 370 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej). W drugiej połowie roku na rynek mają trafić m.in. Diamante Plaza (10 000 m<sup>2</sup>), Centrum Biurowe Lubicz II (5 600 m<sup>2</sup>), kolejny budynek w kompleksie GTC – Pascal (5 250 m<sup>2</sup>), budynek przy ul. Mosiężniczej (1 310 m<sup>2</sup>). Na koniec roku planowane jest oddanie budynku Vinci (18 720 m<sup>2</sup>), pierwszej fazy kompleksu Quattro Business Park (12 000 m<sup>2</sup>) Grupy Buma i pierwszego etapu kompleksu Bonarka City Center dewelopera Trigranit (dwa budynki o łącznej powierzchni 15 000 m<sup>2</sup>).

Dwa projekty, które również mają zostać oddane do użytku w 2009 roku, są już w całości wynajęte – Avatar (12 500 m<sup>2</sup>) i Centrum Biurowe Kazimierz (14 700 m<sup>2</sup>).

**Tabela II.2.**

### Budynki biurowe planowane na 2009 rok

Budynek	Adres	Całkowita powierzchnia biurowa (m <sup>2</sup> )
M65 Meduza	ul. Mogilska 65	4 630
Wielicka (2 faza)	ul. Wielicka 72	2 400
Kraków Business Park 1000	ul. Krakowska 280	14 500
Portus	ul. Kamieńskiego 51	5 850
Kraków BusinessPark 800	ul. Krakowska 280	14 500
Opolska	ul. Opolska / Mehoffera	2 370
Krakowskie Centrum Biurowe Etiuda	ul. Pilotów 2	10 600
Centrum Biurowe Kazimierz	ul. Podgórska	14 700
Diamante Plaza	ul. Dekerta 24	10 000
Centrum Biurowe Lubicz II	ul. Lubicz 23	5 600
Mosiężnicza	ul. Mosiężnicza 1	1 310
Pascal	ul. Armii Krajowej	5 250
Avatar	ul. Lea	12 500
Bonarka City Center	ul. Puzkarska	15 000
Quattro Business Park (1 faza)	ul. Bora Komorowskiego/ Lublańska	12 000
Vinci Office Building	ul. Opolska	18 720

Źródło: Colliers International

## Popyt

Kraków staje się jednym z kluczowych obszarów w regionie Europy Środkowo-Wschodniej dla sektora *Business Process Offshoring* – BPO, co jest elementem wyraźnie napędzającym popyt.

Na ulokowanie swoich centrów usługowych w Krakowie zdecydowały się takie firmy, jak Electrolux, IBM, Philip Morris, Shell, Capgemini, International Paper, Hewitt Associates oraz State Street.

Dzięki dużej liczbie dobrze wykształconych absolwentów Kraków stanowi także atrakcyjną lokalizację dla sektora badań i rozwoju (*Research and Development* – R&D). Takie firmy, jak Google, ABB, Delphi Automotive Systems, Lurgi, Motorola, Pliva, otworzyły już w Krakowie swoje centra badań i rozwoju.

W ciągu ostatnich dwóch lat znacznie wzrósł udział firm z branży finansowej. Największa umowa najmu na krakowskim rynku biurowym zawarta została właśnie przez najemcę z sektora finansowego – w grudniu 2007 roku została podpisana umowa pomiędzy Echo Investment a Fortis Bank dotycząca najmu około 12 000 m<sup>2</sup> w planowanym budynku Avatar. Kryzys finansowy wpłynie na zdecydowane wyhamowanie ekspansji firm z tego sektora, nadal można mieć jednak nadzieję na napływ firm z sektora BPO, czemu będzie sprzyjać wysoka nowa podaż powierzchni biurowej, której oddanie planowane jest na najbliższe dwa lata.

Charakterystyczny jest także znaczny udział umów typu *pre-lease*. Największą tego typu transakcją w 2008 roku był najem 11 600 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej przez firmę State Street w planowanym projekcie GTC (Centrum Biurowe Kazimierz).

## Wolna powierzchnia

Jeszcze do 2005 roku wskaźnik powierzchni wolnej osiągał wartości dwucyfrowe, jednak w ciągu ostatnich 3 lat współczynnik ten znacznie się obniżył z powodu małej liczby projektów biurowych oddawanych do użytku i wysokiego popytu. W 2006 roku wskaźnik biurowych pustostanów osiągnął poziom 4%, aby na koniec 2007 roku spaść poniżej 1%. Rekordowo niski poziom zanotowano pod koniec pierwszego kwartału 2008 roku, kiedy współczynnik wyniósł 0,2%. Na koniec 2008 roku poziom pustostanów wyniósł 1,8%. Warto jednak zauważyć, że cała powierzchnia dostarczona na rynek w 2008 roku została już wynajęta.

Z powodu dużej nowej podaży w 2009 roku możemy oczekiwać wzrostu wskaźnika pustostanów.

## Czynsze

W obliczu wysokiego popytu i małej nowej podaży, wywoławcze stawki czynszu w 2008 roku utrzymywały się na wysokim poziomie.

Tabela II.3.

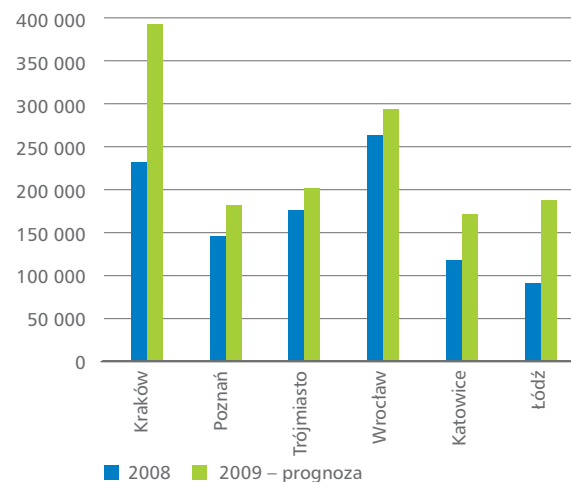
### Podaż i wolna powierzchnia biurowa

	Podaż	Współczynnik wolnej powierzchni
<b>Kraków</b>	<b>231 400</b>	<b>1,80%</b>
Poznań	145 500	3,90%
Trójmiasto	175 600	3,40%
Wrocław	263 200	5,70%
Katowice	117 500	3,65%
Łódź	91 000	10,30%

Źródło: Colliers International

Wykres II.1.

### Podaż powierzchni biurowych w latach 2008-2009 [w m<sup>2</sup>]



Źródło: Colliers International

Miesięczne czynsze w istniejących biurowcach o standardzie klasy A wahały się w granicach 15-17 EUR/m<sup>2</sup>. Stawki wywoławcze czynszów w obiektach planowanych na 2009 rok kształtują się na poziomie 15-18 EUR/m<sup>2</sup>.

Wysoki poziom nowej podaży powstrzyma wzrost stawek czynszu. Najemcy podpisujący umowy *pre-lease* na duże powierzchnie będą mieli szanse na uzyskanie korzystnych stawek.

## Kraków na tle innych polskich miast

Zarówno pod względem podaży, jak i popytu, prym wśród rynków regionalnych wiodą Kraków i Wrocław. Na dalszych miejscach plasują się Trójmiasto, Poznań i Katowice. Ze względu na dużą nową podaż we Wrocławiu w 2008 roku miasto stało się największym rynkiem regionalnym. Znaczny wzrost podaży w minionym roku odnotowała także Łódź. Biorąc jednak pod uwagę



wysoką nową podaż w 2009 roku, Kraków zdecydowanie zdystansuje zarówno Wrocław, jak i pozostałe miasta regionalne. Do niedawna na rynkach tych działali głównie lokalni deweloperzy, jednak w ciągu ostatnich dwóch lat wzrosło zainteresowanie międzynarodowych firm tymi miastami – większość z nich już realizuje swoje projekty biurowe lub je planuje.

Z roku na rok rośnie poziom popytu na rynkach regionalnych. Zauważalny jest trend wynajmowania coraz większych powierzchni. Najwyższy poziom popytu odnotowano w Krakowie i Wrocławiu. Największą umowę najmu podpisano w 2008 roku w Krakowie.

Wysoki poziom popytu i niewystarczająca nowa podaż w ostatnich latach sprawia, że współczynnik powierzchni wolnej utrzymuje się w większości miast na niskim poziomie, z wyjątkiem Łodzi, gdzie wynosi on około 10%. Najniższy poziom pustostanów jest obecnie w Krakowie.

Stawki czynszu utrzymują się na podobnym poziomie nawet w dzielnicach poza centrum Warszawy, czyli średnio jest to ok. 14-17 EUR/m<sup>2</sup>. Nieco niższe czynsze można spotkać w Łodzi i Katowicach.

## Kraków na tle miast Europy Środkowo-Wschodniej

Chociaż rynek biurowy w Polsce koncentruje się głównie w stolicy, to od kilku lat rośnie udział miast regionalnych w tym rynku. Powierzchnia biurowa w polskich miastach cieszy się powodzeniem nie tylko wśród lokalnych przedsiębiorstw,

ale również wśród międzynarodowych firm, które otwierają tam swoje biura regionalne i centra usługowe. W przypadku innych krajów Europy Środkowo-Wschodniej, takich jak Czechy czy Węgry, rynek powierzchni biurowej nadal koncentruje się w stolicach. Wzrasta zainteresowanie pozostałymi miastami, np. na Słowacji (Koszyce, Trnawa) i Czechach (Brno, Ostrawa, Czeskie Budziejowice), jednak podaż kształtuje się tam nadal na bardzo niskim poziomie. Wyjątkiem jest czeskie Brno, dużo mniejsze pod względem wielkości populacji, jednak porównywalne z Krakowem pod względem wielkości rynku biurowego. Podaż powierzchni biurowej wynosi tam około 230 000 m<sup>2</sup>.

Pośród stolic, porównywalna z Krakowem pod względem liczby populacji jest Bratislava, w której znajduje się ponad 1 300 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. Jest to zatem znacznie większa podaż niż w Krakowie, jednak oczywiste jest, że jako stolica kraju skupia znacznie większą podaż (jak Warszawa w Polsce).

Pośród analizowanych miast najwyższe stawki za najem są w Pradze i Bukareszcie.

W pozostałych miastach stawki czynszu są niższe niż w Krakowie, porównywalne z takimi miastami, jak Łódź czy Katowice.

## Podsumowanie

- Krakowski rynek powierzchni biurowych to jeden z najbardziej rozwiniętych rynków regionalnych w Polsce.
- Charakteryzuje go bardzo niski współczynnik wolnej powierzchni.
- Wiele projektów jest w trakcie realizacji.
- Obserwuje się znaczny udział umów typu *pre-lease* w aktywności rynkowej podmiotów.
- Głównymi najemcami powierzchni biurowych stają się firmy sektora zewnętrznej obsługi firm (*Business Process Offshoring* – BPO) lokujące swoje biura oraz firmy sektora badań i rozwoju (*Research and Development* – R&D) organizujące swoje zaplecze.

Tabela II.4.

Rynek powierzchni biurowych w wybranych miastach Europy Środkowo-Wschodniej

	Całkowita podaż w m <sup>2</sup>	Podaż w 2009 roku – prognoza	Współczynnik powierzchni wolnej (IV kwartał 2008)	Stawki czynszu [w EUR]	
				Centrum	Poza centrum
<b>Kraków</b>	<b>231 400</b>	<b>150 000</b>	<b>1,80%</b>	<b>15-18</b>	
Budapeszt	2 108 120	319 000	16,80%	13-15	11-13
Bukareszt	824 100	507 865	2,80%	20-26	13-16
Bratysława	1 386 020	103 300	12%	14-18	10-13
Praga	2 400 000	170 000	9%	21-23	13-15
Brno	230 000	50 000	20%	10-12,5	13-15

Źródło: Colliers International

# 2. Hotele



### Rynek hoteli w Krakowie

Dzięki największej liczbie skategoryzowanych hoteli w Polsce stolicę Małopolski można uznać za wyjątkowo gościnne miasto. Różnorodność na rynku hoteli docenili obserwatorzy UEFA, którzy uznali, że Kraków dysponuje najbogatszą ofertą hotelową dla turystów i kibiców EURO 2012.

Hotele zlokalizowane są głównie w samym sercu Krakowa, czyli w okolicy Rynku Głównego i Plant, a także w popularnej dzielnicy Kazimierz. Wiele z nich mieści się w pięknych, zabytkowych budynkach o niepowtarzalnym klimacie. Są to często kameralne hotele będące własnością osób prywatnych lub małych firm. W Krakowie działają również największe międzynarodowe grupy hotelowe, takie jak: Starwood (Sheraton), InterContinental Hotels Group (Holiday Inn, Express by Holiday Inn), Accor (Novotel, Ibis, Etap), Best Western International (Best Western Premier), Louvre Hotels (Campanile), Rezidor Hotel Group (Radisson SAS, Park Inn – planowane otwarcie w 2009 roku), Qubus, Vienna International Hotels (Andel's, Chopin).

Obok obiektów o wysokim standardzie – jak Copernicus \*\*\*\*\*, Hotel Grand \*\*\*\*\*, Amadeus \*\*\*\*\*, Hotel Francuski \*\*\*\*\*, można znaleźć wiele hoteli o klasie turystycznej, hostele i kwatery prywatne.

W ciągu ostatnich 4 lat krakowski rynek hoteli rozwijał się wyjątkowo dynamicznie. Na koniec 2008 roku baza hotelowa w Krakowie liczyła 120 skategoryzowanych hoteli o różnym standardzie, które oferowały w sumie 12 750 miejsc noclegowych. Wśród nich było 6 obiektów pięciogwiazdkowych, 13 – czterogwiazdkowych, 71 – trzygwiazdkowych, 24 – dwugwiazdkowe i 6 – jednogwiazdkowych. Hotele stanowiły 88% skategoryzowanych obiektów. Oprócz nich oficjalnie sklasyfikowane zostały także 2 domy wycieczkowe, 3 kempingi, 1 motel, 7 pensjonatów i 3 schroniska młodzieżowe.

Z analizy krakowskiego rynku hotelowego wynika, że w latach 2003-2008 nastąpił największy przyrost hoteli trzygwiazdkowych. Obecnie 71 hoteli tego segmentu stanowi prawie 60% skategoryzowanych obiektów i mają najwyższy udział w liczbie miejsc noclegowych (5 702). Warto jednak zauważyć, że hotele te znacznie różnią się między sobą pod względem standardu świadczonych usług.

Dynamiczny rozwój jest także zauważalny w sektorze hoteli o najwyższym standardzie czyli pięcio- i czterogwiazdkowych, których oferta adresowana jest w szczególności do klientów biznesowo-konferencyjnych i zamożniejszych turystów.

Od 2003 roku 6 hoteli uzyskało status pięciogwiazdkowych. Są to zarówno hotele sieciowe Sheraton, Radisson SAS, Holiday Inn, jak i hotele o indywidualnym formacie: Grand, Sympozjum i Crown Piast.

Równie wysoki przyrost obserwowany jest w sektorze hoteli czterogwiazdkowych. W 2006 roku istniało 7 takich obiektów, natomiast na koniec 2008 roku było ich już 13, a kolejne 4 mają promesy.

W tym przypadku również obecne są hotele międzynarodowych grup, takie jak otwarty w 2008 roku Best Western Premier, Andel's Hotel, Qubus Hotel czy hotele Novotel. Wśród hoteli czterogwiazdkowych znalazły się także hotele butikowe o ekskluzywnym wystroju – nastawione na turystów indywidualnych. Należą do nich m.in. Amadeus, hotele braci Likus – Pod Różą i Copernicus, Gródek rodziny Donimirskich.

Łącznie hotele cztero- i pięciogwiazdkowe stanowią 15% skategoryzowanych obiektów i oferują blisko 3 800 miejsc hotelowych.

Z danych Urzędu Statystycznego w Krakowie na maj 2008 roku wynika, że najwyższy procent wynajętych pokoi miały właśnie hotele pięciogwiazdkowe (77,8%) i czterogwiazdkowe (76,4%). Cieszą się one dużą popularnością zwłaszcza wśród zagranicznych turystów.

Hoteli jedno- i dwugwiazdkowych jest w sumie 30 i oferują ponad 3 260 miejsc noclegowych. Mają one dużą konkurencję ze strony hosteli, których jest w Krakowie ponad 70. Sytuację tę odzwierciedla obłożenie hoteli jedno- i dwugwiazdkowych, które jest niższe niż w hotelach innych kategorii. Dla hoteli jednogwiazdkowych w maju 2008 roku było to 72,3%, natomiast dla hoteli dwugwiazdkowych osiągnęło wartość najniższą na poziomie 71,7%.

Rozwój najniższego segmentu hoteli następuje stosunkowo powoli. Niemniej jednak w 2008 roku został otwarty hotel klasy ekonomicznej Etap, a kolejne 2 obiekty mają promesy.

**Tabela II.5.****Liczba hoteli i miejsc noclegowych w Krakowie na koniec 2008**

Standard	Liczba hoteli	Promesy	Liczba miejsc noclegowych	Liczba pokoi
Hotel *****	6	0	1 563	878
Hotel ****	13	4	2 219	1 273
Hotel ***	71	0	5 702	3 077
Hotel **	24	1	2 545	1 256
Hotel *	6	1	721	318
Ogółem	120	6	12 750	6 802

Źródło: Urząd Marszałkowski Województwa Małopolskiego i Ewidencja hoteli w Polsce

**Tabela II.6.****Hotele w Krakowie w latach 2003-2008**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Promesy
Hotel *****	0	3	4	6	6	6	0
Hotel ****	8	8	7	7	11	13	4
Hotel ***	39	44	50	53	64	71	0
Hotel **	13	17	18	20	23	24	1
Hotel *	7	6	6	6	7	6	1

Źródło: Urząd Marszałkowski Województwa Małopolskiego i Ewidencja hoteli w Polsce

**Tabela II.7.****Hotele w Krakowie otwarte w 2008**

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Best Western Premier	4*	174
Kościuszko	promesa 4*	24
B.A.S.	3*	12
Benefis	3*	20
Columbus	3*	24
Fero Express	3*	95
Old Time	3*	23
Grand Felix	2*	51
Lorenzo	2*	18
Etap	1*	120

Źródło: Urząd Marszałkowski Województwa Małopolskiego

Cena noclegu w Krakowie jest wypadkową lokalizacji hotelu, jego kategorii i standardu oferowanych usług, a także pory roku. Najdroższe są hotele położone w ścisłym centrum miasta. Lokalizacja w bezpośrednim sąsiedztwie Rynku Głównego powoduje, że hotele niższej kategorii są często droższe od hoteli wyżej skategoryzowanych, ale położonych poza centrum. Nie bez znaczenia pozostaje także termin noclegu w Krakowie. Sezon w hotelach trwa z reguły od kwietnia do końca października – wtedy koszty noclegu są najwyższe, a obłożenie hoteli jest największe.

## Ruch turystyczny

Co roku Kraków przyciąga duże rzesze podróżujących, którzy przybywają do miasta najczęściej, aby wypocząć i zwiedzać zabytki. W ostatnich latach liczba ta systematycznie rosła. Jednak z badań dotyczących ruchu turystycznego w województwie małopolskim w 2008, przeprowadzonych przez Instytut Turystyki wynika, iż liczba osób odwiedzających Kraków spadła o około 10% w porównaniu z rokiem poprzednim.

Na spadek liczby turystów w 2008 roku z pewnością miało wpływ wzmocnienie polskiej waluty. Silna złotówka przyczyniła się do wzrostu cen paliwa i usług turystycznych, a Polska w świadomości zagranicznych turystów przestała być tania.

W 2008 roku Kraków cieszył się największą popularnością wśród Brytyjczyków (25%), Niemców (18%) i Włochów (9%). Pomimo spadku ogólnej liczby turystów, w hotelach sieciowych cztero- i pięciogwiazdkowych zaobserwowano wzrost średniego obłożenia w 2008 roku. Jest to efekt umacniania się sektora biznesowego w mieście, tj. głównego segmentu klientów wymienionych hoteli.

Spadek liczby przybywających osób miał swoje odbicie w mniejszym obłożeniu hoteli i niższym wskaźniku RevPar (*Revenue per available room*). Według danych szacunkowych obłożenie wyniosło około 73% dla hoteli wszystkich kategorii, a średnia cena za dobę hotelową (ADR – *Average Daily Rate*) 82 EUR, dla hoteli pięciogwiazdkowych natomiast obłożenie szacowane jest na poziomie 75%, a ADR 107 EUR.

Mimo nie najlepszego roku dla turystyki, wydaje się, że rynek hotelowy w Krakowie będzie się nadal dynamicznie rozwijał. W 2008 roku wydano 17 pozwoleń na budowę obiektów hotelowych i 24 decyzje o warunkach zabudowy.

Warto zauważyć, że największym zainteresowaniem gości, zwłaszcza zagranicznych, cieszą się hotele pięcio- i cztero-gwiazdkowe. Nie może zatem dziwić fakt, że planowany jest dalszy rozwój zwłaszcza tego sektora. Ta sytuacja świetnie wpisuje się w nową strategię miasta. Kraków nie chce być tylko celem masowej turystyki. Miasto zamierza się promować jako ośrodek nowych technologii, wysokiej kultury i miejsce wielkich konferencji, aby w ten sposób przyciągnąć turystów wytrawnych i biznesowych. W realizacji tego celu ma pomóc

**Tabela II.8.**

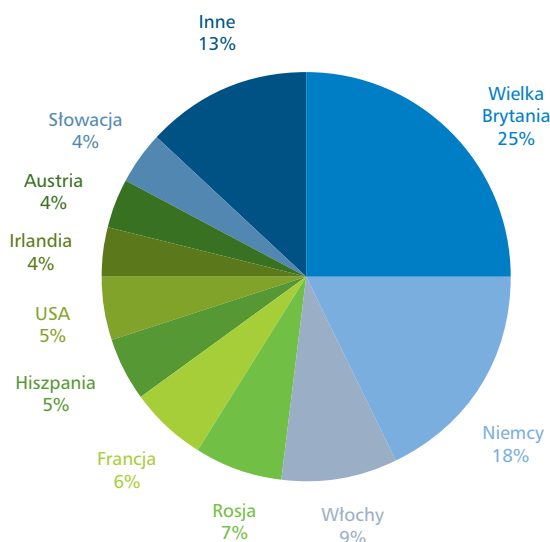
Przykładowe ceny noclegu w zależności od kategorii obiektu i sezonu (pokój dwuosobowy ze śniadaniem, w tygodniu)

	*****	****	***	**
Sezon lato 2008 1 EUR = 3,346 PLN	<b>Sheraton</b> 751 PLN (224 EUR)	<b>Copernicus</b> 900 PLN (269 EUR)	<b>Wentzl</b> 671 PLN (201 EUR)	<b>Florian</b> 279 PLN (83 EUR)
	<b>Symposium</b> 431 PLN (129 EUR)	<b>Ostoya Palace</b> 640 PLN (191 EUR)	<b>Polonia</b> 341 PLN (102 EUR)	<b>Panorama</b> 240 PLN (72 EUR)
Poza sezonem początek 2009 1 EUR = 4,391 PLN	<b>Sheraton</b> 765 PLN (174 EUR)	<b>Copernicus</b> 650 PLN (148 EUR)	<b>Wentzl</b> 793 PLN (179 EUR)	<b>Florian</b> 220 PLN (50 EUR)
	<b>Symposium</b> 386 PLN (88 EUR)	<b>Ostoya Palace</b> 355 PLN (81 EUR)	<b>Polonia</b> 203 PLN (46 EUR)	<b>Panorama</b> 200 PLN (46 EUR)

Źródło: Colliers International na podstawie informacji prezentowanej przez hotele na stronach internetowych

**Wykres II.2.**

Kraj pochodzenia turystów



Źródło: Instytut Turystyki

budowa Centrum Kongresowego przy rondzie Grunwaldzkim i organizacja znaczących imprez kulturalnych i sportowych.

Dla bardziej wymagających klientów nowe hotele i inwestycje w trakcie realizacji coraz częściej mają w swej ofercie centra spa i wellness, a z myślą o klientach biznesowych tworzona jest przestrzeń konferencyjna. Na chwilę obecną największe sale w Krakowie mogą pomieścić maksymalnie 700 osób, w Wieliczce 800. Nie są wystarczająco duże, by móc zorganizować duży kongres lub znaczące targi. Pozostaje mieć tylko nadzieję, że szybko zostaną nadrobione braki w infrastrukturze kongresowej i wystawienniczej, aby Kraków nie był jedynie turystyczną destynacją.

## Przykłady realizowanych i planowanych inwestycji hotelowych w Krakowie:

**Hotel Kossak** przy Placu Kossaka 1 – promesa 4\* – jest realizowany przez rodzinę Ostachowskich posiadającą butikowy trzygwiazdkowy hotel Senacki. Otwarcie planowane jest na kwiecień 2009 roku. Hotel będzie liczył 60 pokoi i 200 m<sup>2</sup> powierzchni konferencyjnej. Będzie mógł zaoferować nocleg dla 120 osób, organizację przyjęć okolicznościowych, biznesowych i dyplomatycznych w restauracji Percheron dla 110 osób i w oranżerii dla 80 osób, przygotowanie konferencji dla 160 osób.

**Hotel Park Inn** grupy Rezidor o standardzie 3,5\* powstaje u zbiegu ulic Monte Cassino i Jana Bułhaka, w bezpośrednim sąsiedztwie planowanego Centrum Kongresowego przy Rondzie Grunwaldzkim. Otwarcie sześciokondygnacyjnego hotelu ma nastąpić w 2009 roku. W hotelu znajdą się 152 pokoje, w tym cztery typu Superb Suites i 12 Junior Suites, restauracja mogąca pomieścić 120 osoby, bar, fitness, spa, centrum konferencyjne o łącznej powierzchni 1 000 m<sup>2</sup>, w skład którego wejdzie 5 sal konferencyjnych, sala balowa i centrum biznesowe. Koszt inwestycji jest szacowany na 26 mln EUR.

