

Raport 2007

# Krakowski Rynek Nieruchomości

GOSPODARKA

# KRAKÓW



URZĄD MIASTA  
KRAKOWA

Wydział Strategii  
i Rozwoju Miasta

# Spis treści

## Dzielnice Krakowa

W opracowaniu pojawiają się nazwy obszarów – Śródmieście, Krowodrza, Podgórze i Nowa Huta dawnych dzielnic miasta. Od 27 marca 1991 roku obowiązuje w Krakowie podział na 18 dzielnic administracyjnych. Ich rozmieszczenie względem czterech dawnych dzielnic obrazuje mapka zamieszczona na wewnętrznej okładce niniejszej publikacji.

## Ceny

Ceny w raporcie podawane są w złotych lub euro, gdyż w zależności od typu transakcji często preferowana jest jedna z nich, jako podstawa określenia wartości.

Średnie kursy walut ogłaszane są codziennie na stronach Narodowego Banku Polskiego ([www.nbp.pl](http://www.nbp.pl)). Dane archiwalne (kursy średnie miesięczne, kursy na koniec miesiąca, średnie roczne) od 1998 roku można znaleźć w tabeli: [www.nbp.pl/kursy/archiwum/internet.xls](http://www.nbp.pl/kursy/archiwum/internet.xls).

## Potencjał społeczno-gospodarczy Krakowa

W rozdziale prezentujemy wybrane dane statystyczne, które stanowią społeczno-ekonomiczne tło rynku nieruchomości w Krakowie. Równocześnie zachęcamy do zapoznania się ze szczegółowymi publikacjami statystycznymi Urzędu Miasta Krakowa i Urzędu Statystycznego w Krakowie, zamieszczonymi w serwisie internetowym:

### • Raporty o Stanie Miasta

<http://www.krakow.pl/gospodarka?id=raporty>  
lub

<http://www.bip.krakow.pl?id=509>  
(tylko polska wersja językowa)

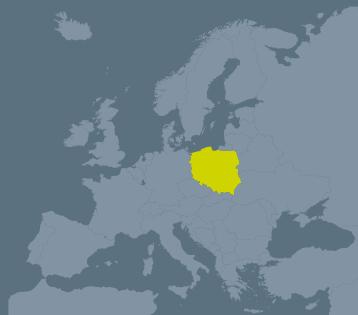
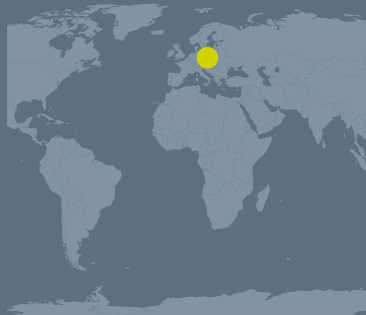
### • Publikacja „Kraków w liczbach”

<http://www.bip.krakow.pl?mmi=6353>  
(polska i angielska wersja językowa)

### • Biuletyny Statystyczne Miasta Krakowa

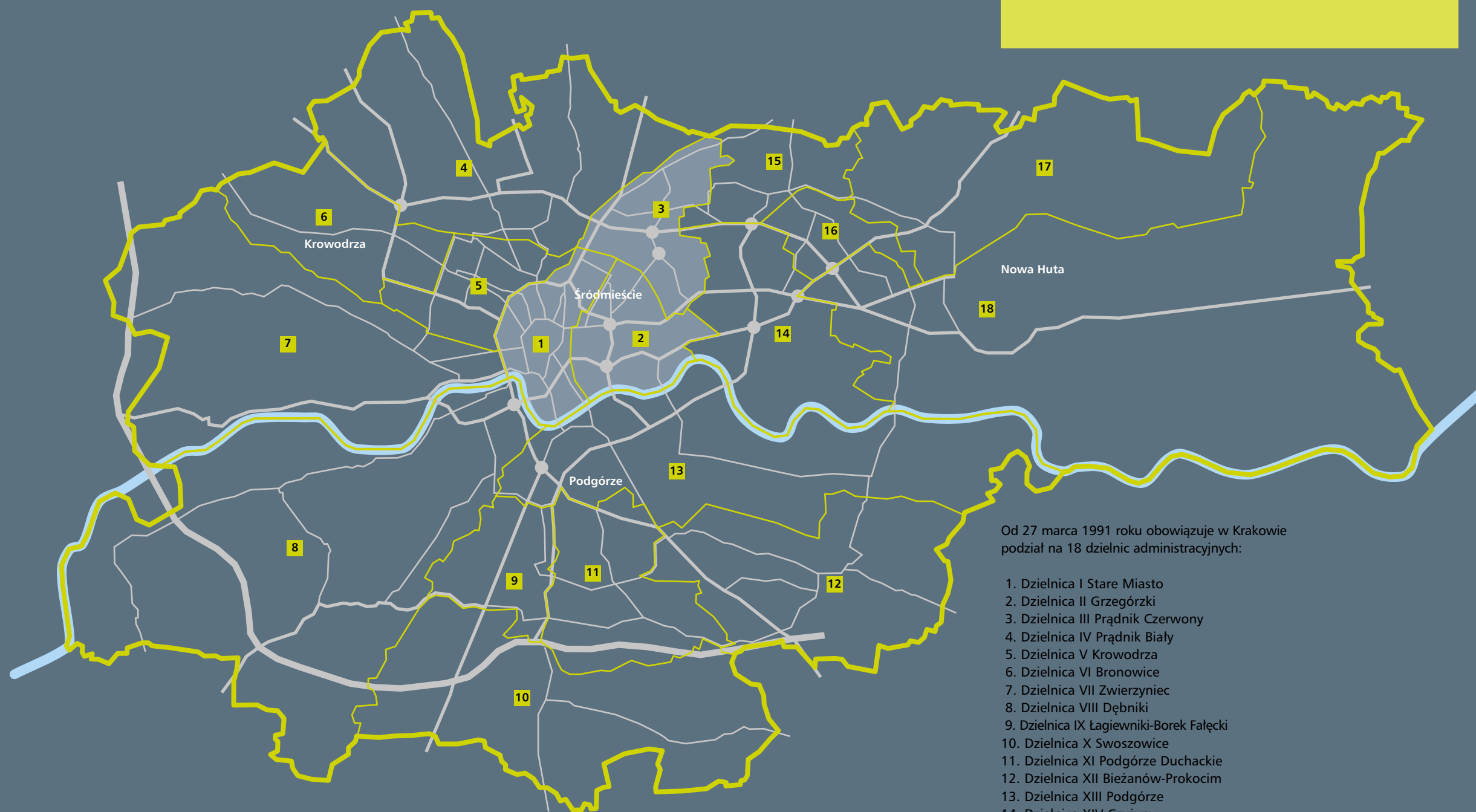
[http://www.bip.krakow.pl/?sub\\_dok\\_id=708](http://www.bip.krakow.pl/?sub_dok_id=708)  
(tylko polska wersja językowa)

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1.     | Wstęp   | 3  |
| 2.     | Tło społeczno-gospodarcze Krakowa             | 4  |
|        | Demografia                                    |    |
|        | Turystyka                                     |    |
|        | Gospodarka                                    |    |
|        | Mieszkalnictwo                                |    |
| 3.     | Rynek mieszkaniowy                            | 12 |
| 3.1.   | Budownictwo mieszkaniowe – rynek pierwotny    | 23 |
| 3.2.   | Wtórny rynek mieszkań – ceny ofertowe         | 20 |
| 3.3.   | Wtórny rynek mieszkań – ceny transakcyjne     | 22 |
| 3.4.   | Kamienice i powierzchnie zabytkowe            | 24 |
| 3.5.   | Domy jednorodzinne                            | 28 |
| 3.5.1. | Domy jednorodzinne w Krakowie                 | 29 |
| 4.5.2. | Domy jednorodzinne w obszarze metropolitalnym | 32 |
| 4.     | Grunty  | 37 |
| 4.1.   | Grunty w Krakowie                             | 38 |
| 4.2.   | Grunty w obszarze metropolitalnym Krakowa     | 42 |
| 5.     | Powierzchnie handlowe                         | 44 |
| 6.     | Powierzchnie magazynowe                       | 48 |
| 7.     | Powierzchnie biurowe                          | 51 |
| 8.     | Rynek hotelowy                                | 55 |



# m1.

## mapa dzielnic Krakowa



Od 27 marca 1991 roku obowiązuje w Krakowie podział na 18 dzielnic administracyjnych:

1. Dzielnica I Stare Miasto
2. Dzielnica II Grzegórzki
3. Dzielnica III Prądnik Czerwony
4. Dzielnica IV Prądnik Biały
5. Dzielnica V Krowodrza
6. Dzielnica VI Bronowice
7. Dzielnica VII Zwierzyniec
8. Dzielnica VIII Dębniki
9. Dzielnica IX Łagiewniki-Borek Fałęcki
10. Dzielnica X Swoszowice
11. Dzielnica XI Podgórze Duchackie
12. Dzielnica XII Bieżanów-Prokocim
13. Dzielnica XIII Podgórze
14. Dzielnica XIV Czyżyny
15. Dzielnica XV Mistrzejowice
16. Dzielnica XVI Bieńczyce
17. Dzielnica XVII Wzgórza Krzesławickie
18. Dzielnica XVIII Nowa Huta

# m2.

## mapa Krakowskiego Obszaru Metropolitarne



- Kraków
- strefa podmiejska Krakowa
- Krakowski Obszar Metropolitarne
- granice powiatów



# 1.

## Wstęp

Z przyjemnością oddajemy do Państwa rąk najnowszą edycję publikacji „Krakowski Rynek Nieruchomości – raport 2007”. Jej celem jest przybliżenie charakterystyki i specyfiki, a także zmian oraz trendów obserwowanych na krakowskim rynku mieszkań, domów, gruntów i obiektów komercyjnych (biur, hoteli, powierzchni handlowych, magazynów).

Publikacja powstała we współpracy z Instytutem Analiz Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl, serwisem mieszkaniowym Dominium.pl oraz firmą Ober-Haus Nieruchomości. Serdecznie dziękujemy partnerom z tych instytucji za ich merytoryczny wkład.

Liczmy, że nasz raport stanie się pierwszym źródłem informacji dla firm i osób zainteresowanych inwestycjami w Krakowie, poprzedzającym dalsze, własne analizy.

Zapraszamy do lektury!

2.

## Tło społeczno-gospodarcze Krakowa





# Demografia

Od 2000 roku liczba mieszkańców miasta systematycznie spadała o kilkaset osób rocznie, aż do trzeciego kwartału 2007 roku, gdy trend został zahamowany.

Zaobserwowano wówczas rosnącą liczbę urodzeń i zmniejszającą się liczbę zgonów. W omawianym okresie wskaźnik przyrostu naturalnego osiągnął wartość dodatnią. Nadal utrzymywało się dodatnie saldo migracji, zarówno wewnętrznych, jak i zagranicznych. Należy dodać, że faktyczna liczba ludności Krakowa jest większa od danych oficjalnych – szacuje się bowiem, że około 40 tys. osób zamieszkujących w mieście nie jest zameldowanych oficjalnie (źródło: A. Zborowski „Prognoza demograficzna dla Krakowa w latach 2003-2030”).

Aż do połowy 2007 roku Kraków był trzecim pod względem liczby mieszkańców miastem w Polsce – po Warszawie i Łodzi. Jednak w trzecim kwartale ubiegłego roku Kraków wyprzedził Łódź i stał się drugim pod względem liczby ludności polskim miastem. Główny Urząd Statystyczny potwierdził oficjalnie, iż według danych z 30 września 2007 roku w Krakowie mieszkało 756 529 osób, zaś w Łodzi 755 234 osób.

**Tabela 1.**  
Wybrane dane demograficzne w latach 2004-2007

| Wyszczególnienie                      | lata                                      | Polska     | województwo małopolskie | Kraków |
|---------------------------------------|---|------------|-------------------------|--------|
| Liczba ludności (w tys.)              | 2004                                      | 38 173,8   | 3 260,2                 | 757,4  |
|                                       | 2005                                      | 38 157,1   | 3 266,2                 | 756,6  |
|                                       | 2006                                      | 38 125,5   | 3 271,2                 | 756,3  |
|                                       | 30.06.2007                                | 38 116,0   | 3 274,6                 | 756,3  |
|                                       | Gęstość zaludnienia (os/km <sup>2</sup> ) | 2004       | 122                     | 215    |
| 2005                                  |   | 122        | 215                     | 2 314  |
| 2006                                  |   | 122        | 215                     | 2 313  |
| 30.06.2007                            |   | 122        | 216                     | 2 313  |
| Przyrost naturalny (na 1000 ludności) |   | 2004       | -0,19                   | 1,16   |
|                                       | 2005                                      | -0,1       | 1,08                    | -0,8   |
|                                       | 2006                                      | 0,1        | 1,22                    | -0,38  |
|                                       | 30.06.2007                                | 0,05       | 1,38                    | -0,86  |
|                                       | Saldo migracji stałej (na 1000 ludności)  | 2004       | -0,25                   | 0,99   |
| 2005                                  |   | -0,34      | 0,98                    | 1,97   |
| 2006                                  |   | -0,9       | 0,4                     | 1,12   |
| 30.06.2007                            |   | ok. -0,55* | 0,72                    | 1,05   |

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

\* szacowane saldo migracji na koniec 2007 roku.

Wielkość ta w odniesieniu do kraju nie jest ogłaszana kwartalnie.

**Tabela 2.**  
Ruch naturalny w Krakowie w latach 2004-2007

| Wyszczególnienie   | 2004  | 2005  | 2006  | 30.06.2007 |
|--|-------|-------|-------|------------|
| Urodzenia  | 6 140 | 6 436 | 6 640 | 3 294      |
| Zgony  | 6 738 | 7 026 | 6 919 | 3 609      |
| Przyrost naturalny<br>(różnica między liczbą urodzeń i zgonów) | -598  | -590  | -279  | -315       |
| Małżeństwa   | 3 357 | 3 557 | 3 892 | 1 535      |

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

**Tabela 3.**  
Ludność Krakowa w latach 2004-2007

| Wyszczególnienie                       | 2004    | 2005    | 2006    | 30.06.2007 |
|--|---------|---------|---------|------------|
| Kraków ogółem                          | 757 430 | 756 629 | 756 267 | 756 336    |
| Kobiety                                | 402 977 | 402 561 | 402 528 | 402 645    |
| Mężczyźni                              | 354 453 | 354 068 | 353 739 | 353 691    |
| Zameldowani na pobyt stały<br>(ogółem) | 733 107 | 733 964 | 734 510 | 734 579    |
| Kobiety                                | 390 369 | 391 051 | 391 557 | 391 674    |
| Mężczyźni                              | 342 738 | 342 913 | 342 953 | 342 905    |

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

**Tabela 4.**  
Struktura wiekowa ludności Krakowa wg płci w latach 2005-2007

| Wyszczególnienie             | 2005    | 2006    | 30.06.2007 |
|------------------------------|---------|---------|------------|
| Ogółem Kraków                | 756 629 | 756 267 | 756 336    |
| Kobiety                      | 402 561 | 402 528 | 402 645    |
| Mężczyźni                    | 354 068 | 353 739 | 353 691    |
| Wiek przedprodukcyjny ogółem | 96 624  | 120 293 | 119 053    |
| Kobiety                      | 46 984  | 58 682  | 58 075     |
| Mężczyźni                    | 49 640  | 61 611  | 60 978     |
| Wiek produkcyjny* ogółem     | 528 512 | 501 892 | 501 993    |
| Kobiety                      | 266 171 | 252 320 | 251 943    |
| Mężczyźni                    | 262 341 | 249 572 | 250 050    |
| Wiek poprodukcyjny ogółem    | 131 493 | 134 082 | 135 290    |
| Kobiety                      | 89 406  | 91 526  | 92 627     |
| Mężczyźni                    | 42 087  | 42 556  | 42 663     |

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

\*Wiek produkcyjny – 18-64 lata dla mężczyzn i 18-60 lat dla kobiet



**Tabela 5.**  
Faktyczna liczba ludności w powiecie krakowskim i wielickim

|                        | 2005    | 2006    | 30.06.2007 |
|------------------------|---------|---------|------------|
| Miasto Kraków          | 756 629 | 756 267 | 756 336    |
| Powiat krakowski:      |         |         |            |
| Czernichów             | 12 802  | 12 870  | 12 883     |
| Igołomia-Wawrzeńczyce  | 7 630   | 7 645   | 7 639      |
| Iwanowice              | 8 254   | 8 311   | 8 356      |
| Jerzmanowice-Przegonia | 10 422  | 10 467  | 10 511     |
| Kocmyrzów-Luborzyca    | 13 167  | 13 251  | 13 303     |
| Krzyszowice            | 31 423  | 31 476  | 31 505     |
| Liszki                 | 15 594  | 15 682  | 15 724     |
| Michałowice            | 7 655   | 7 824   | 7 933      |
| Mogilany               | 11 040  | 11 322  | 11 389     |
| Skąpa                  | 9 604   | 9 657   | 9 632      |
| Skawina                | 41 430  | 41 481  | 41 513     |
| Słomniki               | 13 579  | 13 608  | 13 630     |
| Sułoszowa              | 5 885   | 5 881   | 5 875      |
| Świątyniki Górne       | 8 596   | 8 661   | 8 676      |
| Wielka Wieś            | 9 305   | 9 401   | 9 484      |
| Zabierzów              | 22 257  | 22 559  | 22 661     |
| Zielonki               | 15 640  | 15 848  | 15 968     |
| Razem:                 | 244 283 | 245 944 | 246 682    |
| Powiat wielicki:       |         |         |            |
| Biskupice              | 8 633   | 8 694   | 8 728      |
| Gdów                   | 16 253  | 16 422  | 16 517     |
| Kłaj                   | 9 816   | 9 889   | 9 908      |
| Niepołomice            | 22 094  | 22 339  | 22 536     |
| Wieliczka              | 47 992  | 48 599  | 48 909     |
| Razem:                 | 104 788 | 105 943 | 106 598    |

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

**Tabela 6.**  
Zmiany migracyjne\* w powiecie krakowskim i wielickim

|                        | 2005  | 2006 | 30.06.2007 |
|------------------------|-------|------|------------|
| Miasto Kraków          | 1 447 | 825  | 384        |
| Powiat krakowski:      |       |      |            |
| Czernichów             | 39    | 89   | 29         |
| Igołomia-Wawrzeńczyce  | -1    | 21   | -5         |
| Iwanowice              | 46    | 78   | 37         |
| Jerzmanowice-Przegonia | 36    | 34   | 32         |
| Kocmyrzów -Luborzyca   | 98    | 108  | 57         |
| Krzyszowice            | 38    | 89   | 58         |
| Liszki                 | 95    | 67   | 36         |
| Michałowice            | 142   | 158  | 93         |
| Mogilany               | 230   | 225  | 30         |
| Skąpa                  | 69    | 72   | -5         |
| Skawina                | -10   | -57  | 10         |
| Słomniki               | 39    | 34   | 33         |
| Sułoszowa              | -2    | -15  | 4          |
| Świątyniki Górne       | 13    | 63   | 11         |
| Wielka Wieś            | 110   | 88   | 73         |
| Zabierzów              | 261   | 293  | 125        |
| Zielonki               | 275   | 254  | 120        |
| Powiat wielicki:       |       |      |            |
| Biskupice              | -10   | 66   | 28         |
| Gdów                   | 104   | 98   | 63         |
| Kłaj                   | 35    | 60   | 9          |
| Niepołomice            | 129   | 242  | 175        |
| Wieliczka              | 677   | 518  | 254        |

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

\*zmiana migracyjna – różnica między zameldowaniami i wymeldowaniami z pobytu stałego

# Turystyka

Wyrazem międzynarodowej popularności Krakowa są wysokie miejsca w rankingach miast najchętniej odwiedzanych przez turystów w Europie i na świecie.

W klasyfikacji miesięcznika Travel&Leisure Kraków jest jednym z pięciu najlepiej postrzeganych miast europejskich. Około 90% strumienia krajowego ruchu turystycznego trafia właśnie do stolicy Małopolski – Krakowa.

Według danych szacunkowych, w 2007 roku Kraków odwiedziło 8,06 mln (w doniesieniach prasowych mówiono o 9 mln) turystów. Do miasta przyjechało w 2007 blisko 10% więcej osób niż w roku 2006. Bardzo wyraźnie wzrosła liczba turystów zagranicznych: z 0,7 mln w 2003 roku do 2,4 mln w 2006 roku i ponad 2,5 mln w roku 2007. Przełomowy był rok 2004, w którym liczba odwiedzających turystów zagranicznych wzrosła o 219% w stosunku do roku 2003. Wobec średniego pobytu turystów liczącego około 3-5 dni wzrasta liczba udzielanych noclegów.

Według prowadzonych badań, turyści spędzają w Krakowie średnio 3,6 dnia; oznacza to – statystycznie – trzy noclegi w mieście lub jego okolicach.

Od 2004 roku osoby przyjezdne coraz liczniej nocują w Krakowie; dotyczy to zarówno obcokrajowców, jak i naszych rodaków. Wśród gości hotelowych przeważają turyści zagraniczni, którzy najczęściej nocują w hotelach (w 2005 roku – 71%, w 2006 roku – 68%, w 2007 roku – 76% turystów zagranicznych wybrało hotele) i stanowią ponad 50% gości hoteli.

**Tabela 7.**  
Liczba odwiedzających\* Kraków w latach 2003-2007

|                                 | 2003  | 2004  | 2005  | 2006  | 2007  |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Odwiedzający ogółem (tys.)      | 5 500 | 6 400 | 7 100 | 7 500 | 8 060 |
| Odwiedzający krajowi (tys.)     | 4 800 | 4 860 | 4 900 | 5 100 | 5 560 |
| Odwiedzający zagraniczni (tys.) | 700   | 1 540 | 2 200 | 2 400 | 2 500 |

Źródło: do 2006 – MOT, 2007 rok – MOT oraz oszacowania własne autorów raportu dotyczącego ruchu turystycznego wykonanego na zlecenie UMK – dane za niepełny 2007 rok

\* Odwiedzający – wszystkie osoby przyjeżdżające w celach turystycznych, łącznie turyści oraz goście jednodniowi.

**Tabela 8.**  
Liczba turystów\* w Krakowie w latach 2003-2007

|                               | 2003  | 2004  | 2005  | 2006  | 2007  |
|-------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Turyści ogółem (tys.)         | 3 500 | 5 500 | 5 500 | 6 200 | 6 800 |
| Turyści krajowi (tys.)        | 2 820 | 4 000 | 3 400 | 3 900 | 4 340 |
| Turyści zagraniczni (tys.)    | 680   | 1 500 | 2 100 | 2 300 | 2 460 |
| udział turystów zagranicznych | 19,4% | 27,3% | 38,2% | 37,1% | 36,2% |

Źródło: do 2006 – MOT, 2007 rok – MOT oraz oszacowania własne autorów raportu dotyczącego ruchu turystycznego wykonanego na zlecenie UMK – dane za niepełny 2007 rok

\*Termin „turysta” oznacza osobę przyjeżdżającą do danego ośrodka w celach turystycznych, której czas pobytu obejmuje co najmniej 1 nocleg.

Dla rozwoju turystyki w Krakowie bardzo ważna jest rozbudowa lotniska w Balicach. Międzynarodowy Port Lotniczy im. Jana Pawła II Kraków – Balice (Kraków Airport) obejmuje obszarem swego bezpośredniego oddziaływania około 7,9 mln mieszkańców w promieniu 100 km od Krakowa, co odpowiada czasowi dojazdu ok. 90 minut do lotniska. Jest to uznawane jako światowy standard w ocenie potencjalnego rynku pasażerskiego dla linii lotniczych korzystających z określonego lotniska. Dla porównania analogiczne obszary oddziaływania dla innych polskich lotnisk polskich obejmują odpowiednio następujące liczby mieszkańców: Warszawa – 6,4 mln, Poznań – 4,2 mln, Gdańsk – 3,0 mln, Rzeszów – 2,6 mln, Szczecin – 1,4 mln, Wrocław – 3,5 mln.

Większa liczba turystów zagranicznych w Krakowie to także wynik rozwoju połączeń lotniczych z Balicami, w tym połączeń obsługiwanych przez tzw. tanie linie.

W 2006 roku do Krakowa dotarło samolotem blisko 2,37 mln osób. W 2007 roku liczba odprawionych podróżnych osiągnęła ponad 3,07 mln. Większość z tych osób stanowili turyści. Warto podkreślić, iż krakowskie lotnisko obsługuje największą liczbę pasażerów spośród wszystkich lotnisk regionalnych.

Walory i atrakcyjność Krakowa wpływają także na rozwój turystyki biznesowej. Miasto jest miejscem konferencji, seminariów i szkoleń oraz targów i wystaw, a rozwojowi tego sektora sprzyjają ambitne plany inwestycyjne w dziedzinie infrastruktury. Przykładem jest przygotowywana przez władze Krakowa budowa Centrum Kongresowego w doskonałej śródmiejskiej lokalizacji – przy Rondzie Grunwaldzkim.

**Tabela 9.**  
Przewozy pasażerskie w porcie lotniczym Kraków Airport im. Jana Pawła II

| Rok  | Ogółem przewozy pasażerskie | Przewozy w ruchu międzynarodowym |
|------|-----------------------------|----------------------------------|
| 2006 | 2 367 257                   | 2 163 847                        |
| 2007 | 3 068 199                   | 2 851 176                        |

Źródło: Biuletyn Statystyczny Miasta Krakowa IV kwartał 2007.



# Gospodarka

**Tabela 10.**  
Podmioty gospodarcze ze względu na formę prawną

|   | 31.12.2006 | 31.12.2007 |
|---|------------|------------|
| ogółem  | 104 426    | 104 949    |
| w tym   |            |            |
| Przedsiębiorstwa państwowe                        | 28         | 14         |
| spółdzielnie                                      | 410        | 411        |
| Spółki handlowe razem                             | 10 883     | 11 789     |
| spółki akcyjne                                    | 455        | 461        |
| spółki z o.o.                                     | 9 098      | 9 756      |
| osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą | 73 279     | 71 875     |

Źródło: *Biuletyn Statystyczny Miasta Krakowa IV kwartał 2007 roku*

**Tabela 11.**  
Spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego

|                          | 31.12.2006 | 31.12.2007 |
|--------------------------|------------|------------|
| ogółem                   | 10 883     | 11 789     |
| z kapitałem zagranicznym | 2 088      | 2 099      |

Źródło: *Biuletyn Statystyczny Miasta Krakowa IV kwartał 2007 roku*

**Tabela 12.**  
Bezrobocie

|                     | 31.12.2006 | 31.12.2007 |
|---------------------|------------|------------|
| Liczba bezrobotnych | 20 308     | 14 407     |
| Stopa bezrobocia    | 5,5%       | 3,8%       |

Źródło: *Biuletyn Statystyczny Miasta Krakowa IV kwartał 2007 roku*



# Mieszkalnictwo

Szczegółowe analizy rynku mieszkaniowego znajdują się w dalszych rozdziałach raportu. Poniżej przytaczamy podstawowe dane statystyczne z tej dziedziny.

