



**KRAKOWSKI
RYNEK
NIERUCHOMOŚCI
2014**

KRAKÓW 2015

Partnerzy

Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mnrn.pl
www.mnrn.pl
e-mail: zarzad@mnrn.pl

Knight Frank
www.knightfrank.com.pl
e-mail: office@pl.knightfrank.com

KRN Media
www.krnmedia.pl
e-mail: krn@krn.pl

Krakowski Serwis Mieszkaniowy dominium.pl
www.dominium.pl
e-mail: info@dominium.pl

Grafika: Advert Studio

Zdjęcia: Anna Kaczmarz (strony: II, 10, 11, 12)

Rafał Lewandowski (strony: 2, 3, 15, 29,
32, 35, 39, 45, 49, 50, 53, 55, 56)

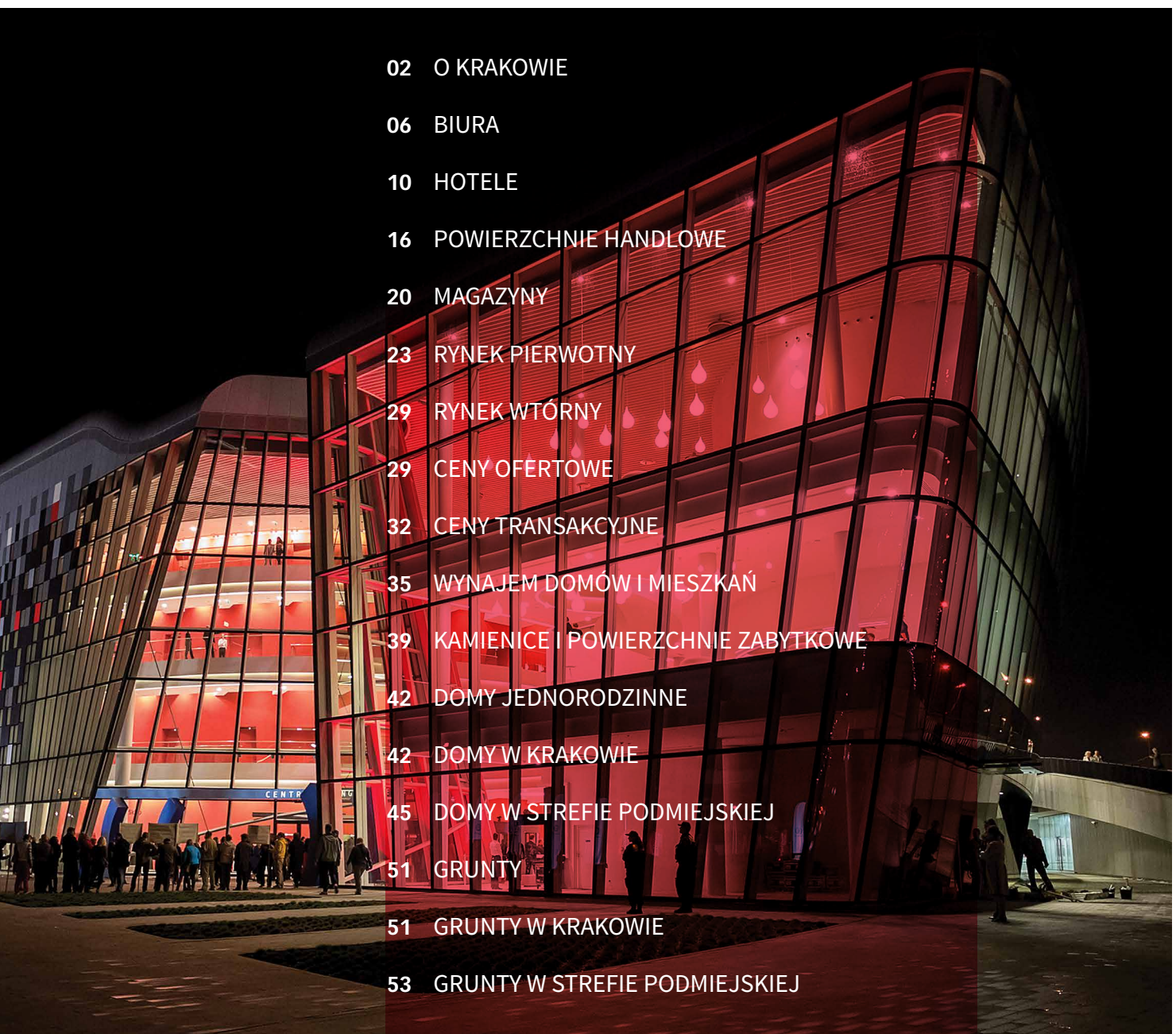
Wiesław Majka (strony: okładka, 4, 5, 13, 17, 23)

Marcin Sigmund (strony: 7, 8, 18)

Druk: EKODRUK

Publikacje statystyczne o Krakowie

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



SZANOWNI PAŃSTWO,

mam przyjemność przekazać na Państwa ręce raport *Krakowski Rynek Nieruchomości 2014*, najnowszą, cykliczną publikację Urzędu Miasta Krakowa. Opracowanie prezentuje kompleksową analizę zmian w zakresie powierzchni komercyjnych: biur, hoteli, magazynów, sklepów wielkopowierzchniowych oraz powierzchni mieszkaniowych, jakie zaszły w naszym mieście w minionym roku.

Kraków wychodzi naprzeciw potrzebom biznesu i reaguje na zmiany zachodzące w globalnej gospodarce. Rozwój rynku nieruchomości jest skorelowany z rozwojem gospodarczym miasta. Planowane inwestycje rodzą popyt na nowe powierzchnie komercyjne, np. biurowe czy magazynowe. Kraków jest europejskim liderem dziedziny outsourcingu. Atrakcyjność inwestycyjna regionu generuje rozwój rynku biurowego i mieszkaniowego. Wzrost liczby turystów odwiedzających Kraków przekłada się na powstawanie nowych hoteli.

Lektura naszego raportu z pewnością przybliży Państwu specyfikę rynku nieruchomości w Krakowie, a tym samym może pomóc w podejmowaniu decyzji inwestycyjnych.

Zapraszam do lektury!

Elżbieta Koterba

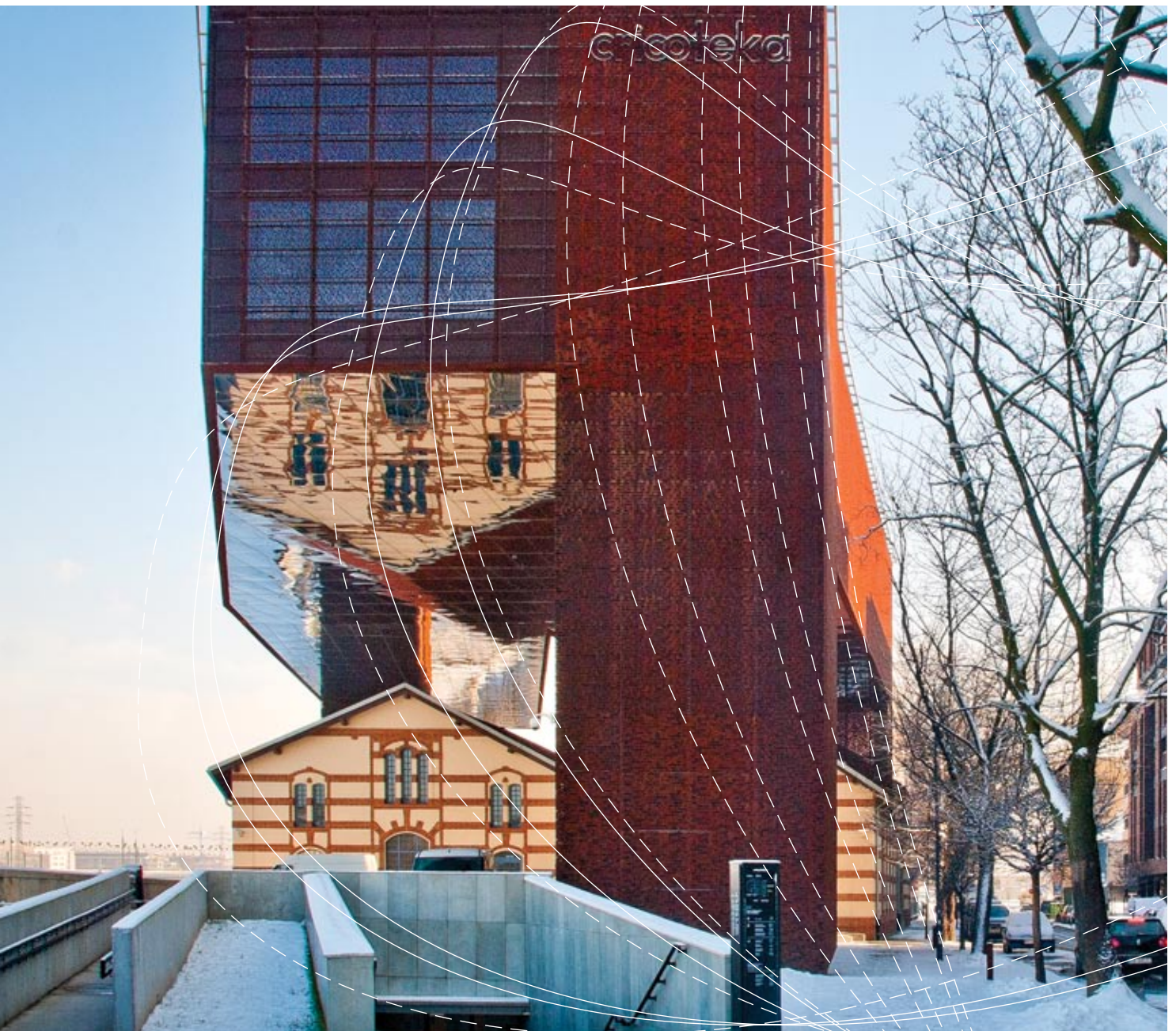
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa
ds. Rozwoju Miasta

O KRAKOWIE

Kraków jest drugim pod względem wielkości miastem w Polsce i głównym ośrodkiem Małopolski. Był średniowieczną stolicą kraju, siedzibą królów Polski. O nieprzemijającej atrakcyjności miasta stanowią zachowane zabytki z różnych okresów historycznych. Historyczne dzielnice Krakowa: Stare Miasto, Kazimierz i Stradom zostały wpisane na listę światowego dziedzictwa UNESCO. Z kolei najnowsza dzielnica – Nowa Huta – jest przykładem organizacji komunistycznego miasta przemysłowego. Z tych powodów Kraków należy do najchętniej odwiedzanych miast w Polsce i Europie, regularnie zajmując czołowe miejsca w rankingach atrakcyjności turystycznej. W 2014 roku odwiedziło go niemal 10 milionów osób. Jednak nie tylko ruch turystyczny powoduje, że miasto należy do najsilniejszych ośrodków gospodarczych w Polsce.

Do atutów przyczyniających się do rozwoju gospodarczego Krakowa należą:

- dogodnie pod względem komunikacyjnym położenie geograficzne
- korzystne wskaźniki demograficzne
- dostępność wykształconej kadry
- prężnie działająca specjalna strefa ekonomiczna
- atrakcyjne tereny inwestycyjne
- nowe obiekty dla imprez masowych: hala widowiskowo-sportowa, Centrum Kongresowe ICE
- bogata oferta rynku nieruchomości
- rozwinięty sektor usług dla biznesu
- zaplecze naukowo-badawcze





Kraków leży na południu Polski, na skrzyżowaniu ważnych tras komunikacyjnych, blisko aglomeracji śląskiej. Przebiegająca przez Kraków autostrada A4 zapewnia połączenie z Niemcami oraz z Ukrainą. Około 10 km od centrum zlokalizowany jest Międzynarodowy Port Lotniczy w Krakowie – największe regionalne lotnisko w Polsce. W 2014 roku lotnisko obsłużyło niemal 3,8 mln pasażerów.

Stolica Małopolski liczy 760 tys. mieszkańców, którzy wraz z dużą liczbą studentów oraz osób przebywających czasowo tworzą ponad milionową populację. Dzięki dodatniemu saldu migracji oraz przyrostowi naturalnemu liczba mieszkańców ciągle rośnie. Należy wspomnieć w tym miejscu o demograficznym potencjale regionu krakowskiego – w promieniu 100 km od miasta mieszka około 8 milionów ludzi. Wraz z leżącą nieopodal aglomeracją śląską stanowi on ważny potencjalny rynek zbytu, co zwiększa ekonomiczne znaczenie miasta.

Kraków jest jednym z najważniejszych ośrodków akademickich w Polsce. W 2014 roku w krakowskich uczelniach zatrudnionych było niemal 12 tys. przedstawicieli kadry naukowej, w tym 1,4 tys. profesorów. W mieście znajduje się siedziba Narodowego Centrum Nauki, którego celem jest wspieranie działalności naukowej w zakresie badań podstawowych. W ramach współpracy pomiędzy samorządem lokalnym, nauką i biznesem, rozwój gospodarki wspierają centra badawczo-rozwojowe oraz klastry skupiające firmy, uczelnie i współpracujące jednostki badawcze.

W 22 szkołach wyższych kształcą się niemal 200 tys. studentów, z których około 50 tys. rocznie kończy naukę i zasila rynek pracy. Wielu absolwentów znajduje zatrudnienie w prężnie rozwijającym się w mieście sektorze nowoczesnych usług.

W 2014 roku w sektorze BPO powstało ok. 6 tys. nowych miejsc pracy. W niemal 100 działających w Krakowie firmach świadczących usługi dla 94 krajów w 36 językach, zatrudnionych było 38 tys. osób. W 2015 roku Kraków został ponownie uznany przez firmę Tholons za najlepszą lokalizację dla sektora BPO w Europie i utrzymał 9. miejsce w rankingu światowym.

Silna gospodarka Krakowa, koncentrująca się głównie na sektorze usług, została doceniona przez agencję ratingową Standard & Poor's, która w 2014 roku potwierdziła długoterminowy międzynarodowy rating Krakowa na poziomie inwestycyjnym: A- (perspektywa stabilna). Jest to poziom odpowiadający ratingowi Polski dla zadłużenia w walutach obcych i najwyższy z możliwych do uzyskania przez jednostkę samorządu terytorialnego w kraju.