**Pantheon** przy ul. Nowohuckiej 69 – promesa 4\* – jest inwestycją krakowskiej spółki Pantheon International Sp. z o.o. Otwarcie hotelu przewidziane jest na drugą połowę 2009 roku. Hotel będzie oferował 79 pokoi dwuosobowych, 3 apartamenty, w tym apartament prezydencki o powierzchni 160 m<sup>2</sup>, centrum konferencyjne o łącznej powierzchni 200 m<sup>2</sup>, centrum biznesowe, restaurację dysponującą 80 miejscami, kawiarnię dla ponad 20 osób, lobby bar, jazz club, a także centrum spa z saunami, jacuzzi, basenem i siłownią. Klienci będą mogli wybrać pokój urządzone w klasycznym lub nowoczesnym stylu. W ramach inwestycji mają również powstać butiki i galeria obrazów współczesnych krakowskich artystów.

**Art Hotel Niebieski** przy ul. Flisackiej 3 jest w trakcie rozbudowy. Zakończenie prac zaplanowano na jesień 2009 roku, kiedy to hotel będzie oferował 50 pokoi, w tym 38 dwuosobowych, 10 jednoosobowych i 2 luksusowe apartamenty, salę konferencyjną na 80 osób, salę restauracyjną dla 150 osób, spa oraz podziemny garaż.

**Dwa hotele grupy Accor** mają powstać przy ul. Pawiej. Będą to jednogwiazdkowy hotel **Etap** i dwugwiazdkowy hotel **Ibis**. Oba hotele mają już promesy. Otwarcie planowane jest na rok 2010. Warto zwrócić uwagę na to, że w Krakowie istnieje już jeden hotel Etap w Bronowicach i hotel Ibis przy ul. Syrokomli.

**Hotel Gromada** wraz z centrum konferencyjnym powstaje w Borku Fałęckim przy ul. Orzechowej. W planach jest hotel trzygwiazdkowy z 250-300 pokojami i salami konferencyjnymi o łącznej powierzchni 5 000 m<sup>2</sup>.

**Zakrzówek** przy ul. Konopnickiej ma zostać zakończony w 2010 roku. Zgodnie z założeniami miałby tam powstać hotel trzygwiazdkowy wraz ze stacją paliw, oferujący 152 pokoje, część konferencyjną dla 300 osób. Obecnie poszukiwany jest operator do prowadzenia hotelu.

Planowany jest także rozwój marki **Hilton** w Krakowie. Trudno jednak dokładnie powiedzieć, kiedy nastąpi otwarcie pierwszego hotelu o tej nazwie, gdyż nie rozpoczęły się żadne prace zmierzające w tym kierunku.

Na 2011 rok przewiduje się otwarcie czterogwiazdkowego hotelu przy al. Pokoju, w bezpośrednim sąsiedztwie galerii handlowej Plaza Kraków. Byłaby to inwestycja międzynarodowej sieci hotelowej, oferująca gościom zaplecze konferencyjne i spa.

## Rynek krakowski na tle innych regionalnych miast polskich

Poniższa analiza poświęcona jest rynkowi hotelowemu miast regionalnych. Rynek hotelowy w stolicy jest najbardziej rozwinięty i oferuje najwięcej miejsc noclegowych w hotelach. Jest to naturalny efekt statusu miasta jako stolicy i centrum biznesu. Kraków natomiast może się pochwalić największą liczbą skategoryzowanych obiektów hotelowych w Polsce. Dysponuje aż 120, następny w kolejności wśród analizowanych miast regionalnych jest Poznań, który liczy ich 45. Kraków ma najwięcej hoteli każdej kategorii z wyjątkiem hoteli dwugwiazdkowych. Najwięcej obiektów o tym standardzie jest w Poznaniu – 15.

Warto zauważyć, że w porównaniu z innymi miastami regionalnymi Kraków ma wyjątkowo dobrze rozwiniętą bazę hoteli o średnim i najwyższym standardzie. Kraków dysponuje 6 ho-

**Tabela II.9.**

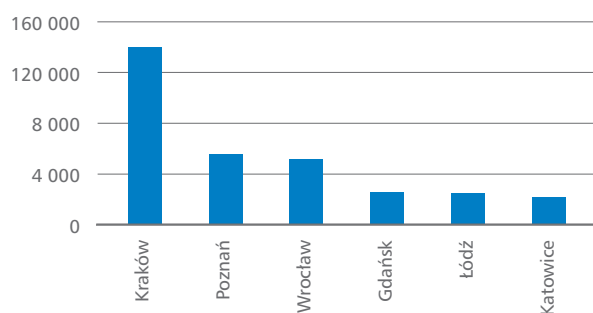
**Hotele w miastach regionalnych**

Skategoryzowane obiekty hotelowe	Kraków	Poznań	Wrocław	Gdańsk	Łódź	Katowice
Hotel *****	6	1	2	2	0	2
Hotel ****	24	5	7	4	0	1
Hotel ***	71	22	20	10	8	3
Hotel **	13	15	7	5	8	4
Hotel *	6	2	4	1	2	4
Ogółem:	120	45	40	22	18	14

Źródło: Colliers International na podstawie Ewidencji hoteli w Polsce

**Wykres II.3.**

**Liczba miejsc noclegowych**



■ liczba miejsc noclegowych

Źródło: Główny Urząd Statystyczny, stan na 31.07. 2007

telami pięciogwiazdkowymi, podczas gdy inne analizowane miasta mają najczęściej 2 obiekty tej klasy; w Poznaniu jest 1, a w Łodzi nie ma żadnego. Co więcej, w Krakowie znajdują się 24 hotele czterogwiazdkowe, natomiast drugi pod względem liczby obiektów tego typu Wrocław dysponuje zaledwie 7, a Łódź żadnym. Jeśli chodzi o obiekty trzygwiazdkowe, Kraków ma ich ponad 3 razy więcej niż Poznań, gdzie dostępne są 22 takie obiekty, a w Katowicach zaledwie 3.

Kraków dysponuje ponad dwukrotnie większą liczbą miejsc noclegowych niż Poznań lub Wrocław, ponad pięciokrotnie większą od Gdańska lub Łodzi i sześciokrotnie większą niż Katowice.

## Rynek krakowski na tle innych miast europejskich

Porównanie krakowskiego rynku hotelowego z rynkami hotelowymi w stolicach państw z regionu Europy Środkowo-Wschodniej pokazuje typową dysproporcję pomiędzy



stolicą kraju a miastem regionalnym. Bukareszt, Budapeszt i Praga, znacznie liczniejsze od Krakowa, są ważnymi ośrodkami biznesu i kultury, nie tylko na skalę krajową, ale i międzynarodową. Nie powinno zatem dziwić, że miasta te mają bardziej rozwiniętą bazę noclegową, choć niewątpliwie duże wrażenie robi przekraczająca 25 000 liczba pokoi w Pradze – ponad trzy i pół razy większa od liczby pokoi w Krakowie. Bratysława, choć jest stolicą, dysponuje mniejszą bazą hotelową od Krakowa. Na koniec 2007 roku oferowała tylko nieco ponad 3 560 miejsc noclegowych. Sytuację tę można wyjaśnić mniejszą liczbą ludności Bratysławy i umiarkowaną popularnością miasta wśród turystów.

### Podsumowanie:

- Kraków dysponuje największą liczbą sklasyfikowanych hoteli w Polsce.
- Hotele krakowskie cechuje duża różnorodność.
- Stolica Małopolski przoduje wśród miast regionalnych pod względem liczby miejsc noclegowych.
- Wysokie obłożenie w hotelach o najwyższych kategoriach pokazuje, że w mieście jest zapotrzebowanie na hotele o najwyższym standardzie.
- Przewidywany jest dalszy rozwój rynku hotelowego, zwłaszcza w sektorze dobrej klasy hoteli sieciowych.

**Tabela II.10.**

Hotele w miastach Europy Środkowo-Wschodniej

Miasto	Liczba hoteli	Liczba pokoi	
<b>Kraków</b>	<b>120</b>	<b>6 802</b>	<b>stan na koniec 2008</b>
Bratysława	53	brak danych	stan na koniec 2007
Bukareszt	122	10 106	stan na koniec 2008
Budapeszt	183	17 862	stan na koniec 2008, bez uwzględnienia hoteli jedno- i dwugwiazdkowych
Praga	328	25 100	stan z czerwca 2008

Źródło: Colliers International na podstawie dostępnych danych statystycznych



## II. Powierzchnie komercyjne

# 3. Powierzchnie magazynowe



### Rynek nowoczesnych nieruchomości magazynowych w Polsce

Z powodu swojego położenia geograficznego Polska jest od lat postrzegana jako doskonała lokalizacja dla inwestycji logistycznych w Europie – i choć najbardziej pożądane lokalizacje znajdują się głównie w krajach Beneluksu, Polska w międzynarodowych rankingach plasuje się na 5 miejscu. Należy pamiętać, że na ten wynik wpływa wciąż ubogi stan infrastruktury drogowej. W miarę jednak jej rozwoju należy spodziewać się dalszego zainteresowania naszym krajem ze strony operatorów logistycznych, a co za tym idzie deweloperów najwyższej klasy obiektów magazynowych.

W Europie Środkowo-Wschodniej Polska zajmuje pozycję lidera na rynku obiektów magazynowych, którego tempo rozwoju przekracza jak dotąd dwukrotnie tempo wzrostu gospodarczego. Polska ma szansę stać się tzw. centralnym magazynem Europy, a przynajmniej Europy Środkowej i Wschodniej.

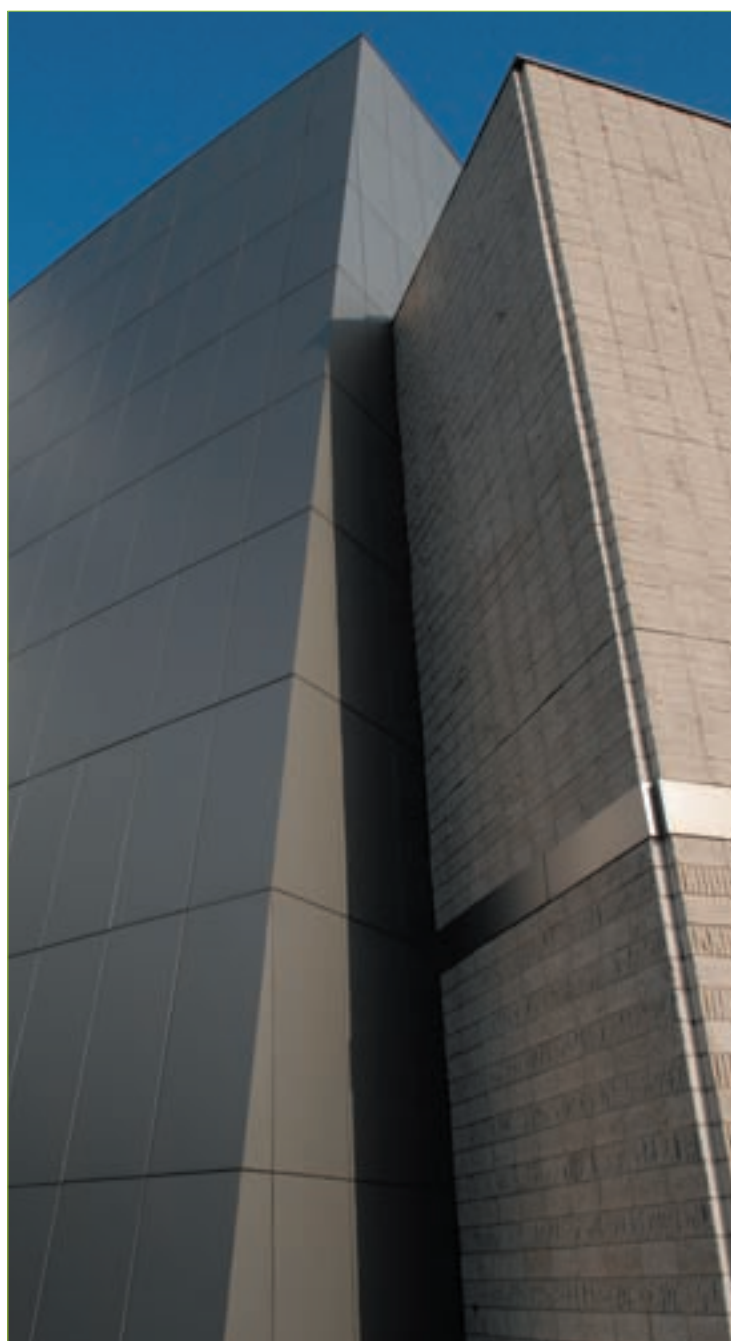
Rynek nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce rozwija się w praktyce od końca lat 90. Wcześniej inwestycje związane z rozwojem nowoczesnych obiektów logistycznych ograniczały się do regionu Warszawy. Od kilku lat zdecydowanie rośnie udział regionów w rynku.

W ostatnim czasie do grona zainteresowanych polskim rynkiem powierzchni magazynowych dołączyły takie marki, jak australijski Goodman, obecna już w regionie sieć Pinnacle czy będąca potentatem w Czechach i na Słowacji CTP Invest.

### Tendencje i kierunki rozwoju

Pomimo pojawiających się symptomów spowolnienia, rok 2008 był kolejnym, który branża nieruchomości magazynowych zaliczyła do udanych. Nie był to jednak okres tak dynamicznego rozwoju, jak obserwowaliśmy w 2006 roku. Aktywność rynkowa pozostawała na poziomie zbliżonym do tego z 2007 roku.

Jeszcze na początku 2008 roku rosnące ceny gruntów, koszty budowy i pracowników były głównymi przeszkodami dla deweloperów. Obecnie najbardziej istotnymi czynnikami





są perspektywy i prognozy gospodarcze na najbliższy rok. Prawdopodobnie 2009 rok nie przyniesie wzrostu wskaźników aktywności rynkowej, tak charakterystycznych dla kilku minionych lat. Nadal będziemy świadkami zapotrzebowania na nowoczesną powierzchnię magazynową, ale spowolnienie w rozwoju rynku jest nieuniknione. Deweloperzy coraz częściej będą zainteresowani budowaniem obiektów dedykowanych dla konkretnego najemcy (tzw. *BTS built-to-suit*). Wśród przyszłych tendencji należy także wymienić wzrost znaczenia rynków regionalnych, a tym samym ograniczenie udziału rynku warszawskiego, oraz pojawienie się nowego typu niewielkich obiektów magazynowo-biurowych (np. *flexi spaces*).

## Rynek nowoczesnych nieruchomości magazynowych w Krakowie

Krakowskie zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej przeznaczonej na wynajem wynoszą zaledwie 35 900 m<sup>2</sup>. Na podaż składają się trzy obiekty. Ostatni spośród nich, Panattoni Park w Skawinie, został oddany do użytku w ostatnim kwartale 2008 roku. Oddanie nowego obiektu, w którym część powierzchni pozostaje na razie niewynajęta, spowodowało wzrost współczynnika powierzchni wolnej do niemal 30%. Niska podaż może wynikać z problemów związanych z własnością gruntów – niewielkie działki ze skomplikowaną strukturą własności utrudniają zgromadzenie większych terenów potrzebnych pod zabudowę magazynową. Silną konkurencją dla Krakowa stanowi Śląsk i Wrocław.

W ciągu najbliższych lat planowane jest wybudowanie 215 000 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej. Jest to druga faza parku w Skawinie (23 000 m<sup>2</sup>), Centrum Logistyczne w Niepołomicach (22 000 m<sup>2</sup>), projekt MM Capital Group (32 000 m<sup>2</sup>) oraz niemal 140 000 m<sup>2</sup> kompleksu magazynowego w Modlniczce, który chce zrealizować firma Goodman. Z uwagi na niedostateczną podaż powierzchni magazynowej stawki czynszu za nowoczesne powierzchnie magazynowe w Krakowie osiągają wartość około 3,9-5 EUR/m<sup>2</sup>.

**Tabela II.11.**

### Podaż powierzchni magazynowej w Krakowie

Projekt	Rok oddania	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]
Centrum Logistyczne Kraków 1	2000	8 000
Centrum Logistyczne Kraków 2	2006	11 000
Panattoni Park Krakow 1	2008	16 900

Źródło: Colliers International

**Tabela II.12.**

### Planowane nieruchomości magazynowe w regionie krakowskim

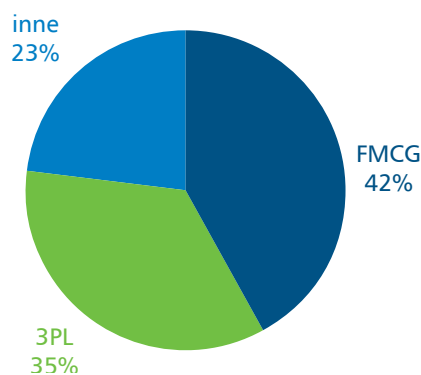
Projekt	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]
Centrum Logistyczne Niepołomicze Budynek 1	22 000
Goodman Modlniczka I	138 500
MM Capital Group	32 000
Panattoni Park Kraków 2	23 000

Źródło: Colliers International

Ze względu na małą podaż na rynku zawieranych jest niewiele umów. W 2008 roku umowę najmu 2 700 m<sup>2</sup> w Panattoni Park Kraków podpisała firma Berner Group. Na rynku dominuje sektor FMCG, czyli dóbr szybko zbywalnych. Rośnie jednak udział w rynku, podobnie jak w całej Polsce, firm logistycznych (3PL).

**Wykres II.4.**

### Struktura najemców



Źródło: Colliers International



## Perspektywy rozwoju

Mimo iż region Krakowa pozostaje najmniejszym obecnie rynkiem nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce, to planowana na najbliższe lata nowa podaż (215 000 m<sup>2</sup>) sprawi, że pod względem wielkości podaży będzie podobny do Gdańska (podaż istniejąca: 82 000 m<sup>2</sup>, planowana: 206 000 m<sup>2</sup>) czy Szczecina (podaż istniejąca: 42 700 m<sup>2</sup>, planowana: 333 000 m<sup>2</sup>).

Wśród zalet Krakowa należy wymienić zarówno dobre położenie przy ważnych trasach krajowych i europejskich, jak również Krakowską Specjalną Strefę Ekonomiczną, która obejmuje obszar sąsiadujących z miastem gmin, m.in. tereny w Niepołomicach.

Od kilku lat dynamicznie rozwija się rynek nieruchomości biurowych w Krakowie, dlatego też rośnie zapotrzebowanie na małe powierzchnie magazynowe służące jako np. archiwum. Możemy zatem oczekiwać, że w najbliższych latach zacznie się rozwijać sektor małych magazynów miejskich, tzw. *flexi spaces*. Są to budynki będące najczęściej połączeniem magazynu i części biurowej. Tego typu obiekty znajdują się głównie w obrębie miast. Najemcami są mniejsze firmy specjalistyczne lub serwisowe. Stawki czynszu są tu wyższe niż w dużych obiektach magazynowych, a powierzchnie najmu to kilkaset metrów kwadratowych. Powierzchnie biurowe w tego typu obiektach są bardziej reprezentacyjne i komfortowe niż w typowych magazynach.

## Podsumowanie

- Polska jest liderem na rynku nieruchomości magazynowych w Europie Środkowo-Wschodniej.
- W 2009 roku oczekiwane jest spowolnienie na rynku.
- Przewidywany jest wzrost powierzchni magazynów budowanych w systemie *built-to-suit*.
- W Krakowie rynek nowoczesnych powierzchni magazynowych jest niewielki.
- Planowane jest dostarczenie ponad 200 000 m<sup>2</sup> nowej podaży w regionie Krakowa.
- W najbliższych latach przewidywany jest rozwój małych powierzchni magazynowych.

# 4. Powierzchnie handlowe



Rynek nieruchomości handlowych w Krakowie notował powolny, ale systematyczny przyrost nowoczesnych powierzchni na przestrzeni ostatnich kilku lat. Na koniec 2008 roku łączna powierzchnia handlowa osiągnęła poziom 453 000 m<sup>2</sup>. Na 1 000 mieszkańców przypadało ponad 500 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni handlowej, co odpowiadało średniej w dużych miastach w Polsce. W 2008 roku otwarto tylko dwa duże markety i dyskont spożywczy o łącznej powierzchni ponad 8 000 m<sup>2</sup> – market sportowy Decathlon przy al. Pokoju, supermarket Kaufland na nowym osiedlu mieszkaniowym przy ul. Norymberskiej oraz dyskont spożywczy Lidl przy ul. Kobierzyńskiej.

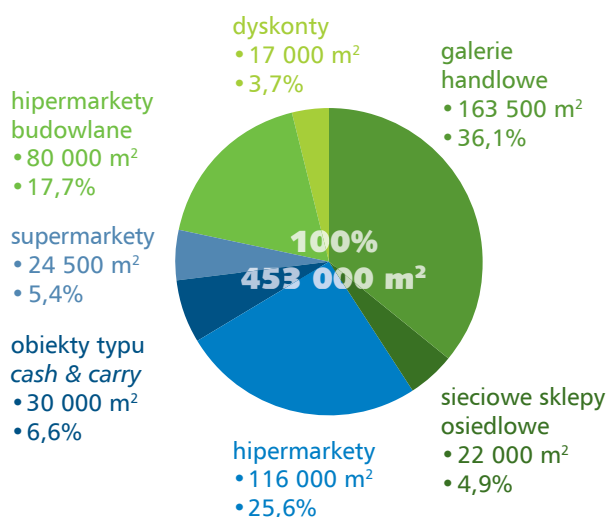
**Ze względu na rodzaj sklepów i powierzchnię, rynek można podzielić na następujące segmenty:**

- Centra handlowe:
  - Galeria Krakowska – około 60 000 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej z niemal 270 sklepami,
  - Galeria Kazimierz – powierzchnia handlowa i rozrywkowa zajmująca łącznie ponad 36 000 m<sup>2</sup>, łącznie z Multikinem,
  - Kraków Plaza – ponad 40 000 m<sup>2</sup> ze 150 sklepami i butikami, kinem z 9 salami projekcyjnymi i ekranem IMAX, kręgielnią, dyskoteką i salą bilardową,
  - Galeria Solvay Park – najnowsza powierzchnia handlowa zajmująca 23 500 m<sup>2</sup>,
  - Galerie: M1, Czyżyny i Krokus zbudowane wokół hipermarketów.
- Hipermarkety branży spożywczej: Carrefour (3), Tesco (2), Kaufland, Real (2).
- Hipermarkety branży budowlanej i meblowej: Castorama (3), Obi (2), Praktiker, Leroy Merlin (2, w tym jeden tuż pod Krakowem), Ikea.
- Obiekty typu cash and carry: Makro Cash&Carry, Selgros.
- Supermarkety: Tesco, Champion, Elea, Alma.
- Dyskonty: Biedronka, Lidl.
- Sieciowe sklepy osiedlowe: Polomarket, Aldi, Avita, Spar, Jubilat, Lewiatan, Żabka, Kefirek.

- Sklepy wzdłuż głównych ulic w centrum miasta.
- Pozostałe rozproszone powierzchnie handlowe.

**Wykres II.5.**

**Nowoczesna powierzchnia handlowa w Krakowie**



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

W ostatnich latach nastąpił zastój w rozwoju hipermarketów. Hipermarkety w obrębie Krakowa połączone zostały z galeriami handlowymi, tworząc razem ponaddzielnicowe centra handlowe, np. CH Zakopianka, CH M1, CH Krokus, CH Czyżyny.

Natomiast na rynku supermarketów pojawiły się w obrębie centrum Krakowa duże markety zlokalizowane na parterach budynków mieszkalnych lub w lokalnych centrach handlowych (Carrefour – ul. Lea i ul. Bobrzyńskiego, ul. Łokietka, Alma – ul. Kościuszki). Na osiedlach położonych peryferyjnie i na działkach tańszych niż w centrum miasta powstały wolno stojące obiekty wznoszone w technologii lekkiej konstrukcji (Elea, Kaufland, Decathlon).



Rynek sklepów dyskontowych, charakteryzujący się ograniczonym asortymentem towarów w stosunkowo niskich cenach, ulegał znacznym zmianom, z uwagi na wzrost oczekiwań klientów względem jakości obsługi oraz wyboru towarów. Następowo stopniowo zatarcie różnic pomiędzy supermarketami a sklepami dyskontowymi. Powyższe tendencje widoczne były szczególnie w sieci Biedronka, która sukcesywnie modernizowała swoje sklepy. W Krakowie pojawiły się, charakterystyczne dla większych aglomeracji miejskich, delikatesy wielkopowierzchniowe – Bomi i Alma, oferujące towary z „wyższej półki”, często niedostępne w tradycyjnych marketach. Firma Alma Market jako pierwsza uruchomiła w 2005 roku tego typu sklep w Galerii Kazimierz. Sieciowe sklepy osiedlowe nadal utrzymywały silną pozycję na rynku nieruchomości handlowych. Liczne obiekty handlowe powstały na bazie istniejących w latach 80. XX w. sklepów spożywczych, np. sieć ABC przejęta przez Polo Market. W ostatnich latach powstało również wiele sklepów w wyniku adaptacji obiektów pełniących dotychczas inne funkcje – dobrym przykładem są sklepy Kefirek i Żabka.

Podział powierzchni handlowej na galerie handlowe i hipermarkety uległ w ostatnim czasie zatarciu z powodu zwiększania się powierzchni galerii, które częściowo zostały wynajęte przez hipermarkety budowlane (Leroy Merlin w CH Czyżyny) i supermarkety (Carrefour w Galerii Plaza i Galerii Krakowskiej).

