

# Krakowski rynek nieruchomości

Raport 2006

GOSPODARKA

KRAKÓW



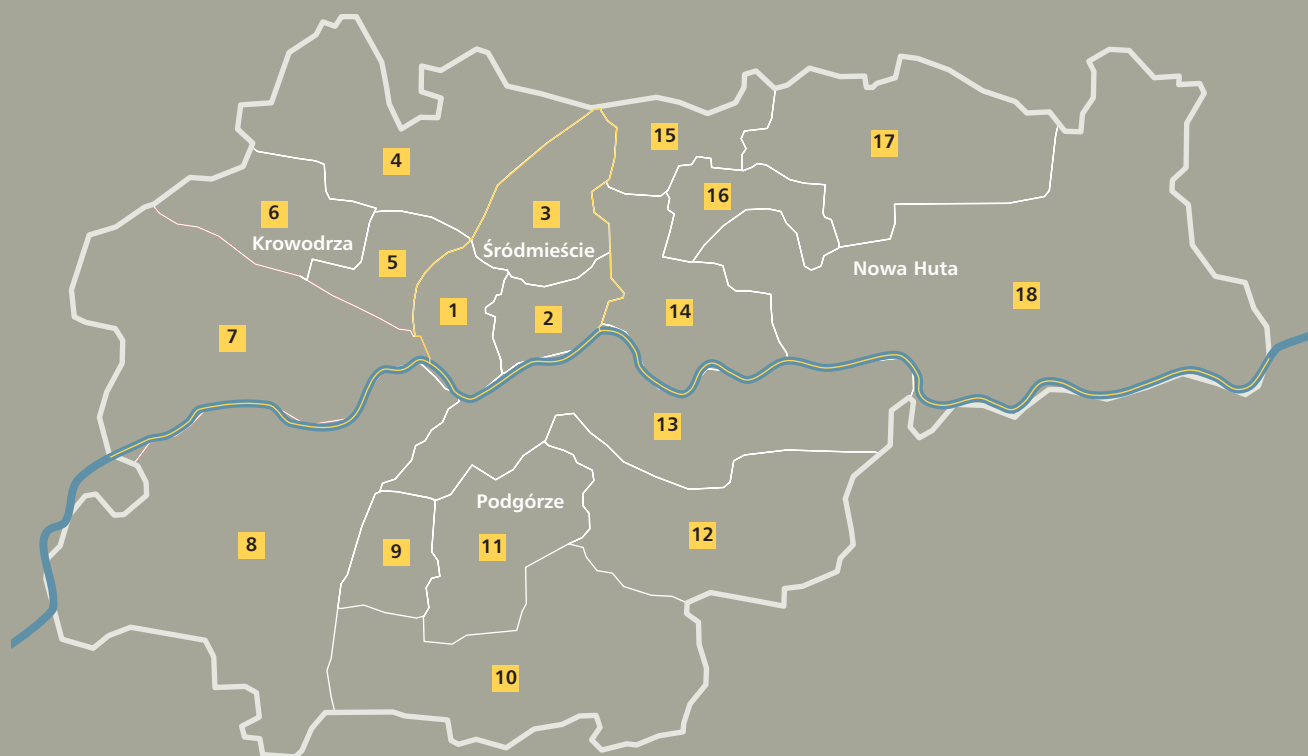
URZĄD MIASTA  
KRAKOWA

Wydział Strategii  
i Rozwoju Miasta

---

# 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

# Mapa krakowskiego obszaru metropolitalnego



---

# Spis treści

---



1.	Wstęp	3
2.	Dane demograficzne	4
3.	Potencjał gospodarczy	6
4.	Rynek mieszkaniowy	7
4.1.	Mieszkalnictwo – dane ogólne	8
4.2.	Budownictwo mieszkaniowe – rynek pierwotny	10
4.3.1.	Wtórny rynek mieszkań – ceny ofertowe	16
4.3.2.	Wtórny rynek mieszkań – ceny transakcyjne	18
4.4.	Kamienice	21
4.5.1.	Domy jednorodzinne w Krakowie	25
4.5.2.	Domy jednorodzinne w obszarze metropolitalnym	27
5.	Grunty	30
5.1.	Grunty w Krakowie	31
5.2.	Grunty w obszarze metropolitalnym Krakowa	34
6.	Powierzchnie handlowe	37
7.	Powierzchnie magazynowe	40
8.	Powierzchnie biurowe	42
9.	Rynek hotelowy	46

---

## Dzielnice Krakowa

W opracowaniu pojawiają się nazwy: Krowodrza, Śródmieście, Podgórze, Nowa Huta bez określenia ich jako jednostki administracyjnej (np. dzielnica). Nazwy te odnoszą się do obszarów dawnych 4 dzielnic Krakowa i zamykają się w następujących granicach:

- Śródmieście – obszar wyznaczony od południa rzeką Wisłą, od zachodu Alejami Trzech Wieszczów przechodzącymi na północy w linię kolejową Kraków-Batowice, a od zachodu kończący się na linii Parku Lotników Polskich i obecnej specjalnej strefy ekonomicznej w Czyżynach.
- Nowa Huta – obszar rozciągający się na wschód od Śródmieścia, wyznaczony od południa rzeką Wisłą.
- Podgórze – obszar prawobrzeżnej Wisły
- Krowodrza – zachodni obszar miasta wyznaczony od południa Wisłą i kończący się na Alei Trzech Wieszczów.

## Ceny

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

Na stronach internetowych Narodowego Banku Polskiego: [www.nbp.pl](http://www.nbp.pl) można znaleźć aktualne kursy walut, które pomogą przy przeliczeniu wartości nieruchomości na interesującą Państwa walutę.



---

# 1.

---

## Wstęp

---

Prezentujemy Państwu kolejną edycję raportu „Krakowski Rynek Nieruchomości” przygotowanego we współpracy z Krakowskim Serwisem Mieszkaniowym [dominium.pl](http://dominium.pl) oraz Instytutem Analiz Monitor Rynku Nieruchomości [mrn.pl](http://mrn.pl), jak również firmą Knight Frank.

Dynamika i niespotykane dotychczas przemiany są cechą charakterystyczną krakowskiego rynku nieruchomości. Obserwujemy, że po wstąpieniu Polski do UE nastąpiło bardzo duże zainteresowanie Krakowem, a wzrost cen odnotowuje się w każdym segmencie rynku, począwszy od mieszkań na powierzchniach magazynowych skończywszy.

Od 2004 roku wyraźnie zaznacza się przewaga popytu nad podażą i nic nie wskazuje na jego zahamowanie lub stabilizację.

Wydaje się, że wartość inwestowania w nowe nieruchomości zaczęli doceniać mieszkańcy Krakowa; ale także obcokrajowcy odkryli urok naszego miasta i to na niespotykaną dotąd skalę. Nie bez znaczenia jest przy tym fakt lokowania w Krakowie wielu nowych zagranicznych inwestycji, nastawionych na wykorzystanie kapitału ludzkiego: młodych, dobrze wykształconych absolwentów krakowskich uczelni wyższych. Rodzi to duży popyt na nowoczesne powierzchnie biurowe i zainteresowanie rynkiem mieszkań. Ogromną rolę odgrywa także dynamiczny wzrost liczby turystów odwiedzających miasto, przekładający się na wzrost inwestycji hotelowych i większą liczbę transakcji gruntowych. Należy przypuszczać, że trendy zarysowane w niniejszym opracowaniu utrzymają się w najbliższej przyszłości, a Kraków umocni swój wizerunek miasta biznesu i usług, silnego europejskiego ośrodka gospodarczego.

Mamy nadzieję, że raport ten przybliży Państwu kluczowe informacje charakteryzujące rynek nieruchomości w Krakowie i pomoże w podejmowaniu decyzji inwestycyjnych.

Zapraszamy!



## 2.

# Dane demograficzne\*

W 2005 roku mieszkańcy Krakowa stanowili 1,98% ludności Polski i 23,16% mieszkańców Województwa Małopolskiego. Miasto liczyło 756,6 tys. mieszkańców.

Wybrane wskaźniki dla kraju, województwa i Krakowa przedstawia tabela 1.

Przyrost ludności notują gminy okalające miasto Kraków. Gminy powiatu ziemskiego krakowskiego i wielickiego wykazały w latach 2004-2005 przyrost liczby ludności mieszkańców (w wyniku migracji) w wysokości ponad 5 tys. osób (tabela 3).

Z danych zawartych w tabeli 4 wynika, że w mieście Krakowie sporządzono 12 945 aktów urodzeń, co oznacza prawie 5% wzrost w stosunku do roku poprzedniego. Zwiększyła się liczba sporządzonych aktów zgonów o blisko 4%. Liczba zawartych małżeństw zmniejszyła się o ok. 3,5%, natomiast od roku 2002 zauważamy ciągły wzrost liczby wyroków sądowych orzekających rozwód – w stosunku do roku 2005 liczba ta zwiększyła się o ok. 40%.

**Tabela 1.**

Wybrane wskaźniki demograficzne dla kraju, województwa i Krakowa w latach 2002-2005

Wskaźnik	lata	kraj	Województwo Małopolskie	Kraków
Liczba ludności w tys.	2002	38 218,5	3 237,2	757,5
	2003	38 190,6	3 252,9	757,7
	2004	38 173,8	3 260,2	757,4
	2005	38 157,1	3 266,2	756,6
	Gęstość zaludnienia na os/km <sup>2</sup>	2002	122	214
2003		122	215	2 317
2004		122	215	2 316
2005		122	215	2 314
Kobiety na 100 mężczyzn		2002	106,5	106,0
	2003	106,6	106,0	113,6
	2004	107	106	114
	2005	106,8	106,2	113,7
	Przyrost naturalny na 1000 ludności	2002	-0,1	1,40
2003		-0,4	0,98	-1,26
2004		-0,19	1,16	-0,82
2005		-0,1	1,08	-0,8
Saldo migracji stałej na 1000 ludności ogółem		2002	-0,47*	0,96
	2003	b.d.	1,10	1,60
	2004	-0,25	0,99	1,47
	2005	-0,34	0,98	1,97

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

\* dotyczy migracji zagranicznych na pobyt stały

**Tabela 2.**

Struktura wiekowa ludności Krakowa (w %) wg płci w 2005 r.

Wiek	2004		2005			
	ogółem	K	M	ogółem	K	M
przedprodukcyjny	100,0	48,7	51,3	100,0	48,8	51,2
produkcyjny	100,0	50,5	49,5	100,0	50,4	49,6
mobilny	100,0	50,8	49,2	100,0	50,7	49,3
niemobilny	100,0	50,0	50,0	100,0	49,9	50,1
poprodukcyjny	100,0	68,0	32	100,0	68,0	32,0

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

**Tabela 3**

Zmiany migracyjne ludności gmin w latach 2004-2005

Jednostka administracyjna	Lata	Saldo migracji stałej	Razem migracje (lata 2004-2005)
Miasto Kraków	2004	1078	2525
	2005	1447	
Powiat krakowski	2004	1627	3105
	2005	1478	
Gmina Kocmyrzów-Luborzyca	2004	134	232
	2005	98	
Gmina Liszki	2004	163	258
	2005	95	
Gmina Mogilany	2004	194	424
	2005	230	
Miasto i Gmina Skawina	2004	38	28
	2005	-10	
Gmina Wielka Wieś	2004	147	257
	2005	110	
Gmina Zabierzów	2004	178	439
	2005	261	
Gmina Zielonki	2004	492	767
	2005	275	
Powiat wielicki	2004	994	2001
	2005	1007	
Miasto i Gmina Niepołomice	2004	168	369
	2005	201	
Miasto i Gmina Wieliczka	2004	676	1353
	2005	677	

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

**Tabela 4**

Wskaźniki ruchu naturalnego w latach 2002-2005

Wyszczególnienie	2002	2003	2004	2005
Urodzenia (liczba sporządzonych aktów urodzeń)	11 394	11 854	12 345	12 942
Zgony (liczba sporządzonych aktów zgonów)	9 044	9 235	9 172	9 528
Przyrost naturalny (przewaga urodzeń nad zgonami)	2 350	2 619	3 173	3 414
Małżeństwa (liczba sporządzonych aktów małżeństw)	4 002	4 046	4 092	3 955
Liczba wyroków sądowych orzekających separację	b. d.	64	139	257
Liczba wyroków sądowych orzekających rozwód*	1 064	1 109	1 433	1 746

Źródło: opracowanie UMK na podstawie danych Urzędu Stanu Cywilnego

\* za rok 2002 – liczba wniosków, jakie wpłynęły do USC

**Wnioski / Tendencje:**

- ubytek ludności Krakowa
- ujemny przyrost naturalny
- dodatnie saldo migracji stałej
- wzrost związków małżeńskich
- wzrost rozwodów
- przyrost ludności w gminach okalających Kraków (zjawisko suburbanizacji).





# 3.

## Potencjał gospodarczy

Kraków jest najważniejszym ośrodkiem gospodarczym Małopolski i jednym z większych centrów biznesowych w Polsce. Od początku roku 2000 w mieście bardzo intensywnie rozwija się sektor usług, w którym dominującą pozycję zajmują handel i naprawy oraz obsługa nieruchomości i firm.

Zaplecze uniwersyteckie oraz zasoby młodych i dobrze wykształconych pracowników są magnesem przyciągającym nowe inwestycje. W roku akademickim 2004/2005 w Krakowie kształciło się ponad 170 000 studentów. Około 18% mieszkańców posiada wyższe wykształcenie, a poziom wykształcenia wykazuje tendencję rosnącą. Dlatego między innymi, od 2003 roku dominujący udział nowych inwestycji w Krakowie przypada na sektor wysokich technologii. Dynamiczne zmiany są obserwowane zwłaszcza w obszarze Specjalnej Strefy Ekonomicznej – Krakowskiego Parku Technologicznego.

Rozszerzenie możliwości uzyskania pomocy publicznej na inwestycje w dziedzinie usług pozwoliło na dalsze inwestycje w SSE i rozwój branży BPO (Business Process Offshoring). W Krakowie oraz gminach sąsiadujących z Krakowem zainwestowały w latach 2004-2006 m. in. takie firmy jak: IBM, Shell, ACS, Cap Gemini, Electrolux, Wyse Technology i inne. Równie intensywnie zakres działalności poszerzają firmy wywodzące się z Krakowa, m. in. COMARCH, który rozbudowuje swoją siedzibę w Czyżynach i zwiększa zatrudnienie. Ogromne znaczenie dla krakowskiego rynku będzie miała także inwestycja firmy MAN, która w sąsiednich Niepołomicach lokuje swoją fabrykę ciężarówek.

**Tabela 5.**  
Podstrefy Krakowskiego Parku Technologicznego

Podstrefy	Powierzchnia w strefie (ha)	Zagospodarowane (%)
Kraków - Czyżyny	29,4404	37,66%
Kraków - Branice	13,8158	59,92%
Kraków - Pychowice	39,7672	55,10%
Kraków Business Park – Zabierzów	3,3000	100,00%
Niepołomska Strefa Przemysłowa	140,87	100,00%
Tarnowski Klaster Ekonomiczny	35,5829	62,04%
Ogółem	262,7763	78,97%

Źródło: Krakowski Park Technologiczny



Duży ruch inwestycyjny obserwowany jest również w sektorze hotelowym, co wiąże się z rosnącą z roku na rok liczbą turystów odwiedzających Kraków i jego okolice. W roku 2005 przyjechało tu 7,1 mln osób. Z noclegów w mieście skorzystało ponad 3 mln, z czego 1,25 mln osób to obcokrajowcy. W porównaniu z rokiem 2004 odnotowano wzrost liczby odwiedzających o 20%.

W ostatnich latach widoczny jest wyraźny wzrost udziału turystów zagranicznych. Na odwiedzanie Krakowa preferują oni miesiące od kwietnia do października. Jednakże sezon w Krakowie z roku na rok ulega wydłużeniu. Ze względu na sąsiedztwo gór, Kraków odczuwa wzmożony ruch turystyczny także w zimie, gdyż wiele osób udających się np. na narty zatrzymuje się w mieście, przynajmniej na jeden dzień.

Większa liczba turystów zagranicznych to głównie wynik rozwoju połączeń lotniczych z krakowskim lotniskiem w Balicach, zwłaszcza pojawienie się „tanich linii”. W 2005 r. samolotem dotarło do Krakowa 21% turystów (16% w 2004 r. a 10% w 2003 r.). Zauważyć można wyraźną tendencję wzrostową wykorzystania połączeń lotniczych przez turystów zagranicznych: 19% w 2003 r., 30% w 2004 r. i 48% w 2005 r.

Nadal najchętniej Kraków odwiedzają Niemcy (około 20 % turystów spoza Polski). Na dalszych miejscach znajdują się Brytyjczycy i Amerykanie. Wśród Polaków, najwięcej przyjeżdżających do Krakowa pochodzi z regionu Małopolski, sporo jest też gości z Warszawy i ze Śląska.

Jak wynika z badań MOT dotyczących bazy noclegowej miasta, 25% turystów krajowych i 71% turystów zagranicznych zatrzymuje się w hotelach.

**Tabela 6.**  
Liczba korzystających z noclegów Krakowie

Turyści	2002	2003	2004	2005
ogółem [tyś.]	831	841	1010	1182
krajowi [tyś.]	412	409	438	454
zagraniczni [tyś.]	419	432	572	728
Udział turystów zagranicznych	50,4%	51,4%	56,6%	61,6%

Źródło: Małopolska Organizacja Turystyczna (MOT)

**Tabela 7.**  
Wielkość ruchu turystycznego w Krakowie  
szacunkowa liczba odwiedzających wg szacunków MOT

	2003	2004	2005
Odwiedzający ogółem [tyś.]	5500	6400	7100
Odwiedzający krajowi [tyś.]	4800	4864	4800
Odwiedzający zagraniczni [tyś.]	700	1536	2300
w tym:			
Turyści* ogółem [tyś.]	1255	3000	3100
Turyści krajowi [tyś.]	650	2100	1850
Turyści zagraniczni [tyś.]	605	900	1250

Źródło: Małopolska Organizacja Turystyczna (MOT)

\*Turysta – osoba korzystająca z minimum 1 noclegu w danym miejscu.

#### Wnioski / Tendencje:

- Wzrasta liczba zagranicznych inwestycji w Krakowie
- Wzrasta ilość połączeń lotniczych
- Rośnie ruch turystyczny



4.

Rynek mieszkaniowy

# 4.1.

## Mieszkalnictwo – dane ogólne

W 2005 roku w Krakowie było 293,3 tys. mieszkań. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosiła 56,0 m<sup>2</sup>, przy liczbie izb – 3,16 i wielkości izby – 17,6 m<sup>2</sup>. Oddano 4,5 tys. nowych mieszkań.

Odnosząc się do danych z tabeli 8, można stwierdzić, że:

- standard warunków mieszkaniowych krakowian ma trend stałej poprawy;
- aby osiągnąć standard 400 mieszkań na 1000 mieszkańców (a tym samym standard 2,5 osoby na 1 mieszkanie), przy obecnej liczbie mieszkańców (756,6 tys. – stan w dniu 31. XII. 2005r.), liczba mieszkań winna wzrosnąć o ok. 9,3 tys.;
- jeżeli przyjmie się założenie, że każda rodzina winna mieć własne mieszkanie, to w chwili obecnej brakuje 13 574 mieszkań przy założeniu, że w Krakowie w 2002 r. było 306 874 gospodarstw domowych (dane z Powszechnego Spisu Ludności). Stwierdzić należy, że wiele gospodarstw domowych wyraża chęć wspólnego zamieszkiwania (dotyczy to szczególnie budownictwa jednorodzinnego);
- jeżeli mieszkania miałyby przeciętnie 66,6 m<sup>2</sup> (tj. tyle ile posiadała w 2005 r. przeciętna pow. nowego mieszkania), to średnio na 1 mieszkańca przypadłoby wtedy 25,81 m<sup>2</sup>.