Istotna dla obrazu krakowskiego rynku mieszkaniowego jest także opinia firmy konsultingowej PricewaterhouseCoopers, iż Kraków to obecnie drugi – po Warszawie – rynek mieszkaniowy w Polsce.

**Tabela 13.**  
Ogólna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w Krakowie w latach 2004-2007

| Wyszczególnienie                              | 2004    | 2005    | 2006    | 2007    |
|---|---------|---------|---------|---------|
| Liczba mieszkań                               | 4 472   | 4 557   | 6 612   | 4 922   |
| Łączna powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> | 301 824 | 303 627 | 400 877 | 342 818 |
| Średnia powierzchnia oddanych mieszkań        | 67,49   | 66,6    | 60,6    | 69,7    |

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

**Tabela 14.**  
Mieszkania oddane do użytku w 2007 roku

| Rodzaj własności mieszkań          | Liczba oddanych mieszkań | Liczba oddanych izb | Łączna powierzchnia mieszkań (m <sup>2</sup> ) | Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------------|--------------------------|---------------------|--|---|
| Indywidualna                       | 600                      | 3 013               | 80 551   | 134,3   |
| Komunalna                          | 89                       | 260                 | 3 915  | 44,0  |
| Przeznaczone na sprzedaż i wynajem | 4 233                    | 12 336              | 258 352  | 61,0  |
| <b>Razem:</b>                      | <b>4 922</b>             | <b>15 609</b>       | <b>342 818</b>                                 | <b>69,7</b>   |

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

A black and white photograph of a building facade. The central part of the image shows a vertical section of a brick wall. Above this brick section is a decorative stone relief or sculpture. To the left of the brick wall are windows with dark frames. To the right is a smoother, light-colored wall with a window and a balcony with a metal railing. A vertical pipe runs down the center of the brick wall. Two semi-transparent yellow rectangular boxes are overlaid on the right side of the image, containing text.

3.

Rynek  
mieszkaniowy

# 3.1

## Budownictwo mieszkaniowe – rynek pierwotny

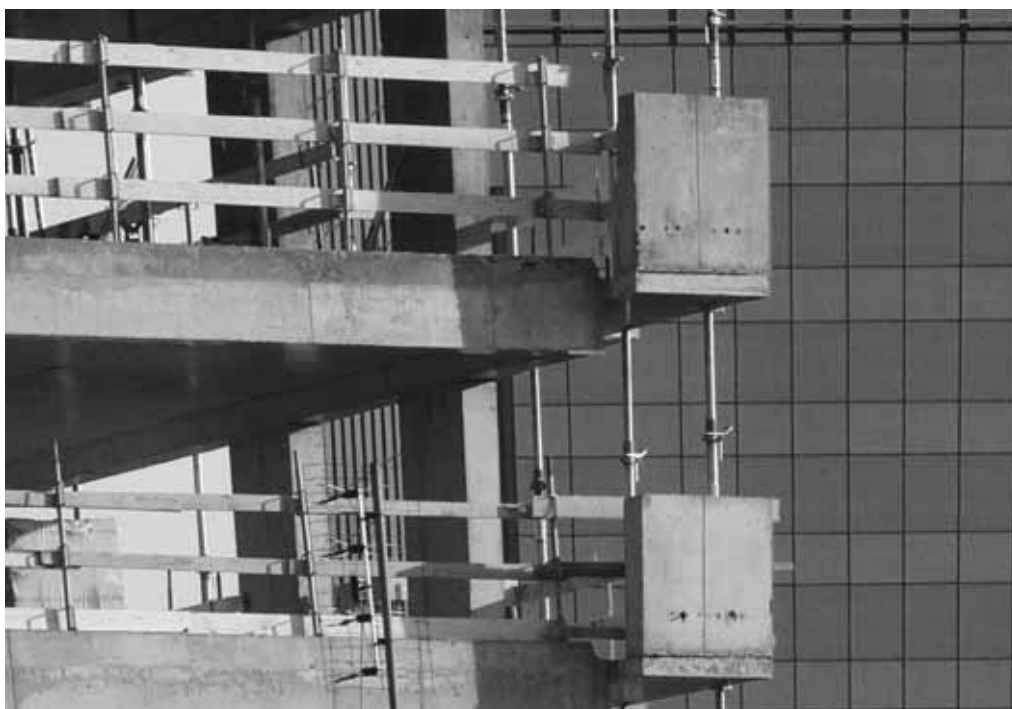
Według wstępnych danych podanych w Biuletynie Statystycznym Miasta Krakowa za IV kwartał 2007, w ubiegłym roku w Krakowie oddano do użytku 4922 mieszkania.



Począwszy od 2002 roku, liczba budowanych mieszkań systematycznie rosła, a w rekordowym 2006 roku wyniosła 6612 mieszkań.

Mniejsza liczba mieszkań oddanych w 2007 roku nie oznacza wcale, że maleje aktywność deweloperów. W tym roku oddali oni bowiem o prawie 250 mieszkań więcej niż rok wcześniej i praktycznie zdominowali budownictwo mieszkaniowe w mieście. W 2007 roku nieznacznie spadła (do 600) liczba mieszkań oddawanych przez indywidualnych inwestorów. W publikowanych statystykach nie zanotowano natomiast mieszkań oddawanych w budownictwie spółdzielczym i TBS. Wyniki 2007 roku uzupełnia 89 lokali oddanych w budownictwie komunalnym. Według szacunków Urzędu Miasta Krakowa, w latach 2006-2007 rozpoczęto budowę ponad 20 tys. mieszkań, co biorąc pod uwagę średnio kilkunastomiesięczny okres realizacji inwestycji, może być zapowiedzią bardzo dobrych wyników budownictwa w 2008 roku. Wzrost liczby rozpoczynanych budów jest wynikiem usprawnienia procedur administracyjnych związanych z uzyskiwaniem pozwoleń na budowę oraz dużego zainteresowania deweloperów, wynikającego z panującej koniunktury.

Liczba mieszkań oddawanych w kolejnych latach jest pochodną popytu występującego w poprzedzających miesiącach. W zakresie popytu na mieszkania, początek roku 2007 był kontynuacją bardzo dobrego, poprzedniego





roku, kiedy to podaż nie nadążała za zainteresowaniem zgłaszanym przez nabywców, a większość ofert sprzedawanych było na etapie poprzedzającym pozwolenie na budowę. Przewaga popytu oraz rosnące koszty budowy były przyczyną skokowych wzrostów cen. W pierwszym półroczu 2007 roku obserwować można było stały dopływ nowych inwestorów i inwestycji oraz znaczny wzrost ilości ofert. To właśnie – w zestawieniu ze spadkiem zainteresowania nabywców, wynikającym z wysokich cen – doprowadziło do stabilizacji rynku. W drugiej połowie roku mieliśmy do czynienia z postępującym dopływem nowych projektów, rosnącymi stopami procentowymi, spadkiem zainteresowania ze strony zagranicznych inwestorów (wynikającym także z niepewności na światowych rynkach nieruchomości) i wyczekiwaniem krajowych nabywców. Do końca roku ceny rosły jeszcze w lokalizacjach uznawanych za dobre (szczególnie dotyczyło to nowych projektów wprowadzanych na rynek) i tam, gdzie poprzednio były niedoszacowane. W mniej atrakcyjnych lokalizacjach – szczególnie na terenach, na których pojawiło się dużo ofert – ceny już nie rosły, a w końcówce roku wystąpiła nawet nieznaczna korekta. W drugiej połowie roku systematycznie skracał się okres między zakupem i terminem zakończenia budowy, zaostriżyła się konkurencja, a na rynku pojawiły się promocje. Zjawiska te świadczyły o normalizacji i przekształcaniu rynku mieszkaniowego w rynek konsumenta.

W 2007 roku aktywną działalność deweloperską w Krakowie i okolicznych gminach prowadziło około 180 inwestorów. W grupie tej znalazły się spółdzielnie mieszkaniowe (zaledwie kilka podmiotów) oraz firmy deweloperskie z kapitałem lokalnym (najliczniej reprezentowane), krajowym (w tym spółki giełdowe) i zagranicznym (m.in. greckim, izraelskim, portugalskim, włoskim i międzynarodowym). Pojawiła się duża grupa mniejszych inwestorów, zaczynających działalność od kameralnych projektów. Można szacować, że w stosunku do poprzednich lat liczba inwestorów podwoiła się. Na rynku pojawiło się kilka projektów dużych kompleksów mieszkaniowych, z których każdy obejmuje po kilkaset mieszkań. Są to projekty lokujące się zarówno w segmencie mieszkań popularnych, skierowanych do przeciętnego nabywcy, jak i droższe inwestycje „z wyższej półki”. Zmiany w ofercie rynkowej świadczą o rosnącym udziale dużych firm, dysponujących zapleczem finansowym umożliwiającym realizację projektów na większą skalę. Pomimo dużej konkurencyjności rynku, rozpatrywanej w skali całego miasta, większe projekty mogą odgrywać znaczącą rolę w kształtowaniu oferty (m.in. sposobu finansowania, cen, standardu) w niektórych rejonach Krakowa.





Poniższą analizę oferty rynku mieszkaniowego oparto o inwestycje prezentowane w Krakowskim Serwisie Mieszkaniowym DOMINIUM. PL (<http://www.dominium.pl>).

Dla celów niniejszego opracowania jako jedną inwestycję przyjęto jeden wolnostojący budynek, nawet jeżeli jest on realizowany w ramach większego zespołu mieszkaniowego. Należy pamiętać, że prezentowane dane są jedynie szacunkowe i opisują rynek z pewnym przybliżeniem, wynikającym z przyjętej metodologii badań i próby badawczej.

W grudniu 2007 roku, w geograficznym rozkładzie inwestycji dominowało Podgórze, gdzie realizowana była prawie połowa oferowanych projektów. Drugie miejsce zajęła Krowodrza z ponad 30% udziałem, a trzecie – Śródmieście, gdzie powstało około 12% inwestycji. W stosunku do lat poprzednich wzrosła liczba inwestycji w Nowej Hucie, której udział zbliżył się do 10%. Obszar ten, po latach zapomnienia, wraca do łask inwestorów, a na terenie Nowej Huty powstają zarówno mieszkania o przeciętnym standardzie, jak i projekty przeznaczone dla nabywców poszukujących jakiejś wartości dodanej. W przypadku Nowej Huty jest to najczęściej lokalizacja w pobliżu terenów parkowo-rekreacyjnych. Zamieszczone obok tabeli (15 i 16) odzwierciedlają strukturę przestrzenną inwestycji. Wynika z niej, że w Podgórzu oferowano prawie połowę wszystkich mieszkań.

Na terenie Krakowa oferowanych jest bardzo mało inwestycji, w ramach których realizowane są domy jednorodzinne. Kilka takich projektów powstaje w zachodniej części miasta – w Bronowicach, Zwierzyńcu, w okolicach Kostrza i Pychowic oraz na południu – w Swoszowicach i Opatkowicach.

Coraz bardziej nasila się proces inwestowania w budownictwo mieszkaniowe w gminach sąsiadujących z Krakowem. Mieszkania i domy pod Krakowem stały się alternatywą dla droższych mieszkań w samym mieście, co w połączeniu z naturalną potrzebą posiadania domu przez bardziej zamożne rodziny przyczynia się do nasilenia ruchów migracyjnych. W 2007 roku mieszkania oferowano w takich podkrakowskich miejscowościach jak Alwernia, Bochnia, Krzeszowice, Niepołomice, Zielonki, Węgrzce. Osiedla domów jednorodzinnych najczęściej powstawały w otaczających Kraków gminach: Zielonkach, Michałowicach, Mogilanych, Wielkiej Wsi, Niepołomicach, Zabierzowie, Liszkach i Wieliczce. Choć w ofercie dominują raczej projekty małe (kilka – kilkanaście domów w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej), zaczynają być także oferowane większe inwestycje, obejmujące swym zakresem kilkadziesiąt lub nawet ponad 100 domów.

**Tabela 15.**  
Rozmieszczenie inwestycji mieszkaniowych na obszarze miasta w 2007

| Obszar      | Rozkład inwestycji (%) |
|-------------|------------------------|
| Krowodrza   | 32                     |
| Nowa Huta   | 8                      |
| Podgórze    | 48                     |
| Śródmieście | 12                     |

Źródło: DOMINIUM.PL

**Tabela 16.**  
Rozmieszczenie oferowanych mieszkań na obszarze miasta w 2007

| Obszar      | Rozkład inwestycji (%) |
|-------------|------------------------|
| Krowodrza   | 29                     |
| Nowa Huta   | 10                     |
| Podgórze    | 47                     |
| Śródmieście | 14                     |

Źródło: DOMINIUM.PL

Choć pod koniec 2007 roku na rynku pozostało około 16% już zrealizowanych inwestycji, w większości znajdowały się one w końcowej fazie sprzedaży, o czym świadczy fakt, że proponowano w nich tylko 5% wszystkich oferowanych mieszkań. Większość inwestycji i mieszkań planowano do oddania w 2008 roku, a na około 40% lokali trzeba będzie czekać dłużej niż 12 miesięcy.

Prawie 40% oferowanych w grudniu 2007 mieszkań kosztowało od 5 000-7 000 zł/m<sup>2</sup>. Niewiele mniej było mieszkań w cenie od 7 000 zł-9 000 zł/m<sup>2</sup>. Warto podkreślić fakt, że jeszcze w połowie 2006 roku 1/3 wszystkich sprzedawanych mieszkań kosztowała nie więcej niż 5 000 zł/m<sup>2</sup>.

Średnie ceny nowych mieszkań różniły się znacznie w zależności od dzielnicy. W najtańszych lokalizacjach były one prawie trzykrotnie mniejsze niż w najdroższych. Gdyby analizować nie wartości średnie, lecz skrajne, różnica ta byłaby prawie czterokrotna. Najtańsze mieszkania kosztowały bowiem niespełna 5 000 zł/m<sup>2</sup>, a najdroższe ponad 20 000 zł/m<sup>2</sup>. Potwierdza to oczywisty fakt, że lokalizacja ma decydujący wpływ na wartość nieruchomości i nawet w obrębie jednego miasta różnice mogą wynosić aż kilkaset tysięcy złotych przy jednakowym metrażu.

Na obszarze poszczególnych dzielnic były również lokalizacje mniej lub bardziej atrakcyjne, różny był też standard oferowanych projektów i samych mieszkań. W dzielnicach takich jak Podgórze (dzielnica XIII) i Dębniki (dzielnica VIII), różnice w cenie za 1 m<sup>2</sup> pomiędzy najdroższymi i najtańszymi lokalizacjami sięgały 100%. Często nawet w obrębie tego samego budynku ceny znacznie się różniły, co wynika z położenia lokali w budynku (kondygnacja, strony świata, widok z okna), powierzchni i rozkładu funkcjonalnego. Dlatego podane średnie ceny w dzielnicach należy traktować jedynie poglądowo, służą one do celów porównawczych i wyznaczania dynamiki cen.

Analizując średnie ceny w wybranych dzielnicach Krakowa (z grudnia 2007 roku) można wyznaczyć trzy strefy cenowe:

- Do pierwszej z nich zaliczyć można dzielnice: Bieńczyce, Mistrzejowice, Czyżyny (położone w obszarze Nowej Huty), Podgórze, Dębniki (obie dzielnice z wyłączeniem ich starszych części leżących nad Wisłą), Bieżanów – Prokocim, Podgórze Duchackie, Łagiewniki (położone w Podgórzu), Prądnik Biały (w Krowodrzy) i Prądnik Czerwony (w Śródmieściu). W dzielnicach tych średnia cena za 1 m<sup>2</sup> zawierała się w przedziale 6 300-7 500 zł.
- W drugiej strefie cenowej leżały: Bronowice, Łobzów, Zwierzyniec (w Krowodrzy), Grzegórzki (w Śródmieściu) oraz wyłączone z poprzedniej grupy Zabłocie, Stare Podgórze i Stare Dębniki (w Podgórzu). W dzielnicach

**Tabela 17.**  
Terminy realizacji oferowanych inwestycji

| Termin realizacji  | Rozkład inwestycji (%) |
|--------------------|------------------------|
| Gotowe (2007/2008) | 16                     |
| 2008               | 58                     |
| 2009               | 22                     |
| 2010 lub później   | 4                      |

Źródło: DOMINIUM.PL

**Tabela 18.**  
Terminy realizacji oferowanych mieszkań

| Termin realizacji  | Rozkład inwestycji (%) |
|--------------------|------------------------|
| Gotowe (2007/2008) | 5                      |
| 2008               | 54                     |
| 2009               | 36                     |
| 2010 lub później   | 5                      |

Źródło: DOMINIUM.PL

**Tabela 19.**  
Struktura cen nowych mieszkań (grudzień 2007)

| Przedział cenowy (ceny brutto za 1 m <sup>2</sup> ) | Udział procentowy (%) |
|---|-----------------------|
| do 5 000  | 3                     |
| 5 000-7 000   | 39                    |
| 7 000-9 000   | 34                    |
| 9 000-12 000  | 20                    |
| ponad 12 000  | 4                     |

Źródło: DOMINIUM.PL

**Tabela 20.**  
Średnie ceny brutto za 1 m<sup>2</sup> nowych mieszkań w wybranych dzielnicach (grudzień 2007)

| Obszar                  | Leży na terenie dzielnicy samorządowej | Średnie ceny brutto za 1m <sup>2</sup> |
|-------------------------|--|--|
| <b>Śródmieście</b>      |  |  |
| Stare Miasto            | I                                      | 18 500                                 |
| Grzegórzki              | II                                     | 9 740                                  |
| Prądnik Czerwony        | III                                    | 7 050                                  |
| <b>Krowodrza</b>        |  |  |
| Prądnik Biały           | IV                                     | 7 100                                  |
| Łobzów                  | V                                      | 9 580                                  |
| Bronowice               | VI                                     | 8 580                                  |
| <b>Podgórze</b>         |  |  |
| Dębniki                 | VIII                                   | 7 460                                  |
| Łagiewniki              | IX                                     | 6 950                                  |
| Wola Duchacka           | XI                                     | 6 570                                  |
| Prokocim Bieżanów       | XII                                    | 6 630                                  |
| Płaszów                 | XIII                                   | 6 600                                  |
| Stare Podgórze/Zabłocie | XIII                                   | 10 060                                 |
| <b>Nowa Huta</b>        |  |  |
| Czyżyny                 | XIV                                    | 6 390                                  |
| Mistrzejowice           | XV                                     | 6 310                                  |
| Bieńczyce               | XVI                                    | 6 660                                  |

Źródło: DOMINIUM.PL

cach tych średnia cena zawierała się w przedziale 8 000-10 000 zł/m<sup>2</sup>.

- Trzecia, najdroższa strefa, obejmowała tylko Stare Miasto, które z uwagi na swój zabytkowy charakter i małą dostępność terenów pod inwestycje, zdecydowanie odbiegało cenami od pozostałych dzielnic. Średnia cena apartamentu, sprzedawanego najczęściej w odnowionych, zabytkowych budynkach, wynosiła ponad 18 000 zł/m<sup>2</sup>. W dzielnicy tej różnice cenowe były jednak dość znaczne, a średnie ceny w zależności od projektu wynosiły od 12 000 do prawie 20 000 zł/m<sup>2</sup>.

W wyznaczeniu dynamiki cen na rynku pierwotnym w 2007 roku wykorzystano zmiany cen w 12 dzielnicach (Mistrzejowice, Bieńczyce, Prądnik Czerwony, Bieżanów – Prokocim, Dębniki, Prądnik Biały, Łagiewniki, Podgórze Duchackie, Bronowice, Grzegórzki, Łobzów, Stare Miasto), dla których dysponowano danymi porównawczymi. W 2007 roku średnia zmiana cen w tych dzielnicach wyniosła 10,2%, choć pod względem dynamiki poszczególne z nich znacznie się od siebie różniły. W większości analizowanych dzielnic zmiany wynosiły od kilku do kilkunastu procent, a w Bieńczycach, Prądniku Czerwonym i na Starym Mieście, gdzie zmiany cen były największe, średnie ceny wzrosły o ponad 20%.

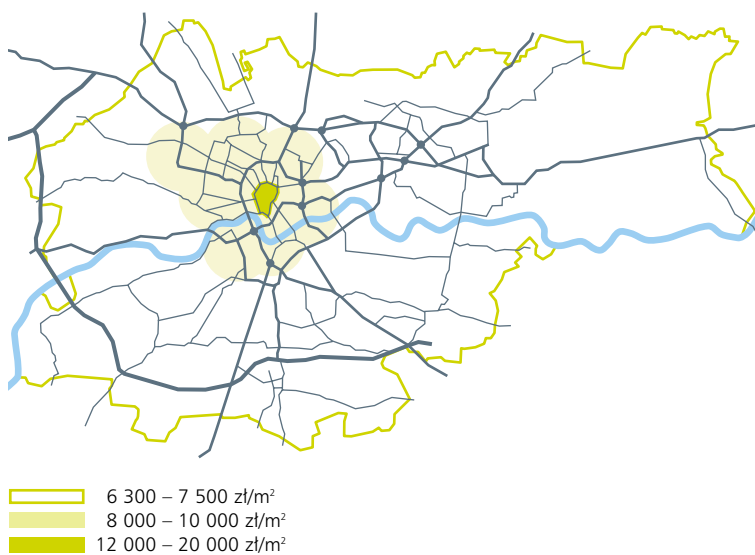
W około 40% inwestycji nabywcy mogli liczyć na stałą cenę, unikając waloryzacji. Niektórzy inwestorzy uzależniali utrzymanie stałej ceny od wpłaty znacznej części lub całości wartości mieszkania w pierwszej racie lub od poziomu, którego nie mogła przekroczyć inflacja. W większości inwestycji stosowano zasadę waloryzacji ceny, uzależniając zmiany od wskaźników inflacji GUS. Najczęściej waloryzacja odbywała się w okresach kwartalnych.

Wpłaty na poczet zakupu mieszkania odbywają się w systemie ratalnym. W zależności od firmy i stopnia zaawansowania inwestycji, stosowane są różne systemy wpłat. W około połowie inwestycji pierwsza rata wynosiła nie więcej niż 20% wartości mieszkania, a w ponad 90% nie przekraczała 30% wartości mieszkania.

W większości przypadków raty są płatne miesięcznie lub kwartalnie. W kilkunastu procentach inwestycji ich wysokość uzależniona jest od postępu prac na budowie. W pozostałych przypadkach inwestorzy oferują możliwość indywidualnego dostosowania systemu wpłat.

Z uwagi na rosnące ceny, system wpłat stał się elementem konkurencji wśród inwestorów. Pojawiły się programy umożliwiające pierwszą wpłatę w wysokości zaledwie 5-10% wartości lokalu i zapłatę pozostałej części tuż przed zakończeniem budowy. Programy tego typu stały się dobrym produktem dla osób poszukujących bezpiecznych inwestycji.

Mapa 1.  
Podział Krakowa na strefy cenowe mieszkań (stan na XII 2007)



Ponieważ większość mieszkań finansowanych jest z kredytów bankowych, aby ułatwić nabywcom zakup, firmy deweloperskie chętnie współpracowały z bankami i doradcami kredytowymi.

Jeśli chodzi o standard mieszkań, wśród oferowanych inwestycji dominowały mieszkania w stanie deweloperskim (tj. do indywidualnego wykończenia). Kilkanaście procent stanowiły obiekty apartamentowe, cechujące się podwyższonym standardem, unikalną lokalizacją, dodatkowymi funkcjami (fitness, rekreacja, basen, recepcja) lub niebanalną architekturą i aranżacją przestrzeni. Najwięcej apartamentowców powstało na Starym Mieście, w Krowdrzy, na Grzegórkach i w Podgórzu – na terenach sąsiadujących z Wisłą od Dębniak po Zabłocie.

W ofercie rynkowej dominowały mieszkania wielkości 40-50 m<sup>2</sup> (21% udziału) i nieco większe 50-60 m<sup>2</sup> (26%), które łącznie stanowiły prawie połowę oferty oraz lokale mniejsze 30-40 m<sup>2</sup> (14% udziału). W strukturze oferowanych mieszkań, rozpatrywanej pod względem ilości pokoi, zdecydowanie najwięcej było mieszkań dwupokojowych (47%). Na drugim miejscu znalazły się lokale z trzema pokojami (29%) a na trzecim jednopokojowe (17%).

W inwestycjach krakowskich deweloperów, oferowanych na rynku pod koniec 2007 roku, najwięcej było budynków o 3 i 4 kondygnacjach (odpowiednio 17 i 26%). Jednak połowę wszystkich ofert stanowiły budynki wyższe niż 4 piętra, a około 8% z nich to wieżowce z 10 i więcej kondygnacjami. W około 55% wszystkich obiektów zainstalowane są windy.

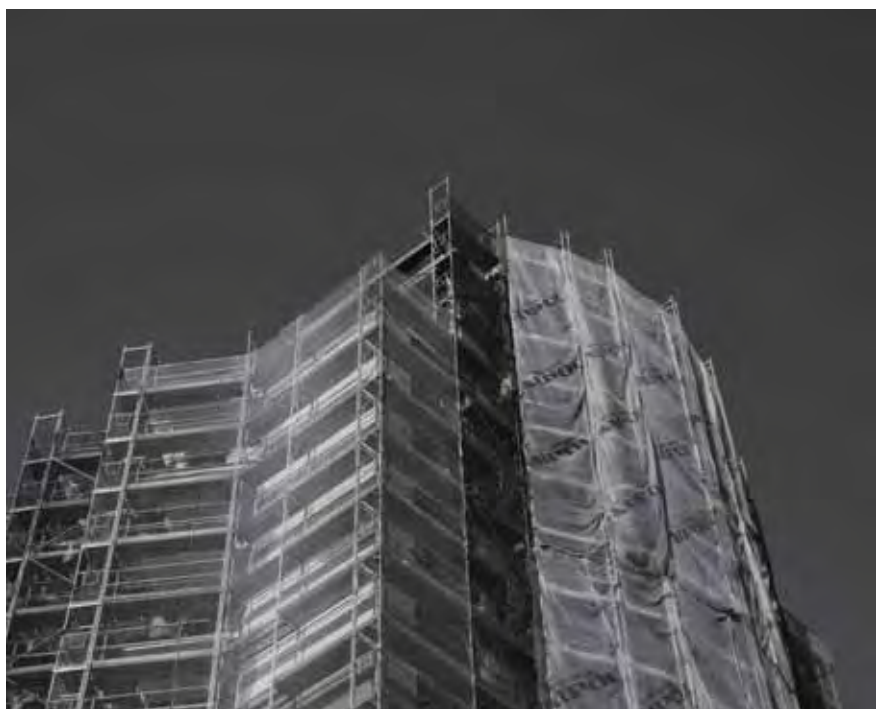
Analizując wielkość kubatury inwestycji mieszkaniowych, można zaobserwować, iż ofercie dominowały budynki, w których znajduje się do 50 mieszkań. Stanowiły one około 60% oferty. Około 35% domów mieści od 50 do 100 mieszkań. Resztę stanowiły największe obiekty, w których zaprojektowano ponad 100 mieszkań.