W Krakowie dostępne są również powierzchnie handlowe w adaptowanych zabytkowych kamienicach przystosowanych do pełnienia funkcji handlowych (Rynek Główny 13, Dom Handlowy Centrum róg ul. Anny i ul. Wiślniej, Herbewo przy al. Słowackiego).

Z uwagi na ograniczenia w rozwoju sieci handlowych następowała polaryzacja rynku przejawiająca się głównie w przejściach

sieci, które zdecydowały się na ograniczenie lub likwidację działalności na rynku lokalnym oraz ogólnokrajowym. Na rynku krakowskim proces ten uwidocznił się przykładowo, poprzez przejęcia sklepów Albert przez sieć Carrefour, sieci ABC przez Polo Market, Julius Meinl i Leader Price przez Tesco.

Krakowski rynek nieruchomości nadal jeszcze wykazuje jeszcze niedobór obiektów handlowych, niemal wszystkie obecne w Polsce sieciowe firmy handlowe w 2008 roku budowały lub planowały nowe inwestycje:

- TriGránit prowadził budowę centrum handlowo-rozrywkowego o powierzchni ponad 100 000 m<sup>2</sup> z hipermarketem Auchan na terenach byłych Zakładów Chemicznych „Bonarka”. Planowane zakończenie inwestycji – koniec 2009 roku,
- Neinver przygotował budowę centrum handlowego w pobliżu autostrady A-4 o powierzchni 15 000 m<sup>2</sup>,
- Mayland uzyskał pozwolenie na budowę centrum handlowo-rozrywkowego Serenada o powierzchni 40 000 m<sup>2</sup> przy ul. Dobrego Pasterza i planuje jego otwarcie pod koniec 2009 roku, ale nie rozpoczął jeszcze budowy.

Przeciętne stawki za najem obserwowane na rynku nieruchomości w 2008 roku nie uległy zmianie, podobnie jak w 2007 roku utrzymał się duży popyt na powierzchnie handlowe przeznaczone na wynajem.

Przemiany w gospodarce światowej spowodowały gwałtowny, około 50%, spadek kursu złotówki w stosunku do euro i dolara w drugiej połowie 2008 roku. W efekcie pogorszyła się sytuacja najemców, którzy zgodnie z zawartymi wcześniej umowami płacili czynsz rozliczany w euro. Na tym tle można spodziewać się renegocjacji warunków najmu lub zwolnienia części powierzchni handlowej przez najemców, dla których czynsz w euro, atrakcyjny jeszcze w połowie 2008 roku, pod koniec roku był nie do przyjęcia.

**Tabela II.13.**

**Notowane stawki czynszu najmu powierzchni handlowych w Krakowie w 2008 roku:**

Delikatesy wielkopowierzchniowe	40 PLN/m <sup>2</sup> + 7-8 PLN obsługa	
Supermarkety	od 30 PLN/m <sup>2</sup> (wynajem powierzchni w stanie surowym) do 54 PLN/m <sup>2</sup> (wynajem powierzchni pod klucz)	
Dyskonty	25-35 PLN/m <sup>2</sup>	
Sklepy osiedlowe:	20-30 PLN/m <sup>2</sup>	
Sklepy w galeriach handlowych	małe galerie handlowe zlokalizowane przy supermarketach	70 PLN/m <sup>2</sup> do 130 PLN/m <sup>2</sup>
	renomowane galerie handlowe	80-200 PLN/m <sup>2</sup>
Sklepy przy głównych ciągach pieszych w obrębie Starego Miasta (Floriańska, Szewska, Grodzka)	150-400 PLN/m <sup>2</sup>	
Sklepy przy głównych ulicach w centrum (Karmelicka, Zwierzyniecka, Długa, Starowiślna, Stradomska, Krakowska)	80-200 PLN/m <sup>2</sup>	

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

## Podsumowanie

W 2008 roku na rynku nieruchomości handlowych w Krakowie zaobserwowano następujące trendy:

- rozwój dużych centrów handlowych,
- rozwój sklepów delikatesowych,
- ograniczony przyrost wolno stojących obiektów handlowych typu supermarkety,
- ograniczony rozwój hipermarketów.

Perspektywy rozwoju obiektów handlowych w Krakowie obejmują:

- dokończenie budowy centrum handlowego Bonarka,
- rozwój delikatesów,
- rozwój małych sklepów o formule zbliżonej do delikatesów zlokalizowanych w parterach budynków,
- rozwój małych sklepów osiedlowych,
- ograniczenia rozwoju wielko- i średniopowierzchniowych obiektów handlowych,
- łatwiejszy niż w poprzednich latach dostęp do atrakcyjnych terenów przeznaczonych pod budowę obiektów komercyjnych, ze względu na zahamowanie inwestycji mieszkaniowych,
- zróżnicowanie stawek czynszu w zależności od atrakcyjności położenia,
- tendencja do obniżenia stawek czynszu w walucie euro z powodu deprecjacji polskiego złotego i kryzysu w gospodarce światowej i krajowej.





# Rynek mieszkaniowy



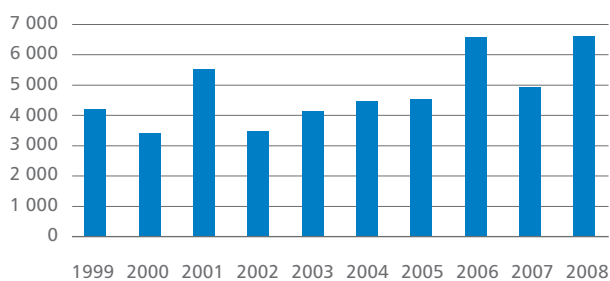
# 1. Budownictwo mieszkaniowe – rynek pierwotny



Jak podaje Urząd Statystyczny, w 2008 roku w Krakowie oddano do użytku 6 621 mieszkań. Warto podkreślić, że w okresie ostatnich trzech lat średnia liczba oddawanych mieszkań w Krakowie przekraczała 6 050 lokali rocznie. Łącznie od 1999 roku oddano w Krakowie 47 940 mieszkań, co stanowi ok. 15% aktualnych zasobów mieszkaniowych miasta.

#### Wykres III.1.

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w Krakowie w latach 1999-2008



Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

Dobry wynik budownictwa mieszkaniowego w ostatnich latach to efekt dynamicznego rozwoju rynku po wejściu do UE. Duży popyt generowany przez lokalnych nabywców oraz inwestorów z innych miast i z zagranicy został pobudzony perspektywami wzrostu cen i atrakcyjnymi ofertami kredytów hipotecznych. Po początkowym okresie niskiej podaży, dzięki wzmożonej aktywności inwestorów i usprawnieniu procedur administracyjnych, od połowy 2007 roku obserwowano zmianę trendu, oznaczającą najpierw zrównoważenie podaży z popytem, a następnie nadpodaż oferowanych mieszkań w 2008 roku.

Obecnie w Krakowie występują jedynie trzy typy budownictwa:

- budownictwo indywidualne – posiadające prawie 11% udziału w wynikach budownictwa. W segmencie tym uzyskano prawie 19% wzrost w stosunku do 2007 roku,
- budownictwo mieszkań przeznaczonych na sprzedaż

i wynajem – posiadające prawie 86% udziału w wynikach budownictwa. W segmencie tym uzyskano ponad 34% dynamikę wzrostu w stosunku do 2007 roku,

- budownictwo mieszkań komunalnych – posiadające ponad 3% udziału w wynikach budownictwa. W segmencie tym oddano ponad 160% więcej mieszkań niż w 2007 roku.

W ostatnich latach w Krakowie nie buduje się mieszkań spółdzielczych, społecznych czynszowych i zakładowych, na rynku dominują komercyjne zasady realizacji i sprzedaży mieszkań.

#### Tabela III.1.

Liczba oddanych mieszkań wg typu budownictwa w 2008

Typ budownictwa	Liczba oddanych mieszkań
Budownictwo indywidualne	713
Mieszkania na sprzedaż i wynajem	5 674
Mieszkania komunalne	234

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

W 2008 roku przeciętna powierzchnia oddawanych do użytku mieszkań zmniejszyła się o 5,6 m<sup>2</sup>. W stosunku do roku poprzedniego najbardziej zmalały mieszkania (domy) realizowane w ramach budownictwa indywidualnego. W 2008 roku przeciętna powierzchnia takich mieszkań wynosiła 123,5 m<sup>2</sup> i była o 10,8 m<sup>2</sup> mniejsza niż w 2007 roku. W segmencie mieszkań budowanych na sprzedaż i wynajem średnia powierzchnia oddawanych mieszkań wyniosła 57,5 m<sup>2</sup> i była odpowiednio mniejsza o 3,5 m<sup>2</sup>. W przypadku mieszkań komunalnych zanotowano spadek średniej powierzchni o 1,4 m<sup>2</sup> – przeciętne mieszkanie w tej kategorii miało powierzchnię 42,6 m<sup>2</sup>. Spadek średniej powierzchni oddawanych mieszkań jest pochodną wzrostu kosztów realizacji i cen sprzedaży mieszkań od 2004 roku.

Prognozę potencjalnych wyników budownictwa w kolejnych okresach można oprzeć na danych dotyczących liczby wydawanych pozwoleń oraz rozpoczynanych budów.

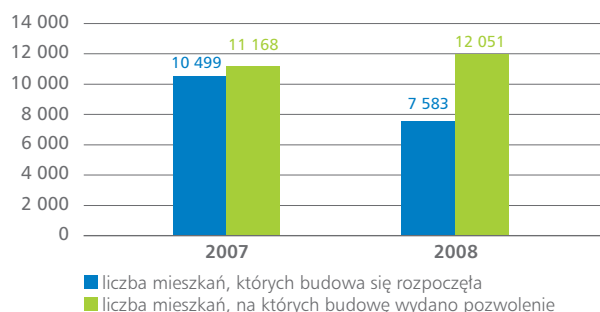


Według Urzędu Statystycznego w Krakowie, w 2008 roku wydano rekordową liczbę pozwoleń na budowę – 12 051 mieszkań (wzrost o prawie 8% w stosunku do roku 2007). Jednocześnie w tym samym roku rozpoczęto budowę 7 583 mieszkań (spadek o ponad 27%). W segmencie mieszkań przeznaczonych na sprzedaż i wynajem spadek liczby rozpoczynanych budów wyniósł ponad 38%. Jednocześnie w 2008 roku dużej dynamiki nabrało budownictwo indywidualne. W tym roku rozpoczęto budowę ponad 126% więcej mieszkań niż rok wcześniej.

W 2007 roku rozpoczęto budowę 94% mieszkań w stosunku do liczby mieszkań, na które wydano pozwolenie na budowę, natomiast w 2008 roku aktywność inwestorów osłabła i wskaźnik ten wyniósł niespełna 63%. Gdyby analizować tylko wskaźniki dla mieszkań budowanych na sprzedaż i wynajem, odsetek rozpoczynanych budów w odniesieniu do liczby wydanych pozwoleń w 2008 roku oscylowałby wokół 50%.

### Wykres III.2.

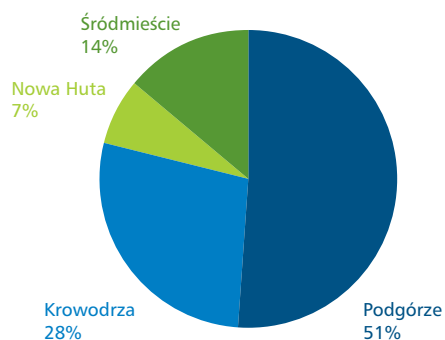
Liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia na budowę i których budowę rozpoczęto



Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

### Wykres III.3.

Rozmieszczenie inwestycji mieszkaniowych



Źródło: DOMINIUM.PL

Z uwagi na sytuację rynkową wielu inwestorów zdecydowało się opóźnić rozpoczęcie budowy, pomimo posiadanego pozwolenia. Prawdopodobnie więc w latach 2009-2010 można spodziewać się stopniowego spadku liczby oddawanych mieszkań, zwłaszcza w segmencie mieszkań na sprzedaż i wynajem.

Pod koniec 2008 roku około 50% z ponad 300 oferowanych na rynku inwestycji realizowana była na obszarze Podgórza, w Krowodrzy – 28%, w Śródmieściu – 14%, a tradycyjnie najmniej w Nowej Hucie – ponad 7%. Aktywność inwestorów w konkretnych rejonach Krakowa utrzymuje się od kilku lat na podobnym poziomie. Rozmieszczenie mieszkań oferowanych w poszczególnych obszarach Krakowa jest zbliżone z rozmieszczeniem inwestycji.

Wśród 18 dzielnic administracyjnych dominują Dębniki (Dzielnica VIII), gdzie zlokalizowano ponad 33% wszystkich krakowskich inwestycji. Jeszcze tylko w Bronowicach (Dzielnica VI) i na Prądniku Białym (Dzielnica IV) realizuje się więcej niż 10% wszystkich inwestycji. Około 7% inwestycji powstaje na Prądniku Czerwonym (Dzielnica III) i w Podgórzu (Dzielnica XIII), a prawie 5% na Woli Duchackiej (Dzielnica XI). Udziały żadnej z pozostałych dzielnic w liczbie realizowanych inwestycji nie przekraczają 4%.

### Tabela III.2.

Rozmieszczenie inwestycji w dzielnicach miasta<sup>1</sup>

Dzielnica	Udział [%]
Stare Miasto (I)	3,27
Grzegórzki (II)	3,59
Prądnik Czerwony (III)	7,19
Prądnik Biały (IV)	10,46
Krowodrza (V)	3,27
Bronowice (VI)	12,09
Zwierzyniec (VII)	1,96
Dębniki (VIII)	33,33
Łagiewniki-Borek Fałęcki (IX)	2,61
Swoszowice (X)	1,31
Podgórze Duchackie (XI)	4,9
Bieżanów-Prokocim (XII)	1,63
Podgórze (XIII)	7,19
Czyżyny (XIV)	1,31
Mistrzejowice (XV)	2,29
Bieńczyce (XVI)	1,96
Wzgórza Krzesławickie (XVII)	0,98
Nowa Huta (XVIII)	0,65

<sup>1</sup> stan na 31 grudnia 2008

Źródło: DOMINIUM.PL

W skali całego miasta prawie połowa wszystkich inwestycji, w których oferowane są jeszcze mieszkania, została zrealizowana do końca 2008 roku, a około 40% przewidziano do realizacji w roku 2009 roku. Jeżeli w trakcie 2009 roku nie zwiększy się aktywność inwestorów, w kolejnym roku można się liczyć ze spadkiem liczby oddawanych inwestycji.

**Tabela III.3.**

Inwestycje w poszczególnych terminach realizacji [w %]

	Krowodrza	Nowa Huta	Podgórze	Śródmieście	Kraków
Do odbioru	52	42	47	50	49
2009	36	58	40	36	39,5
2010	12	–	13	14	11,5

<sup>1</sup> stan na 31 grudnia 2008

Źródło: DOMINIUM.PL

Spośród około 7 500 mieszkań oferowanych pod koniec 2008 roku na rynku pierwotnym w Krakowie, około 25% oddano do końca 2008 roku, kolejne 50% planowane jest do realizacji w 2009 roku, a pozostałe w kolejnych latach.

**Tabela III.4.**

Mieszkania w poszczególnych terminach realizacji<sup>1</sup> [w %]

Termin realizacji	Udział [%]
Gotowe	24,90
2009	49,20
2010 i kolejne	25,90

<sup>1</sup> stan na 31.12.2008

Źródło: DOMINIUM.PL

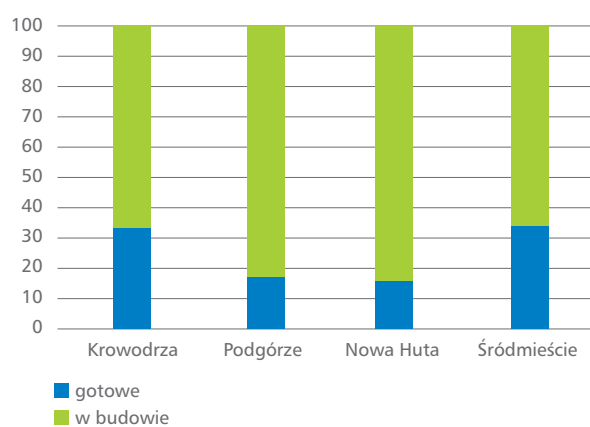
Proporcjonalnie najwięcej gotowych, nie sprzedanych mieszkań pozostało w ofercie deweloperów na terenie Śródmieścia i Krowodrzy, gdzie realizacja jednej trzeciej oferowanych pod koniec 2008 roku mieszkań została już zakończona. Proporcjonalnie najmniej gotowych mieszkań (16-17%) dostępnych było w inwestycjach zlokalizowanych w Nowej Hucie i Podgórzu. Porównując powyższe dane ze średnimi poziomami cen można wnioskować, że w 2008 roku ceny miały znaczący wpływ na szybkość sprzedaży mieszkań w poszczególnych obszarach miasta.

Większość domów jednorodzinnych, budowanych przez deweloperów, położonych jest na terenie Podgórza (głównie dzielnic Dębniki i Swoszowice). Ofertę uzupełniają domy

realizowane w Krowodrzy (Zwierzyniec i Prądnik Biały) oraz domy z jednej inwestycji w Nowej Hucie. Generalnie oferta inwestorów w tym segmencie była stosunkowo uboga, a budownictwo domów jednorodzinnych koncentrowało się w gminach sąsiadujących z Krakowem od północy i południa.

**Wykres III.4.**

Udział nie sprzedanych, gotowych mieszkań w dzielnicach miasta<sup>1</sup>



<sup>1</sup> stan na 31 grudnia 2008

Źródło: DOMINIUM.PL

**Tabela III.5.**

Rozmieszczenie domów w dzielnicach miasta<sup>1</sup>

Obszar	Udział [%]
Podgórze	59
Nowa Huta	4
Krowodrza	37

<sup>1</sup> stan na 31 grudnia 2008

Źródło: DOMINIUM.PL

**Tabela III.6.**

Struktura oferowanych mieszkań wg metrażu<sup>1</sup>

Metraż	Udział [%]
Do 30 m <sup>2</sup>	2
30-60 m <sup>2</sup>	60
60-90 m <sup>2</sup>	31
90-120 m <sup>2</sup>	5
Ponad 120 m <sup>2</sup>	2

<sup>1</sup> stan na 31 grudnia 2008

Źródło: DOMINIUM.PL

Wśród mieszkań dostępnych w ofercie pod koniec 2008 roku, dominowały lokale o powierzchni od 30 do 60 m<sup>2</sup> – stanowiły one ponad 60% oferty. Niespełna po 2% stanowiły mieszkania najmniejsze – do 30 m<sup>2</sup> i największe – ponad 120 m<sup>2</sup>.

Największy, prawie 47%, udział w strukturze oferowanych mieszkań posiadały mieszkania dwupokojowe. Około 30% oferty stanowiły mieszkania trzypokojowe, a o połowę mniej oferowano mieszkań jednopokojowych. W ofercie inwestorów niewielki, niespełna 7%, udział posiadały mieszkania z czterema i więcej pokojami.

**Tabela III.7.**

**Struktura oferowanych mieszkań wg liczby pokoi<sup>1</sup>**

Liczba pokoi	Udział [%]
1	16
2	47
3	30
4	5,5
5 i więcej	1,5

<sup>1</sup> stan na 31 grudnia 2008

Źródło: DOMINIUM.PL

Tradycyjnie, średnie ceny w krakowskich dzielnicach wynikają bezpośrednio z odległości od Rynku. „Nakładając” średnie ceny na mapę dzielnic zauważyć można, że ceny spadały wraz ze wzrostem odległości od centrum, a poszczególne strefy otaczają pierścieniami Stare Miasto. Zróżnicowanie średnich cen w krakowskich dzielnicach było bardzo duże. W najtańszych lokalizacjach były one ponad 3 razy mniejsze niż w najdroższych. Gdyby brać pod uwagę nie wartości średnie, lecz skrajne, różnica ta byłaby nawet ponadczterokrotna. Najtańsze mieszkania kosztowały bowiem niespełna 5 000 PLN/m<sup>2</sup>, a najdroższe około 20 000 PLN/m<sup>2</sup>. Do najtańszych należały wschodnie dzielnice Nowej Huty i południowe tereny dzielnic Podgórze.

Najniższe średnie ceny ofertowe, które zawierają się w przedziale 5 000-6 000 PLN/m<sup>2</sup> brutto, zanotowano w grudniu 2008 roku w najbardziej odległych od centrum dzielnicach: Bieńczykach, Swoszowicach, Bieżanowie-Prokocimiu, Wzgórzach Krzesławickich i Mistrzejowicach.

Średnie ceny w przedziale 6 000-7 000 PLN/m<sup>2</sup> odnotowano w Czyżynach, Podgórzu Duchackim, Łągiewnikach-Borku Fałęckim, Dębnikach, Prądniku Czerwonym i Prądniku Białym. W okolicy 8 000 PLN/m<sup>2</sup> oscylowały średnie ceny wyznaczone dla dzielnic Bronowice i Podgórze.

Między 9 000 a 11 000 PLN/m<sup>2</sup> trzeba było średnio zapłacić w Krowodrzy, Grzegórkach i Zwierzyńcu.

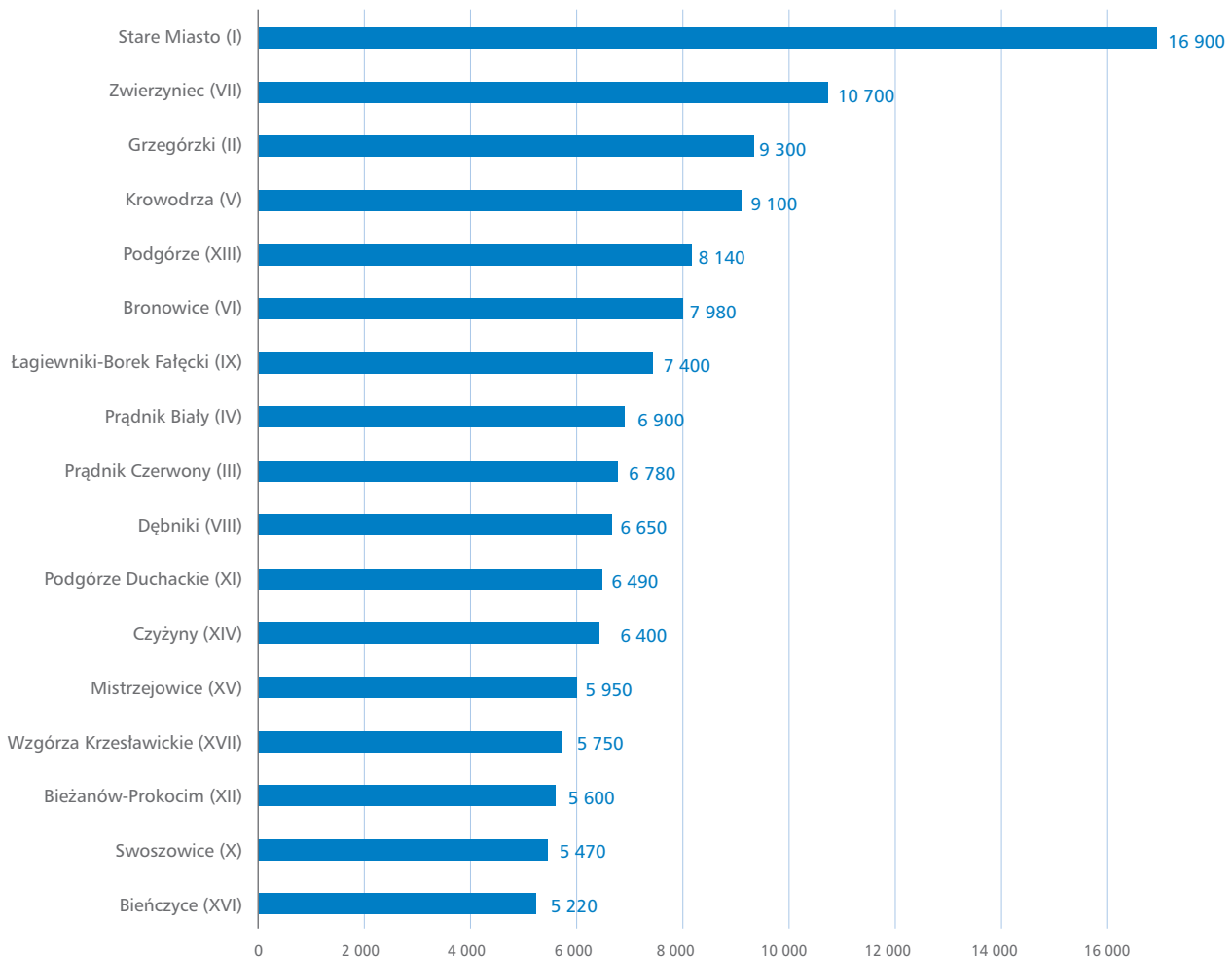


Najdroższą dzielnicą Krakowa było Stare Miasto. Średnio 1 m<sup>2</sup> mieszkania kosztował tu ok. 17 000 PLN, choć w zależności od projektu średnie ceny wynosiły od 12 000 do 19 000 PLN/m<sup>2</sup>. Na terenie Starego Miasta oferowano apartamenty zarówno w zabytkowych, odnawianych kamienicach, jak i w nowoczesnych, nowo budowanych kompleksach mieszkaniowych.