Kraków jest nie tylko ważnym ośrodkiem gospodarczym, lecz także centrum kultury. W 2013 roku stolicy Małopolski przyznano tytuł Miasta Literatury UNESCO.

W mieście co roku organizowanych jest kilkadziesiąt festiwali o zasięgu lokalnym i międzynarodowym, które przyciągają wielu uczestników z kraju i zagranicy. Bardzo prężnie rozwija się także zaplecze konferencyjne: spotkania, zjazdy i sympozja organizowane w Krakowie. W 2014 roku zostało oddane do użytku Centrum Kongresowe ICE – nowoczesny obiekt spełniający najwyższe standardy międzynarodowych organizacji kongresowych. W Centrum organizować można wszelkiego rodzaju kongresy, konferencje i wydarzenia kulturalne. ICE stanowi odpowiedź na rosnące zainteresowanie miastem jako celem turystyki biznesowej.





Nowym miejscem do organizacji tego rodzaju wydarzeń – przede wszystkim sportowych – może być również, otwarta w 2014 roku, hala widowiskowo-sportowa Kraków Arena mogąca pomieścić 15 tys. widzów. Jest to największy w Polsce oraz jeden z najnowocześniejszych na świecie halowy obiekt widowiskowo-sportowy.

Inicjatywom proinwestycyjnym sprzyja, wynikająca ze strategii rozwoju miasta, współpraca firm, środowisk lokalnych i samorządu, a także zaangażowanie samorządu lokalnego wraz z Krakowskim Parkiem Technologicznym w projekt *SMART_KOM. Kraków w sieci inteligentnych miast*. Zakłada on stworzenie strategii Smart City dla Krakowskiego Obszaru Metropolitalnego, której celem będzie wyznaczenie kierunków rozwoju Krakowa jako miasta inteligentnego: wykorzystującego nowoczesne rozwiązania technologiczne, inwestującego w kapitał społeczny oraz infrastrukturę komunikacyjną w celu zapewnienia krakowianom zrównoważonego rozwoju gospodarczego, jak i wysokiej jakości życia.

Projektem, z udziałem samorządu gminnego i wojewódzkiego, wpisującym się już w założenia Smart City jest przedsięwzięcie strategiczne Kraków – Nowa Huta Przyszłości. W grudniu powstała spółka miejska koordynująca działania w ramach projektu. Jego celem jest rewitalizacja ok. 5,5 tys. ha terenów poprzemysłowych, zagospodarowanie terenów dawnej strefy ochronnej kombinatu hutniczego oraz otwarcie obszaru Nowej Huty na przyszłe inwestycje, w tym rozwój nowoczesnych usług dla biznesu.

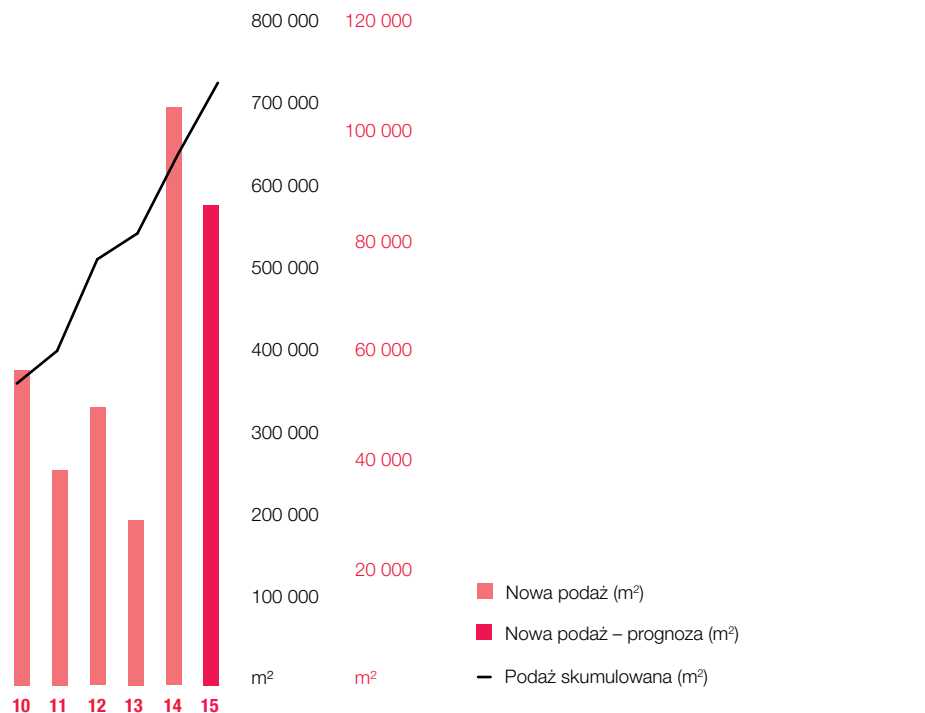
Wszechstronną pomocą dla przedsiębiorstw na każdym etapie procesu inwestycyjnego – począwszy od wyboru lokalizacji, po uzyskanie pozwolenia na budowę – zajmuje się Centrum Obsługi Inwestora działające w Urzędzie Miasta Krakowa.

Rok 2014 był rekordowy na krakowskim rynku biurowym pod względem nowej podaży oraz wolumenu transakcji najmu. Obserwuje się kontynuację pozytywnych nastrojów na rynku oraz wysoki poziom aktywności deweloperskiej – w 2014 roku całkowite zasoby biurowe stolicy Małopolski przekroczyły 700 000 m², a znacząca liczba projektów jest w trakcie realizacji

lub w fazie planowania. Jednak dzięki silnemu popytowi, który w głównej mierze jest napędzany przez firmy z sektora BPO/SSC, współczynnik pustostanów wciąż pozostaje na niskim poziomie w porównaniu do innych rynków regionalnych i nie należy się spodziewać wzrostu stawek czynszu w nadchodzącym roku.

Wykres 1.
Roczna i skumulowana powierzchnia biurowa do wynajęcia w Krakowie

Źródło: Knight Frank, WRF



Wykres 2.
Struktura transakcji najmu zawartych w Krakowie

Źródło: Knight Frank, WRF

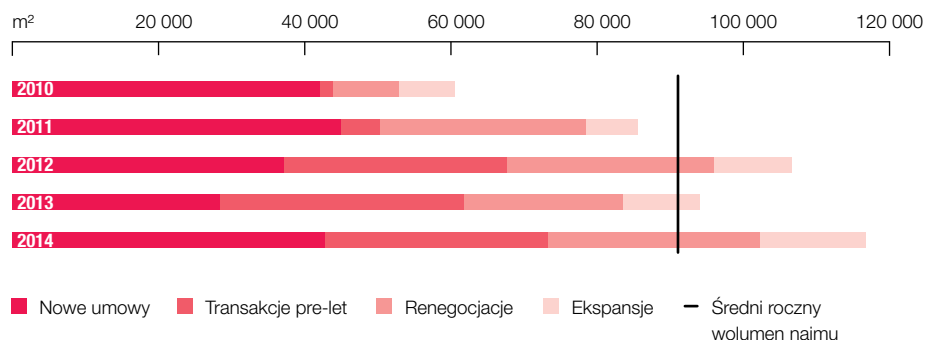


Tabela 1.
Największe biurowce w Krakowie ukończone w 2014 roku

Źródło: Knight Frank, WRF

Obiekt	Lokalizacja	Powierzchnia na wynajem (m ²)	Deweloper/ Właściciel
Kapelanka 42	ul. Kapelanka 42	28 200	Skanska/REINO Dywidenda FIZ
Enterprise Park II	ul. Na Dołach 4	14 000	Avestus Real Estate
Quattro Business Park D	al. Bora-Komorowskiego 25	12 000	Starwood Capital Group
Orange Office Park – Amsterdam	ul. Klimeckiego 1	11 230	East-West Development Office
Alma Tower	ul. Pilotów 6a	11 000	UBM AG
Avia	al. Jana Pawła II 41	10 100	GD&K
Orange Office Park – Rotterdam	ul. Klimeckiego 1	7 500	East-West Development Office
Pascal	ul. Przybyszewskiego 5	5 250	GTC



Podaż

W 2014 roku Kraków utrzymał pozycję lidera wśród regionalnych rynków biurowych. Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej były szacowane na 713 600 m², z czego 642 600 m² stanowiła podaż na wynajem. (Wykres 1)

Tylko 16% powierzchni biurowej w Krakowie zlokalizowane jest w centrum miasta, a pozostałe 84% znajduje się w lokalizacjach poza centrum: w południowej części dzielnic Prądnik Biały i Prądnik Czerwony, wzdłuż ulicy Armii Krajowej oraz w północnej i zachodniej części dzielnicy Podgórze i północnej części Podgórza Duchackiego.

W 2014 roku w Krakowie zostały ukończone projekty biurowe oferujące łącznie 105 200 m² powierzchni na wynajem. Poza dwoma kameralnymi obiektami, większość z nich znajduje się poza centrum miasta. (Tabela 1)

Dodatkowo, na koniec 2014 roku w fazie realizacji było 14 nowych obiektów biurowych oferujących około 127 600 m² powierzchni na wynajem i zaliczały się do nich zarówno pojedyncze biurowce, jak i całe kompleksy biurowe. Biorąc pod uwagę obecnie realizowane projekty można założyć, że nowa podaż w 2015 roku wyniesie około 87 400 m², a łączne zasoby biurowe w Krakowie przekroczą 800 000 m². Ponadto, spośród budowanych inwestycji na 2016 rok planowane jest ukończenie jednego projektu o powierzchni 40 200 m².

Popyt

W 2014 roku w Krakowie utrzymywała się ożywiona aktywność najemców. Wolumen transakcji najmu wyniósł 116 800 m² i był o 24% wyższy niż w 2013 roku i około 27% wyższy niż średnie roczne zapotrzebowanie zarejestrowane przez ostatnich 5 lat.

W 2014 roku, podobnie do 2013 roku, nowe umowy oraz umowy typu pre-let stanowiły największą część wszystkich zawartych transakcji – odpowiednio 37% i 26%. Udział renegotjacji wyniósł 25%, a pozostałe 12% stanowiły ekspansje. (Wykres 2)

Popyt na powierzchnie biurowe w Krakowie niezmiennie pochodzi przede wszystkim z sektora BPO/SCC, IT oraz sektora usług profesjonalnych. Pod względem skali zatrudnienia i liczby podmiotów działających w sektorze BPO/SSC, Kraków pozostaje liderem na tle całego kraju. Według danych Knight Frank, niemal 40% nowoczesnych zasobów biurowych stolicy Małopolski wynajęte jest przez firmy z branży BPO/SSC.

Dodatkowo, udział tego sektora powinien wzrastać przede wszystkim z uwagi na fakt, że Kraków utrzymał 9. pozycję na świecie i plasuje się na pierwszym miejscu w Europie w rankingu najlepszych lokalizacji dla sektora BPO/SSC opracowanym przez Tholons Top 100 Outsourcing Destinations na 2015 rok. (Tabela 2)

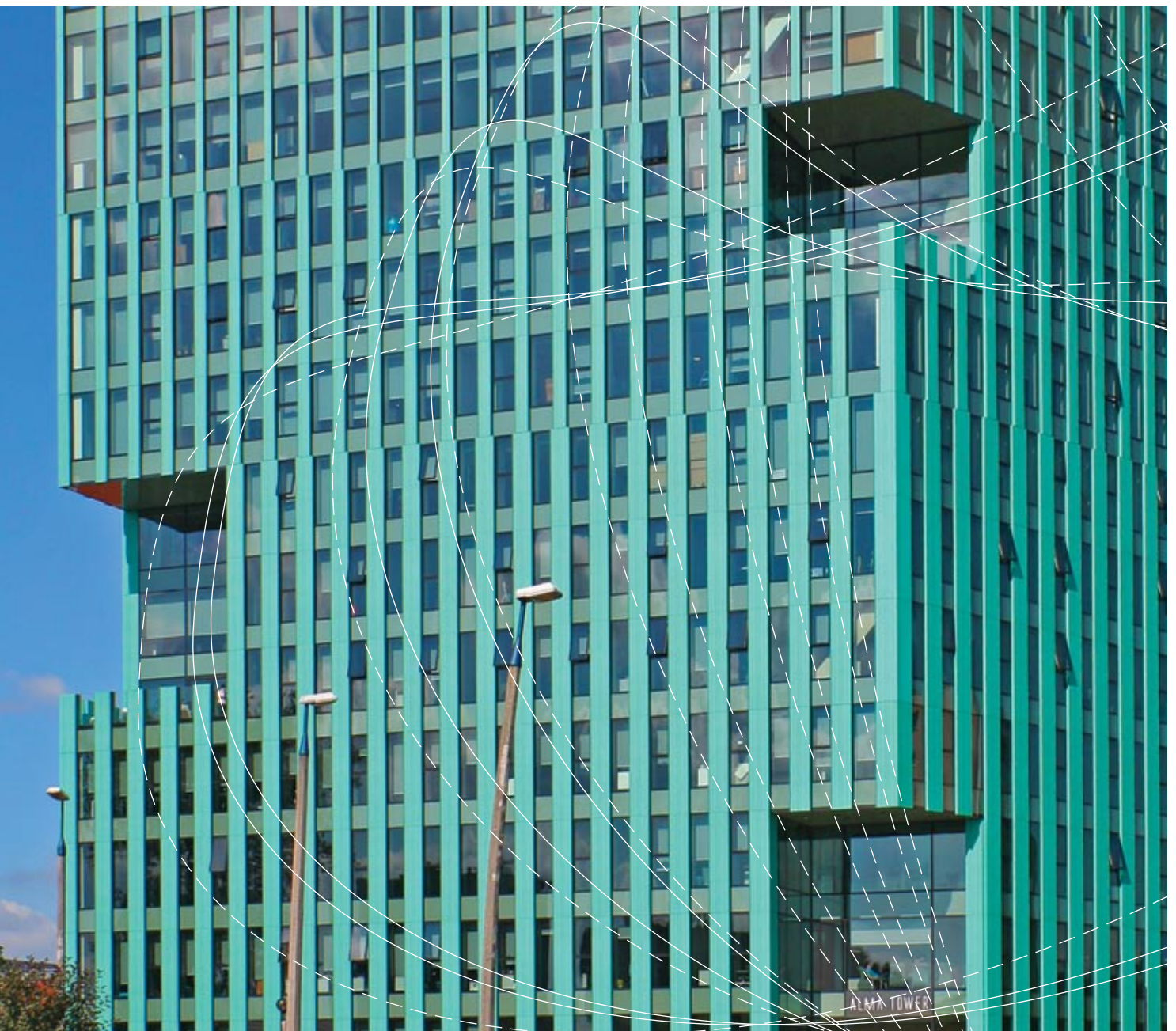
Pustostany

Od 2012 roku Kraków odnotowuje najniższy wskaźnik pustostanów wśród wszystkich głównych polskich rynków biurowych. W grudniu 2014 roku w Krakowie dostępne na wynajem było jedynie 35 400 m² powierzchni biurowej, co stanowiło 5,5% wszystkich zasobów na wynajem. Pomimo rekordowo wysokiej nowej podaży

dostarczonej na rynek w 2014 roku, wskaźnik pustostanów pozostaje na wyjątkowo niskim poziomie. Ponadto roczna absorpcja netto na poziomie 97 900 m² wskazuje, że prawie cała nowa podaż została zaabsorbowana przez rynek, co potwierdza pozytywne nastroje na rynku oraz zainteresowanie najemców Krakowem jako lokalizacją biznesową. (Wykres 3)

Czynsze

Stawki czynszu w Krakowie pozostają na stabilnym poziomie w większości biurowców. Średnie stawki wywoławcze w budynkach klasy A wahają się od 13,5 do 14,5 EUR/m²/miesiąc, podczas gdy w budynkach klasy B kształtują się na poziomie pomiędzy 10 a 12 EUR/m²/miesiąc.