Istotnym czynnikiem z punktu widzenia nabywców mieszkania jest możliwość zaparkowania samochodu w pobliżu domu. Miejsca postojowe i zamknięte boksy garażowe powstają obecnie głównie w przyziemiach budynków. Podziemne hale garażowe są pozytywnie postrzegane przez nabywców. Zapewniają bowiem miejsce do parkowania pojazdu, umożliwiają dotarcie do mieszkania bez konieczności wychodzenia na zewnątrz budynku, a jednocześnie uwalniają przestrzeń wokół budynku, co umożliwia realizację np. obiektów małej architektury czy urządzenie terenów zielonych. W zależności od przyjętej przez dewelopera strategii sprzedaży i zakładanej struktury przychodów, cena miejsca postojowego dostosowana jest proporcjonalnie do ceny mieszkania (dotyczy to zwłaszcza drogich lokalizacji, gdzie cena powierzchni garażowych jest odpo-

**Tabela 21.**  
Liczba kondygnacji w budynkach

| Liczba kondygnacji | Udział w strukturze ofert |
|--------------------|---------------------------|
| 2                  | 7%                        |
| 3-4                | 43%                       |
| 5-6                | 25%                       |
| 7-9                | 17%                       |
| 10 i więcej        | 8%                        |

Źródło: DOMINIUM.PL





wiednio wysoka) lub ustalona jest na niższym poziomie, zapewniającym szybszą sprzedaż. W 2007 roku w ofercie miejsc postojowych dominowały ceny brutto na poziomie 25 000-35 000 zł brutto za miejsce. Za zamknięty boks garażowy trzeba było zapłacić średnio o 8 000-10 000 zł więcej.

Większość oferowanych w 2007 roku w Krakowie nowych inwestycji mieszkaniowych zasilanych było z miejskiej sieci ciepłowniczej. Drugie miejsce pod względem popularności zastosowań miały lokalne, osiedlowe kotłownie, najczęściej gazowe. Około kilkunastu procent mieszkań było ogrzewanych za pomocą dwufunkcyjnych pieców gazowych. Z punktu widzenia użytkowników jest to najtańsza forma ogrzewania mieszkania, unika się tu bowiem stałych opłat, naliczanych niezależnie od zużycia.

Nowooddawane budynki wyposażone były standardowo w instalację domofonową, telefoniczną i internetową, drzwi antywłamaniowe lub wzmacniane. Obiekty o podwyższonym standardzie oferowały także wideodomofony, klimatyzację w wybranych apartamentach, systemem klucza centralnego.

Odpowiadając na oczekiwania nabywców, inwestorzy decydowali się na zastosowanie w swoich projektach technologii tradycyjnej. W ofercie zdecydowanie dominowały budynki wykonane z pustaków ceramicznych i bloczków silikatowych, docieplane styropianem lub wełną mineralną, rzadziej wykorzystywany był beton komórkowy.

Coraz większe znaczenie odgrywało zagospodarowanie bezpośredniego otoczenia budynku i bezpieczeństwo przyszłych mieszkańców. Około 40% inwestycji posiada zagospodarowane miejsca zabaw dla dzieci. W większości inwestycji podjazdy do budynków wykonane są z kostki brukowej, a ogrodzenie posiada prawie 70% budynków (w grupie tej mieszczą się także budynki ogrodzone w ramach osiedla). Obiekty o wyższym standardzie oferują także monitoring, instalację alarmową i całonocowy dozór strażnika. Coraz częściej (dotyczy to zwłaszcza większych i droższych projektów) w ramach inwestycji przewidziane są elementy małej architektury (np. kaskady wodne), sale fitness lub basen.

## Wnioski / Tendencje:

- Ponad 70% oferowanych mieszkań kosztuje od 5 000 – 9 000 zł/m<sup>2</sup>.
- Rośnie udział firm deweloperskich w ogólnych wynikach budownictwa mieszkaniowego w Krakowie; na rynku pojawia się dużo nowych firm deweloperskich.
- W drugiej połowie roku ceny mieszkań na rynku pierwotnym stabilizowały się.
- Na rynku pojawiła się duża liczba nowych inwestycji, wzrosła podaż mieszkań, oddano blisko 5 tys. lokali.
- Oferowanych jest coraz więcej dużych projektów mieszkaniowych, obejmujących docelowo po kilkaset mieszkań.
- Prawie połowa wszystkich inwestycji i mieszkań oferowanych jest w Podgórzu.
- Rośnie aktywność deweloperów w otaczających Kraków gminach.
- Ponad połowa oferowanych w 2007 roku mieszkań zostanie oddana do użytku w 2008 roku.
- Średnie ceny w najtańszych dzielnicach (np. Mistrzejowice, Czyżyny) są trzykrotnie niższe od średnich ceny w Starym Mieście.

## 3.2

# Wtórny rynek mieszkań – ceny ofertowe

Na rynku wtórnym w Krakowie średnie ceny ofertowe mieszkań w grudniu 2007 roku zawierały się w przedziale od 5 900 (w Nowej Hucie) do 12 100 zł za m<sup>2</sup> (na Starym Mieście).



Średnie ceny w przedziale do 8 000 zł za m<sup>2</sup> zanotowano w dzielnicach:

Nowa Huta (XVIII), Grębałów (XVII), Bieńczyce (XVI), Mistrzejowice (XV), Czyżyny (XIV), Prokocim-Bieżanów (XII), Wola Duchacka (XI), Swoszowice (X), Łagiewniki (IX), Dębniki (VIII), Prądnik Biały (IV), Prądnik Czerwony (III).

Średnie ceny w przedziale 8 000-10 000 zł za m<sup>2</sup> zanotowano w dzielnicach:

Podgórze (XIII), Bronowice (VI), Krowodrza (V), Grzegórzki (II).

Średnie ceny w przedziale 10 000-12 000 zł za m<sup>2</sup> zanotowano w dzielnicach:

Stare Miasto (I), Zwierzyniec – Wola Justowska (VII).

W 2007 roku ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym wzrosły we wszystkich dzielnicach. Ceny zmieniły się nierównomiernie, w zależności od dzielnicy dynamika zmian wyniosła od 2 do 23%. Średnia zmiana cen, liczona dla 15 dzielnic, dla których dysponowano danymi porównawczymi, wyniosła 10,13%. Prawie identyczną średnią dynamikę zanotowano w tym czasie dla rynku pierwotnego (choć tam zmiany cen w poszczególnych dzielnicach kształtowały się inaczej). Wzrost cen ofertowych na rynku wtórnym nastąpił głównie w pierwszej połowie roku, w drugiej połowie ceny się stabilizowały, a pod koniec roku zaczęły nawet spadać w mniej atrakcyjnych lokalizacjach.

Tabela 22.

Średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym (styczeń-grudzień 2007)

| Dzielnica (nr)                       | styczeń 2007<br>cena za m <sup>2</sup> (zł) | grudzień 2007<br>cena za m <sup>2</sup> (zł) | zmiana (%)   |
|--------------------------------------|---|--|--------------|
| Stare Miasto (I)                     | 10 968                                      | 12 114                                       | 10           |
| Grzegórzki (II)                      | 8 218                                       | 8 583  | 4            |
| Prądnik Czerwony (III)               | 7 065                                       | 7 771  | 10           |
| Prądnik Biały (IV)                   | 7 442                                       | 7 554  | 2            |
| Krowodrza (V)                        | 8 104                                       | 8 998  | 11           |
| Bronowice (VI)                       | 7 375                                       | 8 511  | 15           |
| Zwierzyniec<br>-Wola Justowska (VII) | 8 661                                       | 10 352                                       | 20           |
| Dębniki (VIII)                       | 7 636                                       | 7 905  | 4            |
| Łagiewniki (IX)                      | 6 951                                       | 7 101  | 2            |
| Swoszowice (X)                       | –   | 6 828  | –            |
| Wola Duchacka (XI)                   | 6 202                                       | 6 627  | 7            |
| Prokocim-Bieżanów (XII)              | 6 137                                       | 6 524  | 6            |
| Podgórze (XIII)                      | 7 269                                       | 8 944  | 23           |
| Czyżyny (XIV)                        | 5 777                                       | 6 642  | 15           |
| Mistrzejowice (XV)                   | 5 593                                       | 6 436  | 15           |
| Bieńczyce (XVI)                      | –   | 6 470  | –            |
| Grębałów (XVII)                      | –   | 6 469  | –            |
| Nowa Huta (XVIII)                    | 5 449                                       | 5 904  | 8            |
| <b>średnia dla dzielnic</b>          |   |  | <b>10,13</b> |

Źródło: DOMINIUM.PL

Porównanie średnich cen ofertowych na rynku wtórnym i pierwotnym pokazuje ciekawą zależność. W dzielnicach zaliczonych do stref, w których ceny są najwyższe, średnie ceny ofertowe na rynku wtórnym były niższe od tych z rynku pierwotnego od 6% (w Łobzowie), przez 12% (w Grzegórkach), aż do prawie 35% (w Starym Mieście). Odwrotna sytuacja miała miejsce w dzielnicach, w których średnie ceny osiągały niższe poziomy. W dzielnicach tych przeciętne ceny ofertowe na rynku wtórnym były albo nieznacznie mniejsze albo nawet o kilka procent wyższe niż na rynku pierwotnym.

Jak się wydaje, przyczyn tego zjawiska należy upatrywać głównie w standardzie oferowanych mieszkań. Na Starym Mieście, Grzegórkach czy w Łobzowie nowe projekty cechuje wysoki standard oferowanych lokali i samych budynków, które często mają ekskluzywne wykończenie powierzchni wspólnych, klimatyzację i oferują dodatkowe funkcje, takie jak recepcja, fitness itp. W dzielnicach tych, z uwagi na wiek zabudowy, mieszkania z rynku wtórnego wymagają często dużych nakładów na renowację, co znajduje swoje odbicie w cenie.

Dzielnice tańsze są bardziej oddalone od zabudowanego centrum. Oferowane są tam częściej lokale w budynkach, które powstały w ostatnich kilku, kilkunastu latach, dlatego przeciętnie ich standard nie odbiega aż tak bardzo od nowych projektów. Mieszkania nowe oddawane są natomiast w standardzie deweloperskim, co wiąże się z dodatkowymi kosztami dla nabywcy, związanymi z wykończeniem i wyposażeniem. Dlatego ceny ofertowe na rynku wtórnym są w tych dzielnicach często wyższe niż na rynku pierwotnym. Dodatkowo na odbiór nowego mieszkania trzeba czekać z reguły kilkanaście miesięcy (w tym czasie cena mieszkań w budowie podlega waloryzacji), a sprzedający mieszkania używane podają wyższą cenę wyjściową, licząc się z koniecznością jej negocjacji. Faktyczne ceny transakcyjne na rynku wtórnym były więc niższe o ok. 5-8% (źródło: *Gazeta Wyborcza*, 14.09.2007). Różnice w cenach pomiędzy mieszkaniami nowymi i z rynku wtórnego mogą się w przyszłości zmienić, gdy przeciętny okres oczekiwania na nowe mieszkanie spadnie do kilku miesięcy.

**Tabela 23.**

Porównanie średnich cen ofertowych mieszkań na rynku wtórnym i pierwotnym w wybranych dzielnicach (grudzień 2007).

|                    | Rynek pierwotny (zł) | Rynek wtórny (zł) | Różnica  |
|--------------------|----------------------|-------------------|----------|
| <b>Śródmieście</b> |                      |                   |          |
| Stare Miasto       | 18 500               | 12 114            | -34,52 % |
| Grzegórzki         | 9 740                | 8 583             | -11,88 % |
| Prądnik Czerwony   | 7 050                | 7 771             | 10,23 %  |
| <b>Krowodrza</b>   |                      |                   |          |
| Prądnik Biały      | 7 100                | 7 554             | 6,39 %   |
| Łobzów             | 9 580                | 8 998             | -6,08 %  |
| Bronowice          | 8 580                | 8 511             | -0,8 %   |
| <b>Podgórze</b>    |                      |                   |          |
| Dębniaki           | 7 460                | 7 905             | 5,97 %   |
| Łagiewniki         | 6 950                | 7 101             | 2,17 %   |
| Wola Duchacka      | 6 570                | 6 627             | 0,87 %   |
| Prokocim Bieżanów  | 6 630                | 6 524             | -1,6 %   |
| <b>Nowa Huta</b>   |                      |                   |          |
| Czyżyny            | 6 390                | 6 642             | 3,94 %   |
| Mistrzejowice      | 6 310                | 6 436             | 2 %      |
| Bieńczyce          | 6 660                | 6 470             | -2,85 %  |

Źródło: DOMINIUM.PL

### Wnioski / Tendencje:

- W najtańszej dzielnicy (Mistrzejowice) średnie ceny mieszkań na rynku wtórnym były o połowę niższe niż na Starym Mieście.
- Średnia dynamika cen na rynku pierwotnym i wtórnym w 2007 roku była bardzo podobna i wyniosła ok. 10%.
- Druga połowa roku była okresem stabilizacji cen na rynku wtórnym.
- W niektórych rejonach Krakowa średnie ceny ofertowe na rynku wtórnym były równe lub nawet nieznacznie wyższe niż średnie ceny w nowobudowanych obiektach mieszkaniowych.

## 3.3

# Wtórny rynek mieszkań – ceny transakcyjne

Jak wspomniano w poprzednim rozdziale, szacuje się, że w ub. roku faktyczne ceny transakcyjne na rynku wtórnym były niższe od ofertowych o ok. 5-8%.



Zróżnicowanie cen sprzedażowych w zależności od rejonu Krakowa obrazuje poniższa analiza, którą objęte zostały wszystkie transakcje sprzedaży mieszkań w obrocie wtórnym w 2007 roku na terenie Krakowa, z wyłączeniem mieszkań spółdzielczych.

W ciągu ostatnich czterech lat najwięcej transakcji sprzedaży mieszkań zawieranych było w Krowodrzy i Podgórzu. Uwzględniając liczbę oraz wartość zawartych transakcji uzyskujemy wymierną ocenę atrakcyjności poszczególnych obszarów Krakowa, spośród których największym zainteresowaniem – w minionych czterech latach – cieszyły się Krowodrza i Śródmieście oraz Podgórze. Najwyższe średnie ceny w latach 2003-2007 notowane były w Śródmieściu i Krowodrzy. Najniższe ceny mieszkań występowały w Nowej Hucie. Jak wynika z analizy transakcji mieszkaniowych na rynku wtórnym, w okresie od 2003 do 2007 roku średnia cena 1m<sup>2</sup> mieszkania we wszystkich dzielnicach Krakowa systematycznie rosła, za wyjątkiem Śródmieścia, gdzie w 2007 roku zanotowano spadek średniej ceny. W ciągu ostatnich trzech lat największym popytem cieszyły się mieszkania dwupokojowe o powierzchni ok. 50 m<sup>2</sup>, położone blisko centrum (zarówno w Śródmieściu, jak też w Krowodrzy i Podgórzu), w niewielkich budynkach z cegły. Szczególnie poszukiwane były mieszkania dobrze usytuowane i zadbane, znajdujące się w kamienicach lub apartamentowcach zlokalizowanych w centrum Krakowa, które kupowane były przede wszystkim przez zagranicznych inwestorów zainteresowanych lokatą kapitału.

**Tabela 24.**  
Zestawienie liczby transakcji na rynku wtórnym mieszkań w okresie od 2003 do 2007 roku

|             | 2003 | 2004 | 2005 | 2006  | 2007 |
|-------------|------|------|------|-------|------|
| Śródmieście | 802  | 709  | 712  | 940   | 800  |
| Krowodrza   | 843  | 571  | 563  | 1 010 | 920  |
| Podgórze    | 802  | 623  | 510  | 1 080 | 940  |
| Nowa Huta   | 591  | 452  | 391  | 780   | 730  |

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

**Tabela 25.**  
Zestawienie obrotów na rynku wtórnym mieszkań w okresie od 2003 do 2007 roku (mln. zł)

|             | 2003   | 2004   | 2005   | 2006   | 2007   |
|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Śródmieście | 138,34 | 140,32 | 181,66 | 298,01 | 341,10 |
| Krowodrza   | 130,88 | 102,78 | 113,05 | 282,73 | 337,25 |
| Podgórze    | 103,44 | 83,5   | 83,82  | 236,43 | 274,72 |
| Nowa Huta   | 47,57  | 41,95  | 40,43  | 129,10 | 177,51 |

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl



Najdroższą dzielnicą Krakowa jest Dzielnica I – Stare Miasto w Śródmieściu. Ofert sprzedaży mieszkań w tej lokalizacji było na rynku niewiele. Rekordowa cena lokalu w tym obszarze (dwupokojowe mieszkanie w kamienicy obok Rynku Głównego), będąca zarazem najwyższą z cen zanotowanych do tej pory w Krakowie, wyniosła 23 222 zł/m<sup>2</sup> (w 2005 roku). Nieco niższe ceny występowały w rejonie Kleparza i Kazimierza, który stał się modnym ostatnio centrum rozrywkowym i turystycznym. Mieszkania w kamienicach są zazwyczaj wysokie, pokoje duże i jasne, co obok doskonałej lokalizacji dodatkowo zwiększa ich atrakcyjność. W dwóch pozostałych dzielnicach Śródmieścia ceny mieszkań były niższe (średnia cena za 1 m<sup>2</sup> na os. Grzegórzki – ok. 8 500 zł, na os. Prądnik Czerwony ok. 7 500 zł).

W Krowodrzy najbardziej atrakcyjną lokalizację stanowiły dzielnice: V – Krowodrza, VI – Bronowice i VII – Zwierzyniec. Najwyższe ceny na rynku wtórnym osiągały lokale w kamienicach z okresu międzywojennego, położone w rejonie pomiędzy ul. Kościuszki a Wrocławską. Zachodnia część dzielnicy V i wschodnia dzielnicy VI to typowa zabudowa wielorodzinna, wielokondygnacyjna (osiedle Widok i inne osiedla budowane w latach 70. i 80. z tzw. „wielkiej płyty”). Obecnie, z powodu niewystarczającej podaży mieszkań na rynku pierwotnym, ceny lokali w tych budynkach utrzymują się na wysokim poziomie, a w perspektywie kilkunastoletniej będą drożały, lecz wolniej od domów budowanych w technologii tradycyjnej.

W Podgórzu największym zainteresowaniem nabywców cieszyła się stara część tego obszaru (dzielnica XIII) i Dębniki (dzielnica VIII), zabudowane głównie kamienicami, stanowiącymi pozostałość dawnych odrębnych miasteczek. Lokale w zaniedbanych obecnie kamienicach, a szczególnie tych położonych przy brzegu Wisły, osiągały wysokie ceny. Bardzo szybko rozwijającymi się obszarami były: Pychowice, Ruczaj, Kliny, Zakrzówek oraz Kobierzyn, gdzie powstaje nowy, III Kampus Uniwersytetu Jagiellońskiego oraz obiekty firm sektora zaawansowanych technologii (m. in. Motorola). Na rynku wtórnym pojawiało się dużo mieszkań z tego rejonu, wybudowanych po roku 1990. Prokocim, Bieżanów, Piaski Nowe, Kurdwanów, Wola Duchacka, Kozłówek, Piaski, Płaszów to stare osiedla z lat 70. i 80. XX wieku, wybudowane z elementów prefabrykowanych. Średnie ceny mieszkań były tu niższe i kształtowały się na poziomie ok. 5 500 zł/m<sup>2</sup>.

W Nowej Hucie najdroższe były mieszkania położone w sąsiadujących ze Śródmieściem i dobrze skomunikowanych z centrum miasta Czyżynach. Najtaniej w Nowej Hucie, a zarazem w całym Krakowie, sprzedawane były mieszkania w dawnych blokach komunalnych i zakładowych położonych w osiedlach najstarszej części Nowej Huty.

**Tabela 26.**  
Ceny za 1m<sup>2</sup> mieszkania na rynku wtórnym w okresie od 2003 do 2007 roku (zł)

|             | 2003  | 2004  | 2005  | 2006  | 2007  |
|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Śródmieście | 2 967 | 3 296 | 4 193 | 5 813 | 7 881 |
| Krowodrza   | 2 830 | 3 118 | 3 681 | 5 474 | 7 508 |
| Podgórze    | 2 517 | 2 665 | 3 196 | 4 430 | 6 280 |
| Nowa Huta   | 1 862 | 2 165 | 2 469 | 3 904 | 5 695 |

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

## Wnioski / Tendencje:

- Od 2003 roku na wtórnym rynku mieszkań w Krakowie obserwowany jest stały wzrost średnich cen, bez względu na wielkość lokalu czy lokalizację. Wyjątkiem jest Śródmieście, gdzie średnia cena za 1m<sup>2</sup> w 2007 roku nieznacznie spadła.
- W 2007 roku nastąpiło dalsze zróżnicowanie cen mieszkań w poszczególnych dzielnicach Krakowa.
- Czynnikiem najsilniej wpływającym na zróżnicowanie cen mieszkań w Krakowie są: lokalizacja, otoczenie, standard wewnętrzny, stan techniczny budynku i lokalu oraz usytuowanie mieszkania w budynku i na kondygnacji.
- Do najdroższych lokalizacji na rynku wtórnym zaliczały się w kolejności: Stare Miasto, Zwierzyniec, Grzegórzki, Prądnik Czerwony, Prądnik Biały, Bronowice, Stare Podgórze i Dębniki.
- Głównymi przesłankami wzrostu cen mieszkań w Krakowie w ostatnich 3 latach były: wstąpienie Polski do Unii Europejskiej, inwestycyjna moda na Kraków, wejście na rynek wyżu demograficznego z pierwszej połowy lat 80-tych, duża liczba ludności napływowej (głównie studentów), łatwość otrzymania kredytu, wzmożony napływ obcokrajowców, wzrost gospodarczy i związana z nim coraz większa siła nabywcza polskich klientów.

## 3.4

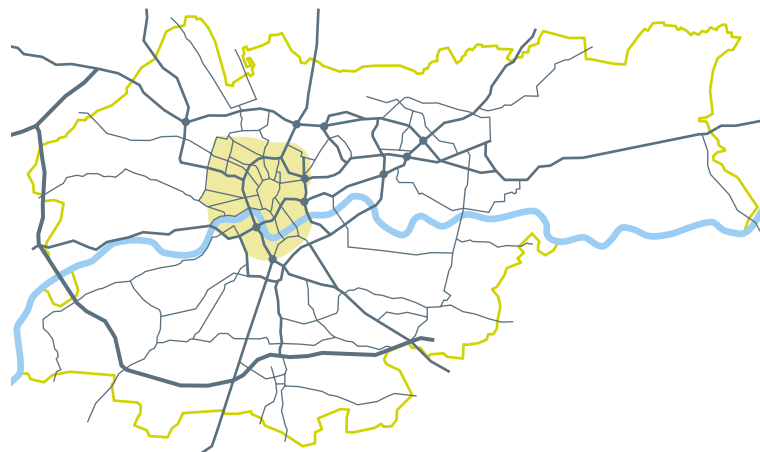
# Kamienice i powierzchnie zabytkowe

Miasto Kraków, tak atrakcyjne dla turystów z powodu zachowanego wielowiekowego układu urbanistycznego, dysponuje dużą ilością kamienic stanowiących własność prywatną.



Przez pojęcie „kamienice” rozumie się przedwojenne, często zabytkowe, budynki wielorodzinne, czasem z lokalami użytkowymi (handel, usługi, biura) na parterze, najczęściej w zabudowie zwartej przyulicznej, murowane, często z mieszkaniami czynszowymi z tzw. kwaterunku. Są one dominującą formą zabudowy zabytkowego centrum Krakowa, ale również starego Podgórze oraz Krowodrzy. Specyfiką rynku kamienic jest ograniczona podaż na nim, gdyż przedwojennych budynków nie przybywa, a nowe oferty sprzedaży kamienic są najczęściej wynikiem regulacji stanów prawnych, zwłaszcza prawa własności. Najmodniejsze ulice, wzdłuż których ciągnie się zabytkowa i przedwojenna zabudowa mieszkalna, to w Śródmieściu rejon Plant – z ulicą Floriańską, Rynkiem Głównym, Grodzką i Szewską, dalej przedwojenna dzielnica Kazimierz (wzdłuż ulicy Krakowskiej i Starowiślniej, wzdłuż ulicy Dietla), a także tereny wokół ulicy Zwierzynieckiej, Karmelickiej, Długiej, Lubicz, Grzegórzeckiej, Alei Trzech Wieszczów. W Krowodrzy najatrakcyjniejszy jest Salwator – wokół placu Na Stawach i ul. Kościuszki oraz obszar wokół ul. Lea, Królewskiej, Mazowieckiej i Wrocławskiej. Stare Podgórze to przede wszystkim ulice Kalwaryjska i Limanowskiego z przecznicami, ale coraz modniejsze stają się też tereny powyżej tych ulic – na Wzgórzu Lasoty (Zamojskiego, Parkowa) oraz rejon Dębnik.

Mapa 2.  
Obszar przedwojennej zabudowy wielkomiejskiej



Rok 2007 to czas silnych wzrostów cen nieruchomości, podobnie jak w latach poprzednich. Głównymi przesłankami tej gorączki zakupów były: ugruntowane członkostwo Polski w UE i zwiększający się strumień kapitału zagranicznego, tanie kredyty i zwiększająca się siła nabywczą inwestorów polskich, wzrost gospodarczy i rosnący optymizm inwestorów co do przyszłości rynku nieruchomości, silna marka i rosnąca moda na Kraków, a także inwestycje infrastrukturalne w mieście (zwłaszcza zakrojona na szeroką skalę modernizacja układu komunikacyjnego oraz Port Lotniczy Balice).

Na przełomie 2007 i 2008 roku zarejestrowano ponad 100 krakowskich kamienic wystawionych do sprzedaży za łączną kwotę ponad 800 mln zł. Najdroższa, położona w Śródmieściu, oferowana jest za cenę 61 mln zł, w Podgórzu za 15 mln zł, a w Krowodrzy za 7 mln zł.

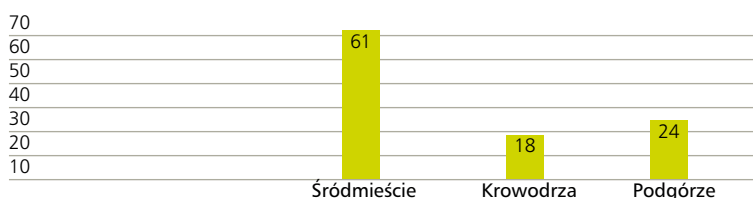
Jak można zauważyć, zdecydowanie największy wybór dla nabywców jest w Śródmieściu (60% ofert). Na Podgórzu i Krowodrzę przypada pozostałe 40%. Jest to związane z zasięgiem przedwojennej i zabytkowej zabudowy mieszkalnej w poszczególnych dzielnicach.