W 2005 roku nastąpił nieznaczny wzrost liczby nowo oddanych do użytku mieszkań – o 2% oraz nieznaczny wzrost zawartych małżeństw – o 6%. Z porównania liczby zawartych małżeństw i wybudowanych mieszkań w latach 2004 – 2005 wynika, że sytuacja mieszkaniowa była lepsza w 2004 r.

**Tabela 8.**

Wielkość zasobów mieszkaniowych w Krakowie w latach 2002 – 2005

Lata	ilość mieszkań (tys.)	ilość izb (tys.)	pow. użytkowa mieszkań (m <sup>2</sup> )	przeciętna pow. użytkowa mieszkania (m <sup>2</sup> )
2002	281,0	889,2	15,59 mln	55,5
2003	285,1	902,5	15,90 mln	55,8
2004	289,0	914,5	16,14 mln	55,9
2005	293,3	927,8	16,41 mln	56,0

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

**Tabela 9.**

Wskaźniki mieszkaniowe w Krakowie w latach 2002 – 2005

	2002	2003	2004	2005	Standard
Przeciętna liczba osób na 1 izbę	0,85	0,84	0,83	0,82	1
Przeciętna liczba osób w 1 mieszkaniu	2,70	2,66	2,62	2,58	2,5 - 2,8
Przeciętna pow. użytkowa mieszkania na 1 osobę w m <sup>2</sup>	20,6	21,0	21,3	21,7	25 - 28
Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	370,9	376,3	381,6	387,6	400
Liczba wybudowanych mieszkań na 1000 zawartych małżeństw	1 038	1 185	1 332	1 281	min. 1000

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie



## 4.2.

# Budownictwo mieszkaniowe – rynek pierwotny\*

Od 1998 roku w Krakowie buduje się rocznie około 3500-4500 mieszkań. Rekordową liczbę lokali – ponad 5500 – oddano w 2001 roku, ostatnim, w którym obowiązywała tzw. duża ulga budowlana (ulga podatkowa).

Popyt na rynku mieszkaniowym w Krakowie i innych dużych polskich miastach cechował się zawsze dużą wrażliwością na zmiany podatkowe dotyczące nieruchomości. Częste modyfikacje podatków, polegające głównie na likwidacji kolejnych ulg, mobilizowały nabywców do szybkich decyzji zakupowych. Dlatego w okresie od 1998 do 2003 roku obserwowano zmienne fale popytu, a co za tym idzie – znaczne różnice w ilości oddawanych mieszkań.

W ostatnich trzech latach można odnotować pojawienie się trendu wzrostowego i systematyczny wzrost ilości oddawanych mieszkań. Według szacunków Urzędu Miasta Krakowa, do połowy 2006 roku oddano już 3800 mieszkań i gdyby liczba oddawanych mieszkań utrzymywała się dalej na wysokim poziomie, zanotowany zostanie kolejny rekord.

Od 2003 roku główną rolę w kreowaniu popytu na mieszkania miała perspektywa wejścia do UE i późniejsze w niej członkostwo oraz systematycznie spadające stopy procentowe kredytów hipotecznych. Do większego zainteresowania zakupem mieszkań przyczyniła się również chęć uniknięcia wprowadzonego 7-procentowego podatku VAT na nowe mieszkania. Duża konkurencja pomiędzy bankami wymusiła dopasowanie oferty do różnych segmentów kredytobiorców, a walka o pozycję rynkową spowodowała szybsze wydawanie decyzji kredytowych i obniżenie barier zdolności kredytowej.

Obecnie na krakowskim rynku mieszkaniowym obserwuje się niedobór nowych mieszkań, a deweloperzy sprzedają większość swoich

**Tabela 10.**  
Ogólna liczba mieszkań oddanych do użytkowania w Krakowie w latach 1998 - 2005.

Lata	Ilość mieszkań	Łączna powierzchnia użytkowa w tys. m <sup>2</sup>	Średnia powierzchnia oddanych mieszkań
1998	3496	259720	74,29
1999	4212	269976	64,10
2000	3423	248433	72,58
2001	5517	331593	60,10
2002	3481	219731	63,12
2003	4123	312922	75,90
2004	4472	301824	67,49
2005	4557	303496	66,6

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

ofert już na etapie poprzedzającym rozpoczęcie prac budowlanych. Do zmian w popycie dostosowała się podaż. W Krakowie wykształciła się grupa kilkudziesięciu lokalnych deweloperów. Firmy te, znając uwarunkowania i lokalny rynek nieruchomości, zdominowały budownictwo mieszkaniowe w mieście. W 2005 roku deweloperzy wybudowali ponad 60% wszystkich mieszkań i domów. Warto podkreślić fakt, że jeszcze w 2000 roku rynkowy udział deweloperów tylko nieznacznie przekraczał 40%. Około 20% mieszkań budowanych w Krakowie realizują prywatni inwestorzy (osoby fizyczne). Budują oni głównie domy na własne potrzeby. Z uwagi na obostrzenia w zakresie udzielania kredytów z krakowskiego rynku nieruchomości zniknęły właściwie oferty mieszkań czynszowych, realizowanych przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Część TBS-ów buduje teraz głównie mieszkania hipoteczne na zasadach deweloperskich.

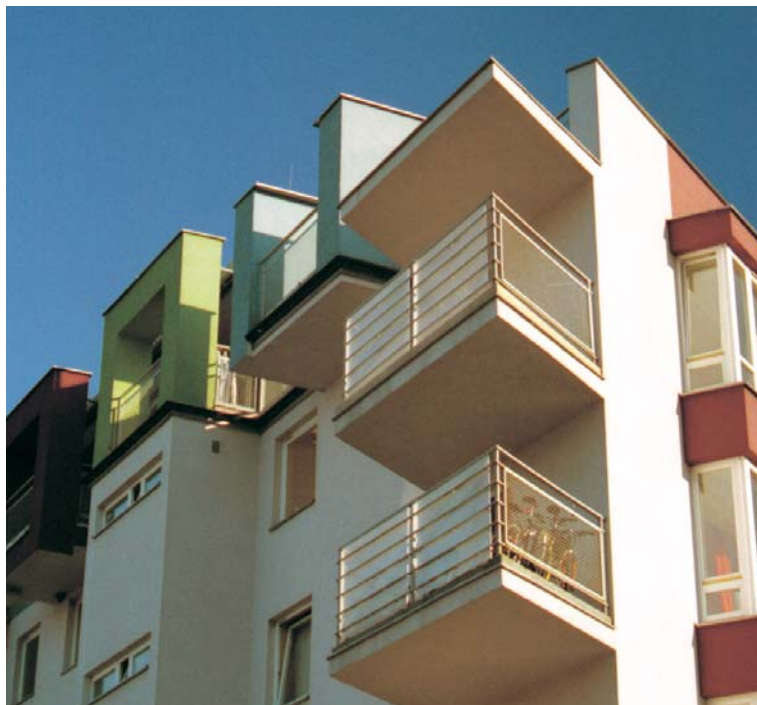
Marginalizuje się również udział spółdzielni mieszkaniowych (zaledwie kilka prowadzi czynną działalność inwestycyjną). Wkrótce udział budownictwa spółdzielczego spadnie definitywnie poniżej 10%. Spółdzielnie mają trudności w przystosowaniu się do rynkowych zasad prowadzenia i sprzedaży inwestycji, a starzy członkowie spółdzielni nie są zainteresowani podejmowaniem ryzyka inwestycyjnego.

W ostatnich latach krakowskie firmy rozpoczęły również działalność deweloperską w innych miastach, głównie we Wrocławiu, Warszawie, Chorzowie, Zakopanem, Opolu.

Licząc się z perspektywą wejścia Polski do UE i rozwoju rynku, w Krakowie uruchomiło swoje inwestycje kilku inwestorów zagranicznych (większe inwestycje realizują jak na razie firmy reprezentujące kapitał włoski, portugalski, izraelski). Do wspólnych inwestycji z krakowskimi deweloperami przystąpiły fundusze inwestycyjne – Arka BZ WBK Fundusz Rynku Nieruchomości i ING Real Estate.

Krakowski rynek budownictwa mieszkaniowego jest rozdrobniony i pomimo wykształcenia się czołówki w postaci kilku większych firm, ceny kształtowane są na zasadach wolnorynkowych. Aktywną działalność inwestycyjną prowadzi obecnie ok. 80-90 inwestorów. Firmy deweloperskie w większości przypadków działają w formie spółki z o. o., a do jednostkowych przypadków należą spółki akcyjne i firmy prywatne bez osobowości prawnej.

Analizę oferty rynkowej oparto o inwestycje zamieszczone w Krakowskim Serwisie Mieszkaniowym **dominium.pl** (<http://www.dominium.pl>). W **dominium.pl** prezentowana jest największa baza nowych mieszkań i domów realizowanych w Krakowie i okolicach (ponad 80% wszystkich inwestycji realizowanych w Krakowie, w tym inwestycje wszystkich liczących się inwestorów).



Jako jedną inwestycję przyjęto jeden wolnostojący budynek, nawet jeżeli jest realizowany w ramach większego zespołu mieszkaniowego. Nie ma jednoznacznej definicji rozróżniającej apartament i mieszkanie. Zwyczajowo o apartamentach mówi się w przypadku dobrze położonych, atrakcyjnie zaprojektowanych i wykończonych budynków. W tej analizie jako apartament traktuje się lokal w centrum miasta lub atrakcyjnym otoczeniu, który posiada większość z poniższych cech:

- położenie w odremontowanym zabytkowym budynku lub budynku o atrakcyjnej architekturze i wysokim standardzie wykończenia powierzchni wspólnych,
- wysoki standard lokali (wysokość ponad 2,7 m, wykończone podłogi, łazienki, kuchnia, stolarka wewnętrzna),
- dodatkowe funkcje oferowane przez kompleks mieszkaniowy (rekreacja, recepcja, usługi np. sprząatanie),
- wysoki poziom bezpieczeństwa (monitoring, ochrona, ogrodzenie),
- duża ilość miejsc parkingowych, klimatyzacja i inne systemy podnoszące komfort mieszkania,
- atrakcyjne usytuowanie budynku i widok z niego, tarasy, zielony dziedziniec wewnętrzny, duża działka wokół budynku.

Za mieszkania uznano wszystkie pozostałe oferty, których nie zaliczono do apartamentów. Mieszkania zlokalizowane są najczęściej poza ścisłym centrum miasta i jego najatrakcyjniejszymi dzielnicami, nie posiadają wielu dodatkowych, wymienionych wyżej funkcji. Najczęściej mieszkania położone są w standardowych budynkach, a jedyną dodatkową funkcją jest ogrodzenie lub drzwi antywłamaniowe.

Najwięcej inwestycji o charakterze apartamentowym realizuje się obecnie w dzielnicach Śródmieście i Krowodrza (odpowiednio 15 i 14). Mniej takich realizacji spotkać można w Podgórzu (9), a całkowicie pozbawiona apartamentów jest Nowa Huta.

W Śródmieściu apartamenty realizuje się najczęściej w odremontowanych kamienicach lub „plombach” na Starym Mieście, Kazimierzu i Grzegórkach.

W Krowodrzy inwestycje o podwyższonym standardzie powstają na Zwierzyńcu, w Bronowicach i Łobzowie.

W Podgórzu apartamenty budowane są najczęściej w dzielnicy XIII (Stare Podgórze), leżącej w sąsiedztwie południowego brzegu Wisły (naprzeciw Kazimierza). Inwestycje takie spotkać można także na Dębnikach i Ruczaju, gdzie powstają wysokie budynki o dużych kubaturach.



**Tabela 11.** Ilościowy rozkład inwestycji w mieście Krakowie – sierpień 2006

Obszar	Typ inwestycji	Ilość inwestycji
Krowodrza	apartamenty	14
Krowodrza	domy	4
Krowodrza	mieszkania	28
Nowa Huta	mieszkania	5
Podgórze	apartamenty	9
Podgórze	domy	8
Podgórze	mieszkania	51
Śródmieście	apartamenty	15
Śródmieście	mieszkania	7
suma		141

Źródło: *Krakowski Serwis Mieszkaniowy dominium.pl*

Inwestorzy obawiając się niższego prestiżu Nowej Huty boją się podejmować ryzyko budowy apartamentów i oferują tu tańsze mieszkania.

Systematycznie rośnie udział apartamentowców w ogólnej liczbie inwestycji. Obecnie stanowią one prawie 30% wszystkich przedsięwzięć budowlanych. Jest to związane z napływem nabywców z zagranicy i klientów traktujących zakup mieszkania jako inwestycję. Oczekują oni wyższego standardu oferty i są w stanie zaakceptować wyższą cenę.

Inwestycji mieszkaniowych jest dwa razy więcej niż apartamentów (64%), a tylko 9% stanowią domy jednorodzinne. Budownictwo jednorodzinne koncentruje się poza granicami miasta, w sąsiadujących z Krakowem gminach tj. Zabierzów, Wielka Wieś, Zielonki, Mogilany, Wieliczka, Niepołomice, Michałowice.

Najwięcej inwestycji – ponad 50% – położonych jest w Podgórzu. Stosunkowo najłatwiej znaleźć tu grunt pod zabudowę, stąd dominacja tego obszaru. 1/3 krakowskich inwestycji realizowanych jest obecnie w Krowodrzy, a zaledwie 4 proc. w Nowej Hucie.

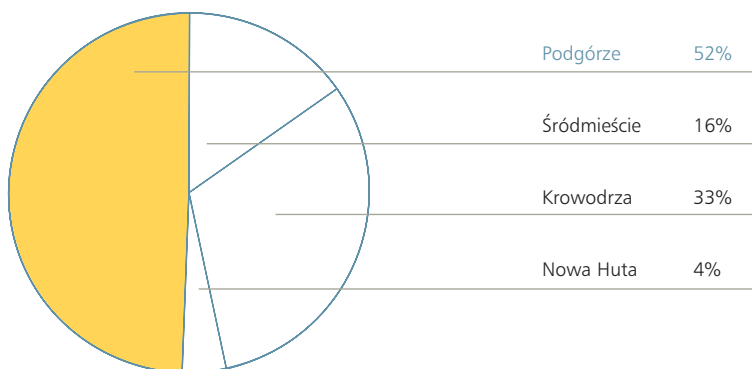
W Krakowie poza nielicznymi wyjątkami mieszkania oferowane są w tzw. „deweloperskim” standardzie wykończenia. Oznacza to, że nabywcy muszą samodzielnie wykończyć podłogi, łazienki, zakupić armaturę i stolarkę wewnętrzną (drzwi, framugi). Czasami deweloperzy oferują usługę wykańczania mieszkań za dodatkową opłatą, ale klienci rzadko korzystają z tej oferty. Większość nabywców woli własnymi siłami wykończyć i wyposażać mieszkanie, licząc na mniejsze koszty i możliwość dobrania materiałów według własnego gustu.

W budownictwie apartamentowym duża część inwestorów oferuje możliwość oddania lokalu „pod klucz” (z możliwością wyboru typu i standardu wykończenia oraz skorzystania z porad architekta wnętrz). Nie jest to jednak obowiązkowe i klienci mogą również we własnym zakresie wykańczać apartamenty.

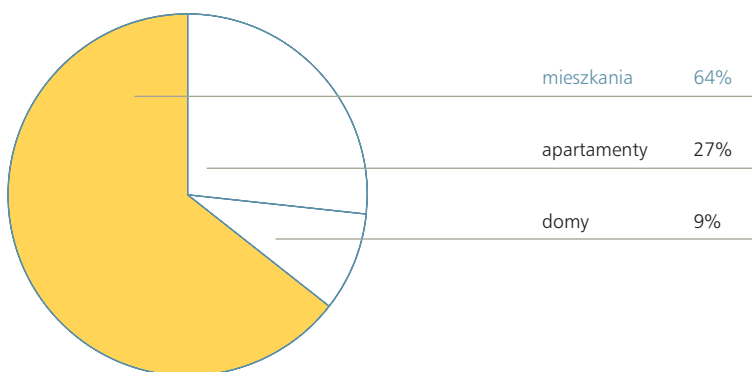
W krakowskim budownictwie nie ma dominującego typu zabudowy. Prawie tyle samo (po około 30%) powstających budynków posiada do 3 kondygnacji (parter + 2 piętra) lub 4-5 kondygnacji (parter + 3 lub 4 piętra). Pozostałą, największą grupę stanowią budynki o 6 lub więcej kondygnacjach.

W ofertach deweloperów dominują budynki średniej wielkości. Najwięcej budynków (prawie 40%) mieści w sobie od 30 do 50 lokali mieszkalnych. Dużą grupę (blisko 30%) stanowią budynki z 50-100 mieszkaniami.

**Wykres 1.**  
Procentowy rozkład inwestycji w mieście Krakowie (wg obszarów) – sierpień 2006



**Wykres 2.**  
Procentowy rozkład inwestycji w mieście Krakowie (wg typu inwestycji) – sierpień 2006



Standardem w Krakowie stały się budynki wykonane w technologii tradycyjnej (murowane), posiadające ogrodzenie i najczęściej podziemne parkingi.

Z uwagi na utrzymującą się niską inflację około 1/4 sprzedawanych obecnie krakowskich inwestycji posiada stałą, nie podlegającą waloryzacji cenę (dotyczy to zwłaszcza inwestycji, których realizacja już się rozpoczęła). Pozostali inwestorzy waloryzują wpłacane na poczet ceny raty za pomocą wskaźników inflacji Głównego Urzędu Statystycznego.

Deweloperzy przyjmują pierwszą wpłatę na poziomie 10-30% wartości mieszkania, a pozostała część ceny spłacana jest najczęściej w miesięcznych ratach do zakończenia budowy. Nabywcy, którzy jednorazowo wpłacają całą wartość mieszkania, mogą liczyć na pewne upusty cenowe, zwłaszcza w początkowej fazie inwestycji.

Kupujący mieszkania muszą obecnie czekać na odbiór kluczy najczęściej od 12 do 24 miesięcy. Tylko 13% oferowanych w tym momencie inwestycji zostanie oddanych w bieżącym roku. W inwestycjach tych sprzedawane są już jednak tylko najmniej atrakcyjne lokale – duże, nieciekawie położone lub trudne w aranżacji wnętrza. Około 60% wszystkich inwestycji zostanie oddanych w 2007 roku, a ponad 20% w jeszcze późniejszych terminach.

Obecnie w Krakowie najwięcej buduje się mieszkań o powierzchni 40-60 m<sup>2</sup> i 60-80 m<sup>2</sup>. Stanowią one łącznie około 65% oferty rynkowej. Spada udział mieszkań najmniejszych, które do niedawna były najbardziej popularne na rynku.

Rynek nowych krakowskich mieszkań i apartamentów można podzielić obecnie na pięć stref cenowych.

Najwyższe ceny apartamentów występują w Starym Mieście. Ceny w wyremontowanych kamienicach lub nowych budynkach realizowanych na zasadzie „zabudowy plombowej” kształtują się na poziomie 11000-16000 zł brutto za m<sup>2</sup>.

Nieco taniej jest na Zwierzyńcu (Wola Justowska, Salwator). W lokalizacji tej cena apartamentów oscyluje w granicach 8000-12000 zł brutto/m<sup>2</sup>.

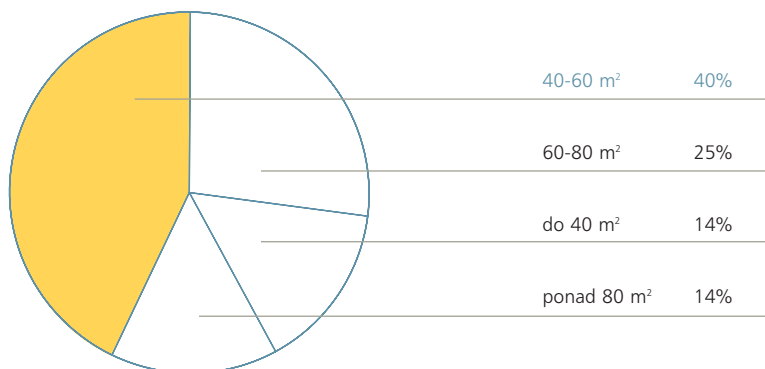
Średnie ceny nowych mieszkań na poziomie 7000-9000 zł notowane są w dzielnicach otaczających Stare Miasto, w Łobzowie, Starym Podgórzu i na Grzegórkach.