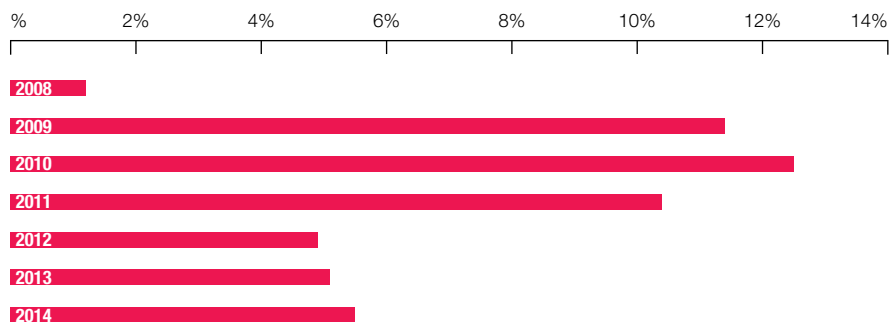


Data transakcji	Nazwa obiektu	Najemca	Powierzchnia biurowa (m ²)	Rodzaj umowy
I kwartał	Kapelanka 42	HSBC	10 500	Transakcja pre-let
II kwartał	Enterprise Park C	(poufny)	5 600	Transakcja pre-let
IV kwartał	Onyx	Electrolux	5 000	Renegocjacje
III kwartał	Diamante Plaza	AON Hewitt	4 400	Renegocjacje
III kwartał	Kapelanka 42	Genpact	4 200	Nowa umowa
I kwartał	Quattro Business Park D	Google	4 000	Transakcja pre-let

Tabela 2.

Wybrane największe transakcje zawarte w Krakowie w 2014 roku

Źródło: Knight Frank, WRF



Wykres 3.

Wskaźnik pustostanów w Krakowie

Źródło: Knight Frank

Stawki efektywne zazwyczaj oscylują 10-20% poniżej poziomu czynszu wywoławczego, a okresy bezczynszowe wynoszą średnio 3-6 miesięcy w przypadku umów 5-letnich.

Krakowski rynek biurowy na tle pozostałych rynków regionalnych

W Polsce widoczny jest dynamiczny rozwój rynku biurowego w głównych miastach regionalnych. Kraków pozostaje liderem pod względem całkowitych zasobów, nowej podaży oraz rocznych transakcji najmu i niskiego wskaźnika pustostanów, chociaż inne miasta również przyciągają uwagę inwestorów i deweloperów. Popyt na powierzchnie biurowe pozostaje bardzo silny, a wolumen projektów w trakcie realizacji pod koniec 2014 roku osiągnął rekordowy poziom 446 000 m², z czego 322 700 m² jest zaplanowane na 2015 rok. Udział Krakowa to prawie 30% w obu kategoriach.

Wskaźnik pustostanów w miastach regionalnych waha się od 5,5% w Krakowie do 14,7% w Poznaniu i Katowicach. Czynsz wywoławczy w Krakowie pozostaje na porównywalnym poziomie do innych głównych miast regionalnych.

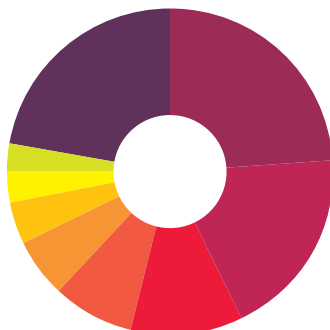
W 2014 roku zainteresowanie inwestorów rynkiem biurowym w Krakowie osiągnęło najwyższy poziom wśród rynków regionalnych. Pięć transakcji sprzedaży o łącznej wartości 223 milionów EUR zostało zawartych na lokalnym rynku, co stanowiło 13% całkowitego rocznego wolumenu transakcji sektora biurowego w Polsce. Tym samym Kraków wyprzedził Wrocław, gdzie w 2014 roku podpisano jedynie dwie transakcje na kwotę 64,7 milionów EUR. Ceny najlepszych obiektów biurowych w Krakowie wahają się pomiędzy 2 400-2 500 EUR/m².

Kraków jest jednym z najstarszych miast w Polsce i drugim największym ośrodkiem w kraju. Jednocześnie miasto jest jedną z najpopularniejszych destynacji turystycznych w Polsce, gdzie odbywa się rocznie ponad 40 festiwali i 2 500 różnych wydarzeń kulturalnych i koncertów.

Dzięki bogactwu kulturowemu, Kraków plasuje się na 12. miejscu listy światowego dziedzictwa UNESCO. Stolica Małopolski staje się coraz popularniejszym miejscem licznych spotkań kulturalnych i ma pozycję metropolii Europy Centralnej, miasta kultury, nauki i sztuki.

Wykres 1.
Udział poszczególnych miast Polski w organizacji wydarzeń i imprez w 2013 roku

Źródło: Knight Frank
na podstawie Poland
Convention Bureau Polskiej
Organizacji Turystycznej
(PCB POT)



Gdańsk	24%
Kraków	19%
Poznań	11%
Wrocław	8%
Sopot	6%
Warszawa	4%
Kielce	3%
Łódź	3%
pozostałe	22%





Turystyka w Krakowie

Na podstawie szacunków Małopolskiej Organizacji Turystycznej oraz Urzędu Miasta Krakowa liczba osób odwiedzających miasto w 2014 roku osiągnęła 10 mln (z czego 7,6 mln to turyści) i w porównaniu z rokiem poprzednim wzrosła o 7%. Liczba turystów krajowych stanowiła 73% odwiedzających, podczas gdy udział turystów zagranicznych wyniósł 27%. Kraków jest popularnym kierunkiem wybieranym przez turystów zagranicznych zwłaszcza z Wielkiej Brytanii (17%), Niemiec (16%), Hiszpanii (11%) oraz Włoch (10%).

Warto zauważyć, że turyści odwiedzający Kraków coraz częściej decydują się na pobyt w hotelach i pensjonatach, rzadziej natomiast w domach prywatnych. W 2014 roku ponad 90% odwiedzających zatrzymało się w turystycznych obiektach noclegowych (roczny spadek na poziomie 3%). Należy jednak wspomnieć, że odsetek osób nocujących w obiektach oficjalnie skategoryzowanych jako hotele wzrósł o 9%, natomiast w obiektach niehotelowych, takich jak motele czy pensjonaty – o około 3%. W 2014 roku Kraków odnotował spadek o 4% liczby osób, które zatrzymały się w mieście na dłużej niż jeden dzień. Ponadto, ich wydatki obniżyły się o 300 mln PLN w porównaniu z 2013 rokiem.

Kraków jest jedną z najpopularniejszych destynacji turystycznych w Polsce, gdzie odbywa się rocznie ponad 40 festiwali i 2 500 różnych wydarzeń kulturalnych i koncertów. Jego rozpoznawalność wciąż rośnie dzięki znaczącym inwestycjom jak Kraków Arena, Expo Kraków czy niedawno otwarte Centrum Kongresowe ICE Kraków. Dodatkowym walorem miasta jest rozbudowa lotniska w Krakowie (której zakończenie przewidziane jest w 2015 roku) oraz zwiększenie przepustowości terminalu lotniskowego (do 8 mln pasażerów rocznie). Do końca 2014 roku krakowskie lotnisko odprawiło 3,8 mln pasażerów (w porównaniu do roku poprzedniego odnotowano 5% wzrost).

W najbliższych latach turystyczna promocja Krakowa zintensyfikuje się w świetle organizacji dużych wydarzeń, takich jak European Meetings and Events Conference w 2015 oraz Światowe Dni Młodzieży w 2016 roku. Znaczący wpływ na rynek turystyczny w Krakowie będzie miało wznowienie lotów linii British Airways oraz Swiss International Air Lines (na trasie Kraków-Zurich) w 2015 roku.

Raport „Przemysł spotkań i wydarzeń w Polsce – Poland Meeting & Events Report 2014”¹ wskazuje, że Kraków plasuje się na 2. miejscu (po Gdańsku) pod względem liczby zorganizowanych kongresów/konferencji, imprez firmowych, integracyjnych, targów/wystaw (w 2013 roku było to 3 413 imprez – 19% udział w rynku). (Wykres 1)

1 Raport przygotowany przez Polską Organizację Turystyczną we współpracy z polskimi regionalnymi Convention Bureau oraz operatorami obiektów organizujących wydarzenia

Tabela 1.
Liczba hoteli
w Krakowie
według kategorii
(IV kwartał 2014 roku)

Źródło: Knight Frank
na podstawie Centralnego
Wykazu Obiektów
Hotelarskich w Polsce

Standard	Liczba hoteli	Liczba pokoi hotelowych	Liczba miejsc noclegowych
★	6	418	797
★ ★	17	779	1 506
★ ★ ★	77	3 481	6 318
★ ★ ★ ★	32	3 228	5 634
★ ★ ★ ★ ★	10	1 047	1 847
Ogółem	142	8 953	16 102





Hotele w Krakowie

Kraków oferuje szeroką gamę obiektów noclegowych, która ciągle się powiększa. Według danych opublikowanych przez Centralny Wykaz Obiektów Hotelarskich w Polsce, przy wsparciu Ministerstwa Sportu i Turystyki, na koniec 2014 roku w Krakowie znajdowały się 142 obiekty oficjalnie skategoryzowane jako hotele, posiadające od 1 do 5 gwiazdek. Baza noclegowa w mieście to niemal 9 000 pokoi hotelowych, oferujących 16 100 miejsc noclegowych. W 2014 roku oferta została poszerzona o 3 nowe obiekty z 700 pokojami i 900 miejscami noclegowymi łącznie. (Tabela 1)

Baza noclegowa w Krakowie oferuje – oprócz hoteli – takie obiekty jak: hostele młodzieżowe, pensjonaty, domy wycieczkowe czy condohotele². Stanowią one dużą konkurencję dla obiektów hotelowych, przede wszystkim ze względu na standard oferowanych usług oraz niską cenę.

Hotele 3-gwiazdkowe posiadają największy udział w rynku hotelowym w Krakowie, zarówno pod względem liczby obiektów (54% łącznej liczby hoteli w mieście), jak i pokoi hotelowych (39%). (Wykres 2)

W 2014 roku aż 7 obiektów hotelowych w Krakowie oferowało co najmniej 200 pokoi (2 hotele 3-gwiazdkowe, 3 hotele 4-gwiazdkowe oraz 2 obiekty 5-gwiazdkowe). Łącznie obiekty te posiadają ponad 2 870 miejsc noclegowych (18% rynku hotelowego w Krakowie), począwszy od 228 łóżek w Hotelu Chopin, aż do 610 w Novotel Kraków City West. Obok obiektów o dużej i średniej wielkości w stolicy Małopolski funkcjonują również kameralne hotele (25 obiektów), które oferują po 20 pokoi lub mniej. Łącznie dysponują one 779 miejscami noclegowymi i są to np. Hotel Pugetów (10 pokoi) oraz Panorama (20 pokoi).

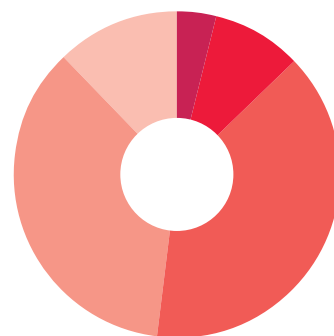
W IV kwartale 2014 roku otwarto nowy obiekt w okolicach Portu Lotniczego Kraków Balice – 4-gwiazdkowy hotel Hilton Garden Inn Kraków Airport. Obiekt oferuje 155 pokoi z 200 miejscami noclegowymi oraz około 750 m² powierzchni konferencyjnej. W tym okresie kategoryzacja hotelu Ibis Kraków Stare Miasto, oferującego 135 pokoi i 190 miejsc noclegowych, została podwyższona z dwóch do trzech gwiazdek.

Wykres 2.

Liczba pokoi hotelowych w Krakowie w podziale na kategorię w 2014 roku

Źródło: Knight Frank na podstawie Centralnego Wykazu Obiektów Hotelarskich w Polsce

★	4%
★★	9%
★★★	39%
★★★★	36%
★★★★★	12%



² Condohotel znany również jako hotel-condo lub contel to obiekt świadczący usługi hotelowe, oferujący krótkoterminową możliwość wynajmu

Planowane hotele

Liczba osób odwiedzających Kraków systematycznie rośnie, co widoczne jest przede wszystkim w jakości usług hotelowych oraz liczbie obiektów będących w trakcie realizacji bądź planowania. Pod koniec 2014 roku w fazie budowy były następujące obiekty: DoubleTree by Hilton Kraków Hotel & Convention Center oraz Hampton by Hilton (4 gwiazdki) – (dwa hotele w jednym budynku), Hotel na Kazimierzu (4 gwiazdki), Q Hotel Kraków (3 gwiazdki), a także Best Western Plus Q (4 gwiazdki). Zakończenie budowy powyższych obiektów planowane jest w 2015 roku i tym samym baza noclegowa Krakowa zwiększy się o dodatkowe 725 pokoi.