Z roku na rok rośnie liczba transakcji kamienicami w Krakowie. Największą liczbę transakcji sprzedaży rejestruje się w Śródmieściu, gdzie zauważa się również największą dynamikę wolumenu obrotów. Na tę dzielnicę przypada obecnie 2/3 transakcji w Krakowie. Podobną dynamikę obserwuje się w Krowodrzy, która jest postrzegana jako atrakcyjna lokalizacja powierzchni luksusowych.

Lata 2006-2007 to prawdziwy boom na rynku kamienic. Inwestorzy w 2006 roku wydali na ich zakup prawie 500 mln zł, czyli o 180% więcej niż w 2005 roku. W 2007 roku sprzedaż osiągnęła ok. 600 mln zł, tj. ponad 20% więcej niż w 2006 roku. Oferty sprzedaży kamienic szybko znajdowały nabywców, co świadczyło o utrzymującej się przewadze popytu nad nikłą podażą takich nieruchomości. Największym rynkiem w tym segmencie nieruchomości jest oczywiście Śródmieście, gdzie w 2007 zainwestowano ponad 540 mln zł, co stanowiło 80% całego obrotu rynkowego w mieście. Naturalnym ograniczeniem dla rozwoju rynku kamienic była – wspomnianą już wielokrotnie – ograniczona podaż tych nieruchomości

W 2007 roku, obok rekordowych obrotów na rynku, również ceny osiągnęły niespotykany dotychczas poziom. Kupujący skłonni byli płacić już ponad 20 tys. zł za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej kamienicy w zabytkowym centrum miasta oraz 10 tys. w Krowodrzy i w Podgórzu. Najdroższa kamienica osiągnęła cenę ponad 37 mln zł (w 2006 roku 22 mln zł, w 2005 – 10 mln zł a w 2004 – 5 mln zł). W 2005 roku zarejestrowano tylko 9 transakcji sprzedaży kamienic za ceny przekraczające 5 mln zł, w 2006 roku wolumen wyniósł już 20 transak-

**Wykres 1.**  
Liczba ofert sprzedaży kamienic na koniec 2007 roku

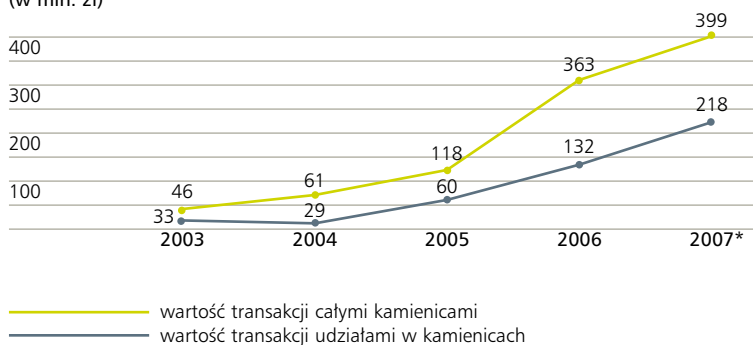


**Tabela 27.**  
Liczba transakcji na rynku kamienic w latach 2003-2007

| rok   | liczba transakcji<br>całymi<br>kamienicami | liczba transakcji<br>udziałami<br>w kamienicach | łączna liczba<br>transakcji<br>w roku | wzrost rok<br>do roku<br>(pop. rok=100%) |
|-------|--|---|---------------------------------------|--|
| 2003  | 26   | 116   | 142                                   |  |
| 2004  | 42   | 105   | 147                                   | 104%                                     |
| 2005  | 62   | 180   | 242                                   | 165%                                     |
| 2006  | 97   | 237   | 334                                   | 138%                                     |
| 2007* | 69   | 264   | 333                                   | 100%                                     |

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl  
\* wielkości szacowane na podstawie danych z I półrocza 2007 roku

**Wykres 2.**  
Wartość sprzedaży kamienic i udziałów w kamienicach w latach 2004-2007 (w mln. zł)



\* wielkości szacowane na podstawie danych z I półrocza 2007 roku

cji, a w roku 2007 był jeszcze większy. W 2007 roku na 32 transakcje sprzedaży tylko 3 osiągnęły ceny poniżej 1 mln zł, podczas gdy jeszcze w 2005 roku wartość co drugiej sprzedaży nie przekraczała tej kwoty.

Ceny kamienic w okresie ostatnich 5 lat znajdują się w fazie wzrostowej o rosnącej dynamice. Średnie ceny w tym czasie podniosły się o 270%. W 2007 roku wzrost wartości kamienic był największy, a średnia cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w Śródmieściu zbliżyła się do poziomu 8 000 zł. Podobne trendy obserwowano w Krowodrzy i Podgórzu.

Transakcje z drugiej połowy 2007 roku wskazują na stabilizację cen na dotychczasowym poziomie.

W ostatnich trzech latach utrzymuje się duże zainteresowanie rynkiem krakowskim ze strony inwestorów zagranicznych. Prawie połowa obrotu rynkowego finansowana jest przez kapitał zagraniczny.

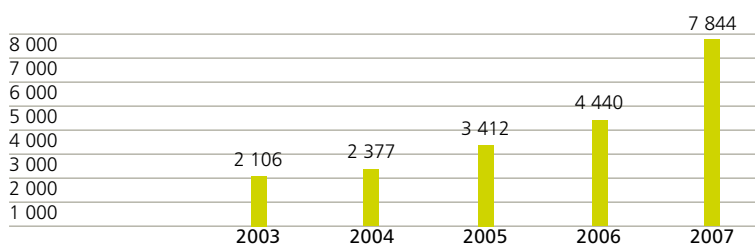
Po wejściu Polski do Unii Europejskiej w 2004 roku Kraków stał się rynkiem europejskim, a nawet światowym (sądząc po strukturze napływającego kapitału inwestycyjnego). Najlepiej można to zaobserwować na rynku kamienic, na którym coraz mocniej angażują się obywatele UE i innych krajów.

#### Podstawowe strategie inwestycyjne charakterystyczne dla rynku kamienic czynszowych:

- Inwestycja w przepływy pieniężne – nowy właściciel staje się rentierem racjonalnie inwestującym w nieruchomości, dążąc do maksymalizacji zysków z wynajmu. W ten sposób są nabywane kamienice przy głównych ciągach handlowych, takich jak Floriańska, Grodzka, Szewska, Rynek Główny.
- Inwestycja deweloperska – nowy właściciel dąży do rozbudowy, nadbudowy, adaptacji niewykorzystanych powierzchni, w celu optymalnego wykorzystania potencjału nieruchomości i zwiększenia zysków z jej odsprzedaży. Kupujący oceniają możliwości rozbudowy kamienicy przed podjęciem decyzji o jej zakupie. Potencjał inwestycyjny istotnie wpływa na cenę rynkową tych nieruchomości. Zdarza się również, że najbardziej opłacalną inwestycją jest wyburzenie starej substancji budynkowej i wybudowanie zupełnie nowego, nowoczesnego budynku apartamentowego. Należy tutaj zwrócić uwagę na istotne ograniczenia wynikające z ochrony konserwatorskiej zabudowy w centrum miasta.

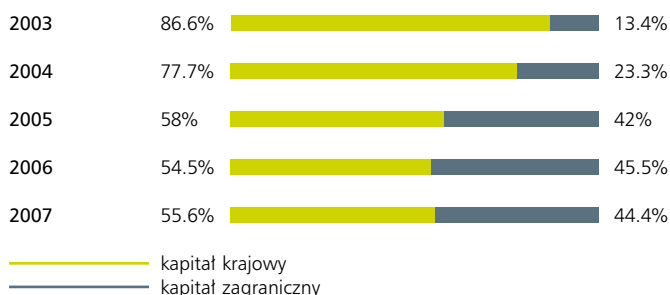
Wykres 3.

Trend cenowy kamienic w Śródmieściu – lata 2003-2007 (zł za/m<sup>2</sup>)



Wykres 4.

Struktura kapitału inwestycyjnego





- Inwestycja branżowa, w ramach której kamienica jest przebudowana i adaptowana na nowe funkcje, np. pensjonat, hotel z restauracją, biurowiec, siedzibę firmy, bank, szkołę, ośrodek usług medycznych i inne. W ostatnich 2 latach wyraźnie wzrosło zainteresowanie branży hotelowej kamienicami w centrum. Inwestorzy adaptują je na małe luksusowe hotele lub hostele.
- Pozostałe cele inwestycyjne stanowiące mieszankę powyższych. Najczęściej nowy właściciel wyodrębnia część nieruchomości i odsprzedaje ją w celu odzyskania zainwestowanego kapitału, a pozostałą, najbardziej dochodową część, przeznacza na wynajem.



### Wnioski / Tendencje:

- Rynek kamienic nadal będzie atrakcyjny dla inwestorów poszukujących powierzchni o najlepszych lokalizacjach w mieście.
- Liczba eksponowanych kamienic do sprzedaży jest w dalszym ciągu niewystarczająca, aby zaspokoić popyt. Można więc prognozować utrzymywanie się w najbliższej przyszłości wysokich cen.
- W ostatnim okresie koniunkturę stymulują inwestorzy z branży turystycznej, pragnący ulokować w modnym Krakowie swoje obiekty (hotele-butiki, pensjonaty, hostele).
- Średnie ceny kamienic wzrosły w ciągu ostatnich pięciu lat o 270%. W 2007 roku wzrost ten był największy, a średnia cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w Śródmieściu zbliżyła się do poziomu 8 000 zł. Podobne trendy obserwowano w Krowdrzy i Podgórzu.

3.5

Domy jednorodzinne



# 3.5.1

## Domy jednorodzinne w Krakowie

Dla potrzeb poniższego opracowania autorzy przyjęli metodę analizy aktów notarialnych jako najdokładniejszego sposobu pomiaru. Ze względu na fakt, iż dokumenty te dostępne są z dużym opóźnieniem, analiza dotyczy wyłącznie I kwartału 2007 roku. Jednak na podstawie tych danych można opisać sytuację na rynku i zaznaczyć tendencje zmian, które dotyczyły całego ubiegłego roku.



### I. Rynek pierwotny

Na przełomie 2007/2008 roku na krakowskim rynku pierwotnym deweloperzy oferowali do sprzedaży 148 jednorodzinnych budynków mieszkalnych. Obiekty te w 60% powstały w zabudowie szeregowej, wszystkie do indywidualnego wykończenia – bez podłóg, „białego montażu” i drzwi wewnętrznych. W granicach miasta można spotkać ponadto oferty pojedynczych budynków wznoszonych przez małe firmy.

Ze względu na niewielką ilość ofert sprzedaży tego typu nieruchomości, ich usytuowanie w różnych punktach miasta oraz znaczne różnice w powierzchni użytkowej pomiędzy poszczególnymi budynkami, trudno wyciągnąć ogólne wnioski na temat trendów cenowych. W większości deweloperzy ustalając ceny metra kwadratowego powierzchni użytkowej domów kalkulują swoje oferty tak, by korespondowały one z ceną metra kwadratowego mieszkań w porównywalnej lokalizacji. Nabywca domu zyskuje mały ogródek oraz wszystkie zalety posiadania własnego domu.

Tabela 28.

Liczba transakcji domami jednorodzinnymi w Krakowie w latach 2003-2007 (I kwartał)

|             | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | I kw. 2007 |
|-------------|------|------|------|------|------------|
| Śródmieście | 24   | 33   | 25   | 22   | 7          |
| Krowodrza   | 108  | 105  | 115  | 139  | 58         |
| Podgórze    | 191  | 191  | 196  | 246  | 125        |
| Nowa Huta   | 25   | 30   | 31   | 27   | 13         |
| Razem:      | 348  | 359  | 367  | 434  | 203        |

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

W omawianym okresie najdroższa inwestycja zlokalizowana była przy ul. Pod Strzechą, w Bronowicach Małych, w północno-zachodniej części Krakowa (dzielnica Bronowice). Deweloper oferował tam domy w zabudowie szeregowej za 1,7 mln zł (11 tys. zł/m<sup>2</sup>). Przy ul. Stelmachów powstało kolejne kameralne osiedle zlokalizowane w dzielnicy Prądnik Biały – można było tu zakupić małą „szeregówkę” w niższej cenie – 720 tys. zł (6 600 zł/m<sup>2</sup>, a uwzględniając powierzchnię podwójnego garażu – 4 400 zł/m<sup>2</sup>).

Pozostałe budynki jednorodzinne do sprzedaży położone były w dzielnicy Podgórze (8 ofert) oraz w dzielnicy Nowa Huta (1 oferta). Ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> oscylowały w przedziale od 5 000 – 6 000 zł, z wyjątkiem najdroższej oferty – w Tyńcu, przy ul. Krasowej, metr kwadratowy budynku został wyceniony na 7 900 zł. Aby stać się właścicielem domu położonego w granicach Krakowa, trzeba było się zatem liczyć z wydatkiem 720 tys. złotych przy najtańszej ofercie, w większości jednak koszty zakupu przekraczały milion złotych.

## II. Rynek wtórny

W segmencie rynku domów jednorodzinnych najbardziej rozwojową częścią Krakowa jest dzielnica Podgórze. Notuje się tam najwięcej transakcji oraz powstaje tam najwięcej nowych domów. Najmniej atrakcyjną jest Nowa Huta, gdzie dominuje zabudowa wielorodzinna. Pozostałe dwie dzielnice, tj. Śródmieście i Krowodrza, należą do najdroższych w Krakowie, przy czym rozwojowa jest jedynie Krowodrza.

W Podgórzu zwykle notuje się ok. 200 transakcji rocznie, co stanowi prawie 60% wszystkich transakcji dla całego Krakowa. W Krowodrzy zawieranych jest średnio około 100 transakcji w ciągu roku, co stanowi ok. 30 % wszystkich transakcji. Nowa Huta i Śródmieście stanowią praktycznie „białe plamy” w tym segmencie rynku.

Pod względem wartości obrotu, dzielnice Podgórze i Krowodrza posiadają zbliżone udziały (po ok. 45%). Wiąże się to ze znacznie wyższymi cenami domów w Krowodrzy, która uchodzi za najbardziej atrakcyjną pod tym względem część miasta. Wartość obrotu wzrasta z roku na rok o kilkadziesiąt milionów złotych. W roku 2003 łączny obrót domami na rynku krakowskim wyniósł 86,7 mln zł, by po trzech latach prawie się potroić – do wartości ponad 225 mln zł.

Liczba zawieranych transakcji na terenie Krakowa w latach 2003-2005 utrzymywała się na stałym poziomie. Było to spowodowane niewielką liczbą nowych inwestycji w tym segmencie rynku – obrót głównie koncentrował się zatem na rynku wtórnym. Jednak w ostatnich dwóch latach liczba transakcji wyraźnie się zwiększyła, co jest skutkiem panującej hossy na całym rynku nieruchomości.

**Tabela 29.**

Łączna wartość transakcji domami jednorodzinnymi w Krakowie w latach 2003-2007 (I kwartał 2007) w mln zł

|             | 2003 | 2004  | 2005  | 2006  | I kw. 2007 |
|-------------|------|-------|-------|-------|------------|
| Śródmieście | 8,2  | 11,0  | 11,4  | 13,0  | 4,7        |
| Krowodrza   | 41,6 | 46,1  | 67,5  | 98,8  | 57,5       |
| Podgórze    | 31,6 | 58,8  | 68,4  | 105,7 | 75,4       |
| Nowa Huta   | 5,3  | 5,6   | 8,2   | 8,0   | 6,1        |
| Razem:      | 86,7 | 121,5 | 155,5 | 225,5 | 143,7      |

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnr.pl

**Tabela 30.**

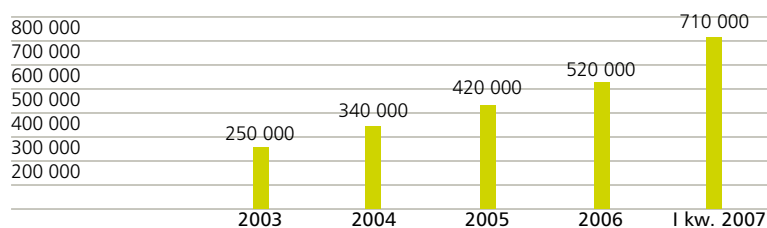
Domy jednorodzinne w Krakowie – liczba transakcji, obrót i średnie ceny w latach 2003-2007 (I kwartał)

|                   | 2003    | 2004    | 2005    | 2006    | I kw. 2007 |
|-------------------|---------|---------|---------|---------|------------|
| Liczba transakcji | 348     | 359     | 367     | 434     | 203        |
| Obrót (w mln)     | 86,7    | 121,5   | 155,5   | 225,5   | 143,7      |
| Średnia cena (zł) | 250 000 | 340 000 | 420 000 | 520 000 | 710 000    |

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnr.pl

**Wykres 5.**

Średnie ceny domów w Krakowie w latach 2003-2007 (I kwartał)



**Tabela 31.**

Średnie ceny domów w Krakowie w latach 2003-2007 (I kwartał)

|                    | 2003    | 2004    | 2005    | 2006    | I kw. 2007 |
|--------------------|---------|---------|---------|---------|------------|
| Śródmieście        |         |         |         |         |            |
| za dom             | 340 000 | 330 000 | 460 000 | 590 000 | 670 000    |
| za 1m <sup>2</sup> | 2 683   | 2 677   | 3 262   | 3 923   | 6 149      |
| Krowodrza          |         |         |         |         |            |
| za dom             | 390 000 | 440 000 | 590 000 | 710 000 | 990 000    |
| za 1m <sup>2</sup> | 2 542   | 3 217   | 3 532   | 4 349   | 5 043      |
| Podgórze           |         |         |         |         |            |
| za dom             | 170 000 | 310 000 | 350 000 | 430 000 | 600 000    |
| za 1m <sup>2</sup> | 1 942   | 2 213   | 2 422   | 3 228   | 3 639      |
| Nowa Huta          |         |         |         |         |            |
| za dom             | 210 000 | 190 000 | 260 000 | 300 000 | 470 000    |
| za 1m <sup>2</sup> | 1 529   | 1 434   | 1 619   | 2 292   | 2 049      |

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnr.pl



Kraków staje się coraz droższym miastem. W roku 2003 średnia cena domu jednorodzinnego kształtowała się na poziomie ok. 250 000 zł. W 2007 roku była ona prawie trzykrotnie wyższa. Jest to spowodowane wzrostem cen gruntów, cen materiałów i robót budowlanych oraz niską podażą przy skokowym wzroście popytu.

Wysokie ceny gruntów spowodowały powiększenie polaryzacji cen pomiędzy poszczególnymi rejonami Krakowa. Kilka lat temu domy w najdroższych dzielnicach były około dwukrotnie droższe w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni budynku od domów położonych w najtańszych dzielnicach. W 2007 roku różnica była prawie trzykrotna.

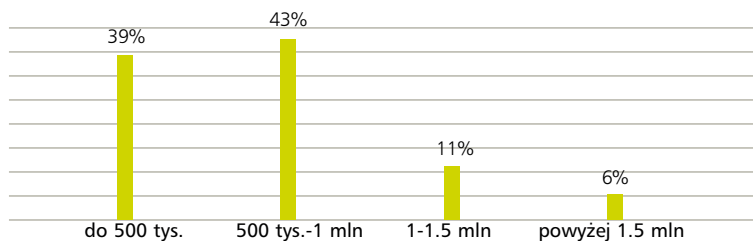
Najdroższą obecnie dzielnicą jest Śródmieście (w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup>). Jest to wynikiem drożących gruntów oraz faktem, że w tej dzielnicy jest dużo małych domów wybudowanych zwykle w latach 50-tych i 60-tych ubiegłego stulecia. Ich ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni budynku zbliżają się do przeciętnych cen mieszkań. Zanotowano tutaj szczególnie duży wzrost cen – o prawie 60% (w okresie I kw. 2006 – I kw. 2007). W pozostałych dzielnicach wzrost był mniejszy (rzędu kilkunastu procent), a w Nowej Hucie odnotowano nawet spadek, który spowodowany był pojawieniem się na rynku domów przeznaczonych do generalnego remontu, a często wręcz do wyburzenia.

Największe kwoty za dom trzeba było zapłacić w dzielnicy administracyjnej Krowodrza. Średnia cena domu w tym rejonie zbliżała się do 1 mln zł. W rejonie Woli Justowskiej w ostatnim okresie sprzedano kilkanaście domów za ceny 2-3 mln zł.

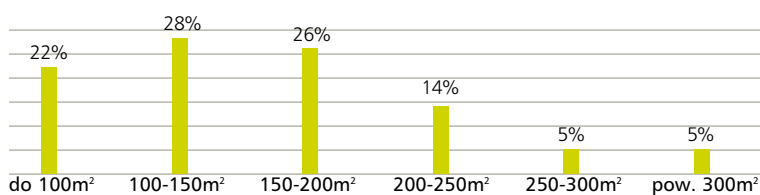
Z przedstawionego rozkładu liczby transakcji (Wykresy 6 i 7) w poszczególnych przedziałach cenowych wynika, że najwięcej nabywców znajdowały domy w cenie do 1 mln zł. Były to zwykle budynki o powierzchniach do 200 m<sup>2</sup>. Budynków dużych, o powierzchniach ponad 250 m<sup>2</sup>, było w obrocie stosunkowo niewiele (ok. 10% ogólnej liczby).

Na przestrzeni ostatnich pięciu lat obserwuje się zmianę struktury cenowej transakcji, spowodowaną głównie wzrostem cen na rynku. Ilustruje to tabela 31. Na początku omawianego okresu domy o cenie powyżej 1 mln zł stanowiły 1-2 % ogólnej liczby sprzedanych domów. W 2007 roku stanowiły one już kilkanaście procent. Domy stosunkowo tanie, o cenie do 500 000 zł, stanowiły ponad 80% ogólnej liczby sprzedanych domów w 2003 roku, a już tylko 39% w 2007.

**Wykres 6.**  
Rozkład liczby transakcji (wg ceny) w I kwartale 2007 roku.



**Wykres 7.**  
Rozkład liczby transakcji (według powierzchni) w I kwartale 2007 roku



**Tabela 32.**  
Liczba transakcji domami jednorodzinnymi w przedziałach cenowych w latach 2003-2007 (I kwartał); liczba (procent)

|                | 2003      | 2004      | 2005      | 2006      | I kw. 2007 |
|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| do 500 tys.    | 231 (82%) | 220 (81%) | 271 (73%) | 255 (57%) | 83 (39%)   |
| 500 tys.-1 mln | 48 (17%)  | 47 (17%)  | 77 (21%)  | 160 (36%) | 91 (43%)   |
| 1 mln-1,5 mln  | 4 (1%)    | 5 (2%)    | 14 (4%)   | 21 (5%)   | 24 (11%)   |
| powyżej 1,5mln | – (0%)    | 1 (0%)    | 7 (2%)    | 11 (2%)   | 13 (6%)    |
| Razem:         | 283       | 273       | 369       | 447       | 211        |

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

### Wnioski / Tendencje:

- Na rynku domów jednorodzinnych również zanotowano wzrost cen – w ślad za obserwowanym w ostatnim czasie rozwojem rynku mieszkań.
- Wzrost cen był spowodowany zbyt niską podażą w stosunku do popytu.
- Niska podaż wynikała głównie z braku wolnych miejsc pod budowę oraz silną presją na zabudowę budynkami wielorodzinnymi wolnych terenów w granicach miasta Krakowa.
- Z wyżej wskazanych powodów siła ciężkości tego segmentu rynku nieruchomości zaczęła przenosić się na okoliczne gminy.

## 3.5.2

# Domy jednorodzinne w obszarze metropolitalnym

W Polsce zdecydowana większość domów wciąż budowana jest przez indywidualnych inwestorów, co nadal odbiega od standardów europejskich, w których budownictwo deweloperskie zdecydowanie przeważa nad budownictwem indywidualnym.



### I. Rynek pierwotny

W naszym kraju buduje się obecnie ok. 2 tys. domów rocznie w systemie deweloperskim, co stanowi 5% całego budownictwa jednorodzinnego. Jednak z roku na rok proporcja ta zmienia się.

W tym kontekście Kraków prezentuje się odmiennie, biorąc pod uwagę wielkość i liczbę inwestycji deweloperskich budownictwa jednorodzinnego. Jednak coraz mniej tego typu inwestycji realizowanych jest w granicach miasta. Powodów jest kilka: wysokie ceny gruntów, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na ok. 88% obszaru miasta, wyczerpujący się zasób gruntów pod budownictwo jednorodzinne, dążenie właścicieli działek do (ekonomicznie uzasadnionej) maksymalizacji zabudowy, preferującej budownictwo wielorodzinne. Powoduje to przenoszenie inwestycji sektora budownictwa jednorodzinnego na tereny przylegających gmin, zarówno w powiecie krakowskim, jak i wielickim.

Zielonki, Zabierzów i Wieliczka to najmłodniejsze gminy podkrakowskie, w których aktywni są deweloperzy. Do ich grona dołączyły w ostatnich latach Michałowice i Mogilany, a ostatnio Wielka Wieś i Niepołomice. Firmy deweloperskie analizują już możliwość zaan-

Tabela 33.

Aktualne inwestycje poza granicami miasta Krakowa (w zł/m<sup>2</sup>) – stan na marzec 2008 roku:

#### Gmina Zielonki, powiat krakowski

|          |                           |       |
|----------|---------------------------|-------|
| Bibice   | Osiedle Jurajskie Wzgórze | 4 700 |
| Bibice   | Wichrowe Wzgórze          | 4 676 |
| Zielonki | Osiedle Tęcza             | 4 500 |
| Zielonki | Osiedle Jurajskie         | 4 500 |
| Zielonki | Osiedle Rzyczyska         | 4 200 |

#### Gmina Michałowice, powiat krakowski

|             |                               |       |
|-------------|-------------------------------|-------|
| Michałowice | Brzozowe Wzgórze              | 5 026 |
| Masłomiąca  | Domy Saritor Park             | 4 846 |
| Węgrzce     | Osiedle Słoneczne Błonia      | 4 500 |
| Michałowice | Inwestycja Michałowice Komora | 4 300 |
| Michałowice | Michałowice Komora ul.        | 4 255 |
| Michałowice | Domy na Leśnej                | 3 800 |
| Węgrzce     | Osiedle przy Fortach          | 3 650 |

#### Gmina Zabierzów, powiat krakowski

|                    |                              |       |
|--------------------|------------------------------|-------|
| Bolechowice        | Inwestycja Bolechowice       | 4 833 |
| Brzezie            | Inwestycja Domków            | 4 700 |
| Karniowice         | Rezydencja w Karniowicach I  | 4 227 |
| Zabierzów          | Cichy Kącik                  | 4 100 |
| Pisary (Zabierzów) | Osiedle pod Kasztanami       | 4 100 |
| Zabierzów          | Lipowy Gaj                   | 3 800 |
| Karniowice         | Rezydencja w Karniowicach II | 3 600 |

#### Gmina Wielka Wieś, powiat krakowski

|             |                       |       |
|-------------|-----------------------|-------|
| Modlniczka  | Osiedle przy Dworze   | 5 300 |
| Modlniczka  | Osiedle Polne Zacisze | 4 708 |
| Wielka Wieś | Widokowa Polana       | 4 600 |
| Giebułtów   | Polana Trojadyń       | 4 439 |

gażowania inwestycji w kolejnych gminach: Liszki, Czernichów czy Iwanowice, gdzie dotąd budowali wyłącznie inwestorzy indywidualni.

