

# Krakowski Rynek Nieruchomości

# 2010

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

## Spis treści

I.	O Krakowie .....	2
II.	Powierzchnie komercyjne .....	6
II.1.	Biura .....	7
II.2.	Hotele .....	11
II.3.	Magazyny .....	15
II.4.	Powierzchnie handlowe .....	17
III.	Rynek mieszkaniowy .....	19
III.1.	Pierwotny rynek mieszkaniowy w Krakowie .....	20
III.2.1.	Wtórny rynek mieszkań – ceny ofertowe .....	27
III.2.2.	Wtórny rynek mieszkań – ceny transakcyjne .....	30
III.3.	Rynek wynajmu mieszkań i domów .....	33
III.4.	Rynek kamienic i powierzchni zabytkowych .....	36
III.5.1.	Domy jednorodzinne w Krakowie .....	39
III.5.2.	Domy jednorodzinne w strefie podmiejskiej .....	43
IV.	Grunty .....	51
IV.1.	Grunty w Krakowie .....	52
IV.2.	Grunty w strefie podmiejskiej .....	56

## Ceny

Ceny w raporcie podawane są w złotych (PLN) lub Euro (EUR), gdyż w zależności od typu transakcji często preferowana jest jedna z nich, jako podstawa określonej wartości. Średnie kursy walut ogłaszane są codziennie na stronach Narodowego Banku Polskiego ([www.nbp.pl](http://www.nbp.pl))

## Publikacje statystyczne o Krakowie

Zachęcamy do zapoznania się z publikacjami statystycznymi Urzędu Miasta Krakowa i Urzędu Statystycznego w Krakowie, zamieszczonymi w serwisie [www.bip.krakow.pl](http://www.bip.krakow.pl) w zakładce „Polityki, Programy, Raporty” oraz na stronie [www.krakow.pl](http://www.krakow.pl) w dziale „Biznes”:

- Raport o Stanie Miasta
- Kraków w Liczbach
- Biuletyn Statystyczny Miasta Krakowa
- Serwis „Kraków StatKrak... Liczby ... Miasto... Mieszkańcy”

## Autorzy

Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości [mrn.pl](http://mrn.pl)  
ul. Wybickiego 7c, 31-261 Kraków  
tel. +48 12 378 31 30  
e-mail: [zarzad@mrn.pl](mailto:zarzad@mrn.pl)

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

Krajowy Rynek Nieruchomości [krn.pl](http://krn.pl)  
al. Słowackiego 39, 31-159 Kraków  
tel. +48 12 630 96 30  
e-mail: [kontakt@krn.pl](mailto:kontakt@krn.pl)

Krakowski Serwis Mieszkaniowy [dominium.pl](http://dominium.pl)  
ul. Mazowiecka 21, 30-019 Kraków  
tel. +48 12 623 76 95  
e-mail: [info@dominium.pl](mailto:info@dominium.pl)

Design: MODULUS.eu  
Zdjęcia: Zofia Waligóra  
Druk: Drukarnia Kolejowa Kraków



## BUDYNKI BIUROWE W KRAKOWIE

Budynek	Adres
1	Cracovia Business Center al. Pokoju 1
2	Wielicka 181A ul. Wielicka 181 A
3	Centrum Jasnogórska 44 ul. Jasnogórska 44
4	Centrum Biurowe Zwierzyniecka ul. Zwierzyniecka 29
5	Centrum Biurowe AZBUD al. Pokoju 78
6	Zasada Centrum ul. Armii Krajowej 19
7	Centrum Biurowe Lubicz I&II ul. Lubicz 23
8	Euromarket Office Center ul. Jasnogórska 1
9	Inter-Bud ul. Czerwone Maki 65
10	Auto-Center ul. Wielicka 250
11	Lubicz 27 ul. Lubicz 27
12	Wadowicka 8W ul. Wadowicka 8
13	Nowe Herbewo ul. Lubelska 29
14	Buma Square ul. Wadowicka 6
15	Conrada 63 ul. Conrada 63
16	Kraków Business Park ul. Krakowska 280, Zabierzów
17	GTC Korona ul. Armii Krajowej 18
18	Havre ul. Sławka 3A

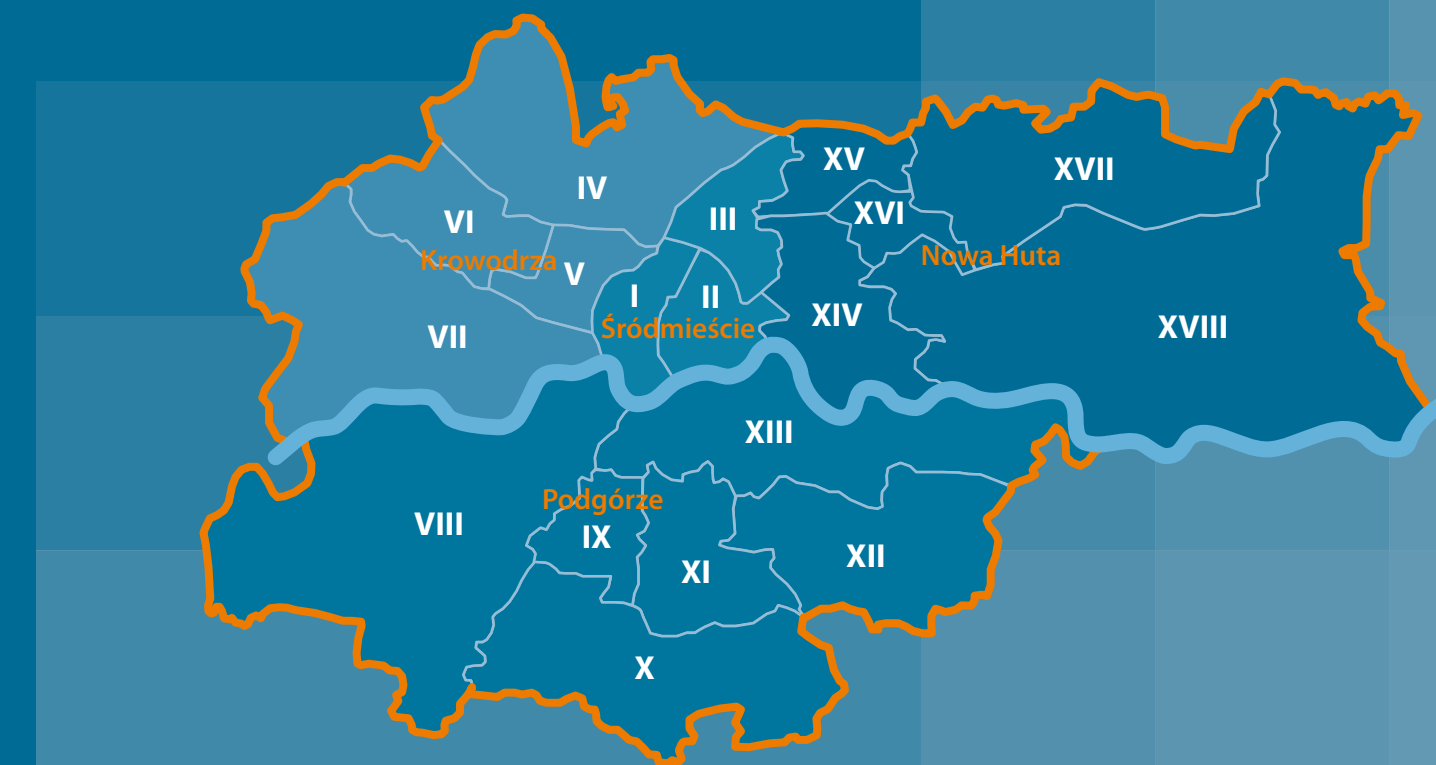
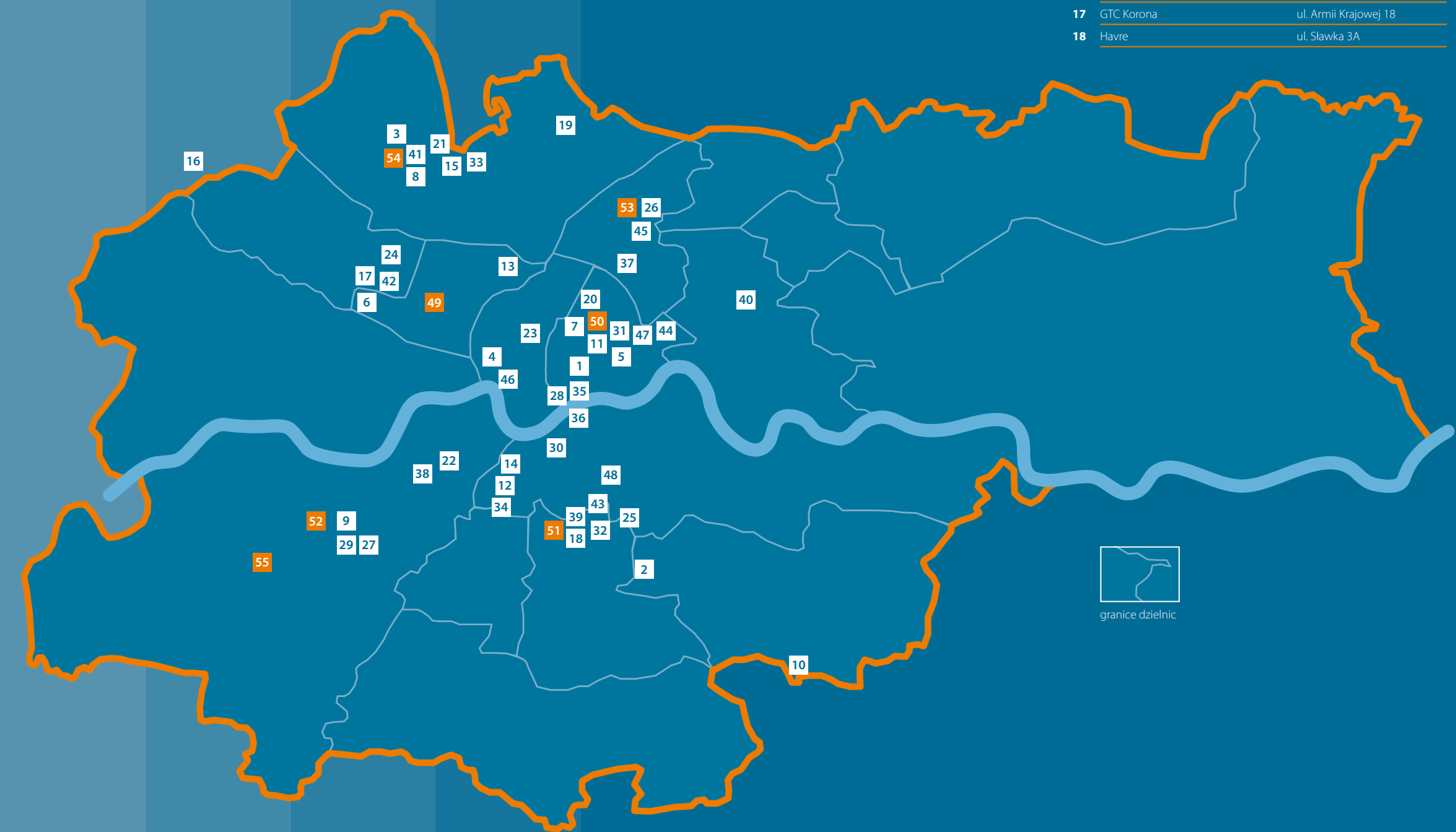
Budynek	Adres
19	Super Krak ul. Bociana 6
20	Nowa Kamienica ul. Rakowicka 7
21	Centrum Biurowe Sosnowiecka ul. Sosnowiecka 89
22	Colosseum ul. Miłkowskiego 3
23	Nowe Miasto – Galeria Krakowska ul. Pawia 5
24	Centrum Biznesu Brama Bronowicka ul. Zapolskiej 44
25	Wielicka 72 I&II ul. Wielicka 72
26	Rondo Business Park I&II ul. Lublańska 38
27	Omeko ul. Zawila 65D
28	Galeria Kazimierz ul. Podgórska 34
29	Centrum Biurowe Alstar ul. Zawila 61
30	Onyx ul. Powstańców Śląskich 26
31	M65 Meduza ul. Mogilska 65
32	Portus ul. Kamieńskiego 51
33	KTR Service Opolska ul. Mehoffera 10
34	MIX Wadowicka 8A ul. Wadowicka 8A
35	Centrum Biurowe Kazimierz ul. Podgórska 34
36	Diamante Plaza ul. Dekerta 24
37	Krakowskie Centrum Biurowe Etiuda ul. Pilotów 2
38	Zachodnia 27 ul. Zachodnia 27
39	Kamieńskiego 47 ul. Kamieńskiego 47
40	Park Technologiczny al. Jana Pawła II 41
41	Vinci Office Center ul. Opolska 100
42	Avatar ul. Armii Krajowej 28
43	Frax Office ul. Sławka 8A
44	Biurowiec Archetura ul. Cystersów 9
45	Quattro Business Park I ul. Bora-Komorowskiego 25A
46	Wawel Business Center pl. Na Groblach 21
47	Mosiężnica 1 ul. Mosiężnica 1
48	W22 ul. Wielicka 22A

## OBIEKTY W BUDOWIE

Budynek	Adres
49	Biprostal ul. Królewska 57
50	Salony Krakowskie ul. Beliny-Prażmowskiego
51	Bonarka 4 Bussiness ul. Puzkarska
52	Green Office ul. Czerwone Maki 82
53	Quattro Business Park II ul. Bora-Komorowskiego 25
54	MIX ul. Jasnogórska 11
55	Excon ul. Babińskiego 65

## PODZIAŁ ADMINISTRACYJNY KRAKOWA

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



Szanowni Państwo,

według raportu Financial Times (*European Cities and Regions of the Future 2009/2010*) Kraków zajmuje 6. miejsce wśród miast Europy Wschodniej pod względem atrakcyjności gospodarczej. Na wybór Krakowa jako celu bezpośrednich inwestycji zagranicznych wpływ ma najczęściej potencjał demograficzny i naukowy naszego miasta, dostępność dobrze wykształconej, wykwalifikowanej kadry, infrastruktura i środowisko przyjazne biznesowi, atrakcyjne położenie oraz, co nie bez znaczenia, szczególny duch Krakowa – historycznej stolicy Polski, z jego zabytkami i wielowiekową kulturą.

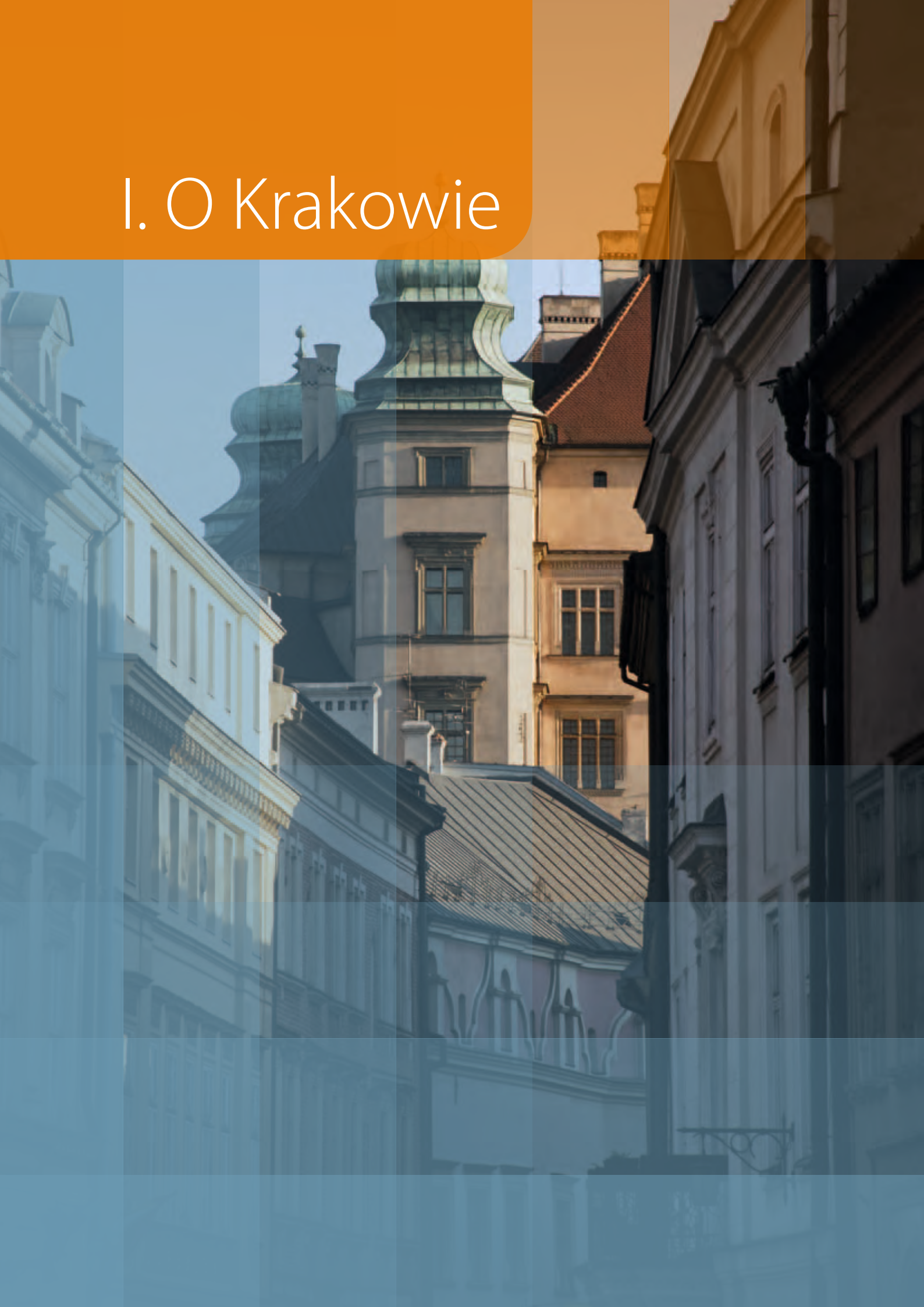
Wszystkie te czynniki przyczyniają się także do dynamicznego rozwoju rynku nieruchomości. Wraz z partnerami naszego wydawnictwa: Instytutem Analiz Monitor Rynku Nieruchomości, Colliers International, Krajowym Rynkiem Nieruchomości oraz Krakowskim Serwisem Mieszkaniowym dominium.pl prezentujemy analizę zmian, jakie dokonały się na rynku powierzchni komercyjnych i mieszkaniowych w naszym mieście w 2010 roku. Dzięki zachowaniu podobnej jak w latach ubiegłych struktury opracowania, dane można porównywać na przestrzeni lat.

Zapraszam do lektury raportu będącego nie tylko źródłem wiedzy o rynku nieruchomości w naszym mieście, ale także przewodnikiem po krakowskich inwestycjach.

**Monika Piątkowska**

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

# I. O Krakowie





## Atrakcyjne położenie

Kraków jest drugim pod względem wielkości miastem w Polsce, stolicą województwa małopolskiego. Leży około 300 km na południe od Warszawy, u zbiegu ważnych szlaków komunikacyjnych. Trasy drogowe i kolejowe przebiegające w pobliżu Krakowa łączą Morze Bałtyckie z południem Europy (droga Gdańsk–Budapeszt) oraz Europę Wschodnią i Zachodnią (droga Frankfurt–Kijów).

Nieopodal miasta znajduje się Międzynarodowy Port Lotniczy im. Jana Pawła II Kraków-Balice. Jest to jedno z największych lotnisk w Polsce, zapewniające bezpośrednie połączenia stolicy Małopolski z miastami w kraju (Warszawa, Gdańsk, Poznań), Europie (52 porty lotnicze w 17 krajach) i Ameryce Północnej (Chicago, Nowy Jork). W 2010 roku krakowskie lotnisko obsługiwało stale 16 linii lotniczych, w tym 9 tradycyjnych i 7 niskokosztowych, a także loty czarterowe.

## Potencjał demograficzny miasta i regionu

W połowie 2010 roku w Krakowie odnotowano 755 546 mieszkańców oraz dodatni wskaźnik przyrostu naturalnego, wynoszący 1,3%. W tym samym czasie saldo migracji miało również wartość dodatnią. Kraków jest drugim pod względem liczby ludności miastem w kraju, a niemal 60% jego mieszkańców stanowią osoby młode, mające mniej niż 44 lata.

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

## Demografia

	2008	2009	połowa 2010
Liczba ludności	754 624	755 000	755 546
w tym: liczba kobiet	401 618	402 111	402 375
Przyrost naturalny	421	691	236
Saldo migracji	-62	412	80
Małżeństwa	4 420	4 412	1 248

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

## Potencjał naukowy Krakowa

Kraków – miasto pięciu uniwersytetów – jest jednym z najważniejszych ośrodków akademickich w Polsce. W 23 uczelniach wyższych kształcą się ponad 212 tys. osób, czyli 10% studiujących w kraju. Nad ich edukacją czuwa 13 tys. nauczycieli akademickich, w tym 1 400 profesorów.

Co roku mury krakowskich uczelni opuszcza ponad 45 tys. absolwentów, najwięcej z nich kończy Uniwersytet Jagielloński, Akademię Górniczo-Hutniczą, Uniwersytet Ekonomiczny oraz Politechnikę Krakowską.

Niemal 13% kadry akademickiej Polski stanowią nauczyciele krakowskich uczelni.

## Studenci i absolwenci krakowskich szkół wyższych w 2009 roku

Uczelnie	Studenci stacjonarni i niestacjonarni	Studenci podyplomowi i doktoranci	Absolwenci	Absolwenci studiów podyplomowych i doktoranckich
Uniwersytet Jagielloński	44 959	5 617	8 453	2 214
Akademia Górniczo-Hutnicza w Krakowie	31 846	3 691	4 115	2 696
Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie	20 354	3 542	6 537	2 937
Uniwersytet Pedagogiczny	17 3370	2 946	3 624	1 252
Politechnika Krakowska	15 694	1 658	2 366	1 105
Uniwersytet Rolniczy	12 507	688	2 261	248
Akademia Wychowania Fizycznego	4 531	159	881	139
Akademia Sztuk Pięknych	1 178	155	199	52
Akademia Muzyczna w Krakowie	641	101	152	41
Państwowa Wyższa Szkoła Teatralna	165	8	43	0
Krakowska Akademia	15 346	603	2 791	159
Wyższa Szkoła Zarządzania i Bankowości	7 436	253	1 477	279
Uniwersytet Papieski Jana Pawła II w Krakowie	2 760	558	565	163
Wyższa Szkoła Filozoficzno-Pedagogiczna Ignatianum	3 165	610	831	198
Wyższa Szkoła Ekonomii i Informatyki	2 800	218	437	214
Szkoła Wyższa im. B. Jańskiego	1 117	150	247	0
Wyższa Szkoła Europejska	1 265	398	243	398
Małopolska Wyższa Szkoła Zawodowa	2 817	0	568	0
Krakowska Wyższa Szkoła Promocji Zdrowia	1 391	33	207	30
Wyższa Szkoła Zarządzania/Polish Open University <sup>1</sup>	2 037	136	408	241
Wyższa Szkoła Handlowa	600	0	150	0
Wyższa Szkoła Ubezpieczeń	497	57	121	43
Wyższa Szkoła Bezpieczeństwa Publicznego i Indywidualnego Apeiron	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.
<b>Ogółem</b>	<b>190 443</b>	<b>21 572</b>	<b>36 676</b>	<b>12 409</b>

<sup>1</sup> liczba studentów dla całej uczelni, tzn. oddziałów w Warszawie, Krakowie i Legnicy

Źródło: szkoły wyższe

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, Centra badawczo-rozwojowe firm). Innym przykładem współpracy nauki, biznesu i samorządu w naszym mieście są klastry, skupiające przedsiębiorstwa, uczelnie, jednostki badawcze, które mimo, że prowadzą oddzielną, konku-

rencyjną działalność, jednocześnie współpracują w określonych obszarach, np. prowadzą wspólne prace badawczo-rozwojowe. Przykładami klastrów działających w Krakowie są: Małopolski Klaster Technologii Informatycznych, Klaster LifeScience Kraków, E-klaster Małopolski Klaster Informatyczny, Małopolsko-Podkarpacki Klaster Czystej Energii, Międzyregionalny Klaster Innowacyjnych Technologii MINATECH, Europejskie Centrum Gier, Krakowska Strefa Dizajnu, Klaster Przemysłów Kultury i Czasu Wolnego INRET.

## Nowoczesna gospodarka

Działające na terenie miasta podstrefy Krakowskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (SSE) liczą w sumie ok. 86 ha, z czego 58 ha stanowi powierzchnia zagospodarowana. Oferują one inwestorom określony zakres pomocy publicznej, atrakcyjne tereny greenfield, a także najwyższej klasy gotowe powierzchnie biurowe. SSE przeznaczona jest dla niemal wszystkich firm z sektora tradycyjnego przemysłu oraz niektórych przedsiębiorstw z sektora usług, np. informatycznych, badawczo-rozwojowych, rachunkowości i kontroli ksiąg, księgowości, badań i analiz technicznych, centrów telefonicznych.

Jednak w Krakowie szczególnie dynamicznie rozwija się sektor wyspecjalizowanych usług i wysokich technologii. Obecnie w naszym mieście, w tym na terenie SSE, działa około 50 firm tego typu, zatrudniając ponad 16 000 osób. Wśród nich istotne znaczenie dla krakowskiego rynku pracy mają firmy z sektora BPO (Business Process Outsourcing).

W rankingu Global Services and Tholons za 2010 rok Kraków zajął 1. miejsce na liście 10 wylaniających się lokalizacji dla outsourcingu. Oprócz Krakowa żadne inne polskie miasto nie znalazło się w tym zestawieniu.

### Podstrefy SSE w Krakowie w 2010 roku

	Powierzchnia całkowita (ha)	Powierzchnia zagospodarowana (ha)
Kraków Nowa Huta	14,1921	10,4667
Kraków Podgórze	42,6172	33,3379
Kraków Śródmieście	29,1905	14,8075
Ogółem dla Krakowa	85,9998	58,6121

Źródło: Krakowski Park Technologiczny

## Ocena wiarygodności kredytowej

Od 1997 roku Kraków poddawany jest corocznej ocenie przez międzynarodową agencję ratingową Standard and Poor's. W 2008 roku, jako pierwsze miasto w Polsce, Kraków otrzymał podwyższoną ocenę wiarygodności kredytowej – z „BBB+/perspektywa pozytywna” na „A-/perspektywa stabilna”. W 2010 roku nasze miasto utrzymało tę ocenę.

## Turystyka

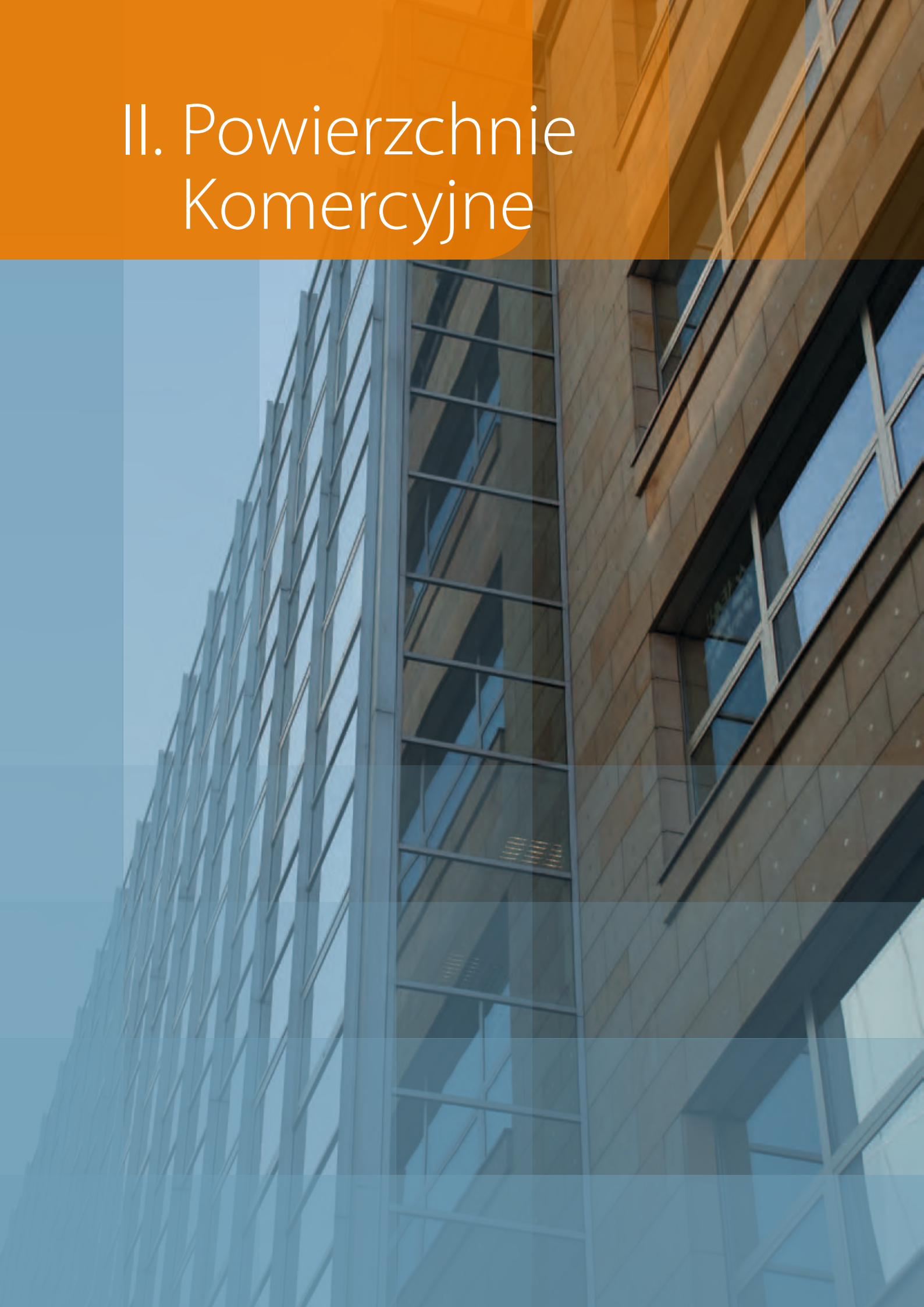
Historyczne centrum Krakowa, wraz z leżącą nieopodal Kopalnią Soli w Wieliczce, wpisane zostały w 1978 roku na pierwszą Listę Światowego Dziedzictwa Kulturalnego i Naturalnego UNESCO.