**Tabela 12.**  
Terminy realizacji oferowanych inwestycji wg obszarów, kwartałów i lat

Planowany termin realizacji	Obszar	Ilość inwestycji	% oddawanych inwestycji wg kwartałów	% oddawanych inwestycji wg lat
III kwartał 2006	Krowodrza	3		
III kwartał 2006	Podgórze	2		
III kwartał 2006	Śródmieście	2	5	
IV kwartał 2006	Krowodrza	5		
IV kwartał 2006	Podgórze	5		
IV kwartał 2006	Śródmieście	1	8	
<b>2006 rok</b>				<b>13</b>
I kwartał 2007	Krowodrza	3		
I kwartał 2007	Podgórze	6		
I kwartał 2007	Śródmieście	4	9	
II kwartał 2007	Krowodrza	3		
II kwartał 2007	Podgórze	13	12	
III kwartał 2007	Krowodrza	6		
III kwartał 2007	Nowa Huta	1		
III kwartał 2007	Podgórze	15		
III kwartał 2007	Śródmieście	1	17	
IV kwartał 2007	Krowodrza	10		
IV kwartał 2007	Nowa Huta	3		
IV kwartał 2007	Podgórze	12		
IV kwartał 2007	Śródmieście	8	24	
<b>2007 rok</b>				<b>61</b>
I kwartał 2008	Krowodrza	3		
I kwartał 2008	Podgórze	3	4	
II kwartał 2008	Krowodrza	7		
II kwartał 2008	Śródmieście	2	6	
III kwartał 2008	Krowodrza	2		
III kwartał 2008	Śródmieście	4	4	
IV kwartał 2008	Krowodrza	2		
IV kwartał 2008	Podgórze	2	3	
<b>2008 rok</b>				<b>18</b>
II kwartał 2009	Podgórze	5	4	
III kwartał 2009	Krowodrza	1		
III kwartał 2009	Podgórze	1	1	
<b>2009 rok</b>				<b>5</b>
<b>suma</b>		<b>139</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Źródło: Krakowski Serwis Mieszkaniowy [dominium.pl](http://dominium.pl), sierpień 2006

**Wykres 3.**  
Struktura oferowanych mieszkań wg powierzchni





W kolejnej strefie cenowej, w której za m<sup>2</sup> zapłacić trzeba 5000-7000 zł leżą nieco bardziej oddalone od centrum dzielnice: Dębniki, Wola Duchacka, Swoszowice, Łagiewniki, Prądnik Biały i Bronowice.

Najniższe ceny nowych mieszkań występują w południowo-wschodnich i północno-wschodnich rejonach miasta. W dzielnicach takich jak Mistrzejowice, Płaszów, Prokocim, Bieżanów, Prądnik Czerwony trzeba obecnie zapłacić od 4000 do 5000 zł za m<sup>2</sup>.

Średnia cena nowych mieszkań i apartamentów, wyliczona dla 15 krakowskich dzielnic, w których realizowane są obecnie nowe inwestycje, wyniosła na początku sierpnia 6733 zł brutto za m<sup>2</sup>.

Według danych [dominium.pl](http://dominium.pl), w okresie od listopada 2004 roku do sierpnia 2006 roku ceny nowych mieszkań i apartamentów wzrosły w krakowskich dzielnicach od 31% (Śródmieście-Prądnik Czerwony) do 105% (Krowodrza-Zwierzyniec, Podgórze-Stare Podgórze, Krowodrza-Prądnik Biały). Pośrednie wzrosty zanotowano w innych dzielnicach, takich jak. Nowa Huta-Mistrzejowice (42%), Podgórze-Dębniki (63%), Krowodrza-Łobzów (78%), Śródmieście-Grzegórzki (92%). W analizie uwzględniono 12 dzielnic, w których dysponowano danymi porównawczymi: Krowodrza-Zwierzyniec, Krowodrza-Prądnik Biały, Podgórze-Stare Podgórze, Śródmieście-Grzegórzki, Krowodrza-Łobzów, Podgórze-Wola Duchacka, Krowodrza-Bronowice, Podgórze-Łagiewniki, Podgórze-Dębniki, Śródmieście-Stare Miasto, Nowa Huta-Mistrzejowice i Śródmieście-Prądnik Czerwony.

Najbardziej podrożały mieszkania i apartamenty w dzielnicach otaczających Stare Miasto. W samym Starym Mieście średnie ceny wzrosły prawie o 64%. Najniższe wzrosty zanotowano w dwóch północnych dzielnicach: Prądniku Czerwonym i Mistrzejowicach. Generalnie w 12 analizowanych dzielnicach średni wzrost cen wyniósł 75,25%.

W strukturze krakowskich nowych mieszkań i apartamentów w sierpniu 2006 dominują trzy przedziały cenowe. Najwięcej jest ofert w przedziale 5000-7000 zł za m<sup>2</sup> brutto (42%), dalej 4000-5000 zł (32%) i 7000-9000 zł (13%)

Warto podkreślić, że jeszcze w listopadzie 2004 roku prawie 60% wszystkich mieszkań i apartamentów w Krakowie kosztowało nie więcej niż 3500 zł za m<sup>2</sup> brutto, a tylko 3% więcej niż 5000 zł.

**Tabela 13.**

Średnia cena brutto za m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych w wybranych dzielnicach Krakowa i w sąsiednich miastach (na dzień 05.08.2006)

dzielnica	Średnia cena brutto za m <sup>2</sup>
Śródmieście – Stare Miasto	13 200
Krowodrza – Zwierzyniec (Wola Justowska)	9 800
Śródmieście – Grzegórzki	8 706
Podgórze – Stare Podgórze	8 289
Krowodrza – Łobzów	7 120
Krowodrza – Bronowice	6 996
Krowodrza – Prądnik Biały	6 187
Podgórze – Łagiewniki	5 972
Podgórze – Swoszowice	5 789
Podgórze – Wola Duchacka	5 642
Podgórze – Dębniki (Ruczaj Zaborze)	5 496
Śródmieście – Prądnik Czerwony	4 710
Podgórze – Prokocim, Bieżanów	4 588
Podgórze – Płaszów	4 384
Nowa Huta – Mistrzejowice	4 125
Zakopane	8 000
Wieliczka	3 856
Myslenice	3 675

Źródło: *Krakowski Serwis Mieszkaniowy dominium.pl*





## 4.3.1.

### Wtórny rynek mieszkań – ceny ofertowe\*

W celu konfrontacji cen na rynku pierwotnym i wtórnym porównano 1577 ofert sprzedaży zgłoszonych przez osoby fizyczne i biura nieruchomości w serwisie [dominium.pl](http://dominium.pl) w okresie maj-lipiec 2006 r. Ceny ofertowe są z reguły nieco wyższe niż ceny transakcyjne, co wynika z prowizji agenta i możliwości negocjacji cen.

Średnia cena ofertowa m<sup>2</sup> mieszkań i apartamentów na rynku wtórnym dla całego Krakowa wyniosła w tym okresie 6134 zł i była o około 10% niższa niż na rynku pierwotnym (6733 zł brutto za m<sup>2</sup>).

Zastanawiającym jest fakt, iż ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym w tańszych dzielnicach są wyższe (nawet o 10%) niż ceny sprzedaży nowych mieszkań. Zjawisko to wynika z ograniczonej oferty rynku pierwotnego (na nowe mieszkanie trzeba czekać nawet do 2 lat) i chęci szybkiego zakupu już dostępnych mieszkań (ucieczka przed wzrostem cen).

W droższych dzielnicach sytuacja taka nie ma miejsca, a ceny są albo na zbliżonym poziomie, albo nowe lokale kosztują więcej (nawet do 20%).

**Tabela 14.**

Średnie ceny ofertowe na rynku wtórnym wg obszarów (zł za m<sup>2</sup>)

dzielnica	Średnia cena ofertowa za m <sup>2</sup>
Śródmieście	7828
Krowodrza	6635
Podgórze	5380
Nowa Huta	4696
<b>Kraków</b>	<b>6134</b>

Źródło: *Krakowski Serwis Mieszkaniowy [dominium.pl](http://dominium.pl), sierpień 2006*

**Tabela 15.**

Porównanie średnich cen na rynku pierwotnym i wtórnym wg wybranych dzielnic

dzielnica	Rynek pierwotny (zł/m <sup>2</sup> brutto)	Rynek wtórny (zł/m <sup>2</sup> brutto)	różnica ceny (zł/m <sup>2</sup> )	różnica ceny (%)
Śródmieście – Stare Miasto	13 200	10 259	2941	22
Krowodrza – Zwierzyniec (Wola Justowska)	9 800	8 459	1341	14
Śródmieście – Grzegórzki	8 706	6 966	1740	20
Podgórze – Stare Podgórze	8 289	7 027	1262	15
Krowodrza – Łobzów	7 120	7 425	-305	-4
Krowodrza – Bronowice	6 996	6 299	697	10
Krowodrza – Prądnik Biały	6 187	6 104	83	1
Podgórze – Łagiewniki	5 972	5 363	609	10
Podgórze – Swoszowice	5 789	5 588	201	3
Podgórze – Wola Duchacka	5 642	4 815	827	15
Podgórze – Dębniki (Ruczaj Zaborze)	5 496	6 121	-625	-11
Śródmieście – Prądnik Czerwony	4 710	5 992	-1282	-27
Podgórze – Prokocim, Bieżanów	4 588	5 015	-427	-9
Podgórze – Płaszów	4 384	4 751	-367	-8
Nowa Huta – Mistrzejowice	4 125	4 525	-400	-10

Źródło: Krakowski Serwis Mieszkaniowy [dominium.pl](http://dominium.pl), sierpień 2006



**Wnioski / Tendencje:**

- W ostatnich trzech latach rośnie ilość oddawanych mieszkań.
- Obecnie brakuje nowych mieszkań, większość inwestycji sprzedawanych jest jeszcze przed rozpoczęciem budowy.
- Lokalni inwestorzy mają największy udział w rynku.
- Lokalny rynek budownictwa mieszkaniowego jest rozdrobniony, ceny kształtowane są na zasadach wolnorynkowych.
- Najwięcej inwestycji o charakterze apartamentowym realizuje się obecnie w Śródmieściu i Krowodrzy
- Ponad 50% wszystkich inwestycji realizowanych jest w Podgórzu
- Mieszkania oferowane są najczęściej w stanie do indywidualnego wykończenia.
- W ofertach deweloperów dominują budynki średniej wielkości (od 30 do 50 lokali w budynku)
- Na odbiór kluczy do nowego mieszkania czeka się najczęściej od 12 do 24 miesięcy.
- Obecnie buduje się najczęściej mieszkań o powierzchni 40-60 m<sup>2</sup>.
- Średnia cena nowych mieszkań i apartamentów wyniosła na początku sierpnia 6733 zł brutto za m<sup>2</sup>.
- Według danych [dominium.pl](http://dominium.pl), w ostatnich 20 miesiącach (licząc do sierpnia 2006 r.) ceny nowych mieszkań i apartamentów wzrosły w krakowskich dzielnicach od 31 do 105 %.
- Średnia cena ofertowa mieszkań i apartamentów na rynku wtórnym jest średnio w całym Krakowie niższa niż na rynku pierwotnym o około 10%.



## 4.3.2.

### Wtórny rynek mieszkań – ceny transakcyjne\*

Analizą objęte zostały wszystkie transakcje sprzedaży mieszkań w obrocie wtórnym na terenie Krakowa, z wyłączeniem mieszkań spółdzielczych.

W ciągu ostatnich trzech lat największej transakcji sprzedaży mieszkań zawieranych było w Krowodrzy, Śródmieściu i Podgórzu. Uwzględniając ilość oraz wartość zawartych transakcji uzyskujemy wymierną ocenę atrakcyjności poszczególnych obszarów Krakowa, spośród których największym zainteresowaniem – w minionych trzech latach – cieszyły się Krowodrza i Śródmieście. Najwyższą dynamikę wzrostu obrotów zanotowano w Śródmieściu, co przy zbliżonej ilości transakcji w poszczególnych latach świadczy o najwyższym wzroście cen mieszkań.

Najwyższe średnie ceny, w latach 2003 – 1 kwartał 2006, notowane były w Śródmieściu i Krowodrzy, w Podgórzu średnia cena m<sup>2</sup> mieszkania jest niższa o ok. 20%. Najniższe ceny mieszkań występują w Nowej Hucie, gdzie średnia cena za 1 m<sup>2</sup> jest niższa o ponad 50% niż w Śródmieściu i Krowodrzy. Jak wynika z analizy transakcji mieszkaniowych na rynku wtórnym, w 1 kwartale 2006 r. średnia cena 1m<sup>2</sup> mieszkania była wyższa o prawie 60% w stosunku do średnich cen notowanych w 2003 roku.

W ciągu ostatnich trzech lat największym popytem cieszyły się mieszkania dwupokojowe o pow. ok. 50 m<sup>2</sup> znajdujące się w niewielkich budynkach z cegły blisko centrum, czyli w Śródmieściu lub Krowodrzy, a szczególnie dobrze usytuowane i zadbane mieszkania w kamienicach lub nowe apartamenty w centrum Krakowa, kupowane przede wszystkim przez zagranicznych inwestorów zainteresowanych lokatą kapitału.

**Tabela 16.**

Zestawienie obrotów i ilości transakcji na rynku wtórnym mieszkań (z wyłączeniem mieszkań spółdzielczych i deweloperskich)

	2003 obrół (mln.)	ilość trans.	2004 obrół (mln.)	ilość trans.	2005 obrół (mln.)	ilość trans.	2006 I kw. obrół (mln.)	ilość trans.
Śródmieście	138,34	802	140,32	709	181,66	712	31,40	130
Krowodrza	130,88	843	102,78	571	113,05	563	21,06	80
Podgórze	103,44	802	83,50	623	82,82	510	20,17	95
Nowa Huta	47,57	591	41,95	452	40,43	391	5,42	44

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – [mrn.pl](http://mrn.pl)

Najdroższą dzielnicą Krakowa jest Dzielnica I – Stare Miasto w Śródmieściu. Ofert sprzedaży mieszkań w tej lokalizacji jest na rynku niewiele, średnia cena mieszkania wynosi ok. 10 000 zł/m<sup>2</sup>. Rekordowa cena mieszkania w tej lokalizacji (dwupokojowe mieszkanie w kamienicy obok Rynku Głównego), a zarazem najwyższa z cen zanotowanych w Krakowie wyniosła 23 222 zł/m<sup>2</sup>. Nieco niższe ceny występują 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 są niższe o ok. 30% (Grzegórzki – ponad 6500 zł/m<sup>2</sup>, Prądnik Czerwony ok. 6000 zł/m<sup>2</sup>).

W Krowodrzy najbardziej atrakcyjną lokalizację stanowią dzielnice: V – Krowodrza, VI – Bronowice i VII – Zwierzyniec. Najwyższe ceny na rynku wtórnym osiągają lokale położone w kamienicach z okresu międzywojennego w rejonie pomiędzy ul. Kościuszki a Wrocławską. Ceny takich lokali w ostatnim okresie przekraczają 7 tys. zł za m<sup>2</sup>. Północna część dzielnicy V i VI to typowa zabudowa wielorodzinna, wielokondygnacyjna (osiedle Azory, osiedle Widok i inne stare osiedla budowane w latach 70. i 80. z tzw. wielkiej płyty). Obecnie, z powodu słabego rozwoju rynku pierwotnego, mieszkania w tych budynkach utrzymują wysokie ceny, ale w perspektywie kilkunastoletniej będą one drożały wolniej od domów budowanych w technologii tradycyjnej.

W Podgórzu największym zainteresowaniem nabywców cieszy się stara część Podgórza (dzielnica XIII) i Dębnik (dzielnica VIII), zabudowana głównie kamienicami, stanowiącymi pozostałość dawnych odrębnych miasteczek. Lokale w zaniedbanych kamienicach, a szczególnie tych położonych przy brzegu Wisły, osiągają wysokie ceny, często ponad 6,5 tys. zł/m<sup>2</sup>. Bardzo szybko rozwijającymi się obszarami są: Pychowice, Ruczaj i Kliny, gdzie budowany jest nowy Kampus Uniwersytetu Jagiellońskiego, budynki dydaktyczne Papieskiej Akademii Teologicznej oraz obiekty firm sektora zaawansowanych technologii (m. in. Motorola). Na rynku wtórnym pojawia 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 prefabrykatów betonowych. Ceny mieszkań są tu niższe i kształtują się na poziomie poniżej 4 tys. zł/m<sup>2</sup>.

**Tabela 17.** Średnie ceny za 1m<sup>2</sup> mieszkania na rynku wtórnym w Śródmieściu, Krowodrzy, Podgórzu i Nowej Hucie w okresie od 2003 do 1 kw 2006 r.

	2003	2004	2005	2006 I kw.
Śródmieście	2 967 zł	3 296 zł	4 193 zł	4 552 zł
Krowodrza	2 830 zł	3 118 zł	3 681 zł	4 452 zł
Podgórze	2 517 zł	2 665 zł	3 196 zł	3 708 zł
Nowa Huta	1 862 zł	2 165 zł	2 469 zł	2 892 zł

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – *mrn.pl*



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



---

#### Wnioski / Tendencje:

- W Krakowie ceny mieszkań na rynku wtórnym zawierają się w przedziale od ok. 2,5 tys. zł do 12 tys. zł za m<sup>2</sup>.
- Od 2003 roku na wtórnym rynku mieszkań w Krakowie obserwowany jest stały wzrost cen, bez względu na wielkość lokalu czy lokalizację. Ceny średnie z 1 kwartału 2006 r. we wszystkich dzielnicach Krakowa były o ok. 50-60% wyższe od średnich cen z 2003 r.
- Czynnikiem najsilniej wpływającym na cenę mieszkań w Krakowie są (w następującej kolejności): lokalizacja, moda, otoczenie, stan techniczny budynku (lokalu).
- Do najdroższych lokalizacji w obrębie Krakowa zalicza się w kolejności: Stare Miasto, Kazimierz, Wolę Justowską i Zwierzyniec, Dębniki.
- Głównymi czynnikami wpływającymi na utrzymującą się przewagę popytu nad podażą są:
  - wstąpienie Polski do Unii Europejskiej,
  - wejście na rynek wyżu demograficznego z pierwszej połowy lat 80,
  - duża liczba ludności napływowej (gł. studentów),
  - rosnąca łatwość otrzymania kredytu,
  - zbliżenie kosztu obsługi kredytu do cen najmu mieszkań,
  - wzmożony napływ obcokrajowców,
  - wzrost gospodarczy.



---

## 4.4.

---

### Kamienice

---

Dla potrzeb niniejszego raportu przeanalizowano dane dotyczące 113 transakcji (po odrzuceniu skrajnie tanich i drogich domów wielorodzinnych) w rejonie dawnej dzielnicy Śródmieście, obejmującej obecną dzielnicę I, II, III.

Kamienice to budynki wielorodzinne w zwartej zabudowie przyulicznej, murowane. Kamienice mają często charakter zabytkowy i objęte są ochroną konserwatorską. Są dominującą formą zabudowy Starego Miasta, a także innych dzielnic, w tym zwłaszcza tych, które dawniej stanowiły odrębne jednostki miejskie (np. Kazimierz, Kleparz, Podgórze).