Wykres 9 wskazuje na silną pozycję inwestycji mieszkaniowych w powiecie wielickim, w którym realizuje się ponad 1/3 tego typu inwestycji. Wynika to głównie z rozwoju podstrefy krakowskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Niepołomicach. W ślad za inwestycjami dużych koncernów poszli rodzimi deweloperzy, realizując budynki dla pracowników tych firm.

Analizując z kolei ceny domów, najwyższe notuje się w gminach bezpośrednio przylegających do najmodniejszych rejonów Krakowa: Krowodrzy i Podgórza. Brakuje inwestycji deweloperskich w gminach graniczących z Nową Hutą, która odstrasza umiejscowionym tam przemysłem.

Jak wynika z danych ilościowych, na jedną inwestycję deweloperską domów jednorodzinnych w obszarze miasta przypada 5 poza jego granicami. Ceny domów są niższe niż w Krakowie i zależą głównie od połączeń komunikacyjnych z miastem oraz atrakcyjności otaczającego krajobrazu.

Ceny większości jednorodzinnych inwestycji deweloperskich w obszarze Krakowa oscylują w granicach 1 mln zł za dom, podczas gdy na rynku podmiejskim można stać się posiadaczem własnego domu mając już ok. 450 tys. zł. Należy jednak mieć na uwadze, że za tą kwotę sprzedawany jest budynek do całkowitego wykończenia, co w zależności od założonego standardu może stanowić dopiero ok. 70-80% całości kosztów inwestycji w zakresie robót budowlanych. Stąd wniosek: aby móc się wprowadzić do własnego domu pod Krakowem, należy liczyć się z wydatkiem co najmniej 600 tys. zł, jednakże średnio jest to koszt ok. 800 tys. zł.

## II. Rynek wtórny

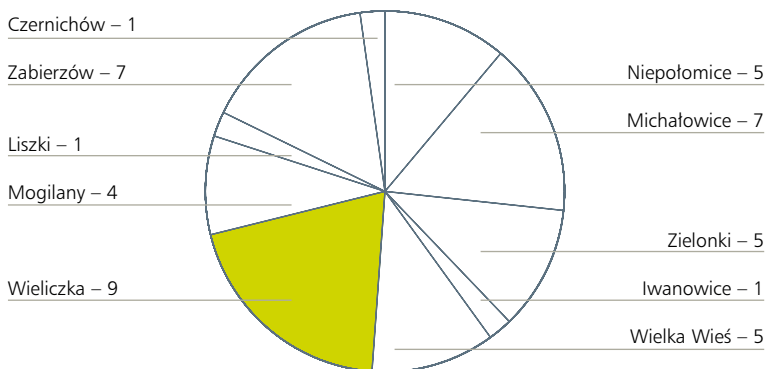
Rynek domów jednorodzinnych w podkrakowskich gminach w powiatach krakowskim oraz wielickim od kilku lat przeżywa boom. Bardzo wysokie ceny mieszkań w Krakowie spowodowały przeniesienie zainteresowania części kupujących na tereny podmiejskie, gdzie nabywane są domy lub działki pod budowę. Gwałtownie rosnący popyt wywołuje automatyczny wzrost cen domów i działek budowlanych.

Porównanie 2006 i 2007 roku pod względem zawieranych umów kupna – sprzedaży nieruchomości pokazuje niewielki spadek liczby transakcji w obu powiatach, jednak widoczny jest wzrost obrotu kwotowego.

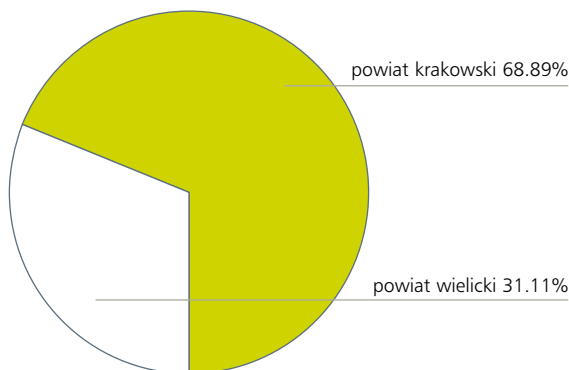
| Gmina Iwanowice, powiat krakowski  |                              |       |
|------------------------------------|------------------------------|-------|
| Narama                             | Narama                       | 3 464 |
| Gmina Liszki, powiat krakowski     |                              |       |
| Mników                             | Osiedle w Mnikowie           | 4 292 |
| Gmina Czernichów, powiat krakowski |                              |       |
| Wołowice                           | Szlacheckie Wzgórze          | 4 570 |
| Gmina Mogilany, powiat krakowski   |                              |       |
| Mogilany                           | Parkowe Wzgórze              | 4 600 |
| Lusina                             | Rodzinne Wzgórze             | 4 400 |
| Konary                             | Osiedle pod Lasem            | 4 200 |
| Libertów                           | Osada Libertów               | 3 700 |
| Gmina Wieliczka, powiat wielicki   |                              |       |
| Golkowice                          | Słoneczna Osada              | 4 820 |
| Wieliczka                          | Osiedle Dębowe               | 4 809 |
| Koźmice Wielkie                    | Słoneczna Polana             | 4 382 |
| Wieliczka                          | Jasne Wzgórze                | 4 130 |
| Ochojno                            | Domy w Ochojnie              | 4 109 |
| Wieliczka/Pawlikowice              | Zielona Polana               | 3 800 |
| Wieliczka                          | Zielona Polana               | 3 400 |
| Strumiany                          | Osiedle Strumiany            | 3 300 |
| Kokotów                            | Brzozowy Zagajnik            | 3 300 |
| Wieliczka                          | Osiedle Bella Vista          | 3 200 |
| Gmina Niepołomice, powiat wielicki |                              |       |
| Niepołomice                        | Inwestycja pod Kopcem        | 4 200 |
| Niepołomice                        | Osiedle Boryczów             | 4 200 |
| Niepołomice                        | Inwestycja mieszkaniowa Żubr | 3 972 |
| Niepołomice                        | PARKEKO                      | 3 500 |

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

**Wykres 8.**  
Liczba inwestycji deweloperskich na podkrakowskim rynku domów jednorodzinnych (I kwartał 2008)



**Wykres 9.**  
Inwestycje deweloperskie na rynku domów jednorodzinnych w powiecie krakowskim i wielickim (I kwartał 2008 roku)



Średni wzrost cen domów w roku 2007 w stosunku do 2006 roku w powiecie krakowskim wyniósł 30%, a w powiecie wielickim 20%.

Największy popyt na domy występuje w promieniu do 25 km od Krakowa, w kierunku północno-zachodnim i południowym. W dalszym ciągu najmłodniejsze są gminy powiatu krakowskiego: Mogilany, Zielonki, Zabierzów, Michałowice, Wielka Wieś. Największy popyt występuje na domy mniejsze (do 200 m<sup>2</sup>), wybudowane po 1990 roku, w cenach 550-700 tys. zł. Dużym zainteresowaniem cieszą się domy do indywidualnego wykończenia oraz stare domy do generalnego remontu lub przebudowy. Najtrudniej sprzedać domy z lat 70-80-tych (nieciekawie architektonicznie, budowane z materiałów słabej jakości, kosztowne w utrzymaniu).

#### II.1. powiat krakowski:

W powiecie krakowskim w 2007 roku zawarto 465 transakcji kupna – sprzedaży domów jednorodzinnych, co stanowiło spadek o ok. 4% w porównaniu z rokiem 2006. Obrót w roku 2006 wyniósł 133,7 mln zł, natomiast w 2007 był większy o ok. 25% i wyniósł 167,3 mln zł. W 2007 roku zawarto 14 transakcji w cenach powyżej 1 mln zł. Z tego 8 takich transakcji miało miejsce w gminie Mogilany, a po 3 transakcje w gminie Zielonki i gminie Wielka Wieś. Najdroższą transakcją w 2007 roku zanotowano we Włosaniu, gmina Mogilany, gdzie sprzedano dom za 2,95 mln zł.

Gminy, w których odnotowano największą liczbę transakcji domami jednorodzinymi:

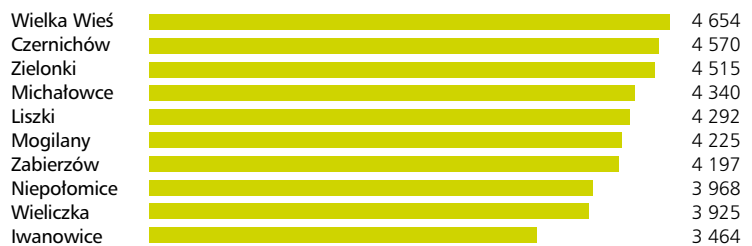
- Gmina Mogilany
- Gmina Krzeszowice
- Gmina Zielonki
- Gmina Skawina

Największy obrót pod względem kwotowym zanotowano w gminie Mogilany, natomiast najwyższą średnią cenę transakcyjną i najwyższą średnią cenę 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej odnotowano w gminie Wielka Wieś, która leży na północny zachód od Krakowa (ok. 15 km od jego centrum). Ze względu na swe walory krajobrazowe i liczne atrakcje turystyczne, gmina ta jest często odwiedzany miejscem sobotnio-niedzielnego wypoczynku, jak również „oazą spokoju”, gdzie wielu Krakowian postanowiło zamieszkać na stałe, uciekając od wielkomiejskiego gwaru.

Analiza danych dotyczących transakcji wskazuje, że w dalszym ciągu najchętniej nabywane są nieruchomości położone na północ i na południe od Krakowa.

Wykres 10.

Średnie ceny domów jednorodzinnych w poszczególnych gminach podkrakowskich (za 1m<sup>2</sup>)



Wykres 11.

Średnie ceny domów jednorodzinnych w poszczególnych gminach podkrakowskich



Tabela 34.

Liczba transakcji domami w powiatach krakowskim i wielickim w 2006 i 2007 roku

|                  | 2006 | 2007 |
|------------------|------|------|
| powiat krakowski | 486  | 465  |
| powiat wielicki  | 293  | 230  |

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrm.pl

Tabela 35.

Obrót kwotowy domami w powiecie krakowskim i wielickim w 2006 i 2007 roku

|                  | 2006 (zł)      | 2007 (zł)      |
|------------------|----------------|----------------|
| powiat krakowski | 133 622 647,93 | 167 294 302,10 |
| powiat wielicki  | 70 634 338,70  | 72 814 017,66  |

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrm.pl



Oferty sprzedaży domów (koniec 2007):

Najwięcej ofert sprzedaży domów jednorodzinnych pojawiło się w gminach:

- Gmina Mogilany – ok. 140
- Gmina Zielonki – ok. 130
- Gmina Zabierzów – ok. 100
- Gmina Michałowice – ok. 90
- Gmina Wielka Wieś – ok. 80
- Gmina Świątyni Górne – ok. 60

Najmniej ofert było w gminach: Igołomia-Wawrzeńczyce, Sułoszowa, Słomniki.

Najdroższe oferty odnotowano:

- Włosań, gmina Mogilany – 4,2 mln zł; dom z 2004 roku o powierzchni użytkowej 350 m<sup>2</sup>, działka o powierzchni 64 ary.
- Zielonki, gmina Zielonki – 4,1 mln zł; dom z 2005 roku o powierzchni użytkowej 480 m<sup>2</sup>, działka o powierzchni 50 arów.
- gmina Wielka Wieś – 3,5 mln zł; dom z 2000 roku o powierzchni użytkowej 400 m<sup>2</sup>, działka o powierzchni 3 hektarów.
- Michałowice, gmina Michałowice – 3,5 mln zł; dom z 1996 roku o powierzchni użytkowej 450 m<sup>2</sup>, działka o powierzchni 65 arów.

## II. 2 powiat wielicki:

W powiecie wielickim zdecydowana większość transakcji w 2007 roku przypadła na gminę Wieliczka, a tuż po niej uplasowała się gmina Niepołomice. W pozostałych odnotowano zdecydowanie mniejszy obrót domami.

Jeżeli chodzi o oferty sprzedaży domów jednorodzinnych, także tu przodowała gmina Wieliczka (ok. 150 ofert) oraz Niepołomice (ok. 90 ofert).

Liczba transakcji w 2007 roku w porównaniu z 2006 roku spadła o ok. 27% (z 293 w 2006 roku do 230 w 2007 roku). Obrót w 2007 roku wyniósł 72,8 ml zł i był większy o ok. 3% w porównaniu z rokiem 2006.

Najdroższe oferty odnotowano w Niepołomicach (2,5 mln zł; dom o powierzchni użytkowej 400 m<sup>2</sup>, działka 30 arów) oraz Wielicze (1,6 mln zł; dom z 1939 roku, po generalnym remoncie w 1996 roku o powierzchni użytkowej 300 m<sup>2</sup>, działka 23 ary).

W 2007 roku odnotowano w powiecie wielickim w sumie 3 transakcje o wartości większej niż 1 mln zł. Najdroższą transakcją odnotowaną w Sierczy, gmina Wieliczka, gdzie sprzedający otrzymał za dom 1,5 mln zł.

**Tabela 36.**

Średnia cena jednostkowa domu w powiecie krakowskim i wielickim w 2006 i 2007 roku (zł/m<sup>2</sup>)

|                  | 2006     | 2007     |
|------------------|----------|----------|
| powiat krakowski | 2 129,42 | 2 956,56 |
| powiat wielicki  | 1 873,92 | 2 547,87 |

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnr.pl

**Tabela 37.**

Charakterystyki liczbowe wtórnego rynku domów w gminach powiatu krakowskiego w 2007 roku

| Gmina                  | Liczba Transakcji | Obrót (tys. zł) | Średnia Cena Transakcyjna (zł) | Średnia cena 1m <sup>2</sup> |
|------------------------|-------------------|-----------------|--------------------------------|------------------------------|
| Czernichów             | 29                | 5 991           | 206 614                        | 2 357,62                     |
| Igołomia-Wawrzeńczyce  | 8                 | 1 235           | 154 375                        | 2 956,88                     |
| Iwanowice              | 14                | 3 880           | 277 143                        | 2 556,56                     |
| Jerzmanowice-Przebinia | 11                | 2 151           | 195 537                        | 3 506,24                     |
| Kocmyrzów-Luborzyca    | 33                | 6 784           | 205 604                        | 1 571,64                     |
| Krzyszowice            | 47                | 8 885           | 189 032                        | 2 139,10                     |
| Liszki                 | 37                | 12 041          | 325 432                        | 3 371,94                     |
| Michałowice            | 28                | 12 506          | 446 643                        | 3 163,19                     |
| Mogilany               | 55                | 27 778          | 505 046                        | 3 473,63                     |
| Skała                  | 10                | 2 008           | 200 800                        | 2 315,06                     |
| Skawina                | 41                | 10 293          | 251 037                        | 2 598,61                     |
| Słomniki               | 27                | 3 725           | 137 963                        | 2 035,47                     |
| Sułoszowa              | 9                 | 976             | 108 444                        | 2 724,77                     |
| Świątyni Górne         | 15                | 4 704           | 313 613                        | 2 490,48                     |
| Wielka Wieś            | 22                | 11 627          | 528 521                        | 4 013,65                     |
| Zabierzów              | 32                | 11 986          | 374 547                        | 3 943,81                     |
| Zielonki               | 47                | 23 835          | 507 124                        | 3 391,19                     |

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnr.pl

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



Gmina Niepołomice przeżywa okres dynamicznego rozwoju, przyciągając inwestorów indywidualnych i duże koncerny krajowe i zagraniczne. Wraz z nowymi inwestycjami komercyjnymi i budową infrastruktury drogowej (autostrada A4 Kraków – Przemyśl), rośnie tu też liczba sprzedawanych domów mieszkalnych. Ceny są coraz wyższe, gdyż oferta domów do sprzedaży nie nadąża za popytem. W 2007 roku ceny jednostkowe domów Niepołomicach były już wyższe niż w Wieliczce.

**Tabela 38.**  
Charakterystyki liczbowe wtórnego rynku domów w gminach powiatu wielickiego w 2007 roku.

| Gmina       | Liczba Transakcji | Obrót (tys. zł) | Średnia Cena Transakcyjna (zł) | Średnia cena 1m <sup>2</sup> |
|-------------|-------------------|-----------------|--------------------------------|------------------------------|
| Biskupice   | 14                | 3 624           | 258 872                        | 2 512,50                     |
| Gdów        | 23                | 3 785           | 164 565                        | 1 868,06                     |
| Kłaj        | 23                | 3 805           | 165 451                        | 2 411,25                     |
| Niepołomice | 43                | 13 892          | 323 070                        | 3 212,69                     |
| Wieliczka   | 127               | 45 338          | 356 995                        | 2 566,53                     |

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrm.pl

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

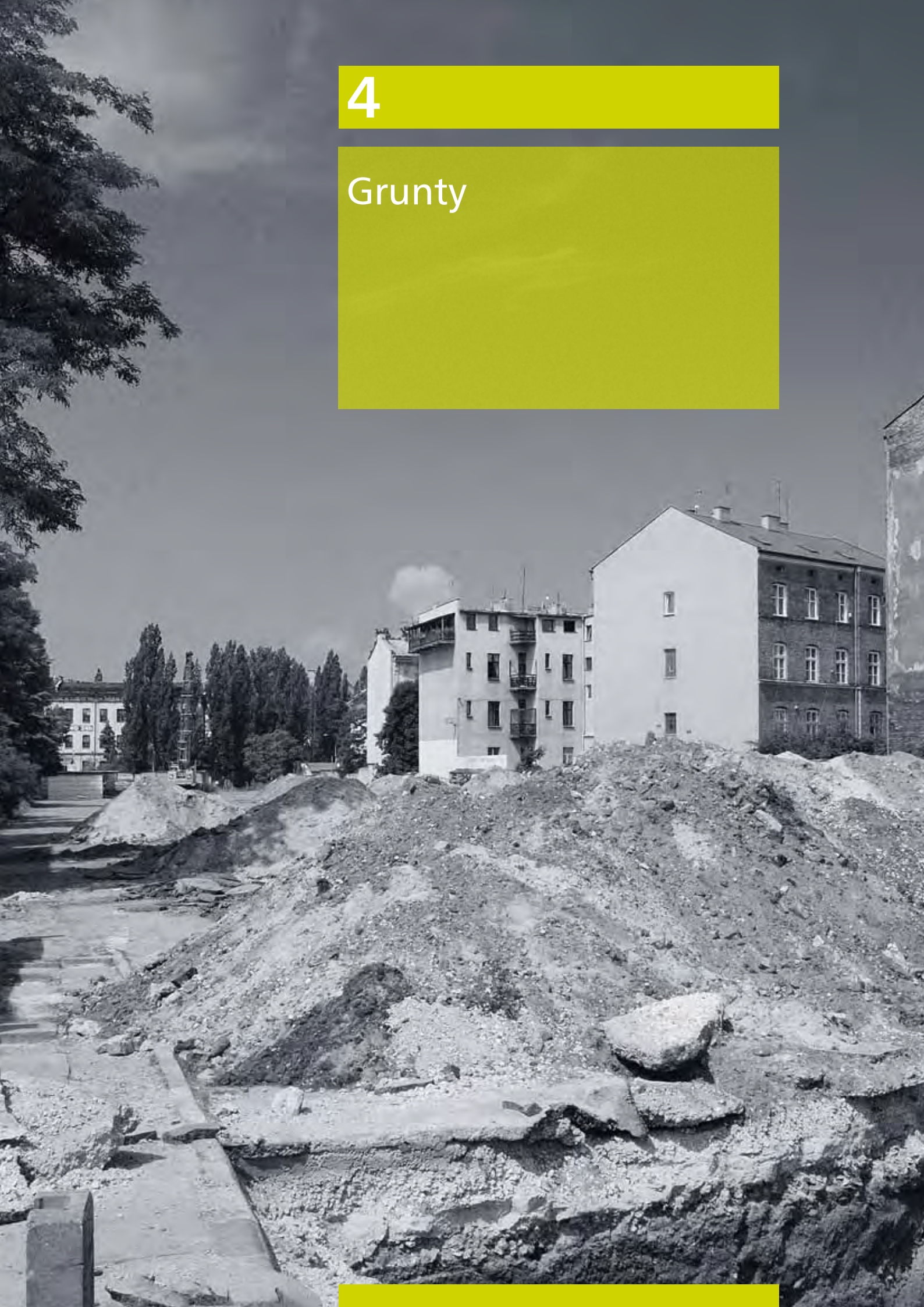
### Wnioski / Tendencje:

- Na jedną inwestycję deweloperską domów jednorodzinnych w obszarze miasta przypada 5 poza jego obszarem. Wyczerpujący się zasób gruntów pod budownictwo jednorodzinne w mieście, wysokie ceny gruntów oraz dążenie właścicieli działek do maksymalizacji zabudowy – to czynniki powodujące przenoszenie inwestycji sektora budownictwa jednorodzinnego na tereny przylegających gmin, zarówno w powiecie krakowskim, jak i wielickim.
- Najchętniej nabywane są nieruchomości położone na północ i na południe od Krakowa. Największy popyt występuje na domy mniejsze (do 200 m<sup>2</sup>), wybudowane po 1990 roku. Zielonki, Zabierzów i Wieliczka to najmodniejsze gminy podkrakowskie, w których aktywni są deweloperzy.
- Średni wzrost cen domów w roku 2007 w stosunku do 2006 roku w powiecie krakowskim wyniósł 30%, a w powiecie wielickim 20%.
- Na rynku wtórnym dużym zainteresowaniem cieszą się domy do indywidualnego wykończenia oraz stare domy do generalnego remontu lub przebudowy, natomiast najtrudniej sprzedać domy z lat 70-80-tych.



4

## Grunty



# 4.1

## Grunty w Krakowie



W roku 2006, wartość wynikająca ze zrealizowanych transakcji gruntami wyniosła około 1,1 mld zł. W roku 2007 kwota ta osiągnęła rekordową wielkość, przekraczając 2,5 mld zł. Na rynku lokalnym pojawiły się, wcześniej należące do rzadkości, transakcje opiewające na kilkadziesiąt i kilkaset milionów złotych. Wiele transakcji realizowano poprzez zakup spółek celowych, których jedynymi aktywami były tereny inwestycyjne.

Wartość transakcji gruntami w roku 2006 to około 30% wszystkich transakcji na rynku nieruchomości w Krakowie. W roku 2007 udział ten powiększył się i przekroczył 35%. Zdecydowanie przeważał obrót prawem własności, sprzedaż prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowił zaledwie około 10% ogólnej ilości zawieranych umów sprzedaży.

Od końca 2003 roku, a zwłaszcza po wejściu Polski do Unii Europejskiej (w 2004 roku), utrzymuje się w silny trend wzrostowy cen gruntów. Średnia cena za 1m<sup>2</sup> gruntu na terenie Krakowa, według notowań z roku 2007 roku, była o ponad 170% wyższa niż w roku 2003.

W Krakowie w latach 2006 i 2007 utrzymywała się mocno wzrostowa tendencja dotycząca liczby zawartych transakcji gruntami i wielkości obrotu na tym rynku. W ostatnich dwóch latach nastąpił skokowy przyrost obrotów w porównaniu do lat 2003-2005.

Tabela 39.

Liczba transakcji domami w powiatach krakowskim i wielickim w 2006 i 2007 roku

|                   | 2004       | 2005       | 2006         | 2007         |
|-------------------|------------|------------|--------------|--------------|
| Liczba transakcji | 1 100      | 1 100      | 1 500        | 1 600        |
| Obrót             | 368 mln zł | 380 mln zł | 1 100 mln zł | 2 500 mln zł |

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

\* (dane nie obejmują gruntów nabywanych przez Gminę i Skarb Państwa w związku z realizacją inwestycji w zakresie infrastruktury drogowej)

Tabela 40.

Średnia cena 1m<sup>2</sup> gruntu w latach 2004-2007

|              | 2004   | 2005   | 2006   | 2007   |
|--------------|--------|--------|--------|--------|
| Średnia cena | 194 zł | 231 zł | 301 zł | 398 zł |

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl



Zdecydowanie największy udział w obrocie gruntami mają działki pod budownictwo mieszkaniowe, w szczególności jednorodzinne. Działek tych sprzedaje się coraz więcej – w latach 2006 i 2007 stanowiły one około 60% wszystkich transakcji gruntami budowlanymi. Jest to efekt wzrostu cen mieszkań i poprawy konkurencyjności inwestycji w domy w stosunku do mieszkań w budownictwie wielorodzinnym, jak również powszechnego przekonania, że inwestycja w tym segmencie rynku może przynieść ponadprzeciętny zysk.

Biorąc jednak pod uwagę wartość transakcji w segmencie nieruchomości gruntowych, zdecydowanie największy udział mają działki pod budownictwo mieszkaniowe o wysokiej intensywności zabudowy (zabudowa wielorodzinna) – w roku 2006 było to ponad 50% wartości obrotu na rynku gruntów oraz przeszło 60% w roku 2007. Grunty o przeznaczeniu komercyjnym i przemysłowo-logistycznym w 2006 roku to około 20 % obrotu, natomiast w 2007 – 15 %. Pozostała część obrotów (20-25%) przypadła na działki pod zabudowę jednorodzinna.

Wielkość obrotów wskazuje, iż największy rozwój przeżywał rynek gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Każda działka położona w Śródmieściu, Krowodrzy czy bliższych centrum miasta lokalizacjach Podgórze, która nadawała się pod zabudowę tego typu, osiągała w 2006 roku cenę powyżej 500 zł/m<sup>2</sup>, a w 2007 roku co najmniej 1 000 zł/m<sup>2</sup>. Ceny działek położonych blisko centrum, czy wewnątrz tzw. „drugiej obwodnicy” (między Alejami Trzech Wieszczów a ul. Dietla), w rejonie pomiędzy ulicami Kościuszki a Wrocławską, na Kazimierzu, a także w starej części Podgórze, na Dębnikach, Grzegórkach, w większości przypadków kształtowały się na poziomie kilku tysięcy złotych za 1 m<sup>2</sup>, a średnio od 2 000 – 4 000 zł/m<sup>2</sup>. Najwyższe ceny osiągały działki „przygotowane do inwestycji” – czyli z wydaną decyzją WZ (decyzja o warunkach zabudowy) lub nawet pozwoleniem na budowę.