Uroda zabytków, możliwość zwiedzania miasta „na piechotę”, różnorodność restauracji i pubów, wydarzenia artystyczne, a przede wszystkim – magiczny klimat Krakowa – przyciągają wielu turystów, także z zagranicy. Miasto należy do najchętniej odwiedzanych miejsc w Polsce i Europie.

W 2010 roku Kraków odwiedziło 8,15 mln osób, w tym 2,1 mln z zagranicy. Wśród cudzoziemców przyjeżdżających do Krakowa najczęściej było obywateli Wielkiej Brytanii, Niemiec, Włoch, Francji, Hiszpanii i USA.



## II. Powierzchnie Komercyjne



## II.1 Biura

### Zarys ogólny



Kraków jest drugim, po Warszawie, największym rynkiem powierzchni biurowych w Polsce. Na koniec 2010 roku całkowite zasoby nowoczesnych powierzchni biurowych<sup>1</sup> w stolicy Małopolski wyniosły 388 030 m<sup>2</sup>. Większość podaży została oddana do użytku na przestrzeni ostatnich czterech lat (2007–2010). Kryzys gospodarczy wpłynął negatywnie na rynek nieruchomości komercyjnych. W 2009 roku odnotowano spadek zarówno popytu, jak i stawek czynszu, zwiększyła się również dostępność powierzchni w większości miast. W 2010 roku sytuacja uległa poprawie. Ukończono budowę nowych obiektów, rozpoczęto realizację kolejnych, a poziom popytu wzrósł. Na 2011 rok w Krakowie planowane jest dostarczenie kolejnych 55 230 m<sup>2</sup> nowych powierzchni, co będzie stanowiło największą nową podaż na rynkach regionalnych, pozwalającą miastu na utrzymanie dotychczasowej dominującej pozycji.

### Podaż

Całkowita podaż powierzchni biurowych w Krakowie wynosi 388 030 m<sup>2</sup>. W 2010 roku oddano do użytku 54 140 m<sup>2</sup> nowych biur. Największymi projektami były:

- Vinci Office Center, ukończony w I kwartale 2010, o powierzchni 18 720 m<sup>2</sup>
- Avatar, ukończony w I kwartale 2010, o powierzchni 11 000 m<sup>2</sup>
- Quattro Business Park I etap, ukończony w III kwartale 2010, o powierzchni 12 000 m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> W podaży uwzględnione zostały budynki biurowe klasy A i B o powierzchni użytkowej powyżej 1 000 m<sup>2</sup>, w całości lub częściowo przeznaczone na wynajem, nowoczesne lub zmodernizowane.

Z powodu historycznej zabudowy ścisłego centrum Krakowa znajduje się tu niewiele nowoczesnych powierzchni biurowych. Nowe biurowce powstają przeważnie poza centrum, a nawet poza granicami miasta.

Główne obszary koncentracji powierzchni biurowych można wyróżnić w trzech rejonach miasta:

- na obrzeżach dzielnicy Starego Miasta – okolice Ronda Grzegórzeckiego i Mogińskiego,
- w północno-zachodniej części miasta – obszar Bronowic i Prądnika, część ul. Armii Krajowej oraz okolice Ronda Ofiar Katynia,
- w południowej części miasta – obszar na zachód od ul. Zakopiańskiej, ul. Wadowicka oraz teren wzdłuż ul. Wielickiej i Kamieńskiego, jak również dynamicznie rozwijający się teren Zabłocia.

Warto również wspomnieć o dzielnicy Czyżyny, w której zlokalizowany jest Krakowski Park Technologiczny, stanowiącej ważny obszar inwestycyjny Krakowskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, oraz o podkrakowskiej gminie Zabierzów, gdzie znajduje się największy park biurowy w regionie.

### Planowana podaż

Obecnie w budowie znajduje się 55 230 m<sup>2</sup> powierzchni biurowych, których ukończenie planowane jest na 2011 rok.

Największe obiekty, które mają zostać oddane do użytku w 2011 roku, to: druga faza Quattro Business Park (11 800 m<sup>2</sup>), budowanego przez lokalnego dewelopera – Grupę Buma oraz dwa budynki w ramach realizowanego przez firmę Trigranit kompleksu Bonarka 4 Business – B4B (ok. 15 700 m<sup>2</sup>). Finalizacja pierwszego etapu projektu B4B, położonego w sąsiedztwie galerii handlowej Bonarka planowana jest na II kwartał 2011 roku. Natomiast ukończenie kolejnej fazy Quattro Business Park przewidywane jest na koniec roku.



Drugim obiektem realizowanym przez Grupę Buma jest biurowiec Green Office (8 000 m<sup>2</sup>), który ma zostać oddany do użytku na przełomie II i III kwartału.

Na pierwszą połowę 2011 roku zaplanowano jeszcze dwa niewielkie obiekty: pierwszy etap modernizacji budynku przez firmę Biprostal S.A. (2 700 m<sup>2</sup>, I kwartał) oraz Salony Krakowskie (1 400 m<sup>2</sup>, II kwartał).

W drugim półroczu do użytku mają zostać oddane: drugi etap modernizacji budynku Biprostal S.A. (4 900 m<sup>2</sup>, III kwartał), budynek Mix Nieruchomości przy ul. Jasnogórskiej (7 480 m<sup>2</sup>, IV kwartał), którego realizacja została przesunięta z 2010 roku, oraz projekt firmy Excon (3 250 m<sup>2</sup>, IV kwartał).

### Budynki biurowe planowane na 2011 rok

Nazwa	Lokalizacja	Całkowita powierzchnia biurowa (m <sup>2</sup> )
Biprostal	ul. Królewska 57	2 700
Salony Krakowskie	ul. Beliny Prażmowskiego	1 400
Bonarka 4 Business A	ul. Puskarska	7 720
Bonarka 4 Business B	ul. Puskarska	7 980
Biprostal II etap	ul. Królewska 57	4 900
Green Office	ul. Czerwone Maki 82	8 000
Quattro Business Park II etap	ul. Bora-Komorowskiego 25	11 800
MIX	ul. Jasnogórka 11	7 480
Excon	ul. Babińskiego 65	3 250

Źródło: Colliers International

## Popyt

Po spadku aktywności rynkowej w 2009 roku spowodowanym kryzysem gospodarczym, w 2010 roku nastąpiła znaczna poprawa sytuacji na rynku powierzchni biurowych. Wysoki poziom popytu powstrzymał wzrost pustostanów. Warto jednak zaznaczyć, że popyt był generowany głównie przez firmy już obecne w Krakowie. Wzrosła liczba umów przedwstępnych – suma wynajętych w ten sposób powierzchni przekroczyła 30 000 m<sup>2</sup>.

Kraków pozostaje ważną lokalizacją dla sektora BPO zarówno w skali krajowej, jak i międzynarodowej. Firmy tego typu w znacznym stopniu generują popyt na powierzchnie biurowe w mieście.

Do tej pory stolica Małopolski przyciągnęła m.in.: IBM, Capgemini, Shell, State Street, Philip Morris, UBS, Electrolux, Sabre Holdings, Motorola, International Paper, Delphi Automotive, HSBC, Intelnet Global Services i Hewitt Associates.

Główny zakres usług centrów BPO obecnych w mieście to finanse i księgowość. Funkcjonują tu także centra specjalizujące się we wsparciu technicznym – informatycznym, zarządzaniu relacjami z klientem, HR/rekrutacją oraz call center. Kraków ma jednak możliwość przyciągnięcia również bardziej wyspecjalizowanych usług. Miasto zostało docenione także przez firmy z sektora badań i rozwoju (Research and Development – R&D). Motorola, IBM, Delphi Automotive oraz Pliva zlokalizowały tu swoje centra badań.

W 2010 roku kilka transakcji najmu zostało zawartych przez najemców z sektora BPO i R&D. Największe z nich zostały podpisane przez Capgemini (10000m<sup>2</sup>) w Quattro Business Park oraz Motorola Solutions (11 840 m<sup>2</sup>) w Green Office. Obie transakcje to umowy typu *pre-lease* w obiektach Grupy Buma.

## Powierzchnia wolna

W porównaniu z końcem 2009 roku, kiedy wskaźnik pustostanów wynosił 10,2%, nastąpił wzrost ilości wolnej powierzchni. Nie był on jednak znaczący, biorąc pod uwagę dużą nową podaż oddaną do użytku. W grudniu 2010 poziom pustostanów wyniósł 12,3%. Krakowskie biurowce są w znacznym stopniu wynajęte. Wolne powierzchnie są dostępne głównie w pojedynczych obiektach ukończonych w latach 2009–2010 i to one stanowią 90% wszystkich pustostanów.

## Czynsze

Na koniec 2010 roku stawki wywoławcze w większości budynków biurowych wahały się pomiędzy 13 a 15 EUR/m<sup>2</sup>. W niektórych nowo wybudowanych obiektach powierzchnie oferowane były za 16 EUR/m<sup>2</sup>. Jednak większa dostępność powierzchni spowodowała, że właściciele budynków, zwłaszcza realizujący nowe projekty, zweryfikowali swoją politykę. W niektórych obiektach stawki zaczynają się od 13,5 EUR/m<sup>2</sup>.

## Krakowski rynek powierzchni biurowych na tle innych miast

Dzięki największej nowej podaży w 2010 roku Kraków zdołał utrzymać swoją przewagę wśród miast regionalnych. Drugi pod względem wielkości rynku jest Wrocław, a za nim plasują się Trójmiasto i Poznań. Poziom aktywności rynkowej w minionym roku w Krakowie był wyjątkowo wysoki. Warto również wspomnieć, że odnotowano tu największą liczbę umów typu *pre-lease* wśród rynków regionalnych. Popyt na powierzchnie biurowe w innych miastach był niższy, choć w porównaniu z rokiem 2009 – na znacznie lepszym poziomie. Wrocław uplasował się na 2. miejscu pod względem aktywności rynkowej i udziału umów *pre-lease* w całkowitej aktywności.

## Rynek powierzchni biurowych w miastach regionalnych na koniec 2010 roku

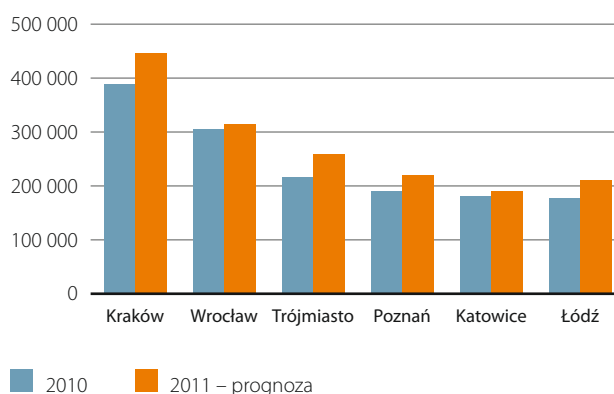
	Podaż (m <sup>2</sup> )	Poziom pustostanów
Kraków	388 030	12,3%
Wrocław	305 430	4,3%
Trójmiasto	217 060	16,8%
Poznań	191 480	13,9%
Katowice	180 730	22,0%
Łódź	177 750	25,6%

Źródło: Colliers International

Chociaż popyt wzrósł w porównaniu z 2009 rokiem, w większości miast nastąpił wzrost poziomu pustostanów. Spowodowane to było oddaniem do użytku nowych budynków, które nie zostały wynajęte na etapie budowy. W dwóch miastach – Łodzi i Wrocławiu poziom pustostanów obniżył się. Łódź charakteryzuje się najwyższym wskaźnikiem wolnych powierzchni – 25,6%, podczas gdy Wrocław – najniższym: 4,3%. W pozostałych pięciu miastach poziom pustostanów przekraczał 10%.

Stawki czynszu utrzymały się na zbliżonym poziomie w trakcie 2010 roku. Niektórzy właściciele budynków, które pozostały niewynajęte, zdecydowali się na obniżenie czynszu. W większości przypadków stawki wahały się pomiędzy 12 a 15 EUR/m<sup>2</sup>. Najniższe czynsze odnotowano w Łodzi i Katowicach – między 12 a 13 EUR/m<sup>2</sup>.

## Podaż powierzchni biurowej w miastach regionalnych 2010 i 2011 (m<sup>2</sup>)



Źródło: Colliers International

## Krakowski rynek powierzchni biurowych na tle miast Europy Środkowo-Wschodniej

Cechą charakterystyczną rynków powierzchni biurowych w Europie Środkowo-Wschodniej jest to, iż są one rozwinięte przede wszystkim w stolicach. Jednak rynki regionalne również powoli się rozwijają, chociaż na mniejszą skalę. Polska jest największym krajem w regionie pod względem liczby mieszkańców i dysponuje wysokiej klasy powierzchnią biurową w wielu lokalizacjach.

Biorąc pod uwagę liczbę mieszkańców, Kraków (755 000) jest raczej porównywalny z takimi stolicami jak Ryga (706 410) oraz Wilno (560 190), niż z miastami regionalnymi. Również pod względem wielkości rynku powierzchni biurowych Kraków jest podobny do tych dwóch miast. Inne stolicy dysponują znacznie większą podażą, przekraczającą 1 mln m<sup>2</sup>.

Największą podażą spośród rynków regionalnych dysponują Brno (280 000 m<sup>2</sup>) w Czechach oraz Warna (177 600 m<sup>2</sup>) w Bułgarii. Są to znacznie mniejsze rynki niż Kraków, porównywalne z takimi polskimi miastami jak Poznań i Trójmiasto. Najdroższymi miastami pozostają Kijów, Praga oraz Bukareszt. W innych miastach regionu stawki są niższe niż w Krakowie.

Spśród miast regionalnych Kraków nie ma sobie równych pod względem aktywności firm z sektora BPO/SSC. Żadne inne miasto regionalne nie może się pochwalić porównywalną liczbą inwestycji tego typu. W 2010 roku Kraków, jako jedyne miasto w regionie Europy Środkowo-Wschodniej, znalazł się w czołówce Top 10 Emerging Outsourcing Cities – rankingu przygotowanego przez Global Services i Tholons.

### Rynek biurowy w wybranych miastach regionalnych Europy Środkowo-Wschodniej

	Całkowita podaż (m <sup>2</sup> )	Planowana podaż na 2011 (m <sup>2</sup> )	Poziom pustostanów w IV kw. 2010	Stawki czynszu (EUR/m <sup>2</sup> )
Kraków	388 030	55 230	12,3%	13–15
Praga	2 700 000	95 000	13,1%	13–21
Budapeszt	2 340 000	50 000	25,7%	10–13
Bratysława	1 367 175	60 000	9,6%	9–18
Bukareszt	1 360 000	150 000	18%	10–20
Kijów	1 200 000	150 000	14%	13–28
Ryga	365 550	5 690	25,2%	8–15
Wilno	335 500	6 300	13%	9,2–12,2
Brno	280 000	5 000	15%	10–12
Warna <sup>1</sup>	177 600	43 000	27%	10

<sup>1</sup> stan na I połowę 2010 roku

Źródło: Colliers International

## II.2 Hotele

### Zarys ogólny

Spośród wszystkich polskich miast Kraków cieszy się największą i najbardziej zróżnicowaną ofertą skategoryzowanych hoteli, skierowaną do różnych grup klientów. Wiele hoteli należy do międzynarodowych sieci, takich jak Starwood (Sheraton), InterContinental Hotels Group (Holiday Inn, Express by Holiday Inn), Accor (Novotel, Etap, Ibis), Best Western International (Best Western Premier), Louvre Hotels (Campanile), Rezidor Hotel Group (Radisson SAS, Park Inn), Qubus, Vienna International Hotels (Andel's, Chopin). W mieście działa również wiele tradycyjnych polskich hoteli – np. Grand Hotel, hotele butikowe należące do braci Likus i rodziny Donimirskich, małe hotele turystyczne, hostele, pokoje gościnne i prywatne kwatery. Większość hoteli położona jest w historycznym centrum miasta otoczonym przez Planty oraz na terenie Kazimierza – dawnej dzielnicy żydowskiej.

Najdroższe hotele zlokalizowane są w ścisłym centrum Krakowa. Hotele niższej kategorii położone w pobliżu Rynku Głównego są często droższe niż hotele wyższej klasy leżące na przedmieściach miasta.

Według Małopolskiej Organizacji Turystycznej, w 2010 roku Kraków odwiedziło 8,1 mln turystów, o 800 000 osób więcej niż w 2009 roku. Turyści krajowi stanowili 74 % ogólnej liczby odwiedzających Kraków. Hotele sieciowe zanotowały średni poziom obłożenia w wysokości około 64 %, a średnia dzienna stawka za pokój (ADR – Average Daily Rate) wyniosła 67 EUR.

Miasto miało udany sezon letni, jednak w okresie zimowym odnotowano spadek liczby turystów. Aby zachęcić gości do przyjazdu, większość hoteli zdecydowała się na obniżenie cen lub oferty promocyjne w postaci dodatkowych usług.

Kraków przyciąga turystów zarówno z sektora wypoczynkowego, jak i biznesowego oraz konferencyjnego. Ukończenie zaplanowanego na 2013 rok centrum kongresowego zdolnego pomieścić blisko 2 100 osób pozwoli na zwiększenie udziału lokalnego rynku w sektorze MICE (firm zajmujących się organizacją podróży biznesowych, konferencji, kongresów, wyjazdów motywacyjnych oraz imprez specjalistycznych). Innym sektorem turystyki, którego popularność w stolicy Małopolski rośnie, zwłaszcza wśród przyjeżdżających z Hiszpanii i Włoch, jest turystyka sakralna.

### Liczba skategoryzowanych hoteli, miejsc noclegowych i pokoi na koniec 2010 roku

Standard	Liczba hoteli	Promesy	Liczba miejsc noclegowych	Liczba pokoi
Hotele ★★★★★	10	1	1 752	979
Hotele ★★★★	21	3	3 521	1 915
Hotele ★★★	74	0	6 552	3 633
Hotele ★★	22	0	2 088	1 016
Hotele ★	5	0	576	256
<b>Ogółem:</b>	<b>132</b>	<b>4</b>	<b>14 489</b>	<b>7 799</b>

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

Na koniec 2010 roku w Krakowie funkcjonowały 132 oficjalnie skategoryzowane hotele, oferujące łącznie 14 489 miejsc noclegowych (w tym 10 hoteli pięciogwiazdkowych, 21 – czterogwiazdkowych, 74 – trzygwiazdkowe, 22 – dwugwiazdkowe i 5 – jednogwiazdkowych). Z powodu spowolnienia gospodarczego hotele, których realizacja planowana była na lata 2010–2011, zostaną oddane do użytku w latach późniejszych.



### Hotele w Krakowie skategoryzowane w 2010 roku

Hotel	Kategoria	Liczba pokoi
Niebieski Art Hotel&Spa	*****	40
Hotel Stary	*****	53
Swing	****	144
Unicus	****	34
Centrum	****	28
Conrad	***	98
Maksymilian	***	21
Platinum	**	15
Delta	**	16

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

W 2010 roku sklasyfikowanych zostało 9 hoteli, w tym 3 nowo otwarte. Zakończono realizację nowej części Niebieski Art Hotel przy ul. Flisackiej. Ten pięciogwiazdkowy obiekt oferuje 40 pokoi, salę konferencyjną na 120 osób, restaurację na 160 osób, SPA oraz parking podziemny. Otwarto również czterogwiazdkowy Hotel Centrum przy al. Jana Pawła II, posiadający 28 pokoi i centrum konferencyjne o powierzchni 200m<sup>2</sup>. Oddany został również do użytku trzygwiazdkowy hotel Maksymilian zlokalizowany przy ul. Karmelickiej, oferujący gościom 21 pokoi.

Oprócz tego, w klasyfikacji hoteli miało miejsce kilka zmian, głównie w sektorze obiektów najwyższych klas.

Kategoria hotelu Gródek została podniesiona do pięciu gwiazdek. Trzygwiazdkowe hotele – Amber i Justyna – podwyższyły swoją kategorię na cztery gwiazdki. Z kolei hotel Sympozjum zdecydował się obniżyć swoją kategorię o jedną gwiazdkę, stając się obiektem czterogwiazdkowym. Taka reklasyfikacja umożliwi ma przyciągnięcie większej liczby gości z sektora biznesowego i MICE.

W grupie hoteli średniej klasy doszło do jednej zmiany – hotel System POP z dwugwiazdkowego został przekształcony na trzygwiazdkowy Quality Hotel. Natomiast liczba hoteli najniższej kategorii nie uległa zmianie.

### Hotele w Krakowie w latach 2004–2010

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Promesy
Hotel *****	3	4	6	6	6	8	10	1
Hotel ****	8	7	7	11	13	16	21	3
Hotel ***	44	50	53	64	71	73	74	0
Hotel **	17	18	20	23	24	22	22	0
Hotel *	6	6	6	7	6	5	5	0
<b>Ogółem:</b>	<b>78</b>	<b>85</b>	<b>92</b>	<b>111</b>	<b>120</b>	<b>124</b>	<b>132</b>	<b>4</b>

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

Analiza krakowskiego rynku hotelowego wskazuje na wolniejszy rozwój w sektorze hoteli najniższych kategorii. Ograniczony rozwój hoteli jedno- i dwugwiazdkowych może być spowodowany znaczącą konkurencją ze strony hosteli i obiektów niesklasyfikowanych dysponujących często lepszą lokalizacją za podobną cenę, które w sumie oferują około 13 000 miejsc noclegowych.

Zmiany, które miały miejsce w 2010 roku, poszerzyły ofertę hoteli wyższych klas. Na koniec 2010 roku Kraków dysponował 31 hotelami cztero- i pięciogwiazdkowymi, które łącznie oferowały 5273 miejsca noclegowe. Dominującym pod względem wielkości pozostał sektor hoteli trzygwiazdkowych. Oferował on łącznie 6552 miejsca w 74 hotelach, co stanowiło 45% całkowitej podaży w Krakowie. Hotele najniższej kategorii dysponowały 2664 miejscami noclegowymi, co dało 18% udziału w rynku.

Obecnie na klasyfikację oczekują cztery hotele. Trzy projekty mają otrzymać cztery, a jeden pięć gwiazdek.



## Wybrane nowe projekty hotelowe w Krakowie

Hilton Garden Inn (wcześniej Zakrzówek) zlokalizowany przy ul. Konopnickiej jest pierwszym hotelem tej marki w Polsce. Choć jego otwarcie przewidziane było na wiosnę 2010 roku, obiekt ostatecznie został oddany do użytku w styczniu 2011. Jest to czterogwiazdkowy hotel przeznaczony przede wszystkim dla turystów biznesowych, oferujący 154 pokoje, centrum konferencyjne, fitness oraz wewnętrzny parking na 77 miejsc.

Hotel Galaxy przy ul. Gęsiej znajduje się obecnie w budowie, a jego otwarcie przewidziano na kwiecień 2011. Ten czterogwiazdkowy projekt będzie dysponował 250 pokojami, centrum konferencyjnym na 500 osób, basenem, SPA i innymi udogodnieniami dla turystów.

Hotel Pantheon przy ul. Nowohuckiej to projekt lokalnego inwestora. Otwarcie planowane było na 2009 rok, jednak inwestor ogłosił nowy przetarg na generalnego wykonawcę, a termin oddania do użytku przesunął się na 2012 rok. Będzie to czterogwiazdkowy hotel z 79 dwuosobowymi pokojami, 3 apartamentami, centrum konferencyjnym, centrum biznesowym oraz restauracją na 80 osób.

Prace budowlane nad dwoma hotelami grupy Accor (jednogwiazdkowy Etap oraz dwugwiazdkowy Ibis) przy ul. Pawiej zostały wstrzymane. Brak jest informacji na temat terminu oddania do użytku powyższych obiektów. W Krakowie istnieją już hotele tych marek – w dzielnicy Bronowice oraz przy ul. Syrokomli.

Pięciogwiazdkowy Hotel Kongresowy planowany jest przy ul. Dąbskiej. Szczegóły projektu nie zostały jeszcze ujawnione.

Otwarcie trzy- lub czterogwiazdkowego hotelu na lotnisku w Baliach planowane jest na 2012 rok. Hotel należący do międzynarodowej sieci oferować będzie około 150 pokoi.

Grupa kapitałowa Genfer planuje do 2015 roku otwarcie hoteli marki Puro w ośmiu największych miastach Polski. W Krakowie początek prac budowlanych przewidziany jest na drugą połowę 2011 roku. Hotel Puro przy ul. Pawiej będzie oferował około 140 pokoi.

## Krakowski rynek hotelowy na tle innych miast Polski

Poniższe zestawienie ogranicza się do miast regionalnych. Warszawa, która jako stolica kraju i najważniejsze centrum biznesowe, ma najbardziej rozwinięty rynek hotelowy i oferuje największą liczbę miejsc noclegowych w Polsce, nie została wzięta pod uwagę.

Kraków może poszczycić się największą liczbą skategoryzowanych hoteli w Polsce – 132, na 2. miejscu wśród miast regionalnych jest Poznań – 45, a tuż za nim Wrocław – 43. W 2010 roku w miastach regionalnych zostało oddanych do użytku zaledwie kilka hoteli. We Wrocławiu i Gdańsku otwarto po jednym hotelu pięciogwiazdkowym. W Katowicach, gdzie jest tylko 18 skategoryzowanych obiektów, nastąpiło otwarcie 2 hoteli czterogwiazdkowych.

W Krakowie w 2010 roku 9 hoteli zostało skategoryzowanych, a 4 otrzymały promesę.

Kraków dysponuje największą liczbą hoteli w każdej z kategorii. Biorąc pod uwagę zarówno wyższe kategorie, jak i obiekty trzygwiazdkowe, żadne inne miasto nie może równać się z Krakowem. Stolica Małopolski ma 10 hoteli pięciogwiazdkowych, 21 – czterogwiazdkowych i 74 – trzygwiazdkowe. Wrocław jest drugi pod względem liczby hoteli najwyższych kategorii – posiada 5 hoteli pięciogwiazdkowych oraz 8 – czterogwiazdkowych, natomiast Gdańsk dysponuje 4 hotelami pięciogwiazdkowymi i 5 – czterogwiazdkowymi. Poznań i Katowice mają tylko po 1 hotelu pięciogwiazdkowym. W Łodzi nie ma ani jednego hotelu tej kategorii.





W przypadku hoteli trzygwiazdkowych Kraków dysponuje ponad trzykrotnie większą liczbą obiektów niż Poznań i Wrocław.

Biorąc pod uwagę hotele najniższych kategorii, warto zwrócić uwagę, że Kraków posiada ich najwięcej – 27, na 2. miejscu znajduje się Poznań – 17, natomiast pozostałe miasta dysponują znacznie mniejszą liczbą tego typu obiektów.

#### Hotele w miastach regionalnych na koniec 2010 roku

	Kraków	Poznań	Wrocław	Gdańsk	Łódź	Katowice
Hotele ★★★★★	10	1	5	4	0	1
Hotele ★★★★	21	5	8	5	2	4
Hotele ★★★	74	22	23	12	10	4
Hotele ★★	22	15	3	4	9	5
Hotele ★	5	2	4	0	2	4
<b>Ogółem:</b>	<b>132</b>	<b>45</b>	<b>43</b>	<b>25</b>	<b>23</b>	<b>18</b>

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

#### Krakowski rynek hotelowy na tle miast Europy Środkowo-Wschodniej

Kiedy porównuje się rynek hotelowy w Krakowie ze stolicami regionu Europy Środkowo-Wschodniej, widoczna jest typowa rozbieżność między stolicą a miastem regionalnym. Praga, Bukareszt i Budapeszt, które mają znacznie większą liczbę mieszkańców niż Kraków, są ważnymi centrami biznesowymi i kulturalnymi zarówno na poziomie krajowym, jak i międzynarodowym. Nie jest zatem zaskakujące, że oferta hotelowa tych miast jest większa. Przypadek Pragi, gdzie znajduje się 407 hoteli, trzy razy więcej niż w Krakowie, jest najbardziej imponujący. Natomiast liczba hoteli w Budapeszcie nie jest znacząco wyższa niż w Krakowie. Różnica w ofercie jest dopiero zauważalna na poziomie liczby miejsc noclegowych i liczby pokoi. W Bratysławie liczba hoteli jest znacznie niższa niż w Krakowie – 93 na koniec 2010 roku. Jednak pod względem liczby miejsc noclegowych miasta już tak bardzo się między sobą nie różnią.

#### Hotele w wybranych miastach Europy Środkowo-Wschodniej na koniec 2010 roku

Skategoryzowane hotele	Kraków	Bratysława	Bukareszt	Budapeszt	Praga <sup>1</sup>	Kijów	Wilno
Hotele ★★★★★	10	5	11	16	37	4	5
Hotele ★★★★	21	30	36	58	163	9	20
Hotele ★★★	74	33	51	73	193	17	24
Hotele ★★	22	14	23	7	12	13	12
Hotele ★	5	7	10	3	2	4	2
<b>Ogółem:</b>	<b>132</b>	<b>93</b>	<b>131</b>	<b>157</b>	<b>407</b>	<b>47</b>	<b>63</b>
Liczba pokoi:	7 799	6 197	11 405	17 246	b.d.	6 061	4 029
Liczba miejsc noclegowych:	14 489	13 251	b.d.	36 584	b.d.	b.d.	b.d.