Od ponad trzech lat obserwuje się silny trend wzrostowy w zakresie cen kamienic.

Wzrost ten wynosi +52% rocznie. Największa ilość drogiej transakcji zawierana była od lutego 2005 r.

**Tabela 18.**  
Wolumen obrotów 2003-2005

rok	ilość transakcji całymi kamienicami	ilość transakcji udziałami w kamienicach	łącznie ilość transakcji w roku	wzrost rok do roku (pop. rok=100%)
2003	14	75	89	
2004	28	67	95	107%
2005	36	104	140	147%
<b>razem</b>	<b>78</b>	<b>246</b>	<b>324</b>	

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – [mrm.pl](http://mrm.pl)

Złożyły się na to głównie trzy czynniki, które możemy już dzisiaj nazwać fundamentalnymi przesłankami wzrostu:

- przełomowe znaczenie dla właścicieli kamienic zajętych na podstawie decyzji o przydziale administracyjnym miał wyrok z dnia 19 kwietnia 2005 r. sygn. akt K 4/05 Trybunału Konstytucyjnego, który stwierdził niekonstytucyjność art. 9 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, w części uniemożliwiającej podwyżki o więcej niż 10% rocznie po przekroczeniu przez czynsz poziomu 3% wartości odtworzeniowej oraz art. 9 ust. 1a w/w ustawy, uniemożliwiający podwyżkę czynszu o więcej niż 10% w przypadku, gdy dotychczasowy czynsz nie był wyższy niż 3% wartości odtworzeniowej, a podwyższony przekraczał ten poziom. W istocie wyrok Trybunału oznacza możliwość podwyższenia czynszu do poziomu rynkowego, co stanowiło istotny impuls do przemian jakościowych zwartej zabudowy mieszkaniowej,
- wejście Polski do UE, które skierowało uwagę inwestorów zagranicznych na polski rynek i obniżyło ryzyko inwestycyjne,
- promocja Krakowa na rynkach zagranicznych, w tym spektakularne wydarzenia relacjonowane przez media z całego świata, jak choćby wizyty papieża, ceremonie związane z pochówkiem Jana Pawła II (związanego mocno z Krakowem) i inne.

Praktycznie w ciągu ostatniego roku krakowski rynek nieruchomości stał się rynkiem europejskim, a nawet światowym (sądząc po strukturze napływającego kapitału inwestycyjnego). Najlepiej można to zauważyć na rynku kamienic, na którym coraz mocniej angażują się obywatele UE i innych krajów.

Strategie inwestycyjne charakterystyczne dla rynku kamienic czynszowych:

- zakup spekulacyjny – z zamiarem szybkiej odsprzedaży
- inwestycja w przepływy pieniężne – nowy właściciel staje się rentierem racjonalnie inwestującym w nieruchomości
- inwestycja deweloperska – nowy właściciel dąży do rozbudowy, nadbudowy, adaptacji niewykorzystanych powierzchni w celu optymalnego wykorzystania potencjału nieruchomości i zwiększenia zysków z jej odsprzedaży
- inwestycja branżowa, w ramach której kamienica jest przebudowana i adaptowana na nowe funkcje, np. pensjonat, hotel z restauracją, biurowiec, siedziba firmy, bank, szkołę, ośrodek usług medycznych i inne.
- pozostałe cele inwestycyjne stanowiące mieszankę powyższych – najczęściej nowy właściciel dzieli nieruchomości i odsprzedaje część aż do uzyskania zwrotu zainwestowanego kapitału, a pozostałą – najbardziej dochodową część – pozostawia na wynajem.

Wykres 4.

Wzrost cen kamienic w okresie 2003 – I kwartał 2006  
cena za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w zł

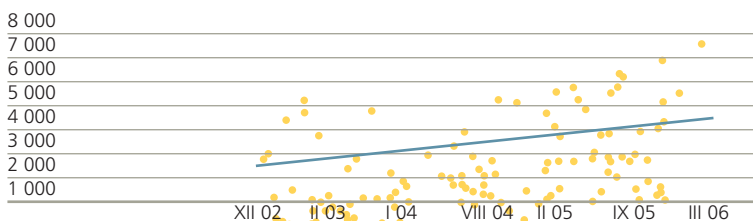


Tabela 19.

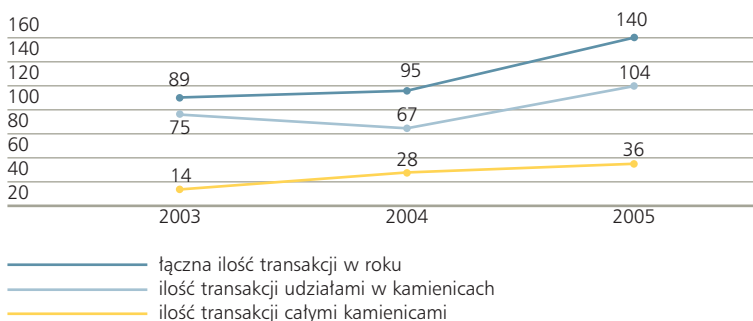
Obroty na rynku kamienic w latach 2003 – 2005

	2003	2004	2005
Ilość sprzedanych całych kamienic	14	28	36
Łączna wartość sprzedaży całych kamienic	38 379 307 zł	50 653 349 zł	94 196 852 zł
Cena minimalna za całą kamienicę	222 000 zł	285 000 zł	180 000 zł
Cena maksymalna za całą kamienicę	8 282 670 zł	5 110 255 zł	8 500 000 zł
Ilość sprzedanych udziałów w kamienicach	75	67	104
Łączna wartość sprzedaży udziałów w kamienicach	22 448 853 zł	21 288 402 zł	44 305 150 zł

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – [mrn.pl](http://mrn.pl)

Wykres 5.

Ilość transakcji na rynku kamienic





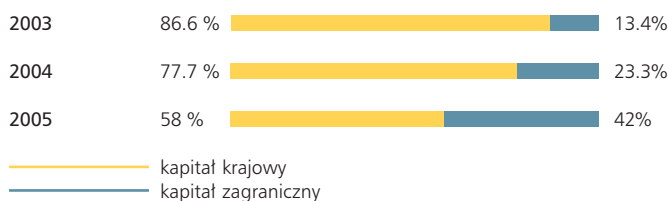
Wypada jeszcze wspomnieć o wpływie czynników emocjonalnych na zachowania kupujących. W ostatnim czasie posiadanie własnej kamienicy stało się dobrem podnoszącym prestiż. Sam Kraków stał się bardzo modnym miejscem do zamieszkania, co dla wielu inwestorów jest wystarczającą przesłanką do zakupów.

**Tabela 20.**  
Ilość i wartość inwestycji

		2003	2004	2005
ogółem	Ilość transakcji	89	95	140
	Wartość	60 828 160 zł	71 941 751 zł	138 502 001 zł
Zagraniczne	Ilość transakcji	4 (2 całe kam.)	12 (6 cał. kam.)	36 (16 cał. kam.)
	Wartość	8 140 231 zł	16 032 877 zł	58 213 532 zł

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – [mrn.pl](http://mrn.pl)

**Wykres 6.**  
Struktura kapitału inwestycyjnego



#### Wnioski / Tendencje:

- przewiduje się utrzymanie silnych wzrostów cen na rynku kamienic w najbliższych latach, co jest spowodowane bardzo niską ofertą sprzedaży kamienic przy utrzymującym się ogromnym popycie,
- obserwuje się zmiany preferencji nabywców kamienic – obecnie dominującymi kupującymi są inwestorzy branży hotelarskiej, którzy skłonni są płacić więcej niż deweloperzy mieszkaniowi,
- wraca moda na inwestycje w nieruchomości zabytkowe, z których kamienice stanowią większość. Inwestorzy nabywający zabytkowe nieruchomości starają się przywrócić dawny „blask” budynkom i nadać temu zakupowi właściwy wymiar marketingowy, korzystając z mody na apartament w zabytkowych wnętrzach lub adaptując kamienice na małe hoteliki o wysokim standardzie użytkowym.



# 4.5.1.

## Domy jednorodzinne w Krakowie

Raport o rynku domów jednorodzinnych w Krakowie obejmuje okres od 2003 do I kw. 2006 r. Analiza wykonana została na podstawie danych o wszystkich transakcjach, dotyczących budynków jednorodzinnych, zawartych w tym okresie i stanowiących zasoby informacyjne Instytutu Analiz Monitor rynku nieruchomości [mrn.pl](http://mrn.pl).

Łącznie na obszarze Krakowa w analizowanym okresie zanotowanych zostało 1150 transakcji domów jednorodzinnych.

Największą ilość transakcji notuje się na terenie Podgórza (ok. 190 transakcji rocznie) i Krowodrzy (ok. 110 transakcji rocznie), gdzie znajduje się najwięcej budynków jednorodzinnych, najmniej na terenie Nowej Huty i Śródmieści (po ok. 25-30 transakcji rocznie).

W tabelach 21 i 22 przedstawiono ilość i łączną wartość transakcji domów jednorodzinnych w analizowanym okresie.

Najwięcej domów jednorodzinnych znajduje się w Podgórzu i w Krowodrzy. Najdroższe domy w zlokalizowane są na woli Justowskiej, Salwatorze i Zwierzyńcu (Krowodrza), gdzie ceny często przekraczają 6 tys. zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz na osiedlu Oficerskim i Olszy (Śródmieście) gdzie ceny kształtują się na poziomie 5-6 tys zł/m<sup>2</sup>. Najniższe ceny notowane są w osiedlach sąsiadujących z terenami przemysłowymi Huty, w północno-wschodnich rejonach miasta (Wadów, Ruzszcza, Branice, Wyciążę, Przylasek Rusiecki), gdzie ceny za 1 m<sup>2</sup> kilkunastoletniego domu w przeciętnym stanie nie przekraczają 1,5 tys zł. Na terenie Podgórza najwyższe ceny notowane są w Jugowicach i na osiedlu Kliny, a najniższe na terenach położonych na południe od południowej obwodnicy autostradowej Krakowa.

**Tabela 21.** Ilość transakcji domów jednorodzinnych w Śródmieściu, Krowodrzy, Podgórzu i Nowej Hucie w okresie od 2003 do I kwartału 2006 r.

	2003	2004	2005	2006
Śródmieście	24	33	25	8
Krowodrza	108	105	115	17
Podgórze	191	191	196	46
Nowa Huta	25	30	31	4
<b>razem</b>	<b>348</b>	<b>359</b>	<b>367</b>	<b>75</b>

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – [mrn.pl](http://mrn.pl)

**Tabela 22.** Łączna wartość transakcji domami jednorodzinnymi w Śródmieściu, Krowodrzy, Podgórzu i Nowej Hucie w okresie od 2003 do I kwartału 2006 r. Dane w mln zł

	2003	2004	2005	2006
Śródmieście	8,22	10,99	11,35	4,17
Krowodrza	41,59	46,14	67,5	9,53
Podgórze	31,64	58,75	68,36	15,11
Nowa Huta	5,3	5,64	8,24	0,59
<b>razem</b>	<b>86,75</b>	<b>121,52</b>	<b>155,45</b>	<b>29,4</b>

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – [mrn.pl](http://mrn.pl)

W pierwszym kwartale 2006 r. średnia cena za dom jednorodzinny w Krowodrzy i Śródmieściu zbliżyła się do poziomu 600 tys. zł, a w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku osiągnęła poziom 3 800 zł. W Podgórzu ceny są o około 30%, a na terenie Nowej Huty o ok. 40-50% niższe. Na obszarze Krowodrzy i Śródmieścia zanotowano także najwyższy wzrost cen pomiędzy 2003 r. a I kwartałem 2006 r. – ceny domów wzrosły w tym okresie o prawie 50%. W tym samym okresie na obszarze Podgórza i Nowej Huty, wzrost cen był zdecydowanie niższy – rzędu 15 – 25%.

Rezydencje i domy o wysokim standardzie, o cenie przekraczającej 1 mln zł stanowią w Krakowie bardzo niewielki segment rynku. W analizowanym okresie zawartych zostało zaledwie 29 takich transakcji (w tym zaledwie trzy transakcje z ceną powyżej 2 mln zł). Najwyższą cenę – 2 260 000 zł zanotowano w 2005 r, za dom w rejonie Bielani. Większość domów, których cena przekroczyła 1 mln zł położonych jest na Woli Justowskiej.

**Tabela 23.**

Ilość transakcji i obrót (w mln zł) domami jednorodzinnymi na terenie Krakowa w okresie od 2003 do I kwartału 2006 r.

	2003	2004	2005	2006
Ilość transakcji	348	359	367	75
Obrót	86,75	121,52	155,45	29,4

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – [mrn.pl](http://mrn.pl)

**Tabela 24.**

Średnie ceny domów i ceny za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w Krakowie, w okresie od 2003 do I kwartału 2006 r.

	2003	2004	2005	2006 – I kw.
<b>Śródmieście</b>				
za dom	342,4 tys	333 tys zł	454 tys zł	520,9 tys zł
za 1 m <sup>2</sup>	2 683 zł	2 677 zł	3 262 zł	3 779 zł
<b>Krowodrza</b>				
za dom	385,1 tys zł	439,4 tys zł	586,7 tys zł	560,4 tys zł
za 1 m <sup>2</sup>	2 542 zł	3 217 zł	3 532 zł	3 791 zł
<b>Podgórze</b>				
za dom	280,7 tys zł	307,6 tys zł	348,8 tys zł	328,6 tys zł
za 1 m <sup>2</sup>	1 942 zł	2 213 zł	2 422 zł	2 429 zł
<b>Nowa Huta</b>				
za dom	211,9 tys zł	188 tys zł	266 tys zł	191,7 tys zł
za 1 m <sup>2</sup>	1 529 zł	1 434 zł	1 619 zł	1 742 zł

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – [mrn.pl](http://mrn.pl)

#### Wnioski / Tendencje:

- Na terenie Krakowa w segmencie domów jednorodzinnych dominują transakcje niewielkich budynków, o powierzchni do 200 m<sup>2</sup>. Przekłada się to na niezbyt wysokie średnie ceny domów, które w najbardziej atrakcyjnych Krowodrzy i Śródmieściu nie przekraczają 600 tys. zł. Ilość transakcji luksusowych domów i rezydencji o cenach powyżej 1 mln zł jest bardzo niewielka. Biorąc pod uwagę znaczącą ilość ofert sprzedaży domów z cenami przekraczającymi milion złotych, można stwierdzić, że popyt na nieruchomości tego typu jest znikomy.
- Wzrost cen domów jednorodzinnych w Krakowie na terenie Krowodrzy i Śródmieścia w okresie od 2003 do I kwartału 2006 r. był porównywalny ze wzrostem cen mieszkań. Zdecydowanie niższy wzrost cen zanotowano w Podgórzu i Nowej Hucie.
- Prognozy zmiany cen domów w najbliższym okresie silnie zależą od zmian na rynku mieszkaniowym. Biorąc pod uwagę proporcję pomiędzy cenami apartamentów o powierzchni powyżej 100m<sup>2</sup> i cenami domów jednorodzinnych, przewiduje się, że wzrost cen domów będzie nieco wyższy niż wzrost cen mieszkań, tym bardziej, że inwestycje w tym segmencie rynku realizowane są głównie przez inwestorów prywatnych, na własne potrzeby. Inwestycje deweloperskie polegające na budowie osiedli domów jednorodzinnych, charakteryzują się niższą rentownością niż budowa bloków mieszkalnych wielorodzinnych, a w związku z tym ich ilość jest bardzo ograniczona. Efektem tego jest niewielka podaż, ograniczona w zasadzie do rynku wtórnego, co może być dodatkowym czynnikiem wpływającym na wzrost cen.



## 4.5.2.

# Domy jednorodzinne w obszarze metropolitalnym Krakowa

Badaniem objęto pięć powiatów województwa małopolskiego: powiat krakowski, chrzanowski, myślenicki, olkuski, wielicki. W okresie od stycznia 2004 r. do grudnia 2005 r. w tym rejonie zawartych zostało łącznie 1449 transakcji sprzedaży budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Największą ilość transakcji zanotowano w powiecie krakowskim, tj. 280 transakcji w roku 2004 oraz 345 w roku 2005. Drugim co do ilości zawieranych transakcji jest powiat wielicki – 174 transakcje w roku 2004 oraz 244 transakcje w roku 2005.

Porównanie roku 2004 oraz 2005 pod względem zawieranych umów kupna – sprzedaży nieruchomości wskazuje na wyraźny wzrost zarówno ilości jak i wartości zawartych transakcji budynków jednorodzinnych we wszystkich powiatach objętych badaniem. W roku 2004 zawartych zostało łącznie 606 transakcji o łącznej wartości 96 milionów złotych, natomiast w roku 2005 zanotowano 843 transakcje o wartości 160 milionów złotych, co świadczy o dużej dynamice na tym rynku. Średnia wartość transakcji w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku wyniosła w 2004 roku 1224 złote, natomiast w roku 2005 było to już 1437 złotych, co stanowi wzrost o ok. 17 %.

### Powiat krakowski

W powiecie krakowskim w 2005 r. zanotowano łącznie 345 transakcji kupna sprzedaży domów jednorodzinnych, na łączną kwotę 82 milionów złotych. Cena maksymalna wynosiła 7666 zł, natomiast cena średnia 1 m<sup>2</sup> budynku wynosiła 1755 zł.

W rankingu atrakcyjności miejscowości podkrakowskich, powiat krakowski ziemski zajmuje czołowe miejsce. Za najbardziej pożądane uważa się obiekty położone w odległości maksymalnie do 20 – 25 km od Krakowa, zwłaszcza na północ od miasta. Analiza preferencji

**Tabela 25.**

Średnie ceny za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej domów jednorodzinnych w poszczególnych kwartałach w okresie od 2004 do 2005 r. w powiatach krakowskim, chrzanowskim, olkuskim, wielickim i myślenickim.

	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.
<b>Powiat krakowski</b>				
2004	1 637 zł	1 411 zł	1 461 zł	1 440 zł
2005	1 656 zł	1 906 zł	1 686 zł	1 781 zł
<b>Powiat chrzanowski</b>				
2004	1 004 zł	1 213 zł	988 zł	864 zł
2005	1 041 zł	1 221 zł	1 254 zł	1 273 zł
<b>Powiat olkuski</b>				
2004	705 zł	855 zł	824 zł	784 zł
2005	1 028 zł	1 065 zł	1 076 zł	843 zł
<b>Powiat wielicki</b>				
2004	1 669 zł	1 117 zł	1 371 zł	1 597 zł
2005	1 677 zł	1 831 zł	1 699 zł	1 584 zł
<b>Powiat myślenicki</b>				
2004	1 761 zł	1 325 zł	1 246 zł	1 615 zł
2005	1 242 zł	1 614 zł	1 244 zł	1 923 zł

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – [mrm.pl](http://mrm.pl)

nabywców domów mieszkalnych wskazuje, że najchętniej nabywane są nieruchomości położone w Zielonkach, Michałowicach, Węgrzicach, Bibicach, Rząsce, Zabierzowie, również w Mogilanach oraz Libertowie i Mydlnicy.

W gminie Zabierzów nadal najdroższa jest Rząska oraz sam Zabierzów. W gminie Michałowice popularnością cieszą się same Michałowice oraz Masłomiaça. W gminie Mogilany najchętniej nabywane są domy w samych Mogilanach, a także w Libertowie, Liskach oraz w Gaju. Gmina Zielonki ma również do zaoferowania kilka atrakcyjnych miejscowości: Zielonki, Węgrzce, Bibice. W gminie Wielka Wieś szczególnie popularne są Modlnica oraz Modlniczka. Ceny transakcyjne potwierdzają te spostrzeżenia. Najwyższe ceny jednostkowe za dom zanotowano w 2005 r. w Libertowie – 3 mln 400 tys. zł i 1 mln 100 tys. zł. oraz w Giebułtowie – 2 mln 400 tys. złotych. Były to jedyne trzy transakcje, spośród analizowanego zbioru danych, których wartość przekraczała 1 mln złotych. Wartość pozostałych transakcji w całym powiecie krakowskim nie przekraczała 1 mln złotych.