Z uwagi na znaczącą liczbę odwiedzających Kraków każdego roku, pod koniec 2014 roku w fazie planowania było aż sześć projektów hotelowych. Deweloperzy nie ujawniają dat rozpoczęcia budów, co więcej, niektóre z przedsięwzięć są dopiero w początkowej fazie projektowania.

Rynek hotelowy w Krakowie na tle wybranych miast w Polsce

W porównaniu z innymi polskimi miastami, Kraków wyróżnia największa liczba obiektów skategoryzowanych jako hotele, która znacząco przewyższa liczbę hoteli w Warszawie. Największe dysproporcje odnotowano w liczbie hoteli wyższej kategorii (3- i 4-gwiazdkowych) – najpopularniejszych wśród odwiedzających.

Tabela 2.
Liczba hoteli
w poszczególnych
miastach w podziale
na kategorię*

Źródło: Knight Frank
na podstawie Centralnego
Wykazu Obiektów
Hotelarskich w Polsce
* hotele skategoryzowane

Standard	Kraków	Warszawa	Poznań	Wrocław	Gdańsk	Łódź	Katowice
★	6	10	2	5	1	3	1
★ ★	17	23	18	8	8	10	5
★ ★ ★	77	37	34	31	22	15	8
★ ★ ★ ★	32	18	12	12	7	5	7
★ ★ ★ ★ ★	10	16	3	6	4	-	1
Ogółem	142	104	69	62	42	33	22

Tabela 3.
Średnia cena za pokój
w hotelach w 2014 roku

Źródło: Knight Frank
na podstawie Trivago

Miasto	Kraków	Warszawa	Gdańsk	Poznań	Wrocław	Łódź	Katowice
Cena (PLN)	251	251	235	230	222	193	184
Zmiana rok do roku	3%	-5%	2%	6%	-5%	-8%	-6%

Tabela 4.
Średnia cena za pokój
hotelowy w 2014 roku

Źródło: Knight Frank
na podstawie Trivago

Miasto	Paryż	Bruksela	Praga	Berlin	Budapeszt	Ryga	Wilno	Kraków	Sofia
Cena (PLN)	691	490	472	394	318	302	298	251	239
Zmiana rok do roku	0%	4%	1%	7%	9%	2%	2%	3%	0%



Dane z końca 2014 roku pokazują, że Kraków przewyższa pod tym względem ponad dwukrotnie każde z analizowanych miast. W minionym roku we wszystkich większych miastach Polski odnotowano wzrost liczby obiektów hotelowych.

(Tabela 2)

Według Trivago, jednej z największych wyszukiwarek hoteli na świecie, ceny noclegów w hotelach w Polsce w standardowych pokojach dwuosobowych w ciągu roku obniżyły się o 5%³. Tendencja spadkowa jest w głównej mierze konsekwencją bardzo dużej konkurencji na rynku hotelowym oraz rosnącej liczby nowych projektów.

W 2014 roku średnia cena za pokój w Krakowie wynosiła 251 PLN (wzrost na poziomie 3% rok do roku), niemniej jednak ceny za pokój hotelowy w Krakowie pozostają bardzo zróżnicowane. Ich wysokość zależy od czynników takich jak: standard projektu, lokalizacja, operator hotelu (najbardziej rozpoznawalni, międzynarodowi operatorzy hotelowi oferują wyższe ceny). (Tabela 3)

Hotele w Krakowie na tle wybranych miast w Europie

W porównaniu z innymi miastami w Europie, Kraków wyróżnia się bardzo atrakcyjną i zróżnicowaną bazą noclegową. Średnia cena za pokój w Krakowie,

podobnie jak w Warszawie, wynosiła 251 PLN. Zainteresowanie Krakowem ze strony turystów, ze względu na wartość historyczną miasta, utrzymuje się na wysokim poziomie, porównywalnym do wybranych sąsiednich stolic europejskich.

Analizując ceny noclegów w hotelu oraz podobnych obiektach zakwaterowania w 2014 roku, Kraków plasuje się na 1. miejscu (wraz z Warszawą) wśród innych europejskich miast. Stolica Małopolski pozostaje najtańsza, pomimo 3% wzrostu cen w minionym roku. Największy wzrost cen za nocleg odnotowano w hotelach w Budapeszcie (9%) i Berlinie (7%). (Tabela 4)

³ Ceny zostały obliczone na podstawie ponad 2 mln zapytań wygenerowanych przez wyszukiwarkę Trivago

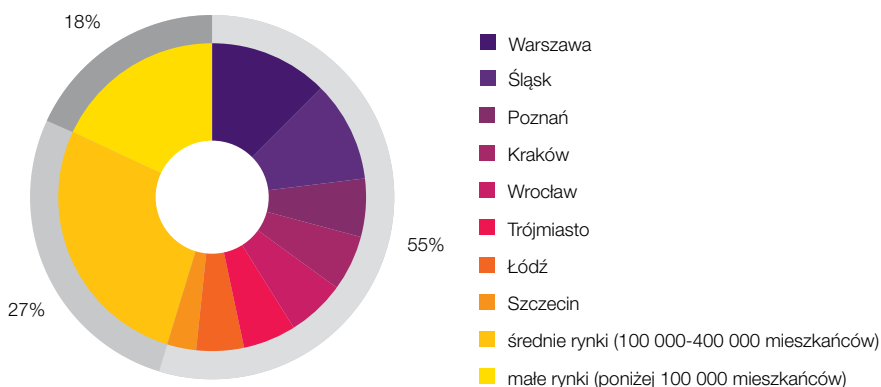
Kraków to drugie pod względem liczby ludności miasto w Polsce i jeden z najpopularniejszych ośrodków turystycznych w kraju. W związku z tym w mieście istnieje ogromny potencjał do rozwoju rynku handlowego. Kraków plasuje się na 4. miejscu wśród największych rynków handlowych, oferując 685 000 m² powierzchni handlowej. Stolica Małopolski to jedno z pięciu

miast w Polsce, gdzie zlokalizowane jest centrum handlowe IV generacji. Nasycenie powierzchnią handlową kształtuje się na poziomie 580 m²/1 000 mieszkańców i jest to wskaźnik przewyższający średnią odnotowaną na 8 największych rynkach. Niski wolumen przyszłej podaży przekłada się na utrzymujący się stabilny poziom stawek czynszu oraz nieznaczny spadek wskaźnika pustostanów.

Wykres 1.
Zasoby powierzchni handlowej* w Polsce według lokalizacji (IV kwartał 2014 roku)

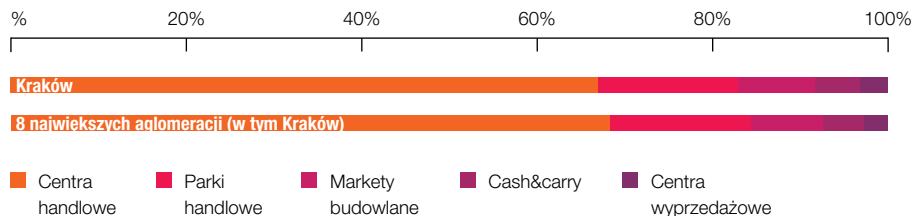
Źródło: Knight Frank

* w tym centra handlowe, parki handlowe, centra wyprzedażowe, markety budowlane, cash&carry



Wykres 2.
Udział formatów handlowych w zasobach Krakowa i 8 głównych rynków (IV kwartał 2014 roku)

Źródło: Knight Frank





Rynek powierzchni handlowych w aglomeracji krakowskiej rozwija się od lat 90., kiedy zrealizowano pierwsze centra handlowe. Od tego czasu w Krakowie i okolicach powstało ponad 685 000 m² powierzchni handlowej. Poza projektami zlokalizowanymi w Modlniczce (Futura Park, Factory Kraków i Leroy Merlin), pozostała powierzchnia handlowa znajduje się w granicach administracyjnych miasta. Pod koniec 2014 roku zasoby handlowe w regionie stanowiły 11% całkowitej powierzchni w największych polskich aglomeracjach, plasując Kraków na 4. miejscu pod względem wolumenu istniejących zasobów.

W Polsce istnieje ponad 11,5 mln m² nowoczesnej powierzchni handlowej, z czego 6,3 mln m² stanowią zasoby w największych aglomeracjach (w tym aglomeracji krakowskiej). Kolejne 3,2 mln m² zlokalizowane jest w miastach średniej wielkości (o liczbie ludności w przedziale 100 000-400 000 mieszkańców), a pozostałe 2 mln m² usytuowane są w małych miastach (poniżej 100 000 mieszkańców). (Wykres 1)

Rynek handlowy w Polsce zróżnicowany jest pod względem formatu projektów. W Krakowie, podobnie jak w przypadku głównych rynków, dominują centra handlowe, które stanowią 67% istniejących zasobów. Największy udział obejmuje centra handlowe III generacji (supermarkety lub hipermarkety z galerią handlową i strefą rozrywkową), tj. Bonarka City Center, Galeria Krakowska, Galeria Kazimierz i Kraków Plaza. Kraków to jedno z pięciu miast w Polsce, gdzie zlokalizowane jest centrum handlowe IV generacji (projekt łączący koncepcję galerii handlowej z najemcą spożywczym, kinem, strefą rozrywki, wypoczynku i kultury). Projektem tego formatu jest Galeria Bronowice (60 000 m²), która jest jednocześnie najnowszym centrum handlowym w Krakowie. (Wykres 2)

Zakończenie budowy centrum handlowego Serenada przewidywane na okres 2016/2017 przyczyni się do wzrostu udziału centrów handlowych w całkowitych zasobach handlowych Krakowa. Projekt dewelopera Mayland dostarczy na rynek dodatkowe 42 000 m² i będzie nowoczesnym centrum handlowo-rozrywkowym.

Razem z sąsiadującym Centrum Handlowym Krokus, marketem budowlanym OBI, kompleksem kinowym oraz parkiem wodnym wykreuje nową lokalizację handlową na mapie Krakowa. Według danych inwestora na koniec 2014 roku projekt był skomercjalizowany w ponad 60%.

Rynek handlowy w głównych aglomeracjach w Polsce staje się nasycony. W Krakowie pod koniec 2014 roku nasycenie powierzchnią handlową było wyższe niż średnia notowana dla 8 największych rynków i wyniosło 580 m²/1 000 mieszkańców. (Wykres 3) Tym samym stolica Małopolski plasuje się na 4. miejscu wśród najbardziej nasyconych aglomeracji. Po ukończeniu Centrum Handlowego Serenada nasycenie w Krakowie wzrośnie do 616 m²/1 000 mieszkańców.

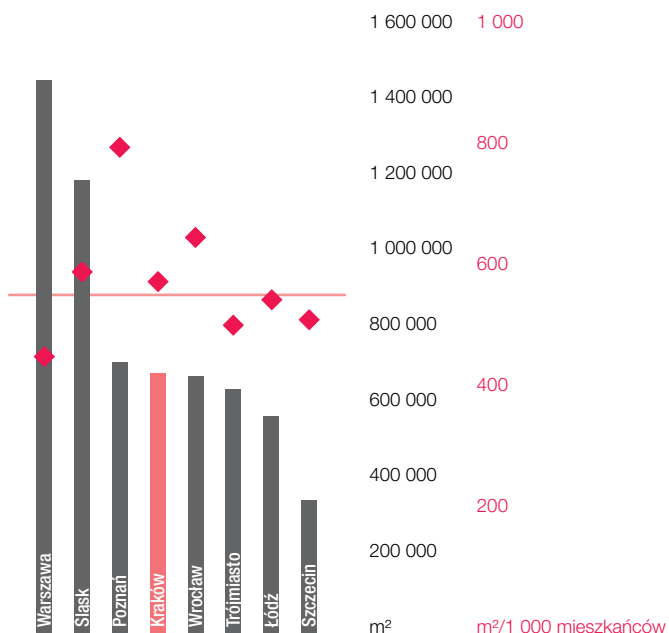
Wykres 3.

Zasoby powierzchni handlowej* oraz wskaźnik nasycenia w głównych aglomeracjach Polski (IV kwartał 2014 roku)

Źródło: Knight Frank

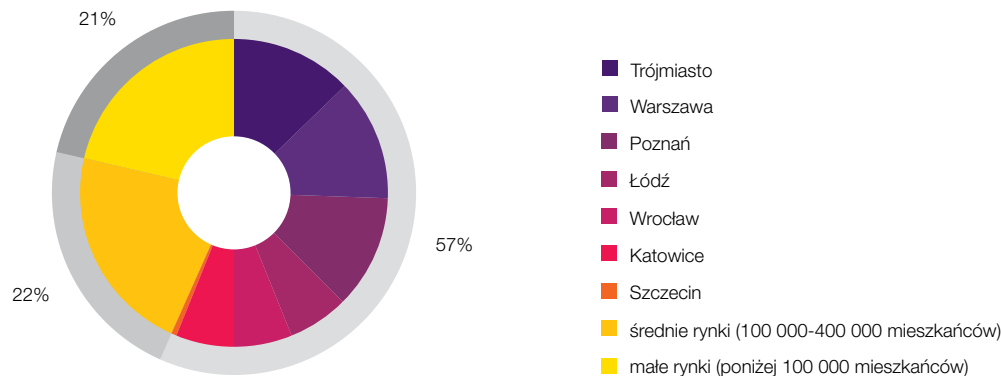
* w tym centra handlowe, parki handlowe, centra sprzedaży, markety budowlane, cash&carry

- Zasoby (m²)
- ◆ Nasycenie (m²/1 000 mieszkańców)
- Średnie nasycenie w 8 głównych aglomeracjach (m²/1 000 mieszkańców)



Wykres 4.
Zasoby handlowe
w budowie w Polsce
według lokalizacji
(IV kwartał 2014 roku)

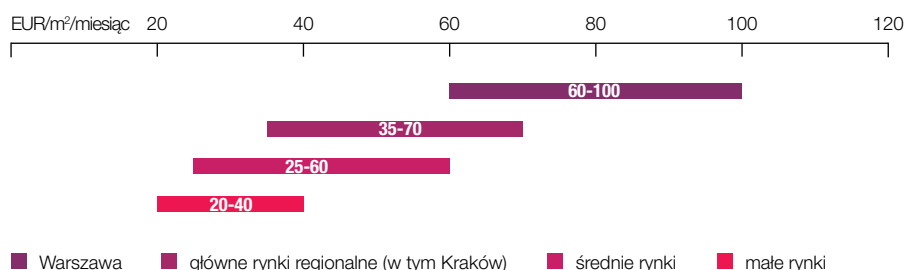
Źródło: Knight Frank



Wykres 5.
Transakcyjne stawki
czynszu w centrach
handlowych*
(IV kwartał 2014 roku)

Źródło: Knight Frank

* za lokale poniżej 100 m²



Pomimo wysokiego nasycenia powierzchnią handlową w największych aglomeracjach, inwestorzy wciąż dostrzegają liczne możliwości rozwoju tego sektora. W 2014 roku rozpoczęto budowę kilku wielkoskalowych projektów – m.in. Posnania realizowana przez Apsys w Poznaniu – mieście o największym wskaźniku nasycenia wśród głównych rynków. W rezultacie, prawie 60% obecnie realizowanej powierzchni handlowej powstaje w największych aglomeracjach, podczas gdy pod koniec 2013 roku udział ten stanowił zaledwie 20%. (Wykres 4)

Niemal połowa całkowitych zasobów handlowych w Krakowie została wybudowana przed rokiem 2005. W związku z realizacją nowoczesnych centrów handlowych, właściciele starszych obiektów zmuszeni są do ich modernizacji, przedefiniowania grupy docelowej, wprowadzenia nowych funkcji (m.in. rozrywkowych i kulturowych) bądź do rozszerzenia oferty usługowej (m.in. o klub fitness, pocztę).