<sup>1</sup> stan na koniec 2009 roku

Źródło: Colliers International na podstawie danych statystycznych

## II.3. Magazyny

### Zarys ogólny

Pomimo atrakcyjnego położenia w pobliżu ważnych dróg krajowych i międzynarodowych oraz przynależności do Specjalnej Strefy Ekonomicznej, która obejmuje swoim zasięgiem również sąsiednie gminy, miasto dysponuje raczej ograniczoną podażą magazynową. Na koniec 2010 roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Krakowie wynosiły 68 000 m<sup>2</sup>. Jest to zatem jeden z najmniejszych rynków powierzchni magazynowych w Polsce, przewyższający jedynie zasoby Szczecina, który dysponuje 42 000 m<sup>2</sup> magazynów.

Kraków to stosunkowo młoda lokalizacja, której potencjał nie został jeszcze w pełni wykorzystany. Jednym z głównych problemów jest kwestia własności ziemi, która nie pozwala deweloperom na zakupienie dużych obszarów przeznaczonych na wybudowanie wielkopowierzchniowych nowoczesnych magazynów.

Największa koncentracja powierzchni magazynowych występuje w przemysłowym obszarze dzielnicy Podgórze – na Rybitwach, położonych we wschodniej części Krakowa. Wraz z wybudowaniem nowych magazynów przez firmę Goodman ważną lokalizacją stanie się Modlniczka, leżąca na północny zachód od Krakowa.

### Podaż

W 2010 roku nie ukończono w Krakowie żadnych nowych projektów, toteż wielkość całkowitej podaży pozostała na poziomie z 2009 roku – 68 000 m<sup>2</sup>. Liczba ta obejmuje cztery obiekty: dwa projekty dostarczone przez Biuro Inwestycji Kapitałowych S.A. (BIK), park logistyczny Panattoni w Skawinie oraz najnowszy obiekt – MK Logistic Park.

Pierwszym nowoczesnym obiektem magazynowym w Krakowie był projekt BIK wybudowany w 2000 roku przy ul. Albatrosów, na Rybitwach. Magazyn dostarczył na rynek 8 000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni. Drugi projekt tego dewelopera, wybudowany w tej samej dzielnicy w 2006 roku, powiększył zasoby powierzchni magazynowych Krakowa o 11 000 m<sup>2</sup>. Oba projekty zostały całkowicie wynajęte.

Trzecim projektem był magazyn wybudowany przez Panattoni w 2008 roku, który zwiększył zasoby miasta o 16 900 m<sup>2</sup>. Zlokalizowany w Skawinie Panattoni Park Kraków I wzbudził zainteresowanie najemców jeszcze w trakcie realizacji. Chociaż oddanie do użytku nowej podaży początkowo zwiększyło poziom pustostanów, w krótkim czasie magazyn ten został w pełni wynajęty.

Czwarty projekt, MK Logistic Park, położony w sąsiedztwie Centrum Logistycznego Kraków II – to do tej pory największa inwestycja na krakowskim rynku magazynowym. Został oddany do użytku w 2009 roku i powiększył lokalne zasoby o 32 000 m<sup>2</sup>. Na przestrzeni 2010 roku w obiekcie pozostawała jeszcze dostępna powierzchnia do wynajęcia, przez co poziom pustostanów utrzymywał się na poziomie powyżej 10% przez kolejny rok.

### Podaż nowoczesnych obiektów magazynowych w Krakowie

Rok ukończenia	Projekt	Inwestor	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
2000	Centrum Logistyczne Kraków I	BIK	8 000
2006	Centrum Logistyczne Kraków II	BIK	11 000
2008	Panattoni Park Kraków	Panattoni	16 900
2009	MK Logistic Park	MK Logistic	32 000

Źródło: Colliers International



W 2010 roku rozpoczęto budowę dwóch nowych obiektów magazynowych. Przy ul. Nad Drwiną Małopolska Agencja Rozwoju Regionalnego (MARR) realizuje projekt składający się z czterech magazynów o łącznej powierzchni 12 000 m<sup>2</sup>. Natomiast w Modlnicze Goodman buduje magazyn o powierzchni 14 000 m<sup>2</sup>, który będzie pierwszym etapem inwestycji mającej docelowo oferować 150 000 m<sup>2</sup>. Obydwa projekty mają zostać ukończone w II kwartale 2011 roku.

Goodman planuje rozpocząć budowę kolejnego magazynu o powierzchni 20 850 m<sup>2</sup> w ramach Cracow Airport Logistics Center w 2011 roku. Ponieważ pierwsza faza inwestycji wzbudziła duże zainteresowanie najemców, prawdopodobnie wkrótce rozpocznie się budowa kolejnego etapu.

## Stawki czynszu

Krakowski rynek powierzchni magazynowych jest jedną z najdroższych lokalizacji, po warszawskiej pierwszej strefie. Na koniec 2010 roku stawki efektywne – czyli po uwzględnieniu zwolnień z czynszu – płacone przez najemcę, wahały się między 3,5 a 4,5 EUR/m<sup>2</sup>. Były jednak nieco niższe niż rok wcześniej. Stopniowe zwiększanie się podaży może spowodować dalszy niewielki spadek stawek.

Stawki efektywne na sąsiednich rynkach, czyli na Górnym Śląsku i we Wrocławiu, osiągają odpowiednio 2,4–2,9 EUR/m<sup>2</sup> oraz 2,6–3,0 EUR/m<sup>2</sup>. Niższe czynsze oraz duża dostępność powierzchni czynią te rynki atrakcyjniejszymi od Krakowa.

## Popyt

W 2010 roku wynajęto 18 300 m<sup>2</sup>, czyli prawie o jedną czwartą mniej niż w roku 2009. Przeciętna wielkość powierzchni objętej umową wyniosła 2 615 m<sup>2</sup>. Ponad 50% powierzchni zostało wynajęte w formie umów *pre-lease*. Transakcje takie zostały zawarte przez Eurodruk, Farutex i Scot. Każda z tych firm zdecydowała się na wynajęcie 3 500 m<sup>2</sup> w nowej inwestycji firmy Goodman.

Popyt w Krakowie generowany jest jednak głównie przez lokalne firmy. Przedsiębiorstwa działające na rynku krajowym decydują się na wynajmowanie powierzchni w Krakowie, by móc prowadzić efektywnie swoją działalność w regionie Małopolski. Z powodu ograniczonej podaży oraz bliskości innych rynków charakteryzujących się większą dostępnością powierzchni oraz niższymi stawkami, nie przewiduje się zmian w strukturze najemców.

## Prognozy

W 2011 roku wzrosną zasoby powierzchni magazynowych w Krakowie. Jeśli poziom popytu pozostanie na obecnym poziomie, możemy spodziewać się wzrostu poziomu pustostanów. Z uwagi na większą dostępność powierzchni oczekiwać można niewielkiego spadku stawek czynszów.

## II.4. Powierzchnie handlowe

### Zarys ogólny

Pod koniec 2010 roku całkowita podaż nowoczesnych powierzchni handlowych<sup>1</sup> w Krakowie wynosiła 461 670 m<sup>2</sup>. W minionym roku nie oddano do użytku żadnego nowoczesnego projektu handlowego.

Rynek powierzchni handlowych w Krakowie, podobnie jak w innych dużych miastach Polski, zaczął się rozwijać w połowie lat 90-tych. Otwarto wtedy pierwsze duże hipermarkety. Najbardziej znaczące pod względem nowych inwestycji były lata: 2001 i 2009. W 2001 roku oddano do użytku centra handlowe M1 (42 000 m<sup>2</sup>) i Kraków Plaza (30 970 m<sup>2</sup>), natomiast w 2009 roku ukończono budowę jednego z największych obiektów handlowych w Polsce – Bonarka City Center (91 000 m<sup>2</sup>).

### Największe obiekty handlowe w Krakowie

Obiekt	Rok ukończenia	Powierzchnia GLA <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> )
Bonarka City Center	2009	91 000
Zakopianka	1998	65 000
Galeria Krakowska	2006	64 300
M1	2001	42 000
Galeria Kazimierz	2005	36 200

<sup>2</sup>GLA (Gross Leasable Area – Powierzchnia Najmu Brutto)

Źródło: Colliers International

Zdecydowaną większość podaży stanowią tradycyjne centra handlowe. Ponad 60% z nich to obiekty trzeciej i czwartej generacji, czyli projekty charakteryzujące się ograniczonym udziałem hipermarketu w całości powierzchni, dużą galerią handlową, częścią rozrywkową i inną (np. biurową). Należą do nich: Bonarka, Galeria

<sup>1</sup> Nowoczesne projekty handlowe powyżej 5 000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem samodzielnych budynków tzw. *big boxes*.

Kazimierz, Kraków Plaza, Zakopianka i Galeria Krakowska. Centra drugiej generacji, czyli obiekty z hipermarketem zajmującym około 30–40% powierzchni budynku oraz dużą galerią handlową, stanowią 25% podaży.

Sklepy typu DIY (Do It Yourself – zrób to sam) oraz wyposażenia wnętrz również są obecne na krakowskim rynku handlowym (obecnie rozbudowywana IKEA, Castorama, Praktiker, OBI i Leroy Merlin), podczas gdy centra wyprzedażowe (tzw. *outlety*) oraz parki handlowe nie weszły jeszcze na miejscowy rynek.

### Ulice handlowe

Stare Miasto w Krakowie to nie tylko znana atrakcja turystyczna, ale również ważna lokalizacja handlowa w obrębie ulic Grodzkiej, Floriańskiej i Szewskiej. Historyczny charakter tej okolicy, nasilony ruch pieszych oraz atmosfera przyjazna biznesowi przyciągnęły takie marki jak Benetton, Reserved, Gino Rossi, Vero Moda, Miss Sixty, Sephora oraz Douglas, jak i sklepy z „wyższej półki” – MaxMara, Pollini, Marlboro Classic, Marella i Swarovski. Przy Rynku Głównym mieści się również lokal znanej sieci Hard Rock Café.

### Planowana podaż

W 2011 roku w Krakowie zostanie oddane do użytku 40 330 m<sup>2</sup> nowych powierzchni handlowych. Hiszpański deweloper Neinver, który posiada już centra wyprzedażowe we Wrocławiu, Warszawie i Poznaniu, rozpoczął budowę nowego obiektu w stolicy Małopolski. Będzie on się składał z dwóch części – centrum wyprzedażowego Factory Outlet oraz parku handlowego Futura. Będą to pierwsze tego typu obiekty w Krakowie. Do tej pory jedyną lokalizacją o charakterze funkcjonalnego parku handlowego były sklepy w sąsiedztwie centrum handlowego Zakopianka.

Na 2012 rok planowane jest ukończenie centrum handlowego Serenada o powierzchni najmu 40 000 m<sup>2</sup>. Deweloper, firma Mayland Real Estate, planuje rozpocząć budowę w I kwartale 2011 roku.

Wśród inwestycji planowanych na dalsze lata jest również centrum handlowe Auchan (60 000 m<sup>2</sup>) w Bronowicach. Ukończenie projektu planowane jest na 2013 rok.

## Stawki czynszu

Stawki czynszu za lokale przy głównych ulicach handlowych są uzależnione od lokalizacji i jakości wynajmowanej powierzchni. W Krakowie stawki te są jednymi z najwyższych w Polsce i mogą być porównywane do czynszów za lokale przy Placu Trzech Krzyży i Nowym Świecie w Warszawie. Pod koniec 2010 roku czynsze wywoławcze za najlepsze moduły o powierzchni około 100 m<sup>2</sup> przy ul. Floriańskiej kształtowały się w przedziale 75–100 EUR/m<sup>2</sup>, przy czym wyższe ceny dotyczyły lokali w bezpośrednim sąsiedztwie Rynku Głównego. Dla ulic Grodzkiej i Szewskiej czynsze kształtowały się między 65 a 90 EUR/m<sup>2</sup>.

Z uwagi na dużą popularność, jaką cieszą się lokale przy głównych ulicach handlowych, czynsze w krakowskich centrach handlowych są z reguły niższe. W przypadku najbardziej znanych galerii handlowych stawka czynszu mieściła się w przedziale 45–60 EUR/m<sup>2</sup> za moduły o powierzchni 50–60 m<sup>2</sup>.

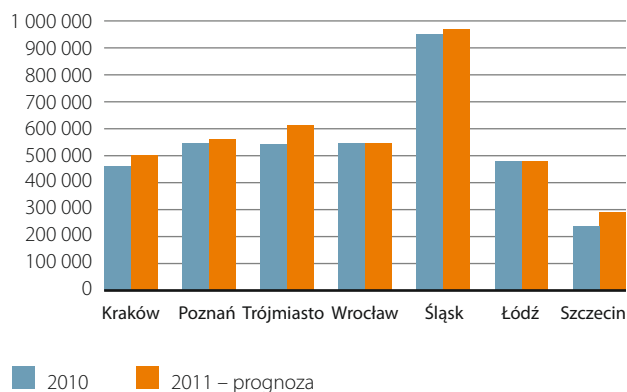
## Krakowski rynek powierzchni handlowych na tle innych miast

Całkowita podaż nowoczesnych powierzchni handlowych w Polsce wynosi 8,04 mln m<sup>2</sup>, z czego blisko 65 % przypada na osiem największych miast.

Z powodu największego potencjału demograficznego oraz siły nabywczej stolica pozostaje największym rynkiem powierzchni handlowych w Polsce (1,42 mln m<sup>2</sup>). Na 2. miejscu plasuje się Aglomeracja Śląska, która dysponuje 952 210 m<sup>2</sup> powierzchni handlowych. Za nimi znajdują się trzy miasta o zbliżonej wielkości podaży: Wrocław (545 470 m<sup>2</sup>), Poznań (545 450 m<sup>2</sup>) oraz Trójmiasto (543 040 m<sup>2</sup>). Dzięki otwarciu Portu Łódź podaż w tym mieście zwiększyła się znacząco i wynosi obecnie 482 110 m<sup>2</sup>, plasując to miasto na 5. miejscu pod względem wielkości rynku. Kraków, z 461 670 m<sup>2</sup> powierzchni handlowych, znajduje się na 6. miejscu.

Najwięcej nowej powierzchni w 2010 roku ukończono w Łodzi (67 000 m<sup>2</sup>) oraz w Warszawie (37 000 m<sup>2</sup>). W 2011 roku największa nowa podaż ma zostać oddana do użytku w Trójmieście, gdzie na koniec 2010 roku aż 80 000 m<sup>2</sup> znajdowało się w budowie.

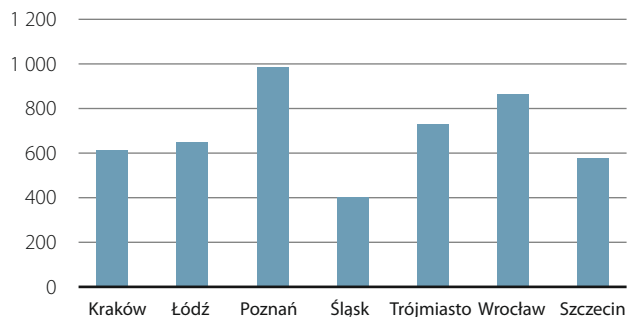
## Podaż powierzchni handlowej w miastach regionalnych (m<sup>2</sup>)



Źródło: Colliers International

Pod względem nasycenia rynku Poznań i Wrocław pozostały liderami wśród dużych miast Polski, ze wskaźnikiem nasycenia na poziomie, odpowiednio 984 m<sup>2</sup>/1000 mieszkańców oraz 863 m<sup>2</sup>/1000 mieszkańców. Na 3. miejscu znalazło się Trójmiasto (731 m<sup>2</sup>/1000 mieszkańców). W 2009 roku Kraków zanotował znaczący wzrost nasycenia rynku dzięki oddaniu do użytku dużej inwestycji. Podobna sytuacja miała miejsce w Łodzi w 2010 roku, gdzie saturacja osiągnęła poziom 649 m<sup>2</sup>/1000 mieszkańców. Na koniec 2010 nasycenie rynku w Krakowie wynosiło 612 m<sup>2</sup>/1000 mieszkańców i tym samym miasto uplasowało się na 5. miejscu wśród największych rynków regionalnych.

## Nasycenie rynku w miastach regionalnych (m<sup>2</sup>/1000 mieszkańców)



Źródło: Colliers International

Najwyższe stawki czynszu w najlepszych centrach handlowych są na podobnym poziomie w Krakowie, Wrocławiu i Poznaniu i wynoszą około 45–60 EUR/m<sup>2</sup>. W innych dużych miastach regionalnych stawki są niższe, wynoszą około 35–50 EUR/m<sup>2</sup>.

# III. Rynek Mieszkaniaowy



## III.1. Pierwotny rynek mieszkaniowy w Krakowie



### Statystyki budownictwa mieszkaniowego

Rok 2010 był bardzo ciekawy z punktu widzenia statystyk opisujących budownictwo mieszkaniowe w Krakowie. Z jednej strony, w porównaniu do poprzedniego roku, wyraźnie spadła liczba oddanych mieszkań. Według wstępnych danych Urzędu Statystycznego w Krakowie, w 2010 roku oddano do użytkowania 4 710 mieszkań, podczas gdy w rekordowym 2009 roku były to aż 10 332 lokale. Spadek rok do roku sięgnął więc prawie 55%. Nie można jednak mówić o kryzysie, gdyż wynik z 2010 roku jest tylko o kilkaset mieszkań niższy od średniej z lat 2004–2008.

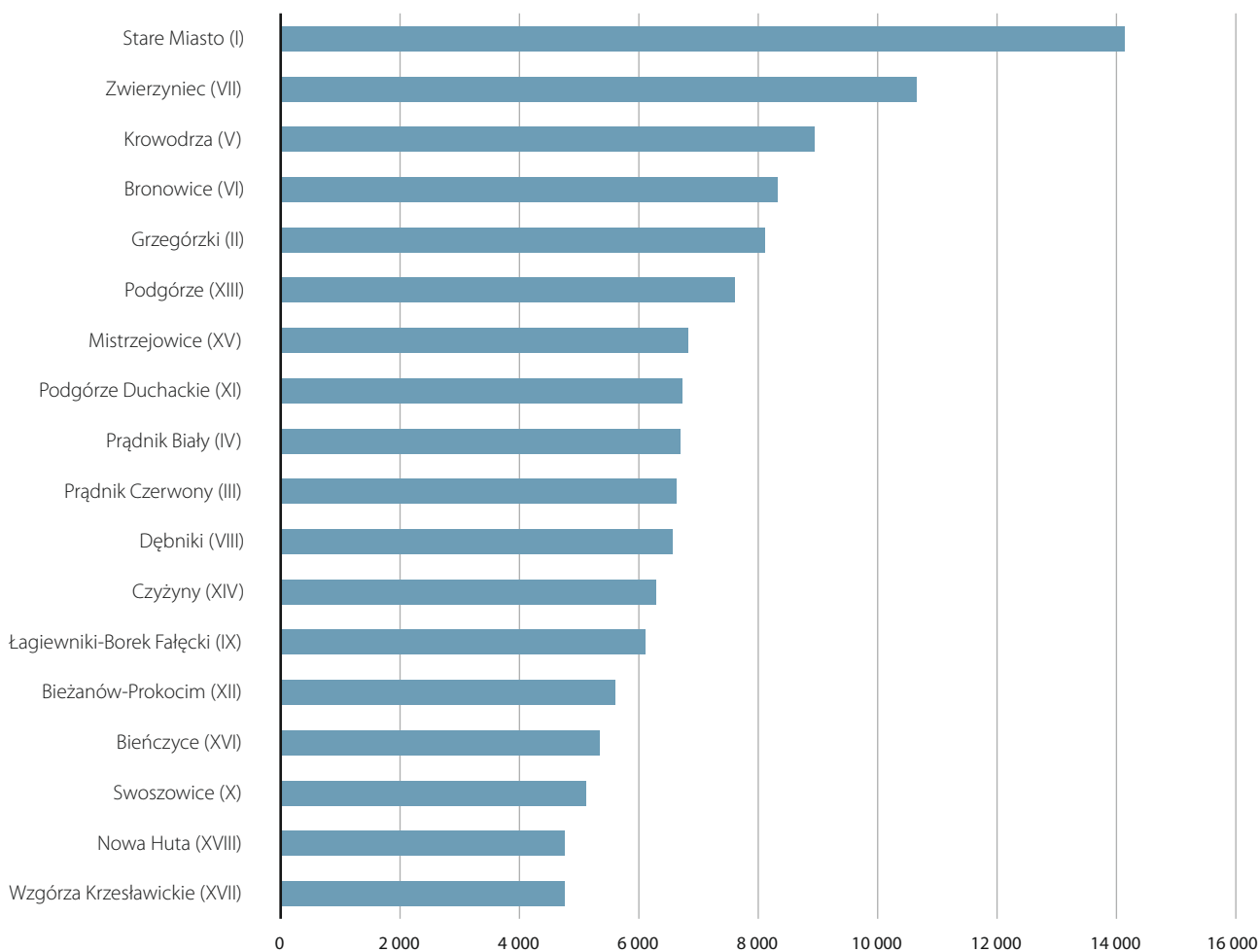
W 2010 roku wystąpiła naturalna korekta, wynikająca z wcześniejszego ograniczenia inwestycji – rynek oczekiwał na wchłonięcie

nadwyżki gotowych mieszkań. Z drugiej strony, deweloperzy pozytywnie oceniali rozwój sytuacji rynkowej w kolejnych kwartałach, rozpoczęli bowiem budowę aż 9 158 mieszkań (wzrost o 47,7%) i uzyskali pozwolenie na budowę kolejnych 12 180 lokali (wzrost o 95,3%). Wielkości te zbliżone są do poziomów z 2007 roku, które skutkowały rekordowymi wynikami budownictwa w latach 2008–2010. Jeżeli więc znacząco nie pogorszą się inne wskaźniki determinujące popyt oraz rozwój budownictwa mieszkaniowego, tj. dostępność kredytów, koszty realizacji inwestycji, poziom inflacji, wskaźniki bezrobocia i ogólna sytuacja gospodarcza, w latach 2011–2012 można spodziewać się wzrostu liczby oddawanych mieszkań.

#### Liczba mieszkań oddanych do użytkowania, na które wydano pozwolenia na budowę i których budowę rozpoczęto w Krakowie, w latach 2007–2010

	2007	2008	2009	2010
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania	4 922	6 621	10 332	4 710
Liczba mieszkań, których budowa się rozpoczęła	10 499	7 583	6 199	9 158
Liczba mieszkań, na które wydano pozwolenie na budowę	11 168	12 051	6 238	12 180

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

Średnie ceny nowych mieszkań w dzielnicach Krakowa (PLN/m<sup>2</sup>)

Źródło: dominium.pl

W Krakowie od lat utrzymuje się stały podział na strefy cenowe. Przynależność danej dzielnicy do poszczególnej strefy uzależniona jest od jej odległości od Rynku, a strefy pierścieniami otaczają Stare Miasto. Analizując przypisanie dzielnicy do poszczególnych stref, trzeba uwzględnić fakt, że bierzemy tu pod uwagę średnią cenę w dzielnicy, a w przypadku bardziej rozległych dzielnic możemy mieć do czynienia z poszczególnymi inwestycjami, które wg kryterium ceny mogłyby znaleźć się w niższej lub wyższej strefie cenowej. Z sytuacją taką mamy do czynienia np. w Dębnikach, Podgórzu, Grzegórkach, Łagiewnikach-Borku Fałęckim i Bronowicach. Na potrzeby tej analizy wydzielono cztery strefy, uzależnione od poziomu średniej ceny ofertowej za 1 m<sup>2</sup> pod koniec 2010 roku.

■ **I strefa cenowa: Stare Miasto (I)**

Na terenie Starego Miasta średnia cena przekraczała 14 tys. PLN/m<sup>2</sup>, choć w dzielnicy tej oferowano poszczególne

mieszkania zarówno po 10 tys. PLN/m<sup>2</sup>, jak i w cenach przekraczających 20 tys. PLN/m<sup>2</sup>. Największe znaczenie odgrywały tu prestiż lokalizacji, standard budynku i skala inwestycji.

■ **II strefa cenowa: Zwierzyniec (VII), Krowodrza (V), Bronowice (VI), Grzegórzki (II), Podgórze (XIII)**

W dzielnicach należących do II strefy cenowej średnie ceny zawierały się w przedziałach 7,5–10,5 tys. PLN/m<sup>2</sup>. Średnia nie oddaje jednak pełnego obrazu cenowego na obszarze dzielnicy. Zwłaszcza w dzielnicach takich jak Podgórze oraz – rzadziej – Grzegórzki i Bronowice występowały bowiem inwestycje, w których średnia była niższa niż 7 tys. PLN/m<sup>2</sup>. Dotyczyło to zwłaszcza inwestycji położonych w mniej atrakcyjnych rejonach tych dzielnic, o słabiej rozwiniętej komunikacji miejskiej lub oddalonych od atrakcyjnych punktów dzielnicy, do których zaliczyć można np. bulwary wiślane, obszary rewitalizowane, zabytkowe lub tereny zielone.





■ **III strefa cenowa: Mistrzejowice (XV), Podgórze Duchackie (XI), Prądnik Biały (IV), Prądnik Czerwony (III), Dębniki (VIII), Czyżyny (XIV), Łagiewniki-Borek Fałęcki (IX)**

W tej najliczniejszej strefie cenowej znalazła się prawie połowa wszystkich krakowskich dzielnic. Średnie ceny są tutaj stosunkowo mało zróżnicowane i zawierają się w przedziale między 6 i 7 tys. PLN/m<sup>2</sup>. Oczywiście, w wybranych inwestycjach przeciętne ceny bywały niższe lub wyższe od wyznaczonego przedziału. Tutaj również znaczenie miała atrakcyjność lokalizacji w obrębie samej dzielnicy. Stosunkowo największe zróżnicowanie cenowe obserwowano na terenie Dębnik, ale wytłumaczeniem tego stanu rzeczy jest duży obszar dzielnicy i związane z tym różnice w odległości od centrum.

■ **IV strefa cenowa: Bieżanów-Prokocim (XII), Bieńczyce (XVI), Swoszowice (X), Nowa Huta (XVIII), Wzgórze Krzesławickie (XVII)**

Do najtańszej strefy cenowej zaliczają się dzielnice stanowiące południową i wschodnią granicę miasta. Średnia cena w inwestycjach położonych na terenie tych dzielnic była niższa niż 6 tys. PLN/m<sup>2</sup>, a czasami nawet wynosiła mniej niż 5 tys. PLN/m<sup>2</sup>. Główną determinantą niskich cen była tam duża odległość od centrum i związany z tym długi czas dojazdu, a w przypadku dzielnic nowohuckich także bliskość zakładu przemysłowego – huty stali.

### Zmiana średnich cen nowych mieszkań w poszczególnych dzielnicach Krakowa

	XII 2009 (PLN)	XII 2010 (PLN)	Zmiana XII 2010/ XII 2009 (%)
Stare Miasto (I)	13 500	14 130	4,67
Grzegórzki (II)	9 050	8 110	-10,39
Prądnik Czerwony (III)	6 530	6 630	1,53
Prądnik Biały (IV)	6 710	6 690	-0,30
Krowdrza (V)	8 680	8 950	3,11
Bronowice (VI)	8 160	8 320	1,96
Zwierzyniec (VII)	9 460	10 650	12,58
Dębniki (VIII)	6 390	6 560	2,66
Łagiewniki-Borek Fałęcki (IX)	6 800	6 110	-10,15
Swoszowice (X)	4 980	5 120	2,81
Podgórze Duchackie (XI)	6 510	6 720	3,23
Bieżanów-Prokocim (XII)	5 480	5 610	2,37
Podgórze (XIII)	8 120	7 610	-6,28
Czyżyny (XIV)	6 040	6 280	3,97
Mistrzejowice (XV)	5 990	6 820	13,86
Bieńczyce (XVI)	5 000	5 350 <sup>1</sup>	7,00
Wzgórze Krzesławickie (XVII)	4 720	4 750	0,64
Nowa Huta (XVIII)	brak ofert	4 750	-

<sup>1</sup> średnia cena z III kwartału 2010 roku. Pod koniec IV kwartału tego roku w Bieńczycach nie zanotowano żadnej oferty nowych mieszkań.



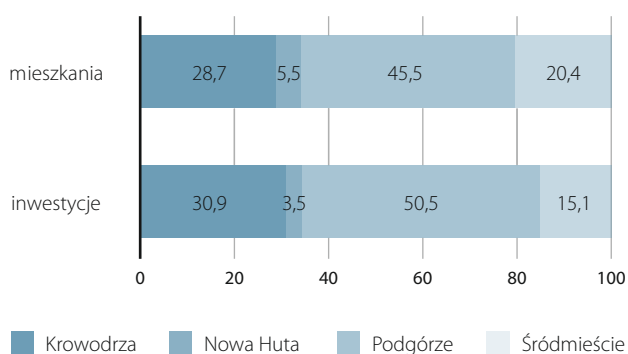
Rok 2010 był okresem, w którym średnie ceny ofertowe w poszczególnych dzielnicach zmieniały się w różny sposób. W dzielnicach: Grzegórzki, Łagiewniki-Borek Fałęcki i Podgórze odnotowano kilkuprocentowe spadki cen. Wynikały one głównie z pojawienia się nowych, tańszych ofert w mniej atrakcyjnie położonych obszarach tych dzielnic. Równocześnie, z uwagi na nadpodaż ofert w klasie droższych mieszkań, odnotowano pewne korekty cenowe w oferujących je inwestycjach.