Maksymalne ceny za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku w badanym okresie odnotowano w Libertowie – 7666 zł oraz w Zabierzowie – 7333 zł. Trend zmiany cen oszacowany na podstawie średnich cen z poszczególnych kwartałów (liczba transakcji: 625) wskazuje, że w latach 2004 – 2005 ceny domów w powiecie krakowskim rosły o ok. 12,5 % w skali roku.

#### Powiat chrzanowski

W powiecie chrzanowskim w 2005 r. zanotowano łącznie 100 transakcji kupna sprzedaży domów jednorodzinnych, o łącznej wartości 9 mln 462 tysięcy złotych. Cena maksymalna wyniosła 3952 zł, natomiast cena średnia 1 m<sup>2</sup> budynku wyniosła 1238 zł.

Najwyższą cenę za dom odnotowano w 2005 r. w Alwerni – 340 tys. złotych. Alwernia, ze względu na swą lokalizację względem Krakowa oraz z uwagi na walory krajobrazowe cieszy się dość dużym zainteresowaniem wśród kupujących. Maksymalna cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku (3952 zł) również zanotowana została w Alwerni. Trend zmiany cen oszacowany na podstawie średnich cen z poszczególnych kwartałów (liczba transakcji: 169) wskazuje, że w latach 2004 – 2005 ceny domów w powiecie chrzanowskim rosły o ok. 14,5 % w skali roku.

#### Powiat olkuski

W powiecie olkuskim w 2005 r. zanotowano łącznie 58 transakcji kupna sprzedaży domów jednorodzinnych, na łączną kwotę 5 mln 860 tysięcy złotych. Cena maksymalna wynosiła 2455 zł, natomiast cena średnia za 1 m<sup>2</sup> budynku wynosiła 1015 zł. Trend zmiany cen oszacowany na podstawie średnich cen z poszczególnych kwartałów (liczba transakcji: 102) wskazuje, że w latach 2004 – 2005 ceny domów w powiecie olkuskim rosły o ok. 18,5% w skali roku.

**Tabela 26.**

Obrót i ceny budynków mieszkalnych w powiatach w powiatach krakowskim, chrzanowskim, olkuskim, wielickim i myślenickim w roku 2004

Powiat	Liczba	Obrót	Cena min. za 1 m <sup>2</sup>	Cena maks. za 1 m <sup>2</sup>	Cena śr. za 1 m <sup>2</sup>	Cena śr. za bud.
chrzanowski	69	6,66 mln zł	233	2 065	1 032	96 477
krakowski	280	50,5 mln zł	100	7 250	1 480	180 369
myślenicki	39	7,69 mln zł	389	3 333	1 469	197 225
olkuski	44	3,44 mln zł	139	1 961	785	78 094
wielicki	174	27,67 mln zł	138	3 957	1 351	159 023
<b>Razem</b>	<b>606</b>	<b>95,96 mln zł</b>	<b>199</b>	<b>3 713,2</b>	<b>1223</b>	<b>142 237,6</b>

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnr.pl

**Tabela 27.**

Obrót i ceny budynków mieszkalnych w powiatach w powiatach krakowskim, chrzanowskim, olkuskim, wielickim i myślenickim w roku 2005

Powiat	Liczba	Obrót	Cena min. za 1 m <sup>2</sup>	Cena maks. za 1 m <sup>2</sup>	Cena śr. za 1 m <sup>2</sup>	Cena śr. za bud.
chrzanowski	100	9,46 mln zł	133	3 952	1 238	94 621
krakowski	345	81,95 mln zł	167	7 666	1 755	237 537
myślenicki	96	16,04 mln zł	300	3 641	1 500	167 128
olkuski	58	5,86 mln zł	143	2 455	1 015	101 027
wielicki	244	46,59 mln zł	222	4 754	1 677	192 531
<b>Razem</b>	<b>843</b>	<b>159,91 mln zł</b>	<b>193</b>	<b>4 493</b>	<b>1 437</b>	<b>158 568,8</b>

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mnr.pl

### Powiat wielicki

W powiecie wielickim zanotowano w 2005 r. łącznie 244 transakcje kupna sprzedaży domów jednorodzinnych, o wartości 46 mln 592 tysiące złotych. Cena maksymalna wynosiła 4754 zł, natomiast cena średnia za 1 m<sup>2</sup> budynku wynosiła 1677 zł. Trend zmiany cen oszacowany na podstawie średnich cen z poszczególnych kwartałów (liczba transakcji: 419) wskazuje, że w latach 2004 – 2005 ceny domów w powiecie wielickim rosły o ok. 12,5 % w skali roku.

### Powiat myślenicki

W powiecie myślenickim w 2005 r. zanotowano łącznie 96 transakcji kupna sprzedaży domów jednorodzinnych, na łączną kwotę 16 mln 044 tysiące złotych. Cena maksymalna wynosiła 3641 zł, natomiast cena średnia 1 m<sup>2</sup> budynku wynosiła 1500 zł.

Najwyższą cenę za dom odnotowano w 2005 r. w Stróży – 900 tys. złotych. Maksymalna cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zanotowana została za budynek położony we wsi Krzyszkowice i wyniosła 3641 zł. Trend zmiany cen oszacowany na podstawie średnich cen z poszczególnych kwartałów (liczba transakcji: 135) wskazuje na niewielki wzrost cen domów w powiecie myślenickim. W latach 2004 – 2005 ceny rosły o ok. 5 % rocznie.



### Wnioski / Tendencje:

- Preferencje nabywców: Najbardziej poszukiwane są budynki o powierzchni użytkowej do 200 m<sup>2</sup>, nowe lub budowane po roku 1990, w nowoczesnym standardzie, w cenie do 800 tys. złotych za dom. Najbardziej oczekiwana cena za dom dla największej grupy nabywców to 350 – 550 tys. złotych. Jednak takich nieruchomości, szczególnie spełniających powyższe założenia, jest na rynku stosunkowo niewiele. Czas ekspozycji w przypadku zbycia wynosi w tym przypadku około pół roku (maks. do roku). Jeżeli dodatkowo budynek położony jest niedaleko Krakowa, można uznać taką transakcję za prawdziwą okazję. Za najmniej atrakcyjne uważa się budynki z lat 70-tych, 80-tych, zwykle budowane z materiałów o słabej jakości, z pominięciem zasad ekonomii i nieatrakcyjne architektonicznie.
- Ceny w wysokości 700 – 800 tys. złotych za dom stanowią obecnie barierę psychologiczną dla większości kupujących lub – ujmując rzecz praktycznie – barierę ekonomiczną, związaną z utrzymaniem budynku oraz możliwościami finansowymi nabywców. Budynki mieszkalne w cenach powyżej 1 miliona złotych, typu rezydencjonalnego, o dużych powierzchniach użytkowych, bardzo trudno znajdują nabywców i dlatego rzadko są przedmiotem transakcji. Moda na tego typu obiekty, budowane kilka lat temu, już minęła. W chwili obecnej, nawet zamożnymi klientami kierują względy ekonomiczne. Poza tym klient dysponujący kwotą powyżej miliona złotych, na ogół woli nabyć działkę i wybudować dom zgodnie ze swoimi upodobaniami, niż nabyć drogą rezydencję. Okres ekspozycji na rynku dla takich nieruchomości jest dosyć długi i wynosi około 2 lat.
- Najliczniejszą grupę transakcji w badanym zbiorze stanowią budynki w cenie 350 – 550 tys. złotych, z ceną jednostkową na poziomie ok. 2000 – 3000 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Jest to poziom akceptowany przez większość nabywców. W tym przedziale popyt nieznacznie przewyższa podaż.
- Biorąc pod uwagę ostatnie kilkanaście miesięcy, ceny domów mieszkalnych, w porównaniu z cenami działek i mieszkań, rosły w niewielkim stopniu. Ponieważ jednak możliwości nabycia mieszkania w rozsądnej cenie w samym Krakowie ciągle się kurczą, można się spodziewać, że część nabywców zacznie inwestować w niewielkie budynki mieszkalne pod Krakowem, traktując je jako alternatywę dla lokalu w mieście. W ostatnim okresie obserwowany jest coraz bardziej dynamiczny wzrost cen tego typu nieruchomości.

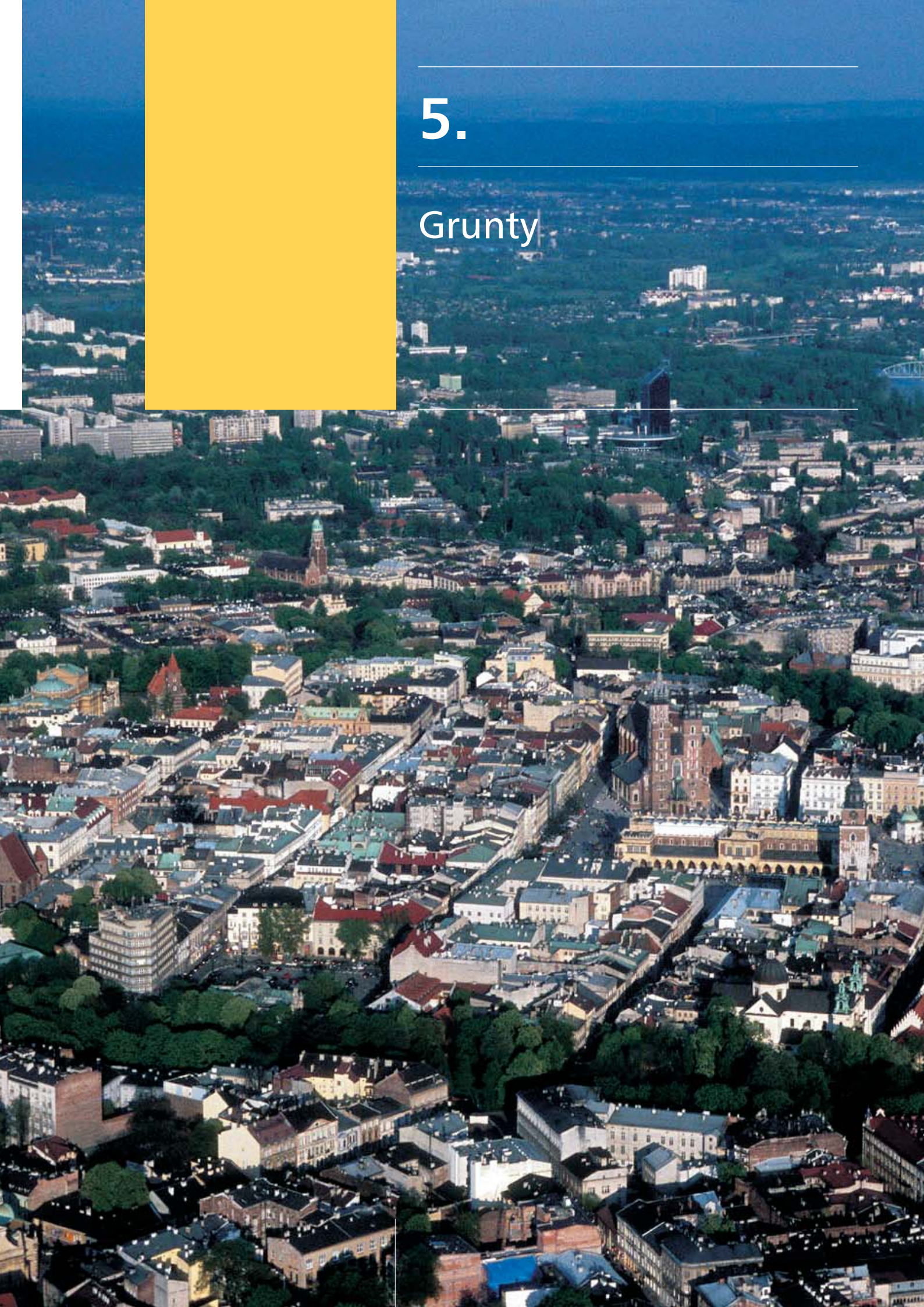
---

# 5.

---

## Grunty

---





# 5.1.

## Grunty w Krakowie

W 2005 roku w Krakowie wartość wynikająca ze zrealizowanych transakcji nieruchomości wynosiła około 1,7 mld zł. W pierwszym kwartale 2006 r kwota ta wyniosła 379,5 mln zł.

Transakcje dotyczące gruntów stanowią około 20-25%. Zarówno ilość jak i wartość transakcji dotyczących gruntów wzrasta w ostatnich latach. Większość transakcji stanowi obrót prawem własności; sprzedaż prawa użytkowania wieczystego gruntu to zaledwie około 10% ogólnej ilości zawieranych umów sprzedaży.

Od końca 2003 roku na rynku gruntów wyraźny jest silny trend wzrostu cen. Średnia cena za 1m<sup>2</sup> gruntu według notowań z pierwszego kwartału 2006 roku jest prawie 100% wyższa niż w roku 2003.

Zdecydowanie największy udział w obrocie gruntami mają działki pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Działek tych sprzedaje się coraz więcej – w ostatnich dwóch latach stanowią one około 40% wszystkich transakcji gruntami, co wywołane jest efektem wzrostu cen mieszkań i poprawą konkurencyjności inwestycji w dom, w porównaniu do lokalu mieszkalnego. Ceny działek przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i o niskiej intensywności na terenie śródmiejskich dzielnic Krakowa systematycznie rosną. Wzrost ten jest znacznie mniejszy na terenach prawobrzeżnej Wisły i praktycznie nieodczuwalny na obszarze Nowej Huty. Wynika to przede wszystkim ze zwiększającej się ilości transakcji tanich działek na wschodnich i południowo-wschodnich obrzeżach miasta. Paradoksalnie w tych rejonach utrata ważności Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego dla Krakowa stworzyła możliwość zabudowy na części dawnych terenów rolnych, dzięki zasadzie „dobrego sąsiedztwa” obowiązującej przy wydawaniu decyzji o Warunkach

**Tabela 28.**

Ilość transakcji i obrót gruntami w Krakowie\*, w okresie od 2003 do I kwartału 2006 r.

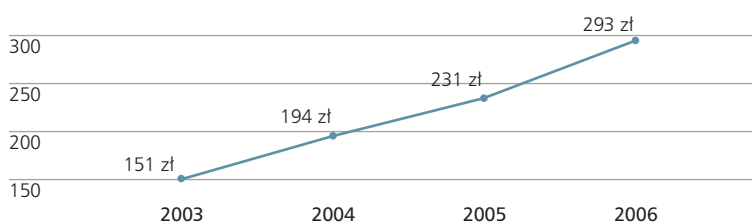
	2003	2004	2005	2006
Ilość transakcji	890	1 100	1 100	225
Obrót w mln. zł	281	368	380	92

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – [mrn.pl](http://mrn.pl)

\* dane nie obejmują gruntów nabywanych przez Gminę i Skarb Państwa w związku z realizacją inwestycji w infrastrukturę drogową

**Wykres 7.**

Średnia cen za 1m<sup>2</sup> gruntu w Krakowie, w okresie od 2003 do I kwartału 2006 r.



Zagospodarowania (WZ) na obszarach nie objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Działkę pod budynek jednorodzinny można kupić tam już w cenie od 20 zł za 1 m<sup>2</sup> gruntu.

Najwyższe ceny za działkę pod budownictwo o niskiej intensywności – nawet powyżej 1000 zł za 1 m<sup>2</sup> – trzeba zapłacić na Woli Justowskiej.

Zdecydowanie największy rozwój przeżywa rynek gruntów pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną. Każda działka położona w Śródmieściu czy Krowodrzy, która nadaje się pod zabudowę tego typu, osiąga cenę powyżej 500 zł za 1 m<sup>2</sup>. Ceny działek położonych blisko centrum, a w szczególności wewnątrz drugiej obwodnicy centrum miasta (między Alejami Trzech Wieszców a ul. Dietla), w rejonie pomiędzy ulicami Kościuszki a Wrocławską, na Kazimierzu, a także w starej części Podgórze (rejon ulicy Kalwaryjskiej) w większości przypadków kształtują się na poziomie kilku tysięcy złotych za 1 m<sup>2</sup>. Najwyższe ceny osiągają działki „przygotowane do inwestycji” – czyli z wydaną decyzją WZ lub nawet pozwoleniem na budowę. Od 2003 roku około 15 – 20% wszystkich działek pod zabudowę mieszkaniową wysoką i komercyjną sprzedawanych jest w taki właśnie sposób.

Brak niezabudowanych gruntów przy równocześnie dużym popycie na działki pod zabudowę mieszkaniową i komercyjną w centrum miasta, stał się rynkowym mechanizmem wywołującym proces rewitalizacji przemysłowych obszarów znajdujących się w pobliżu centrum miasta. Na rynku działają już wyspecjalizowane firmy obsługujące inwestorów w zakresie przygotowania i realizacji inwestycji na terenach poprzemysłowych. Do najbardziej znanych przykładów rewitalizacji starej zabudowy w Krakowie należą:

- galeria handlowa Kazimierz, która powstała na terenie byłych zakładów mięsnych – działających jeszcze w 1997 roku na Grzegórkach,
- centrum handlowo – rozrywkowe Zakopianka powstałe na terenie dawnej fabryki Solvay w rejonie Borku Fałęckiego,
- Wyższa Szkoła im. Frycza Modrzewskiego, która powstała na terenach PKP oraz jednostki wojskowej na Zabłociu.

Kolejne tereny będące obecnie w trakcie rewitalizacji to między innymi:

- okolice Dworca Głównego, na których z ogromnym rozmachem powstaje inwestycja, łącząca funkcje handlowe z biurowymi i usługowymi na skalę nie występującą dotychczas na obszarze miasta,
- fabryka Schindlera na Zabłociu, gdzie powstać mają nowoczesne obiekty przeznaczone pod funkcje kulturalne, komercyjno – usługowe oraz biurowe w ramach starej zabudowy przemysłowej,

**Tabela 29.**

Ceny gruntów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne (o niskiej intensywności zabudowy) na obszarze Krakowa

	2003	2004	2005	2006 (I-IV)
Śródmieście	215 zł/m <sup>2</sup>	250 zł/m <sup>2</sup>	311 zł/m <sup>2</sup>	nie zanotowano
Krowodrza	195 zł/m <sup>2</sup>	223 zł/m <sup>2</sup>	260 zł/m <sup>2</sup>	300 zł/m <sup>2</sup>
Podgórze	85 zł/m <sup>2</sup>	115 zł/m <sup>2</sup>	114 zł/m <sup>2</sup>	110 zł/m <sup>2</sup>
Nowa Huta	55 zł/m <sup>2</sup>	60 zł/m <sup>2</sup>	80 zł/m <sup>2</sup>	55 zł/m <sup>2</sup>

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – [mrn.pl](http://mrn.pl)

**Tabela 30.**

Ceny gruntów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinnne (o wysokiej intensywności zabudowy) na obszarze Krakowa

	2003	2004	2005	2006 (I-IV)
Śródmieście	710 zł/m <sup>2</sup>	860 zł/m <sup>2</sup>	1 700 zł/m <sup>2</sup>	1 870 zł/m <sup>2</sup>
Krowodrza	450 zł/m <sup>2</sup>	726 zł/m <sup>2</sup>	776 zł/m <sup>2</sup>	806 zł/m <sup>2</sup>
Podgórze	280 zł/m <sup>2</sup>	295 zł/m <sup>2</sup>	500 zł/m <sup>2</sup>	510 zł/m <sup>2</sup>
Nowa Huta	230 zł/m <sup>2</sup>	175 zł/m <sup>2</sup>	200 zł/m <sup>2</sup>	nie zanotowano

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – [mrn.pl](http://mrn.pl)

- tereny byłego Browaru Okocim przy ul. Lubicz – obecnie trwają prace nad wykorzystaniem go do celów mieszkaniowo – usługowych,
- stara elektrownia przy ul. Wawrzyńca na Kazimierzu,
- 6 hektarów po zakładach KFAP przy ul. Zapolskiej ,
- 10 hektarów po Zakładach WSK przy ul. Wrocławskiej,
- tereny wojskowe przy ul. Rakowickiej,
- obszar przy ul. Cystersów i Fabrycznej – m.in. tereny byłej bazy PKS,
- tereny po zakładach cukierniczych Wawel w rejonie ronda Kotlarskiego,
- obszar CEFARMU przy ul. Pilotów,
- zakłady Vistuli na Zabłociu,
- stara fabryka Miraculum na Zabłociu.