Główne ulice handlowe

Kraków to jedno z najbardziej popularnych turystycznie miast w Polsce, jak również ośrodek akademicki, kulturalny i artystyczny. Ze względu na historyczny charakter centrum miasta i duże natężenie ruchu pieszego powierzchnia handlowa zlokalizowana jest również przy Rynku Głównym i na ulicach handlowych: Floriańskiej, Szewskiej oraz Grodzkiej. Najlepsze lokale mieszczą się w okolicach Rynku Głównego i wynajęte są przez banki oraz rozpoznawalne marki, oferujące odzież, obuwie i biżuterię. Jednakże z uwagi na funkcję tego obszaru większość powierzchni zajmują restauracje i kawiarnie.

Pustostany i popyt

W 2014 roku w Krakowie odnotowano stopniową absorpcję dostępnej powierzchni handlowej. W istniejących galeriach handlowych otwarte zostały nowe sklepy (np. Monnari, Pako Lorente, Forum Sztuki). W konsekwencji wskaźnik pustostanów nieznacznie obniżył się w porównaniu do roku poprzedniego. Dodatkowo, planowane centrum handlowe Serenada, którego realizacja rozpocznie się w I kwartale 2015 roku, jest już w znacznym stopniu wynajęte (m.in. przez marki z grup LPP oraz Inditex). W związku z oczekiwanym pełnym wynajęciem centrum przed jego ukończeniem, należy spodziewać się, że wskaźnik pustostanów utrzyma się na niskim poziomie w przyszłych latach. Ponadto, kilka marek zapowiedziało ekspansję na krakowski rynek w 2015 roku (m.in. Imaginarium, Pure Jatomi Fitness).

Czynsze

Miesięczne stawki czynszu za powierzchnię w centrach handlowych w Krakowie, podobnie jak w pozostałych największych miastach, pozostają na stabilnym poziomie. Najdroższą lokalizacją w Polsce jest Warszawa, gdzie czynsz za lokale typu „prime” (do 100 m²) przekracza 100 EUR/m²/miesiąc. W miastach regionalnych, włączając Kraków, transakcyjne stawki zawierają się w przedziale 35-70 EUR/m²/miesiąc. (Wykres 5)

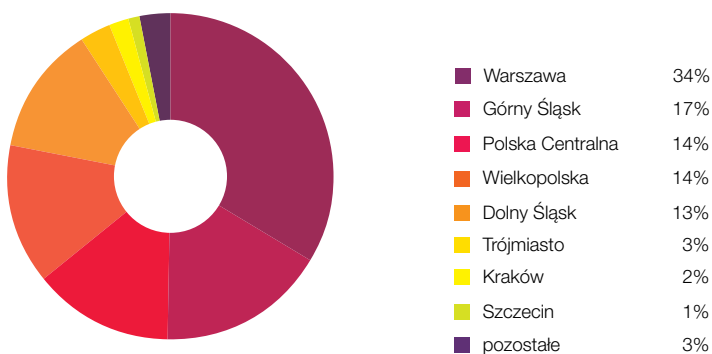
Czynsze za większe powierzchnie są niższe i zależą od wielu czynników, m.in. od wielkości wynajętej powierzchni, lokalizacji w centrum handlowym bądź od polityki czynszowej właściciela. Rosnąca nowa podaż nieruchomości handlowych powoduje, że rynek handlowy w Polsce jest rynkiem najemcy. W związku z tym potencjalni najemcy coraz częściej mogą liczyć na zachęty czynszowe ze strony właściciela danego centrum.

Rok 2014 przyniósł niewielkie ożywienie na rynku logistycznym w Krakowie. Deweloperzy potwierdzili rozpoczęcie dwóch projektów, jeden z nich został zakończony, a aktywność najemców wzrosła. W 2015 roku w Krakowie będą realizowane zarówno projekty typu BTS (built-to-suit), jak i projekty spekulacyjne. W odpowiedzi na zapotrzebowanie potencjalnych

najemców na małe obiekty magazynowe dostępne od zaraz oraz w związku z faktem, że istniejące powierzchnie są już prawie w całości wynajęte, na rynku mogą pojawić się niewielkie projekty spekulacyjne. Dopóki deweloperzy nie rozpoczną nowych projektów, przewiduje się systematyczny spadek wskaźnika pustostanów.

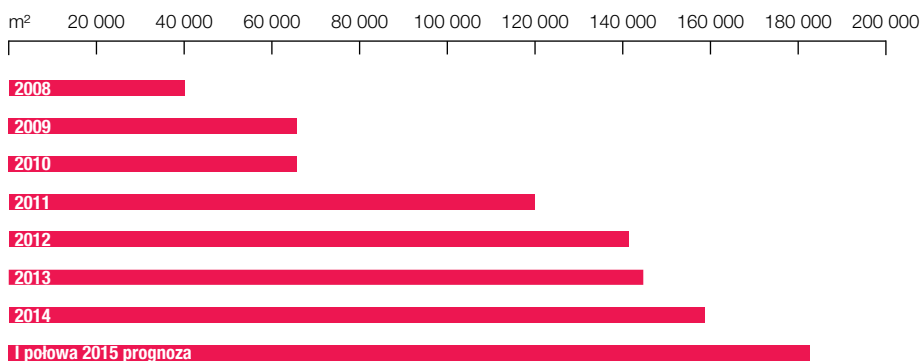
Wykres 1.
Nieruchomości
magazynowe w Polsce
(IV kwartał 2014 roku)

Źródło: Knight Frank



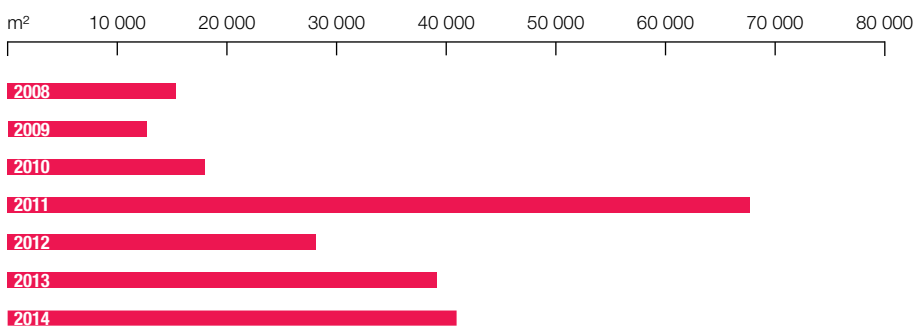
Wykres 2.
Zasoby
nieruchomości
magazynowych
w Krakowie

Źródło: Knight Frank



Wykres 3.
Roczny popyt
w Krakowie

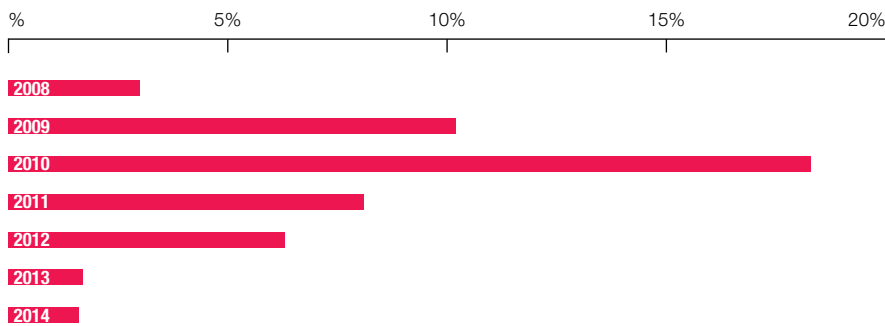
Źródło: Knight Frank



Wykres 4.
Wskaźnik
pustostanów
w Krakowie*

Źródło: Knight Frank

* stan na koniec roku





Rok 2014 okazał się rekordowy pod względem podaży realizowanej powierzchni magazynowej w Polsce. Tendencja wzrostowa widoczna była również w Krakowie. Pod koniec 2014 roku w budowie znajdowały się dwa projekty o łącznej powierzchni 24 000 m². Kraków-Kokotów Logistic Centre (12 600 m²) to inwestycja BTS dla 7R Logistic, natomiast Goodman Kraków Airport Logistics Centre, faza druga inwestycji, jest projektem spekulacyjnym. Zgodnie z informacjami dostarczonymi przez deweloperów, prace nad wyżej wymienionymi projektami zakończą się w pierwszej połowie 2015 roku.

Dodatkowo, inwestorzy zabezpieczyli już tereny inwestycyjne pod nowe projekty w Krakowie. Banki ziemi umożliwią im wybudowanie ponad 200 000 m² nowej powierzchni magazynowej w regionie, z czego ponad 60% będzie stanowiło rozbudowę istniejących projektów. Rozpoczęcie nowych inwestycji będzie zależało w głównej mierze od zainteresowania potencjalnych najemców oraz panujących warunków gospodarczych.

Biorąc pod uwagę bardzo niski wskaźnik pustostanów, deweloperzy będą zachęcani do inwestowania w projekty spekulacyjne ze względu na duże prawdopodobieństwo podpisania umów najmu typu pre-let.

Oczekuje się, że taka tendencja będzie obserwowana we wszystkich regionach Polski, w tym również w Krakowie, gdzie dostępność powierzchni magazynowej jest niewielka.

Popyt

Dzięki pozytywnej sytuacji na rynku magazynowym oraz ożywionej aktywności najemców, pod koniec 2014 roku niemal cała powierzchnia oferowana w nowoczesnych obiektach logistycznych była wynajęta. W ciągu 12 miesięcy całkowity wolumen transakcji w regionie wyniósł około 40 900 m² (jedynie 2% całkowitego popytu w Polsce, co jest konsekwencją lokalnego charakteru tego rynku). Wśród transakcji najmu powierzchni magazynowej w Krakowie dominowały nowe umowy, w ramach których wynajmowano powierzchnię od 500 m² do 11 200 m² (66% wszystkich transakcji zawartych w Krakowie) oraz ekspansje na 13 900 m² (34%). (Wykres 3, tabela 1)

Pod względem nowoczesnych zasobów, krakowski rynek magazynowy jest jednym z najmłodszych i zarazem najmniejszych spośród największych ośrodków w Polsce. Niezaprzeczalne zalety miasta to przede wszystkim atrakcyjna lokalizacja pomiędzy Europą Zachodnią oraz krajami Europy Wschodniej, a także dostępność międzynarodowych dróg o znaczeniu europejskim przebiegających przez Kraków. Jednak ze względu na stosunkowo wysokie ceny gruntów przemysłowych, ograniczoną liczbę dostępnych niezagospodarowanych działek oraz dogodnie połączenia z tańszym regionem, tj. sąsiednim Górnym Śląskiem, w którym jest największy regionalny zasób magazynowy w Polsce, Kraków nie jest postrzegany jako atrakcyjna lokalizacja logistyczna dla inwestycji o dużej skali. Dalszy rozwój infrastruktury może wzmocnić rolę regionu jako obszaru logistycznego, jednak niezależnie od tego oczekuje się, że rynek magazynowy utrzyma w Krakowie swój lokalny charakter.

Podaż

Pod koniec 2014 roku nowoczesne zasoby powierzchni magazynowej na wynajem w Krakowie wynosiły około 159 000 m² (2% zasobów w całej Polsce – udział w polskim rynku pozostał niezmienny). Większość powierzchni magazynowej (61% zasobów logistycznych Krakowa) zlokalizowana jest w granicach administracyjnych miasta. Pozostałe niemal 40% znajduje się w sąsiednich gminach, tj. Modlniczka, Skawina, Olkusz i Jawornik.

Rynek nieruchomości magazynowych w Krakowie zdominowany jest przez kompleksy należące do firmy Goodman (44% udziału w rynku), MG Logistics (16% zasobów w Krakowie) oraz Logicor, europejską platformę logistyczną funduszu Blackstone (13% udziału w rynku). Łącznie firmy te posiadają 73% podaży obiektów magazynowych w regionie. Nieruchomości należące do Logicor (Blackstone) zostały sprzedane przez dewelopera Panattoni w III kwartale 2014 roku. Pozostałe zasoby są w posiadaniu inwestorów takich jak Małopolska Agencja Rozwoju Regionalnego (MARR), RB Logistics oraz Biuro Inwestycji Kapitałowych (BIK). (Wykres 1)

W 2014 roku na rynku magazynowym w Krakowie aktywność deweloperów była ograniczona. Jedynie projekt Goodman Kraków Airport Logistic Centre oferujący 11 400 m² powierzchni magazynowej został zakończony w IV kwartale 2014 roku. Projekt został wybudowany na zasadach spekulacyjnych, jednak obecnie jest w pełni wynajęty. (Wykres 2)

Pustostany

Wolumen niewynajętej powierzchni magazynowej w Krakowie, jeden z najmniejszych w całej Polsce, pod koniec 2014 roku wynosił 2 500 m² (co oznacza wskaźnik pustostanów na poziomie 1,6%). Porównując do IV kwartału 2013 roku, odnotowano spadek tego wskaźnika o 0,1 pp. Istniejące pustostany były oferowane w ramach jednego kompleksu – Business Park Cracovia-Jawornik. Z uwagi na fakt, że projekty magazynowe znajdujące się w fazie realizacji są już w pełni wynajęte (jeden projekt typu BTS i jeden spekulacyjny z podpisaną umową pre-let), należy oczekiwać dalszego spadku wskaźnika pustostanów w Krakowie dopóki deweloperzy nie ukończą nowych inwestycji realizowanych spekulacyjnie. (Wykresy 4, 5)

Stawki czynszów

Miesięczne stawki czynszu za wynajem powierzchni magazynowej w Krakowie zależą od wielu czynników: lokalizacji projektu (dostępność infrastruktury drogowej, odległość od centrum miasta), specyfikacji technicznej (np. wysokość magazynu, liczba doków załadunkowych, nośność podłogi), okresu wynajmu oraz wielkości wynajmowanej powierzchni.