W dzielnicach Wzgórze Krzesławickie i Prądnik Biały średnie ceny prawie nie uległy zmianie. Jednak w większości krakowskich dzielnic średnie ceny w 2010 roku wzrosły. Stało się to głównie w drugiej połowie roku, kiedy to zaobserwowano wzrost popytu. W połowie wszystkich krakowskich dzielnic wzrosty cen były nieznaczne i nie przekraczały 5%. Największy wzrost średniej ceny zanotowano w Mistrzejowicach, ale wynikał on głównie z faktu wyprzedaży ofert w tańszych lokalizacjach tej dzielnicy. Pod koniec roku oferowano tam wyłącznie mieszkania leżące na pograniczu Prądnika Czerwonego, dlatego ich przeciętne ceny zbliżyły się poziomem do porównywalnych lokalizacji z tej śródmiejskiej dzielnicy. Zauważalny wzrost średniej ceny odnotowano w dzielnicy Zwierzyniec, ale ta część Krakowa od lat postrzegana jest jako ekskluzywna, a projekty tu realizowane mają kameralny charakter. Z uwagi na niewielką liczbę oferowanych w tej dzielnicy apartamentów, nawet nieznaczna liczba nowych, droższych ofert może w widoczny sposób wpłynąć na zmianę średniej ceny.

W kontekście całego miasta możemy mówić o stabilności cen w 2010 roku, a zmiany cen w poszczególnych dzielnicach wynikały głównie z poziomu podaży nowych inwestycji, liczby gotowych do odbioru mieszkań i atrakcyjności poszczególnych projektów. Jeżeli na spadki średnich cen wpływało pojawienie się nowych, tańszych inwestycji, wzrosty wynikały często z wyprzedaży tańszych mieszkań w inwestycjach, które znajdowały się już od pewnego czasu na rynku. Warto podkreślić również fakt, że ceny ofertowe w inwestycjach cechujących się niższą płynnością sprzedaży (najczęściej już zakończonych) były obniżane w trakcie bezpośredniej negocjacji z nabywcami.

## Lokalizacje inwestycji i mieszkań

### Rozkład mieszkań i inwestycji w poszczególnych obszarach Krakowa (%)



Źródło: dominium.pl

Pod koniec 2010 roku w Krakowie oferowano ponad 5400 nowych mieszkań. Największy, ponad 45% udział w całości ofert miały mieszkania położone w dzielnicach leżących na obszarze Podgórze. Na drugim miejscu znalazła się Krowodrza, gdzie znajdowało się prawie 29% oferowanych mieszkań. Nieco ponad 20% ulokowane było na terenie Śródmieścia, a zaledwie 5,5% w Nowej Hucie. Nieco różnią się statystyki dotyczące inwestycji. Choć kolejność poszczególnych obszarów pozostaje bez zmian, widać, że udział procentowy inwestycji z Podgórze i Krowodrzy jest trochę wyższy niż udział procentowy mieszkań oferowanych na tych samych obszarach. Z odwrotną sytuacją mamy do czynienia na terenie Śródmieścia i Nowej Huty, gdzie obserwuje się większy udział mieszkań niż inwestycji. Średnio, na jedną inwestycję przypada tu więc więcej mieszkań. Można domyślać się dwóch możliwych przyczyn tego stanu rzeczy. W analizowanym okresie, na terenie Śródmieścia i Nowej Huty w części inwestycji sprzedaż była procentowo mniej zaawansowana (część inwestycji była we wczesnej fazie sprzedaży – dopiero pojawiła się na rynku lub oferowana jest od dawna, ale posiada małą płynność sprzedaży), na statystyki może mieć też wpływ duża skala poszczególnych projektów.

## Rozkład mieszkań i inwestycji w poszczególnych dzielnicach Krakowa

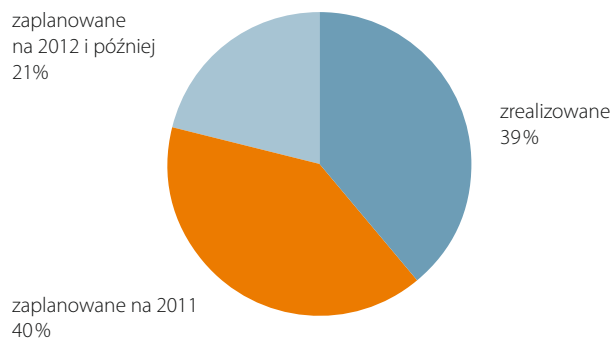
Dzielnica	Mieszkania (%)	Inwestycje (%)
Stare Miasto (I)	2,8	3,5
Grzegórzki (II)	6,4	3,9
Prądnik Czerwony (III)	11,3	7,7
Prądnik Biały (IV)	15,8	16,7
Krowodrza (V)	3,1	3,2
Bronowice (VI)	7,0	6,8
Zwierzyniec (VII)	2,8	4,2
Dębniki (VIII)	11,5	22,5
Łagiewniki-Borek Fałęcki (IX)	2,7	4,2
Swoszowice (X)	2,6	2,3
Podgórze Duchackie (XI)	6,7	7,4
Bieżanów-Prokocim (XII)	5,7	4,5
Podgórze (XIII)	16,1	9,6
Czyżyny (XIV)	2,7	1,3
Mistrzejowice (XV)	1,8	1,6
Wzgórze Krzesławickie (XVII)	0,7	0,3
Nowa Huta (XVIII)	0,3	0,3

Źródło: dominium.pl

Analizując rozkład inwestycji i mieszkań w poszczególnych dzielnicach, widać wyraźnie, że pod koniec 2010 roku czołowe pozycje zajmowały cztery dzielnice. Najwięcej mieszkań (zanotowano kilkunastoprocentowy udział każdej dzielnicy) oferowanych było na terenie Podgórza, Prądnika Białego, Dębniki i Prądnika Czerwonego. Łącznie, na obszarze tych dzielnic oferowano około 55% wszystkich mieszkań i inwestycji. Warto zwrócić uwagę na Dębniki, w których zlokalizowane było ponad 20% inwestycji, ale tylko 11% mieszkań. Duża część inwestycji w tej dzielnicy znajdowała się bowiem w końcowej fazie sprzedaży i oferowano w nich ostatnie, pojedyncze mieszkania. Ponad 5% udziału w strukturze oferowanych mieszkań miały jeszcze Grzegórzki, Bronowice, Podgórze Duchackie i Bieżanów-Prokocim. Łącznie, mieszkania z tych dzielnic stanowiły ponad 25% krakowskiej oferty, a w pozostałej części dzielnic oferowano niespełna 20% wszystkich mieszkań.

## Terminy realizacji

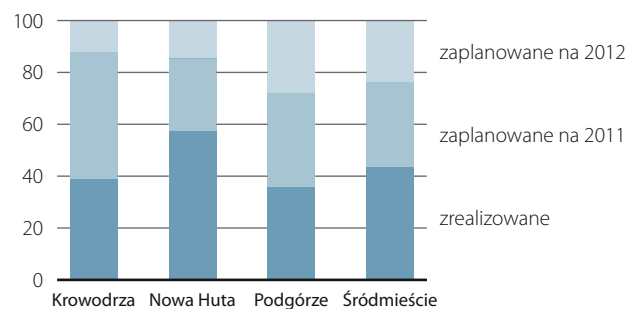
### Rozkład mieszkań w Krakowie wg terminów realizacji



Źródło: dominium.pl

W całym Krakowie pod koniec 2010 roku około 39% oferowanych mieszkań było gotowych do odbioru. Prawie tyle samo przewidziano do realizacji w 2011 roku, a około 21% w roku 2012 lub później. Procentowo najwięcej gotowych mieszkań znajdowało się na terenie Nowej Huty, ale z powodu małej liczby ofert na tym obszarze, nawet pojedyncze, wolniej sprzedające się inwestycje mogły zawyżyć tę statystykę. Procentowo – więcej gotowych mieszkań niż wynosi średnia dla Krakowa – znajdowało się jeszcze na terenie Śródmieścia. Wy tłumaczeniem tego faktu mogą być wyższe średnie ceny na tym obszarze, które w naturalny sposób wydłużają proces sprzedaży. Z odwrotną sytuacją mieliśmy do czynienia w Podgórzu, gdzie odnotowano procentowo najmniej gotowych mieszkań. W dzielnicy tej dużo jest projektów oferujących mieszkania z segmentu popularnego, które sprzedają się najszybciej.

### Rozkład mieszkań w poszczególnych obszarach wg terminów realizacji (%)

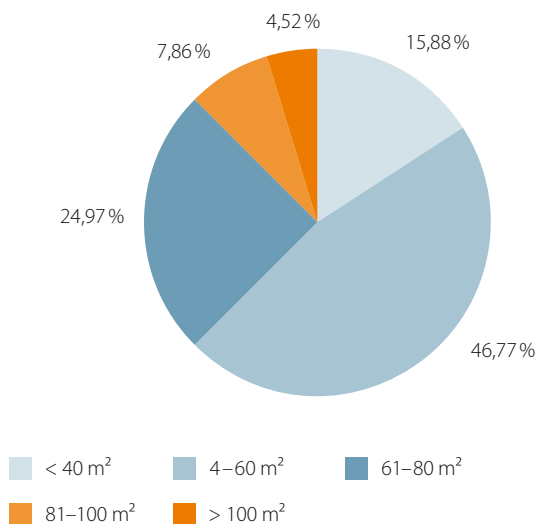


Źródło: dominium.pl



## Struktura mieszkań

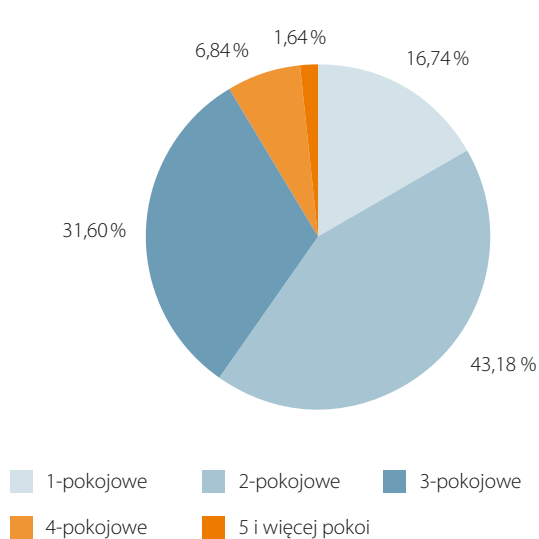
### Struktura mieszkań wg metrażu



Źródło: dominium.pl

Pod koniec 2010 roku prawie 16% oferowanych w Krakowie mieszkań miało powierzchnię nie większą niż 40 m<sup>2</sup>. Zdecydowanie najwięcej było lokali zawierających się w przedziale 41–60 m<sup>2</sup> – stanowiły one prawie 47% całej oferty mieszkaniowej. Prawie co czwarte mieszkanie mieściło się w granicach 61–80 m<sup>2</sup>, a większe lokale stanowiły nieco ponad 12% struktury oferowanych mieszkań.

### Struktura mieszkań wg liczby pokoi



Źródło: dominium.pl

Zbieżna z metrażami była struktura mieszkań mierzona liczbą pokoi. Jedno na sześć oferowanych mieszkań miało 1 pokój, ponad 43% – 2, a ponad 31% – 3 pokoje. Tylko niespełna 9% mieszkań posiadało 4 pokoje lub więcej. Prawie trzy spośród czterech wystawionych do sprzedaży mieszkań miało 2 lub 3 pokoje.



## Podsumowanie

Ożywieniu na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Krakowie w 2010 roku sprzyjała stabilizacja na rynkach finansowych i złagodzenie polityki kredytowej banków. Dla Krakowa podniesiono wskaźnik ceny, która uprawniała do skorzystania z rządowego programu dopłat „Rodzina na swoim”. Doprowadziło to do zwiększenia puli mieszkań kwalifikujących się do programu i wzrostu sprzedaży w inwestycjach, które je oferowały. Od początku 2010 roku na krakowski rynek mieszkaniowy trafiało coraz więcej nowych inwestycji, a od połowy roku można było już obserwować zdecydowany wzrost podaży. Wielu inwestorów zadowolonych z poziomu sprzedaży mieszkań, w których posiadali gotowe do odbioru lokale, zdecydowało się na wprowadzanie nowych ofert. Na rynek wróciły też projekty, których realizację wstrzymano w okresie kryzysu finansowego. Wzrost popytu na mieszkania, jaki obserwowano od połowy 2010 roku, wywołany był częściowo obawą o wzrost VAT i planowanymi zmianami ograniczającymi program „Rodzina na Swoim”. Dzięki dużej liczbie wydanych pozwoleń na budowę spodziewać się można płynnego wzrostu podaży w kolejnych kwartałach, co powinno działać stabilizująco na poziom cen.

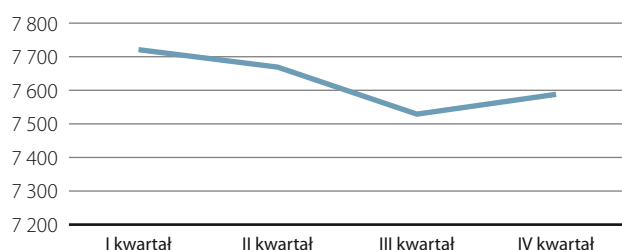
- W 2010 roku miał miejsce spadek liczby oddanych do użytku mieszkań.
- W stosunku do 2009 roku znacznie wzrosła liczba rozpoczętych budów i wydanych pozwoleń na budowę.
- W grudniu 2010 roku średnie ceny mieszkań w krakowskich dzielnicach zawierały się w przedziale od 4 750 do 41 30 PLN/m<sup>2</sup> – w większości dzielnic średnia cena wynosiła 6–9 tys. PLN/m<sup>2</sup>.
- Przeważały dzielnice, w których ceny w ciągu roku były stabilne, z niewielką tendencją do wzrostów. Na lokalne spadki cen wpływały głównie nowe inwestycje wprowadzane na rynek w niższych cenach.
- Najwięcej mieszkań oferowano na obszarze Podgórze i Krowodrzy – łącznie prawie ¾ wszystkich mieszkań.
- Pod koniec roku oferta mieszkań gotowych do odbioru była prawie równa ofercie mieszkań przewidzianych do realizacji w 2011 roku.
- W ofercie deweloperów dominowały mieszkania 2- i 3-pokojowe oraz powierzchnie od 40 do 80 m<sup>2</sup>.

## III.2.1. Wtórny rynek mieszkań – ceny ofertowe



W 2010 roku odnotowano, podobne jak w roku ubiegłym, tendencje w kształtowaniu się cen krakowskich mieszkań. Z analizy wynika, że – analogicznie jak w poprzednim roku – ceny mieszkań w pierwszych trzech kwartałach 2010 roku systematycznie spadały, natomiast w czwartym kwartale delikatnie wzrosły. Ostatecznie, cena w IV kwartale spadła o 1,7% w porównaniu z I kwartałem. Za 1 m<sup>2</sup> mieszkania trzeba było w IV kwartale 2010 roku zapłacić średnio 7588 PLN. Badanie wykazuje więc praktycznie dwuletni trend spadkowy dla ofert mieszkań z rynku wtórnego. Jak prognozują analitycy, w 2011 roku możliwy jest spadek cen mieszkań na poziomie kilku procent. Należy przy tym zwrócić uwagę na fakt, iż amplituda wahań cen odnotowana w roku 2010 była znacznie mniejsza niż w roku poprzednim. Jest to symptom stabilizującej się sytuacji na rynku nieruchomości w Krakowie.

### Cena ofertowa 1 m<sup>2</sup> w Krakowie w 2010 roku (PLN)



Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

W celu przeanalizowania zmian cen na mapie Krakowa porównano średnie ceny ofertowe ze stycznia i grudnia 2010 roku w po-

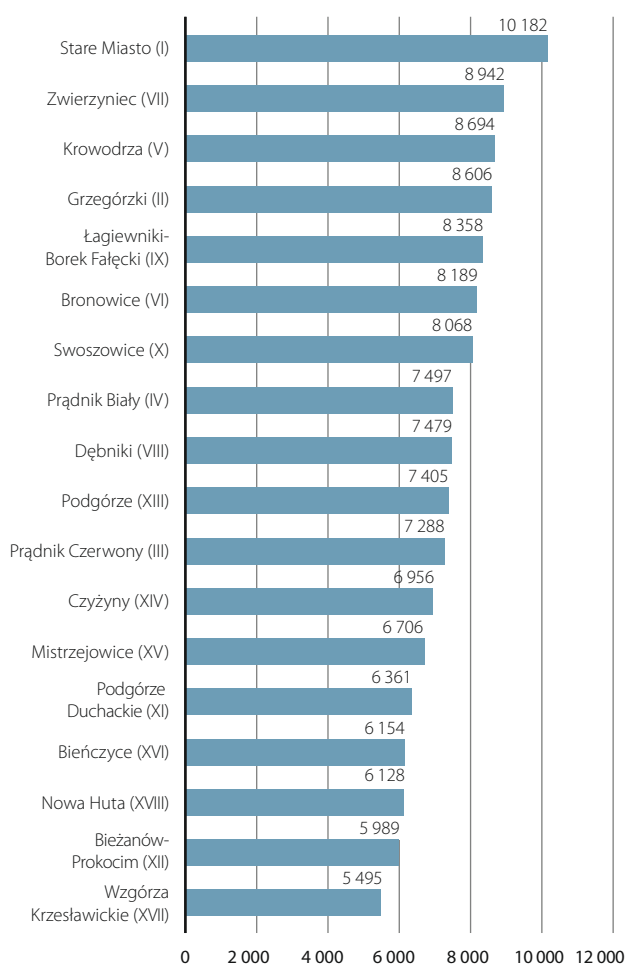
szczególnych dzielnicach miasta. Najwyższy wzrost odnotowany został w dzielnicy Nowa Huta. Średnia cena 1 m<sup>2</sup> w tym rejonie miasta wzrosła w ubiegłym roku o 7%. Zakup mieszkania w Nowej Hucie to koszt 6 128 PLN/m<sup>2</sup>. Oprócz Nowej Huty, największe wzrosty cen mieszkań odnotowano również w dzielnicach: Łagiewniki-Borek Fałęcki (4,3%), Grzegórzki (2,5%), Czyżyny (2,1%) i Bieżczyce (1,9%). Spadki cen zostały odnotowane natomiast w dzielnicach, które dodatkowo cechują się wysoką podażą ofert. W dzielnicy Prądnik Biały, z którego pochodzi 14,4% wszystkich ogłoszeń sprzedaży, cena 1 m<sup>2</sup> spadła o 0,8%. Podobnie w trzeciej pod względem liczności ofert Krowodrzy odnotowano spadek cen 1 m<sup>2</sup> o 2,1%. Najwyższa obniżka wystąpiła w dzielnicy Podgórze (2,9%). Stare Miasto, Bronowice, Bieżanów-Prokocim, Mistrzejowice, to rejony miasta, w których ceny praktycznie zostały utrzymane na niezmiennym poziomie.

Najdroższą dzielnicą Krakowa w 2010 roku było tradycyjnie Stare Miasto. Cena 1 m<sup>2</sup> wyniosła aż 10 188 PLN. Na kolejnych miejscach znalazły się: Zwierzyniec (8 942 PLN/m<sup>2</sup>) i Krowodrza (8 694 PLN/m<sup>2</sup>). Najtaniej kupić mieszkanie można było w dzielnicy Wzgórza Krzesławickie (5 995 PLN/m<sup>2</sup>) i Bieżanów-Prokocim (5 989 PLN/m<sup>2</sup>).

W 2010 roku najwięcej ofert pochodziło z dzielnic: Prądnik Biały (14,4%), Stare Miasto (12,8%), Krowodrza (10,6%). Najmniejsza liczba ofert dotyczyła dzielnic: Wzgórza Krzesławickie (0,3%), Łagiewniki-Borek Fałęcki (1,5%), Swoszowice (2,3%). Należy przy tym zwrócić uwagę na to, że w rejonach, w których podaż ofert jest najmniejsza, znalezienie właściwej oferty jest najtrudniejsze.

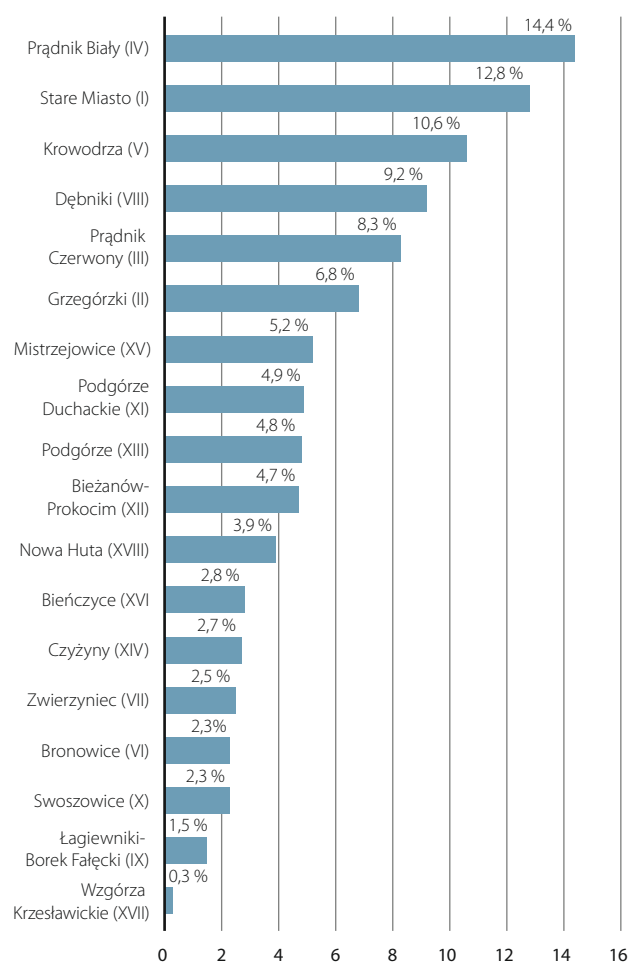


**Ceny 1 m<sup>2</sup> w poszczególnych dzielnicach Krakowa w 2010 roku (PLN)**



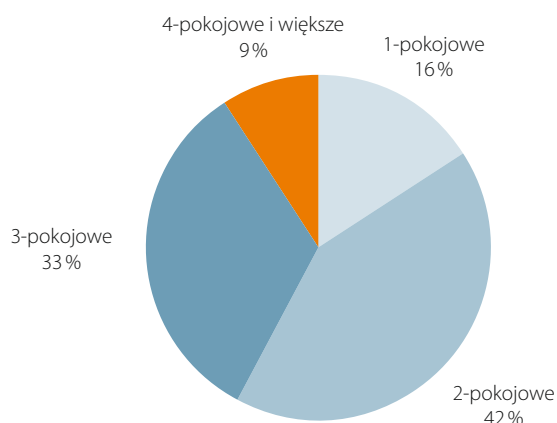
Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

**Podaż ofert w poszczególnych dzielnicach (%)**



Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

## Podaż ofert w Krakowie ze względu na liczbę pokoi

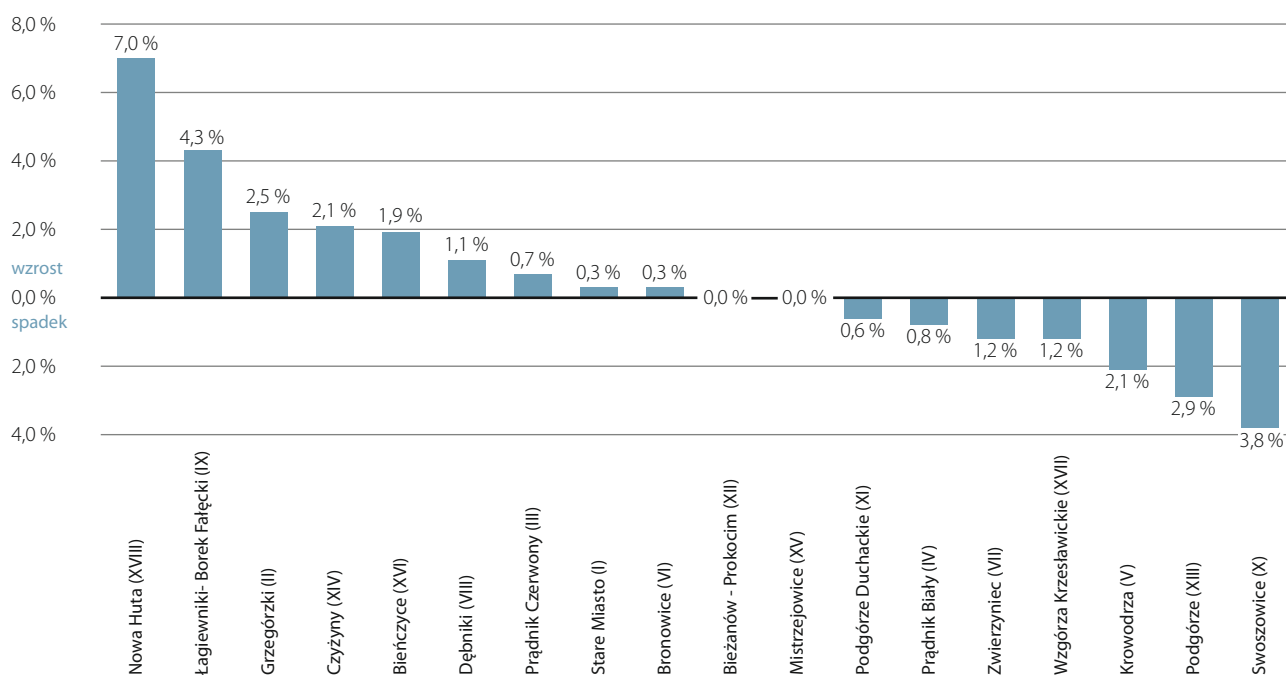


Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

Analiza tendencji cenowych w 2010 roku na wtórnym rynku nieruchomości w Krakowie świadczy o utrzymującej się stabilizacji, z lekkim trendem spadkowym. Ceny wykazywały niewielki spadek, który prawdopodobnie zostanie utrzymany również w 2011 roku. O tym, że rynek nieruchomości w Krakowie dopasowuje się do wymagań klienta świadczy zmieniający się profil mieszkań w inwestycjach oddawanych do użytkowania w 2010 roku. Klienci poszukujący nieruchomości kierują się głównie możliwościami finansowymi. Wraz ze wzrostem wymagań dotyczących zdolności kredytowej, proporcjonalnie ograniczane są perspektywy wyboru dla przeciętnego klienta. Dlatego też największym zainteresowaniem cieszyły się w 2010 roku mieszkania najtańsze, które sprzedają się najszybciej i są najtrudniej dostępne. Taka tendencja zostanie najprawdopodobniej utrzymana również w 2011 roku.

Analizując podaż ofert mieszkań w Krakowie ze względu na liczbę pokoi widać, że zdecydowanie najwięcej ogłoszeń sprzedaży dotyczy lokali 2-pokojowych. Aż 42% z ogólnej liczby oferowanych do sprzedaży mieszkań to lokale z tego segmentu. W porównaniu z poprzednim rokiem, spadł z 20 do 16% udział mieszkań 1-pokojowych. Więcej niż w roku ubiegłym oferowano natomiast mieszkań 3-pokojowych. Praktycznie co trzecie mieszkanie z całkowitej liczby ofert sprzedaży było ogłoszeniem sprzedaży lokalu 3-pokojowego. Struktura podaży nie zmieniła się zauważalnie w porównaniu z 2009 rokiem i według prognoz bieżące tendencje zostaną utrzymane również w przyszłym roku.

## Zmiana cen ofertowych w poszczególnych dzielnicach – porównanie średniej ceny 1 m<sup>2</sup> w 2009 i 2010 roku (%)



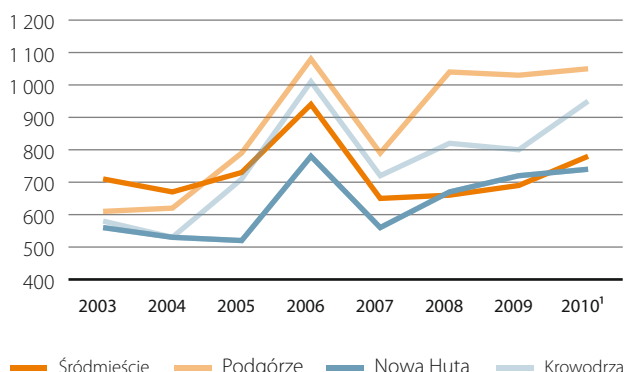
Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl



## III.2.2. Wtórny rynek mieszkań – ceny transakcyjne

Niekwestionowanym liderem w sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym jest Podgórze, na którego obszarze powstaje niemal połowa wszystkich realizowanych w mieście mieszkań, trafiających z czasem na rynek wtórny. Najmniej mieszkań sprzedaje się w Śródmieściu, gdzie sprzedaż hamują głównie wysokie ceny oraz w Nowej Hucie, w której deweloperzy realizują najmniej inwestycji mieszkaniowych, głównie za względu na to, że ceny, jakie można tam osiągnąć, należą do najniższych.

### Liczba transakcji na wtórnym rynku mieszkań



<sup>1</sup> wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

Od załamania rynku w 2007 roku liczba transakcji na wtórnym rynku mieszkań stale rośnie, zbliżając się powoli do poziomu z 2006 roku, będącego kulminacją wieloletniej hossy. Mimo, że w 2010 roku liczba transakcji na rynku wtórnym była po raz pierwszy od czterech lat niższa niż na rynku pierwotnym, to i tak wzrosła ona o ok. 9% w stosunku do roku poprzedniego.