Wysoki udział rynku działek pod zabudowę mieszkaniową wysokiej intensywności w obrotach potwierdza, iż ten segment osiągnął na przestrzeni ostatnich dwóch lat najwyższą stopę zwrotu z inwestycji spowodowaną mocnym popytem na mieszkania.

Ceny działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna i o niskiej intensywności zabudowy na terenie śródmiejskich dzielnic Krakowa systematycznie rosły. W atrakcyjnej pod tym względem Krowodrzy przeciętna cena w 2007 roku przekroczyła 400 zł/m<sup>2</sup>. Najwyższe ceny za działkę pod budownictwo niskiej intensywności – nawet powyżej 1 300 zł/m<sup>2</sup> – trzeba było zapłacić na Woli Justowskiej. W największym obszarowo Podgórzu, posiadającym rozległe niezagospodarowane tereny, przeciętne ceny kształtowały się w oko-

**Tabela 41.**  
Średnie ceny gruntów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne (o niskiej intensywności zabudowy) zł/1m<sup>2</sup>

|             | 2004 | 2005 | 2006 | 2007           |
|-------------|------|------|------|----------------|
| Śródmieście | 250  | 311  | 500  | nie zanotowano |
| Krowodrza   | 223  | 260  | 360  | 440            |
| Podgórze    | 115  | 114  | 180  | 250            |
| Nowa Huta   | 60   | 80   | 80   | 90             |

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

**Tabela 42.**  
Średnie ceny gruntów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne (o wysokiej intensywności zabudowy) zł/1m<sup>2</sup>

|             | 2004 | 2005        | 2006  | 2007  |
|-------------|------|-------------|-------|-------|
| Śródmieście | 860  | 1 500-1 700 | 1 900 | 2 960 |
| Krowodrza   | 726  | 776         | 850   | 1 990 |
| Podgórze    | 295  | 500         | 600   | 1 230 |
| Nowa Huta   | 175  | 200         | 350   | 480   |

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

licy 250 zł/m<sup>2</sup>, głównie ze względu na duży obrót działkami relatywnie tańszymi na obrzeżach miasta. W wielu lokalizacjach (np. Wola Duchacka, Kliny, Łągowniki, Borek Fałęcki) ceny w przedziale 400-500 zł/m<sup>2</sup> były normą. Średnie ceny na obszarze całej Krowodrzy i Podgórza wzrosły w ciągu roku 2007 przeciętnie o około 40%, chociaż w niektórych lokalizacjach wzrost sięgał nawet 100%. Paradoksalnie, w wielu rejonach utrata ważności Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego dla Krakowa w 2003 roku stworzyła możliwość zabudowy na części dawnych terenów rolnych i zielonych dzięki zasadzie tzw. „dobrego sąsiedztwa” obowiązującej przy wydawaniu decyzji WZ (na obszarach, gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, do uzyskania pozwolenia na budowę konieczna jest wcześniejsza decyzja ustalająca warunki zabudowy; gdy plan obowiązuje – wystawiane są decyzje o pozwoleniu na budowę).

Poziom cen działek komercyjnych w Śródmieściu, Krowodrzy i Podgórzu kształtował się w 2006 roku na średnim poziomie około 600 zł/m<sup>2</sup>, z najwyższymi cenami dochodzącymi do 1 000 zł/m<sup>2</sup>. W 2007 roku poziom cenowy nieznacznie wzrósł, przy znacznym spadku obrotów w tym segmencie rynku. Zauważalny był mocny popyt na działki pod zabudowę hotelową i biurową, który z racji braku odpowiednich terenów nie został w pełni zaspokojony.

W ostatnich dwóch latach na rynku gruntów pod obiekty handlowe obserwowano koncentrację popytu na działkach o powierzchniach rzędu 20-50 arów, przeznaczonych na mniejsze obiekty i pawilony handlowe. Inwestorzy – mając świadomość nasycenia rynku obiektami wielkopowierzchniowymi – penetrowali tzw. „mikro lokalizacje” z mniejszą strefą oddziaływania (osiedla). Działki o takich parametrach osiągały ceny w przedziale od 300 do 800 zł/m<sup>2</sup>.

W odniesieniu do działek przemysłowych, które w zasadzie występują jedynie w Podgórzu i Nowej Hucie, ceny kształtowały się w 2006 roku na poziomie 100-200 zł/m<sup>2</sup>, a w Nowej Hucie 80-180 zł/m<sup>2</sup>. W roku 2007 ceny wzrosły w Podgórzu do poziomu 120-300 zł/m<sup>2</sup>, w Nowej Hucie do 100-250 zł/m<sup>2</sup>.

Drugim dynamicznie rozwijającym się segmentem rynku gruntów – obok przeznaczonych na zabudowę wielorodzinną – był w latach 2006-2007 rynek gruntów przeznaczonych na cele związane z logistyką. Nieprzerwanie od 2003 roku obserwujemy stabilny wzrost zarówno w wartości rocznego obrotu, jak i wielkości powierzchni sprzedanej, a od roku 2005 odnotowano ilościowy i wartościowy skok. W roku 2006 obroty wzrosły do prawie 40 mln zł, a wielkość sprzedanego arealu do prawie 30 ha. Rok 2007 przyniósł obrót zbliżony do 100 mln zł i prawie dwukrotny wzrost sprzedanej powierzchni w stosunku do 2006 roku, tj. około



60 ha. Zwraca uwagę tendencja wzrostu wielkości sprzedawanej powierzchni gruntu w pojedynczej transakcji. Widoczny jest również wzrost cen w tym segmencie. W latach 2004 – 2005 nie zmieniła się dolna granica przedziału cen, natomiast wzrosła górna – do poziomu około 200 zł/m<sup>2</sup>. Wzrosła także średnia cena transakcyjna, która wyniosła w roku 2004 około 60 zł/m<sup>2</sup> i 87 zł/m<sup>2</sup> w roku 2005. W roku 2006 i 2007 górny zakres cen znacznie przekroczył 300 zł/m<sup>2</sup>, a średnia cena 120 zł/m<sup>2</sup>.

Coraz dojrzalszy i wymagający rynek przyciąga inwestorów kupujących grunty i tworzących centra logistyczne z prawdziwego zdarzenia, o powierzchniach rzędu kilkunastu i kilkudziesięciu hektarów.

Rynek jednoznacznie wyznaczył i kształtuje obszary lokalizacji logistyki. Są to tereny w zachodniej części miasta, wokół obwodnicy A4 na wysokości Balic, Siedziny i Podgórek Tynieckich wraz z ciągiem ulicy Skotnickiej, a także przylegającym do Krakowa 180-cio hektarowym obszarem inwestycyjnym w Skawinie.

We wschodniej części Krakowa znajduje się tradycyjnie przemysłowo – komercyjny obszar Rybitw, gdzie tworzone były jedne z pierwszych centrów logistycznych. W ostatnim czasie zyskuje on również na atrakcyjności za sprawą budowy wschodniego odcinka obwodnicy Krakowa, ze zjazdem w rejonie ul. Christo Botewa. Na tym obszarze odnotowuje się największą liczbę transakcji. Tutaj wciąż jeszcze istnieją rezerwy terenowe. Aktualne ceny kształtują się na poziomie 100-300 zł/m<sup>2</sup> i wciąż rosną.

Mające miejsce w Krakowie procesy rewitalizacji przestrzeni miejskiej wpływają na kształt rynku gruntów w mieście. Brak niezabudowanych gruntów przy niezaspokojonym dużym popycie na działki pod zabudowę mieszkaniową w centrum miasta i innych atrakcyjnych lokalizacjach, stanowi mechanizm podtrzymujący proces przejmowania pod inwestycje atrakcyjnie zlokalizowanych, rewitalizowanych terenów poprzemysłowych.

Najważniejsze w 2007 roku przykłady „uwalniania” terenów na inwestycje w związku z rewitalizacją to: w Śródmieściu przemysłowy obszar Grzegórzek od bulwarów wiślanych do al. Pokoju oraz fabryka MADRO przy al. Pokoju; w Podgórzu tereny wzdłuż ulicy Monte Cassino oraz Zabłocie, a w Krowodrzy rejon ul. Wroclawskiej.

#### Wnioski / Tendencje:

- Wartość obrotu transakcji gruntami w roku 2007 to około 35% wszystkich transakcji na rynku.
- Średnia cena za 1m<sup>2</sup> gruntu na terenie Krakowa, według notowań z roku 2007 roku, była o ponad 170% wyższa niż w roku 2003, osiągając poziom niemal 400 zł/m<sup>2</sup>.
- Ze względu na wartość transakcji gruntami, zdecydowanie największy udział w rynku mają działki pod budownictwo mieszkaniowe o wysokiej intensywności zabudowy – przeszło 60% w 2007 roku.
- W ostatnich dwóch latach na rynku gruntów pod obiekty handlowe obserwuje się koncentrację popytu na działkach o powierzchniach rzędu 20-50 arów, przeznaczonych na mniejsze obiekty i pawilony handlowe.
- Rynek gruntów pod logistykę na obszarze Krakowa przeżywa intensywny rozwój, co potwierdza zarówno znaczący wzrost sprzedanej powierzchni gruntów, jak i silny wzrost cen.

# 4.1

## Grunty w obszarze metropolitarnym Krakowa

Wiosna 2007 była przełomowym momentem dla podkrakowskiego rynku nieruchomości, szczególnie w odniesieniu do gruntów. Ceny działek budowlanych rosły w rekordowym tempie i latem, niemal we wszystkich miejscowościach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie Krakowa przekroczyły granicę 200 zł/m<sup>2</sup>.



Liczba transakcji utrzymała się na podobnym poziomie co w 2006 roku, lecz łączna suma obrotów w stosunku do poprzedniego roku wzrosła prawie dwukrotnie

Najliczniejszą, a zarazem charakteryzującą się najszybszym wzrostem cen, grupą transakcji były grunty przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe. One też stanowiły znakomitą większość ogólnej podaży. Gwałtowny wzrost cen sprawił, że na terenie podkrakowskich miejscowości obserwuje się coraz większą intensywność zabudowy w budownictwie mieszkaniowym. Deweloperzy chcąc zmniejszyć udział ceny zakupu gruntu w całkowitym koszcie inwestycji, realizowali budynki w zabudowie bliźniaczej i szeregowej. Nowym zjawiskiem stały się liczne inwestycje w sektorze budownictwa wielorodzinnego, nie tylko w miejscowościach bezpośrednio sąsiadujących z Krakowem, ale także w tych oddalonych od granic miasta.

Drugą pod względem liczebności grupą były transakcje dotyczące gruntów położonych w obszarach o przeznaczeniu rolniczym lub na terenach zielonych. Podobnie jak w poprzednich latach, największa ich liczba miała miejsce

**Tabela 43.**  
Liczba transakcji gruntami w sąsiedztwie Krakowa

|                  | 2006  | 2007  |
|------------------|-------|-------|
| Powiat krakowski | 3 300 | 3 482 |
| Powiat wielicki  | 1 666 | 1 647 |

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

**Tabela 44.**  
Suma obrotów transakcji gruntami w sąsiedztwie Krakowa

|                  | 2006           | 2007           |
|------------------|----------------|----------------|
| Powiat krakowski | 348 925 496 zł | 673 713 006 zł |
| Powiat wielicki  | 122 658 007 zł | 266 449 841 zł |

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl



na terenie gmin Igołomia-Wawrzeńczyce, Słomniki i Kocmyrzów-Luborzyca oraz w powiecie myślenickim.

Pozostałe, nieliczne transakcje, dotyczyły gruntów o przeznaczeniu komercyjnym usługowo – handlowym i przemysłowym. Występowały one głównie w miejscowościach będących siedzibami gmin, w miastach Wieliczka, Krzeszowice, Niepołomice i Skawina oraz w okolicach lotniska (Balice, Szczyglice, Cholerzyn).

W 2007 roku największą liczbę transakcji gruntami (ogólnie, bez rozróżnienia przeznaczenia) odnotowano w gminie Wieliczka, bardzo duży ruch panował również w gminach: Myślenice, Niepołomice, Liszki, Zabierzów i Skawina. Najmniej aktywnym rynkiem, podobnie jak w poprzednich latach, charakteryzowała się położona w otulinie Ojcowskiego Parku Narodowego gmina Sułoszowa oraz typowo rolnicze gminy Igołomia-Wawrzeńczyce i Słomniki.

Średnie jednostkowe ceny działek przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wahały się od ok. 35 zł/m<sup>2</sup> w typowo rolniczych gminach Słomniki i Igołomia-Wawrzeńczyce do ok. 150 zł/m<sup>2</sup> w gminach Zielonki, Mogilany i Wielka Wieś. W najbardziej atrakcyjnych miejscowościach, czyli np. Rząśce, Libertowie, Zielonkach, za typową, 7-10 arową działkę pod budownictwo jednorodzinne trzeba było zapłacić ponad 200 zł/m<sup>2</sup>. W miejscowościach mniej atrakcyjnych trzeba było się liczyć z ceną 100 zł/m<sup>2</sup>. Ceny jednostkowe gruntów, na których można było realizować inwestycje w zakresie budownictwa wyższej intensywności (budynki jednorodzinne w zabudowie szeregowej lub budynki wielorodzinne), wahały się w granicach 300-500 zł/m<sup>2</sup>. Transakcje te występowały głównie w miejscowościach położonych w najbliższym sąsiedztwie Krakowa.

Ceny gruntów o przeznaczeniu rolniczym oraz gruntów oznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny zielone, były bardzo zróżnicowane. Na obszarach oddalonych od terenów zurbanizowanych, posiadających słabo rozwiniętą sieć dróg ceny kształtowały się na poziomie 5-10 zł/m<sup>2</sup>. W sąsiedztwie terenów zurbanizowanych były znacznie wyższe i w najbardziej atrakcyjnych miejscowościach sięgały nawet 30 zł/m<sup>2</sup>.

Ceny gruntów komercyjnych (w tym przemysłowych) wahały się w granicach 70-150 zł/m<sup>2</sup> (na terenie Niepołomic i Skawiny) oraz 100-350 zł/m<sup>2</sup> (w okolicach Zabierzowa i portu lotniczego w Balicach).

Tabela 45.

Liczba transakcji gruntami w 2007 roku oraz średnie ceny gruntów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne (za m<sup>2</sup>)

|                          | transakcje 2007 | cena 2006 | cena 2007 |
|--------------------------|-----------------|-----------|-----------|
| <b>Powiat krakowski</b>  |                 |           |           |
| Czernichów               | 232             | 32,18     | 55,47     |
| Igołomia-Wawrzeńczyce    | 46              | 17,13     | 35,31     |
| Iwanowice                | 126             | 32,62     | 67,96     |
| Jerzmanowice-Przegonia   | 116             | 38,34     | 63,01     |
| Kocmyrzów-Luborzyca      | 286             | 33,99     | 56,76     |
| Krzeszowice              | 218             | 43,92     | 59,82     |
| Liszki                   | 374             | 57,62     | 95,56     |
| Michałowice              | 244             | 73,95     | 126,32    |
| Mogilany                 | 277             | 92,44     | 148,83    |
| Skała                    | 118             | 35,88     | 55,53     |
| Skawina                  | 358             | 51,64     | 68,86     |
| Słomniki                 | 124             | 22,53     | 34,73     |
| Sułoszowa                | 32              | 18,36     | 46,65     |
| Świątniki Górne          | 124             | 48,98     | 92,72     |
| Wielka Wieś              | 200             | 92,53     | 145,98    |
| Zabierzów                | 369             | 93,89     | 124,22    |
| Zielonki                 | 199             | 100,71    | 154,47    |
| <b>Powiat wielicki</b>   |                 |           |           |
| Biskupice                | 241             | 28,48     | 53,63     |
| Gdów                     | 213             | 23,32     | 29,21     |
| Kłaj                     | 120             | 19,46     | 38,73     |
| Niepołomice              | 387             | 52,25     | 79,00     |
| Wieliczka                | 611             | 57,29     | 90,62     |
| <b>Powiat myślenicki</b> |                 |           |           |
| Myślenice                | 432             | 55,80     | 68,46     |
| Dobczyce                 | 171             | 31,43     | 35,30     |
| Siepraw                  | 99              | 38,78     | 41,04     |
| Raciechowice             | 61              | 21,72     | 21,42     |
| Sułkowice                | 102             | 22,11     | 35,71     |

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnr.pl

## Wnioski / Tendencje:

- Ceny podkrakowskich działek budowlanych w 2007 roku rosły, przekraczając granicę 200 zł/m<sup>2</sup>. Liczba transakcji utrzymała się na podobnym poziomie co w 2006 roku, lecz łączna suma obrotów w stosunku do poprzedniego roku wzrosła prawie dwukrotnie.
- Najliczniejszą, a zarazem charakteryzującą się najszybszym wzrostem cen, grupą transakcji były grunty przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe Nowym zjawiskiem były liczne inwestycje w sektorze budownictwa wielorodzinnego, nie tylko w miejscowościach bezpośrednio sąsiadujących z Krakowem, ale także w tych oddalonych od miasta.
- W 2007 roku największą liczbę transakcji gruntami odnotowano w gminie Wieliczka, bardzo duży ruch panował również w gminie Myślenice, Niepołomice, Liszki, Zabierzów i Skawina.
- Średnie jednostkowe ceny działek przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wahały się od ok. 35 zł/m<sup>2</sup> do ponad 200 zł/m<sup>2</sup> w najbardziej atrakcyjnych miejscach (np. Rząśka, Libertów, Zielonki)
- Ceny jednostkowe gruntów, na których można realizować inwestycje w zakresie budownictwa wyższej intensywności (budynki jednorodzinne w zabudowie szeregowej lub budynki wielorodzinne), wahały się w granicach 300-500 zł/m<sup>2</sup>. Transakcje te występowały głównie w miejscowościach położonych w najbliższym sąsiedztwie Krakowa.

# 5

## Powierzchnie handlowe



Łączna powierzchnia handlowa w nowoczesnych centrach osiągnęła w końcu roku 2007 poziom 445 tys m<sup>2</sup>. W 2007 roku otwarto tylko jedno centrum handlowe „Solvay Park”, przy ul. Zakopiańskiej (vis a vis centrum handlowego „Zakopianka”), o powierzchni 23 500 m<sup>2</sup>. Jest to najmniejsza z funkcjonujących obecnie galerii handlowych w Krakowie.

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

### Centra handlowe:

- Galeria Kazimierz – inwestor Globe Trade Centre (GTC); powierzchnia handlowa i rozrywkowa zajmuje łącznie ponad 36 000 m<sup>2</sup>, łącznie z multikinem;
- Kraków Plaza zajmuje łącznie ponad 40 000 m<sup>2</sup>, w tym kino z 9 salami projekcyjnymi, a także ekranem IMAX, kręgielnia, dyskoteka i sala bilardowa;
- Galeria Krakowska o powierzchni około 60 000 m<sup>2</sup>
- Galeria Solvay Park o powierzchni 23 500 m<sup>2</sup>, najmniejsza, nowootwarta powierzchnia wyłącznie handlowa
- Galerie: M1, Czyżyny i Krokus zbudowane wokół hipermarketów

### Hipermarkety branży spożywczej:

Carrefour (3), Tesco (2), Kaufland (1), Real (2).

Rynek powierzchni handlowych w Krakowie po okresie gwałtownego przyrostu nowoczesnych obiektów, jaki miał miejsce na przełomie wieków, w ostatnich kilku latach znajduje się w fazie nieco spokojniejszego rozwoju.

Tabela 46.  
Wielkość powierzchni handlowej w poszczególnych segmentach rynku

| Segment rynku             | Powierzchnia w m <sup>2</sup> |
|---------------------------|-------------------------------|
| Galerie handlowe          | 163 500                       |
| Sieciowe sklepy osiedlowe | 22 000                        |
| Hipermarkety              | 108 000                       |
| Cash & Carry              | 30 000                        |
| Supermarkety              | 24 500                        |
| Hipermarkety budowlane    | 80 000                        |
| Dyskonty                  | 16 500                        |
| <b>Razem</b>              | <b>444 500</b>                |

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

#### Hipermarkety branży budowlanej:

Castorama (3), Obi (2), Praktiker (1), Leroy Merlin (2, w tym jeden poza Krakowem, lecz tuż przy granicach administracyjnych miasta).

#### Obiekty typu Cash and Carry

Makro Cash&Carry, Selgros.

#### Supermarkety:

Albert, Tesco, Champion, Elea, Alma.

#### Dyskonty:

Biedronka, Plus, Lidl.

#### Sieciowe sklepy osiedlowe:

Polomarket, Aldi, Avita, Spar, Jubilat, Lewiatan, Żabka, Kefirek.

#### Sklepy wzdłuż głównych ulic w centrum miasta.

#### Pozostałe rozproszone powierzchnie handlowe.

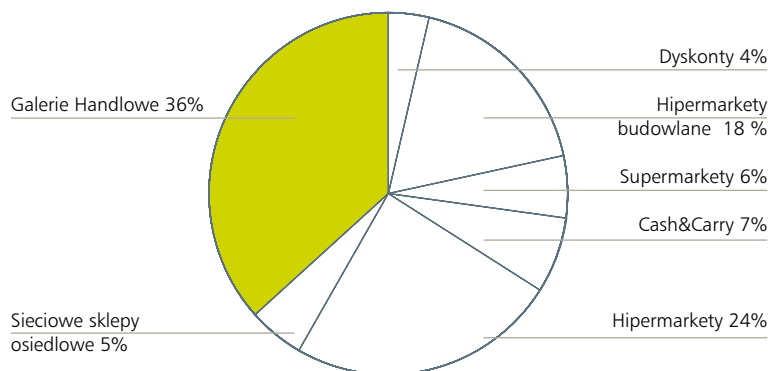
W ostatnich latach obserwuje się zastój w powstawaniu nowych hipermarketów. Jest to spowodowane ograniczeniami prawnymi dotyczącymi budowy sklepów o powierzchni powyżej 2 000m<sup>2</sup>, jako konkurencji dla mniejszych sklepów i drobnego handlu.

Kraków w porównaniu z innymi miastami wykazuje średnie nasycenie obiektami wielkopowierzchniowymi. Rynek supermarketów, w wyniku wysokich cen gruntów komercyjnych oraz ograniczeń urbanistycznych, rozwija się w sposób nieco odmienny niż w innych miastach. W Krakowie nie powstają już wolnostojące obiekty handlowe wznoszone w technologii lekkiej konstrukcji stalowej. W poprzednich latach odnotowano nieliczne tego typu inwestycje (Elea, Champion, Kaufland). Obecnie operatorzy sieci handlowych zaczynają wynajmować powierzchnie zlokalizowane na parterze budynków mieszkalnych lub w lokalnych centrach handlowych (Carrefour – ul. Łokietka, Carrefour Express – ul. Lea i Albert – ul. Bobrzyńskiego).

Rynek sklepów dyskontowych, charakteryzujący się ograniczonym asortymentem towarów w stosunkowo niskich cenach, z uwagi na wzrost oczekiwań klientów względem jakości obsługi oraz wyboru towarów, ulega znacznym zmianom. Następuje stopniowe zatarcie różnic pomiędzy supermarketami a sklepami dyskontowymi. Powyższe tendencje widoczne są szczególnie w sieci Biedronka, która sukcesywnie przeprowadza remodeling swoich sklepów. W Krakowie pojawiły się delikatesy wielkopowierzchniowe obecne w większych aglomeracjach miejskich – Bomi i Alma. Firma Alma Market jako pierwsza uruchomiła w 2005 r. tego typu delikatesy w Galerii Kazimierz. Rozwój nowej formuły delikatesów wielkopowierzchniowych spowodowany jest dobrą kondycją finansową klientów aglomeracji miejskich oraz chęcią zakupu towarów z „wyższej półki”, często niedostępnych w tradycyjnych marketach.

Wykres 12.

Struktura powierzchni handlowej w Krakowie (nie obejmuje sklepów o pow. poniżej 120m<sup>2</sup>)



Sieciowe sklepy osiedlowe nadal utrzymują silną pozycję na rynku nieruchomości handlowych. Liczne obiekty handlowe powstały na bazie istniejących w latach osiemdziesiątych sklepów spożywczych (np. sieć ABC przejęta przez Polo Market). W ostatnich latach powstało również wiele sklepów w wyniku adaptacji obiektów pełniących dotychczas inne funkcje – dobrym przykładem są sklepy Kefirek czy Żabka.

Należy podkreślić pewne zacieranie się wyrazistości podziału powierzchni handlowej na galerie handlowe i hipermarkety. Coraz częściej w ramach galerii handlowych znaczna część powierzchni wynajmowana jest przez hipermarkety spożywcze i budowlane (Leroy Merlin w CH Czyżyny, Praktiker w M1) i supermarkety (Carrefour w Galerii Plaza i Galerii Krakowskiej). Hipermarkety w obrębie miasta Krakowa połączone są z galeriami handlowymi, tworząc ponaddzielnicowe centra handlowe np. CH Zakopianka, CH M1, CH Krokus, CH Czyżyny.

W Krakowie dostępne są również powierzchnie w adaptowanych kamienicach przystosowanych do pełnienia funkcji handlowych (Rynek Główny 13, Galeria Centrum (róg ul. Anny i ul. Wiślniej), Herbewo przy al. Słowackiego). Z uwagi na wspomniane wcześniej ograniczenia w rozwoju sieci handlowych dotyczące budowy nowych obiektów, następuje polaryzacja rynku przejawiająca się głównie w przejściach sieci, które zdecydowały się na ograniczenie lub likwidację działalności na rynku lokalnym oraz ogólnokrajowym. Na rynku krakowskim powyższy proces uwidocznił się poprzez następujące przejścia;

- sieci ABC poprzez Polo Market w 2006 r.
- sieci Julius Meinl przez Tesco w 2005 r, oraz na rynku ogólnopolskim:
- sieci Leader Price poprzez Tesco w 2006 r
- hipermarketów Geant poprzez grupę Metro w 2006 r.
- firmy Ahold (sklepy Hypernova i Albert) przez Carrefour

Ponieważ krakowski rynek nieruchomości wykazuje jeszcze znaczny niedobór obiektów handlowych, niemal wszystkie obecne w Polsce sieciowe firmy handlowe planują nowe inwestycje w ramach centrów handlowych, hiper- i supermarketów, między innymi:

- firma TriGránit rozpoczęła budowę centrum handlowo-rozrywkowego o powierzchni ponad 100 tys m<sup>2</sup> z hipermarketem Auchan oraz 3 biurami klasy A (o powierzchni 30 000 m<sup>2</sup>) na terenach byłych Zakładów Chemicznych „Bonarka”.
- firma Neinver prowadzi przygotowania do budowy centrum handlowego o powierzchni 15 000 m<sup>2</sup> w pobliżu autostrady A-4.