To najbardziej znane – wielkoobszarowe inwestycje na terenie miasta. Większość tych inwestycji mogła (lub może) zaistnieć dzięki realizacji wokół nich nowego układu komunikacyjnego oraz podejmowanych przez Urząd Miasta działań takich zmierzających do rewitalizacji terenów zdegradowanych w ramach Lokalnego Programu Rewitalizacji. Dotychczas opracowano „Program rewitalizacji poprzemysłowego obszaru Zabłocia”, który jest największym i najbardziej atrakcyjnym terenem tych działań.

Rewitalizacji terenów poprzemysłowych sprzyja ogromna dysproporcja pomiędzy cenami gruntów pod inwestycje mieszkaniowe i komercyjne a cenami gruntów przemysłowych. Te ostatnie, zlokalizowane są głównie na obrzeżach miasta (rejon Rybitwy w Podgórzu i tereny pomiędzy Elektrociepłownią Kraków a kombinatem Mittal Steel). Inwestorzy przemysłowi zaczynają także coraz częściej dostrzegać atrakcyjne tereny należące do Krakowskiej SSE – głównie w Niepołomicach oraz działki znajdujące się w pobliżu mniejszych miast jak np. Skawina. Duże działki przemysłowe w tych rejonach można kupić w cenie od 20 zł/m<sup>2</sup>.



#### Wnioski / Tendencje:

Sytuacja na rynku mieszkaniowym oraz rosnące zapotrzebowanie na powierzchnie komercyjne sprawiają, że najbliższych latach należy spodziewać się wzrostu cen gruntów. W najbliższym okresie przewiduje się wzrost cen gruntów pod budownictwo jednorodzinne. Jest to wynik znaczącego wzrostu cen mieszkań, które przy obecnych cenach gruntów mieszkaniowych oraz kosztów robót budowlanych przekroczyły poziom, przy którym koszt budowy domu staje się porównywalny z zakupem mieszkania.

Nieunikniony wydaje się także wzrost cen gruntów możliwych do wykorzystania pod inwestycje komercyjne (biurowe, hotelowe) jak również pod budownictwo wielorodzinne. Popyt na mieszkania, rosnący nieprzerwanie już od 2003 roku, spowodował znaczący wzrost cen tych gruntów. Obecnie w związku z dużym zapotrzebowaniem na powierzchnie biurowe i hotelowe, których potencjalne umiejscowienie pokrywa się w dużej części z lokalizacją inwestycji mieszkaniowych, można spodziewać się wzrostu ilości transakcji, w których cena 1 m<sup>2</sup> gruntu przekracza 1000 zł.



## 5.2.

# Grunty w obszarze metropolitalnym Krakowa

W ostatnich latach coraz wyższe ceny gruntów w Krakowie wpływają na silne ożywienie rynku w podkrakowskich miejscowościach. Obok Krakowa, największym zainteresowaniem inwestorów cieszą się gminy powiatu krakowskiego, wielickiego i myślenickiego.

W latach 2003-2006 obserwuje się systematyczny wzrost liczby zawieranych transakcji (tabela 31), wyraźny wzrost cen, a w konsekwencji gwałtowny wzrost obrotów na rynku niezabudowanych nieruchomości gruntowych. W większości gmin łączna kwota obrotu w roku 2005 wzrosła ponad trzykrotnie w stosunku do roku 2004, a w niektórych (Wielka Wieś, Niepołomice) nawet pięciokrotnie. Na podstawie danych z pierwszego kwartału 2006 można prognozować, że bieżący rok zamknie się jeszcze większymi obrotami (tabela 32).

Największą liczbę transakcji zanotowano w gminach miejskich Wieliczka i Niepołomice, ponadto w podkrakowskiej gminie Zabierzów oraz w typowo rolniczej gminie Kocmyrzów-Luborzyca. Najmniej aktywnym rynkiem charakteryzują się położona w otulinie Ojcowskiego Parku Narodowego gmina Sułszowa oraz typowo rolnicze gminy Igołomia-Wawrzeńczyce i Słomniki.

Znakomita większość transakcji na terenie objętym analizą dotyczy gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i zagrodowe. Drugą pod względem liczebności grupą są transakcje dotyczące gruntów położonych w obszarach o przeznaczeniu rolniczym lub w terenach zielonych. Pozostałe, nieliczne transakcje, dotyczą gruntów o charakterze usługowo-handlowym, przemysłowym oraz przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne. Ta ostatnia grupa transakcji jest nieliczna i występuje jedynie na terenie miast oraz w kilku podmiejskich

**Tabela 31.**  
Liczba transakcji

	2003	2004	2005	2006 (I-IV)
Powiat krakowski	1 627	1 826	2 113	811
Powiat wielicki	454	816	936	444
razem	2 081	2 642	3 049	1 255

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – [mrn.pl](http://mrn.pl)

**Tabela 32.**  
Suma obrotów w zł

	2003	2004	2005	2006 (I-IV)
Powiat krakowski	69,68 mln zł	123,32 mln zł	185,46 mln zł	56,08 mln zł
Powiat wielicki	13,90 mln zł	22,63 mln zł	86,65 mln zł	35,85 mln zł
razem	83,58 mln zł	145,95 mln zł	272,11 mln zł	91,93 mln zł

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – [mrn.pl](http://mrn.pl)

gminach. Wynika to z braku podaży tego typu gruntów uwarunkowanej zapisami w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Najliczniejszą, a zarazem charakteryzującą się najszybszym wzrostem cen, grupę transakcji stanowią grunty przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe. Podobną sytuację zaobserwować można w gminach, które nie posiadają planów zagospodarowania przestrzennego. Tereny położone w najbliższym sąsiedztwie obszarów zurbanizowanych (a więc potencjalnie umożliwiających zabudowę) charakteryzowały się także dużym wzrostem cen. Średnie jednostkowe ceny działek wahają się od niespełna 13 zł/m<sup>2</sup> w gminie Sułoszowa do prawie 81 zł/m<sup>2</sup> w gminie Wielka Wieś i dotyczą zarówno terenów w całości nadających się do zabudowy, jak i działek rolno-budowlanych (tabela 33). Ceny typowych, 7-10 arowych działek pod budownictwo jednorodzinne są jeszcze wyższe.

Znakomita większość inwestycji w mieszkalnictwie jednorodzinym na obszarach podmiejskich to realizacje inwestorów indywidualnych. Nieliczni deweloperzy umiejscowili swoje inwestycje głównie na terenie sąsiadujących bezpośrednio z Krakowem gmin Zielonki, Michałowice, Zabierzów, Mogilany, Wieliczka. W tych właśnie miejscowościach notowane są najwyższe ceny gruntów budowlanych.

Stały wzrost cen gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe sprawia, że aktualnie notowane ceny ofertowe znacznie przewyższają ceny transakcyjne notowane na początku roku. Za atrakcyjnie położoną, 7-15 arową działkę pod budynek jednorodzinny, sprzedający oczekują od 25 zł w gminach najtańszych, najbardziej oddalonych od Krakowa, do 160 zł w gminach Michałowice i Wielka Wieś i nawet 210 zł w gminie Zabierzów.

Istotnym czynnikiem decydującym o poziomie cen, wynikającym ze stopnia ryzyka inwestowania w grunty z zamiarem realizacji inwestycji budowlanych, jest fakt posiadania przez gminę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Miejscowości, dla których w pierwszej kolejności uchwalono plany miejscowe rozwijają się najszybciej, a notowane na ich terenie ceny znacznie przewyższają poziom cen w miejscowościach o podobnej lokalizacji i walorach, a nieposiadających jeszcze planów.

W chwili obecnej (stan na lipiec 2006) większość gmin posiada pełne lub częściowe plany zagospodarowania przestrzennego (tabela 34).

**Tabela 33.**  
Średnie ceny gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe

	2003	2004	2005	2006
<b>Powiat krakowski</b>				
Czernichów	13,01	17,20	24,73	27,74
Igołomia-Wawrzeńczyce	7,21	7,39	10,25	15,03
Iwanowice	14,56	18,19	19,63	25,18
Jerzmanowice-Przegonia	18,25	20,03	18,42	19,47
Kocmyrzów-Luborzyca	16,36	27,16	27,17	28,75
Krzeszowice	14,31	15,97	19,64	23,86
Liszki	15,91	18,23	32,37	42,93
Michałowice	22,96	34,07	45,32	51,09
Mogilany	39,38	45,27	47,38	77,12
Skąta	13,77	14,45	15,87	19,03
Skawina	18,61	19,61	37,26	39,47
Słomniki	10,06	12,19	20,02	23,57
Sułoszowa	5,20	5,81	12,46	12,92
Świątniki Górne	26,56	26,19	35,64	42,39
Wielka Wieś	34,29	48,70	63,36	80,81
Zabierzów	41,95	47,88	58,31	72,32
Zielonki	55,97	58,66	74,64	78,40
<b>Powiat wielicki</b>				
Biskupice	15,61	14,54	18,36	18,96
Gdów	10,92	14,76	16,84	18,16
Kłaj	11,35	12,10	12,97	14,44
Niepołomice	20,85	22,95	32,43	36,36
Wieliczka	29,31	31,95	38,81	39,46
<b>Powiat myślenicki</b>				
Myślenice	31,45	33,46	35,77	40,57

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – [mrn.pl](http://mrn.pl)

**Tabela 34.**  
Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

<b>Powiat krakowski</b>	
Czernichów	częściowy
Igołomia-Wawrzeńczyce	częściowy
Iwanowice	pełny
Jerzmanowice-Przegonia	częściowy
Kocmyrzów-Luborzyca	pełny
Krzeszowice	częściowy
Liszki	brak
Michałowice	pełny
Mogilany	pełny
Skąta	brak
Skawina	brak
Słomniki	brak
Sułoszowa	brak
Świątniki Górne	pełny
Wielka Wieś	pełny
Zabierzów	częściowy
Zielonki	częściowy
<b>Powiat wielicki</b>	
Biskupice	częściowy
Gdów	częściowy
Kłaj	brak
Niepołomice	pełny
Wieliczka	pełny

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – [mrn.pl](http://mrn.pl)

### Obszary przemysłowe, specjalne strefy ekonomiczne

Najsilniejszym obecnie podkrakowskim ośrodkiem przemysłu i biznesu jest Skawina, posiadająca bardzo dobre połączenie komunikacyjne z Krakowem i Śląskiem. W najbliższych latach można spodziewać się szybkiego rozwoju Niepołomic i Zabierzowa, na terenie których Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. zlokalizowana została specjalna strefa ekonomiczna. W Niepołomicach obszar strefy ma powierzchnię 140,866 ha, z czego przeważającą część zajmuje inwestycja firmy MAN. W Zabierzowie inwestują firmy tworzące tam centra oprogramowania i centra rozliczeniowo – księgowo w ramach tzw. BPO (Business Process Offshoring). Niezależnie od specjalnych stref ekonomicznych wiele miejscowości, szczególnie tych położonych w sąsiedztwie węzłów autostrady (Balice, Skawina, Targowisko), posiada tereny przeznaczone pod koncentrację obiektów przemysłowych i biurowo-magazynowych. Ceny w tej grupie nieruchomości kształtują się od 15 zł w Niepołomicach do 150 zł w Zabierzowie i Balicach.

### Obszary typowo rolnicze

Największym obrotem nieruchomości typowo rolniczych charakteryzują się gminy najbardziej oddalone od Krakowa, w szczególności tereny położone w północnej i wschodniej części powiatu krakowskiego (Słomniki, Igotomia-Wawrzeńczyce, Kocmyrzów-Luborzyca) oraz okolice Gdowa i Dobczy w powiecie wielickim. Ceny jednostkowe gruntów rolnych zawierają się w przedziale od 1 zł do 10 zł za 1 m<sup>2</sup> przy czym cena prawie zawsze jest odwrotnie proporcjonalna do odległości od Krakowa.



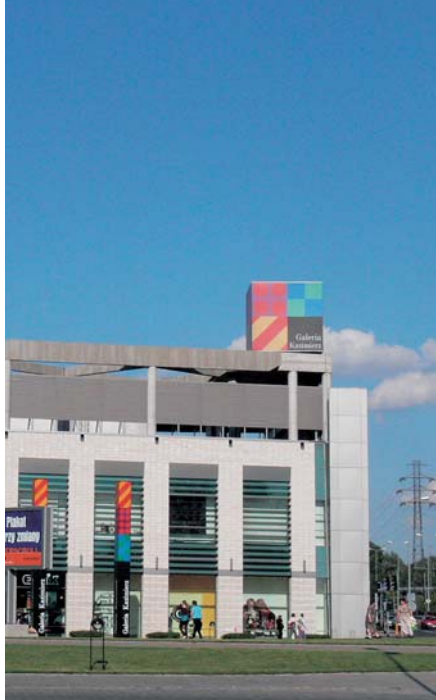
---

#### Wnioski / Tendencje:

- Najbardziej aktywny rynek nieruchomości gruntowych to północne i zachodnie gminy powiatu krakowskiego (Zabierzów, Zielonki, Kocmyrzów-Luborzyca, Liszki, Michałowice), północno-zachodnie obszary powiatu wielickiego (Wieliczka, Niepołomice) oraz północna część powiatu Myślenickiego (Myślenice, Siepraw).
  - Niestąbnący popyt oraz stosunkowo wolno rosnąca podaż wpływać będzie na dalszy systematyczny wzrost cen gruntów w okolicach Krakowa w najbliższych latach.
-

# 6.

## Powierzchnie handlowe



W ostatnich latach obserwujemy ciągły rozwój rynku powierzchni handlowych w Krakowie. Począwszy od pierwszej inwestycji rodzimego inwestora jakim był obiekt firmy KrakChemia w 1995 r, łączna powierzchnia handlowa w nowoczesnych centrach osiągnie poziom 420 tys m<sup>2</sup> w końcu roku 2006. We wrześniu 2006 roku zostanie oddana Galeria Krakowska posiadająca około 60 000 m<sup>2</sup> powierzchni.

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> netto, łącznie z multikinem; Kraków Plaza zajmuje łącznie ponad 40 000 m<sup>2</sup> z ponad 150 sklepami i butikami, 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>,
- hipermarkety branży spożywczej: Carrefour (3), Tesco (2), Kaufland, Real (2, w tym Gent ostatnio przejęty przez spółkę),
- hipermarkety branży budowlanej: Castorama (3), Obi (2), Praktiker, Leroy Merlin (2, w tym jeden tuż pod Krakowem),
- obiekty typu Cash and Cary (Makro Cash&Carry i Selgros),
- delikatesy wielkopowierzchniowe: Alma (2 w tym jeden wolnostojący), Bomi,
- supermarkety: Albert, Tesco, Champion, InterMarche, Elea,
- dyskonty: Biedronka, Plus, Lidl,
- sieciowe sklepy osiedlowe: ABC, Aldi, Avita (sieć franczyzowa), Spar, Jubilat, Lewiatan, Żabka, Kefirek,
- sklepy wzdłuż głównych ulic w centrum miasta,
- pozostałe rozproszone powierzchnie handlowe.

**Tabela 35.**  
Nowoczesna powierzchnia handlowa w Krakowie

Segmentacja rynku	Powierzchnia m <sup>2</sup>
Galerie Handlowe	140 000
Delikatesy	7 000
Hipermarkety	108 000
Cash and cary	30 000
Hipermarkety budowlane	80 000
Supermarkety	18 000
Dyskonty	15 000
Sieciowe sklepy osiedlowe	22 000
<b>razem</b>	<b>420 000</b>

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – [mrn.pl](http://mrn.pl)

W ostatnich latach obserwuje się nieco mniej dynamiczny rozwój hipermarketów.

Hipermarkety w obrębie miasta Krakowa połączone są z galeriami handlowymi, tworząc ponaddzielnicowe centra handlowe np. CH Zakopianka, CH M1, CH Krokus, CH Czyżyny.

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 (Champion – ul. Łokietka, Albert – ul. Lea i ul. Bobrzyńskiego)

Rynek sklepów dyskontowych, charakteryzujący się ograniczonym asortymentem towarów w stosunkowo niskich cenach, ulega znacznym zmianom, z uwagi na wzrost oczekiwań klientów względem jakości obsługi oraz wyboru towarów. Następuje stopniowe zatarcie różnic pomiędzy supermarketami a sklepami dyskontowymi. Powyższe tendencje widoczne są szczególnie w sieci Biedronka, która sukcesywnie przeprowadza remodeling swoich sklepów.

Nowością na rynku nieruchomości handlowych w Krakowie są delikatesy wielkopowierzchniowe obecne w większych aglomeracjach miejskich (Piotr i Paweł, Bomi). Firma Alma Market jako pierwsza w 2005r uruchomiła w 2005 r. delikatesy w Galerii Kazimierz. Wkrótce dołączy do nich ogólnopolska sieć Bomi. Rozwój nowej formuły delikatesów wielkopowierzchniowych spowodowana jest dobrą kondycją finansową klientów aglomeracji miejskich oraz chęcią zakupu towarów z wyższej półki, często niedostępnych w tradycyjnych marketach.

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, Żabka.

**Tabela 36.**

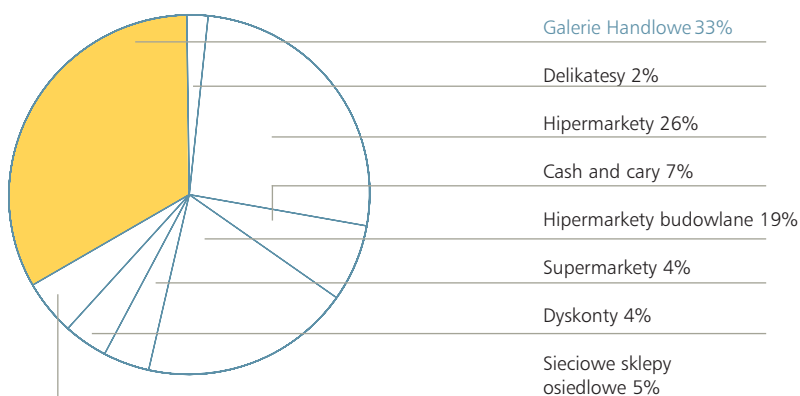
Porównanie wskaźników dla sklepów wielkopowierzchniowych

rok	Liczba mieszkańców na 1 obiekt	Pow. sprzedaży (w m <sup>2</sup> ) obiektów handlowych na 1 km <sup>2</sup> pow. miasta	Pow. sprzedaży (w m <sup>2</sup> ) obiektów handlowych na 1000 mieszkańców
2004	28,5	713,5	314,7
2005	28,5	807,7	356,4

Źródło: Raport o stanie miasta 2005

**Wykres 8.**

Nowoczesna powierzchnia handlowa w Krakowie – udział w rynku





Z uwagi na ograniczenia w rozwoju sieci handlowych, następuje polaryzacja rynku przejawiająca się głównie w przejściach sieci, które zdecydowały się na ograniczenie lub likwidację działalności na rynku lokalnym oraz ogólnokrajowym. Na rynku krakowskich nieruchomości komercyjnych 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.

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.