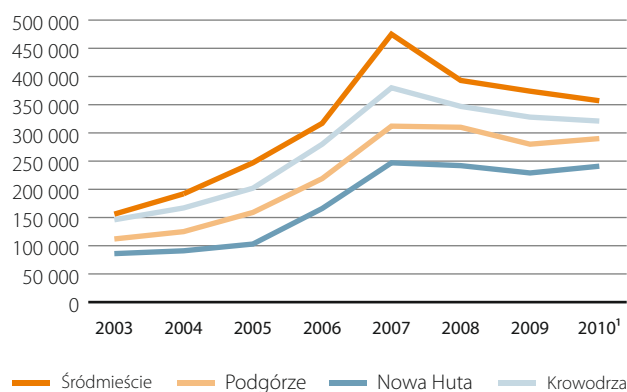
Od lat, coraz więcej mieszkań trafia na rynek wtórny dzięki ulgom przy ich wykupie z zasobu gminy lub spółdzielni mieszkaniowych. Natomiast działalność deweloperów przyczynia się do wzrostu rynku wtórnego wszystkich krakowskich lokali mieszkalnych o 0,5–1,5% rocznie.



Atrakcyjność poszczególnych rejonów Krakowa ocenić można po średnich cenach, jakie uzyskuje się za lokale na obszarze czterech dawnych dzielnic. Niezmiennie, największe zainteresowanie – a w konsekwencji: najwyższe ceny – notuje się w Śródmieściu i Krowodrzy. Niższe ceny osiągnęte są w Podgórzu, a tradycyjnie najtaniej jest w Nowej Hucie. Ale to właśnie w rejonie dwóch najtańszych obszarów w 2010 roku doszło do nieznacznych wzrostu średnich cen.

W 2010 roku taniały natomiast mieszkania na rynku wtórnym w Śródmieściu. W Krowodrzy ceny nie zmieniły się w stosunku do ubiegłego roku. Wzrosty w Podgórzu i Nowej Hucie doprowadziły do zmniejszenia różnic w średnich cenach mieszkań na terenie całego miasta. Obecnie, różnica ta wynosi 116 tys. PLN, czyli niemal o połowę mniej niż w roku 2007, kiedy była najwyższa w historii.

### Średnia cena transakcyjna za mieszkanie na rynku wtórnym (PLN)

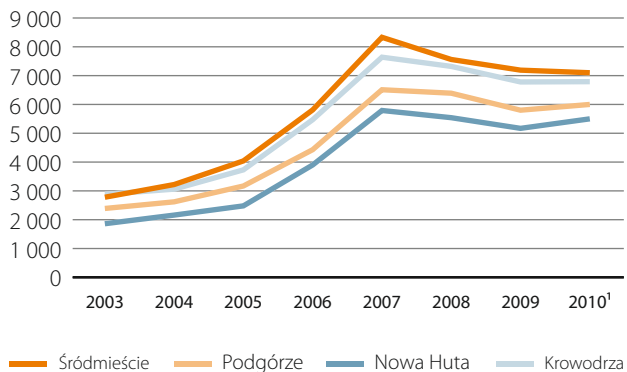


<sup>1</sup> wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

Pierwszy raz, po kilkuletniej zapaści, średnia cena lokalu w 2010 roku wzrosła w stosunku do poprzedniego roku o blisko 170 PLN/m<sup>2</sup>. To dzięki dwóm najtańszym rejonom miasta, na obszarze których zanotowano wzrosty cen. W 2010 roku nastąpiło odbicie trendu spadkowego zapoczątkowanego w 2007 roku.

### Średnia cena 1 m<sup>2</sup> mieszkania na rynku wtórnym(PLN)



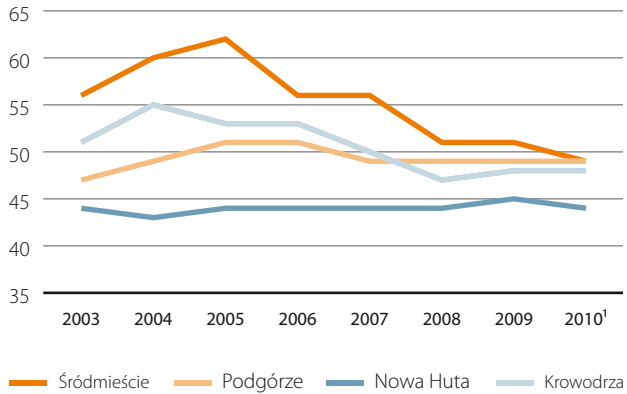
<sup>1</sup> wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

Ostatni rok pokazał wyraźnie, że kupujący, po kilku latach wyczerkiwania, wrócili na rynek. Nastąpiło to zapewne dzięki polityce kredytowej banków, które znów zaczęły mocno konkurować o klienta. Deweloperzy natychmiast uruchomili projekty, które czekały dotąd na dogodny moment. Tym samym wytworzyła się duża konkurencja dla rynku wtórnego. Gdyby nie to – wzrosty na rynku wtórnym byłyby znacznie silniejsze.

Średnia powierzchnia mieszkania kupowanego na krakowskim rynku wtórnym spada od 2005 roku. Spadek nie jest równomierny we wszystkich dawnych dzielnicach. W Podgórzu ta wielkość nie zmienia się od 2007 roku. W Krowodrzy, od roku utrzymuje się na tym samym poziomie. W Nowej Hucie nieznacznie wzrosła w 2009 roku, by ponownie opaść w 2010. Największy spadek średniej powierzchni kupowanych mieszkań można zaobserwować na obszarze Śródmieścia.

### Średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym (m<sup>2</sup>)



<sup>1</sup> wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl



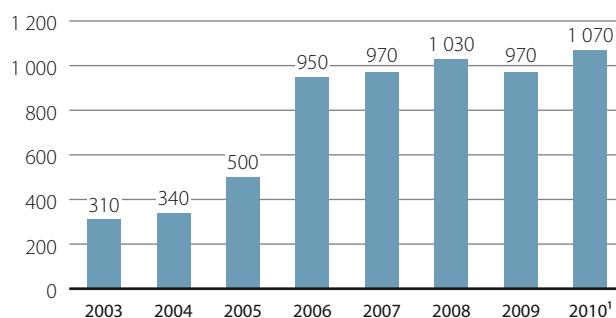


Średnia powierzchnia nabywanego lokalu w 2010 roku spadła poniżej 48 m<sup>2</sup>. Świadczy to o niewielkiej sile nabywczej kupujących, których stać było głównie na małe mieszkania. To przede wszystkim małymi mieszkaniami handlowało się na obszarze wszystkich krakowskich dzielnic.

Duże mieszkania nie cieszą się popularnością. W 2010 roku transakcje lokalami o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup> stanowiły tylko 5% wszystkich transakcji. Mimo to, właśnie w 2010 roku sprzedano mieszkanie, którego cena jest rekordem wszech czasów rynku krakowskiego. Za apartament o powierzchni niemal 200 m<sup>2</sup>, leżący w ścisłym centrum miasta, zapłacono ponad 6 mln PLN.

Pochodną ożywienia rynku i wzrostu liczby transakcji był rosnący obrót. Zwiększył się on o ponad 10% w stosunku do roku poprzedniego, zyskując najwyższą wielkość w historii rynku nieruchomości w mieście. Duża aktywność banków w 2010 roku, skutkowałą wzrostem sum pieniędzy przepływających przez wtórny rynek mieszkań. Jednak wejście w życie nowej rekomendacji T (zaostrejcej sposób liczenia zdolności kredytowej) oraz modyfikacji rekomendacji S (ograniczającej dostępność kredytów hipotecznych) może być w 2011 roku skutecznym hamulcem przed kolejnymi rekordami obrotów na rynku wtórnym w Krakowie.

### Obrót na wtórnym rynku mieszkań (mln PLN)



<sup>1</sup> wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

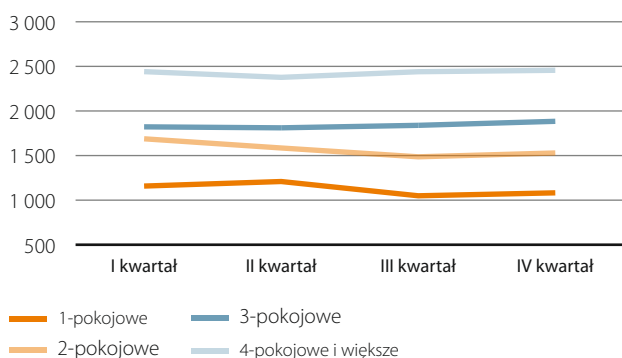
### Podsumowanie

- Na krakowski rynek mieszkaniowy powrócił popyt wewnętrzny dzięki otwarciu banków na udzielanie kredytów hipotecznych, co doprowadziło do przełamania spadkowego trendu cen mieszkań używanych.
- Pomimo przewagi rynku pierwotnego w 2010 roku w liczbie transakcji lokalami mieszkalnymi, rynek wtórny notował rekordowe obroty, przy nieznacznie rosnących cenach mieszkań.
- Małe mieszkania na obszarze wszystkich dzielnic były inwestycjami o najmniejszym ryzyku, z potencjałem do wzrostów w 2011 roku.
- W 2010 roku nastąpił spadek podaży mieszkań deweloperskich oddanych do użytku, co doprowadziło do powrotu handlu mieszkaniami w trakcie budowy.
- Pod koniec 2010 roku oferta podażyowa zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym zaczęła się kurczyć.
- Można spodziewać się umiarkowanych wzrostów cen mieszkań na początku 2011 roku.

### III.3. Rynek wynajmu mieszkań i domów

Na krakowskim rynku wynajmu mieszkań w 2010 roku ceny wzrosły przeciętnie o ok. 10% w stosunku do roku poprzedniego. Jednak z końcem roku 2010 dokonana została częściowa korekta podwyżek, szczególnie w najpopularniejszym segmencie rynku. Porównując początek i koniec roku, można zauważyć nieznaczny spadek średnich cen mieszkań 1- i 2-pokojowych oraz minimalną podwyżkę w przypadku większych lokali. Świadczy to o uspokojeniu się rynku wynajmu, przebiegającym analogicznie jak w pozostałych sektorach rynku nieruchomości.

#### Cena wynajmu w Krakowie w 2010 roku

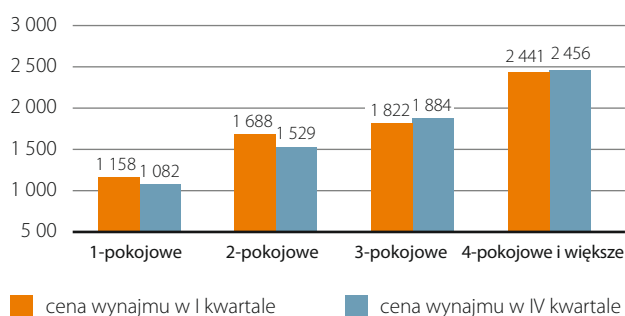


Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

Na przestrzeni całego roku można było zaobserwować standardowe wahania cen wynajmu. Nieznaczna ich redukcja w III kwartale, dotycząca mieszkań 1- i 2-pokojowych, była spowodowana wyjazdem z miasta dużej liczby studentów oraz wprowadzeniem wakacyjnych stawek sezonowych. Z kolei dokonująca się na przestrzeni III i IV kwartału korekta w górę wynikała z ożywienia rynku wynajmu, spowodowanego rozpoczęciem roku akademickiego. Świadczy to, że rynek wynajmu mieszkań w Krakowie kształtuje się w dużej mierze pod wpływem znacznej, szacowanej na ok. 180 tys., liczby studentów.



#### Cena wynajmu w Krakowie – porównanie I i IV kwartału 2010 roku



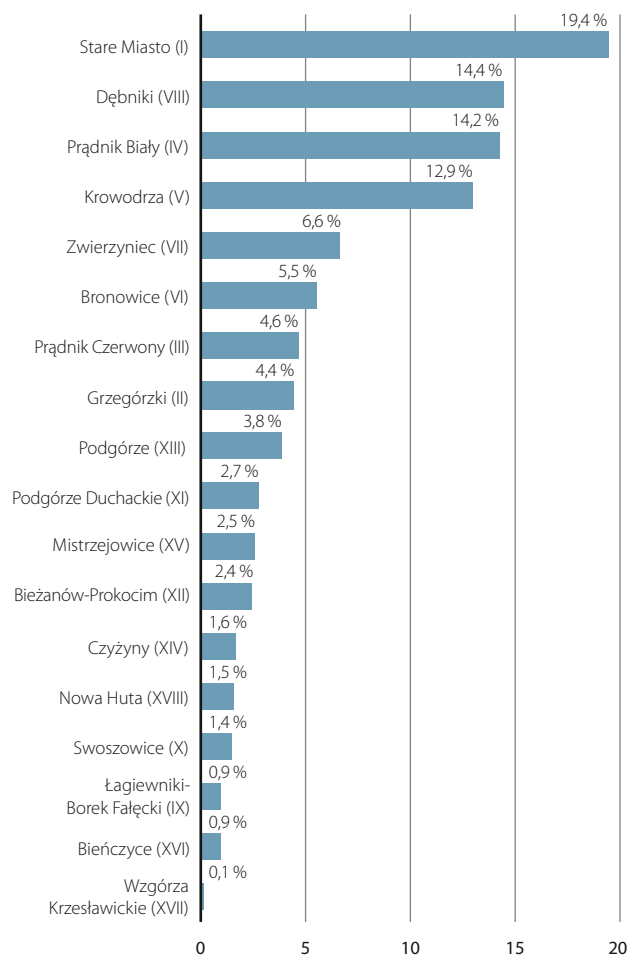
Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

Tendencje te nie dotyczyły mieszkań o trzech i więcej pokojach, które mają mniejszy udział w rynku i znajdują wynajmujących zwykle wśród osób zamieszkałych w Krakowie na stałe. Wśród oferowanych mieszkań 46% stanowiły mieszkania 2-pokojowe. Kawalerki obejmowały 27% ofert. Łącznie stanowiły one blisko 3/4 ogólnej podaży. Ofert dotyczących mieszkań z 3 lub 4 pokojami i większych było w 2010 roku 27%.

Biorąc pod uwagę podział dzielnicowy, podaż ofert najmu w 2010 roku kształtowała się odmiennie niż w roku poprzednim. W pierwszej kolejności rzuca się w oczy podwojenie udziału mieszkań na Starym Mieście z 9,1% (w 2009 roku) do 19,4% (w 2010 roku). Przyczyn tej zmiany należy upatrywać w związanej z nasileniem ruchu turystycznego oraz rozwojem sektora usługowego tendencji do opuszczania rejonu centrum przez właścicieli mieszkań. W mniejszej skali zjawisko to dotyczyło także Podgórze (spadek z 8,2% do 3,8%). Na podobnym poziomie, jak w roku poprzednim, usytuowały się Dębniaki i Prądnik Biały. Szczególnie w przypadku zaliczającego się do Dębniak Ruczaju można w ostatnich latach obserwować zwiększenie liczby ofert. Wynika to z rozwoju III Kampusu Uniwersytetu Jagiellońskiego i rosnącej liczby studentów, którzy wybierają wynajem mieszkania w okolicy uczelni, zamiast codziennych dojazdów do tej części miasta, gdzie ciągle jeszcze jest słabo rozwinięta komunikacja miejska.



## Podaż ofert wynajmu ze względu na dzielnice w Krakowie 2010 roku

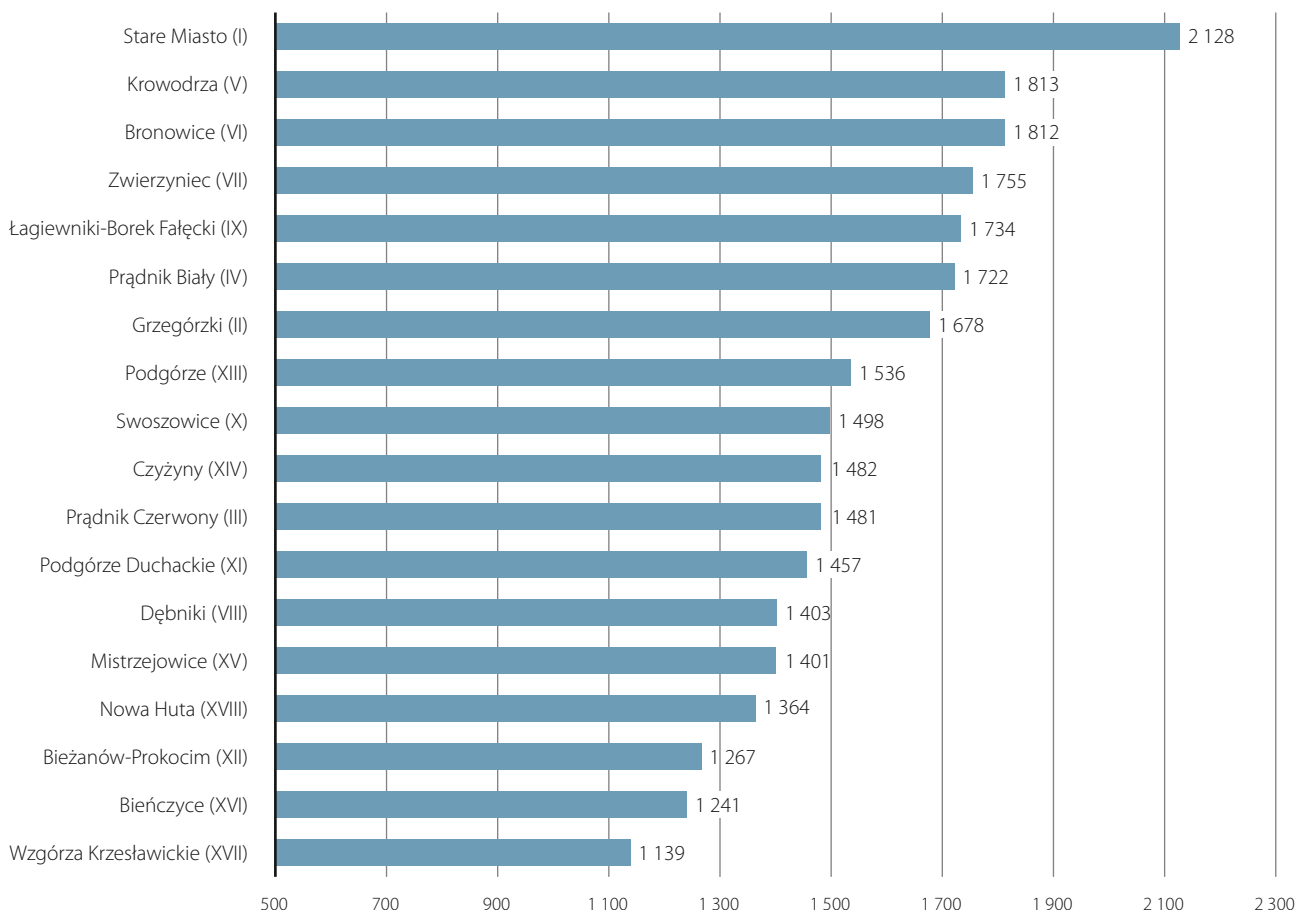


Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

W 2010 roku oferty najmu z trzech dzielnic – Starego Miasta, Dębnik i Prądnika Białego – stanowiły 48% podaży. Wraz z czwartą w kolejności Krowodrzą (12,9%) łączny udział tych dzielnic w podaży wyniósł ponad 60%. To one właśnie najsilniej wpłynęły na kształtowanie się cen w Krakowie.

Średnia cena wynajmu 2-pokojowego mieszkania na Starym Mieście wynosiła w 2010 roku 2 128 PLN. W stosunku do roku poprzedniego oznacza to wzrost o ponad 10%. Wzrost cen na podobnym poziomie odnotowano także w przypadku Krowodrzy, gdzie wynajem kosztował średnio 1 813 PLN (wzrost o 12% w stosunku do 2009 roku). W przypadku Bronowic, gdzie średnia cena osiągnęła 1 812 PLN, czyli niemal tyle samo, co w Krowodrzy, wzrost wyniósł 7%. Najmocniej podwyżka cen dała się zauważyć na Prądniku Białym, gdzie za wynajem w 2010 roku trzeba było zapłacić średnio 1 722 PLN, czyli o 20% więcej niż w roku poprzednim. Natomiast symboliczna obniżka cen – o 3% – dotyczyła Dębnik, gdzie średnia cena wyniosła 1 403 PLN.

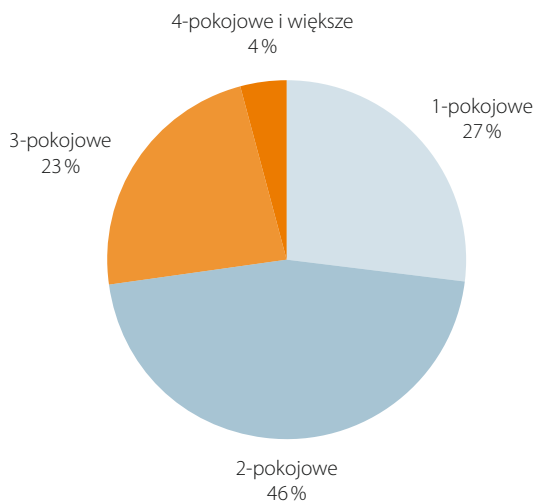
## Cena wynajmu w Krakowie ze względu na dzielnice w 2010 roku – mieszkania 2-pokojowe (PLN)



Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

Najtaniej można było wynająć mieszkanie w dzielnicach najbardziej oddalonych od centrum: Wzgórzach Krzesławickich (1 139 PLN), Bieńczycach (1 241 PLN), Bieżanowie (1 267 PLN) i Nowej Hucie (1 364 PLN). Stamtąd pochodziła jednak najmniejsza liczba ofert – 4,9% ogółu podaży.

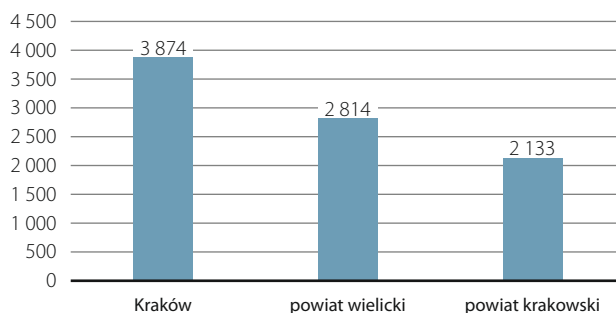
### Podaż ofert wynajmu ze względu na liczbę pokoi w 2010 roku



Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

Wśród ofert najmu domów w 2010 roku odnotowano, w przeciwieństwie do rynku mieszkaniowego, znaczące spadki. Średni koszt najmu w Krakowie wyniósł 3 874 PLN, czyli o 12% mniej niż w 2009 roku. Jednak wśród ofert obejmujących powiat krakowski spadek cen wyniósł blisko 30% – za wynajęcie domu na przedmieściach Krakowa trzeba było zapłacić średnio 2 133 PLN. Ceny najmu w powiecie wielickim utrzymały się na niezmiennym poziomie i wyniosły średnio 2 814 PLN.

### Średnia cena wynajmu domów w Krakowie, powiecie krakowskim i wielickim w 2010 roku (PLN/miesiąc)



Źródło: Krajowy Rynek Nieruchomości – krn.pl

## III.4. Rynek kamienic i powierzchni zabytkowych



Rynek kamienic obejmuje z całą pewnością najpiękniejsze i najbardziej znane nieruchomości w Krakowie, z których znaczna część jest pod ochroną; sklasyfikowane jako zabytki i dobra kultury narodowej. Kamienice to – historycznie – co najmniej jednopiętrowe, murowane miejskie domy mieszkalne, przystosowane zarówno do pełnienia funkcji mieszkalnych, jak i handlowo-usługowych. Zwarta zabudowa kilkupiętrowymi budynkami mieszkalno-usługowymi wyróżnia zabytkowe i przedwojenne centra miast. Podobnie w Krakowie, przedwojenne i zabytkowe kamienice są dominującą formą urbanistyczną jego centrum, obejmującą najstarszą część Śródmieścia, Krowodrzy i Podgórze. Ze względu na atrakcyjne położenie i niepowtarzalne walory architektoniczne, krakowskie kamienice zawsze stanowiły odrębny segment rynku nieruchomości inwestycyjnych.

W Krakowie jest ponad 10 tys. kamienic, ale większość z nich posiada nieregulowany stan prawny lub uległa trwałemu podziałowi na odrębne nieruchomości lokalowe. Podaż kamienic jest więc znacznie ograniczona, a nowe oferty ich sprzedaży są najczęściej wynikiem regulacji stanów prawnych, zwłaszcza prawa własności.

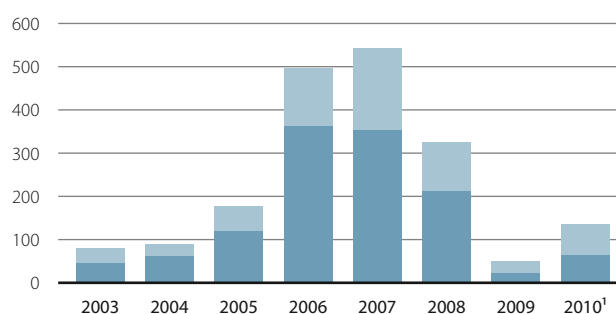
Najmodniejsze ulice, wzdłuż których rozciąga się historyczna zabudowa mieszkaniowa, to w Śródmieściu teren Plant z przyległymi ulicami oraz obszar Kazimierza. W Krowodrzy jest to Salwator i okolice ul. Królewskiej. Na terenie Podgórze jest to obszar Starego Podgórze oraz Dębnik.

Szacuje się, że w Krakowie w 2010 roku zawarto ok. 110 transakcji sprzedaży rynkowych kamienic, w tym 18 całych nieruchomości, a pozostałe – to transakcje udziałami w kamienicach. Po raz pierwszy od 2006 roku wystąpił znaczący (75%) wzrost liczby transakcji w stosunku do roku poprzedniego. Rynek ten w 2010 roku zanoto-

wał jeszcze większy wzrost obrotów, po raz pierwszy od 2007 roku. Szacunkowe obroty wyniosły bowiem ponad 130 mln PLN, podczas gdy w 2009 zaledwie 50 mln PLN. Na zakupy całych kamienic inwestorzy wydali 64 mln PLN, czyli tyle, ile w 2004 roku.

Zarówno liczba transakcji, jak i wartość obrotów w 2010 roku wskazuje na przełamanie tendencji spadkowych po zapaści w roku poprzednim. Po hossie z lat 2004–2007 i depresji w 2008 i 2009 roku, kapitał inwestycyjny zaczyna powoli powracać na rynek kamienic. Liczba transakcji jest jednak w dalszym ciągu zaledwie ułamkiem rekordowego wolumenu zarejestrowanego w 2006 roku – właścicieli zmieniło wówczas aż 97 całych kamienic. Podobnie obroty w 2010 roku to wciąż tylko ¼ obrotów w szczytowym 2007 roku. Analogiczne tendencje w ostatnich latach panują jednak także na rynkach mieszkaniowym, komercyjnym i hotelowym.

### Obrót rynkowy kamienicami i udziałami w kamienicach w latach 2003–2010



■ obrót rynkowy udziałami w kamienicach (mln PLN)

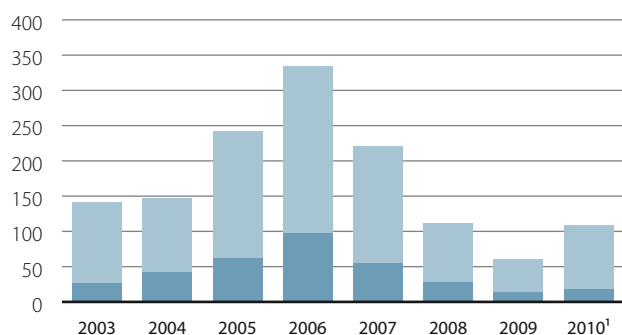
■ obrót rynkowy całymi kamienicami (mln PLN)

<sup>1</sup> wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl



### Liczba transakcji na rynku kamienic w latach 2003–2010

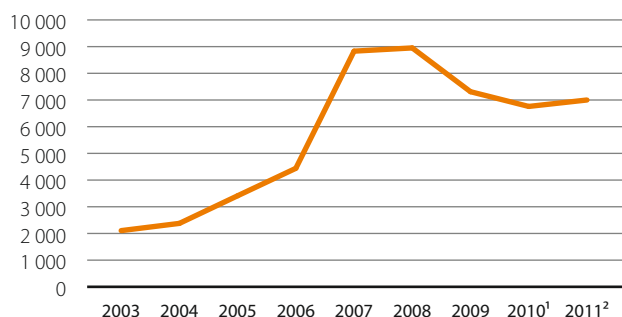


- liczba transakcji udziałami w kamienicach
- liczba transakcji całymi kamienicami

<sup>1</sup> wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

### Średnie ceny kamienic w Śródmieściu w latach 2003–2011 (PLN/m<sup>2</sup> p.u.)



<sup>1</sup> wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych

<sup>2</sup> prognoza

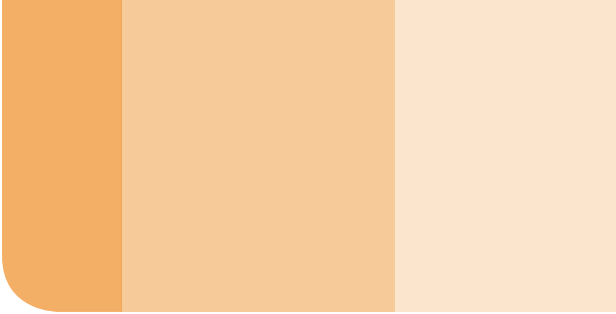
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

Analiza cen transakcyjnych w ostatnich latach wykazuje dużą zmienność rynku, zarówno w ujęciu cen za nieruchomości, jak również – cen jednostkowych za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej kamienic. Najwyższa cena zapłacona w 2010 roku za kamienicę wyniosła 9,0 mln PLN, przy średniej cenie rynkowej 3,5 mln PLN, podczas gdy w 2009 roku najdroższa kamienica osiągnęła cenę tylko 4,15 mln PLN, a średnia cena rynkowa wyniosła 1,6 mln PLN. Jednak w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> kamienicy w Śródmieściu, ceny w 2010 roku osiągnęły poziom zaledwie 6,7 tys. PLN, co oznacza 8% spadek w stosunku do 2009 roku. Spadek cen jednostkowych wystąpił w pierwszej połowie 2010 roku jako kontynuacja trendu spadkowego, który zaczął się na początku 2008 roku. W ciągu trzech lat ceny jednostkowe kamienic spadły aż o 25%.