**Tabela 47.**  
Stawki czynszowe najmu powierzchni handlowych w Krakowie

| Rodzaj obiektu   | Stawki   |
|--|--|
| Delikatesy wielkopowierzchniowe  | 40 zł/m <sup>2</sup> + 7-8 zł/m <sup>2</sup> obsługa   |
| Supermarkety   | od 30 zł/m <sup>2</sup><br>(wynajem powierzchni w stanie surowym)<br>do 54 zł/m <sup>2</sup><br>(wynajem powierzchni pod klucz)  |
| Dyskonty   | 25-35 zł/m <sup>2</sup>  |
| Sklepy osiedlowe   | 20-30 zł/m <sup>2</sup>  |
| Sklepy w galeriach handlowych  | ceny uzależnione są od metrażu, głównych najemców wielkości galerii i kształtują się na poziomie od 70 zł/m <sup>2</sup> do 130 zł/m <sup>2</sup> w małych galeriach handlowych zlokalizowanych przy supermarketach i 80-200 zł/m <sup>2</sup> w renomowanych galeriach handlowych |
| Sklepy przy głównych ciągach pieszych w obrębie Starego Miasta (np. Floriańska, Szewska, Grodzka)              | 150-400 zł/m <sup>2</sup>  |
| Sklepy przy głównych ulicach w centrum (np. Karmelicka, Zwierzyniecka, Długa, Starowiślna, Stradom, Krakowska) | 80-200 zł/m <sup>2</sup>   |

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrm.pl



Przeciętne stawki najmu obserwowane na rynku nieruchomości od 2006 roku nie uległy zmianie. Natomiast zdecydowanie uległa zmniejszeniu ilość wolnych powierzchni do wynajęcia w galeriach i centrach handlowych. Na przełomie 2007 i 2008 roku jedynie CH Plaza oferowała większą ilość rodzajów powierzchni do wynajęcia.

Ważnym uczestnikiem rynku powierzchni handlowych jest Gmina Kraków i spółdzielnie mieszkaniowe. Zasób lokali należących do gminy to około 170 000 m<sup>2</sup> – położonych głównie w budynkach mieszkalnych na parterach. Ich część wynajmowana jest po stawkach niekomercyjnych. Gmina stopniowo zmniejsza liczbę umów zawieranych w taki sposób i rozpoczyna sprzedaż lokali użytkowych.



#### Wnioski / Tendencje:

- Kraków czeka w najbliższym okresie rozwój rynku nieruchomości handlowych poprzez nowe inwestycje – budowa dużych centrów handlowo-rozrywkowych i mniejszych obiektów osiedlowych.
- Zmiany na rynku nieruchomości handlowych w Krakowie w ostatnich kilku latach dotyczyły:
  - rozwoju dużych centrów handlowych
  - rozwoju sklepów delikatesowych
  - braku przyrostu wolnostojących obiektów handlowych typu supermarkety
  - ograniczonego rozwoju hipermarketów
- Zasadnicze przyczyny wskazanych wyżej przeobrażeń to:
  - wzrost cen nieruchomości
  - rosnące wymagania klientów (kultura zakupów, asortyment)
  - ograniczenia planistyczne, długotrwałość procedur administracyjnych
  - relatywnie mała ilość nowoczesnej powierzchni handlowej w stosunku do ilości mieszkańców na tle innych dużych miast.

# 6.

## Powierzchnie magazynowe

Dobre położenie – na trasie łączącej przemysłowy Śląsk oraz południowo – zachodnią część kraju, w tym Niemcy oraz Czechy z województwami wschodnimi oraz Ukrainą czy wreszcie centralną Polskę z Zakopanem – powoduje, iż Kraków postrzegany jest jako atrakcyjna lokalizacja dla obiektów magazynowych. Popyt na tego typu nieruchomości jest duży i stale rośnie.



W samym Krakowie rejonem szczególnego zainteresowania inwestorów są dzielnice Podgórze oraz Nowa Huta. Sprzyjają temu dobre zaplecze już istniejących obiektów (po dawnych terenach i obiektach przemysłowych) oraz znaczny potencjał drzemący w terenach możliwych do zagospodarowania.

W Śródmieściu oraz Krowodrzy brakuje możliwości inwestowania w obiekty magazynowo-składowe. Spowodowane jest to odmiennym charakterem zabudowy tych dzielnic oraz ich dużej atrakcyjności dla funkcji mieszkaniowych i komercyjnych, a co z tego wynika wysokich cen gruntów, zbyt dużego zagęszczenia zabudowy oraz ograniczeń komunikacyjnych. Dotychczasowe tereny zakładów przemysłowych i centrów magazynowych są rewitalizowane pod kątem funkcji mieszkaniowych i komercyjnych.

Na terenie Krakowa oraz regionu duże znaczenie odgrywa krakowska Specjalna Strefa Ekonomiczna. Obecnie obejmuje ona łączny obszar 298,88 ha, podzielony na podstrefy inwestycyjne o zróżnicowanym charakterze zabudowy.

Tabela 48.  
Wartość obrotu obiektami magazynowo-produkcyjnymi

|             | 2006 (I-XII)   | 2006 (I-IX)      | 2007 (I-IX)   | zmiana* |
|-------------|----------------|------------------|---------------|---------|
| Krowodrza   | 7 521 650 zł   | 6 966 900,00 zł  | 28 386 400 zł | 407%    |
| Śródmieście | 107 735 890 zł | 74 503 190,00 zł | 66 488 999 zł | 89%     |
| Nowa Huta   | 86 337 673 zł  | 52 460 083,45 zł | 10 996 604 zł | 21%     |
| Podgórze    | 144 530 037 zł | 91 860 825,44 zł | 67 718 582 zł | 73.7%   |

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl  
\*zmiana – analogiczny okres roku ubiegłego = 100%

Lata 2006 i 2007 nie przyniosły spektakularnych transakcji w segmencie obiektów magazynowych. Do najciekawszych kontraktów w 2007 roku można zaliczyć sprzedaż kompleksu magazynowo-składowego w Płaszowie (o powierzchni użytkowej 5 600 m<sup>2</sup>) oraz kompleksu na Rybitwach (o powierzchni użytkowej 5 200 m<sup>2</sup>).

Wśród obiektów sprzedanych i oferowanych do sprzedaży pojawiają się – z powodu bardzo małej podaży terenów inwestycyjnych – niemal wyłącznie budynki starsze.

Powierzchnia magazynowa wolna do wynajęcia w 2007 roku szacowana była na ok. 28 000 m<sup>2</sup>. Przeciętny poziom czynszu za wynajem powierzchni magazynowej kształtował się na poziomie 20 zł/m<sup>2</sup>. Równocześnie oferowana cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej (obiekty w dobrym i bardzo dobrym stanie technicznym) osiągnęła poziom 3500 zł. Daje to przeciętną stopę zwrotu z zainwestowanego kapitału na poziomie ok. 6% w skali roku.

Analizując rynek powierzchni magazynowych w Krakowie nie sposób pominąć terenów wokół miasta, które choć formalnie zlokalizowane są w innych gminach, to pełnią funkcję komplementarną wobec Krakowa. Do rejonów tych zaliczyć należy:

#### na północny zachód od Krakowa

– Modlniczkę oraz Balice (wykorzystujące bardzo dobre warunki komunikacyjne oraz bliskość lotniska)

#### na południowy zachód od Krakowa

– Skawinę (od kilku lat powstaje tam strefa inwestycyjna oferując łącznie ok. 180 ha gruntów),

#### na południowy wschód od Krakowa

– Niepotomice (gdzie utworzono podstrefę krakowskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej).

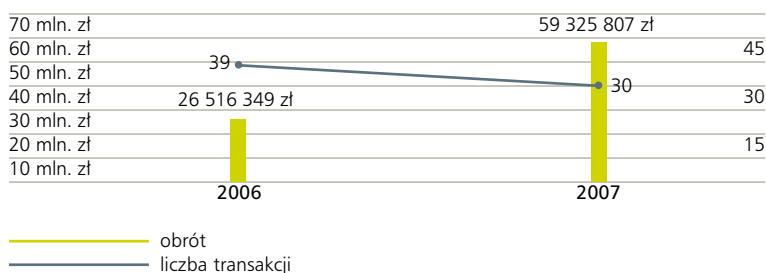
Przewagą tych miejscowości jest bardzo dobra dostępność komunikacyjna (rozміщення w sąsiedztwie obwodnicy Krakowa, w pobliżu węzłów komunikacyjnych), większa podaż gruntów (spowodowana również tym, iż wspomniane gminy dysponują aktualnymi planami zagospodarowania przestrzennego) oraz niższe od krakowskich ceny gruntów. To właśnie na terenie Modlniczki (w sąsiedztwie obwodnicy) planowana jest, przez międzynarodową firmę, budowa największego centrum logistycznego o powierzchni niemal 158 000 m<sup>2</sup>. W 2007 roku wzrósł popyt na wskazane wyżej nowe obszary koncentracji inwestycji przemysłowych i logistycznych, na co wskazuje zdecydowany wzrost wolumenu sprzedaży obiektów magazynowo – produkcyjnych.

**Tabela 49.**  
Obrót obiektami magazynowo-produkcyjnymi

|             | 2006 (I-XII) | 2006 (I-IX) | 2007 (I-IX) | zmiana* |
|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
| Krowodrza   | 8            | 7           | 7           | 100%    |
| Śródmieście | 14           | 10          | 3           | 30%     |
| Nowa Huta   | 24           | 22          | 11          | 50%     |
| Podgórze    | 44           | 43          | 26          | 60,5%   |

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl  
\*zmiana – analogiczny okres roku ubiegłego = 100%

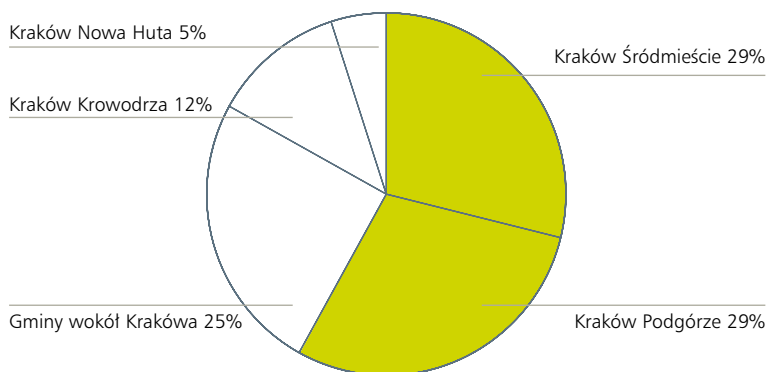
**Wykres 13.**  
Wartość sprzedaży obiektów magazynowo-produkcyjnych w podkrakowskich gminach



O rosnącym znaczeniu terenów logistycznych wokół Krakowa świadczy ich znaczny udział w łącznej wartości sprzedaży budynków magazynowo-produkcyjnych. W 2007 roku aż 25% kapitału inwestorów rynku logistycznego ulokowane zostało w obiekty magazynowe poza obszarem metropolitarnym Krakowa. W Niepołomicach oraz w Balicach zawarto 2 transakcje sprzedaży obiektów magazynowo-produkcyjnych na kwoty ponad 10 mln zł każda, przy cenie jednostkowej obiektu 2 100zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (w Niepołomicach) oraz 3 350zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (w Balicach).

Wykres 14.

Analiza wartościowa sprzedaży budynków magazynowo-produkcyjnych w 2007 roku – podział terytorialny



#### Wnioski / Tendencje:

- W samym Krakowie, w ciągu ostatnich dwóch lat, nie zanotowano większych zmian na rynku logistycznym, jednak atrakcyjne położenie miasta, sieć dróg tranzytowych, intensywnie rozwijający się port lotniczy oraz duży rynek konsumencki sprawiają, że rośnie zapotrzebowanie na nowoczesne powierzchnie magazynowe.
- W skali kraju, stolica Małopolski jest wymieniana jako rynek rozwijający się w sektorze logistycznym. Jednocześnie zgłaszane jest zapotrzebowanie na tego typu inwestycje. Jest to potwierdzenie słuszności polityki planistycznej Gminy, zmierzającej do kreowania w planach zagospodarowania przestrzennego terenów przeznaczonych na funkcje związane z logistyką.
- Można się spodziewać iż zainteresowanie terenami wokół Krakowa (głównie zachodnimi, południowo-zachodnimi oraz południowymi) będzie wzrastało. Już teraz notowane są transakcje zakupu dużych terenów pod centra logistyczne, oprócz wspomnianej Modlniczki również w Skawinie, Niepołomicach oraz rejonie Balic.



# 7.

## Powierzchnie biurowe

Kraków jest coraz popularniejszym miastem dla zagranicznych inwestorów. Miasto oferuje wykwalifikowaną kadrę, zaplecze naukowo-badawcze, atrakcyjne koszty zatrudnienia i zalety Specjalnej Strefy Ekonomicznej, w której można skorzystać ze zwolnień podatkowych. Rezultatem tej sytuacji jest stały wzrost popytu na nowoczesne powierzchnie biurowe.



W Krakowie duże business parki lokowane są poza ścisłym centrum. Przykładem największych tego typu inwestycji jest Buma Square Business Park usytuowany tuż za Rondem Matecznego na trasie wylotowej w kierunku Zakopanego oraz Kraków Business Park (KBP) położony w Zabierzowie, tuż za zachodnimi granicami Krakowa, z doskonałym połączeniem z autostradą A4 łączącą m.in. Kraków, Katowice i Wrocław. Na Starym Mieście nie lokuje się nowoczesnych biurowców klasy A. Najbliższe centrum biurowe oferujące powierzchnie biurowe klasy A to Centrum Biurowe Lubicz.

Obecny zasób nowoczesnej powierzchni biurowej na wynajem w Krakowie wynosi prawie 200 000 m<sup>2</sup>. Ponad 40 000 m<sup>2</sup> zostało oddanych w 2007 roku, głównie dzięki ukończeniu budynku Newton realizowanego przez Globe Trade Center, kolejnych etapów inwestycji Kraków Business Park w Zabierzowie, Rondo Business Park zbudowanego przez firmę Buma i obiektu Wielicka 72 zrealizowanego przez MIX Nieruchomości. W 2008 roku przewiduje się oddanie dodatkowych 40 000 m<sup>2</sup> wysokiej klasy powierzchni biurowej. Główne inwestycje,

**Tabela 50.**  
Ceny kupna powierzchni biurowej

Średnia zaktualizowana na 2007 roku cena budynku biurowego (zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej)

| Lokalizacja                | Cena        |
|----------------------------|-------------|
| Stare Miasto / Śródmieście | 6 000-8 000 |
| Poza centrum               | 3 000-6 000 |

Średnia zaktualizowana na 2007 roku cena lokalu biurowego (zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej)

| Lokalizacja                | Cena         |
|----------------------------|--------------|
| Stare Miasto / Śródmieście | 7 000-12 000 |
| Poza centrum               | 4 000-6 000  |

Źródło: Ober-Haus Nieruchomości

które będą przekazane w użytkowanie w 2008 to: Edison – trzeci budynek przy ul. Armii Krajowej realizowany przez GTC (10 300 m<sup>2</sup>), Centrum Biurowe Kazimierz – również GTC (12 600 m<sup>2</sup>) i kolejne etapy KBP.

Rok 2007 przyniósł niewielki wzrost czynszów. Cena wynajmu powierzchni klasy A wahała się pomiędzy 50 a 65 PLN/m<sup>2</sup> (14-18 EUR) miesięcznie. Powierzchnia klasy B poza centrum była wynajmowana w cenie od 40 do 54 PLN/m<sup>2</sup> (11-5 EUR), natomiast w Starym Mieście od 58 do 72 PLN/m<sup>2</sup> (16-20 EUR). Koszty eksploatacyjne w zależności od standardu budynku kształtowały się na poziomie od 7 do 22 PLN/m<sup>2</sup> (2-6 EUR).

Główne obiekty biurowe:

**CB Lubicz** – biurowiec klasy A, położony w ścisłym centrum Krakowa przy ul. Lubicz 23 (u zbiegu ul. Lubicz i Rakowickiej), charakteryzuje się bardzo wysokim standardem. Budynek 6-kondygnacyjny z dwu poziomowym podziemnym parkingiem, oferujący 11 800 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej. Głównymi najemcami są: International Paper, PriceWaterhouseCoopers, Capgemini, Fortis Bank.

**Buma Square** – nowoczesne, wielofunkcyjne obiekty położone w południowej części Krakowa, przy ul. Wadowickiej (tuż za Rondem Matecznego w kierunku Zakopanego). Powierzchnia kompleksu wynosi 36 000 m<sup>2</sup> i obecnie jest wynajęta w całości. Głównymi najemcami są firmy takie jak: Motorola, Tesco, BZ WBK, Provident, Electrolux, Slovnaft i Capgemini.

**Euromarket** – biurowiec oferujący 12 000 m<sup>2</sup> powierzchni, położony w zachodniej części Krakowa przy ul. Jasnogórskiej 1. Budynek jest wynajęty w całości, a głównymi najemcami są: OPEL, BP i Fortis Bank.

**Galileo** – nowoczesny biurowiec oferujący 10 300 m<sup>2</sup>, zrealizowany przez GTC jako część zespołu biurowców, w zachodniej części Krakowa przy ul. Armii Krajowej (róg z ul. Przybyszewskiego). Budynek jest obecnie w całości wynajęty przez IBM Consulting, Raiffeisen Bank, KPMG, Grupę Lotos.

**Newton** – drugi oddany przy ul. Armii Krajowej biurowiec firmy GTC. Oferowana powierzchnia wynosi 10 300 m<sup>2</sup> i jest wynajęta głównie przez IBM, Deloitte, Fortis i Hewitt.

**Cracovia Business Center** – jeden z pierwszych nowoczesnych krakowskich budynków położony przy Al. Pokoju (przy Rondzie Grzegórzeckim), jest również najwyższym budynkiem w mieście. Większość z 14 000 m<sup>2</sup> oferowanej powierzchni biurowej jest wynajęta przez Bank Pekao S. A.

**Kraków Business Park Zabierzów** (KBP Zabierzów) – zlokalizowany w Zabierzowie (ul. Krakowska 280) przy zachodniej granicy Krakowa, w bliskości autostrady A4 i portu lotniczego w Balicach. Powierzchnia biurowa wynosi ok. 30 000 m<sup>2</sup> i jest w całości wynajęta, a głównymi najemcami są: Shell, Delphi i UBS.

Warunki sklasyfikowania budynku jako obiektu klasy A są następujące: najlepsza lokalizacja na danym terenie, dobry dojazd i dostęp do komunikacji zbiorowej, bardzo wysoka jakość wykończenia i serwisu technicznego, klimatyzacja, wysokość pomieszczeń (min. 2,70 m), powierzchnia typu open space, oddzielne okablowania strukturalne linii telefonicznych, elektrycznych i sieci internetowej, nowoczesne szybkie windy i inne. Bardzo ważnym warunkiem jest również dozorowany parking z miejscami dla najemców z odpowiednią ilością miejsc parkingowych, która różni się w zależności od lokalizacji budynku. Dla ścisłego centrum stosunek ilości miejsc do powierzchni wynosi 1/90 m<sup>2</sup>, ale już poza centrum jest to nawet 1/25 m<sup>2</sup> (dopuszczalne są wyjątki).

**Klasa B** jest zbliżona do standardów klasy A, jednak nie spełnia wszystkich jej warunków, a w szczególności: jakości wykończenia, pełnej klimatyzacji czy serwisu technicznego. Czasami można wyróżnić klasę B+, w której budynki spełniają wszystkie warunki dla klasy A, poza najlepszą lokalizacją.

Tabela 51.

Ceny najmu powierzchni biurowej (w EUR)

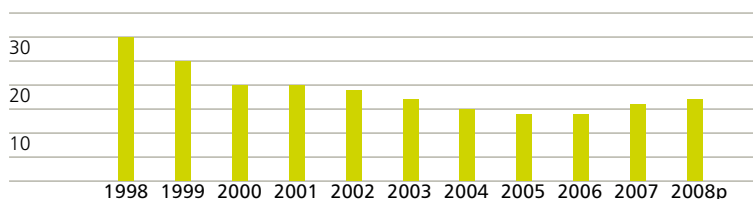
Przeciętna stawka najmu powierzchni biurowej w 2007 roku (m<sup>2</sup>/m-c)

| Lokalizacja          | Cena  |
|----------------------|-------|
| Stare Miasto klasa B | 16-20 |
| Poza centrum klasa A | 14-18 |
| Poza centrum klasa B | 11-15 |

Źródło: Ober-Haus Nieruchomości

Wykres 15.

Średnie stawki czynszu za m<sup>2</sup> powierzchni biurowej klasy A (w EUR)



2008p – prognoza na 2008 rok

**Rondo Business Park** – inwestycja firmy Buma Group, zlokalizowana przy rondzie Polsadu (u zbiegu ul. Lublańskiej i Bora-Komorowskiego), oferuje powierzchnie klasy A. Inwestycja ta jest realizowana w dwóch etapach: I etap 9 400 m<sup>2</sup> – ukończony w kwietniu 2007 roku oraz II etap 8 000 m<sup>2</sup> – planowane oddanie w czerwcu 2008 roku. Pierwszy etap jest 100 % wynajęty przez Capgemini.

Centra biurowe w realizacji i planowane **CB Kazimierz** – najnowsza oferta GTC w wyjątkowej lokalizacji przy ul. Podgórskiej, bezpośrednio przy Galerii Kazimierz i bulwarach wiślanych; 12 600 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej z dwupoziomowym podziemnym parkingiem zostanie oddanych w drugim kwartale 2009 (dodatkowo na parterze budynku – 2 700 m<sup>2</sup> powierzchni handlowo-usługowej).

**Edison** – po Galileo i Newtonie to trzeci budynek GTC realizowany przy ul. Armii Krajowej w Krakowie. 11-kondygnacyjny biurowiec oferuje 10 000 m<sup>2</sup> wysokiej klasy powierzchni, razem ze 125-miejscowym parkingiem. Zakończenie jest planowane na wiosnę 2008.

**Pascal** – czwarty biurowiec GTC zlokalizowany na rogu ulic Lea i Przybyszewskiego. W 2009 roku do dyspozycji oddanych będzie 5 200 m<sup>2</sup> najwyższej klasy powierzchni biurowej z parkingiem podziemnym.

**Galeria Kazimierz Office** – 2 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej klasy A, jako swego rodzaju kontynuacja kompleksu handlowego Galeria Kazimierz. Obiekt dostępny wiosną 2008.

**Awatar** – nowy biurowiec realizowany przez Echo Development z terminem zakończenia do końca 2009 roku; 12 000 m<sup>2</sup> z parkingiem podziemnym powstanie przy ul. Lea (u zbiegu z ul. Armii Krajowej) i już jest wynajęte w całości przez Fortis Bank.

**M65 Meduza** – biurowiec klasy A przy ul. Mogińskiej 65 realizowany przez GD&K Group. Termin zakończenia przewidziany jest na koniec 2008 roku. Budynek zaoferuje 4 600 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej.

**Onyx** – 6 000 m<sup>2</sup> powierzchni klasy B+ zostanie zrealizowanych przez Grupę Buma przy ul. Powstańców Śląskich 26 do końca października 2008 roku.

**Wielicka 72** – drugi etap inwestycji firmy MIX Nieruchomości przy ul. Wielickiej 72 obejmuje 3 000 m<sup>2</sup>; planowane oddanie do użytku na koniec 2008 roku.

**Mosiężnicza 1** – nieruchomość komercyjna o powierzchni użytkowej 1 625 m<sup>2</sup> zostanie zrealizowana w I kwartale 2009 roku. Wysoki standard obiektu oraz sąsiedztwo siedzib Sądu Okręgowego, Sądu Apelacyjnego oraz Prokuratury Okręgowej daje szerokie możliwości rozwoju dla firm prawniczych, bankowych, doradczych i wielu innych.

**Diamante Plaza** – inwestycja firmy Aldesa Polska (hiszpańska Grupa Aldesa) zostanie zrealizowana na rewitalizowanym obszarze Zabłocia, przy ul. Dekerta. Zaoferuje w 2009 roku 10 000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej i komercyjnej klasy A.

**Tabela 52.**  
Rynek biurowy w 2007 roku

| Rynek biurowy                             | Ilość (w m <sup>2</sup> ) |
|---|---------------------------|
| Zasoby powierzchni biurowej (klasa A i B) | 200 000                   |
| Obiekty w trakcie budowy                  | 40 000                    |
| Obiekty planowane                         | 102 000                   |
| Pustostany (m <sup>2</sup> i/lub %)       | 0,30 % (koniec 2007)      |
| Popyt (m <sup>2</sup> )                   | 50 000                    |

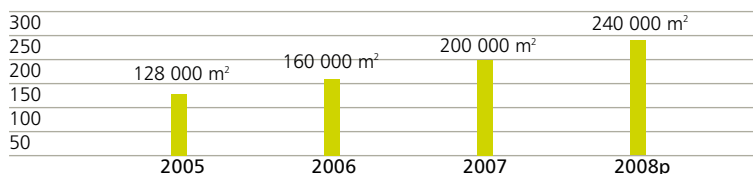
Źródło: Ober-Haus Nieruchomości



**Bonarka City Center** – wspólna inwestycja firm Trigranit i Immoeast, na którą składać się będą hotel, biurowce, apartamentowce i hipermarket. Nowe centrum będzie wzorowane na Katowickim Silesia City Center i obejmie obszar 19 ha po dawnych Zakładach Chemicznych „Bonarka” (przy ul. Turowicza i Puskarskiej). Pierwszy etap to część handlowo – usługowo – rozrywkowa, natomiast w II etapie inwestycji powstaną cztery nowoczesne biurowce klasy A, które łącznie zaoferują ponad 30 000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni pod wynajem. Realizacja tej fazy inwestycji wraz z kolejną (część mieszkaniowa) ma rozpocząć się pod koniec 2008 i zakończyć przed 2012 rokiem.

W 2007 roku zapotrzebowanie na nowoczesną powierzchnię biurową wyniosło 50 000 m<sup>2</sup>. Eksperti firmy Ober-Haus przewidują, iż w najbliższych latach popyt będzie wzrastać i bazując na analizach dotychczasowych trendów uważają, że zwiększoną aktywność będą wykazywać firmy z branży IT oraz sektora finansowego. Dowodem utrzymującej się przewagi popytu nad podażą jest fakt, iż wskaźnik pustostanów na koniec 2007 roku osiągnął wartość bliską zeru. Potwierdzeniem dużego zapotrzebowania jest również obecna sytuacja (podobnie jak w roku 2006) na rynku powierzchni biurowych, gdzie często występują umowy typu pre-let lub built to suite, które dotyczą głównie najemców z sektora finansowego i IT (ponad 85 % łącznej wynajętej powierzchni). Ta sytuacja powoduje, iż powierzchnie w inwestycjach będących obecnie we wczesnym etapie realizacji są w znacznym stopniu lub całkowicie wynajęte. Tendencja wzrostowa popytu utrzymuje się od 2004 roku, ale dopiero w latach 2006 – 2007 osiągnęła znaczne przyspieszenie.