Warto podkreślić, że w poszczególnych rejonach miasta występowały duże różnice pomiędzy cenami minimalnymi i maksymalnymi, w zależności od lokalizacji inwestycji. Wynikało to z różnej atrakcyjności terenów, na którą wpływ – poza odległością od centrum – miało np. położenie w rejonie bulwarów wiślanych, parku, widok na zabytki, dogod-

### Wykres III.5.

Szacunkowe średnie ceny mieszkań w poszczególnych dzielnicach w 2008 roku [w PLN/m<sup>2</sup>]



Źródło: DOMINIUM.PL

ny układ drogowy, bliskość komunikacji czy bezpośrednie sąsiedztwo. Największe różnice średnich cen sięgające 10 000 PLN/m<sup>2</sup>, występowały w dzielnicach Śródmieścia, a najbardziej jednorodnym cenowo obszarem była Nowa Huta, gdzie różnice nie przekraczały 700 PLN/m<sup>2</sup>.

Poza Czyżynami, gdzie średni poziom cen praktycznie nie uległ zmianie, średnie ceny w pozostałych dzielnicach zmalały od kilku do 21%. Średni spadek cen, wyznaczony dla analizowanych dzielnic, wyniósł w 2008 roku około 7%.

Po raz pierwszy od wielu lat, w pierwszym półroczu 2008 roku mieliśmy do czynienia ze spadkiem średnich cen. Dla całego Krakowa obniżka ta (mierzona jako średnia dla dzielnic) nie przekroczyła 1%. Z kolei w niektórych dzielnicach spadki wyniosły od kilku do kilkunastu procent. Jednak spadki nie dotknęły wszystkich dzielnic (w niektórych śred-

nie ceny wzrastały nawet o kilka procent), dlatego też można powiedzieć, że ceny w tym okresie stabilizowały się. W tym czasie deweloperzy, pomimo spowolnienia sprzedaży, niechętnie wprowadzali obniżki. Druga połowa roku, a zwłaszcza ostatni kwartał, była już czasem korekty cenowej we wszystkich dzielnicach.

Warto zwrócić uwagę, że zmiany średnich cen w dzielnicach nie zawsze wynikały wyłącznie z ruchu cen w poszczególnych inwestycjach. Często bowiem niższe ceny wprowadzanych na rynek inwestycji spowodowane były odległym terminem realizacji lub niższym standardem. Czasami też inwestycja ze względu na wysoki standard lub inną wartość dodaną (np. pakiet wykończeniowy) wpływała na wzrost średniej ceny w danym rejonie. W ostatnim kwartale 2008 roku deweloperzy zanotowali znaczne spowolnienie sprzedaży,



wynikające z ograniczenia akcji kredytowej banków. W wielu przypadkach stosowane były więc promocje, polegające na czasowych upustach lub obniżce cen dla wybranej kategorii mieszkań. W ramach promocji można było także otrzymać wykończenie mieszkania, garaż, samochód lub rozłożenie płatności na raty. Inwestorzy podchodzili elastycznie również do indywidualnych negocjacji cenowych. Przedstawione szacunkowe średnie ceny nie uwzględniają powyższych elementów i traktować należy je pogłędowo.

W 2008 roku w inwestycjach deweloperów największą grupę stanowiły budynki średniej wielkości, posiadające do sześciu kondygnacji, standardem była też lokalizacja miejsc postojowych w podziemnych garażach. Większość inwestycji posiada ogrodzenie, a w mieszkaniach montowane są drzwi antywłamaniowe. W krakowskim budownictwie mieszkaniowym dominuje technologia tradycyjna.

Struktura inwestorów nie uległa znaczącej zmianie w stosunku do poprzedniego roku. Na rynku konkurowało sto kilkadziesiąt podmiotów, firm krajowych i z kapitałem zagranicznym. Rynek cechował się dużą konkurencyjnością, a żadna firma nie posiadała dominującej pozycji w skali całego miasta. Dzięki temu ceny kształtowane były na zasadach rynkowych. Z uwagi na kryzys finansowy, w kolejnych kwartałach przewagę zyskiwać będą firmy dysponujące odpowiednim zapleczem finansowym lub możliwościami pozyskania kredytu na finansowanie inwestycji.

## Podsumowanie

- W 2008 roku w skali miasta po raz pierwszy od kilku lat zanotowano spadki cen.
- Spadała przeciętna powierzchnia oddawanych mieszkań, w ofercie rynkowej największy udział miały mieszkania dwupokojowe.
- Struktura rozmieszczenia inwestycji na terenie miasta utrzymywała się na stabilnym poziomie. Dominowało Podgórze – z ok. 50% udziałem nowych inwestycji.
- 25% oferowanych pod koniec 2008 roku mieszkań była gotowa do zamieszkania. Wolniej sprzedawały się mieszkania w droższych dzielnicach.
- Pomimo rekordowych wyników budownictwa w 2008 roku, w kolejnych latach można spodziewać się obniżenia liczby oddawanych mieszkań.
- Pomimo uzyskania pozwoleń inwestorzy wstrzymywali rozpoczęcie nowych inwestycji.
- Pogłębiała się dominacja deweloperów realizujących mieszkania na zasadach komercyjnych.

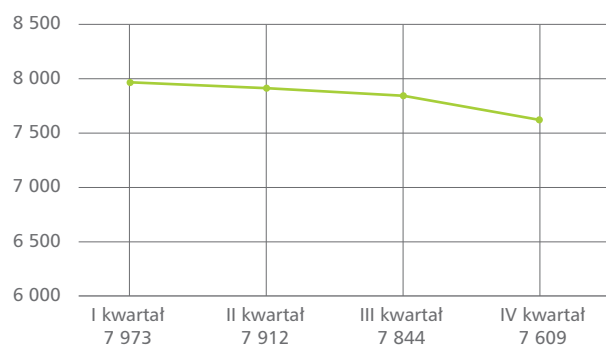
## 2.1. Wtórny rynek mieszkań – ceny ofertowe



Na podstawie analizy kwartalnych zmian ofertowych cen krakowskich mieszkań widać, że przez cały 2008 rok miały miejsce spadki. W II kwartale ceny spadły o 0,8%, w porównaniu do I kwartału. W III kwartale obniżka cen wyniosła 0,9%. Największy spadek odnotowano jednak w przypadku IV kwartału, kiedy ceny spadły aż o 3% w porównaniu do kwartału poprzedniego. Porównując I i IV kwartał widać, że całkowita obniżka ceny w ciągu całego 2008 roku wyniosła średnio 364 PLN/m<sup>2</sup> mieszkania. Ostatecznie średnia cena w IV kwartale 2008 roku ukształtowała się na poziomie 7 609 PLN/m<sup>2</sup>.

Wykres III.6.

Cena ofertowa 1 m<sup>2</sup> mieszkania w 2008 [w PLN]



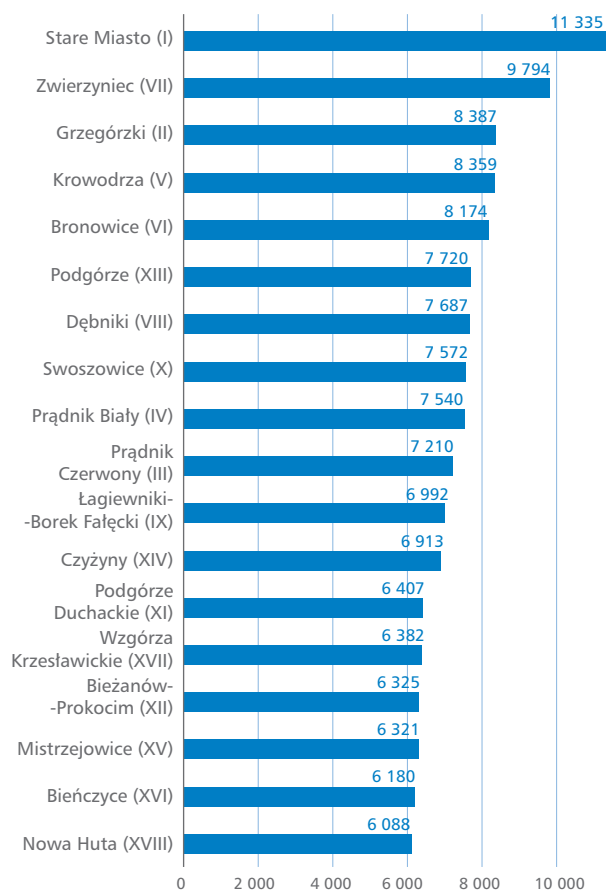
Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krm.pl

Aby uzyskać lepszy obraz kształtowania się cen ofertowych na obszarze miasta, przeprowadzono odpowiednie badanie (średnie ceny ze względu na poszczególne dzielnice). Wyniki analizy wskazały, że w 2008 roku najwyższe ceny 1 m<sup>2</sup> odnotowano dla dzielnic: Stare Miasto (11 385 PLN), Zwierzyniec (9 794 PLN) oraz Grzegorzki (8 387 PLN). Najtańszymi rejonami Krakowa były natomiast następujące dzielnice: Nowa Huta (6 088 PLN), Bieńczyce (6 180 PLN), Mistrzejowice (6 321 PLN). Cenowy ranking dzielnic nie zmienił się radykalnie od dłuższego czasu. Od dawna dzielnice zlokalizowane centralnie pozostawały najdroższymi rejonami miasta. Od kilku lat obserwuje się również intensywny rozwój zachodniej części miasta. Odzwierciedlają to wysokie ceny w takich dzielnicach, jak Krowodrza czy Bronowice.

Średnia cena 1 m<sup>2</sup> w Krakowie wyniosła w 2008 roku 7 834 PLN. Z porównania widać, że najbardziej do średniej ceny dla całego miasta zbliżony jest poziom cen z dzielnic Podgórze i Dębniki.

Wykres III.7.

Średnie ceny ofertowe 1 m<sup>2</sup> mieszkania w poszczególnych dzielnicach [w PLN]



Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krm.pl

Z zestawienia wzrostów i spadków cen w poszczególnych dzielnicach wynika, że aż w 12 dzielnicach wystąpiły obniżki. W niektórych częściach Krakowa odnotowano jednak wzrosty. W dzielnicy Swoszowice i Grzegorzki ceny ofertowe mieszkań wzrosły w ciągu roku o około 6-7%. Znacznie wolniej

ceny podnosiły się w Czyżynach (3,1%) i Podgórzu (2,8%). Z porównania widać również poziom wahań cen w Krakowie w 2008 roku. Wielkość odchyień wyniosła maksymalnie około 18%. Stosunkowo duże spadki dotknęły przede wszystkim dzielnice, w których znajdują się duże osiedla z wielkiej płyty (Bieńczyce, Bieżanów-Prokocim, Nowa Huta, Prądnik Czerwony). Wzrosty cen nastąpiły w dzielnicy Swoszowice – było tam stosunkowo mało ofert – generowane były przede wszystkim przez nowe budownictwo, które w ostatnich latach powstawało w tamtych rejonach miasta, a z którego część mieszkań trafiła już do obiegu na rynku wtórnym.

Zarówno w przypadku ofert wynajmu, jak i sprzedaży istotna jest ich liczba w poszczególnych dzielnicach miasta. W rejonach o większym natężeniu ofert można spodziewać się, że łatwiej będzie znaleźć poszukiwaną nieruchomość. W 2008 roku ponad 20% wszystkich oferowanych do sprzedaży mieszkań pochodziła z dzielnicy Krowodrza. Z następnego w kolejności Prądnika Białego pochodziła co dziesiąta oferta. Podobny wynik odnotowano dla dzielnicy Dębniki. Zdecydowanie najmniejsza liczba ofert występowała w dziel-

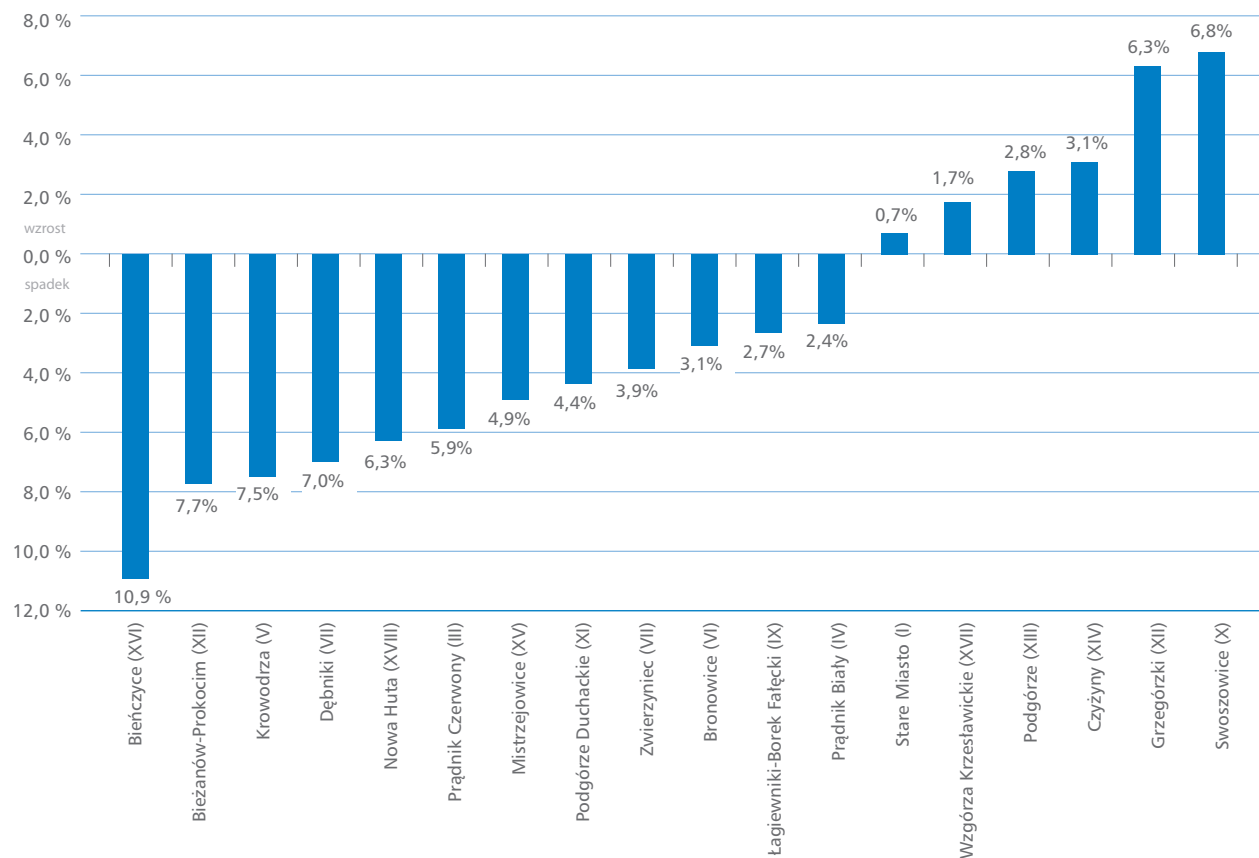
nicach Wzgórza Krzesławickie i Łagiewniki-Borek Fałęcki. Charakterystyczne było znaczące zróżnicowanie podaży pomiędzy poszczególnymi dzielnicami. Różnica pomiędzy liczbą ofert w Krowodrzy a Wzgórzami Krzesławickimi była na tyle duża, że liczba ofert z tej drugiej dzielnicy stanowiła tylko niewielki ułamek tego, co miała do zaoferowania Krowodrza.

Podaż ofert analizowana może być również przez pryzmat liczby pokoi w mieszkaniach oferowanych na rynku. W 2008 roku najwięcej ofert pochodziło z grupy mieszkań dwupokojowych. Aż 46% wszystkich ogłoszeń sprzedaży w Krakowie to właśnie lokale z tego segmentu. Na kolejnym miejscu znajdowały się mieszkania trzypokojowe (32% wszystkich ofert). Znacznie mniej oferowanych do sprzedaży mieszkań pochodziło z grupy lokali najmniejszych. Mieszkania jednopokojowe stanowiły tylko 17% z całości wszystkich ogłoszeń sprzedaży. Najmniejszą liczebnie grupę stanowiły lokale czteropokojowe i większe. Było ich tylko 5%.

Rok 2008 na krakowskim rynku nieruchomości był przede wszystkim okresem normalizacji cen, które wcześniej zostały

### Wykres III.8.

Zmiany cen ofertowych w poszczególnych dzielnicach w 2008



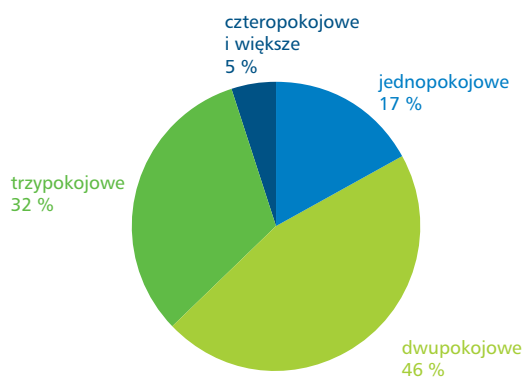
Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl



wywindowane do poziomu nieosiągalnego przez przeciętnego klienta. Należy przy tym zwrócić uwagę na fakt, że wahania cen ofertowych nie oznaczały analogicznych zmian dla cen transakcyjnych. Charakterystyczne było jednak to, że ceny ofertowe reagowały bardzo elastycznie i szybko na zdarzenia z rynku nieruchomości. Poprzednie lata przyzwyczały wszystkich do stałych i stabilnych wzrostów. Zakup mieszkania lub domu oznaczał pewną lokatę kapitału oraz inwestycję o wysokiej stopie zwrotu i powszechnie nie zakładano, że cena nabytej nieruchomości może się obniżyć. Trzeba jednak zaznaczyć, że zakup nieruchomości jest inwestycją długoterminową i w krótkim okresie w ciągu kilku lat może dochodzić do spadków cen.

**Wykres III.9.**

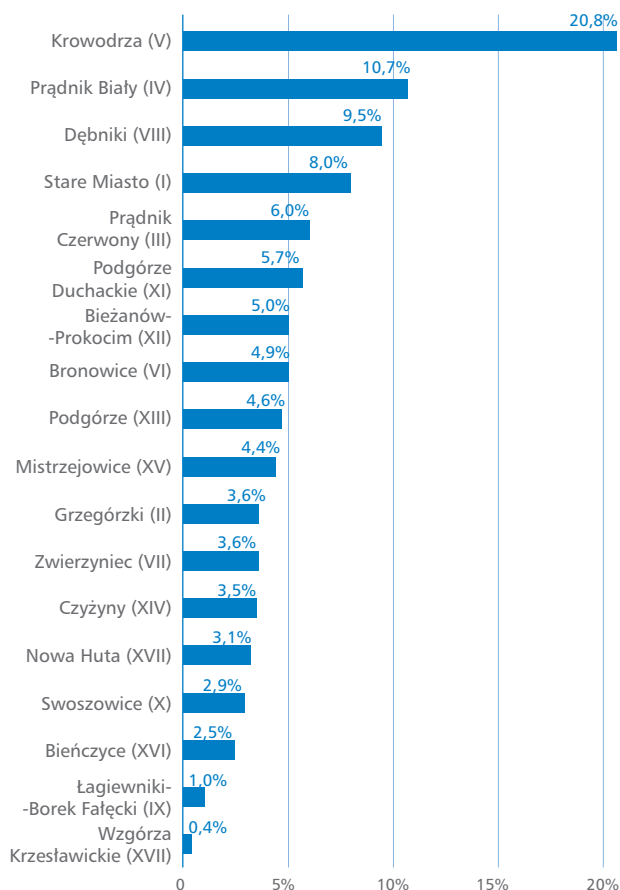
Podaż ofert ze względu na liczbę pokoi



Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

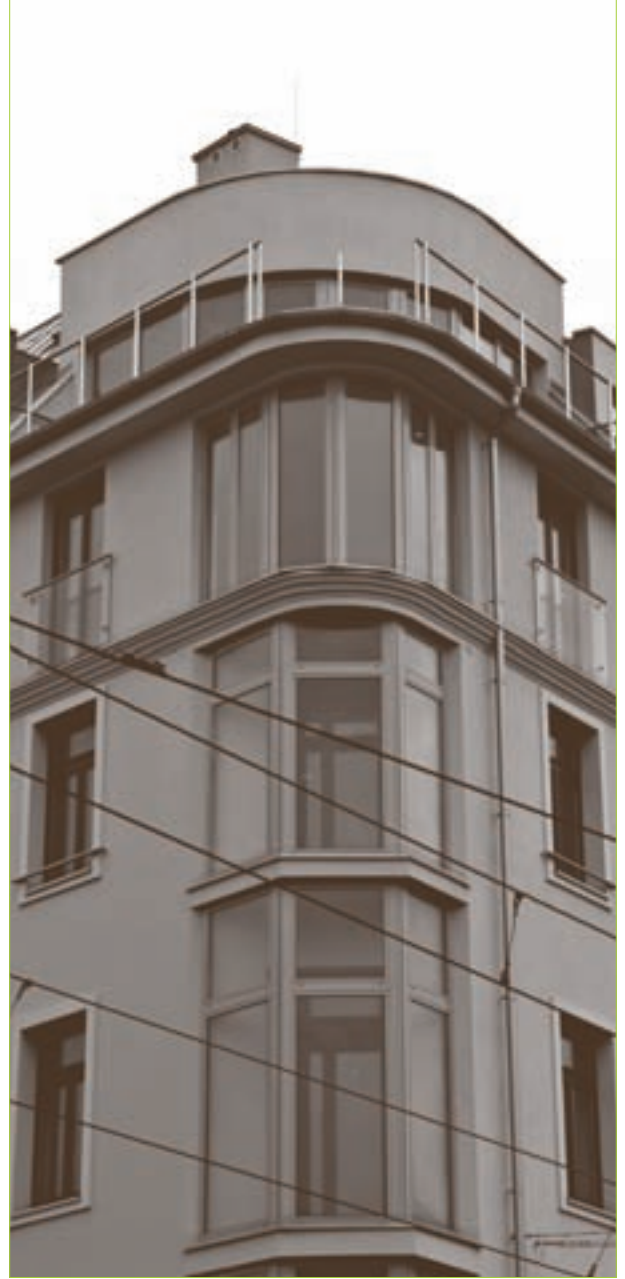
**Wykres III.10.**

Podaż ofert w poszczególnych dzielnicach



Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl





W 2008 roku na krakowskim wtórnym rynku nieruchomości dominowały mieszkania najtańsze, zlokalizowane na osiedlach odległych od centrum. We wszystkich większych miastach Polski ceny mieszkań najbardziej spadły w segmencie lokali w blokach z lat 60., 70., 80. XX w. Północne i południowe części miasta (np. Bieńczyce czy Bieżanów-Prokocim), zabudowane w dużej mierze tzw. wielką płytą, odnotowały najwyższe spadki. Otworzyło to możliwość zakupu własnego lokum osobom szukającym tanich mieszkań. Dlatego też, przy małych obrotach w dzielnicach skupionych wokół centrum Krakowa, sprzedaż mieszkań na obrzeżach miasta była na stosunkowo wysokim poziomie, lecz i tam nabywców znajdowały głównie mieszkania tanie.

Spadek o 3% w IV kwartale w porównaniu do kwartału III związany był przede wszystkim z zaostrzeniem polityki kredytowej przez banki. Pod koniec 2008 roku kredyt hipoteczny był bardzo trudno dostępny i wyraźnie zdrożał, a zdolność kredytowa potencjalnych klientów znacznie się obniżyła. Szacuje się, że tendencja spadkowa z 2008 roku utrzyma się również w 2009 roku.

## Podsumowanie

- W 2008 roku ceny krakowskich nieruchomości mieszkań spadały w 12 dzielnicach. Tylko w 6 dzielnicach odnotowano wzrosty.
- Największy spadek (aż 10,9%) zaobserwowano dla dzielnicy Bieńczyce.
- W IV kwartale 2008 roku miała miejsce największa w ciągu roku obniżka cen. Ceny spadły o 3% w porównaniu do poziomu z III kwartału.
- Na rynku nieruchomości w Krakowie 2008 rok to okres stabilizacji i normalizacji cen.

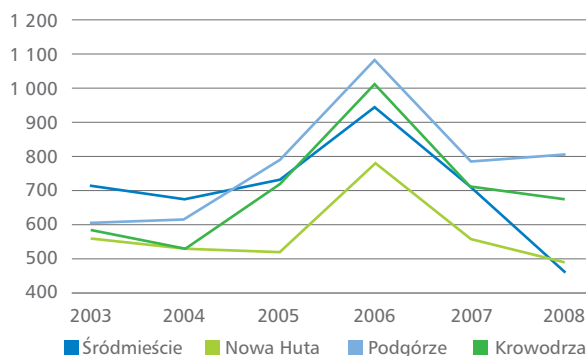


## 2.2. Wtórny rynek mieszkań – ceny transakcyjne

W latach 2003-2008 najwięcej transakcji sprzedaży mieszkań zawarto w Podgórzu i Krowodrzy. Pomiędzy rokiem 2004 a 2006 obrót wzrastał bardzo dynamicznie, podważając się w tych dzielnicach, by w 2008 roku spaść do poziomu, jaki notowano trzy lata wcześniej. Podobny poziom, jak trzy lata wcześniej, osiągnęła liczba sprzedanych mieszkań w Nowej Hucie. Natomiast największy spadek liczby transakcji nastąpił w najdroższej i najbardziej prestiżowej dzielnicy – Śródmieściu.

Wykres III.11.