Druga połowa 2010 roku to okres wyhamowania spadków i początek odwrócenia trendu na słaby wzrostowy, na co wskazują wyniki z pierwszych miesięcy 2011 roku. Należy jednak zaznaczyć, że immanentną cechą tego rynku jest znaczne zróżnicowanie cen jednostkowych (od 2 do 13 tys. PLN/m<sup>2</sup> p.u.) wynikające z dużych dysproporcji w atrakcyjności lokalizacyjnej (od ul. Floriańskiej do ul. Towarowej), stanie techniczno-użytkowym (od kamienic luksusowych, do pustostanów do kapitalnego remontu) i wielkości dochodu z najmu (od powierzchni handlowych wynajmowanych po 300–400 PLN/m<sup>2</sup>, do mieszkań z najemcami płacącymi czynsz regulowany 9–11 PLN/m<sup>2</sup>). A właśnie oczekiwana stopa zwrotu dla większości inwestorów jest podstawą kalkulacji opłacalnej ceny zakupu kamienicy.

Analiza trendu wzrostowego średniej ceny płaconej za kamienicę, przy jednoczesnym spadku cen jednostkowych w 2010 roku wskazuje również na zmiany preferencji nabywców: poszukiwane i kupowane są znacznie większe nieruchomości niż w roku poprzedzającym.





Na przełomie 2010 i 2011 roku do sprzedania wystawionych zostało 16 całych kamienic w Krowodrzy, w cenach od 0,8 mln PLN do 6,0 mln PLN, a w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej od 3 do 10 tys. PLN, przy średniej 6,5 tys. PLN/m<sup>2</sup>. W Podgórzu w ofercie jest aż 35 kamienic do sprzedania w cenach od 1 mln PLN do 14 mln PLN, a w cenach jednostkowych od 2 do 14 tys. PLN/m<sup>2</sup>, przy średniej cenie ofertowej 7,0 tys. PLN/m<sup>2</sup>. Wyższa cena ofertowa kamienicy w Podgórzu niż w Krowodrzy jest pewną niespodzianką, gdyż Krowodrza zawsze była uznawana za atrakcyjniejszą i droższą lokalizację. Przyczyną jest obserwowany w ostatnich kilku latach znaczny wzrost popytu na nieruchomości inwestycyjne w Podgórzu. Okolice ulic: Parkowej i Zamoyskiego oraz Dębniaki uznawane są za lokalizacje luksusowe.

Najważniejszym rynkiem lokalnym jest Śródmieście, a zwłaszcza Stare Miasto, gdzie na koniec 2010 roku oferowanych było aż 61 całych kamienic w cenach od 1,3 mln PLN do 25 mln PLN. Także ofertowe ceny jednostkowe są rekordowe i mieszczą się w przedziale 2,3–24,3 tys. PLN/m<sup>2</sup>, ze średnią 10,3 tys. PLN/m<sup>2</sup>.

W sumie do sprzedania na koniec 2010 było 130 kamienic w całości lub w udziałach, czyli znacznie mniej niż przed rokiem (220 ofert). Średnia ofertowa cena jednostkowa kamienicy w Śródmieściu wzrosła w ciągu roku aż o 13%, w Krowodrzy spadła o 7%, a w Podgórzu pozostała bez zmian. Wpływ na te zmiany podażowe miał wyraźny wzrost popytu i obrotów na rynku i zmiany preferencji nabywców. Ponadto, z roku na rok w ofertach sprzedaży jest coraz mniej powierzchni obciążonych prawem najmu z najemcami płacącymi czynsz regulowany, dzięki czemu rośnie atrakcyjność rynkowa oferty i jej cena. Z drugiej strony, część właścicieli kamienic, po bezskutecznych próbach sprzedaży całych nieruchomości w 2009 roku, zdecydowało się podzielić je na nieruchomości lokalowe i sprzedawać jako mieszkania i lokale użytkowe.

Struktura popytu w 2010 roku wskazuje na przewagę inwestorów z branży mieszkaniowej i apartamentowej, ograniczony lecz stabilny popyt ze strony rynku hotelowo-turystycznego (zakupy pod hotele, hostele, pensjonaty, gastronomię) i niski popyt inwestorów poszukujących kamienic pod biura i siedziby firm. O stale rosnącej atrakcyjności kamienic świadczą nowe inwestycje apartamentowe w centrum miasta, tzw. plomby (uzupełnienie zabudowy pomiędzy istniejącymi kamienicami), w których apartamenty po wybudowaniu sprzedawane są w rekordowych cenach. Nabywcy są skłonni płacić najwyższe ceny za połączenie zabytkowej lokalizacji z luksusowym wykończeniem budynku i lokalu, czego ostatnim

przykładem jest inwestycja przy ul. Kopernika (ceny przekraczające 20 tys. PLN/m<sup>2</sup>). Jeszcze dobitniej widać to na rynku lokali handlowych, których ceny w kamienicach przy głównych ulicach miasta w 2010 roku przekroczyły 40 tys. PLN/m<sup>2</sup>.

W mijającym roku zarejestrowano także zwiększone zainteresowanie zakupami ze strony inwestorów zagranicznych, chociaż jest to tylko niewielki ułamek ich zaangażowania z okresu hossy w latach 2006–2007. Kraków wciąż jest przez inwestorów postrzegany jako rynek o znaczeniu ponadregionalnym i międzynarodowym, o dużym potencjale inwestycyjnym. Jeżeli uwzględnimy spadek wartości polskiej waluty wobec euro i dolara, ceny kamienic dla inwestorów zagranicznych są coraz niższe, a przez to bardziej atrakcyjne.

Prognozy dla rynku kamienic w Krakowie są optymistyczne, gdyż już w drugiej połowie 2010 roku zaobserwowano zakończenie kilkuletniego trendu spadkowego i zapoczątkowanie tendencji wzrostowych z rosnącymi obrotami i wolumenem transakcji. Rynek kamienic w dalszym ciągu będzie silnie skorelowany z rynkiem apartamentowym, a w mniejszym stopniu z rynkiem hotelowym i komercyjnym, które to rynki również wychodzą w 2010 roku z kryzysu. Zachętą dla inwestorów będzie także wciąż dobra sytuacja makroekonomiczna kraju oraz bardzo dobra „marka” Krakowa jako stolicy turystycznej Polski.

## Podsumowanie:

- W 2010 roku nastąpiło odwrócenie tendencji spadkowych na rynku kamienic, o czym świadczą rosnące obroty rynkowe, wzrost ilości transakcji oraz znacznie wyższa niż w roku poprzednim średnia cena kamienicy.
- Tendencje spadkowe cen jednostkowych kamienic utrzymały się w 2010 roku, jednak ich dynamika była znacznie niższa niż w 2008 i 2009 roku, a pod koniec 2010 roku ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej kamienicy przestały spadać.
- Po trzech latach kryzysu, rynek kamienic w drugiej połowie 2010 znów jest postrzegany jako coraz bardziej atrakcyjne miejsce inwestycji, zwłaszcza ze strony branży mieszkaniowej, jak również hotelowej i komercyjnej.
- Dobra marka Krakowa, jako miasta o znaczeniu europejskim, szczególnie mocno wpływa na rynek kamienic uznawany za typowo krakowski, a przez to wyjątkowy, co przyciąga inwestorów krajowych i zagranicznych, którzy dodatkowo zachęcani są obecnie stosunkowo niskimi cenami kamienic po osłabieniu złotego.
- W najbliższym roku przewiduje się kontynuację trendu wzrostowego zapoczątkowanego w 2010 roku, jednak jego dynamika będzie uzależniona od sytuacji makroekonomicznej w kraju oraz od rynku mieszkań luksusowych w Krakowie.

## III.5.1. Domy jednorodzinne w Krakowie

### Rynek ofert



W 2010 roku oferty sprzedaży budynków oscylowały najczęściej w przedziale cenowym 0,7–1,5 mln PLN. W przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> większość ofert zawierała się w przedziale od 3,8 tys.–6,5 tys. PLN/m<sup>2</sup>. W dobrych lokalizacjach ceny przekraczały 10 tys. PLN. Zdecydowanie przeważały oferty domów o powierzchni od 160–300 m<sup>2</sup> oraz budynków położonych na stosunkowo małych działkach (4–8,5 arów). Przeciętna oferta na rynku to dom o powierzchni 220 m<sup>2</sup>, położony na prawie sześciopiętrowej działce, oferowany za ok. 1,1 mln PLN. Najdroższe domy rzadko przekraczały cenę ofertową 2,7 mln PLN, powierzchnię budynku 500 m<sup>2</sup> i powierzchnię działki 15 arów. W ubiegłym roku oferty domów wykazywały tendencję spadkową i na koniec roku były niższe o ok. 9% w odniesieniu do ofert z początku 2010 roku.

### Rynek pierwotny

Analiza rynku pierwotnego w stosunku do roku ubiegłego wykazała wyraźnie zmniejszającą się aktywność deweloperów. Już w poprzednich latach większość inwestycji dotyczących rynku domów przeniosła się do gmin sąsiednich, z uwagi na niższe ceny gruntów i panujący tam porządek planistyczny, który ułatwia deweloperom uzyskiwanie pozwoleń na budowę. Drugim czynnikiem był zmniejszony popyt na nowe domy, wynikający z ich wysokich cen. W efekcie wytworzyła się nadpodaż. Szacuje się, że na terenie Krakowa oferowanych jest około 150 gotowych, nowych domów jednorodzinnych.

W 2010 roku realizowano lub ogłoszono budowę ponad 200 budynków jednorodzinnych, w większości w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, co przełożyło się na powierzchnię ponad 30 000 m<sup>2</sup>. Jest to poziom niższy do notowanego w 2009 roku, z uwagi na marginalny przyrost związany z uruchomieniem nowych inwestycji i stopniową sprzedaż już wykonanych budynków.

Domy oferowane były w zróżnicowanych cenach, uzależnionych od lokalizacji, stanu wykończenia, standardu i wielkości działki – choć w tym aspekcie widać było tendencję do zagęszczania zabudowy. Zakres cen notowanych zawierał się w przedziale od 3 400–5 000 PLN/m<sup>2</sup>.

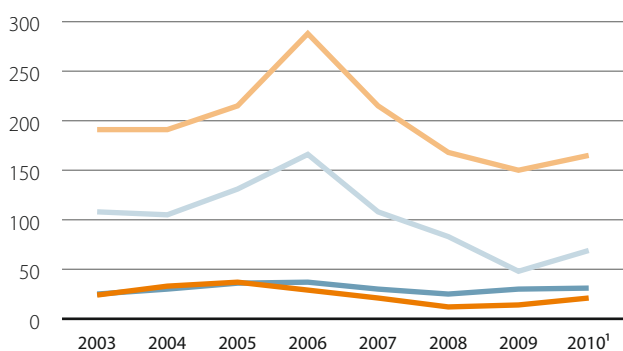
Panująca na rynku sytuacja wymusza obniżki cen i dużą elastyczność deweloperów. Przy negocjacjach oferują oni rabaty lub bonusy w postaci dodatkowego wyposażenia, czy zwiększenia zakresu robót wykończeniowych. Lokalizacje większości tych inwestycji to obrzeża miasta – najwięcej w Podgórzu, w rejonie Podgórek Tynieckich – Sidziny (w Sidzynie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego) oraz Swoszowic. Unikany przez deweloperów lokalizacjami są tereny Nowej Huty. Można tam dostrzec powstające zespoły budynków, niemniej są to inwestycje realizowane przez małych przedsiębiorców.

### Rynek wtórny

Na rynku wtórnym w roku 2010 odnotowano ożywienie. Liczba zawartych transakcji wzrosła o kilkanaście procent. Wzrost zaobserwowano zwłaszcza w rejonach, gdzie tradycyjnie notowano najwięcej transakcji (Podgórze, Krowodrza).



### Liczba transakcji w latach 2003–2010



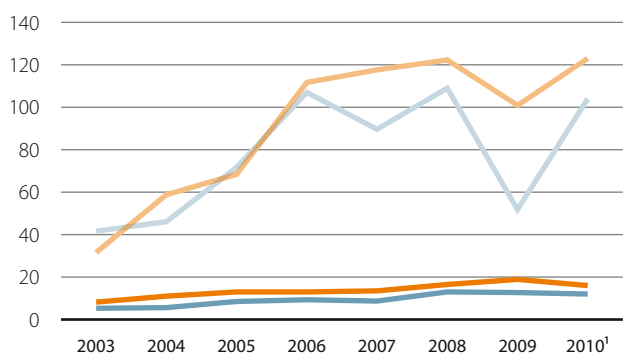
— Śródmieście — Podgórze — Nowa Huta — Krowodrza

<sup>1</sup> wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

Podobne zjawisko znalazło swoje odbicie w wielkości obrotu. Obrót wzrósł i powrócił do podobnego poziomu, jaki osiągnął w roku 2008.

### Łączny obrót domami w latach 2003–2010 (mln PLN)



— Śródmieście — Podgórze — Nowa Huta — Krowodrza

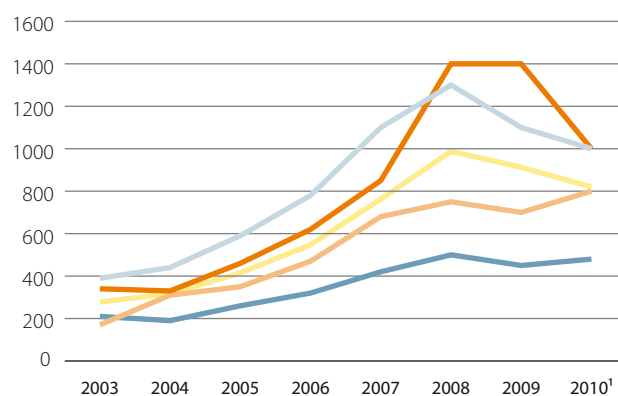
<sup>1</sup> wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

W zakresie cen domów odnotowano dalsze spadki. Dotyczyły one przede wszystkim drogiej obszarów (Śródmieście, Krowodrza). W rejonach tanich (Podgórze, Nowa Huta) zanotowano niewielki wzrost.

Biorąc pod uwagę zwiększone obroty oraz liczbę transakcji, można mówić o niewielkim ożywieniu w zakresie aktywności rynku. Ożywienie to już wpłynęło na niewielki wzrost cen domów tanich, zaś w segmencie domów drogiej obserwuje się dalszą regresję.

### Średnie ceny za dom w latach 2003–2010 (PLN)



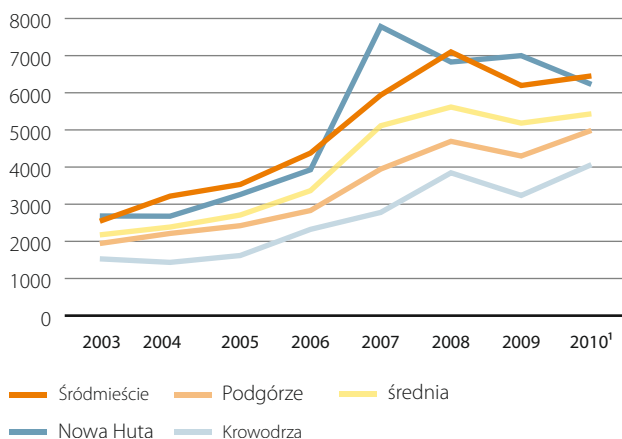
— Śródmieście — Podgórze — średnia — Nowa Huta — Krowodrza

<sup>1</sup> wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

Podobne wnioski można wysnuć obserwując zmiany cen domów w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup>. Zanotowano wzrost średnich cen 1 m<sup>2</sup> powierzchni budynków we wszystkich obszarach, za wyjątkiem najdroższego Śródmieścia.

## Średnie ceny za m<sup>2</sup> powierzchni budynku w latach 2003–2010 (PLN)



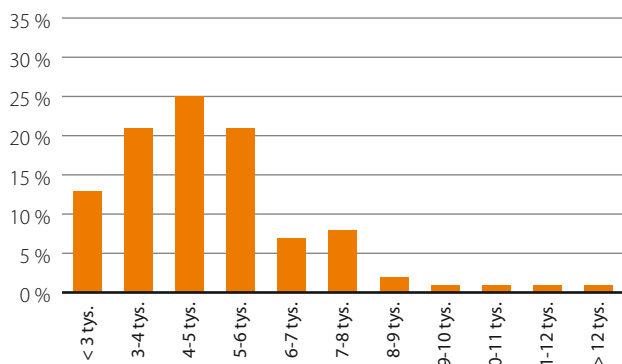
<sup>1</sup> wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrm.pl

W roku ubiegłym najczęściej płacono za domy 400–800 tys. PLN. Transakcje w tym przedziale cenowym stanowiły prawie połowę obrotów w 2010 roku. Transakcje powyżej 1,2 mln stanowiły zaledwie 12% całkowitego obrotu. Świadczy to o słabości popytowej rynku. Zdolność nabywca kupujących była dość niska, pomimo wzrostu zainteresowania nabywaniem domów.

Wzrost popytu na domy spowodował wywindowanie średniej ceny za 1 m<sup>2</sup> do 5 000 PLN. Podobnie jak w roku 2009, barierą był poziom 6 000 PLN/m<sup>2</sup>.

## Udział transakcji w przedziałach cen w 2010 roku (PLN/m<sup>2</sup>)



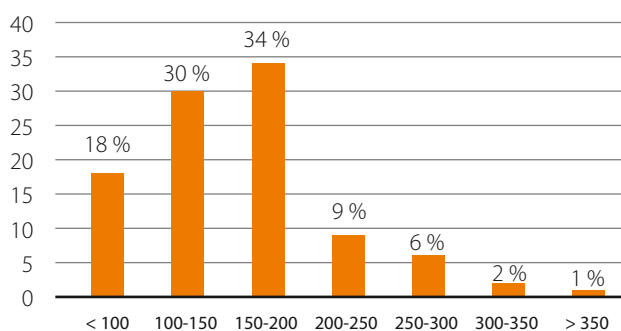
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrm.pl

W stosunku do roku 2009 wzrosła średnia powierzchnia domu. W roku 2010 najchętniej kupowane były domy o powierzchni do 200 m<sup>2</sup>. Większe budynki cieszyły się mniejszą popularnością.





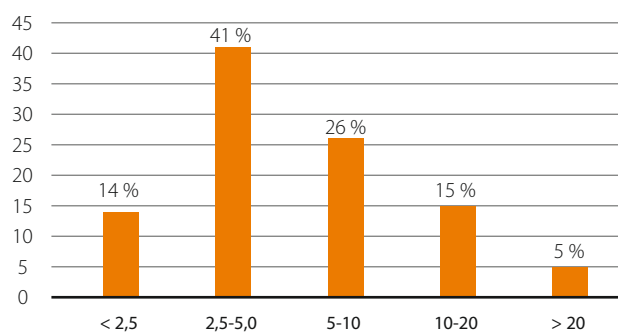
### Udział transakcji w przedziałach powierzchni domów w 2010 roku (m<sup>2</sup>)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

Zdecydowanie przeważały transakcje domami położonymi na działkach o małych powierzchniach. Znaczną część tego rynku stanowiły segmenty w zabudowie szeregowej, gdzie zwykle powierzchnia działki nie przekraczała 500 m<sup>2</sup>.

### Udział transakcji w przedziałach powierzchni działek w 2010 roku (ar)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

### Wnioski

W segmencie domów jednorodzinnych na obszarze Krakowa w 2010 roku zaobserwowano wzrost popytu na rynku wtórnym. Wzrost ten przełożył się na większą liczbę transakcji w segmencie domów tanich. Spowodowało to niewielki wzrost ich cen. Ceny domów drogiej ciągle spadały, co świadczy o nadal niskiej sile nabywczej kupujących. Realizacje deweloperskie, z uwagi na wysokie ceny (małą dostępność), odnotowały spadek zainteresowania klientów. W tym segmencie rynku wystąpiła nadpodaż.

## III.5.2 Domy jednorodzinne w strefie podmiejskiej Krakowa



### Transakcje – powiat krakowski i wielicki

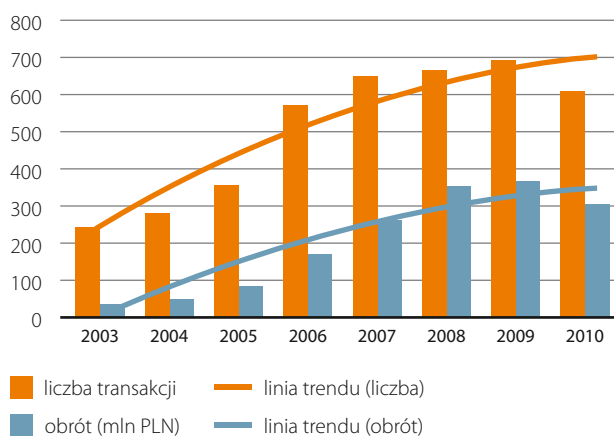
Analiza transakcji zawartych w 2010 roku wskazuje na zmniejszenie zainteresowania mieszkańców Krakowa zakupem domów jednorodzinnych w strefie podmiejskiej. Dotyczy to jednak przede wszystkim sprzedaży dokonywanych przez deweloperów, ponieważ na rynku wtórnym odnotowano niewielki wzrost liczby transakcji.

Lata 2003–2008 to okres stałego wzrostu liczby zawieranych umów kupna – sprzedaży nieruchomości, zarówno w powiecie krakowskim, jak i w powiecie wielickim. Natomiast w 2009 roku, wzrostowemu trendowi w powiecie krakowskim towarzyszył znaczny spadek liczby transakcji w powiecie wielickim. Z kolei rok 2010 przyniósł ożywienie właśnie w powiecie wielickim – podczas gdy w powiecie krakowskim nie zaobserwowano wzrostu liczby transakcji.

Od 2007 roku roczna liczba transakcji w powiecie krakowskim waha się pomiędzy 600 a 700, przy czym w ostatnim roku lokowała się blisko dolnego przedziału. Rekordowym okresem pod względem liczby transakcji był 2009 rok – zanotowano wówczas 692 umowy sprzedaży. Z kolei w powiecie wielickim liczba transakcji w ciągu czterech lat mieściła się w przedziale między 250 a 300, jednak w roku 2010 nastąpiło ożywienie rynku.

Obrót na rynku domów jednorodzinnych w 2010 roku w powiecie krakowskim (sumaryczna wartość wszystkich transakcji w roku) osiągnął poziom około 300 mln PLN, co oznacza spadek w stosunku do 2009 roku o 17%. Analogiczne wartości obrotu dla powiatu wielickiego to ok. 150 mln PLN w 2010 roku, wobec 109 mln PLN w 2009 roku. Oznacza to zwiększenie obrotu o 36%, co wynika przede wszystkim ze znacznego wzrostu liczby transakcji.

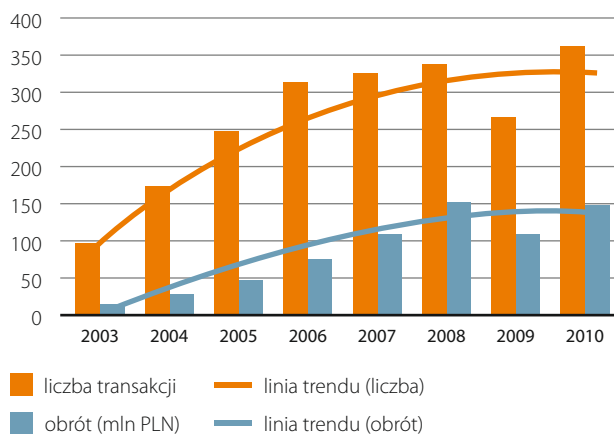
### Liczba transakcji i obrót domami w powiecie krakowskim



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Linie trendu na powyższym wykresie, wygenerowane dla szerokiego przedziału czasowego (od 2003 roku), pomimo niekorzystnych danych za 2010 rok, pozwalają liczyć na pozytywne wyniki w 2011 roku.

### Liczba transakcji i obrót domami w powiecie wielickim



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl



W powiecie wielickim przebieg linii trendu wskazuje na spowolnienie tendencji spadkowych liczby transakcji, natomiast trend obrotu sprzedaży jest zbliżony do trendu liniowego.

Największą liczbę transakcji dotyczących domów jednorodzinnych zanotowano w gminach Zielonki, Zabierzów i Wielka Wieś. Znaczący przyrost liczby transakcji zaobserwowano w gminie Zabierzów i Zielonki, natomiast spadek – w gminie Liszki i Świątyniki Górne. Największą popularnością wśród kupujących cieszyły się tereny przy północno-zachodnich granicach miasta oraz gmina Mogilany, położona na południe od Krakowa.

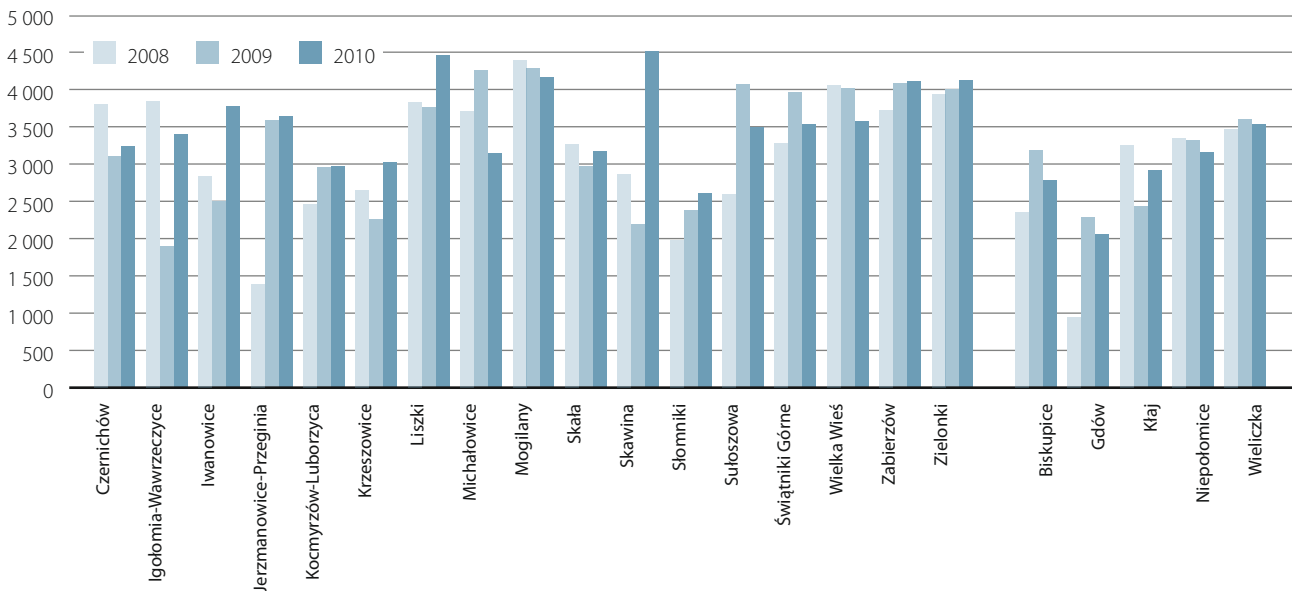
### Liczba transakcji, obrót i średnie ceny domów jednorodzinnych w powiecie krakowskim w 2010 roku

gmina	Liczba transakcji	Obrót (tys. PLN)	Średnia cena transakcyjna (PLN)
Czernichów	36	12 986	360 722
Igołomia-Wawrzeńczyce	4	1 025	256 250
Iwanowice	8	2 761	345 125
Jerzmanowice-Przegonia	4	2 020	505 000
Kocmyrów-Luborzyca	23	9 119	396 478
Krzeszowice	35	9 569	273 400
Liszki	14	5 608	400 571
Michałowice	48	25 493	531 104
Mogilany	38	26 907	708 079
Skala	27	11 284	417 926
Skawina	23	11 484	499 304
Słomniki	8	1 690	211 250
Sułoszowa	2	530	265 000
Świątyniki Górne	31	11 678	376 710
Wielka Wieś	54	27 603	511 167
Zabierzów	70	41 090	587 000
Zielonki	128	77 192	603 063

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

Największy obrót zanotowano w gminach Zielonki, Zabierzów, Wielka Wieś i Michałowice (jest to skorelowane również z liczbą transakcji), natomiast najwyższą cenę transakcyjną odnotowano w gminie Skawina – za dom o charakterze dworku, w bardzo dobrej lokalizacji, zapłacono 3,9mln PLN. W stosunku do 2009 roku zawarto znacznie mniej transakcji w gminach Zielonki, Mogilany i Zabierzów.

## Średnie ceny 1 m<sup>2</sup> w latach 2008–2010 w powiecie krakowskim i wielickim<sup>1</sup> (PLN)



<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

W przypadku gmin o największej liczbie transakcji, odnotowano spadek średniej ceny (z wyjątkiem Zielonek), natomiast dla gmin o najniższych średnich cenach, te wartości rosły. W powiecie wielickim wzrosła liczba transakcji oraz obrót.