W związku z tym, że większość nowoczesnych magazynów położona jest w granicach administracyjnych miasta i są to niewielkie obiekty oferujące powierzchnię typu SBU (Small Business Units), Kraków pozostaje drugą najdroższą lokalizacją w Polsce (zaraz po Strefie I w Warszawie). Aktualnie czynsze wywoławcze za dostępną nowoczesną powierzchnię wahają się pomiędzy 4-4,8 EUR/m²/miesiąc – są to stawki w jedynym kompleksie w Krakowie oferującym powierzchnię do wynajęcia, tj. Business Park Cracovia-Jawornik. Wszystkie projekty typu „big-box”, zarówno istniejące, jak i w trakcie realizacji, są w pełni wynajęte.

Ograniczone zasoby, niski poziom wskaźnika pustostanów, jedynie dwa projekty w trakcie budowy, które są już w pełni wynajęte oraz zbyt duża odległość dla lokalnych najemców od tańszych lokalizacji magazynowych to czynniki, których konsekwencją może być presja na wzrost stawek czynszów w Krakowie.

Wykres 5.
Wskaźnik
pustostanów
w Krakowie
w 2014 roku

Źródło: Knight Frank

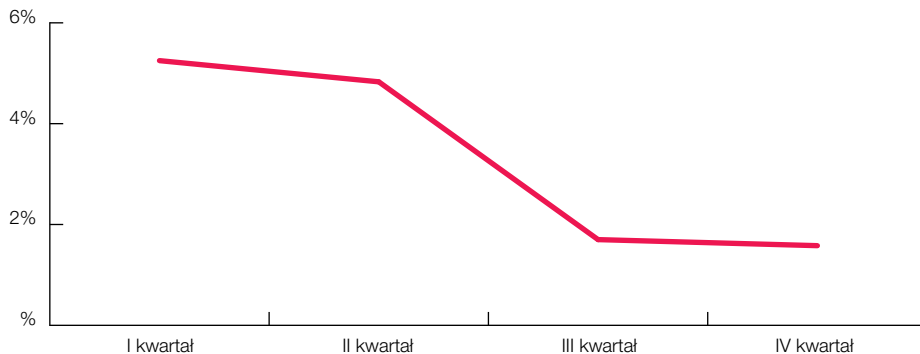


Tabela 1.
Wybrane największe
transakcje najmu
powierzchni
magazynowych
w Krakowie
w ostatnich latach

Źródło: Knight Frank

Nazwa projektu	Deweloper	Najemca	Powierzchnia (m ²)/ rodzaj umowy	Data transakcji
Krakow Airport Logistics Centre	Goodman	KMC Services	13 000/ekspansja	2014
Krakow Airport Logistics Centre	Goodman	(poufny)	11 200/nowa umowa	2014
Krakow Airport Logistics Centre	Goodman	Bonito.pl	4 100/nowa umowa	2014
Centrum Logistyczne Krakow II	BIK S.A.	G4 Garage	2 700/nowa umowa	2014
Krakow Kokotów Logistic Centre	7R Logistic	7R Solution	20 000/pre-let	2013
Panattoni Park Krakow	Panattoni	(poufny)	3 500/renegocjacja	2013
BIK Krakow Logistic Centre II	Biuro Inwestycji Kapitałowych (BIK)	(poufny)	2 500/nowa umowa	2013
Krakow Airport Logistics Centre	Goodman	DB Schenker Logistics	4 400/ekspansja	2012
Krakow Airport Logistics Centre	Goodman	Valeo Service Eastern Europe	16 700/pre-let	2011
Krakow Airport Logistics Centre	Goodman	Schenker	7 000/pre-let	2011
Olkusz Logistics Centre	RB Logistics	Iron Mountain Polska	4 200/pre-let	2011



PIERWOTNY RYNEK MIESZKANIOWY

Wyniki budownictwa mieszkaniowego

Według wstępnych danych Urzędu Statystycznego w Krakowie, od stycznia do grudnia 2014 roku w stolicy Małopolski oddano do użytku 7 361 mieszkań, czyli ponad 4,5% więcej niż przed rokiem i ponad 7,8% więcej niż przed dwoma laty. Począwszy od 2010 roku liczba oddawanych mieszkań systematycznie rośnie. W sumie w ciągu pięciu lat w Krakowie oddano ponad 30 800 mieszkań, a w ostatnich dziesięciu latach łącznie ponad 63 850 mieszkań. Wynik z roku 2014 jest więc wyższy od średniej z ostatnich dziesięciu lat o prawie 1 000 mieszkań. (Wykres 1)

Od 2010 roku na wysokim poziomie utrzymuje się wskaźnik informujący o liczbie mieszkań, których budowa się rozpoczęła. W 2014 roku inwestorzy rozpoczęli budowę 9 266 mieszkań, czyli ponad 7% więcej niż rok wcześniej. W ciągu pięciu lat rozpoczęto budowę ponad 45 500 mieszkań.

Od 2010 roku maleje natomiast liczba mieszkań, na które wydano pozwolenia na budowę. W roku 2014 wydano pozwolenia na budowę 5 591 mieszkań, czyli ponad 25% mniej niż przed rokiem.

W 2014 roku w Krakowie mieszkania do użytku oddawali tylko inwestorzy dwóch typów. Dominowały mieszkania na sprzedaż i wynajem (realizowane przez deweloperów), które stanowiły 85% całej puli oddanych mieszkań. 15% mieszkań oddali inwestorzy indywidualni, natomiast w ramach innych form budownictwa (spółdzielczego, zakładowego, komunalnego, społecznego czynszowego) nie oddano ani jednego mieszkania.

Rozkład inwestycji

Według danych portalu Dominium.pl, pod koniec grudnia 2014 roku najwięcej – bo aż 41% wszystkich krakowskich inwestycji oferowano w Podgórzu. Zbliżoną do siebie liczbę inwestycji notowano w Śródmieściu (22%) i Krowodrzy (24%). Podobnie jak w minionych latach, najmniej inwestycji oferowano w Nowej Hucie, gdzie zlokalizowano ich ok. 13%. W stosunku do roku poprzedniego zmalał procentowy udział inwestycji realizowanych w Krowodrzy, nieznacznie wzrosły natomiast udziały Śródmieścia i Nowej Huty. (Wykres 2)

Rozkład mieszkań

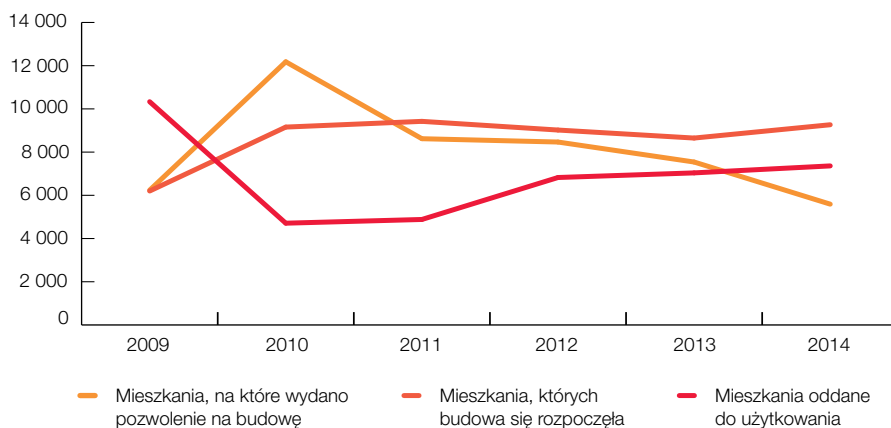
Pod koniec IV kwartału 2014 roku w bazie portalu Dominium.pl było ponad 7 480 mieszkań oferowanych przez krakowskich deweloperów. Zakładając, że w pozostałej ofercie rynku znajdowało się ok. 15% więcej lokali, ogólną pulę oferowanych w mieście mieszkań oszacować można na ok. 8 600.

Według danych Dominium.pl najwięcej mieszkań (łącznie prawie 40% całej oferty) oferowano w trzech dzielnicach: Podgórze (XIII), Prądnik Biały (IV) i Grzegórzki (II). Dużo mieszkań było w sprzedaży także w Dębnikach (VIII), Czyżynach (XIV), Prądniku Czerwonym (III), Bieżanowie-Prokocimiu (XII), Podgórzu Duchackim (XI) i Starym Mieście (I). Łącznie w powyższych dziewięciu dzielnicach oferowanych było 83% wszystkich lokali, a w pozostałych dzielnicach tylko 17%. Najmniej liczną ofertę mieszkań zanotowano w trzech nowohuckich dzielnicach: Bieńczyce (XVI), Wzgórza Krzesławickie (XVII), Nowa Huta (XVIII) – łącznie niespełna 1,5% ofert. (Tabela 1)

Wykres 1.

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania, mieszkań, na które wydano pozwolenie na budowę oraz mieszkań, których budowę rozpoczęto w Krakowie w latach 2009-2014

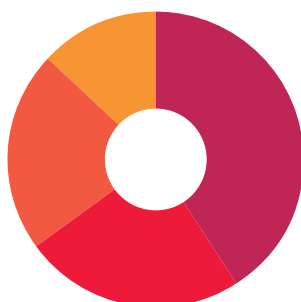
Źródło: Opracowano na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Krakowie



Wykres 2.

Rozkład oferowanych inwestycji mieszkaniowych w Krakowie (XII 2014)

Źródło: Dominium.pl

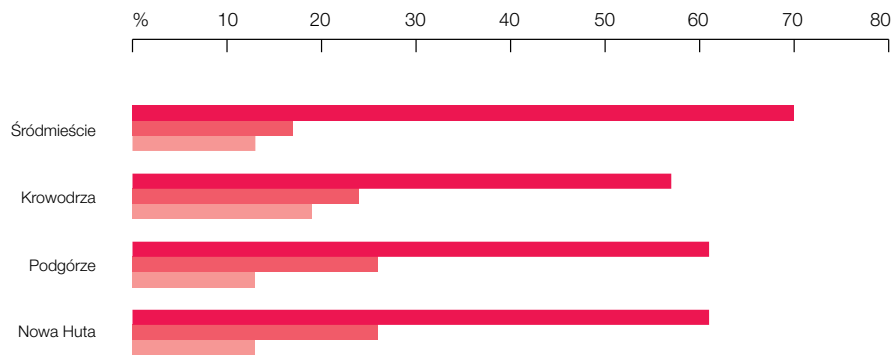


Wykres 3.

Rozkład oferowanych mieszkań w Krakowie (XII 2014)

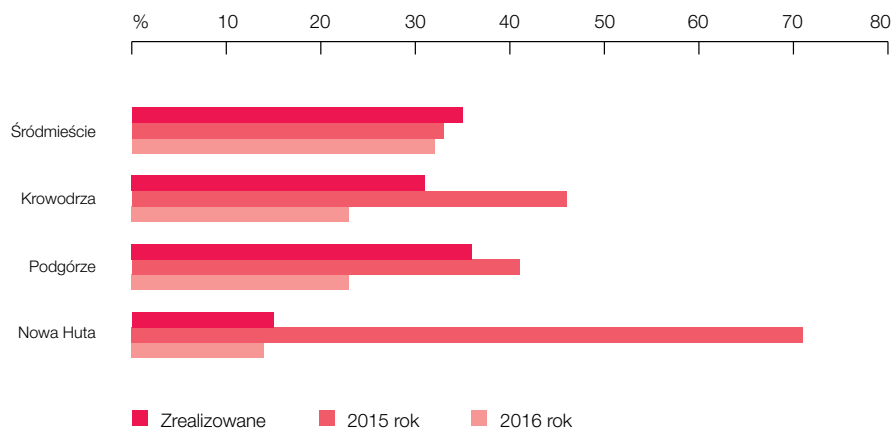
Źródło: Dominium.pl





Wykres 4.
Rozkład inwestycji
w Krakowie
według terminów
realizacji (XII 2014)

Źródło: Dominium.pl



Wykres 5.
Rozkład mieszkań
w Krakowie
według terminów
realizacji (XII 2014)

Źródło: Dominium.pl

Wśród obszarów Krakowa dominowało Podgórze, w którym zlokalizowano ponad 40% wszystkich oferowanych mieszkań. Najmniej mieszkań sprzedawano w Nowej Hucie (nieco ponad 14%). W środku stawki plasowały się Śródmieście i Krowodrza z udziałami odpowiednio na poziomie prawie 25% i 20%. W stosunku do roku poprzedniego spadły udziały Podgórza, wzrosły natomiast wszystkich pozostałych obszarów. (Wykres 3)

Terminy realizacji inwestycji

Pod koniec grudnia 2014 roku wśród inwestycji z ofertą mieszkań dominowały te ze statusem „zrealizowane” lub terminem realizacji przewidzianym do końca roku – inwestycji takich było ok. 62%. Na rok 2015 zapowiadano realizację 24% inwestycji, a w roku kolejnym 14%. Najwięcej zrealizowanych inwestycji zlokalizowanych było w Śródmieściu, a najmniej w Krowodrzy. Rok wcześniej inwestycji zrealizowanych było w skali całego miasta ponad 70%. (Wykres 7)

Terminy realizacji mieszkań

W stosunku do sytuacji sprzed roku, pod koniec grudnia 2014 roku w ofercie deweloperów obniżył się udział gotowych mieszkań. Lokali takich było 32%, podczas gdy w grudniu 2013 roku – aż 45%. W ofercie dominowały mieszkania z terminem realizacji w 2015 roku (44%). Na rok kolejny zaplanowano realizację 24% mieszkań. (Wykres 8)