Liczba transakcji na wtórnym rynku mieszkań



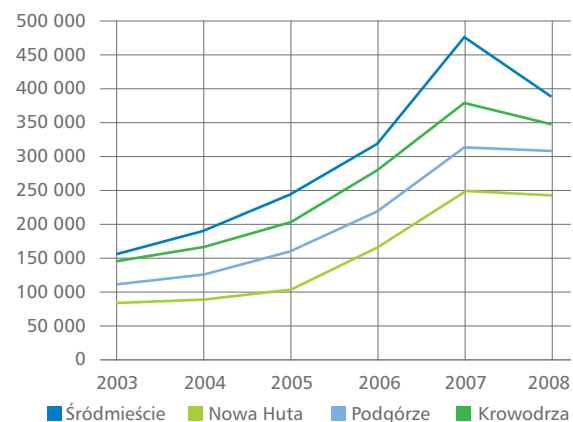
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

Wartość transakcji buduje ocenę atrakcyjności poszczególnych obszarów Krakowa, spośród których największym zainteresowaniem – w minionych pięciu latach – cieszyły się Śródmieście i Krowodrza. Mniejsze ceny osiągnięto w Podgórzu, a tradycyjnie najtaniej było w Nowej Hucie. W 2008 roku zmalała średnia cena transakcyjna w stosunku do roku poprzedniego. W Śródmieściu i Krowodrzy ceny spadały dość gwałtownie, a w Podgórzu i Nowej Hucie stosunkowo powoli.

Średnia cena 1 m<sup>2</sup> w 2008 roku zmalała w stosunku do poprzedniego roku we wszystkich dzielnicach Krakowa, jednak najwyraźniej w Śródmieściu.

Wykres III.12.

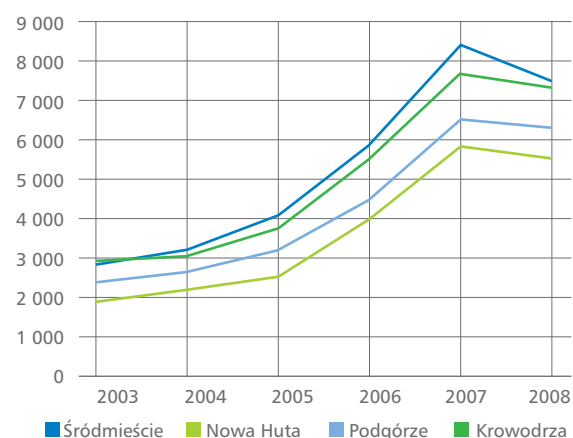
Średnia cena transakcyjna za mieszkanie na rynku wtórnym [w PLN]



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

Wykres III.13.

Średnia cena 1 m<sup>2</sup> mieszkania na rynku wtórnym [w PLN]



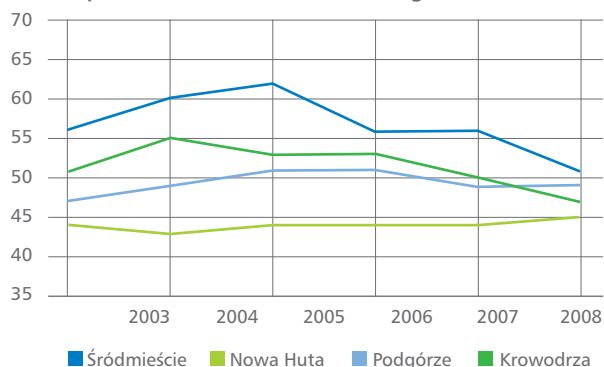
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl



Jak wynika z analiz transakcji na wtórnym rynku mieszkań, do 2007 roku średnia cena 1 m<sup>2</sup> rosła dynamicznie we wszystkich dzielnicach miasta. Wzrost był równomierny w całym Krakowie, zarówno w modnych, jak i peryferyjnych dzielnicach. Świadczyło to o niedoborze lokali na rynku. W 2008 roku tendencja wyraźnie się odwróciła, jednak spadki nie były tak silne jak wzrosty w poprzednich latach. Średnia powierzchnia mieszkania kupowanego na krakowskim rynku wzrastała do roku 2005 roku, lecz z nastaniem wysokich cen trend się odwrócił. Od 2005 roku średnia powierzchnia kupowanych lokali maleje, jednak nierównomiernie we wszystkich dzielnicach. Przeciętny metraż lokali będących w obrocie w 2008 roku spadł w najdroższych dzielnicach miasta – Śródmieściu i Krowodrzy, w Podgórzu utrzymał się na zeszłorocznym poziomie, a w Nowej Hucie nawet nieznacznie wzrósł.

**Wykres III.14.**

Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego [w m<sup>2</sup>]



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

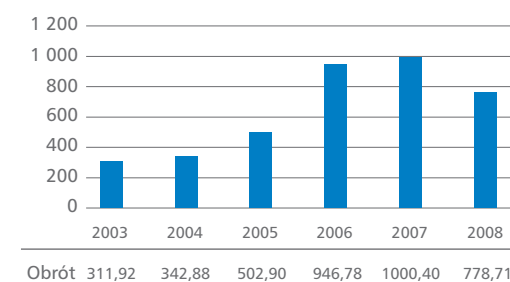
W 2008 roku średnia powierzchnia mieszkania sprzedawanego na rynku wtórnym wyniosła około 48 m<sup>2</sup>. Świadczyło to o malejącej sile nabywcy kupujących, których stać było na coraz mniejsze mieszkania.

Pochodną spadających cen i liczby transakcji w 2008 roku był malejący obrót, który zmniejszył się o ponad 20% w stosunku do roku poprzedniego.

Wzrost zaangażowanych w transakcje środków w okresie 2004-2007 był ogromny. Zwłaszcza lata 2006 i 2007 były pod tym względem rekordowe – na zakupy mieszkań inwestorzy wydali prawie dwa razy większe kwoty niż w 2005 roku. Natomiast w 2008 roku nastąpiło ochłodzenie rynku spowodowane ograniczeniem źródeł finansowania zakupów (kredytu bankowego). Koszty kredytu rosły, a wymagania banków wobec kredytobiorców były dużo wyższe niż w poprzednich latach.

**Wykres III.15.**

Obrót na wtórnym rynku mieszkań [w mln PLN]



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

## Podsumowanie

- Krakowski rynek mieszkaniowy zasilany jest stale dużym popytem zewnętrznym.
- Po wstrzymaniu zakupów w II połowie 2007 roku popyt pod względem liczby transakcji ustabilizował się na umiarkowanym poziomie sprzed roku 2006.
- Mieszkania w ścisłym centrum Krakowa są inwestycjami o najmniejszym ryzyku i z potencjałem do umiarkowanych wzrostów w najbliższych latach.
- Nastąpiła kumulacja podaży nowobudowanych mieszkań wystawionych do sprzedaży pod koniec 2008 roku (gwałtowny wzrost ilości mieszkań, których budowę rozpoczęto w czasach hossy).
- Wewnętrzna dynamika procesu inwestycyjnego (koszt kapitału obcego i płatności) przy obecnym zahamowaniu popytu wymusza na deweloperach obniżkę cen sprzedawanych mieszkań.

## 3. Rynek wynajmu mieszkań i domów

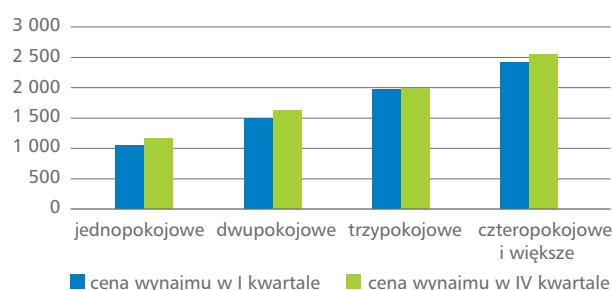


Ceny wynajmu mieszkań i domów w Krakowie rosły przez cały 2008 rok. Wzrosty odnotowano dla mieszkań każdej wielkości. Porównując I oraz IV kwartał 2008 roku widać, że najbardziej zwiększyła się cena wynajmu mieszkań mniejszych – jedno- i dwupokojowych. Pod koniec roku średnia stawka za wynajem mieszkania jednopokojowego wynosiła 1 162 PLN, a więc aż o 13% więcej w porównaniu do poziomu cen z I kwartału. Średnio cena wynajmu mieszkania jednopokojowego z kwartału na kwartał wzrastała o około 4%. Wolniejszą dynamikę wzrostu miały mieszkania dwupokojowe, dla których stawka za wynajem rosła z każdym kwartałem średnio o 2,6%, co w całym 2008 roku dało wzrost 8%.

Wahania cen w przypadku mieszkań trzypokojowych oraz czteropokojowych i większych były znacznie silniejsze w ciągu całego 2008 roku. Końcowe porównanie I oraz IV kwartału 2008 roku wykazało natomiast, że cena wynajmu wzrosła zarówno w przypadku mieszkań trzypokojowych, jak i czteropokojowych i większych, kolejno o 1% i 6%. Nie wynika to jednak ze stałego miarowego rocznego wzrostu. Szczególne wahania dla mieszkań większych zauważyć można było w II kwartale, kiedy to ceny mieszkań trzypokojowych spadły o prawie 4%, a mieszkań czteropokojowych i większych wzrosły o 7%. Już w III kwartale sytuacja zaczęła się stabilizować, mieszkania trzypokojowe odrabiały straty (cena wzrosła o 6%), a lokale największe odnotowały korektę (spadek o 2%).

### Wykres III.16.

Ceny wynajmu mieszkań w I i IV kwartale [w PLN]



Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

Tabela III.8.

Cena wynajmu mieszkania w Krakowie – podział ze względu na liczbę pokoi [w PLN]

	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	różnica I-IV 2008
jednopokojowe	1 033	1 108	1 126	1 162	+13%
dwupokojowe	1 486	1 507	1 565	1 607	+8%
trzypokojowe	1 961	1 891	2 008	1 984	+1%
czteropokojowe i większe	2 406	2 569	2 507	2 548	+6%

Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

W przypadku mieszkań najczęściej oferowanych do wynajmu – lokali dwupokojowych – różnice w cenach wynajmu mogły wynosić niemal 100%, w zależności od tego, czy wynajmowano mieszkanie na Starym Mieście (2 052 PLN), czy w dzielnicy Wzgórz Krzesławickich (1 078 PLN). Do najtańszych dzielnic pod względem wynajmu, obok Wzgórz Krzesławickich, należały Bieńczyce (1 126 PLN), Nowa Huta (1 280 PLN) i Bieżanów-Prokocim (1 305 PLN). Najdroższymi dzielnicami oprócz Starego Miasta były: Zwierzyniec (1 825 PLN), Grzegórzki (1 712 PLN), Krowodrza (1 638 PLN) i Bronowice (1 607 PLN).

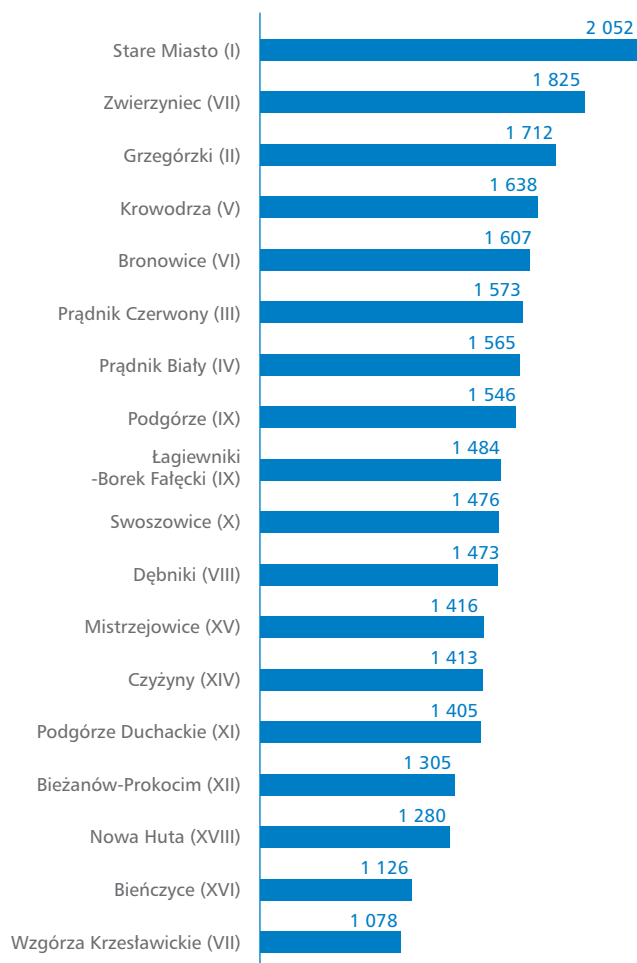
Najłatwiej mieszkanie można było wynająć w dzielnicy Dębniki. Jest to bardzo duża dzielnica (druga co do wielkości po Nowej Hucie), posiadająca gęstą zabudowę wielorodzinną, szczególnie na Ruczaju. Najmniej ofert wynajmu pochodziło z dzielnic wysuniętych daleko na północ Krakowa – z Wzgórz Krzesławickich i Bieńczyce, a także z dzielnic położonych na południu miasta – Łagiewnik-Borku Fałęckiego, Swoszowic. Znaleźć tam mieszkanie do wynajmu było znacznie trudniej niż na obu Prądnikach (Prądnik Biały, Prądnik Czerwony) czy w Krowodrzy.

Rok 2008 był okresem przełomowym dla rynku nieruchomości w Polsce, ponieważ po raz pierwszy kilku od lat odno-

towano spadki cen mieszkań. Najbardziej charakterystycznymi i najczęściej używanymi określeniami dla mijającego okresu były wyrazy „stabilizacja” oraz „korekta cenowa”. Faktycznie po kilku latach bardzo dużych wzrostów doszło do znacznego spowolnienia dynamiki cen. Zmiany na rynku były odczuwalne przede wszystkim w największych aglomeracjach miejskich, takich jak Kraków czy Wrocław, gdyż to właśnie tam przez okres boomu ceny zostały „wywindowane” do takiego poziomu, że tylko niewielka grupa zamożnych klientów mogła pozwolić sobie na zakup mieszkania.

### Wykres III.17.

Cena wynajmu mieszkania dwupokojowego w poszczególnych dzielnicach [w PLN]



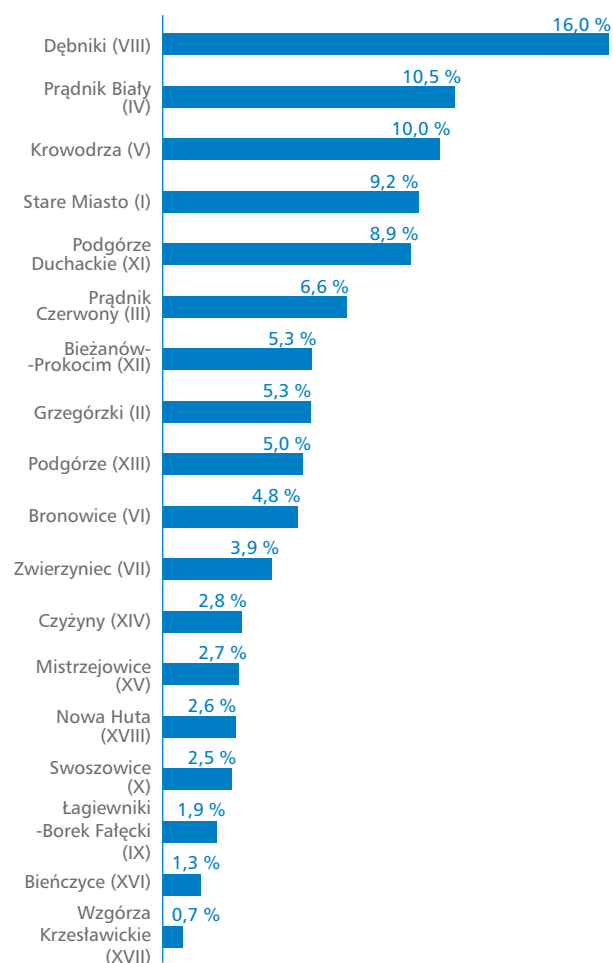
Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

Wzrost wartości nieruchomości w Krakowie nie pozostał bez wpływu na ceny wynajmu mieszkań i domów. Wiele osób musiało zrezygnować z planów zakupu i nadal korzystać z możliwości wynajmu. To z kolei postawiło właścicie-

li mieszkań w bardzo korzystnej sytuacji – widząc większe zainteresowanie wynajmem, zdecydowali się na podnoszenie stawek. Ponadto specyfika rynku nieruchomości w Krakowie („miasto studenckie”) wpływała na utrzymywanie wysokiego popytu na wynajem. Studenci wynajmują przede wszystkim mieszkania większe, najlepiej w kilka osób, co pozwala zredukować koszty. Po studiach preferencje zwykle się zmieniają i większość absolwentów szuka mieszkań mniejszych (młode rodziny, osoby rozpoczynające karierę).

### Wykres III.18.

Podaż ofert wynajmu w poszczególnych dzielnicach



Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

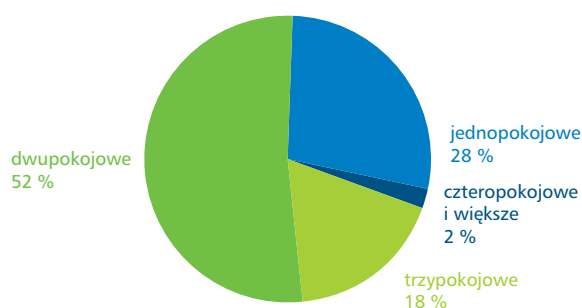
Od połowy 2008 roku sytuacja na rynku kredytów hipotecznych zaczęła się zmieniać. Otrzymanie kredytu uwarunkowane było spełnieniem zaostrzonych kryteriów. Zmusiło to wiele, szczególnie młodych osób, do dalszego wynajmowania miesz-



kań. Tym samym, najbardziej wzrosły ceny wynajmu z segmentu lokali jednopokojowych i dwupokojowych. Tendencje cenowe wskazują, że na rynku brakowało szczególnie mieszkań najmniejszych, czyli popularnych „kawalerek”.

### Wykres III.19.

Podaż ofert wynajmu ze względu na liczbę pokoi



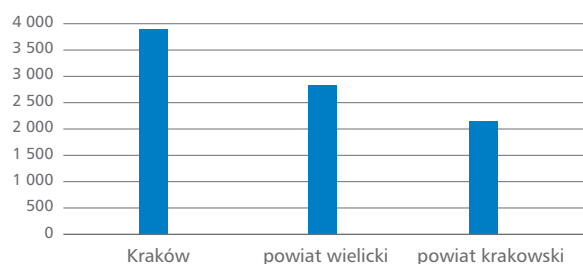
Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

Analiza rynku wynajmu domów w Krakowie oraz powiecie krakowskim i wielickim uwidoczniała znaczną różnicę w cenach ofert wynajmu domów zlokalizowanych w mieście oraz domów z okolicznych powiatów. W Krakowie średnia cena wynajmu domu wynosiła w 2008 roku 3 874 PLN. W powiecie wielickim za wynajęcie domu trzeba było zapłacić średnio o ponad 1 000 PLN mniej niż w Krakowie. Najtańsze było wynajęcie domu w powiecie krakowskim. Cena wynajmu wyniosła tam 2 133 PLN. Należy jednak zaznaczyć, że podaż domów na wynajem była

bardzo mała, dlatego osoby decydujące się na wynajem tego typu nieruchomości czekał trudniejszy proces poszukiwania niż w przypadku mieszkań. Szczególnie, że rozpiętość cenowa ofert była znaczna – od niewiele ponad 1 000 do 10 000 PLN za miesiąc wynajmu.

### Wykres III.20.

Ceny wynajmu domów [w PLN]



Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

## Podsumowanie

- W 2008 roku najszybciej wzrastały stawki za wynajem mieszkań jednopokojowych.
- Za wynajem mieszkania w dzielnicy Stare Miasto trzeba było zapłacić prawie dwa razy więcej niż w dzielnicy Wzgórza Krzesławickie.
- Największą grupę mieszkań oferowanych do wynajmu stanowiły lokale dwupokojowe.
- Rozpiętość cenowa stawek za wynajem domów, w Krakowie i w strefie podmiejskiej, była bardzo znaczna i wynosiła od 1 000 do 10 000 PLN miesięcznie.

### III. Rynek mieszkaniowy

## 4. Kamienice i powierzchnie zabytkowe



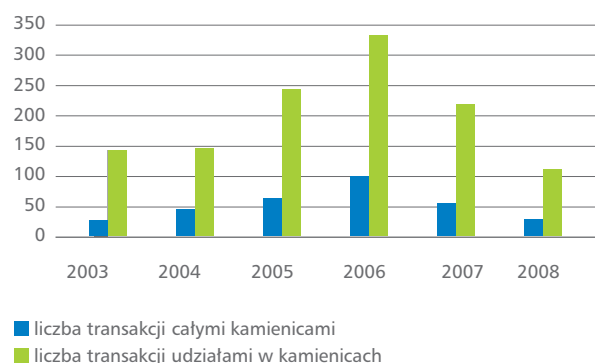
Zabytkowe kamienice są dominującą formą urbanistyczną zabudowy wielorodzinnej w centrum Krakowa, obejmującą najstarszą część Śródmieścia, Krowodrzy i Podgórze. Cechą charakterystyczną kamienic jest ich atrakcyjne położenie w najlepszych lokalizacjach miasta oraz walory architektoniczne, historyczne i artystyczne. Najlepsze lokalizacje generują najwyższe dochody z czynszów i usług (turystyka i gastronomia), a niepowtarzalność architektoniczna i historyczna budynku jest źródłem dobrej marki dla właściciela. Dlatego można mówić o odrębnym segmencie rynku nieruchomości – rynku kamienic, z jego własną dynamiką, popytem i podażą.

Specyfiką tego rynku jest jego ograniczona podaż, a nowe oferty sprzedaży kamienic są najczęściej wynikiem regulacji stanów prawnych, zwłaszcza prawa własności. Najmodniejsze ulice, wzdłuż których rozciąga się zabytkowa i przedwojenna zabudowa mieszkalna, to w Śródmieściu obszar Plant, z ulicą Floriańską, Rynkiem Głównym, Grodzką i Szewską, dalej przedwojenna dzielnica Kazimierz z ulicą Szeroką, Krakowską i Starowiślną, ponadto ulica Stradomska, Zwirzywiecka, Karmelicka, Długa, Lubicz, Grzegórzecka. W Krowodrzy najatrakcyjniejszy jest Salwator wokół Placu Na Stawach i ul. Kościuszki oraz obszar ul. Lea, ul. Królewskiej, ul. Mazowieckiej i Wrocławskiej. Stare Podgórze to przede wszystkim ulice Kalwaryjska i Limanowskiego z przecznicami, ale coraz modniejsze są tereny powyżej tych ulic na Wzgórzu Lasoty (ul. Zamojskiego, ul. Parkowa) oraz Dębni.

Obrót rynkowy kamienicami w Krakowie występuje na obszarze trzech dawnych dzielnic: Śródmieścia, Krowodrzy i Podgórze. Na podstawie zarejestrowanych w trzech pierwszych kwartałach transakcji sprzedaży oszacowano, że w 2008 roku nastąpił gwałtowny spadek obrotów na rynku: zawarto o 50% mniej transakcji sprzedaży kamienic lub ich udziałów, a wartość obrotów zmalała o 40% w stosunku do 2007 roku. Równocześnie wzrosła o 14% średnia cena jednostkowa kamienicy (1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej) w ciągu tego roku.

Wykres III.21.

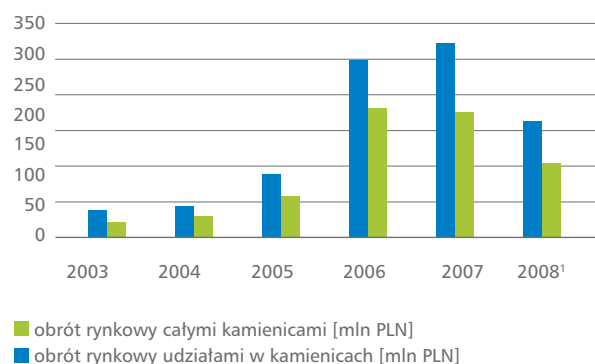
Liczba transakcji na rynku kamienic w latach 2003-2008



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Wykres III.22.

Obrót rynkowy kamienicami i udziałami w kamienicach w latach 2003-2008



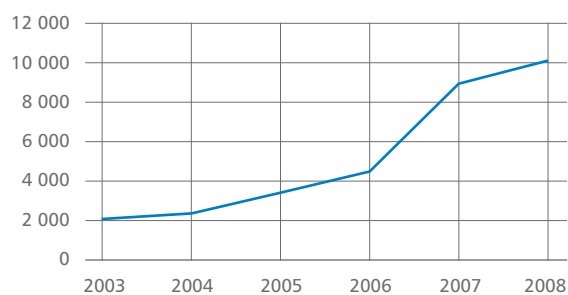
<sup>1</sup> wielkości szacowane na podstawie danych z III kwartału 2008 roku  
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Liczba zawartych transakcji w 2008 roku gwałtownie spadła do poziomu z 2003 roku. Właściciele zmieniło zaledwie ponad osiemdziesiąt kamienic, dwukrotnie mniej niż w 2007

roku. Obroty spadały jednak znacznie wolniej i wciąż były wysokie w porównaniu z latami 2003-2005. Świadczy to o szybko malejącym popycie na powierzchnie w centrum miasta, spowodowanym wciąż wysokimi cenami na rynku.

### Wykres III.23.

Średnia cena 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej kamienicy w Śródmieściu [w PLN/m<sup>2</sup>]



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Potwierdzeniem tej sytuacji na rynku był obserwowany wzrost cen 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej kamienic. Po boomie na rynku nieruchomości w latach 2006-2007, gdy ceny rosły w tempie kilkudziesięciu procent rocznie, w 2008 roku dynamika wzrostu wyraźnie opadła do 14%, a pod koniec roku rozpoczął się już niewielki spadek cen.

Rok 2008 to czas zmiany trendu, przesilenia na rynku kamienic – popyt spadł, ale mimo to ceny utrzymywały się na wysokim poziomie, natomiast podaż wyraźnie wzrosła.