### Liczba transakcji, obrót i średnie ceny domów jednorodzinnych w powiecie wielickim w 2010 roku

Gmina	Liczba transakcji	Obrót (tys. PLN)	Średnia cena transakcyjna (PLN)
Biskupice	16	5 787	361 688
Gdów – siedziba gminy	5	1 222	244 400
Gdów – pozostałe miejscowości	12	4 954	412 833
Klaj – siedziba gminy	3	375	125 000
Klaj – pozostałe miejscowości	12	2 594	216 167
Niepołomice	35	11 122	317 771
Niepołomice – miasto	82	34 999	426 817
Wieliczka	119	52 534	441 462
Wieliczka – miasto	45	20 620	458 222

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnr.pl

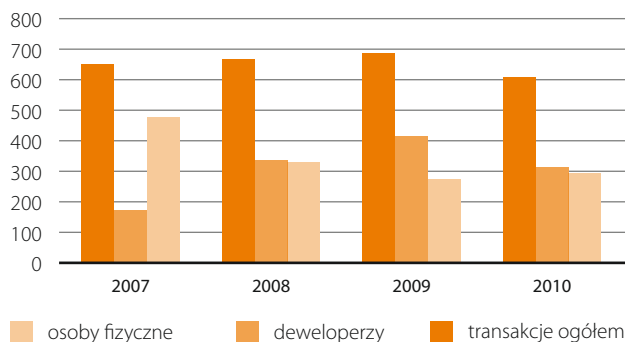
W powiecie wielickim 50% transakcji przypadło na miasto i gminę Wieliczka, a 36% – na Niepołomice (głównie miasto). Domy w Wieliczce i Niepołomicach osiągały również najwyższe średnie ceny za 1 m<sup>2</sup>. Na terenie tych gmin zaobserwować można było także stabilizację cen w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Na uwagę zasługuje coroczny wzrost cen w gminie Gdów.

Najdroższa transakcja odnotowana w 2010 roku w powiecie wielickim dotyczyła nieruchomości położonej w Jaroszówce (gmina Gdów), na dużej działce, zabudowanej domem i budynkami rekreacyjno-gospodarczymi. Natomiast najwyższa cena 1 m<sup>2</sup> domu jednorodzinnego odnotowana została w Bodzanowie w gminie Biskupice.

### Rynek deweloperski – powiat krakowski i wielicki

W 2010 roku odnotowano spadki transakcji deweloperskich. Najwięcej takich zakupów dokonano w 2009 roku.

### Zestawienie liczby transakcji przeprowadzonych przez deweloperów i osoby fizyczne w powiecie krakowskim w latach 2007–2010



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnr.pl



Zestawienie wartości transakcji wskazuje na spadek liczby inwestycji deweloperskich i być może przeniesienie się potencjalnych nabywców na inne segmenty rynku nieruchomości (np. większe mieszkania w obrębie miasta). Należy podkreślić z kolei dużą aktywność na rynku wtórnym, czego dowodzi wzrost liczby transakcji.

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

### Zestawienie obrotu, ceny maksymalnej i minimalnej oraz średnich cen za 1 m<sup>2</sup> w sprzedaży deweloperskiej w wybranych gminach powiatu krakowskiego w 2010 roku

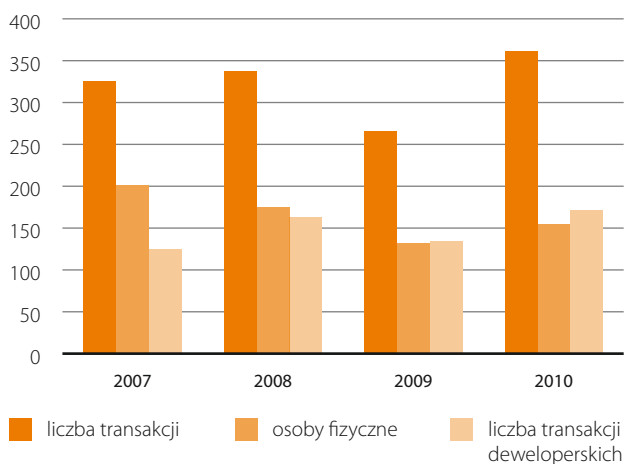
	Obrót (tys. PLN)	Min. cena (PLN/m <sup>2</sup> )	Średnia cena (PLN/m <sup>2</sup> )	Max. cena (PLN/m <sup>2</sup> )	Średnia cena transakcyjna (PLN)	Min. cena transakcyjna (PLN)	Max. cena transakcyjna (PLN)
Czernichów	7 369	2 993	3 613	4 877	460 563	330 000	587 000
Iwanowice	766	b.d.	1 945	b.d.	383 000	376 000	390 000
Kocmyrzów-Luborzyca	4 648	2 038	2 630	3 308	422 545	b.d.	b.d.
Krzyszowice	2 128	3 081	3 551	4 022	582 000	500 000	810 000
Liszki	1 718	4 112	4 112	4 112	429 500	400 000	900 000
Michałowice	17 472	1 905	2 906	3 821	529 455	380 000	1 100 000
Mogilany	20 074	2 348	4 434	6 180	836 417	224 246	2 427 000
Skala	3 160	2 171	3 035	3 763	415 429	350 000	575 000
Skawina	635	3 489	3 489	3 489	635 000	635 000	635 000
Świątniki Górne	6 097	2 740	3 482	4 417	338 722	140 000	455 000
Wielka Wieś	21 037	1 663	3 554	5 819	525 925	300 000	780 000
Zabierzów	20 538	2 857	4 300	5 546	540 474	375 000	944 000
Zielonki	52 631	2 628	4 223	6 907	611 980	351 944	1 679 000

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl





### Zestawienie liczby transakcji przeprowadzonych przez deweloperów i osoby fizyczne w powiecie wielickim w latach 2007–2010



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

W 2010 roku w powiecie wielickim udział rynku deweloperskiego w rynku domów jednorodzinnych utrzymywał się na podobnym poziomie, jak w latach ubiegłych.

Sprzedaże deweloperskie obserwowano na terenie gmin Wieliczka i Niepołomice oraz – po raz pierwszy – w gminie Biskupice; w pozostałych gminach odnotowano tylko jedną transakcję tego rodzaju. Wieliczka (gmina i miasto) pozostała liderem powiatu wielickiego również w sprzedaży deweloperskiej.

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

### Zestawienie obrotu, ceny maksymalnej i minimalnej oraz średnich cen za 1 m<sup>2</sup> w sprzedaży deweloperskiej w wybranych gminach powiatu wielickiego w 2010 roku

	Obrót (tys. PLN)	Min. cena (PLN/m <sup>2</sup> )	Średnia cena (PLN/m <sup>2</sup> )	Max. cena (PLN/m <sup>2</sup> )	Średnia cena transakcyjna (PLN)	Max. cena transakcyjna (PLN)	Min. cena transakcyjna (PLN)
Biskupice	384 167	1 151	2 395	2 814	2 305	470 000	200 000
Niepołomice	5 993	3 022	3 545	4 066	499 417	1 063 160	175 000
Niepołomice – miasto	29 522	2 278	3 474	4 611	448 845	602 000	270 000
Wieliczka	31 411	1 338	3 732	5 647	475 924	795 000	100 000
Wieliczka – miasto	8 588	2 125	3 862	5 283	477 111	625 000	340 000

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

## Transakcje – podsumowanie

Biorąc pod uwagę trudną sytuację na rynku nieruchomości, w segmencie domów jednorodzinnych zawierano stosunkowo dużo transakcji, ceny jednostkowe również utrzymywały się na wysokim poziomie. Zaobserwowano spadek liczby transakcji na rynku powiatu krakowskiego, za to pozytywną zmianę odnotowano w powiecie wielickim.

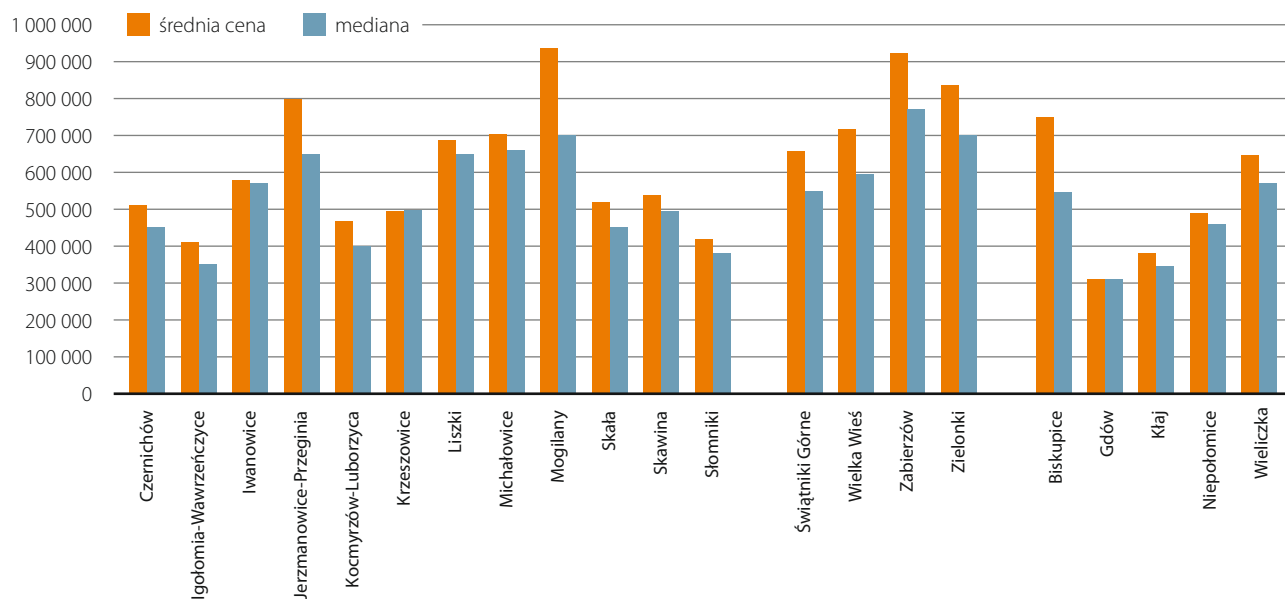
Największym zainteresowaniem cieszyły się nieruchomości w odległości do 25 km od Krakowa, chociaż poszukiwane były również bardziej oddalone lokalizacje, w korzystnych cenach. W przyszłości, coraz większy udział w ofercie rynkowej będą mieć domy w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, budowane przez deweloperów, jak również sprzedawane na rynku wtórnym. Analiza tendencji panujących na rynku domów w strefie podmiejskiej wskazuje na wzrost cen w niedoszacowanych miejscowościach

położonych nieco dalej od Krakowa, natomiast zatrzymanie i wręcz spadek cen w gminach, w których ceny transakcyjne były do tej pory najwyższe.

## Oferty domów – powiat krakowski i wielicki

Analizę ofert przeprowadzono w oparciu o dane zamieszczone na jednym z portali internetowych. Badaniem objęto oferty zamieszczone w 2010 roku i dostępne nadal na początku 2011 roku. Analiza obejmuje 1 696 ofert, z czego 1 318 dotyczyło obiektów położonych w powiecie krakowskim, a 378 – w powiecie wielickim. Oferowane domy charakteryzowały się różnym standardem i stanem technicznym; wśród nich znalazły się także domy w trakcie budowy.

### Średnie ceny ofertowe w 2010 roku w powiecie krakowskim i wielickim (PLN)



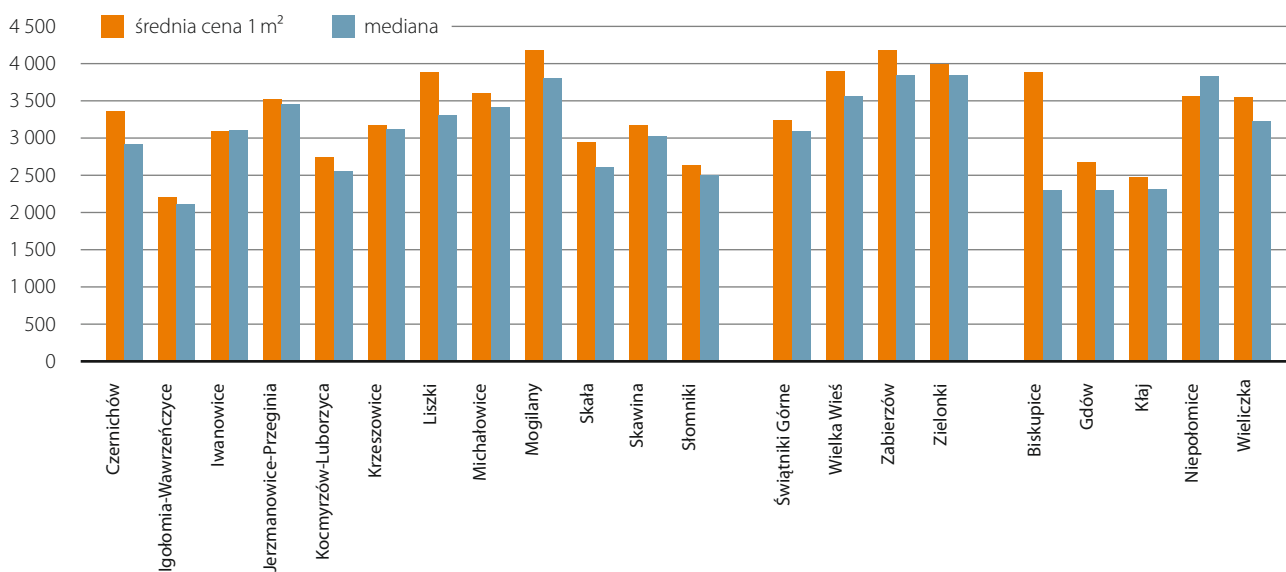
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnr.pl

W powiecie krakowskim najliczniejsze były oferty dotyczące domów zlokalizowanych w gminach Zielonki, Zabierzów, Mogilany, Michałowice i Wielka Wieś. Najmniej domów na sprzedaż oferowano w gminach Igołomia-Wawrzeńczyce i Sułoszowa. Powierzchnia oferowanych domów była bardzo zróżnicowana: małe, najczęściej dawne domy wiejskie, miały zazwyczaj powierzchnie poniżej 100 m<sup>2</sup>, (średnio około 70 m<sup>2</sup>); w ofercie znalazły się również rezydencje o powierzchni ponad 400 m<sup>2</sup>. Przeciętna powierzchnia (mediana) oferowanego domu wynosiła 180 m<sup>2</sup>, a średnia powierzch-

nia wynosiła 198 m<sup>2</sup>. Najwyższa przeciętna cena w powiecie krakowskim to 770 tys. PLN (gm. Zabierzów), a najniższa – 350 tys. PLN – dotyczyła oferty w gminie Igołomia-Wawrzeńczyce. W gminie Sułoszowa odnotowano tylko dwie oferty. Najwyższe ceny ofertowe dotyczyły domów w gminie Zielonki – 4,9 mln PLN, Mogilany – 2,69 mln PLN, Michałowice – 2,2 mln PLN, Wielka Wieś – 2,1 mln PLN i Liszki – 2,0 mln PLN. Najwyższe ceny 1 m<sup>2</sup> dotyczyły ofert z gminy Mogilany, Zabierzów i Zielonki, a także gmin: Wielka Wieś, Jerzmanowice-Przegonia, Michałowice i Liszki.

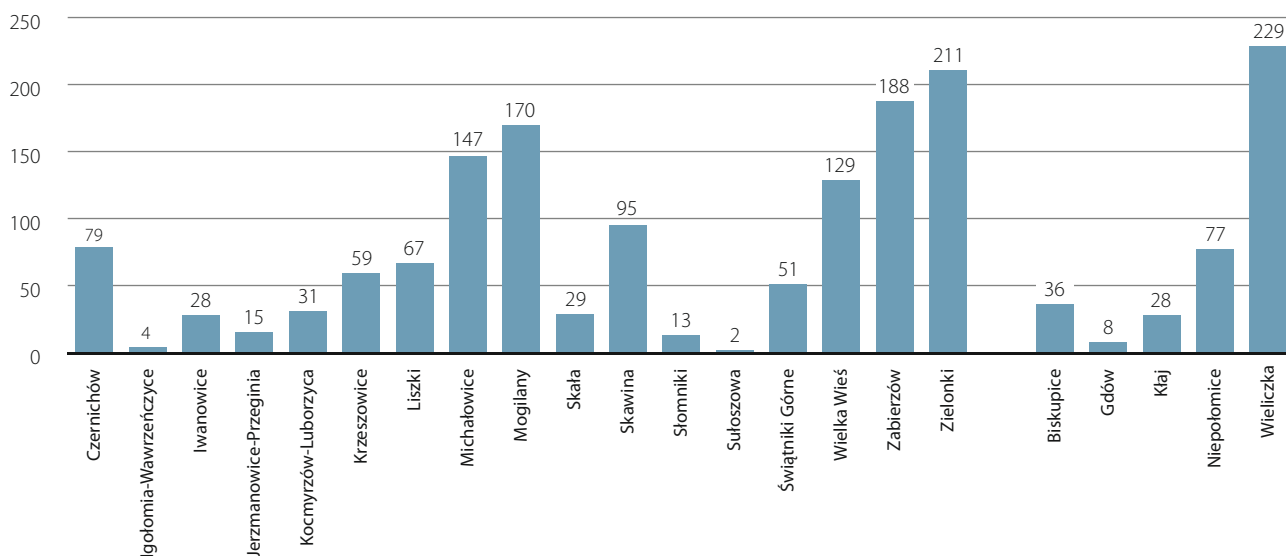


### Średnie ceny 1 m<sup>2</sup> domu w ofercie w 2010 roku w powiecie krakowskim i wielickim (PLN)

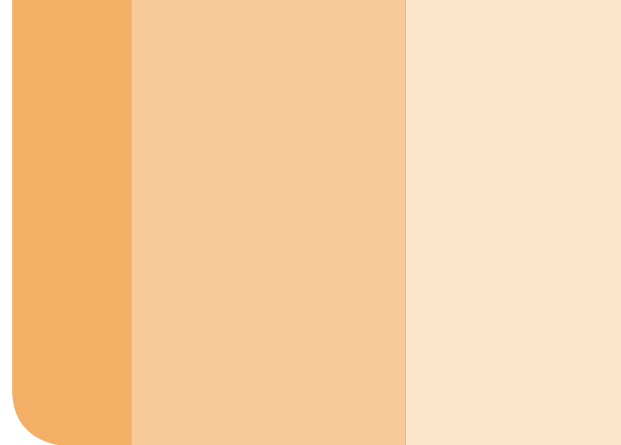


Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

### Liczba ofert domów położonych w gminach powiatu krakowskiego i wielickiego w 2010 roku



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl



W powiecie wielickim ponad 60% ofert dotyczyło domów zlokalizowanych w gminie Wieliczka oraz w mieście Wieliczce. Powierzchnia oferowanych domów była mocno zróżnicowana: małe domy wiejskie miały powierzchnie pomiędzy 40 m<sup>2</sup> a 80 m<sup>2</sup>, a nowe rezydencje osiągały ponad 400 m<sup>2</sup>. Średnia powierzchnia oferowanego domu wynosiła 165 m<sup>2</sup>. Przeciętna powierzchnia oferowanego domu w powiecie wielickim wynosiła 148 m<sup>2</sup>, przy czym w gminie Wieliczka średnia powierzchnia wynosiła 170 m<sup>2</sup>, a w gminie Biskupice – 165 m<sup>2</sup>.

Najwyższa przeciętna cena w gminach powiatu wielickiego to 570 tys. PLN (gmina Wieliczka). Najniższa – 310 tys. PLN – dotyczyła oferty w gminie Gdów. Najwyższe ceny ofertowe dotyczyły domów w gminie Wieliczka (2,8 mln PLN), gminie Biskupice (1,8 mln PLN), gminie Niepołomice (950 tys. PLN). Najniższą cenę ofertową odnotowano w gminie Kłaj – 85 tys. PLN. Najwyższe ceny jednostkowe (1 m<sup>2</sup>) dotyczyły ofert z gminy Biskupice, Niepołomice i Wieliczka.

## Oferty domów – podsumowanie

Najwyższe ceny ofertowe (a także ceny 1 m<sup>2</sup> oferowanych domów) i najliczniejsze oferty dotyczyły domów w gminach Mogilany, Zielonki oraz Zabierzów w powiecie krakowskim. W powiecie wielickim najwięcej ofert, a także najwyższe przeciętne ceny domów odnotowano w gminie Wieliczka; w gminie Biskupice o średniej cenie ofertowej decydowały pojedyncze oferty.

Zwraca uwagę poziom średnich cen w gminie Wieliczka: podobne ceny średnie odnotowuje się w ofertach dla domów w sąsiadującej gminie Świątniki w powiecie krakowskim. Mediana cen ofertowych w gminie Wieliczka jest nieco niższa od mediany cen w gminie Wielka Wieś.

# IV. Grunty

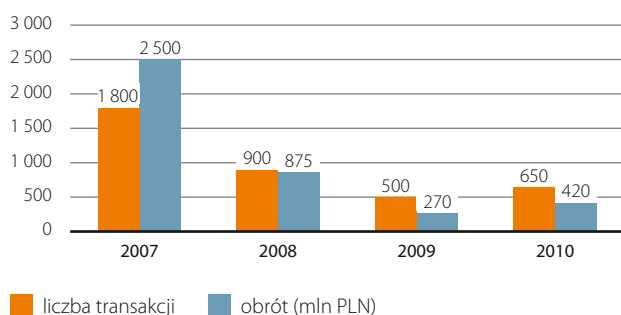


## IV.1. Grunty w Krakowie



Rok 2010 przyniósł w Krakowie nieznaczne ożywienie na rynku gruntów, zwłaszcza w sektorze działek inwestycyjnych. Znalazło to odzwierciedlenie w zwiększonej liczbie transakcji i wartości obrotu w porównaniu do 2009 roku. W roku 2008 zanotowano około 900 transakcji i 870 mln PLN obrotów. W słabszym roku 2009 wystąpiło około 500 transakcji, przy bardzo niskiej wartości obrotu: na poziomie 270 mln PLN. Wstępne dane wskazują, że w roku 2010 miało miejsce około 650 transakcji, przy wartości obrotu na poziomie 420 mln PLN. W przeciągu roku nastąpił ponad 50% wzrost wartości obrotu, chociaż był on i tak mniejszy o prawie 50% w porównaniu z rokiem 2008. O ożywieniu na rynku, zwłaszcza w drugiej połowie roku, świadczy pojawienie się kilku transakcji opiewających na kilkadziesiąt milionów PLN. Przejawem ożywienia na rynku w 2010 roku była również liczba transakcji gruntami o dużych powierzchniach – zanotowano kilkanaście transakcji gruntami o powierzchni co najmniej 1 ha, przy zaledwie kilku transakcjach w 2009 roku.

### Liczba transakcji i obrót na rynku gruntów w Krakowie w latach 2007–2010<sup>1</sup>

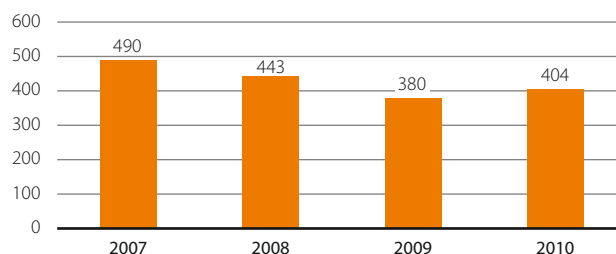


<sup>1</sup> dane nie obejmują gruntów nabywanych przez Gminę i Skarb Państwa w związku z realizacją inwestycji w infrastrukturę drogową oraz wnoszonych aportów między różnymi podmiotami. Za 2010 rok – wstępne dane szacunkowe.

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

W 2010 roku średnia cena gruntów budowlanych wzrosła o 6% w stosunku do roku 2009. Wzrosły zwłaszcza ceny gruntów inwestycyjnych (głównie działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i mieszkaniowo-usługową). Ceny tych gruntów, od rekordowo wysokich z 2007 roku, zmniejszyły się o około 30–40%, osiągając minimum w drugiej połowie 2009 roku.

### Średnia cena 1 m<sup>2</sup> gruntu budowlanego w Krakowie w latach 2007–2010<sup>1</sup> (PLN)



<sup>1</sup> dane nie obejmują gruntów nabywanych przez Gminę i Skarb Państwa w związku z realizacją inwestycji w infrastrukturę drogową oraz wnoszonych aportów między różnymi podmiotami. Za rok 2010 – wstępne dane szacunkowe.

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

Niezmiennie największy udział ilościowy w obrocie gruntami, podobnie jak w latach poprzednich, mają działki pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Ich udział w 2010 roku wyniósł niemal 70% wszystkich transakcji gruntami budowlanymi i był mniejszy o kilka procent w porównaniu z rokiem 2009.

Biorąc jednak pod uwagę wartość transakcji na rynku nieruchomości gruntowych, to widoczne ożywienie w segmencie działek pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinną i mieszkaniowo-usługową spowodowało, że działki te miały największy udział w obrocie gruntów (ponad 55%). Udział działek pod zabudowę



mieszkańczą jednorodziną zmalał do około 25%. Zauważalny jest natomiast wartościowy spadek udziału gruntów pod zabudowę komercyjną do około 13%. Pozostałe 7% udziału w obrotach na rynku nieruchomości gruntowych przypadła na działki rolne i przemysłowe oraz pod zielenią publiczną.

Rynek gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i mieszkaniowo-usługową był niesymetryczny w poszczególnych dzielnicach pod względem liczby transakcji i wartości obrotu. Ponad 70% wartości obrotu przypadło na Śródmieście, gdzie powróciły transakcje opiewające na kilkadziesiąt milionów PLN. Inwestorzy skupili się na obszarach Grzegórzek, Rakowic, Wieczystej i Prądnika Czerwonego. Najdroższą jednostkową transakcją zanotowano na Kazimierzu, przy sprzedaży działki o powierzchni 263 m<sup>2</sup> przy ul. Kupa, za cenę ponad 6 700 PLN/m<sup>2</sup>. Średnia cena transakcyjna wzrosła w Śródmieściu o około 11%.

W Krowodrzy, z racji małej liczby transakcji rynkowych tego typu gruntami, trudno zauważyć długofalową tendencję zwykłą. Ciekawostką stanowi jedynie transakcja sprzedaży małej działki o powierzchni 222 m<sup>2</sup> w centrum Salwatora przy ul. Senatorskiej, za cenę jednostkową 5 400 PLN/m<sup>2</sup>.

Znacznie ciekawiej w tym segmencie było w Podgórzu, gdzie ceny wzrosły średnio o niecałe 20%. Wysoki wzrost spowodowany był niską bazą cenową w 2009 roku i faktem przeprowadzenia wielu transakcji gruntami o podwyższonej intensywności zabudowy w 2010 roku. Najaktywniejszym obszarem był rejon Łągiwniki-Borek Fałęcki, a dopiero w drugiej kolejności Ruczaj, Płaszów oraz Prokocim.

### Ceny gruntów pod zabudowę wielorodzinną w 2010 roku (PLN/m<sup>2</sup>)

Krowodrza	Nowa Huta	Podgórze	Śródmieście
700–5 000	400–1 400	400–3 300	700–8 200

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrrn.pl

Rynek działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną był stabilny. Ceny nie zmieniły się w porównaniu z rokiem 2009. Niewielkie ruchy cenowe, zarówno wzrostowe, jak i spadkowe, występowały niezależnie w poszczególnych rejonach miasta i były uzależnione od pojawiającej się dodatkowej podaży. Głównym czynnikiem ją kreującym był fakt objęcia nowych obszarów planami zagospodarowania przestrzennego i uwolnienia niewykorzystanych dotychczas terenów. W atrakcyjnej pod tym względem Krowodrzy, przeciętna cena gruntu w 2010 roku praktycznie nie zmieniła się i oscylowała wokół poziomu 450 PLN/m<sup>2</sup>. Niezmiennie najwyższe ceny za działkę pod budownictwo niskiej intensywności trzeba było zapłacić na Woli Justowskiej, przeciętnie między 700–1 200 PLN/m<sup>2</sup>.

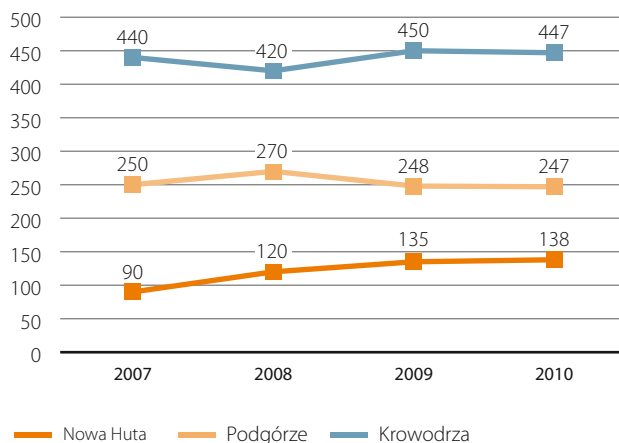
W największym obszarowo Podgórzu, na które przypadło prawie 70% transakcji gruntami w Krakowie, średnia cena również nie zmieniła się i wynosiła około 250 PLN/m<sup>2</sup>. Najwięcej transakcji przypadło na rozległe tereny w Skotnikach, Kobierzynie, Opatkowicach, Swoszowicach i Tyńcu. Stosunkowo dużo transakcji miało miejsce na Piaskach Wielkich oraz Starym Bieżanowie. Powyższe tereny objęte są w większości planami zagospodarowania przestrzennego, co poprawia płynność transakcyjną i powoduje spadek ryzyka inwestycyjnego.