Procentowo najwięcej gotowych mieszkań (ok. 35%) znajdowało się w Śródmieściu i Podgórzu, a najmniej (niepełna 15%) – w Nowej Hucie, gdzie oferowano natomiast procentowo najwięcej mieszkań (71%) z terminem realizacji w roku 2015. Obszarem, w którym prawie po równo rozłożyła się pula mieszkań zrealizowanych oraz tych z terminem realizacji w 2015 i 2016 roku, było Śródmieście. W stosunku do roku 2013 udział mieszkań gotowych do odbioru najbardziej zmalał w Krowodrzy. W grudniu 2014 roku mieszkań takich było nieco ponad 30%, podczas gdy rok wcześniej prawie 57%. (Wykres 5)

Struktura cen

W grudniu 2014 roku w krakowskiej ofercie mieszkaniowej dominowały lokale kosztujące między 5 a 7 tys. PLN/m². Mieszkań takich było 63%. Drugi przedział cenowy: 7-9 tys. PLN/m² reprezentowało ok. 25% krakowskiej oferty, a ok. 8% – najtańsze mieszkania, których cena nie przekraczała 5 tys. PLN/m². Proporcjonalnie najmniej (4%) było mieszkań, za które nabywcom przyszło zapłacić ponad 9 tys. PLN/m². Z uwagi na praktykę niepodawania ceny ofertowej w części droższych lokalizacji, należy założyć, że udział mieszkań najdroższych jest realnie nieco większy. (Wykres 9)

Poziom cen w dzielnicach

W grudniu 2014 roku najwyższe średnie ceny zanotowano w dzielnicy Stare Miasto (I). Średnio ceny mieszkań sięgały tam prawie 11 tys. PLN/m², choć w wybranych, luksusowych projektach – nawet do 15 tys. PLN/m². Drugą w kolejności najdroższą krakowską dzielnicą był Zwierzyniec (VII), gdzie za m² mieszkania trzeba było zapłacić średnio o ok. 1 tys. PLN mniej niż w Starym Mieście. Bronowice (VI), Grzegórzki (II) i Krowodrza (V) to trzy dzielnice, w których średnie ceny zawierały się w przedziale 7-8 tys. PLN/m². Na drugim biegunie cen znajdowały się dwie nowohuckie dzielnice: Nowa Huta (XVIII) i Wzgórze Krzesławickie (XVII) oraz Swoszowice (X). Średnie ceny mieszkań w tych lokalizacjach nie przekraczały 5 tys. PLN/m². W czterech kolejnych nowohuckich i podgórskich dzielnicach: Mistrzejowice (XV), Bieżanów-Prokocim (XII), Bieńczyce (XVI), Podgórze Duchackie (XI) notowano średnie ceny z przedziału 5-6 tys. PLN/m².

Średnie ceny z przedziału 6-6,8 tys. PLN/m² występowały na obszarach dzielnic: Łagiewniki-Borek Fałęcki (IX), Czyżyny (XIV), Prądnik Czerwony (III), Prądnik Biały (IV), Dębniki (VIII) i Podgórze (XIII).

Średnia cena 1 m² nowego mieszkania, wyznaczona jako średnia z cen w dzielnicach, wyniosła w grudniu 2014 roku 6 574 PLN i była o 1,1% niższa niż rok wcześniej. Choć ceny w poszczególnych dzielnicach zmieniały się w ciągu 12 miesięcy w różnych kierunkach, co było wynikiem dużego napływu nowych projektów i wyprzedaży starych ofert, można uznać, że w skali całego miasta średnia cena utrzymała się na stabilnym poziomie.

Rozkład mieszkań według liczby pokoi

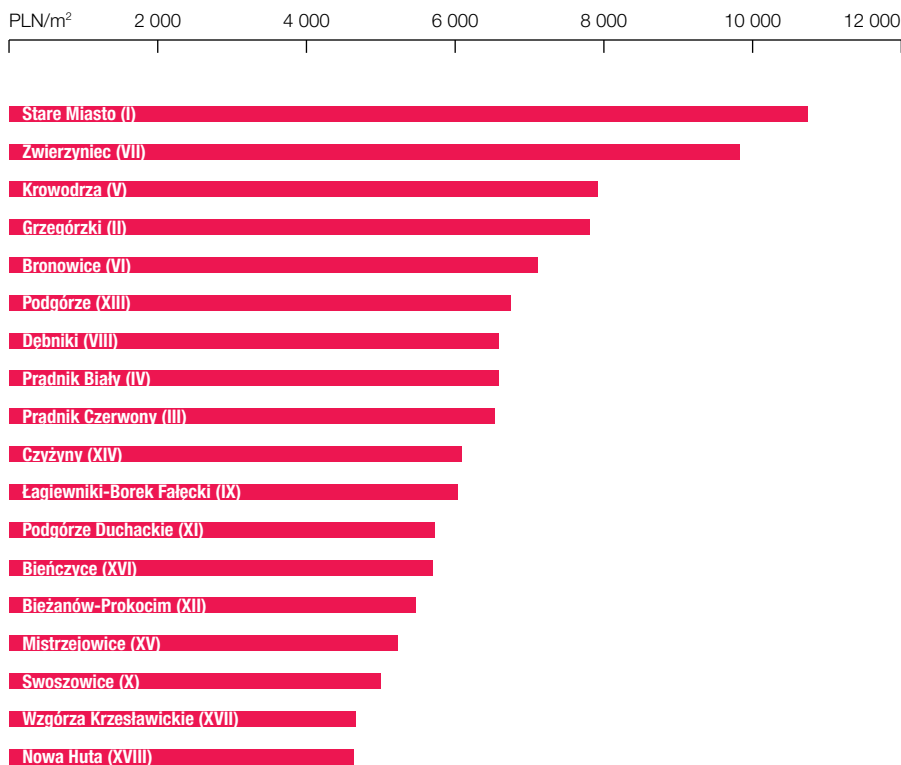
W strukturze oferowanych w grudniu 2014 roku mieszkań dominowały 2- i 3-pokojowe, które łącznie stanowiły prawie 80% oferty. Strukturę mieszkań uzupełniały lokale jednopokojowe z udziałem ponad 13% i 4-pokojowe (6%). Niespełna 1% oferowanych lokali stanowiły mieszkania z większą niż 4 liczbą pokoi.

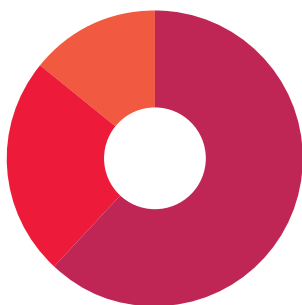
Rozkład mieszkań według metrażu

Wykres prezentujący rozkład oferowanych mieszkań według powierzchni pokazuje wyraźnie, że w ofercie krakowskiego rynku najwięcej jest mieszkań mieszczących się w przedziale 41-50 m² i 51-60 m². (Wykres 11) Łącznie mieszkania tej wielkości stanowią dokładnie połowę całej oferty. Porównywalne do siebie udziały mają mieszkania mniejsze (31-40 m²) i większe o kilka m² (61-70 m²), stanowią one po około 15% oferty. Udziały pozostałych przedziałów metrażów mają mniejsze znaczenie i nie przekraczają kilku procent oferty.

Wykres 6.
Średnia cen ofertowych nowych mieszkań w dzielnicach Krakowa (XII 2014)

Źródło: Dominium.pl

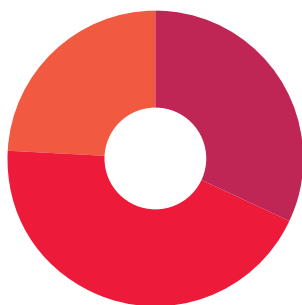




Zrealizowane	62%
2015 rok	24%
2016 rok	14%

Wykres 7.
Terminy realizacji
inwestycji
w Krakowie (XII 2014)

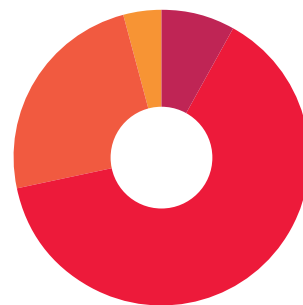
Źródło: Dominium.pl



Zrealizowane	32%
2015 rok	44%
2016 rok	24%

Wykres 8.
Terminy realizacji
mieszkań
w Krakowie (XII 2014)

Źródło: Dominium.pl



do 5 tys. PLN/m ²	8%
5-7 tys. PLN/m ²	63%
7-9 tys. PLN/m ²	25%
ponad 9 tys. PLN/m ²	4%

Wykres 9.
Struktura cen ofertowych
mieszkań w Krakowie
(XII 2014)

Źródło: Dominium.pl

Dzielnica	Udział (%)
Stare Miasto (I)	5,7
Grzegórzki (II)	11,8
Prądnik Czerwony (III)	7,5
Prądnik Biały (IV)	12,3
Krowodrza (V)	3,8
Bronowice (VI)	2,8
Zwierzyńiec (VII)	1,0
Dębniki (VIII)	9,2
Łagiewniki-Borek Fałęcki (IX)	2,0
Swoszowice (X)	1,9
Podgórze Duchackie (XI)	6,1
Bieżanów-Prokocim (XII)	6,8
Podgórze (XIII)	14,9
Czyżyny (XIV)	8,7
Mistrzejowice (XV)	4,1
Bieżanów (XVI)	1,0
Wzgórze Krzesławickie (XVII)	0,1
Nowa Huta (XVIII)	0,3

Tabela 1.
Rozkład oferowanych
mieszkań
w dzielnicach
Krakowa (XII 2014)

Źródło: Dominium.pl

Podsumowanie

Rok 2014 cechował się dużym napływem nowej oferty mieszkaniowej i jednocześnie wysokim poziomem sprzedaży. Dzięki równoważeniu się podaży i popytu nie notowano znaczących zmian cen, a średnia cena metra kwadratowego mieszkań wyznaczona na podstawie średnich cen w dzielnicach zmieniła się tylko w bardzo niewielkim stopniu. Na koniec roku 2014 w ofercie deweloperów pozostało jednak więcej mieszkań niż rok wcześniej, co – w zależności od podaży w pierwszych miesiącach 2015 roku – może wpływać na ruchy cen w kolejnych kwartałach.

Dobra koniunktura kształtowana była przez stabilne ceny, niskie stopy procentowe i w części wspierana także przez dopłaty z programu „Mieszkanie dla młodych”. W ciągu roku w ofercie inwestorów pojawiło się coraz więcej lokalizacji i ofert spełniających kryteria tego rządowego programu.

W 2014 roku w Krakowie oddano najwięcej mieszkań od początku bieżącej dekady. Warto podkreślić, że w roku tym mieszkania oddawali tylko deweloperzy i inwestorzy indywidualni. Na wysokim poziomie utrzymała się także liczba mieszkań, których budowa się rozpoczęła. Duży spadek odnotowano natomiast w liczbie wydawanych pozwoleń na budowę, co może skutkować ograniczeniem podaży w kolejnych kwartałach i latach.

Podobnie jak w minionych latach, najwięcej inwestycji i mieszkań oferowanych było na obszarze Podgórza, a najmniej w Nowej Hucie. Obserwować można znaczną koncentrację oferowanych mieszkań w kilku dzielnicach. Ponad 80% wszystkich ofert mieszkaniowych zlokalizowanych jest w dziewięciu krakowskich dzielnicach.

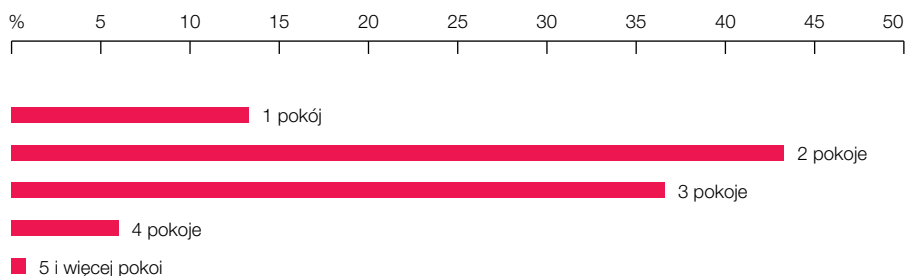
W 2014 roku spadł procentowy udział gotowych do odbioru mieszkań i inwestycji zrealizowanych. Procentowo najmniej gotowych mieszkań znajdowało się w Nowej Hucie, a najwięcej w Podgórzu i Krowodrzy.

Okolo 80% oferowanych mieszkań miało dwa lub trzy pokoje, a połowa lokali mieściła się w przedziale metrażu od 41 do 60 m².

Pod koniec grudnia 2014 roku najwięcej krakowskich mieszkań mieściło się w przedziale cenowym 5-7 tys. PLN/m², a prawie 90% wszystkich lokali kosztowało między 5 a 9 tys. PLN/m². Najdroższymi dzielnicami w mieście są od lat Stare Miasto (I) i Zwierzyniec (VII), na drugim biegunie cenowym znalazły się Nowa Huta (XVIII) i Wzgórze Krzesławickie (XVII).