Na przełomie 2008 i 2009 roku oferowano do sprzedaży prawie 180 kamienic. Oznacza to 80% wzrost podaży w stosunku do roku poprzedniego. Największa liczba oraz wartość oferowanych kamienic dotyczyła obszaru Śródmieścia (prawie 100 ofert), wyraźnie mniej nieruchomości było do kupienia w Krowodrzy (30) i Podgórzu (50). Najdroższa kamienica oferowana była na ulicy Stradomskiej za cenę 65 000 000 PLN.

### Tabela III.9.

Średnie i najwyższe ceny ofertowe kamienic [w PLN/ m<sup>2</sup>]

	Średnia cena	Najwyższa cena
Śródmieście	10 000	35 000
Podgórze	8 000	16 000
Krowodrza	7 000	11 000

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl





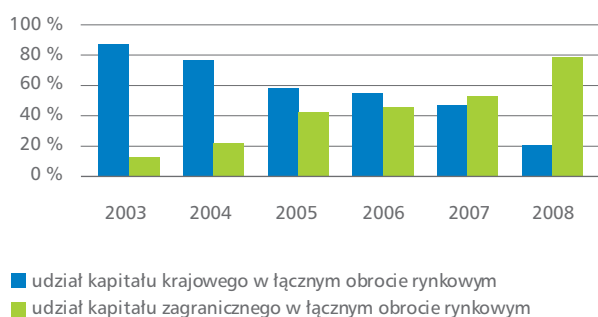


W 2008 roku sprzedano aż 3 kamienice w Śródmieściu za ponad 10 000 000 PLN każdą, a najdroższe kamienice w Krowodrzy i Podgórzu kosztowały ponad 3 500 000 PLN. Średni wydatek na zakup kamienicy w Krakowie to 5 200 000 PLN. 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej kamienicy nie przekroczył 20 000 PLN/m<sup>2</sup> nawet w najdroższych punktach miasta (Rynek Główny, Floriańska, Grodzka, Szewska).

Szacuje się, że obrót na rynku kamienic w 2008 roku wyniósł nieco ponad 300 mln zł, co oznacza spadek w stosunku do 2007 roku o ok. 40% (liczba transakcji spadła o 50%). Dane te wskazują, że największy napływ kapitału inwestycyjnego miał miejsce w 2006 roku, gdy zarejestrowano największą liczbę transakcji przy rosnących cenach i malejącej podaży. Natomiast 2008 rok był okresem realizacji zysków i odsprzedaży kamienic (jako budynków lub jako nieruchomości lokalowych po podziale), stąd gwałtowny wzrost cen i ich podaży przy jednoczesnym spadku popytu.

### Wykres III.24.

#### Struktura kapitału inwestycyjnego



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

Kraków wciąż jest rynkiem o znaczeniu ponadregionalnym, międzynarodowym. Analiza transakcji na obszarze Kazimierza i okolic ul. Stradomskiej wskazuje na coraz większy udział zagranicznego kapitału, głównie z państw Unii Europejskiej, USA i Izraela. W 2008 roku można mówić nawet o dominacji kapitału zagranicznego w stosunku do krajowego – jego udział w obrotach szacuje się na prawie 80%, podczas gdy w 2007 roku wynosił on 53%, a na przykład w 2003 roku tylko 13%.

Oprócz czynników makroekonomicznych obserwowanych już w latach poprzednich, takich jak wejście Polski do UE, wzrost gospodarczy i hossa na rynku nieruchomości, istotną jest także bardzo dobra marka turystyczna Krakowa. Owocem gwałtownego wzrostu ruchu turystycznego w mieście, opisywanym w mediach jako jedna z kilku stolic turystycznych Europy, jest rosnące zaangażowanie inwestorów branży turystycznej.

W ostatnich latach inwestycje związane z turystyką są jedną z głównych strategii inwestycyjnych na rynku kamienic. Wprawdzie w ścisłym centrum brak jest wolnych terenów pod budowę hoteli i innych obiektów turystycznych, ale zauważalny jest popyt na małe hoteliki i hostele (nieskategoryzowane obiekty o niższym standardzie od hoteli i pensjonatów, ale oferujące znacznie tańsze noclegi). Kamienice, będące dotychczas budynkami wielorodzinnymi, modernizowane są pod funkcje turystyczne w całości lub w części, często z wykorzystaniem parteru i piwnic na lokale gastronomiczne.

W dalszym ciągu duży odsetek wśród kupujących stanowią „rentierzy” inwestujący swoje nadwyżki finansowe w nieruchomości, które powinny im przynosić stałe źródło dochodów z wynajmu. W tym przypadku podstawą do negocjacji ceny sprzedaży jest stopa zwrotu z inwestycji. Tę grupę inwestorów interesują głównie kamienice przy głównych ciągach handlowych, takich jak Floriańska, Grodzka, Szewska, Rynek Główny.

### Podsumowanie

- W 2008 roku z rynku kamienic i powierzchni zabudowanych zniknęli inwestorzy krótkoterminowi (odsprzedający szybko poszczególne mieszkania i czerpiący zysk z różnicy cen oraz adaptacji dodatkowych powierzchni strychowych i nadbudowy kolejnych kondygnacji mieszkalnych), dla których obowiązujące ceny były już zbyt wysokie – była to główna przyczyna załamania się popytu.
- Po okresie stagnacji w 2008 roku, przewiduje się, że kapitał inwestycyjny powróci na rynek kamienic, a ich ceny osiągną nowe rekordy, gdyż są to nieruchomości najlepiej położone w Krakowie, unikatowe jako dobra kultury i dzieła wybitnych architektów. Moda na apartamenty w zabytkowym centrum najmłodniejszego miasta w Polsce będzie wciąż nakręcała koniunkturę w tym segmencie rynku.
- Dodatkową przesłanką do powrotu inwestorów na rynek kamienic jest znaczące osłabienie polskiej waluty względem euro i dolara, co oznacza dla inwestorów zagranicznych obniżkę cen.



# 5.1. Domy jednorodzinne w Krakowie

### Rynek ofert

W 2008 roku oferty sprzedaży budynków jednorodzinnych oscylowały najczęściej w przedziale od 800 000 PLN do 1 500 000 PLN. Większość ofert zawierała się w przedziale od 4 000 PLN/m<sup>2</sup> do 7 000 PLN/m<sup>2</sup>. Przeważały oferty domów położonych na stosunkowo małych działkach (3,5-8 arów). W ofercie najczęściej występowały domy o powierzchni od 150 m<sup>2</sup> do 270 m<sup>2</sup>. Przeciętna oferta na rynku to dom o powierzchni 200 m<sup>2</sup>, położony na pięcioarowej działce, oferowany za ok. 1 100 000 PLN. Najdroższe domy rzadko przekraczały cenę ofertową 2 600 000 PLN, powierzchnię budynku 400 m<sup>2</sup> i powierzchnię działki 15 arów. W skali roku oferty cenowe domów wykazywały tendencję spadkową – w grudniu były niższe o ok. 12% w porównaniu do ofert z początku roku.

### Rynek pierwotny

W 2008 roku realizowano lub ogłoszono budowę ponad 220 budynków jednorodzinnych, w większości w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, co przełożyło się na powierzchnię ponad 34 000 m<sup>2</sup>.

Cena oferowanych domów była uzależniona od lokalizacji, stanu wykończenia, standardu i wielkości działki – choć w tym ostatnim aspekcie widać tendencję do zagęszczania zabudowy. Zakres notowanych cen zawierał się w przedziale 4 000-8 000 PLN/m<sup>2</sup>, przy czym nieliczne oferty przekraczały 6 000 PLN/m<sup>2</sup>.

Inwestycje te lokowane były w większości na obrzeżach miasta – najwięcej w Podgórzu w rejonie Podgórek Tynieckich – Sidziny (w Sidzinie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego) oraz Swoszowic. Unikany przez deweloperów lokalizacjami były natomiast tereny Nowej Huty. Wprawdzie na tym obszarze powstawały pojedyncze zespoły domów, niemniej były to inwestycje realizowane przez małych przedsiębiorców.

### Rynek wtórny

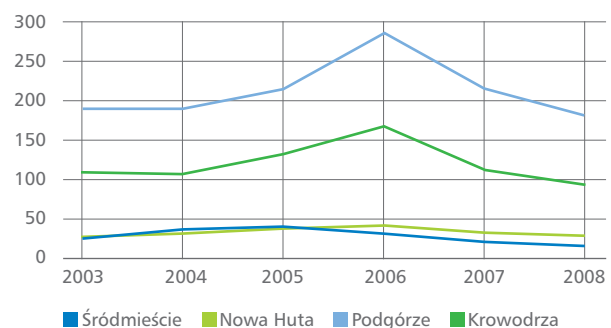
W 2008 roku aktywność rynku w segmencie domów jednorodzinnych zmniejszyła się do poziomu z 2003 roku. Malejąca liczba transakcji wynikała z wysokich cen, które stanowiły znaczącą barierę popytu. Pod koniec 2008 roku decydujący wpływ na aktywność rynku miał ogólnoswiatowy kryzys finansowy.

Pod względem struktury terytorialnej omawianego sektora rynku tradycyjnie najbardziej aktywną częścią Krakowa była dzielnica Podgórze, w której w ostatnich latach wybudowano najwięcej nowych domów. Dzielnica ta jest również najbardziej rozległa, stąd też największa liczba rejestrowanych tam transakcji.

Drugą dzielnicą pod względem aktywności rynku była Krowodrza. W pozostałych dwóch dzielnicach – Śródmieściu i Nowej Hucie – odnotowano dużo mniej transakcji sprzedaży domów jednorodzinnych.

### Wykres III.25.

Liczba transakcji dotyczących domów jednorodzinnych w latach 2003-2008



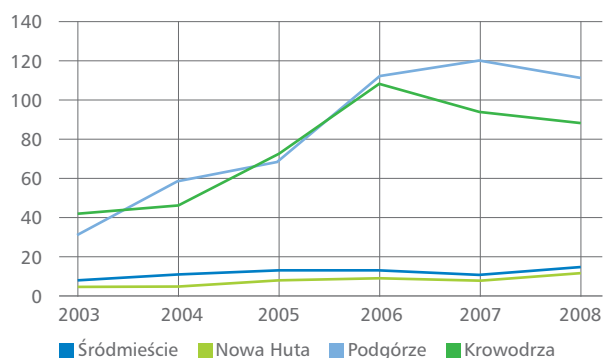
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl



Podgórze i Krowodrza znalazły się również na czele rankingu dotyczącego wielkości obrotu w omawianym sektorze rynku. Spadki wielkości obrotu nie były jednak tak wyraźne, jak spadek liczby zawieranych transakcji, co było wynikiem utrzymującego się wysokiego poziomu cen domów.

### Wykres III.26.

Łączny obrót domami jednorodzinnymi w Krakowie w latach 2003-2008 [w mln PLN]

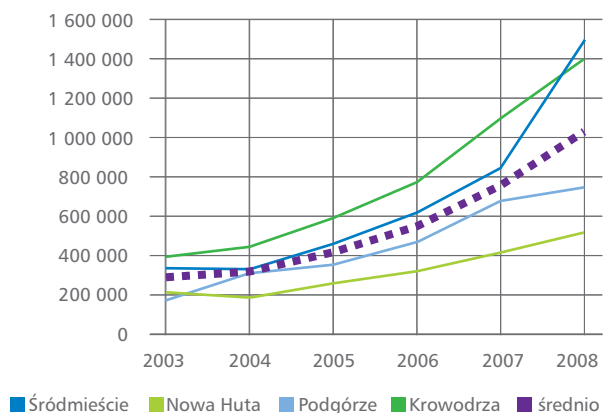


Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Średnia cena za dom w 2008 roku przekroczyła 1 000 000 PLN. We wszystkich dzielnicach odnotowano wzrost średniej ceny w stosunku do średniej ceny z 2007 roku. Wynikało to głównie z transakcji zawieranych w pierwszej połowie roku. Pod koniec 2008 roku odnotowano spadek cen w porównaniu z początkiem roku. Najdroższymi dzielnicami były Śródmieście i Krowodrza, a najtaniej można było kupić dom w Podgórzu i w Nowej Hucie.

### Wykres III.27.

Średnie ceny za dom jednorodzinny w Krakowie w latach 2003-2008 [w PLN]

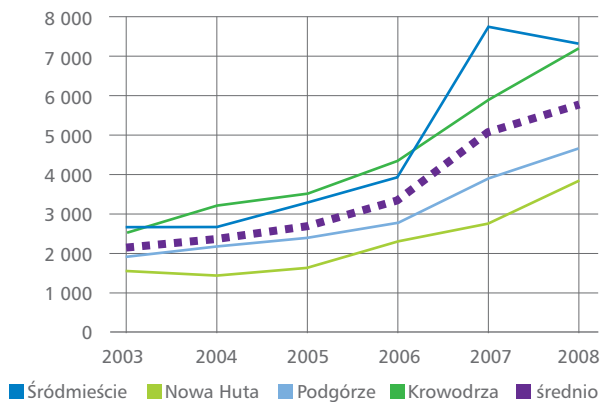


Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Najwyższe ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni budynku notowane były w Śródmieściu i Krowodrzy, która charakteryzowała się największą dynamiką cen. W tej dzielnicy budowano najczęściej bardzo okazałych domów, które znajdowały nabywców na rynku wtórnym. W Śródmieściu w 2008 roku zanotowano spadek cen, co może być związane ze spadkami cen na rynku mieszkań – małe domy w Śródmieściu są często substytutem lokali mieszkalnych. Może też to być wynik transakcji budynkami starszymi, do remontu – z uwagi na niewielką liczbę zawieranych transakcji na tym obszarze średnia cena transakcyjna 1 m<sup>2</sup> uległa zmniejszeniu.

### Wykres III.28

Średnie ceny za 1 m<sup>2</sup> powierzchni budynku w Krakowie w latach 2003-2008 [w PLN]

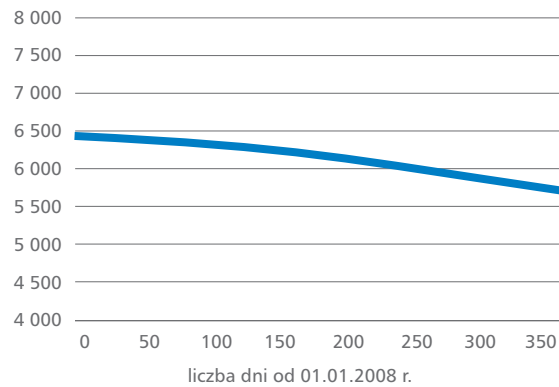


Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Z wykresu zmian cen wynika, że od początku roku ceny obniżyły się o około 12 %.

### Wykres III.29.

Zmiany cen domów jednorodzinnych w Krakowie [w PLN/m<sup>2</sup>]



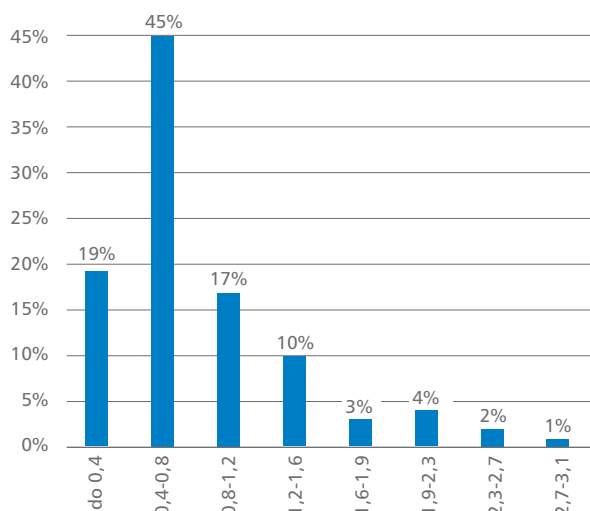
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

W 2008 roku największym popytem cieszyły się domy w przedziale cenowym od 400 000 PLN do 800 000 PLN. W przedziale cen od 800 000 PLN do 1 600 000 PLN sprzedano 27% z ogólnej liczby domów. Obrót domami w cenie powyżej 1 600 000 PLN stanowił margines rynku. Najdroższy dom został sprzedany w dzielnicy Krowodrza. Był to położony na Woli Justowskiej budynek o powierzchni 340 m<sup>2</sup>, który sprzedano za 3 100 000 PLN.



**Wykres III.30.**

Udział transakcji domami jednorodzinnymi w poszczególnych przedziałach cenowych [w mln PLN]

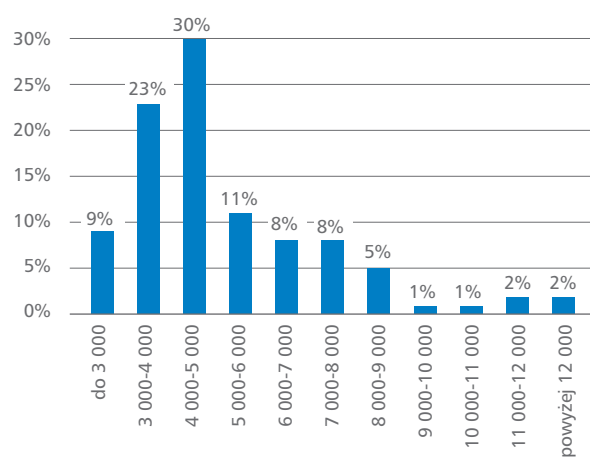


Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

W przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> najczęściej domów kupiono za 4 000-5 000 PLN/m<sup>2</sup>. W cenie do 8 000 PLN/m<sup>2</sup> zawarto ponad 90% wszystkich transakcji. Domy droższe stanowiły niewielki ułamek transakcji. Najdroższy w tej kategorii dom sprzedano również na Woli Justowskiej za cenę nieco ponad 13 000 PLN/m<sup>2</sup>.

**Wykres III.31.**

Udział transakcji domami jednorodzinnymi w poszczególnych przedziałach cenowych [PLN/m<sup>2</sup>]



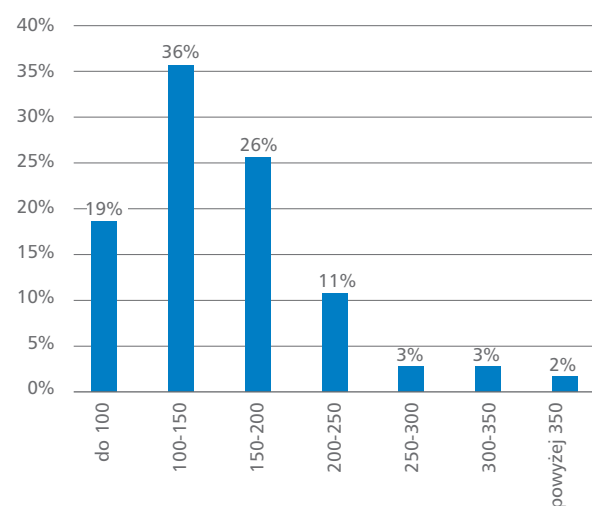
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl



Najwięcej transakcji sprzedaży dotyczyło domów o powierzchni 100-150 m<sup>2</sup>. Dużym zainteresowaniem cieszyły się również domy większe o powierzchni 150-200 m<sup>2</sup>. W przedziale powierzchni 100-200 m<sup>2</sup> zawarto ponad 60% wszystkich transakcji. Największy dom został sprzedany w Śródmieściu. Był to przedwojenny budynek o powierzchni 365 m<sup>2</sup>, który został sprzedany za 2 100 000 PLN.

**Wykres III.32.**

Udział transakcji domami jednorodzinnymi w poszczególnych przedziałach powierzchni domów w 2008 [w m<sup>2</sup>]

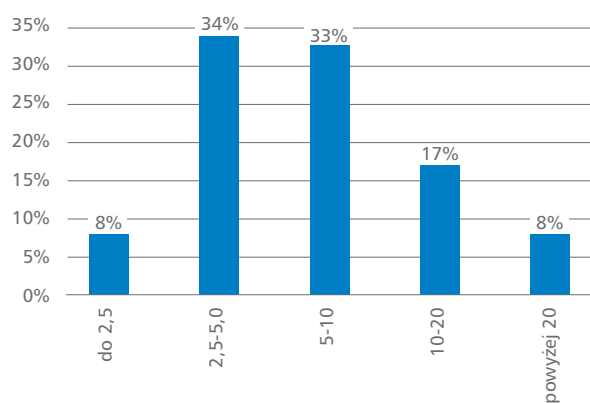


Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Najmniej budynków jednorodzinnych sprzedanych w 2008 roku położonych było na działkach o powierzchni poniżej 2,5 ara oraz powyżej 20 arów. Aż 67% sprzedanych nieruchomości posiadało działki o powierzchni od 2,5 do 10 arów.

### Wykres III.33.

Udział transakcji domami jednorodzinnymi w poszczególnych przedziałach powierzchni działek w 2008 roku [w arach]



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

## Podsumowanie

- Rynek domów jednorodzinnych w Krakowie w 2008 roku wykazywał w odniesieniu do 2007 roku tendencję spadkową zarówno w zakresie wielkości obrotów, jak i liczby sprzedanych domów.
- Zmniejszona aktywność tego rynku wynikała w głównej mierze z utrzymujących się wysokich cen (zwłaszcza na początku roku), które stanowiły barierę popytu. Pod koniec roku malejąca aktywność rynku była wynikiem kryzysu finansowego.
- W całym 2008 roku obserwowano spadek cen domów.
- Przeciętne ceny na koniec 2008 roku były o 12-15% niższe od średnich cen z początku roku.
- Najwięcej transakcji sprzedaży w 2008 roku dotyczyło domów o powierzchni 100-150 m<sup>2</sup>, budowanych na działkach o powierzchni od 2,5 do 10 arów.



### III. Rynek mieszkaniowy

## 5.2. Domy jednorodzinne w strefie podmiejskiej



Wysokie ceny mieszkań oraz gruntów w granicach administracyjnych Krakowa, w dobie boomu na rynku nieruchomości, który miał swoje apogeum w 2007 roku, w naturalny sposób wywołały zainteresowanie terenami gmin podkrakowskich. Od 2003 roku do 2007 roku następował stały wzrost liczby zawieranych umów kupna-sprzedaży domów w strefie podmiejskiej. Jednakże w 2008 roku w powiecie krakowskim odnotowano spadek o 12% liczby sfinalizowanych transakcji (573 zawarte umowy kupna-sprzedaży w 2008 roku przy 650 w 2007 roku). W powiecie wielickim dynamika zmian była wyraźnie mniejsza – liczba transakcji spadła o 7% (304 transakcje w 2008 roku, przy 326 w 2007 roku).

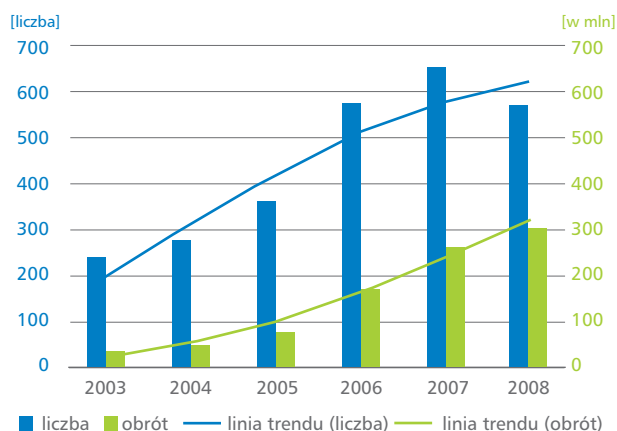
Pomimo zmniejszenia liczby zawartych umów kupna-sprzedaży, na rynku miał miejsce 16% wzrost obrotu, czyli sumarycznej kwoty z wszystkich transakcji nieruchomości w danym roku (262 400 000 PLN w 2007 roku i 304 600 000 PLN w 2008 roku). Świadczyło to o znacznym wzroście ceny transakcyjnej w przeliczeniu na 1 umowę. W powiecie wielickim odnotowano natomiast 25% wzrost obrotu (108 900 000 PLN w 2007 roku i 136 600 000 PLN w 2008 roku).

Linie trendu na wykresie liczby transakcji i obrotu w powiecie krakowskim ilustrują spadkową tendencję liczby transakcji i wzrostową tendencję wolumenu obrotu. W powiecie wielickim przebieg linii trendu potwierdza stabilizację liczby transakcji w ostatnich 3 latach, przy czym w 2008 roku tendencja jest wyraźnie malejąca.

Największą liczbę transakcji w przypadku domów jednorodzinnych zanotowano w gminach Zielonki, Zabierzów, Wielka Wieś, Mogilany i Michałowice. W tych obszarach średnie ceny transakcyjne były najwyższe.

Wykres III.34.

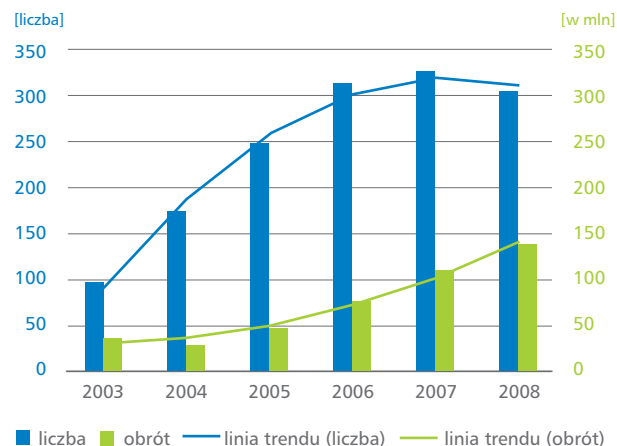
Liczba transakcji i obrót domami w powiecie krakowskim



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Wykres III.35.