Wybrane inwestycje centrów handlowych:

- Galeria Solvay Park – ul. Zakopiańska 105, powierzchnia całkowita 23 500 m<sup>2</sup>, obiekt w trakcie realizacji – planowane otwarcie: kwiecień 2007 r.
- TriGránit planuje budowę centrum handlowego w Krakowie na terenach byłych Zakładów Chemicznych „Bonarka”.
- Neinver, prowadzi przygotowania do budowy centrum handlowego w pobliżu autostrady A-4 o powierzchni 15 000 m<sup>2</sup>, planowane otwarcie w 2007 r.

Przeciętne stawki najmu obserwowane na rynku nieruchomości:

- delikatesy wielkopowierzchniowe: 10 euro + 2 euro za obsługę,
- supermarkety: od 30 zł/m<sup>2</sup> (wynajem powierzchni w stanie surowym) do 54 zł/m<sup>2</sup> (wynajem powierzchni pod klucz),
- dyskonty: 7-9 euro/m<sup>2</sup>,
- sklepy osiedlowe: 20-30 zł/m<sup>2</sup>,
- sklepy w galeriach handlowych – ceny uzależnione są od metrażu oraz głównych najemców (np. operatora spożywczego) oraz wielkości galerii i ceny kształtują się 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 (Floriańska, Szewska, Grodzka): 150-400 zł/m<sup>2</sup>,
- sklepy przy głównych ulicach w centrum (Karmelicka, Zwierzyniecka, Długa, Starowiślna, Stradom, Krakowska): 80-200 zł/m<sup>2</sup>.

Ważnym uczestnikiem rynku powierzchni handlowych jest Gmina Miejska Kraków i spółdzielnie mieszkaniowe. Zasób lokali gminnych to około 170 000 m<sup>2</sup> powierzchni – położonych głównie w budynkach mieszkalnych na parterze, a ich część wynajmowana jest po stawkach niekomercyjnych. Gmina stopniowo zmniejsza ilość tak zawieranych umów.



#### Wnioski / Tendencje:

- z uwagi na niski współczynnik powierzchni nowoczesnych powierzchni handlowych w stosunku do ilości mieszkańców należy spodziewać się kolejnych inwestycji w tym zakresie, w tym inwestycji zagranicznych,
- stawki najmu ulegać będą silnemu zróżnicowaniu w zależności od atrakcyjności położenia,
- spodziewany jest wzrost czynszów w rejonie Starego Miasta, co związane jest coraz większym napływem turystów do Krakowa.

---

# 7.

---

## Powierzchnie magazynowe

---

Rynek powierzchni magazynowych w Krakowie jest raczej słabo rozwinięty. W ostatnich latach obserwujemy zwiększenie popytu na powierzchnie magazynowe, przy utrzymującej się na niskim poziomie podaży.

Istniejące powierzchnie magazynowe w starszych budynkach o raczej niskim standardzie (przede wszystkim w rejonie Rybitw, na Zabłociu i w Nowej Hucie), stosunkowo długo wystarczały na zaspokojenie popytu, co ograniczało powstawanie nowych inwestycji. W warunkach szybkiego wzrostu gospodarczego i rewitalizacji terenów przemysłowych w centrum miasta, ilość powierzchni magazynowych okazała się niewystarczająca. Stworzyło to warunki dla działań deweloperów, którzy podpisują długoterminowe umowy najmu i budują magazyny pod konkretne zamówienie dla firm. Nowe obiekty magazynowe są chętniej wynajmowane ze względu na dostosowanie ich konstrukcji do preferowanego obecnie wysokiego składowania towarów (wysokość hali i nośność posadzek).

Nowe inwestycje magazynowe lokalizowane są najczęściej wzdłuż obwodnicy Krakowa obejmującej miasto od południa, począwszy od Balic, poprzez węzeł skawiński, opatkowicki aż do Wieliczki i w sąsiedztwie głównych dróg wylotowych z miasta, jak np. w kierunku Zakopanego. Atrakcyjną lokalizacją są też okolice północnego obejścia Krakowa, w pobliżu trasy prowadzącej w kierunku Warszawy. W tych rejonach poszukiwane są duże wolne tereny, na których powstaną nowe centra logistyczno-magazynowe. W rejonie Rybitw realizowana jest aktualnie inwestycja nowej hali o powierzchni 11 000 m<sup>2</sup>, nowe obiekty powstaną również w Skawinie i Modlnicy.



Czynsze w starszych obiektach magazynowych, zlokalizowanych w granicach Krakowa, wynoszą średnio 10-16 zł/m<sup>2</sup> netto, chociaż zdarza się, że budynki w gorszym stanie technicznym, nieogrzewane, można wynająć poniżej 10 zł/m<sup>2</sup>. Stawki za obiekty o wyższym standardzie oscylują w okolicy 20 zł/m<sup>2</sup>. W przypadku nowych obiektów, ceny kształtują się najczęściej pomiędzy 4 a 5 euro/m<sup>2</sup>.

Najłatwiej można wynająć magazyn o powierzchni przekraczającej 300 m<sup>2</sup>. Dużym popytem cieszą się obiekty o powierzchni od 1000 do 2000 m<sup>2</sup> oraz magazyny o powierzchni powyżej 3000 m<sup>2</sup>. Nie zanotowano znaczących zmian cen najmu powierzchni magazynowych w okresie ostatnich 3 lat, ale obserwuje się spadek stopy kapitalizacji oraz powierzchni pustoszań, co wiąże ze wzrostem wartości tych nieruchomości.

Analiza transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości o dominującej funkcji magazynowej potwierdzonych w aktach notarialnych od początku 2003 r. przedstawia się następująco.

W mieście Krakowie zanotowano 95 transakcji: 40 w 2003 roku, 27 w 2004, 28 w 2005; w I połowie 2006 roku zakończono 1 transakcję. Z tego:

- a) 16 transakcji w północno-zachodnich rejonach Krakowa, z najwyższą ceną za nieruchomość przemysłową położoną przy ul. Conrada w kwocie 3,1 mln; najczęściej sprzedawano nieruchomości położone w części zachodniej Krakowa, w okolicach Mydlnik (a więc blisko obwodnicy),
- b) 25 transakcji w Nowej Hucie, z najwyższą ceną za 7,75 mln zł w rejonie kombinatu metalurgicznego. Najczęściej kupowano tereny w rejonie Łęgu.
- c) 48 transakcji zawarto w południowych dzielnicach Krakowa. 6,5 mln złotych zapłacono za nieruchomość zabudowaną magazynami znajdującą się w rejonie Rybitw; dominowały transakcje obiektami położonymi w Rybitwach i w pobliżu ul. Zakopiańskiej.
- d) W dzielnicach śródmiejskich właściciele zmienili 5 nieruchomości, z tego 3 w rejonie ulic Fabryczna / Cystersów. Kupowane nieruchomości miały charakter magazynowo-przemysłowy, ale z uwagi na dużą wartość gruntu i korzystne położenie w stosunku do centrum Krakowa, najprawdopodobniej zakupiono je w celu realizacji inwestycji komercyjno-mieszaniowych.

---

#### Wnioski / Tendencje:

Planowany rozwój sieci komunikacyjnej Krakowa, a przede wszystkim budowa drogi krajowej S-7, mającej stanowić domknięcie obwodnicy miasta od strony północnej i wschodniej, oraz planowana rozbudowa autostrady A-4 (odcinek Kraków -Tarnów) znacząco poprawią atrakcyjność Krakowa jako lokalizacji bazy magazynowej. Biorąc pod uwagę niską podaż nowoczesnych powierzchni magazynowych w Krakowie, w kilkuletnim okresie czasu można spodziewać się znaczących inwestycji w tym segmencie rynku. Natomiast malejąca podaż niewielkich magazynów, związana z przenoszeniem siedzib firm z centrum miasta i rewitalizacją terenów przemysłowych, pozwala na prognozowanie wzrostu czynszów najmu powierzchni magazynowej w krótkim okresie czasu.

---



---

# 8.

---

## Powierzchnie biurowe

---

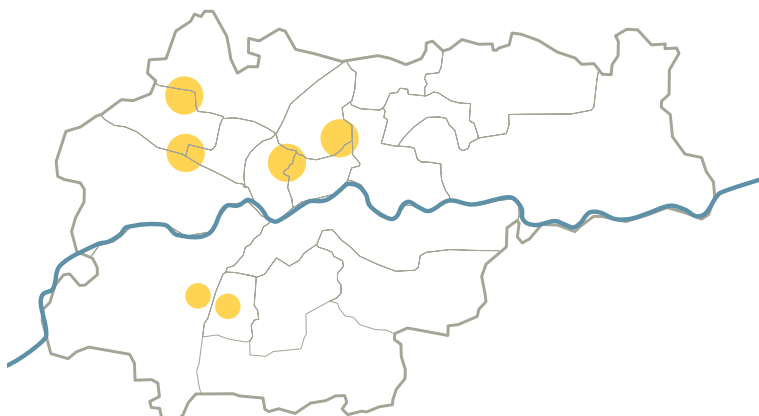
### Powierzchnie biurowe – najem\*

Podaż nowoczesnych powierzchni biurowych (budynki klasy A i B) przeznaczonych na wynajem w stolicy Małopolski szacuje się na około 128 000 m<sup>2</sup>. Alternatywą dla potencjalnych najemców są również biura o wysokim standardzie oferowane w odrestaurowanych kamienicach w ścisłym centrum miasta. Zasoby te ocenia się na około 35 000 m<sup>2</sup>.

Ze względu na historyczny charakter centrum Krakowa oraz ograniczone zasoby działek przeznaczonych pod zabudowę komercyjną, budynki biurowe zlokalizowane w centralnej części miasta stanowią jedynie niespełna 30% nowoczesnej powierzchni biurowej i są to najczęściej niewielkie lub mieszane projekty (np. biurowo-handlowe). Inwestycje biurowe zlokalizowane poza centrum Krakowa obejmują łącznie ponad 100 000 m<sup>2</sup> (72% istniejących zasobów).

Obszary koncentracji powierzchni biurowych w Krakowie (mapka):

- Wschodnia część centrum miasta obejmująca okolice dworca PKP, Ronda Mogińskiego i Ronda Grzegórzeckiego. Zlokalizowane są tam: Centrum Biurowe Lubicz (11 800 m<sup>2</sup>), Nowa Kamienica (3 500 m<sup>2</sup>), Pliva (2 700 m<sup>2</sup>), Cracovia Business Centre (13 550 m<sup>2</sup>), Lobos (1 000 m<sup>2</sup>) oraz biurowiec przy ul. Kieleckiej (700 m<sup>2</sup>). Na etapie realizacji jest Galeria Krakowska, w pierwszym etapie projektu część biurowa będzie obejmować 5 500 m<sup>2</sup>, natomiast w kolejnej fazie planowane jest około 20 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. Ponadto w ramach drugiej fazy Galerii Kazimierz, w pobliżu Ronda Grzegórzeckiego, planowana jest część biurowa o powierzchni 10 000 m<sup>2</sup>.
- Okolice Ronda Ofiar Katynia należą obecnie do najdynamiczniej rozwijających się i największych obszarów o charakterze komercyj-



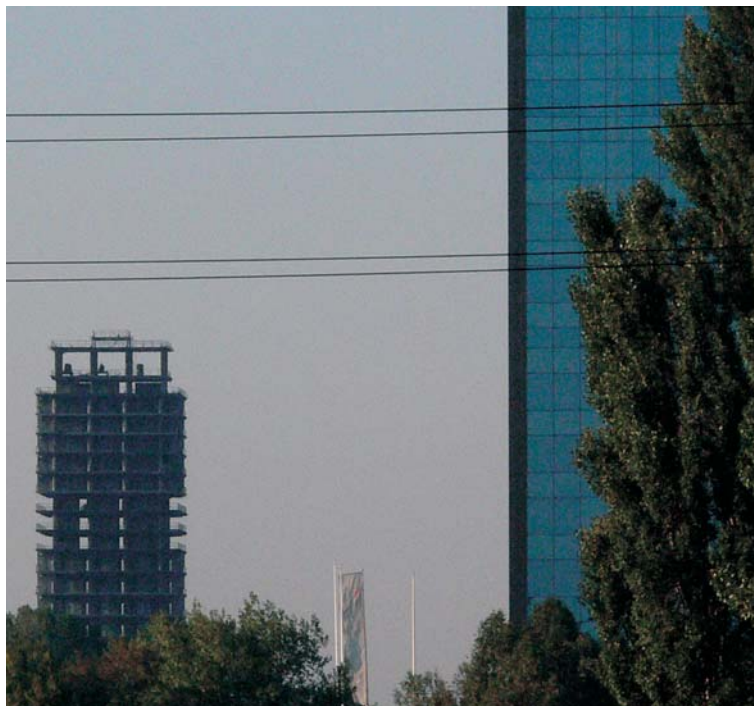
nym w Krakowie. Zlokalizowane są tu biurowce: Euromarket (10 150 m<sup>2</sup>), Impol (3 100 m<sup>2</sup>), Mirex (3 600 m<sup>2</sup>), dwa budynki firmy Intercomps (4 200 m<sup>2</sup>), Centrum Jasno-górska (1 600 m<sup>2</sup>) oraz Centrum Biurowe Sosnowiecka (1 150 m<sup>2</sup>), a na etapie realizacji jest biurowiec firmy Bitcomputer (1 800 m<sup>2</sup>).

- Specjalna Strefa Ekonomiczna „Czyżyny”, gdzie dynamicznie rozwija się sektor nowoczesnych technologii. Siedziby posiadają tu m. in. AMK Kraków, Comarch, AzSoft, Pfaffenhain Polska Sp. z o. o. oraz Linde Gaz. Powierzchnia na wynajem oferowana jest w biurowcu Copernicus (4 300 m<sup>2</sup>), ponadto w tym rejonie planowana jest budowa biurowca Krakowskiego Parku Technologicznego z przeznaczeniem na wynajem (3 000 m<sup>2</sup>) oraz biurowca Software Park (12 000 m<sup>2</sup>)
- Okolice ulicy Armii Krajowej, w północno-zachodniej części Krakowa, gdzie obecnie znajduje się kilka nowoczesnych biurowców: GTC Galileo (10 000 m<sup>2</sup>), Zasada Centrum (2 900 m<sup>2</sup>), siedziba firmy Solidex oraz realizowany jest drugi etap kompleksu biurowego GTC – budynek Newton (10 000 m<sup>2</sup>), którego ukończenie planowane jest na marzec 2007 roku.
- Łagiewniki – Ruczaj / Zaborze – obszar przyciągający firmy z sektora IT oraz usług profesjonalnych, dla których lokalizacja w centrum miasta nie jest istotna. Zlokalizowane są tu biurowce: Buma Square (26 500 m<sup>2</sup>), budynek biurowo-handlowy Colosseum (4 840 m<sup>2</sup>) oraz dalej siedziba firmy Motorola Polska, obiekty dydaktyczne Uniwersytetu Jagiellońskiego i Papieskiej Akademii Teologicznej.

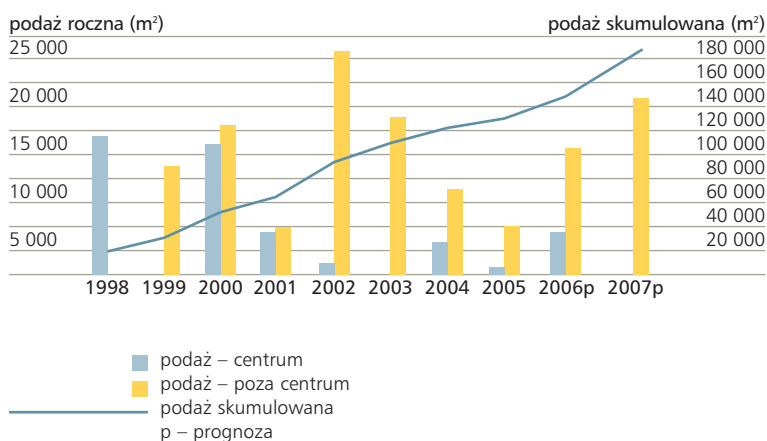
W latach 2004 – 2005 widoczny był spadek aktywności deweloperów w sektorze biurowym – do użytku oddawane były tylko pojedyncze budynki o powierzchni do 3 500 m<sup>2</sup>. W rezultacie, przy ograniczonej nowej podaży i rosnącym popycie, stopień pustostanów na koniec drugiego kwartału 2006 roku spadł do poziomu 2,9%, osiągając tym samym historyczne minimum.

Rosnące zainteresowanie Krakowem ze strony inwestorów zagranicznych oraz niemal całkowity brak wolnej powierzchni biurowej zachęca deweloperów do podejmowania nowych inwestycji. Już w pierwszej połowie 2006 roku do użytku zostało oddane 11 200 m<sup>2</sup>, czyli dwukrotnie więcej powierzchni niż w ciągu całego 2005 roku. Ponadto w stolicy Małopolski obecnie realizowane są obecnie 4 budynki biurowe, które do 2007 roku powiększą istniejące zasoby o 26 500 m<sup>2</sup>.

Mimo to, na krakowskim rynku biurowym utrzymuje się wyraźna nadwyżka popytu nad podażą. W rezultacie nawet w projektach będących jeszcze na etapie realizacji, znaczna część powierzchni została już wynajęta. Tendencja wzrostowa popytu zauważalna była już



**Wykres 9.**  
Podaż powierzchni biurowej



od 2004 roku, jednak w poprzednich latach w Krakowie wynajmowane było kilkanaście tysięcy powierzchni biurowej rocznie, natomiast w pierwszej połowie 2006 roku najemcy zgłosili zapotrzebowanie na około 34 000 m<sup>2</sup>. Warto podkreślić, że spośród transakcji najmu zawartych w ciągu minionego pół roku na około 80% wynajętej powierzchni biurowej podpisano umowy typu pre-let, które do tej pory na krakowskim rynku występowały sporadycznie. Ten niespotykany jak dotąd na żadnym rynku regionalnym wzrost popytu świadczy o dużej atrakcyjności Krakowa wśród inwestorów i o dobrej koniunkturze w tym sektorze rynku nieruchomości. Podobnie jak w poprzednich latach największy popyt wykazywały firmy świadczące usługi finansowe oraz sektor IT.

W 2005 roku w budynkach o najwyższym standardzie stawki czynszów kształtowały się na poziomie 13,5-15 euro/m<sup>2</sup>/miesiąc. Obecnie wszystkie istniejące budynki klasy A są wynajęte w 100%, natomiast w budynkach na etapie realizacji powierzchnia oferowana jest przy niższych stawkach tj. 13-14 euro/m<sup>2</sup>/miesiąc. Całkowity brak powierzchni w biurach o najwyższym standardzie wywołał minimalny wzrost stawek czynszu w biurach klasy B/B+, gdzie stawki aktualnie kształtują się na poziomie 10-14 euro/m<sup>2</sup>/miesiąc. Czynsze w odrestaurowanych kamienicach są zróżnicowane w zależności od standardu i lokalizacji budynku, kształtując się w przedziale 9-15 euro/m<sup>2</sup>/miesiąc.

Dynamicznie rozwijający się rynek przyciąga również nowych graczy zainteresowanych zarówno podejmowaniem nowych projektów, jak i zakupami inwestycyjnymi na lokalnym rynku biurowym.

#### Rynek biurowy w Krakowie – sprzedaż\*

W 2003 roku sprzedano łącznie 19 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur za kwotę 34 miliony złotych. W 2004 roku sprzedano ponad dwa razy większą powierzchnię biur za kwotę 85 milionów złotych, co spowodowało wyczerpanie oferty sprzedaży na rynku wtórnym.