Ceny działek w Nowej Hucie w 2010 roku pozostawały stabilne. Najwięcej transakcji miało miejsce w Grębałowie, Mogile i Branicach. W Mogile i Grębałowie ceny transakcyjne oscylowały w przedziale 120–280 PLN/m<sup>2</sup>; w Branicach – od 60 do 120 PLN/m<sup>2</sup>.

### Średnie ceny działek pod budownictwo jednorodzinne w Krakowie (PLN/m<sup>2</sup>)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnr.pl

W odniesieniu do rynku działek komercyjnych, trudno zauważyć ożywienie zbliżone do działek pod zabudowę wielorodzinną. Warto jedynie odnotować dwie transakcje sprzedaży gruntu: o powierzchni 2,2 ha przy ul. Pachońskiego, za cenę jednostkową ponad 1 000 PLN/m<sup>2</sup> oraz przy ul. Siewnej, o powierzchni 63 a, za cenę jednostkową prawie 1 200 PLN/m<sup>2</sup>. W tym segmencie w 2010 roku nie odnotowano żadnych znaczących transakcji. Na rynku działek przemysłowych (PS), który obejmuje przede wszystkim

tereny w Podgórzu i Nowej Hucie, ceny kształtowały się na niezmiennym poziomie w stosunku do roku 2009, tzn. w Podgórzu na poziomie 80–250 PLN/m<sup>2</sup>, a w Nowej Hucie – pomiędzy 70–220 PLN/m<sup>2</sup>. W tym segmencie nie odnotowano zwiększenia zainteresowania nowymi lokalizacjami.

### Podsumowanie

Na rynku gruntów w Krakowie w 2010 roku wzrosła liczba transakcji i wartości obrotu o ponad 50%. Ożywienie dotyczyło głównie segmentu działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i mieszkaniowo-usługowych. Natomiast rynek gruntów pod zabudowę jednorodziną wykazywał się stabilnością. Ceny działek specjalnie nie zmieniły się w porównaniu z rokiem 2009. Niewielkie ruchy cenowe, zarówno wzrostowe, jak i spadkowe, występowały niezależnie w poszczególnych rejonach miasta i były uzależnione od pojawiającej się dodatkowej podaży.

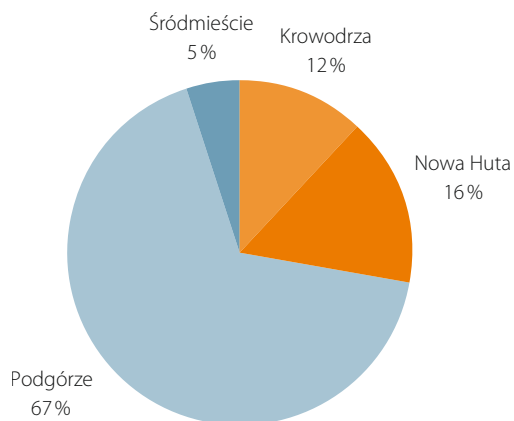
### Tereny zieleni

Tereny zieleni miejskiej w granicach administracyjnych Krakowa stanowią niespełna 9% powierzchni miasta. Do terenów zieleni miejskiej wlicza się ponad 1,4 tys. ha lasów, około 425 ha parków, ponad 100 ha zieleni cmentarnej i prawie 1 tys. ha innej zieleni (ogrody działkowe, zieleń forteczna, krzewy i zarośla, zieleń przy ciekach i zbiornikach wodnych, zieleń przyuliczna). Ponadto, około 3,5 tys. ha gruntów stanowi rezerwę – zieleń nieurządzoną, w formie tzw. nieużytków oraz łąk i pól. Razem stanowią około 20% powierzchni miasta, która może być traktowana jako tereny zielone. Dzięki zielonym rezerwuom Kraków może rozwijać się jako

miasto przyjazne mieszkańcom i gościom. Sąsiedztwo terenów zielonych w miejscu zamieszkania czy pracy służy lepszemu samopoczuciu osób, buduje prestiż otoczenia, dzielnicy, tworzy wartość całego miasta. Na obszarach zurbanizowanych w sąsiedztwie terenów zieleni wzrasta wartość nieruchomości budowlanych. Bez względu na formę własności, tereny tego typu stanowią dobro, z którego bezpłatnie korzysta ogół społeczeństwa. Zwłaszcza sąsiedztwo lasu i parku na terenie miasta wpływa na wzrost wartości nieruchomości. Atutem nowych inwestycji mieszkaniowych w reklamach deweloperów jest właśnie położenie w otoczeniu zieleni.

Obrót tego rodzaju nieruchomościami wzrósł w ciągu ostatniego roku w stosunku do 2009 roku kilkakrotnie. W 2010 roku, według danych za trzy pierwsze kwartały, odnotowano 72 sprzedaże terenów zieleni, w tym: w Śródmieściu – 2, w Krowodrzy – 14, w Nowej Hucie – 9, a w Podgórzu – 47. Łączna powierzchnia sprzedanych nieruchomości wyniosła niemal 21,42 ha, a łączny obrót stanowił ponad 17,95 mln PLN. Największy udział w powierzchni sprzedanych terenów zielonych przypadł na Podgórze – 67%. Pozostała część podzieliła się na Nową Hutę – 16%, Krowodrzę – 12% i Śródmieście – 5%.

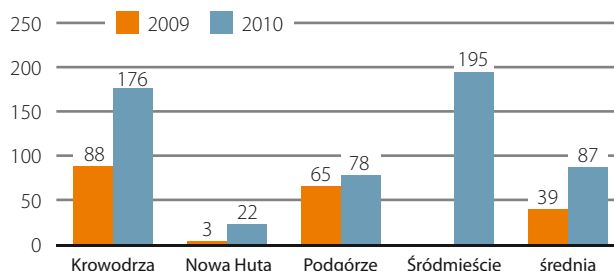
#### Udział dzielnic w powierzchni sprzedanych terenów zieleni w Krakowie w 2010 roku



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

Średnia cena sprzedaży terenów zieleni w Krakowie wyniosła niemal 87 PLN/m<sup>2</sup>. Jest to cena wyższa o ponad 100% od średniej z 2009 roku. Wzrost średniej ceny spowodowany został nie tyle zmianami cen, następującymi na skutek upływu czasu, ale zwiększeniem liczby transakcji w najdroższych dzielnicach – w Śródmieściu i Krowodrzy. Transakcje te należy postrzegać głównie jako inwestycje obliczone na zmianę obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego w długiej perspektywie czasu oraz jako efekt złagodzenia prawnych ograniczeń w zakresie wyłączenia gruntów z produkcji rolnej na terenach miast.

#### Średnie ceny sprzedaży terenów zieleni w Krakowie w latach 2009–2010 (PLN/m<sup>2</sup>)

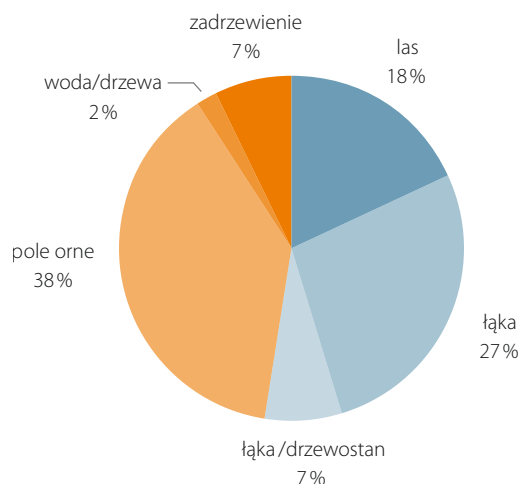


Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

Najwyższą średnią cenę odnotowano w Śródmieściu, gdzie wyniosła prawie 200 PLN/m<sup>2</sup>, a złożyły się na nią tylko dwie transakcje dotyczące nieruchomości położonych przy północnej granicy miasta. W Krowodrzy średnia cena była nieco niższa – około 175 PLN/m<sup>2</sup>. Na średnim poziomie znajdowała się przeciętna cena gruntów przeznaczonych pod zieleni w Podgórzu – blisko 80 PLN/m<sup>2</sup>, a najniższą odnotowano w Nowej Hucie – nieco powyżej 20 PLN/m<sup>2</sup>.

Wśród sprzedanych gruntów zakwalifikowanych jako zieleni miejska największy obszar stanowiły pola orne i łąki – odpowiednio 38% i 27%. Pozostała część obszaru to użytki, częściowo lub całkowicie porośnięte drzewami: lasy, zadrzewienia śródpolne, nadrzeczne oraz osiedlowe.

#### Udział użytków w powierzchni sprzedanych terenów zieleni



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

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

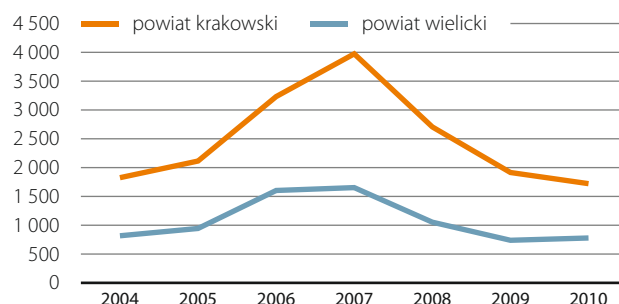
## IV.2. Grunty w strefie podmiejskiej



Ubiegły rok, podobnie jak rok 2009, charakteryzował się bardzo małą aktywnością rynku nieruchomości, wręcz sprawiał w tej dziedzinie wrażenie „zamrożonego”. Malejąca od 2008 roku liczba transakcji spadła poniżej poziomu z 2005 roku, w którym rozpoczęła się trwająca kilka lat hossa.

Spadek aktywności rynku nie był jednak jednolity – w większości gmin powiatu krakowskiego zaobserwowano pogłębiającą się stagnację, jednak w niektórych gminach (Zabierzów, Mogilany, Czernichów, Wielka Wieś) dało się zauważyć nieznaczne ożywienie. Obecnie, najwyższą liczbę transakcji notuje się w gminach Zabierzów, Liszki i Skawina na terenie powiatu krakowskiego oraz w gminach Wieliczka, Niepołomice i Gdów w powiecie wielickim. Łączna liczba transakcji w powiecie krakowskim nieznacznie spadła, a w powiecie wielickim – nieznacznie wzrosła.

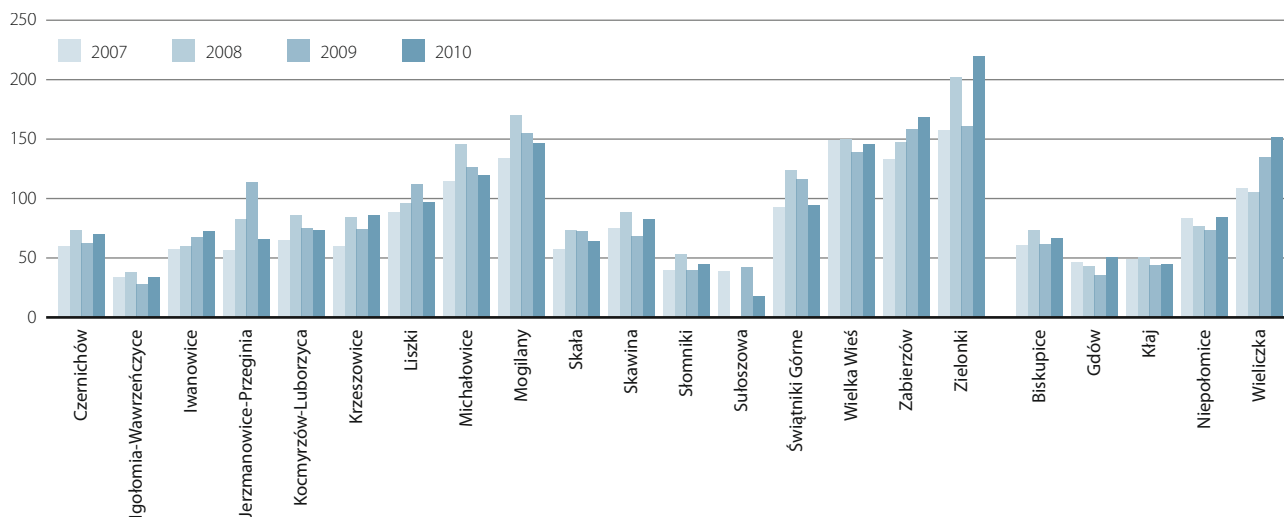
### Liczba transakcji gruntami w powiecie krakowskim i wielickim



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

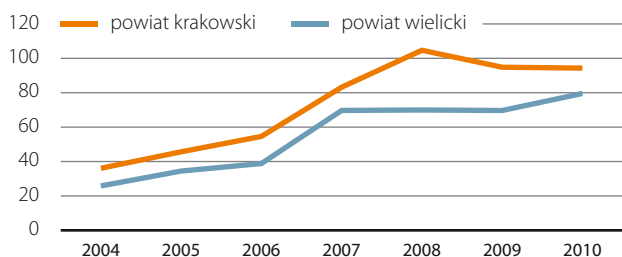
Co ciekawe, mimo ogólnego spadku liczby transakcji i wyraźnych spadków cen w sektorze gruntów dopuszczających zabudowę, w niektórych gminach (Jerzmanowice-Przegonia, Świątniki Górne, Liszki, Skała), istnieją lokalizacje, w których obserwuje się także wyraźny wzrost, a należą do nich między innymi wszystkie gminy powiatu wielickiego. O ile w powiecie wielickim wzrosty wydają się być konsekwentne, o tyle w powiecie krakowskim mają one charakter lokalny i poza gminami Zielonki, Skawina, Igołomia-Wawrzeńczyce i Krzeszowice nie przekraczają 15%. Średni poziom cen gruntów budowlanych jest nadal dość wysoki – w większości gmin ceny utrzymują się powyżej pułapu z 2007 roku, a w powiecie wielickim średnie ceny osiągnęły nawet najwyższy dotychczas notowany poziom.

## Średnie ceny gruntów budowlanych w powiecie krakowskim i wielickim (PLN/m<sup>2</sup>)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnr.pl

## Średnia cena gruntów budowlanych (PLN/m<sup>2</sup>)

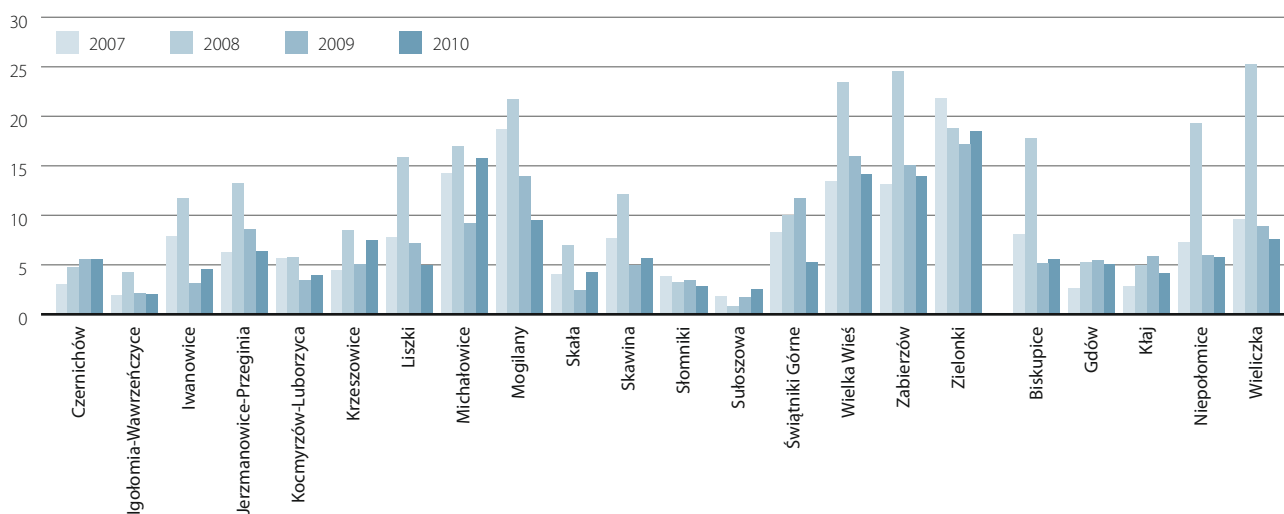


Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnr.pl

W sektorze nieruchomości nie związanych z budownictwem, do których należą grunty rolne, tereny zielone oraz obszary o znaczeniu ekologicznym, sytuacja jest jeszcze mniej przejrzysta. Po bardzo

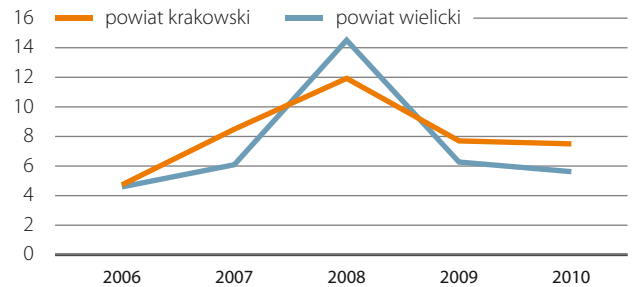
wyraźnych spadkach w 2009 roku, sięgających odpowiednio 35% i ponad 55% w powiecie krakowskim i wielickim, w 2010 roku średnia cena w powiatach utrzymała się na zbliżonym do poprzedniego roku poziomie, niemniej w poszczególnych gminach zanotowano bardzo duże wahania cen. Najbardziej podrożały grunty rolne w gminach Skąta i Michałowice (wzrost powyżej 70%), podczas gdy największe spadki (powyżej 30%) miały miejsce w Świątynkach Górnych, Mogilanach i Liszkach. Mimo tak znacznych różnic w stosunku do ubiegłego roku, nie widać korelacji pomiędzy sytuacją planistyczną w gminach, a wahaniami cen, co świadczy o dużej niekonsekwencji inwestorów. W gminach powiatu wielickiego wahania cen są nieznaczne, można zatem mówić o stabilizacji.

## Średnie ceny gruntów rolnych i zielonych powiecie krakowskim i wielickim (PLN/m<sup>2</sup>)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnr.pl

## Średnia cena gruntów rolnych i zielonych w powiatach (PLN/m<sup>2</sup>)



Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrrn.pl

Najbardziej – do tej pory – odporne na kryzys grunty o przeznaczeniu komercyjnym i przemysłowym nie wytrzymały tempa wzrostu cen, co odzwierciedlało się wyraźnymi spadkami w minionym roku. Jediną gminą w powiecie krakowskim, na terenie której odnotowano wzrost, jest Skawina – 14%, w pozostałych – ceny nie zmieniły się lub spadły. Największy spadek cen zarejestrowano w gminie Liszki, gdzie większość transakcji dotyczyła terenów zlokalizowanych w otoczeniu lotniska. W powiecie wielickim spadkom cen oparła się jedynie gmina Wieliczka, gdzie zarejestrowano ponad 20% wzrost.

Chcąc jednym zdaniem ująć kwestię sytuacji na podkrakowskim rynku gruntów, należy stwierdzić, że rynek ten jest w stanie oczekiwania, a ceny nie wykazują wyraźnych trendów. Mimo dość dużej podaży gruntów, sprzedający niechętnie decydują się na obniżkę cen. Wynika to z niskich – w porównaniu z nieruchomościami zabudowanymi czy lokalami – kosztów utrzymania gruntów. Kupujący, których w tym segmencie rynku reprezentują obecnie głównie inwestorzy indywidualni oraz niewielkie podmioty gospodarcze, nabywają nieruchomości głównie na potrzeby własne. Do historii przeszły, masowe do niedawna, zakupy spekulacyjne oraz potężne inwestycje deweloperskie. Wobec niskiej zdolności nabywczej społeczeństwa, coraz rzadziej mówi się również o nabywaniu gruntów, jako lokacie kapitału.

## Prognoza

Sytuacja na rynku gruntów w obszarze metropolitalnym Krakowa jest obecnie dość trudna do oceny, jednak wysoce prawdopodobne wydaje się, że w najbliższych miesiącach ceny utrwalą się na obecnym poziomie. Wiosną, utrzymująca się od dwóch lat, niewielka liczba zawieranych transakcji powinna zacząć powoli wzrastać – zwiększy się liczba inwestorów indywidualnych, na rynek powrócą również prawdopodobnie mało aktywni w ostatnim czasie deweloperzy.

Instytut Analiz  
Monitor Rynku Nieruchomości  
mrn.pl



## Z nami wyłącznie trafne decyzje!

- profesjonalny zespół analityków i rzeczoznawców majątkowych
- usługi konsultingowe i wyceny majątkowe na najwyższym poziomie
- portal internetowy z bieżącymi analizami, opiniami oraz poradami dotyczącymi rynku nieruchomości
- coroczne konferencje dotyczące rynku nieruchomości Krakowa, Małopolski oraz sąsiednich aglomeracji adresowane do biznesu, banków i administracji lokalnej
- budowana od ponad 8 lat, profesjonalna baza danych transakcyjnych obrotu nieruchomościami w Krakowie i Małopolsce (ponad 160 000 transakcji)

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

### Członkowie Instytutu - Autorzy Raportu w 2011 roku

wtórny rynek mieszkań  
kamienice i powierzchnie zabytkowe  
domy jednorodzinne w Krakowie  
domy jednorodzinne w strefie podmiejskiej  
grunty w Krakowie  
grunty w strefie podmiejskiej

Piotr Krochmal  
Krzysztof Bartuś  
Jarosław Czerski  
Władysław Egner  
Piotr Mika  
Maria Noworól  
Maciej Grabowski  
Jarosław Strzeszyński  
Robert Zygmunt  
Alicja Malczewska  
Gabriela Surowiec

Instytut Analiz  
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

31-261 Kraków, ul. Wybickiego 7C  
tel. +48 12 378 31 30, fax +48 12 378 31 29  
e-mail: zarzad@mrn.pl



# Klucz do krakowskiego rynku nieruchomości



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

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

# FASTER FORWARD

Z nami szybciej osiągną Państwo sukces.

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



Colliers International Poland | Warszawa | Wrocław | Kraków | [www.colliers.com](http://www.colliers.com)

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

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

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

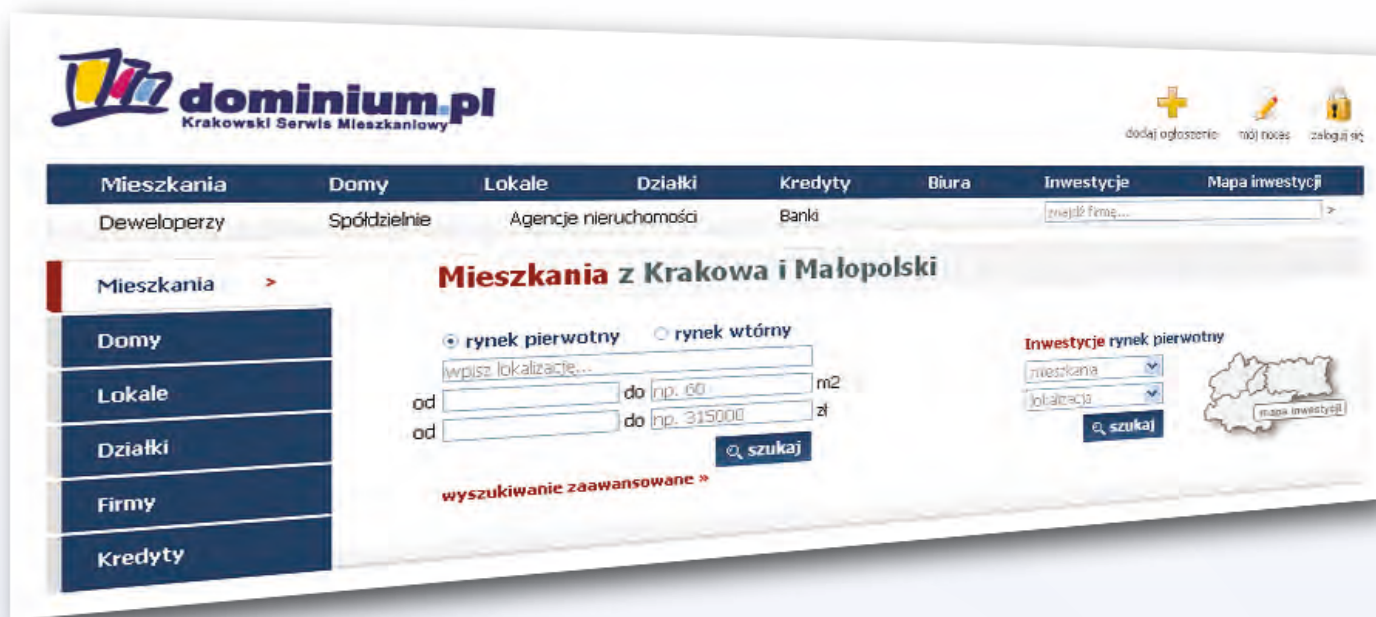




# dominium.pl

## Pierwszy krakowski portal mieszkaniowy

Na rynku od 1999 roku

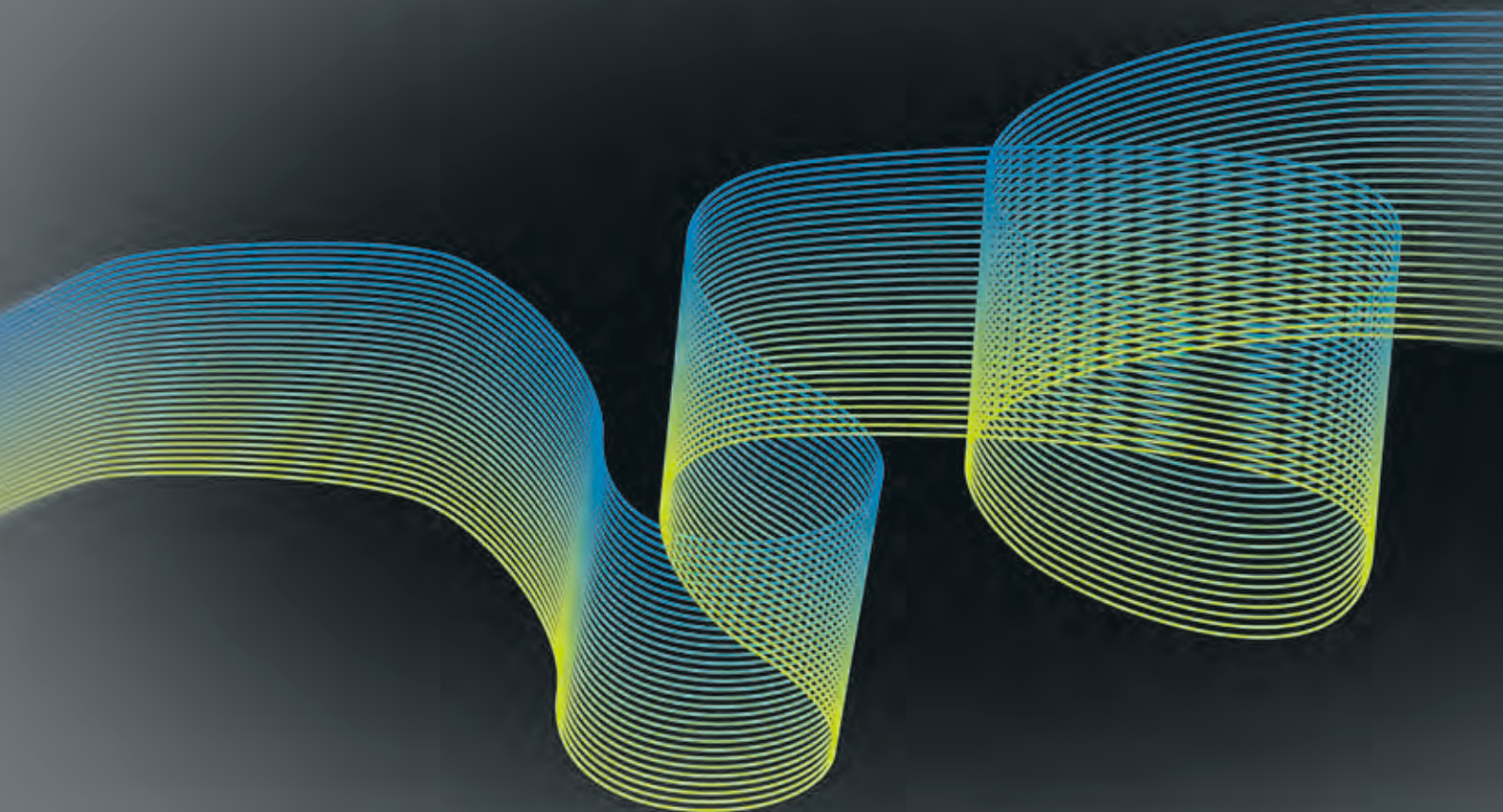


[www.dominium.pl](http://www.dominium.pl)



# »»» KRK > 2B

Krakow to business



## destination > future

The past may inspire, we create the future!

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

[sr.umk@um.krakow.pl](mailto:sr.umk@um.krakow.pl) | [www.krakow.pl](http://www.krakow.pl)



**DIALOGUJ.PL**

**KRAKOW  
ROZMAWIA**



Wydział Strategii i Rozwoju Miasta Urzędu Miasta Krakowa  
[dialoguj@um.krakow.pl](mailto:dialoguj@um.krakow.pl) | [sr.umk@um.krakow.pl](mailto:sr.umk@um.krakow.pl)



Wydawca



Partnerzy



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



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



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



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

Patroni medialni



[WWW.KRAKÓW.PL](http://WWW.KRAKÓW.PL)

Urząd Miasta Krakowa

Wydział Strategii i Rozwoju Miasta

pl. Wszystkich Świętych 3-4, 31-004 Kraków

tel +48 12 616 15 48, fax +48 12 616 17 17

[sr.umk@um.krakow.pl](mailto:sr.umk@um.krakow.pl)

EGZEMPLARZ BEZPŁATNY, 2011

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