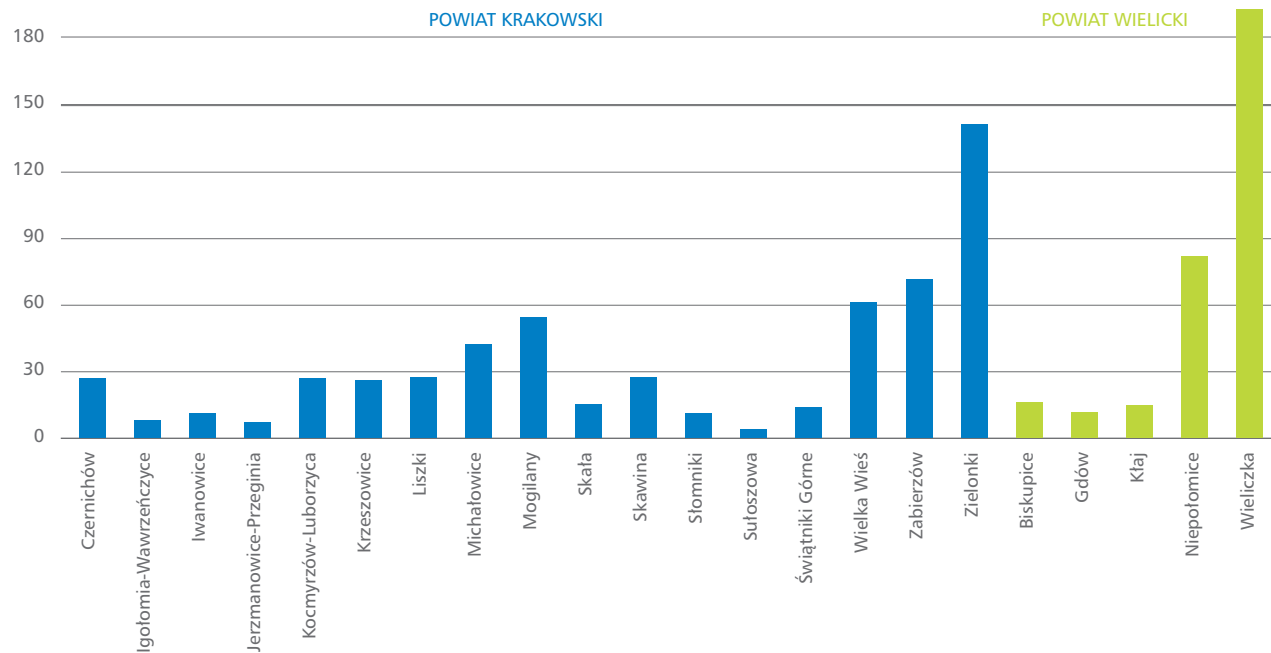
Liczba transakcji i obrót w powiecie wielickim



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

**Wykres III.36.**

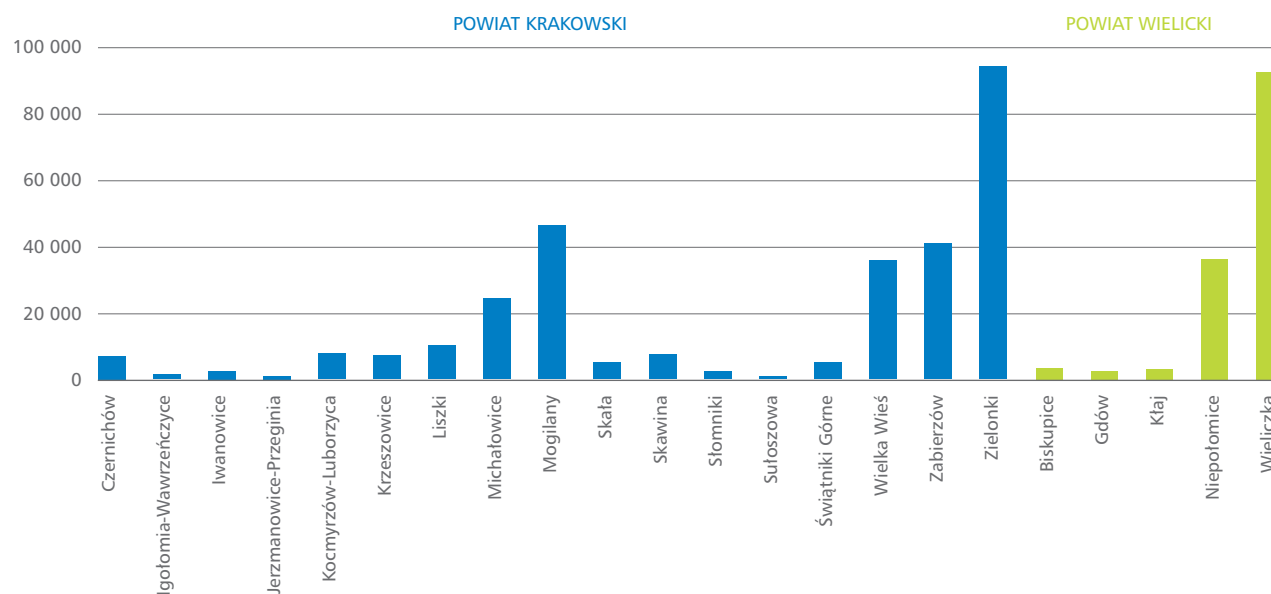
Liczba transakcji sprzedaży domów jednorodzinnych w gminach powiatu krakowskiego i wielickiego



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

**Wykres III.37.**

Wartość obrotu domami jednorodzinными w gminach powiatu krakowskiego i wielickiego [w tys. PLN]

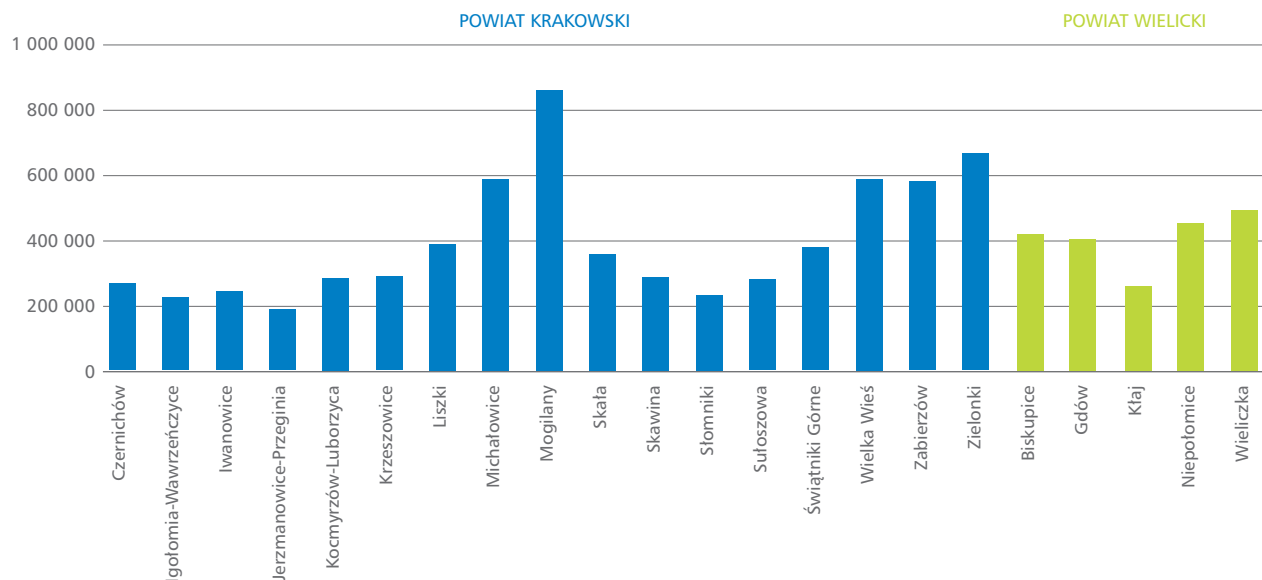


Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl



### Wykres III.38.

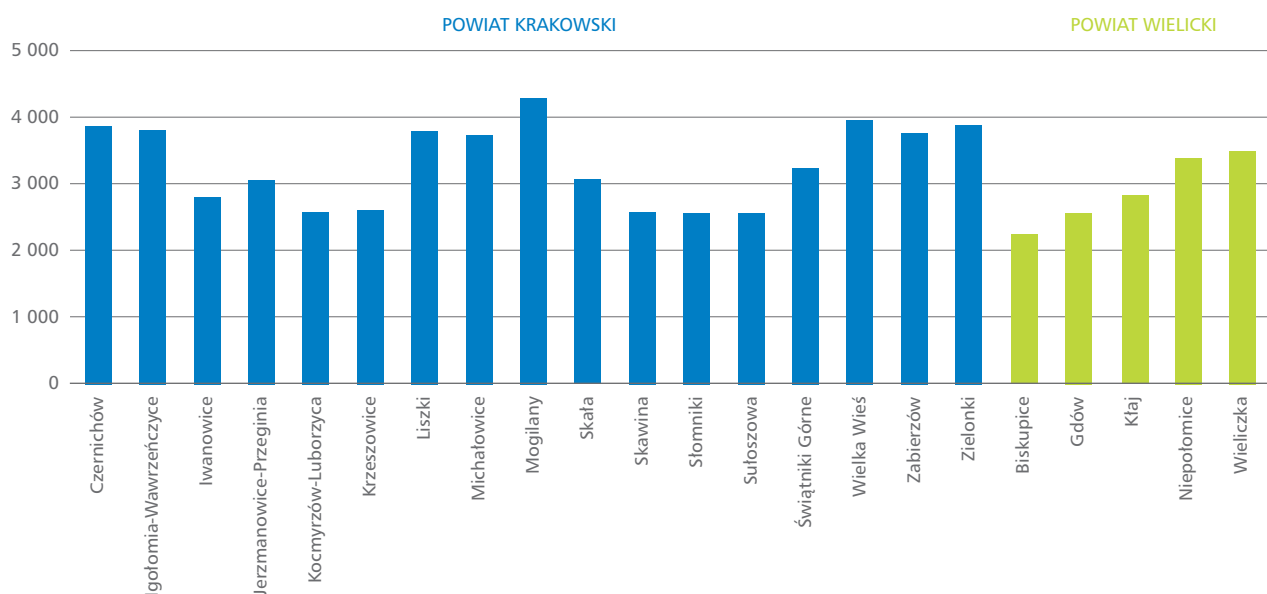
Średnia cena transakcyjna domów jednorodzinnych w gminach powiatu krakowskiego i wielickiego [w PLN]



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnr.pl

### Wykres III.39.

Średnia cena 1m<sup>2</sup> domów jednorodzinnych w gminach powiatu krakowskiego i wielickiego [w PLN/m<sup>2</sup>]<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Średnia cena 1 m<sup>2</sup> obliczona z transakcji, w których podana była powierzchnia użytkowa budynku

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnr.pl



Największy obrót kwotowy zanotowano w gminie Zielonki, podobnie jak najwyższą średnią cenę transakcyjną – we wsi Januszowice (rezydencja sprzedana za 3 115 000 PLN).

W powiecie wielickim zdecydowana większość transakcji przypadła na gminę Wieliczka, po niej lokowały się tereny gminy Niepołomice.

W 2008 roku najdroższą w powiecie wielickim transakcją odnotowano w Zabierzowie Bocheńskim (gmina Niepołomice). Wartość sprzedanego domu wyniosła 1 500 000 PLN.

Duży udział w rynku domów w 2008 roku, podobnie jak w latach ubiegłych, mieli deweloperzy. Osiedla domów jednorodzinnych realizowane były w gminach przyległych do Krakowa – Zielonkach, Zabierzowie, Michałowicach oraz Mogilanach.

**Tabela III.10.**

**Ceny sprzedaży deweloperskich z wybranych gmin powiatu krakowskiego [w PLN/m<sup>2</sup>]**

	Zabierzów	Michałowice	Zielonki	Wielka Wieś
Cena średnia	4 057	3 622	3 925	3 927
Cena minimalna	3 053	1 781	2 038	2 279
Cena maksymalna	6 648	5 063	5 292	4 745

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

W ofercie sprzedaży na koniec 2008 roku w powiecie krakowskim znajdowało się około 1 730 domów. Oferty obejmowały domy gotowe do zamieszkania oraz wymagające różnych prac budowlanych (w stanie do remontu lub w trakcie budowy – stan surowy otwarty i zamknięty, stan do wykończenia).

Ceny nieruchomości były zróżnicowane, istotną rolę odgrywała lokalizacja domu. Najliczniejsze oferty dotyczyły budynków w gminach Zielonki, Michałowice, Mogilany i Zabierzów, najdroższe proponowane były w Mogilanach. Natomiast jedna z najdroższych ofert – 7 000 000 PLN dotyczyła domu o powierzchni 170 m<sup>2</sup> w Cianowicach w gminie Skąta.

W gminie Zielonki w 2008 roku zanotowano 295 ofert sprzedaży domów jednorodzinnych. Minimalna cena ofertowa wyniosła 340 000 PLN, a maksymalna 2 500 000 PLN. Najtańsze oferty dotyczyły domów w stanie surowym, w bardziej peryferyjnej lokalizacji. 31 nieruchomości (około 13%), oferowano za cenę przekraczającą 1 000 000 PLN, a 8 spośród nich – za przeszło 2 000 000 PLN. Ceny ofertowe w gminie Zielonki, w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup>, były zróżnicowane (min. 1 948 PLN/m<sup>2</sup>, max. 7 667 PLN/m<sup>2</sup>). Aż 77% cen ofertowych mieściła się w przedziale 2 500-5 000 PLN/m<sup>2</sup>, a 13% w przedziale 5 000/m<sup>2</sup> i powyżej.

Gmina Michałowice to kolejny pod względem liczby ofert obszar powiatu krakowskiego. Było tutaj ponad 291 ofert sprzedaży domów jednorodzinnych. Minimalna cena ofertowa wyniosła 280 000 PLN, a maksymalna 4 690 000 PLN. Prawie 30 nieruchomości (tj. 14%), oferowano za cenę przekraczającą 1 000 000 PLN. Ceny ofertowe w gminie Michałowice, w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup>, również były zróżnicowane (min. 1 786 PLN/m<sup>2</sup>, max. 10 422 PLN/m<sup>2</sup>). Aż 72% domów mieściło się w przedziale cenowym 2 500-5 000 PLN/m<sup>2</sup>, a 12% kosztowało ponad 5 000 PLN/m<sup>2</sup>.



W gminie Mogilany było ponad 230 ofert sprzedaży domów jednorodzinnych. Minimalna cena ofertowa wyniosła 450 000 PLN, maksymalna natomiast 4 800 000 PLN. Jedną trzecią z wszystkich nieruchomości przedstawiono do sprzedaży z ceną przekraczającą 1 000 000 PLN, w tym 20 nieruchomości z ceną ponad 2 000 000 PLN. Ceny ofertowe w gminie Mogilany, w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup>, były również bardzo zróżnicowane (min. 1 412 PLN/m<sup>2</sup>, max. 14 000 PLN/m<sup>2</sup>), jednak przeważały ceny wyższe niż w innych gminach powiatu krakowskiego: 54% cen mieściło się w przedziale 2 500-5 000 PLN/m<sup>2</sup>, 35% cen przekroczyło 5 000 PLN/m<sup>2</sup> (ceny ponad 6 000 PLN/m<sup>2</sup> dotyczyły 22% ofert). W przedziale 2 000-3 000 PLN/m<sup>2</sup> mieści się 20% ofert.

W gminie Zabierzów odnotowano 173 oferty. Kolejne co do liczby ofert były gminy: Skawina (117 ofert), Wielka Wieś (106 ofert), Świątniki Górne (91 ofert), Krzeszowice (86 ofert), Liszki (64 oferty), Kocmyrzów-Luborzyca (58 ofert), Jerzmanowice-Przebinia (32 oferty). W pozostałych gminach powiatu krakowskiego: Iwanowice, Słomniki, Igołomia-Wawrzeńczyce i Sułoszowa odnotowano w sumie 34 oferty. Większość cen ofertowych mieściła się w przedziale od 2 500 do 4 000 PLN/m<sup>2</sup>. W ofercie przeważały nieruchomości eksponowane na rynku od 2008 roku.

W gminie Wieliczka na koniec 2008 roku było 500 ofert sprzedaży nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi w cenach od 400 000 PLN. Cena ofertowa mieściła się z reguły w przedziale 2 000-4 000 PLN/m<sup>2</sup>, natomiast w najdroższych lokalizacjach przekroczyła nawet 9 000 PLN/m<sup>2</sup>.

Gmina Niepołomice jest drugim ważnym obszarem rynku nieruchomości na terenie powiatu wielickiego. Zamieszczono tutaj ponad 300 ofert sprzedaży domów

jednorodzinnych. Zwraca uwagę duża liczba ofert budynków niewykończonych, za cenę najczęściej około 350 000 PLN. W przypadku inwestycji zakończonych trzeba było liczyć się z wydatkiem nawet 1 000 000 PLN za nieruchomość (około 5 000 PLN/m<sup>2</sup>), ale można również było znaleźć oferty w granicach 500 000 PLN.

Na terenie gminy Biskupice zanotowano 20 ofert. Za cenę 380 000 PLN można było kupić dom w stanie surowym otwartym, natomiast dom w stanie deweloperskim za 560 000 PLN. Cena ofertowa mieściła się tam w przedziale 2 400-3 440 PLN/m<sup>2</sup>.

W gminie Gdów oferowano do sprzedaży 30 domów. Cena ofertowa wynosiła nawet 5 500 PLN/m<sup>2</sup>.

W gminie Kłaj było około 20 ofert. Za cenę 309 000 PLN można było nabyć dom w stanie surowym otwartym, natomiast domy wykończone oferowano za 430 000 lub 590 000 PLN. Ceny ofertowe domów wykończonych zawierają się w przedziale 400 000-800 000 PLN.

W 2008 roku na rynku domów jednorodzinnych zaobserwowano spowolnienie, a nawet stagnację. Okres ekspozycji na rynku (interwał czasu pomiędzy zamieszczeniem oferty a chwilą sprzedaży) znacznie się wydłużył. W dalszym ciągu poszukiwane były nieruchomości w odległości do 25 km od Krakowa. Znaczący udział w ofercie rynkowej stanowiły domy w zabudowie bliźniaczej i szeregowej budowane przez deweloperów, którzy znakomicie wykorzystali popyt na „dom pod miastem”. Małym zainteresowaniem cieszyły się natomiast domy z lat 70. i 80. XX w. W 2009 roku można oczekiwać spadku na rynku domów jednorodzinnych (dotyczy to zarówno średniej ceny całej nieruchomości, jak i średniej ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni domów).

## Podsumowanie

- W 2008 roku nastąpił znaczny wzrost średniej ceny jednostkowej transakcji, zarówno w powiecie krakowskim (16%), jak i wielickim (25%).
- Najwięcej transakcji na rynku nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi miało miejsce w gminach, w których ceny tych nieruchomości były najwyższe.
- Istotną rolę w kształtowaniu rynku domów jednorodzinnych w gminach sąsiadujących z Krakowem odgrywały realizacje deweloperskie. W ostatnich latach wokół Krakowa powstały zorganizowane osiedla domów. Ceny w tych osiedlach odpowiadały cenom średnim z rynku lokalnego lub były nieco wyższe. Ceny te dotyczyły tzw. stanu deweloperskiego.
- Ze względu na zmniejszający się popyt przy dużej podaży nieruchomości, należy spodziewać się spadku cen oraz spadku liczby transakcji na rynku.

**IV.**

Grunty



## IV. Grunty

# 1. Grunty w Krakowie

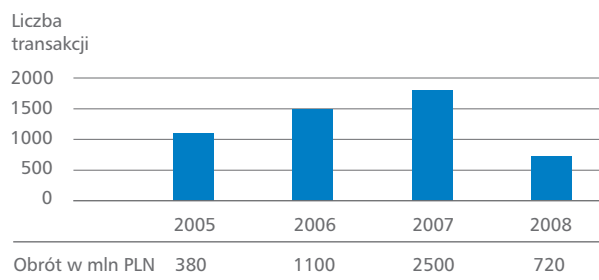


W Krakowie po wyraźnym wzroście cen gruntów w latach 2006 i 2007, rok 2008 przyniósł stagnację – istotny spadek liczby transakcji i wartości obrotu. W 2007 roku wartość wynikająca ze zrealizowanych transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych wyniosła około 2,5 mld PLN przy wolumenie obrotu na poziomie około 1 800 transakcji. W 2008 roku zanotowano ponad 50% spadek liczby transakcji i 70% spadek obrotów. To, co było charakterystyczne w latach 2006 i 2007, a więc nie należące do rzadkości transakcje opiewające na kilkadziesiąt i kilkaset milionów złotych odeszły w zapomnienie. Zanotowano jedynie około 10 transakcji sprzedaży gruntów o wartości ponad 10 000 000 PLN. Przejawem przesilenia rynku w 2008 roku jest również liczba transakcji gruntami o dużych powierzchniach – zanotowano jedynie około 10 transakcji gruntami o powierzchni co najmniej 2 ha.

W latach 2006 i 2007 istotne znaczenie miały również transakcje wielkopowierzchniowymi terenami z zabudowaniami przeznaczonymi do rozbiórki, czyli nieruchomości do rewitalizacji (tereny inwestycyjne). Takich transakcji w 2008 roku prawie nie było.

### Wykres IV.1.

#### Liczba transakcji i wartość obrotu gruntami w Krakowie<sup>1</sup>



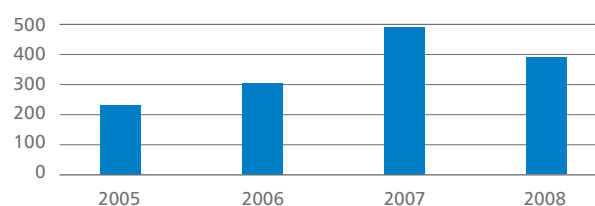
<sup>1</sup> Dane nie obejmują gruntów nabywanych przez Gminę i Skarb Państwa w związku z realizacją inwestycji w infrastrukturę drogową oraz gruntów wnoszonych jako aporty między różnymi podmiotami

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

W 2008 roku średnia cena za 1 m<sup>2</sup> gruntu inwestycyjnego spadła w stosunku do notowań z 2007 roku o około 20%.

### Wykres IV.2.

#### Średnia cena gruntów budowlanych [w PLN/m<sup>2</sup>]<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Dane nie obejmują gruntów nabywanych przez Gminę i Skarb Państwa w związku z realizacją inwestycji w infrastrukturę drogową oraz gruntów wnoszonych jako aporty między różnymi podmiotami

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Zdecydowanie największy udział ilościowy w obrocie gruntami, podobnie jak w 2007 roku, miały działki pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe. W 2008 roku stanowiły one wciąż około 60% wszystkich transakcji gruntami budowlanymi.

Biorąc jednak pod uwagę wartość transakcji w segmencie nieruchomości gruntowych, to w porównaniu z 2007 rokiem, gdzie zdecydowanie największy udział miały działki pod budownictwo mieszkaniowe wysokiej intensywności zabudowy (około 60%) – w 2008 roku udział ten zmalał do 40%. Wzrósł natomiast wartościowy udział gruntów pod zabudowę jednorodziną – do 40%. Grunty o przeznaczeniu komercyjnym i przemysłowo-logistycznym stanowiły, podobnie jak w 2007 roku, około 15-18% obrotu. Pozostały 2-5% udział w obrotach na rynku nieruchomości gruntowych przypadł na działki o nieuregulowanym stanie planistycznym, bądź przeznaczonych pod tereny zielone. W większości były to transakcje spekulacyjne, których coraz większą liczbę obserwowano na rynku. W takim przypadku nabywcy najczęściej czekają na uchwalenie planów zagospodarowania przestrzennego lub rozwój zabudowy w okolicy, który umożliwi uzyskanie

decyzji WZ, przy czym muszą liczyć się z kilkuletnią perspektywą oczekiwania na takie zmiany. W 2008 roku łącznie transakcje te dotyczyły prawie 34 ha gruntów na łączną kwotę ponad 27 000 000 PLN. Średnia cena wynosiła 80 PLN/m<sup>2</sup>. Porównując tę cenę z cenami średnimi gruntów pod budownictwo jednorodzinne, wielorodzinne, czy pod budownictwo przemysłowe i komercyjne, widać wyraźnie, że w zamian za kilkuletnie zamrożenie kapitału, nabywcy liczą na zyski kilkakrotnie przekraczające początkową wartość inwestycji.

Po szczycie cenowym na rynku gruntów w połowie 2007 roku, rynek w 2008 roku doznał gwałtowne osłabienie koniunktury. Drugą połowę roku, a zwłaszcza okres od września do grudnia, należy uznać za stan hibernacji rynku. Na skutek kulminacji kryzysu finansowego na świecie uczestnicy rynku wstrzymali się z zakupami. Rynek kredytowy stał się bardzo restrykcyjny. Firmy, zarówno krajowe, jak i zagraniczne, które nabywały grunty w latach 2006 i 2007 posiłkując się kredytem bankowym, zaczęły popadać w tarapaty finansowe. Efektem takiego stanu rzeczy był gwałtowny spadek liczby transakcji i wartości obrotu w segmencie gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, czyli w segmencie, w którym w latach 2006 i 2007 ulokowano najwięcej pieniędzy.