**Wykres 16.**  
Podaż powierzchni biurowej w latach 2005-2008



2008p – prognoza na 2008 rok

#### Wnioski / Tendencje:

- W 2007 roku rynek nieruchomości biurowych w Krakowie kontynuował dynamiczny wzrost podaży z roku poprzedniego. Realizacja nowych obiektów biurowych – zarówno pojedynczych budynków, jak i wielkopowierzchniowych parków biznesowych – nabrała znacznego tempa.
- W perspektywie trzech lat podaż nowoczesnych powierzchni biurowych klasy A i B osiągnie blisko 0,5 mln m<sup>2</sup>.
- Ober-Haus obserwuje znaczne ożywienie na rynku powierzchni biurowych i przewiduje dalszy dynamiczny rozwój tego sektora także na lokalnym rynku krakowskim. Do czynników stymulujących wzrost należą: atrakcyjne położenie geograficzne miasta (u zbiegu tras północ-południe oraz wschód-zachód), dostępność komunikacyjna (autostrada A4, lotnisko), korzyści wynikające z krakowskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz szerokie zaplecze akademickie i naukowe – badawcze, a także potencjał wysoko wykwalifikowanego kapitału ludzkiego (w Krakowie studiuje około 200 tys. studentów), co stymuluje napływ nowych inwestycji z nowoczesnych sektorów gospodarki.



# 8.

## Rynek hotelowy



Kraków dysponuje obecnie około 35 000 łóżek w 350 obiektach noclegowych. W tej liczbie mieści się 111 hoteli z 12 000 miejsc.

### I. Podaż – baza noclegowa

Według danych Biura ds. Turystyki Urzędu Miasta Krakowa miasto dysponuje obecnie ponad 350 obiektami noclegowymi oferującymi około 35 000 łóżek. W tej liczbie jest 111 hoteli z 11 688 łózkami. Do obiektów oficjalnie skategoryzowanych, których w Krakowie jest łącznie 125, oprócz hoteli zaliczamy jeszcze motel, 7 pensjonatów, 2 domy wycieczkowe, 3 kempingi i 2 schroniska młodzieżowe.

Większa część miejsc noclegowych znajduje się w różnego rodzaju obiektach nie podlegających kategoryzacji. Według ewidencji Urzędu Miasta Krakowa obejmującej inne obiekty, w których prowadzone są usługi hotelarskie, na terenie Krakowa funkcjonuje 277 takich obiektów (w tym 16 sezonowych), oferujących w sumie 8 450 miejsc noclegowych. Zaliczyć tu należy ponad 70 hosteli z szacunkową liczbą miejsc noclegowych wynoszącą około 2 500, pokoje gościnne, kwatery prywatne i apartamenty.

### II. Rynek hoteli

Hotele stanowią ponad 84 % obiektów skategoryzowanych w Krakowie. Największy udział w rynku mają hotele 3\*, które biorąc pod uwagę liczbę miejsc noclegowych, reprezentują ponad 43% rynku w blisko 60% obiektów. Liczba udzielonych noclegów również przekracza 50%, odzwierciedlając dominację tych obiektów na rynku.

W ostatnich latach bardzo dynamicznie zaczął rozwijać się sektor adresowany do klientów biznesowych oraz bogatych turystów (obiekty 5\* i 4\*), co znalazło swoje odzwierciedlenie w budowie nowych obiektów o wysokiej kate-

Tabela 53.  
Hotele w Krakowie

|              | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007(1) | promesy 2008 |
|--------------|------|------|------|------|---------|--------------|
| hotele ***** | –    | 3    | 4    | 6    | 6       | –            |
| hotele ****  | 8    | 8    | 7    | 7    | 11      | 2            |
| hotele ***   | 39   | 44   | 50   | 53   | 64      | 1            |
| hotele **    | 13   | 17   | 18   | 20   | 23      | 2            |
| hotele *     | 7    | 6    | 6    | 6    | 7       | 1            |

Źródło: Urząd Marszałkowski Województwa Małopolskiego  
(1) dane z lutego 2008

promesy – przyrzeczenie otrzymania kategorii, obiekty w budowie lub podnoszące standard

gorii lub modernizowaniu istniejących w celu podniesienia standardu. W ciągu ostatnich 3 lat w Krakowie uruchomiło działalność 6 hoteli 5\* (2004 – 3 hotele, 2005 – 4 hotele, 2006 – 6 hoteli) – były to obiekty nowe oraz zmodernizowane. Jeszcze szybciej wzrasta liczba hoteli 4\* – jest ich obecnie 11.

W sumie hotele 5\* i 4\* dysponują ponad 30% łóżek i stanowią ponad 15% rynku.

Łóżka w hotelach 2\* stanowią 21% ogólnej liczby łóżek hotelowych, a obiekty 2\* są bardzo zróżnicowane pod względem standardu.

Kraków jest w Polsce liderem pod względem ilości obiektów hotelowych. Hotele skoncentrowane są głównie na obszarze zabytkowego centrum miasta, zwłaszcza w sąsiedztwie Plant i na Kazimierzu. Działające hotele zlokalizowane są przede wszystkim w zabytkowych, zmodernizowanych i zaadaptowanych kamienicach.

Według danych Małopolskiej Organizacji Turystycznej, oferta hotelowa Krakowa jest bogata i różnorodna: w 83% obiektów znajduje się restauracja, 82% obiektów wyposażona jest w salę konferencyjną, 73% posiada obiekty rekreacyjne, 89% dysponuje parkingami, w tym 48 obiektów posiada parking dla autokarów. Saunę oferuje 26 hoteli, fitness – 12, basen – 11, siłownię – 9, solarium – 7, jacuzzi – 5. Jednak odnosząc te dane do ogólnej liczby hoteli, oferta ta wydaje się niewystarczająca. W zdecydowanej większości obiektów akceptowane są karty płatnicze – 93% oraz zwierzęta domowe – 84%. Ponad 67% bazy hotelowej przystosowana jest do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Ceny usług hotelowych w Krakowie od 3 lat mają wyraźną tendencję wzrostową. Równocześnie oferta jest bardzo zróżnicowana.

O cenie noclegu w hotelu nie decyduje wyłącznie jego kategoria. Bardzo ważna jest lokalizacja. Obiekty położone w centrum miasta, mimo ograniczeń ruchu w obrębie Plant oraz zatłoczonych ulic Śródmieścia, są droższe od równie dobrze wyposażonych i wysoko skategoryzowanych, lecz położonych peryferyjnie.

### III. Rynek hosteli

Analiza ofert zamieszczonych w portalu HostelWorld.com, który uznawany jest za najważniejszy portal rezerwacyjny na świecie dla tej kategorii obiektów, wskazuje, że na początku listopada 2007 w Polsce funkcjonowało 115 hosteli, z czego 72 (63%) w Krakowie, 14 w Warszawie oraz 10 we Wrocławiu.

Nawet biorąc pod uwagę fakt, że w Polsce funkcjonuje kilkadziesiąt obiektów nazywających się hostelami, a niezgłoszonych do portalu, Kraków okazuje się nie tylko hotelową stolicą Polski, ale i stolicą hostelową. Ta pozycja powinna zostać utrzymana przez wiele lat,

**Tabela 54.**  
Miejsca noclegowe w hotelach (dane z 02.2008)

| kategoria | liczba hoteli | liczba miejsc noclegowych |
|-----------|---------------|---------------------------|
| *         | 7             | 667                       |
| **        | 23            | 2 453                     |
| ***       | 64            | 5 052                     |
| ****      | 11            | 1 953                     |
| *****     | 6             | 1 563                     |
| razem:    | 111           | 11 688                    |

Źródło: Urząd Marszałkowski Województwa Małopolskiego



choć liczbę obiektów tego typu w najbliższym czasie może się zmniejszyć. Eksperti branżowego czasopisma „Hotelarz” (artykuł zamieszczony w numerze z listopada 2007 r.) wskazują, że w ciągu ostatnich lat powstało w Krakowie zbyt dużo hosteli w stosunku do przyjeżdżających do miasta gości w ogóle, a wśród nich takich, którzy chcieliby nocować w tego rodzaju obiektach.

Z danych zamieszczonych w portalach internetowych, które pozwalają na dość dokładne oszacowanie liczby hosteli wynika, że największej takich obiektów jest w Londynie, Pradze i Budapeszcie, na czwartym miejscu jest Kraków, a na piątym Rzym. Porównując liczbę turystów odwiedzających corocznie te miasta, liczba hosteli w Krakowie jest niewspółmiernie duża. Z drugiej strony hostele w Krakowie cieszą się bardzo dobrą opinią i oferują standardy należące do najwyższych na świecie. Potwierdzają to oceny hosteli zamieszczone w portalu HostelWorld.com, które zapewniają Krakowowi najwyższy średni rating. Krakowskie obiekty otrzymują oceny w przedziale od 70 aż do 98% możliwych do zdobycia punktów, przy czym zdecydowana większość przekracza 80%. W październiku 2007 r. miesięczny rating wygrał Ars Hostel, co potwierdza dominację krakowskich obiektów w tym zestawieniu wśród miast europejskich. Ponadto w styczniu 2008 r. krakowski hostel Flamingo został uznany, w wyniku głosowania przez turystów z całego świata na stronie Hostelword.com, za najlepszy na świecie.

Turyści preferują dwu- lub trzyosobowe pokoje prywatne, dobry dostęp do łazienek, a bieżące trendy wskazują na konieczność posiadania w ofercie łazienek we wszystkich pomieszczeniach mieszkalnych. Bardzo ważne dla ogólnej oceny obiektu są pomieszczenia służące do wspólnego spędzania czasu, korzystania z Internetu i telewizji.

W 2007 roku, w najwyższym sezonie obłożenie wynosiło około 80%, natomiast po sezonie (zima, późna jesień) było znacznie niższe. Zmuszało to właścicieli obiektów do przyjmowania grup szkolnych lub wręcz organizacji np. wieczorów kawalerskich. O nienajlepszej ogólnie sytuacji na rynku hosteli świadczą oferty ich sprzedaży oraz zdarzające się zamknięcia istniejących obiektów. Ceny wynajmu łóżka spadły obecnie w najtańszych obiektach do około 25 zł za nocleg, a jeszcze trzy lata temu kształtowały się na poziomie 55 zł w pokoju dziesięcioosobowym. Najwyższe ceny dochodzą do 60 zł, lecz w większości obiektów można znaleźć miejsce za około 50 zł. Obecny wzrost standardów hosteli doprowadził do konkurencji o klienta z hotelami jedno- i dwugwiazdkowymi. Natomiast hostele z salami wieloosobowymi konkurują ze schroniskami młodzieżowymi i kwaterami prywatnymi.

**Tabela 55.**  
Średnie ceny w hotelach w 2007 – sezon wysoki na początku 2008 – sezon niski (internet)

|              | 5*                        | 4*                             | 3*                                  | 2*                     |
|--------------|---------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| sezon wysoki | Symposium<br>572 (480) zł | Orient<br>300 zł               | City SM<br>249 (224) zł             | Krakus<br>230 (195) zł |
|              | Sheraton<br>888 zł        | Copernicus<br>850 zł           | Wentzl<br>700 (660) zł              |                        |
| sezon niski  | Sheraton<br>440 zł        | Copernicus<br>425 zł           | Express by<br>Holiday Inn<br>106 zł | Krakus<br>108 zł       |
|              | Crown Piast<br>144 zł     | Novotel<br>Bronowice<br>156 zł | Wentzl<br>278 zł                    | System POP<br>58 zł    |

Źródło: analiza własna Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

**Tabela 56.**  
Hotele otwarte w Krakowie (2007/2008)

|                                 | kategoria |
|---------------------------------|-----------|
| Hotel Wawel przy ul. Poselskiej | 3*        |
| Hotel Farmona Business & SPA    | 3*        |
| Hotel Major                     | 3*        |
| Hotel Ascot                     | 3*        |
| Hotel Kazimierz II              | 3*        |
| Hotel Tyniecki                  | 3*        |
| Hotel i Restauracja Teresina    | 2*        |
| Hotel Pod Kamykiem              |           |
| Hotel Junior Krakus             | 1*        |

Źródło: Urząd Marszałkowski Województwa Małopolskiego

W Krakowie znajduje się również kilka obiektów działających zgodnie z ideą hosteli, ale ze względu na wyposażenie i standard bliższych raczej dobrej klasy hotelom, tzw. aparthoteli.

#### IV. Inne obiekty nieskategoryzowane

Do pozostałych – oprócz hosteli – obiektów nieskategoryzowanych zaliczane są pokoje gościnne, kwatery prywatne, apartamenty oraz domy studenckie. Ceny w tych obiektach są jeszcze bardziej zróżnicowane i mieszczą się w przedziale od 40 zł (hotel studencki Akademii Górniczo-Hutniczej) do 546 zł (Apartamenty Sekret Kazimierza – Apartament Niemiecki).

#### V. Rynek inwestycyjny

W Polsce na 1000 mieszkańców przypadają 4 miejsca noclegowe, podczas gdy na Słowacji 10, na Węgrzech 15, natomiast już w Austrii tych miejsc jest aż 70.

Według raportu WGN Real Estate nieruchomości hotelowe i pensjonatowe zdrożały w skali kraju w ciągu ostatniego roku (od lipca 2006 do lipca 2007) średnio o 17 proc, stanowiąc jednak grupę nieruchomości o najniższym procentowym wzroście ceny.

Budowa hotelu w Krakowie wiąże się z koniecznością uwzględnienia historycznego kontekstu przy realizacji nowych obiektów oraz skomplikowanych zagadnień technicznych i konserwatorskich w obiektach historycznych adaptowanych. Historyczne kamienice w obrębie Starego Miasta przebudowuje się na hotele-butiki, z pietyzmem wykorzystując do użytkowania niepowtarzalną atmosferę historyczne elementy budynków, z nietypowym wyposażeniem wnętrza i wszelkimi urządzeniami wymaganymi przy nadaniu wysokiej kategorii.

Do miasta ściągają też potentaci branży hotelowej poszukujący terenów blisko centrum (np. Hilton).

Domy studenckie zamieniane są na hotele (kategorię 2\* posiadają Piast i Żaczek). Podobnie na peryferiach – dawne hotele pracownicze adaptuje się do potrzeb hoteli 1\*- 2\*.

Alternatywą dla budowy nowych hoteli jest obrót istniejącymi oraz rozbudowa i modernizacja tych obiektów do wyższych kategorii. Równoległe z budową hoteli, przeprowadzane są adaptacje mieszkań na hostele i apartamenty. Standard tych obiektów jest zróżnicowany, ale na ogół wysoki.

Inwestycja hotelowa to duży wydatek: dla obiektu 1\* od 90 000 zł/pokój, a dla obiektu 5\* od 600 000 zł/pokój (mieści się tej kwocie zakup gruntu, budowa i wyposażenie). Z analiz wynika, że zwrot kapitału w inwestycje hotelową w Krakowie następuje po ok. 6 latach. Rentowność netto dla Krakowa wynosi około 10 – 12% (podczas gdy w kraju – 8 do 9%).





Według danych z Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK, w 2007 roku wydanych zostało 36 decyzji o warunkach zabudowy (WZ) oraz 24 pozwolenia na budowę obiektów hotelowych (w roku 2006 – 30 decyzji WZ i 18 pozwoleń na budowę).

Dane te dotyczą budynków o przeznaczeniu tylko i wyłącznie hotelowym, poza tym wydane zostały także decyzje dla inwestycji o funkcji mieszanej, np. mieszkaniowo-hotelowej. Powyższa statystyka nie wyczerpuje jednak zagadnienia, ponieważ nie uwzględnione w niej zostały adaptacje mieszkań na apartamenty (nie jest wymagana decyzja administracyjna, inwestor wyłącznie zgłasza remont, a przed otwarciem wpisuje obiekt do rejestru w Urzędzie Miasta Krakowa).

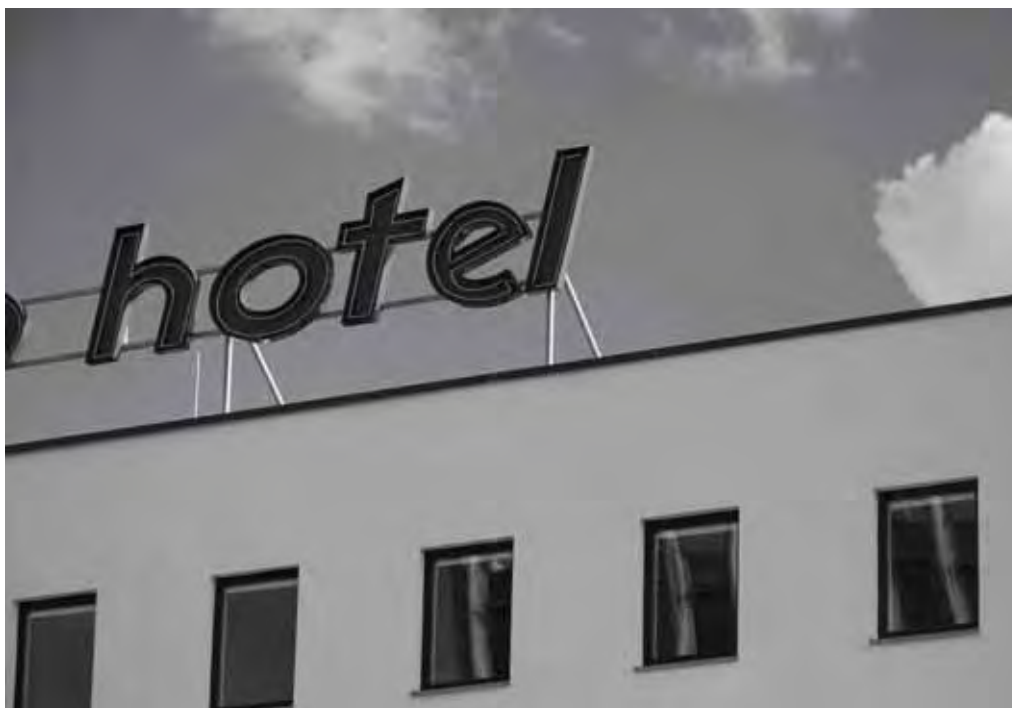
#### Inwestycje hotelowe w realizacji i przygotowaniu:

**Hotel Kościuszko** – promesa 4\* – przy ul. Papierniczej w rejonie ul. Opolskiej. Przewidywane otwarcie w marcu 2008 r. 11 pokoi 2-osobowych, 14 pokoi dwuosobowych, sala restauracyjna, sala konferencyjna z zapleczem. Hotel powstaje w zabytkowym, dwukondygnacyjny dworcu o powierzchni 500 metrów kwadratowych, który jest częścią zespołu dworsko-parkowego Dworcu Białostrzynieckiego (dawna letnia rezydencja biskupów krakowskich). Kościuszko będzie 14 hotelem czterogwiazdkowym w Krakowie oraz piątym obiektem sieci hotelowej Donimirski.

**Hotel Best Western Premier Hotel Kraków** – promesa 4\* powstaje przy ulicy Opolskiej. Otwarcie hotelu jest przewidywane w lecie 2008 roku, koszt inwestycji wynosi 60,95 mln złotych. Nowoczesny obiekt ma mieć 170 pokoi i 4 apartamenty oraz centrum spa.

**Kompleks hotelowy** w stylu średniowiecznym wybuduje przy zalewie Kryspinów spółka Ośrodek Rekreacji i Wypoczynku „Nad Zalewem” z Krakowa. Najpierw powstanie hotel na niecałe 90 miejsc, potem trzy restauracje, które pomieszczą w sumie 350 gości. Następnie oddane do użytku będą chaty, w których będzie mogło zamieszkać 45 turystów. W drugim etapie inwestycji kompleks o nazwie Gród Kraka wzbogaci się o hotel spa na 200 miejsc noclegowych.

**Park Inn 3\*+** (marka należąca do Rezidor SAS) – sześciokondygnacyjny hotel powstaje w sąsiedztwie planowanego Centrum Kongresowego przy Rondzie Grunwaldzkim; przewidywane zakończenie budowy -I kwartał 2009. Planowany koszt inwestycji – ok. 26 mln euro. Przygotowania do budowy pierwszej inwestycji **Hilton** w Krakowie.



#### Wnioski / Tendencje:

- Przewiduje się utrzymanie wysokiego wykorzystania miejsc noclegowych w Krakowie, zwłaszcza w hotelach o wyższych kategoriach oraz w bardzo popularnych i wysoko cenionych krakowskich hostelach i apartamentach.
- W najbliższych 4 latach znacznie wzrośnie ruch inwestycyjny we wszystkich sektorach rynku hotelowego, w tym zwłaszcza w sektorze hoteli 4\* i 5\*, ale także 3\*, co wynika z dużej wykonalności tej branży, ale też z powodu zbliżających się mistrzostw Europy w piłce nożnej – EURO 2012. Spodziewany jest rozwój bazy hotelowej w całym regionie (zwłaszcza w odległości do 50 km od Krakowa).
- Należy się spodziewać wzrostu obrotu na rynku nieruchomości hotelowych i pokrewnych, w obrocie pojawiają się obiekty hotelarskie i hotele (sprzedaż hoteli to często sprzedaż całego przedsiębiorstwa, nie tylko nieruchomości). Poszukiwane są też nieruchomości umożliwiające zabudowę lub adaptację do funkcji hotelarskich.

www.mrn.pl

Instytut Analiz  
Monitor Rynku Nieruchomości



## 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 majowe konferencje dotyczące rynku nieruchomości Krakowa, Małopolski oraz sąsiednich aglomeracji adresowane do biznesu, banków i administracji lokalnej (Konferencja 2008 - 28 maja, Hotel Sheraton w Krakowie)
- budowana od ponad 5 lat, profesjonalna baza danych transakcyjnych obrotu nieruchomościami w Krakowie i Małopolsce, obejmująca ponad 80 000 pozycji

### Autorzy Raportu - Członkowie Instytutu MRN.pl:

**Krzysztof Bartuś** – rynek kamienic  
**Jarosław Czerski** – rynek powierzchni handlowych  
**Władysław Egner** – rynek domów w Krakowie  
**Maciej Grabowski** – rynek gruntów w Krakowie  
**Wojciech Kobierski** – rynek transakcyjny mieszkań  
**Piotr Krochmal** – rynek deweloperski domów  
**Alicja Malczewska** – rynek gruntów pod Krakowem  
**Piotr Mika** – rynek hotelowy, rynek domów w Krakowie  
**Maria Noworól** – rynek hotelowy  
**Małgorzata Petry-Wędawowicz** – rynek transakcyjny mieszkań  
**Jarosław Strzeszyński** – rynek gruntów w Krakowie  
**Gabriela Surowiec** – rynek gruntów pod Krakowem  
**Dorota Włodarczyk** – rynek domów pod Krakowem  
**Jarosław Zygmunt** – rynek powierzchni logistycznych  
**Robert Zygmunt** – rynek powierzchni handlowych

Instytut Analiz  
Monitor Rynku Nieruchomości

30-134 Kraków, ul. Zarzeczce 114a  
tel. +48 12 378 31 30, fax +48 12 378 31 29  
e-mail: zarzad@mrn.pl



Krakowski Serwis Mieszkaniowy DOMINIUM.PL (<http://www.dominium.pl>), działający od 1999 roku, skierowany jest do osób zamierzających kupić mieszkanie lub dom w Krakowie i okolicach.

Dzięki ukierunkowaniu na lokalny rynek i potwierdzonej wynikami skuteczności, z serwisem współpracuje większość inwestorów i duża grupa biur nieruchomości. W portalu prezentowana jest bardzo szeroka oferta nowych mieszkań i domów (jest to największa tego typu baza nowych krakowskich ofert) oraz nieruchomości z rynku wtórnego.

O popularności, jaką cieszy się portal, świadczy kilkaset tysięcy odwiedzin i kilkanaście milionów odsłon stron notowanych rocznie przez DOMINIUM.PL.

Bazując na wieloletnim doświadczeniu w opisywaniu rynku nieruchomości, zespół DOMINIUM.PL świadczy także usługi doradcze i przygotowuje profesjonalne analizy rynku.

## Największy katalog nowych mieszkań w Krakowie

- deweloperzy
- inwestycje
- tysiące ofert z rynku pierwotnego i wtórnego
- aktualności
- wywiady, relacje

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





*Nieruchomości komercyjne  
dopasowane do Twoich potrzeb!*



**Skontaktuj Się z Nami:**

Sławkowska 10  
Kraków 31-014  
Tel.: +48 12 428 17 00  
Fax: +48 12 428 19 00  
krakow@ober-haus.com  
www.ober-haus.pl

Od 1994 roku specjaliści Ober-Haus, w ponad 35 biurach w regionie świadczą pełen zakres usług w zakresie najmu i sprzedaży biur, powierzchni handlowych i magazynowych.

Wiemy, że każdy klient jest niepowtarzalny, niezależnie od tego, czy jest to lokalna firma czy międzynarodowa korporacja. Rozumiemy różnorodne wymagania swoich klientów i dlatego skutecznie dobieramy optymalne dla nich rozwiązania.

It's so much easier with Ober-Haus.



Autorzy:



**Krakowski Serwis Mieszkalowy DOMINIUM.PL**

ul. Mazowiecka 21, 30-019 Kraków

tel: +48 12 623 76 95

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



**Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl**

ul. Zarzecz 114a, 30-134 Kraków

tel: +48 12 378 31 30; fax: +48 12 378 31 29

e-mail: [zarzad@mrn.pl](mailto:zarzad@mrn.pl) [www.mrn.pl](http://www.mrn.pl)

Krzysztof Bartuś, Jarosław Czerski, Władysław Egner,  
Małgorzata Petry-Węclawowicz, Maciej Grabowski, Wojciech Kobierski,  
Piotr Krochmal, Alicja Malczewska, Piotr Mika, Maria Noworól, Dorota Włodarczyk,  
Gabriela Surowiec, Jarosław Strzeszyński, Jarosław Zygmunt, Robert Zygmunt



**Ober-Haus Nieruchomości**

ul. Sławkowska 10, 31-014 Kraków

tel: +48 12 428 17 00, Fax: +48 12 428 19 00

e-mail: [krakow@ober-haus.com](mailto:krakow@ober-haus.com) [www.ober-haus.pl](http://www.ober-haus.pl)

Zdjęcia: Marcin Gajownik, Konrad Glos

Projekt graficzny: Konrad Glos

Druk: GREG, Gliwice

**Urząd Miasta Krakowa**

**Wydział Strategii i Rozwoju Miasta**

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

Kraków 2008