Z tego względu w 2005 roku sprzedano prawie o połowę mniej nieruchomości biurowych niż w 2004r. Ograniczenie podaży i duży popyt na zakup nieruchomości biurowych spowodował znaczny wzrost cen w okresie 2003-2005 – nawet do 40% w ciągu roku. Tak wysoki wzrost spowodowany jest głównie wysokimi cenami powierzchni biurowych w zabytkowym centrum miasta oraz zmianami w strukturze sprzedaży – w 2003 r. sprzedawane były przeważnie budynki tańsze, przeznaczone do generalnego remontu, podczas gdy w 2004 r. sprzedawane były obiekty znajdujące się w lepszym stanie technicznym, a więc droższe.

**Tabela 37.**

Obiekty biurowe – sprzedaż i stopa kapitalizacji

Rok	Powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali i budynków biurowych	Wolumen sprzedaży	Stopa kapitalizacji [Dochód roczny netto/cena sprzedaży]	
			Stare miasto	Poza centrum
2003	18,8 tys.	34 mln zł	10%	13%
2004	49,2 tys.	85 mln zł	9%	12%
2005	29,2 tys.	89 mln zł	8%	11%
2006*			7%	10%

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – [mrn.pl](http://mrn.pl)

\* dane za 2006r podsumowane zostaną w 2007r; stopę kapitalizacji ekstrapolowano na podstawie danych za lata 2003-2005 a wynik zweryfikowano na podstawie pojedynczych sprzedaży zarejestrowanych dotąd w 2006r.

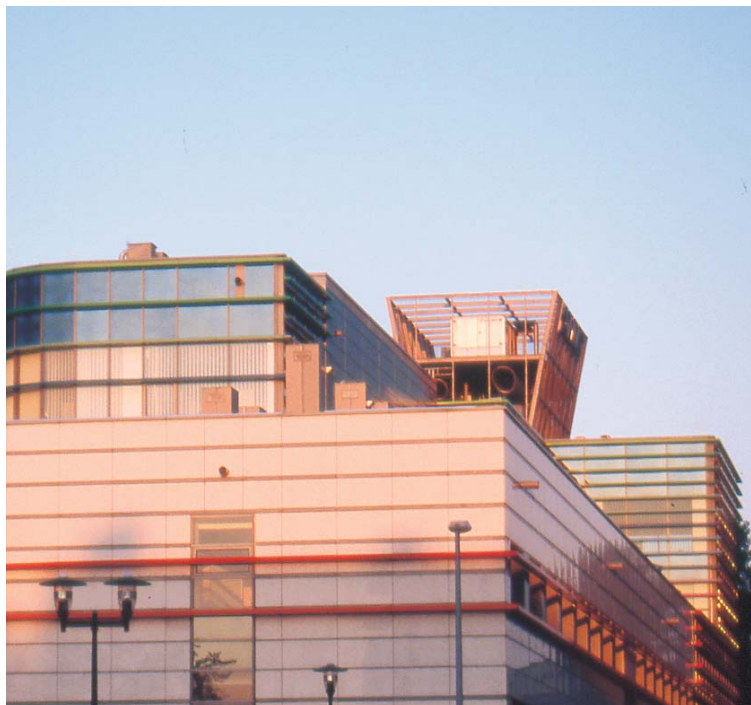
Głównym czynnikiem wpływającym na tak dynamiczny rozwój rynku nieruchomości w tym okresie w Krakowie jest przekonanie wśród inwestorów o dalszym wzroście cen nieruchomości z powodu znacznych różnic między cenami w Polsce a cenami w krajach zachodnich. Świadczy o tym również fakt, że nabywcy zdecydowali się na zakup nieruchomości biurowych przy stosunkowo niskiej stopie kapitalizacji, która w okresie 2003-2006 dla nieruchomości biurowych położonych w zabytkowym centrum miasta spadła z 10 do 7%. W 2005 i 2006 r. sprzedano kamienice o funkcji biurowej położone w zabytkowym centrum miasta po około 8 tys. zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (p. u.), przy czym stopa kapitalizacji wynosiła w tym przypadku już tylko około 5%. W tej sytuacji nabywca może liczyć nie tylko na dochód z wynajmu nieruchomości, ale również na dodatkowy zysk z powodu dalszego, spodziewanego wzrostu cen nieruchomości.

W celu porównania atrakcyjności lokalizacji w zabytkowym centrum miasta i obszarów położonych poza centrum, ceny nieruchomości sprzedanych w okresie 2003-2006 r. zwaloryzowano na 2006 r. za pomocą wskaźnika wzrostu cen nieruchomości. Najdroższe jest zabytkowe centrum miasta. Średnia zaktualizowana na 2006 r. cena budynku biurowego wynosiła około 7 tys. zł/m<sup>2</sup> p. u., zaś cena lokalu biurowego położonego w zabytkowej kamienicy wynosiła 10 tys. zł/m<sup>2</sup> p. u. Średnia cena nieruchomości biurowych położonych poza zabytkowym centrum jest dwa razy niższa, na co mają wpływ przede wszystkim niskie ceny nieruchomości położonych w Nowej Hucie (wschodnia część miasta) i Podgórzu (południowa część), od których atrakcyjniejsze są: Krowodrza i Śródmieście. Drugą przyczyną to sprzedaż głównie starszych budynków o niskim standardzie, przeznaczonych do remontu zlokalizowanych poza centrum miasta.

**Tabela 38.**  
Ceny kupna i najmu powierzchni biurowej

Średnia zaktualizowana na 2006r cena budynku biurowego [zł/m <sup>2</sup> p.u.]	
Stare miasto – centrum	7 000
Poza centrum	2 800
Średnia zaktualizowana na 2006r cena lokalu biurowego [zł/m <sup>2</sup> p.u.]	
Stare miasto – centrum	10 000
Poza centrum	4 700
Przeciętna stawka najmu powierzchni biurowej w 2006r [zł/m <sup>2</sup> /msc.]	
Stare miasto klasa B	50-60
Poza centrum klasa A	50-70
Poza centrum klasa B	30-60 (40)

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – [mrrn.pl](http://mrrn.pl)





# 9.

## Rynek hotelowy

Szacuje się, że w Krakowie jest w ofercie turystycznej około 25.000 miejsc noclegowych. Ponad 50% miejsc w hotelach oraz ponad 50% pokoi hotelowych znajduje się w obiektach 3\*.

Kraków jest w Polsce liderem pod względem ilości obiektów hotelowych. Hotele skoncentrowane są na obszarze zabytkowego centrum miasta, zwłaszcza w sąsiedztwie Plant i na Kazimierzu – większość w zabytkowych, zmodernizowanych i zaadaptowanych na cele hotelowe kamienicach.

W lipcu 2006 r. w Krakowie działało 97 hoteli, które łącznie oferują 8.987 łóżek. Największy udział w rynku mają hotele 3\*, które biorąc pod uwagę liczbę miejsc noclegowych, reprezentują około 50% 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 kategorii lub modernizowaniu istniejących, w celu podniesienia standardu.

W ciągu ostatnich 3 lat w Krakowie uruchomiło działalność 6 hoteli 5\* – były to obiekty nowe oraz zmodernizowane. Wzrasta również liczba hoteli 4\*. Do obecnie istniejących dołączył pod koniec lipca 2006 r. hotel Qubus. W sumie hotele 5\* i 4\* dysponują ponad 20% łóżek i 25 % pokoi.

Łóżka w hotelach 2\* stanowią 22% ogólnej liczby łóżek hotelowych a pokoje – 19%; obiekty 2\* są bardzo zróżnicowane pod względem standardu.

**Tabela 39.**

Kraków – obiekty skategoryzowane (wg stanu na dzień 21 lipca 2006 r.)\*

hotele	92
pensjonaty	6
motele	2
kempingi	3
schroniska młodz	2
domy wycieczkowe	2

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – *mrn.pl*

\* nie ujęto hoteli ubiegających się o kategoryzację w związku z podniesieniem standardu oraz nowych – wznoszonych w poł. 2006 roku obiektów

**Tabela 40.**

Liczba hoteli i pensjonatów w Krakowie wg kategorii:

	2003	2004	2005	I poł. 2006
<b>Hotele</b>				
5*	0	3	4	6
4*	8	8	7	7
3*	39	44	50	53
2*	13	17	18	20
1*	7	6	6	6
<b>Pensjonaty</b>				
3*	2	2	2	2
2*	5	4	3	3
1*	0	0	1	1
<b>Suma</b>	<b>74</b>	<b>84</b>	<b>91</b>	<b>98</b>

Źródło: Małopolski Urząd Wojewódzki



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.

Oferta dotycząca obiektów rekreacyjnych jest szczególnie zróżnicowana. Saunę oferuje 26 hoteli, fitness – 12, basen – 11, siłownię – 9, solarium – 7, jacuzzi – 5. Jednak odnosząc te dane do ogólnej liczby hoteli wydaje się ona niewystarczająca.

W zdecydowanej większości obiektów akceptowane są karty płatnicze – 93% oraz zwierzęta domowe – 84%. Pozytywnym zjawiskiem, chociaż w niedostatecznym stopniu, jest dbałość o komfort pobytu osób niepełnosprawnych – 67% bazy hotelowej przystosowana jest dla osób niepełnosprawnych.

Oprócz hoteli, pensjonatów i moteli bazę noclegową uzupełniają również domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe oraz kempingi.

Najwyższy wskaźnik wykorzystania miejsc występuje w hotelach wyższej kategorii, a najniższy w hotelach 1\*. Natomiast najwyższy wskaźnik wykorzystania pokoi występuje w hotelach 3\*.

Najniższe obłożenie i największe straty zanotowały hotele w 2002 r., co było spowodowane spadkiem ruchu turystycznego w następstwie ataków terrorystycznych w USA. W następnych latach na świecie oraz w Polsce ruch turystyczny systematycznie wzrastał, a Kraków stał się centrum turystycznym na skalę międzynarodową. Od roku 2004 r., gdy Polska weszła do UE, znacząco rośnie turystyka biznesowa związana z napływem nowych inwestycji do Krakowa. Od połowy 2005 roku gwałtownie wzrasta ruch turystyki rekreacyjnej, związanej głównie z walorami historycznymi miasta i jego okolicami (Oświęcim, Wadowice, Wieliczka), a także religijnej, której celem są miejsca pobytu papieża Jana Pawła II oraz Sanktuarium Bożego Miłosierdzia w Łagiewnikach.

Rynek inwestycyjny obiektów turystycznych z roku na rok nabiera dynamiki. Obecnie realizowanych jest ponad 30 obiektów hotelowych i co najmniej drugie tyle pozostałych obiektów turystycznych. Zgłoszonych jest również prawie 50 wniosków o budowę nowych obiektów hotelowych. Do ogólnej liczby nowych inwestycji dodać należy również liczne adaptacje mieszkań na popularne ostatnio „apartments to let”. Najbardziej znanymi obiektami przygotowanymi do użytkowania są: Hotel Stary na ul. Szczepańskiej (planowane 5\*, 57 pokoi) w zabytkowej kamienicy oraz Hotel Poleski, zlokalizowany naprzeciwko Zamku Królewskiego na Wawelu.

**Tabela 41.**  
Liczba łóżek i pokoi w hotelach w połowie 2006 r.

Kategoria	łóżka	pokoje
5*	1414	906
4*	618	390
3*	4 887	2 697
2*	2 113	1 021
1*	573	281
<b>Suma:</b>	<b>9605</b>	<b>5295</b>

Źródło: Małopolski Urząd Wojewódzki

**Tabela 42.**  
Wykorzystanie miejsc noclegowych i pokoi w hotelach w Krakowie 2002 – 2005

	2002	2003	2004	2005
miejsc noclegowych (%)	36,8	37,8	44,0	53,9
Pokoje (%)	42,8	41,1	50,3	62,1

Źródło: Biuletyn Statystyczny Miasta Krakowa 2003, 2004, 2005

**Tabela 43.**  
W 2005 r. wykorzystanie miejsc w poszczególnych kategoriach obiektów przedstawiało się następująco

	Stopień wykorzystania miejsc noclegowych w %	Stopień wykorzystania pokoi w %
Obiekty - razem	50.2	61.1
Hotele, motele, pensjonaty - razem	52.7	61.1
Hotele - razem	53.9	62.1
Z tego		
Kategorii *****	64.0	61.3
Kategorii ****	57.6	60.1
Kategorii ***	55.3	65.5
Kategorii **	46.9	61.3
Kategorii *	45.2	43.6
W trakcie kategoryzacji	42.6	52.8
Motele - razem	33.9	44.7
Z tego		
Kategorii **	33.9	44.7
Pensjonaty - razem	25.7	33.1
Z tego		
Kategorii ***	38.0	36.6
Kategorii **	31.7	46.7
W trakcie kategoryzacji	10.9	15.6

Źródło: GUS

W sezonie wakacyjnym na hotele przekształca się również liczne w Krakowie domy akademickie (np. „Piast”, który uzyskał 2\*).

Wiele istniejących hoteli krakowskich przechodzi gruntowne remonty i modernizacje w celu podniesienia standardu, np. hotel „Grand” – jeden z najstarszych w Krakowie – otrzymał kolejną, piątą gwiazdkę. W 2005 roku otwarto kameralne hotele w centrum miasta – „Pod Wawelem” (3\*) oraz „Gródek” (4\*). Planowane są dalsze inwestycje hotelowe. Poza wchodzącymi na rynek krakowski nowymi sieciami hoteli popularnym stało się również kupowanie przez inwestorów, zarówno krajowych jak i zagranicznych, kamienic zlokalizowanych przy Rynku i przekształcanie ich w hotele oraz pokoje gościnne o podwyższonym standardzie.

**Tabela 44.**

Ceny w hotelach w Krakowie wg kategorii (w euro)

Kategoria hotelu	5*	4*	3*	Wzrost cen 2005/2004
Pokój 1-osobowy	145-220	62-187	46-155	9.4 %
Pokój 2-osobowy	199-245	85-212	56-165	9.4 %
Apartament	350-420	110-300	70-253	9.4 %

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – [mrn.pl](http://mrn.pl)

**Tabela 45.**

Liczba nowych hoteli w poszczególnych latach:

	2002	2003	2004	2005	I poł. 2006
5*			1		1
4*		1	1		2
3*	5	10	7	4	4
2*	3	2	3	2	1
1*		2			
<b>Suma:</b>	<b>8</b>	<b>15</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>8</b>

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – [mrn.pl](http://mrn.pl)



#### Wnioski / Tendencje:

- W roku 2006 i 2007 przewiduje się utrzymanie wysokiego poziomu wykorzystania miejsc noclegowych i pokoi hotelowych w Krakowie.
- Po silnym 3-letnim wzroście cen usług hotelowych w latach następnych przewiduje się stabilizację obecnych poziomów cen.
- W następnych latach utrzymane będą tendencje wzrostu ilości turystów zagranicznych, będzie to jednak uzależnione od przepustowości lotniska w Balicach.

---

# Informacje o autorach

---



Institut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości **mrn.pl** zrzesza analityków i rzeczoznawców majątkowych, wykonujących usługi konsultingowe w zakresie rynku nieruchomości Krakowa i zachodniej Małopolski.

Misją Instytutu jest stymulowanie rozwoju badań rynku nieruchomości oraz promocja usług w zakresie analiz i doradztwa na najwyższym poziomie merytorycznym i etycznym, a także rozstrzyganie sporów i prowadzenie mediacji w zakresie spraw dotyczących rynku nieruchomości.

Celem Instytutu jest tworzenie zintegrowanego systemu monitorowania transakcji nieruchomości, organizowanie prac zespołu analityków i doradców, propagowanie korzystania z profesjonalnych usług konsultingowych w zakresie rynku nieruchomości.

Dla osiągnięcia tych celów Instytut prowadzi portal internetowy <http://www.mrn.pl>, doskonali formy, zasady i organizację monitoringu transakcji na rynku nieruchomości, przygotowuje cykliczne analizy poszczególnych segmentów rynku dla sektora bankowego i finansowego. Działalność Instytutu obejmuje także organizację cyklicznych konferencji, na których prezentowane są bieżące raporty dotyczące rynku nieruchomości, prowadzenie i wspieranie rozwoju zawodowego członków Instytutu oraz rozstrzyganie sporów w formie mediacji i arbitrażu.

Współautorami raportu *Krakowski Rynek Nieruchomości 2006* są członkowie Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości **mrn.pl**:

- Krzysztof Bartuś (kamienice, rynek hotelowy)
- Bożena Choła (domy jednorodzinne w obszarze metropolitalnym Krakowa)
- Jarosław Czerski (powierzchnie handlowe)
- Maciej Grabowski (grunty w Krakowie)
- dr Władysław Egner (powierzchnie magazynowe)
- Wojciech Kobierski (wtórny rynek mieszkań – ceny transakcyjne)
- Piotr Krochmal (rewitalizacja obszarów przemysłowych w Krakowie)
- dr Alicja Malczewska (grunty w obszarze metropolitalnym Krakowa)
- dr Piotr Mika (powierzchnie magazynowe)
- Maria Noworól (rynek hotelowy)
- dr Małgorzata Petry-Węclawowicz (wtórny rynek mieszkań – ceny transakcyjne)
- Jarosław Strzeszyński (grunty w Krakowie)
- dr Gabriela Surowiec (grunty w obszarze metropolitalnym Krakowa)
- Maciej Wójcik (powierzchnie handlowe)
- Dorota Włodarczyk (domy jednorodzinne w obszarze metropolitalnym Krakowa)
- Jarosław Zygmunt (powierzchnie biurowe)
- dr Robert Zygmunt (powierzchnie biurowe)

---

## Informacje o autorach

---



Krakowski Serwis Mieszkaniowy **dominium.pl** (<http://www.dominium.pl>) stworzony jest przez firmę Friscom s. c. z siedzibą przy ul. Mazowieckiej 21 w Krakowie.

Jest to pierwszy w Krakowie internetowy serwis branży nieruchomości, obecny na lokalnym rynku od 1999 roku. Portal notuje miesięcznie ponad 60.000 odwiedzin i ponad 1 mln odsłon. Z **dominium.pl** każdego miesiąca wysyłanych jest ponad 1000 zapytań od osób zainteresowanych zakupem nieruchomości w województwie małopolskim.

W portalu prezentowana jest największa baza nowych inwestycji, mieszkań i domów oferowanych w Krakowie (około 2000 lokali) oraz kilka tysięcy ofert nieruchomości z rynku wtórnego. Z serwisem **dominium.pl** systematycznie współpracuje ponad 80 deweloperów, kilkadziesiąt agencji nieruchomości i duże ogólnopolskie banki.

Dzięki posiadanej bazie ofert oraz wieloletniemu doświadczeniu, zespół **dominium.pl** świadczy usługi doradcze oraz tworzy profesjonalne analizy rynku i raporty z rynku nieruchomości.



---

Knight Frank Sp. z o. o. jest częścią Grupy Knight Frank – jednej z największych międzynarodowych firm doradczych w sektorze nieruchomości. Dzięki partnerstwu z Newmark firma Knight Frank jest obecna na 5 kontynentach. Łącznie firmy posiadają 140 biur, w których zatrudnionych jest ponad 4.500 pracowników. Na rynku polskim jesteśmy obecni już od ponad 15 lat.

Specjalizujemy się w następujących dziedzinach:

- Doradztwo inwestycyjne oraz pozyskiwanie środków na inwestycje
- Zarządzanie nieruchomościami, w tym zarządzanie aktywami
- Pośrednictwo w zakresie nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych
- Wyceny nieruchomości
- Analizy rynku nieruchomości

Posiadamy biura w Warszawie oraz głównych miastach regionalnych w Polsce.



---

# Krakowski rynek nieruchomości

---

## Raport 2006

---

Autorzy: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl  
Krakowski Serwis Mieszkaniowy dominum.pl  
Knight Frank

Redakcja: Beata Górka-Nieć  
Marcin Gajownik

Tłumaczenie: busy b translation

Fotografie: Marcin Gajownik, Konrad Glos, Wiesław Majka

Projekt graficzny: Konrad Glos

**Urząd Miasta Krakowa**  
**Wydział Strategii i Rozwoju Miasta**

Kraków 2006