Statystyka średnich cen w segmencie gruntów pod zabudowę wielorodzinną częściowo odzwierciedla zły stan rynku. Średnie ceny znacznie spadły w Krowodrzy i Podgórzu. Wzrosły średnie ceny w Śródmieściu i Nowej Hucie. W Śródmieściu wzrost oparty jest jednak o kilka rekordowych pod względem cen transakcji działkami plombowymi na Kazimierzu i w sąsiedztwie Plant (ul. Piłsudskiego – 300 m<sup>2</sup> z ceną prawie 25 000 PLN/m<sup>2</sup>; ul. Miodowa – prawie 200 m<sup>2</sup> z ceną 16 400 PLN/m<sup>2</sup>). Zupełnie zanikły transakcje w popularnych dotąd lokalizacjach – na Grzegórkach, Wieczystej i Prądniku. Najdroższe transakcje w Krowodrzy dotyczyły gruntów przy ul. Kościuszki z ceną około 4 000 PLN/m<sup>2</sup>. W Podgórzu najdroższe transakcje obejmowały działki w Dębnikach przy ul. Barskiej – 6 600 PLN/m<sup>2</sup> oraz przy ul. Mieszczarskiej – 5 700 PLN/m<sup>2</sup>.

Spadkowej tendencji oparte się natomiast ceny działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę o niskiej intensywności. W atrakcyjnej pod tym względem Krowodrzy przeciętna cena w 2008 roku utrzymała się na poziomie z 2007 roku, i wynosiła średnio 420 PLN/m<sup>2</sup>. Niezmiennie, najwyższe ceny za działkę pod budownictwo o niskiej intensywności – w przedziale 600-1 300 PLN/m<sup>2</sup> – trzeba było zapłacić na Woli Justowskiej.

W największym obszarowo Podgórzu, z jego rozległymi niezagospodarowanymi terenami, przeciętne ceny wzrosły o około 10%, kształtując się w granicach 280 PLN/m<sup>2</sup>, głównie ze względu na duży obrót relatywnie tańszymi dział-



kami na obrzeżach miasta. Średnia cena najwyraźniej wzrosła na obszarze Nowej Huty, tj. o około 25%, dzięki stosunkowo dużej liczbie transakcji w Grębałowie i Łęgu.

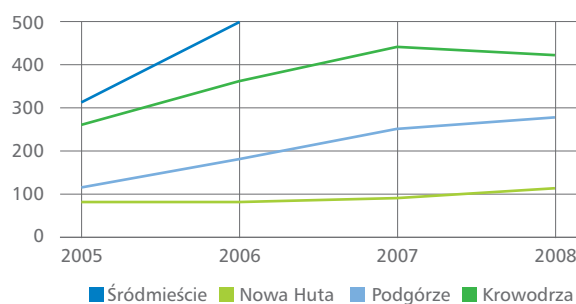
Poziom cen działek o funkcji usług komercyjnych (UC) w Śródmieściu, Krowodrzy i Podgórzu kształtował się w 2007 roku na średnim poziomie około 600 PLN/m<sup>2</sup>, z najwyższymi cenami dochodzącymi do 1 000 PLN/m<sup>2</sup>. W 2008 roku średni poziom cenowy wzrósł do około 800 PLN/m<sup>2</sup>, przy porównywalnej liczbie transakcji w tym segmencie rynku. Na początku roku zauważalny był popyt na działki pod zabudowę hotelową i biurową, który z czasem osłabł i stał się bardzo selektywny.

W przypadku działek o funkcjach przemysłowych i skladowych (PS), głównie występujących w Podgórzu oraz Nowej Hucie, w 2008 roku średnia cena w Podgórzu wyniosła 203 PLN/m<sup>2</sup> (120-300 PLN/m<sup>2</sup> w 2007 roku), a w Nowej Hucie około 170 PLN/m<sup>2</sup> (100-250 PLN/m<sup>2</sup> w 2007 roku).

W 2008 roku w zasadzie nie odnotowywano transakcji związanych z procesem rewitalizacji przemysłowych obszarów znajdujących się w pobliżu centrum miasta. Nadmiar nowych, nie sprzedanych mieszkań skutkowało brakiem trwałego popytu na działki pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w pobliżu centrum miasta i w innych atrakcyjnych, droższych lokalizacjach. W czasach kryzysowych, przy ograniczonej dostępności kredytu, lepsze perspektywy mają tylko tanie mieszkania, a takie budowane są na tańszych gruntach.

#### Wykres IV.3.

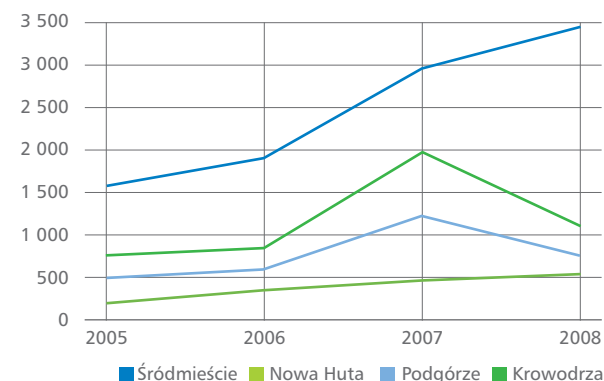
Średnie ceny gruntów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne (o niskiej częstotliwości zabudowy) [w PLN/m<sup>2</sup>]



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

#### Wykres IV.4.

Średnie ceny gruntów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne (o wysokiej częstotliwości zabudowy) [w PLN/m<sup>2</sup>]



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

#### Tabela IV.1.

Średnie ceny gruntów komercyjnych w 2008

	Krowodrza	Nowa Huta	Podgórze	Śródmieście
PLN/m <sup>2</sup>	250-1300	200-900	200-3000	800-5200

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

#### Podsumowanie

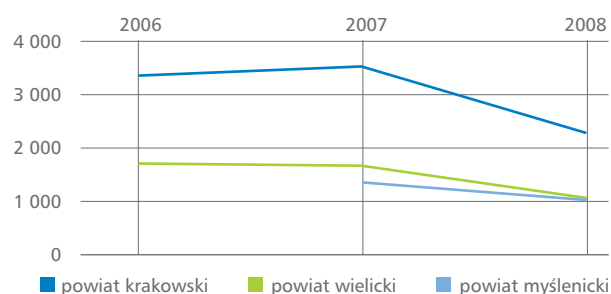
- Rynek gruntów w Krakowie w 2008 roku charakteryzował się spadkiem liczby i wartości transakcji. Nie zarejestrowano dużych transakcji, znacznie zmniejszył się realny popyt.
- W drugiej połowie 2008 roku inwestorzy nie podejmowali działań na rynku gruntów oczekując na rozwój wypadków związanych ze światowym kryzysem finansowym, który jesienią dotarł do Polski.

## 2. Grunty w strefie podmiejskiej

W 2008 roku w wielu segmentach rynku nieruchomości wystąpiły spadki cen. Pomimo tego, rynek gruntów w strefie podmiejskiej Krakowa nie poddał się tym trendom i trzymał poziom cen sprzed roku, a nawet odnotował ich dalszy wzrost. Niepokojącym zjawiskiem jest jednak fakt, że liczba transakcji bardzo wyraźnie spadła, a łączna suma obrotów była niższa niż przed rokiem. Na terenie powiatu krakowskiego odnotowano prawie 16% spadek obrotów, w powiecie wielickim wyniósł on aż 45%, w myślenickim – 25%. Liczba transakcji w powiecie krakowskim zmalała o 36%, w wielickim o 39%, a w powiecie myślenickim o 28%. Wzrost liczby transakcji wystąpił jedynie w czterech gminach analizowanego obszaru.

Wykres IV.5.

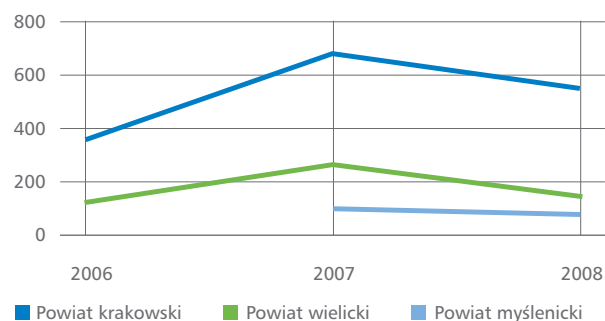
Liczba transakcji gruntami w strefie podmiejskiej



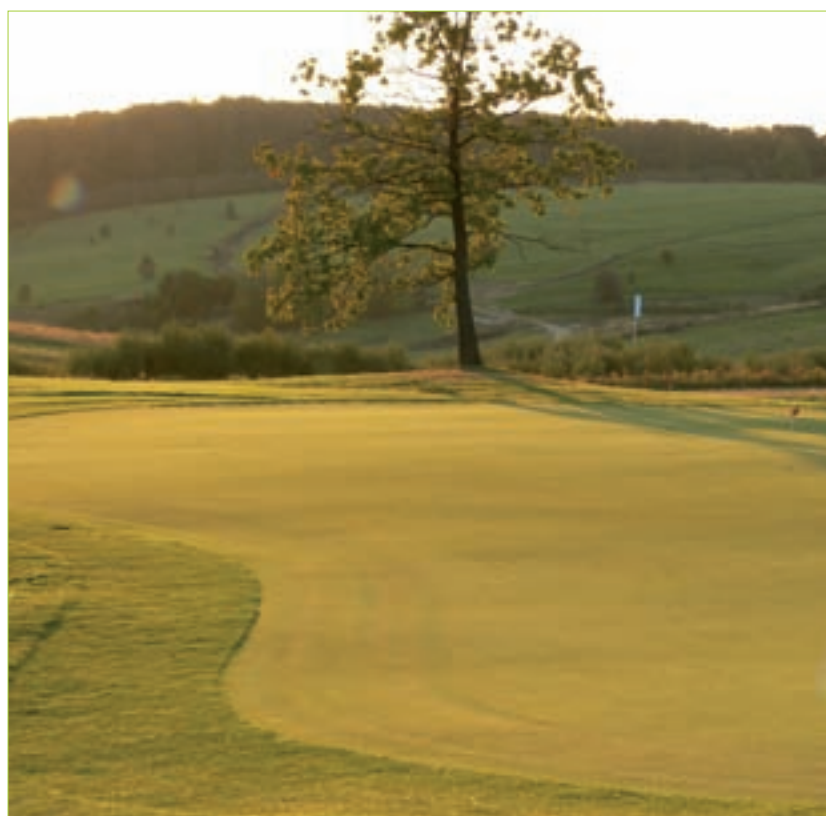
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

Wykres IV.6.

Wartość obrotów gruntami w strefie podmiejskiej [w mln PLN]



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

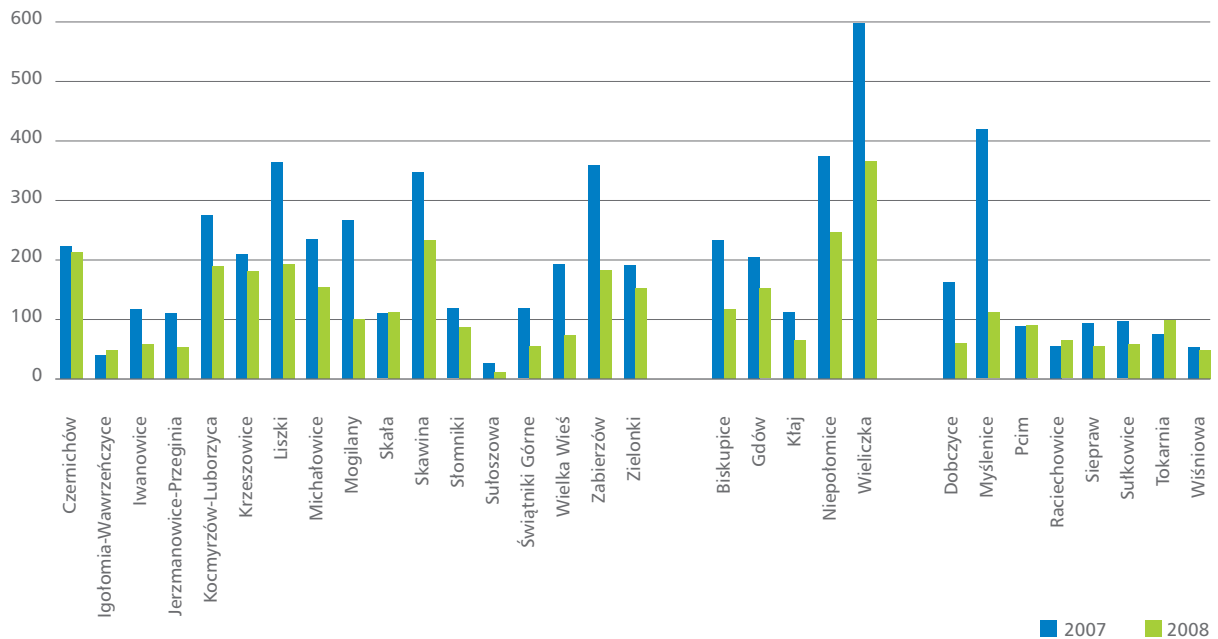


Największą liczbę transakcji odnotowano na terenie następujących gmin: Wieliczka, Czernichów, Niepołomice, Skawina oraz Liszki. Trzy ostatnie gminy mają duże znaczenie gospodarcze – na terenie Niepołomic i Skawiny zlokalizowane są bowiem strefy przemysłowe, a gmina Liszki, będąc bardzo atrakcyjną dla budownictwa mieszkaniowego, jednocześnie pozostaje pod silnym wpływem obszarów komercyjnych wokół portu lotniczego w Balicach. Znana na całym świecie Wieliczka, od lat należąca do najbardziej atrakcyjnych podkrakowskich gmin, przyciąga zarówno inwestycje komercyjne, jak i mieszkaniowe. Najmniejszą liczbę transakcji odnotowano natomiast w gminie Sułoszowa. Rynek nieruchomości tej gminy jest nietypowy, gdyż ma tu miejsce bardzo mała podaż i większość transakcji odbywa się pomiędzy członkami rodzin bądź sąsiadami. Atrakcyjność lokalizacyjna i przyrodnicza Sułoszowej jest niekwestionowana, pomimo to liczba zawieranych transakcji nie przekracza kilkunastu rocznie.



Wykres IV.7.

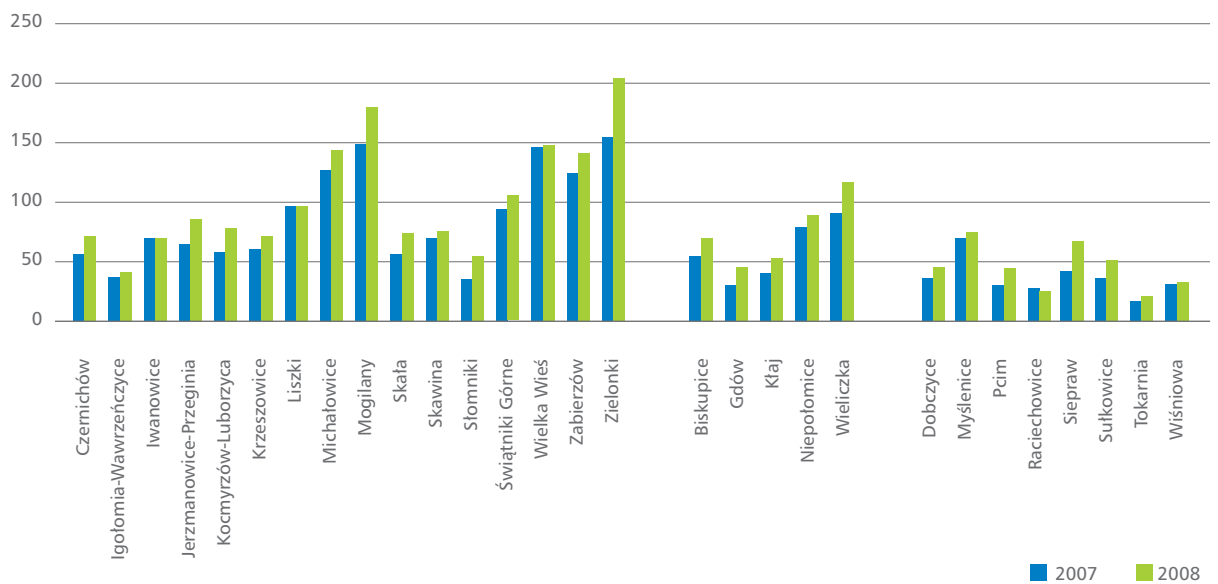
Liczba transakcji gruntami w strefie podmiejskiej



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Wykres IV.8.

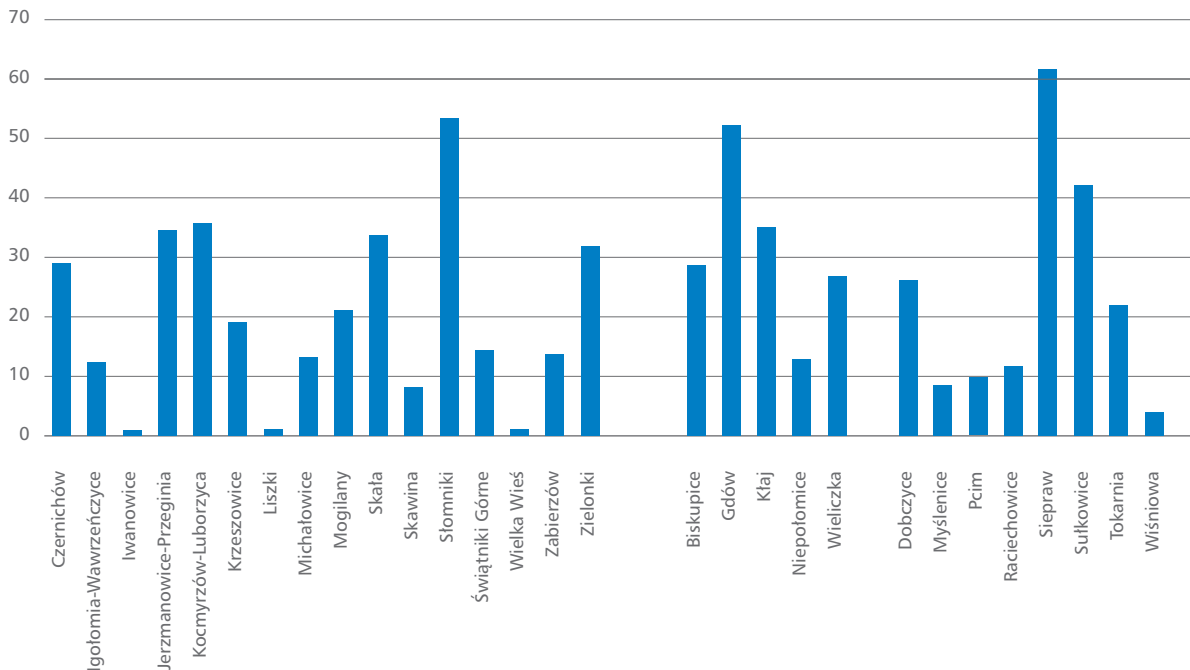
Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe w strefie podmiejskiej [w PLN/m<sup>2</sup>]



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

#### Wykres IV.9.

Względna zmiana średnich cen w 2008 [w %]



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnr.pl

Podobnie jak w latach poprzednich, w 2008 roku najwięcej transakcji odnotowano w kategorii gruntów przeznaczonych pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe. W tym segmencie rynku nadal najaktywniejsi byli inwestorzy indywidualni, niemniej z roku na rok coraz większy procent kupujących stanowią deweloperzy. W 2008 roku dużą, lecz znacznie mniejszą niż w ubiegłych latach popularnością, cieszyły się gminy położone na północ i zachód od Krakowa – Zabierzów, Zielonki i Michałowice. Podobną liczbę transakcji zanotowano w niedawno jeszcze całkowicie niedocenianych gminach Kocmyrzów-Luborzyca, Krzeszowice i Gdów.

Obok gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe dużą część transakcji stanowią grunty rolne i tereny zielone. Największy obrót tego typu nieruchomościami występuje w typowo rolniczych gminach Słomniki i Igotomia-Wawrzeńczyce oraz gminach najbardziej oddalonych od Krakowa.

W 2008 roku średnie ceny gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wprawdzie nie pięły się w górę jak przed rokiem, niemniej, mimo ogólnej recesji, wyraźnie wzrosły, a w gminach Siepraw, Słomniki, Gdów i Sułkowice były wyższe o ponad 40% w stosunku do roku poprzedniego. Trzy ostatnie lokalizacje jeszcze niedawno charakteryzowały





się dużo niższymi cenami, niż średnia w powiecie, ale w przeciągu 2008 roku poziom ten wyrównywał się. Gmina Siepraw zyskała na wartości dzięki aktywnej działalności deweloperów oraz spopularyzowania kompleksu narciarskiego „Siepraw-Ski”. W 2008 roku najwyższą średnią ceną gruntów pod budownictwo mieszkaniowe wyróżniała się gmina Zielonki (204 PLN/m<sup>2</sup>), gmina Mogilany (180 PLN/m<sup>2</sup>), oraz gminy Michałowice, Wielka Wieś i Zabierzów (oscylujące wokół średniej jednostkowej ceny dla obszaru 140 PLN/m<sup>2</sup>).

W 2008 roku wzrosły także ceny gruntów komercyjnych, sięgając pułapu niemal 300 PLN/m<sup>2</sup> w Niepołomicach, 500 PLN/m<sup>2</sup> w Skawinie i ponad 600 PLN/m<sup>2</sup> w Cholerzynie, w sąsiedztwie lotniska w Balicach oraz w Libertowie, przy trasie nr 7, tzw. „Zakopiance”. Średnie ceny gruntów komercyjnych, przemysłowych i przemysłowo-usługowych na omawianym obszarze oscylowały w granicach od 100 do 200 PLN/m<sup>2</sup>.

### Podsumowanie

- W 2008 roku pomimo zdecydowanego zmniejszenia liczby transakcji i wysokości obrotów, ceny działek w strefie podmiejskiej Krakowa nie spadły, a w wielu gminach wyraźnie wzrosły.
- W 2009 roku może nastąpić dalsze zmniejszenie liczby transakcji, szczególnie w miejscowościach dotychczas najdroższych.
- Z powodu dość dużej podaży gruntów i umiarkowanego popytu (uwarunkowanego mniejszą niż w poprzednich latach zdolnością nabywczą inwestorów) można się spodziewać niewielkiego spadku cen.

## **Z nami wyłącznie trafne decyzje!**

- ◆ profesjonalny zespół analityków i rzeczoznawców majątkowych
- ◆ usługi konsultingowe i wyceny majątkowe na najwyższym poziomie
- ◆ portal internetowy z bieżącymi analizami, opiniami oraz poradami dotyczącymi rynku nieruchomości
- ◆ coroczne konferencje dotyczące rynku nieruchomości Krakowa, Małopolski oraz sąsiednich aglomeracji adresowane do biznesu, banków i administracji lokalnej (Konferencja 2009 - 4 czerwca, Hotel Qubus w Krakowie)
- ◆ budowana od ponad 6 lat, profesjonalna baza danych transakcyjnych obrotu nieruchomościami w Krakowie i Małopolsce, przekroczyła 100 000 pozycji

[www.mrn.pl](http://www.mrn.pl)

**Autorzy Raportu**  
**Członkowie Instytutu MRN.pl:**  
Krzysztof Bartuś, Jarosław Czerski,  
Władysław Egner, Maciej Grabowski  
Piotr Krochmal, Alicja Malczewska  
Piotr Mika, Maria Noworól  
Jarosław Strzeszyński, Gabriela Surowiec,  
Jarosław Zygmunt, Robert Zygmunt



# Klucz do krakowskiego ryнку nieruchomości



[www.krn.pl](http://www.krn.pl)  
[www.pop.krn.pl](http://www.pop.krn.pl)  
[www.dwutygodnik.krn.pl](http://www.dwutygodnik.krn.pl)  
[www.kreodom.pl](http://www.kreodom.pl)  
[www.e-projektydomow.pl](http://www.e-projektydomow.pl)  
[www.jaku-taku.pl](http://www.jaku-taku.pl)

KRN media sp. z o.o. jest firmą, która od ponad 15 lat zajmuje się prowadzeniem mediów branżowych – tradycyjnych i elektronicznych – związanych z rynkiem nieruchomości. Naszą misją jest, aby media, które tworzymy, były źródłem najwyższej jakości informacji i wiedzy o polskim rynku nieruchomości. Stawiamy sobie za cel docierać zarówno do zawodowców lub osób zainteresowanych rynkiem nieruchomości, jak i do tych, którzy z rynkiem nieruchomości mają sporadyczny kontakt.



# REAL Advice on Real Estate

Colliers International Poland Sp. z o.o.

**Kraków:** ul. Krupnicza 21a, tel. +48 12 357 20 20

[www.colliers.com](http://www.colliers.com)

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

**COLLIERS**  
INTERNATIONAL



*Our Knowledge is your Property*



# **dominium.pl**

Krakowski Serwis Mieszkaniowy



**DOMINIUM.PL to portal, którego idea jest jak najpełniejsza prezentacja krakowskiego rynku nieruchomości. Z serwisem współpracuje większość inwestorów i duża grupa biur nieruchomości.**

**Ukierunkowaniu na lokalny rynek, dużej bazie ofert i aktualnym danym zawdzięczamy ponad milion odwiedzin i kilkanaście milionów odsłon stron rocznie.**

**Działamy już od 10 lat!**

**ul. Mazowiecka 21, 30-019 Kraków  
tel: +48 12 623 76 95**

**e-mail: [info@dominium.pl](mailto:info@dominium.pl)  
[www.dominium.pl](http://www.dominium.pl)**



odnawiamy

miasto



rewitalizacja  
w Krakowie

[www.rewitalizacja.krakow.pl](http://www.rewitalizacja.krakow.pl)



[www.efektywni.com.pl](http://www.efektywni.com.pl)

# Kraków stawia na talenty

>>> **KRK** > **2B**  
Kraków to business

Wydział Strategii i Rozwoju Miasta  
Urząd Miasta Krakowa