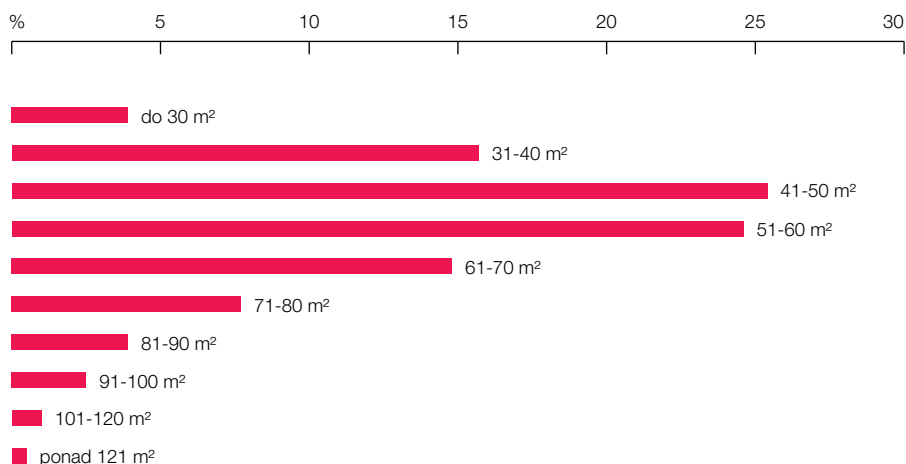
Wykres 10.
Rozkład mieszkań
według liczby pokoi
(XII 2014)

Źródło: Dominium.pl



Wykres 11.
Rozkład
mieszkań według
metrażu (XII 2014)

Źródło: Dominium.pl





WTÓRNY RYNEK MIESZKAŃ – CENY OFERTOWE

Rok 2014 w Krakowie był dla wtórnego rynku nieruchomości – biorąc pod uwagę średnie ceny ofertowe – okresem stabilnym, z odnotowaną delikatną tendencją wzrostową, która wyhamowała pod koniec roku. Tym samym dysproporcja między średnią cen ofertowych z pierwszego i ostatniego kwartału wyniosła w badanym okresie zaledwie 177 PLN. W I kwartale 2014 roku za zakup mieszkania z rynku wtórnego trzeba było zapłacić średnio 6 787 PLN/m², natomiast w IV kwartale było to 6 964 PLN/m². Niewielka tendencja wzrostowa była odbiciem ogólnej sytuacji na rynku nieruchomości w Krakowie, a jednocześnie oznacza zmianę w stosunku do lat ubiegłych, w których odnotowywaliśmy nieznaczne spadki cen mieszkań z rynku wtórnego. (Wykres 1)

Dla przypomnienia: w roku 2013 ceny ofertowe mieszkań z rynku wtórnego spadły o niespełna 3%, w roku 2012 było to 4%, w 2011 obniżka wyniosła 2,6%.

Na taką sytuację wpływ miało kilka czynników. Niewątpliwie jednym z najważniejszych była poprawa ogólnej koniunktury na lokalnym rynku nieruchomości. Najbardziej wymownym potwierdzeniem tego jest chociażby rekordowa sprzedaż lokali mieszkalnych odnotowana w stolicy Małopolski w 2014 roku.

Dodatkowym stymulatorem, który zachęcał osoby planujące zakup mieszkania do podejmowania decyzji o zaciągnięciu kredytu i zakupie, był zapewne fakt, że od 1 stycznia 2014 roku wymagany wkład własny dla wszystkich zaciągających kredyty wynosił 5%. Nie może zatem dziwić, że w związku z tym osoby, które nie dysponowały odpowiednimi oszczędnościami, przyspieszały swoje decyzje zakupowe, aby zdążyć sfinalizować transakcje jeszcze przed początkiem roku 2015 (od tego momentu bowiem wymagany wkład własny wynosi 10%). Sytuacja ta w sposób szczególny dotyczyła osób planujących zakup mieszkania z rynku wtórnego. Bezpośredni wpływ na to miał fakt, że właśnie ta grupa nabywców nie mogła liczyć na pokrycie wymaganego nowelizacją Rekomendacji S wkładu własnego dopłatą w ramach programu „Mieszkanie dla Młodych”. Warto przypomnieć, że ten rządowy program, w przeciwieństwie do swojego poprzednika, czyli „Rodziny na Swoim”, nie obejmuje mieszkań z tzw. drugiej ręki. W 2014 roku osoby zamierzające kupić mieszkanie z rynku wtórnego mogły czuć z tego powodu dodatkową presję.

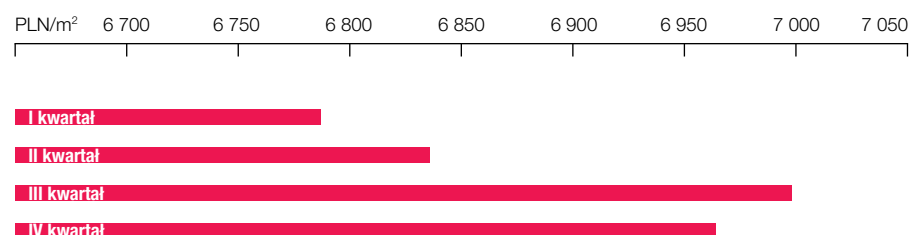
Pozostając w temacie programu „Mieszkanie dla Młodych”, trzeba zaznaczyć również, iż ustawa o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez ludzi młodych sprawia, że rynek mieszkań wtórnych pozostaje poza zasięgiem zainteresowań osób, które poszukiwania swojego wymarzonego mieszkania podporządkowały temu, aby znaleźć lokal kwalifikujący się do rządowego dofinansowania. Dlatego dla tej grupy klientów (a przypomnijmy, że nabywcy do 35. roku życia stanowią najbardziej liczną grupę kupujących mieszkania) rynek wtórny nie będzie w żaden sposób atrakcyjną opcją.

Rok 2014 nie przyniósł natomiast niespodzianek, jeżeli chodzi o kształtowanie się średnich cen ofertowych w poszczególnych dzielnicach miasta. Niezmiennie najdroższym obszarem pozostawała dzielnica Stare Miasto, w której mieszkania oferowane były do sprzedaży średnio za 9 167 PLN/m². Trzeba jednak pamiętać, że jest to obszar

Krakowa, który rządzi się innymi prawami niż pozostałe rejony miasta. Spora część tutejszej oferty z rynku wtórnego to apartamenty zlokalizowane w ścisłym centrum (w obrębie Plant) lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie. Stąd ich ceny, ze względu na nietypowy charakter samych inwestycji, jak też prestiż miejsca, odbiegają znacząco od średnich cen dla całego miasta. Do grupy najdroższych dzielnic Krakowa, poza Starym Miastem, należą Zwierzyńiec i Krowodrza. Średnie ceny ofertowe lokali z rynku wtórnego wyniosły tam w 2014 roku odpowiednio 8 608 oraz 7 749 PLN/m². Wysoki poziom cen utrzymywał się również w dzielnicach najbardziej popularnych wśród osób kupujących mieszkania, czyli w Bronowicach (7 613 PLN/m²), Grzegórkach (7 567 PLN/m²) oraz Dębnikach (6 732 PLN/m²). Na uwagę pod tym względem zasługuje również Podgórze – obszar Krakowa, który w ostatnich latach przeżywa intensywny rozwój. Realizowane tu inwestycje, nie tylko mieszkaniowe prowadzone przez deweloperów, ale także infrastrukturalne oraz te z zakresu realizacji obiektów handlowo-usługowych czy użyteczności publicznej, sprawiają, że ta część miasta staje się coraz bardziej atrakcyjna dla osób poszukujących mieszkania. Dlatego nie może dziwić fakt, że wzrost atrakcyjności Podgórza przekłada się również na wzrost średnich cen mieszkań zlokalizowanych w jego granicach. W roku 2014 średnia cena ofertowa mieszkań z tzw. drugiej ręki wyniosła tu 6 724 PLN/m². Dla porównania, rok wcześniej było to 6 310 PLN/m², czyli o 414 PLN/m² mniej. Warto również wspomnieć, że do dzielnic, w których średnia cena ofertowa utrzymywała się na poziomie powyżej 6 000 PLN/m², należały Prądnik Biały i Prądnik Czerwony. Za 1 m² lokali z tzw. drugiej ręki trzeba było zapłacić w tych częściach miasta odpowiednio: 6 646 oraz 6 531 PLN/m². Do najtańszych obszarów niezmiennie należały dzielnice położone na wschodzie Krakowa: Wzgórza Krzesławickie (5 300 PLN/m²), Prokocim-Bieżanów (5 557 PLN/m²), Bieżanów (5 567 PLN/m²) oraz Mistrzejowice (5 721 PLN/m²). (Wykres 2)

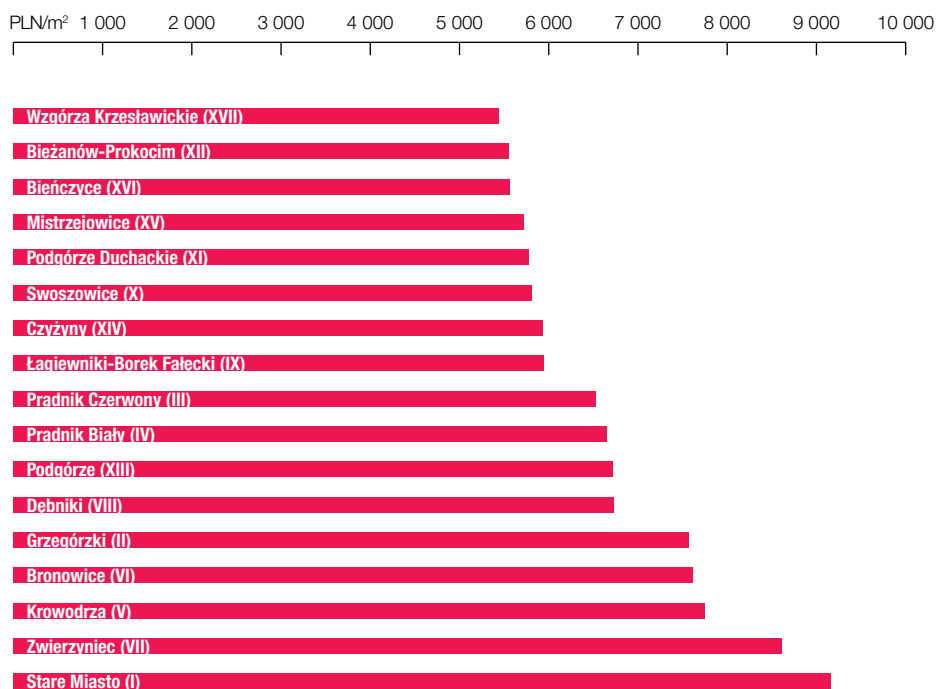
Wykres 1.
Średnie ceny ofertowe mieszkań z rynku wtórnego w poszczególnych kwartałach 2014 roku

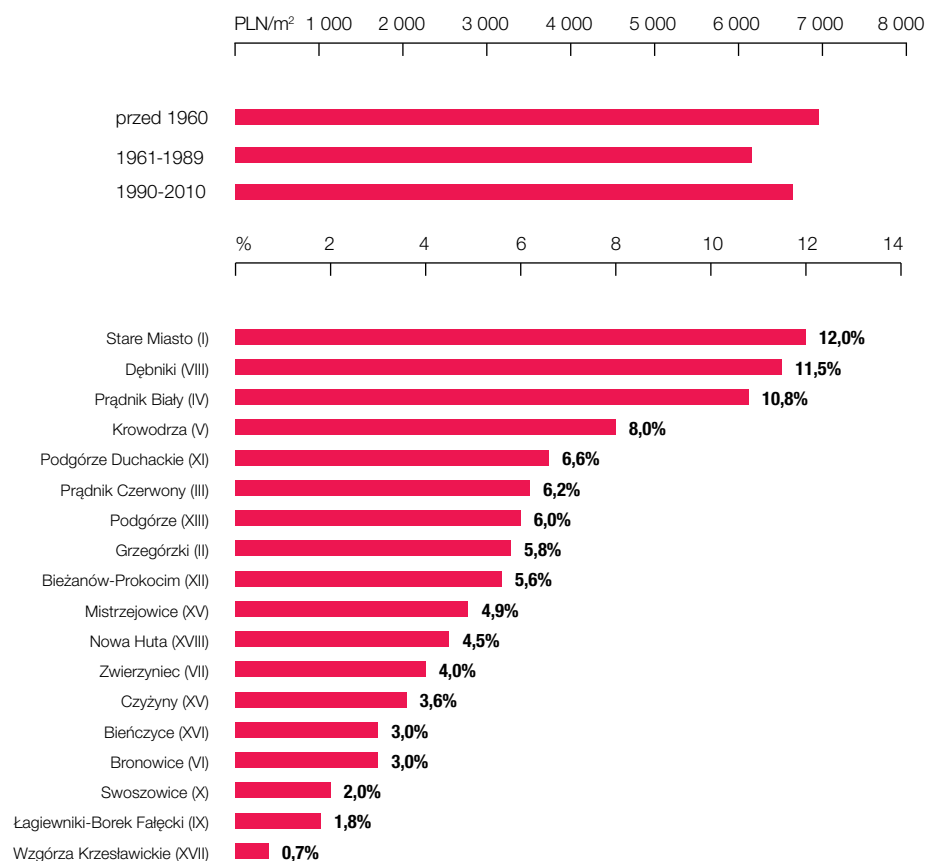
Źródło: Dane z portalu KRN.pl



Wykres 2.
Średnie ceny ofertowe mieszkań z rynku wtórnego w dzielnicach Krakowa

Źródło: Dane z portalu KRN.pl





Wykres 3.
Średnie ceny ofertowe mieszkań z rynku wtórnego z uwzględnieniem roku budowy
Źródło: Dane z portalu KRN.pl

Wykres 4.
Podaż mieszkań z rynku wtórnego w poszczególnych dzielnicach
Źródło: Dane z portalu KRN.pl

Ceny mieszkań z rynku wtórnego w Krakowie w dużym stopniu uzależnione były od roku budowy obiektu. W roku 2014 do najdroższych należały te w budynkach wzniesionych przed 1960 rokiem. Wynika to przede wszystkim z faktu, że są to w dużej mierze zabytkowe kamienice zlokalizowane w centrum miasta. Średnia cena lokali z tego segmentu wyniosła w ubiegłym roku 6 935 PLN/m². Warto jednak zaznaczyć, że analiza nie uwzględnia najdroższych apartamentów, których ceny znacząco przekraczały kwotę 10 000 PLN/m². Do najtańszych mieszkań, jeżeli pod uwagę weźmiemy rok budowy, zaliczały się w 2014 roku mieszkania w obiektach wznoszonych w latach 1961-1989. Jest to spowodowane tym, że są to w dużej mierze lokale mieszczące się w obiektach wznoszonych w technologii wielkiej płyty, która nie cieszy się dużą popularnością wśród kupujących. Ponadto bardzo często są to obiekty zlokalizowane w dużych blokowiskach, poza ścisłym centrum Krakowa. Średnia cena mieszkań z tego segmentu wyniosła w 2014 roku 6 145 PLN/m². (Wykres 3)

W 2014 roku najwięcej ofert sprzedaży mieszkań z rynku wtórnego pojawiło się w dzielnicach: Stare Miasto (12%), Dębniki (11,5%) oraz Prądnik Biały (10,8%). Są to obszary, w których podaż mieszkań z rynku wtórnego jest największa od kilku lat. Te same obszary miasta były liderami pod względem wielkości podaży zarówno w roku 2013, jak i 2012.

Na przeciwnym biegunie znalazły się z kolei: Wzgórza Krzesławickie (0,7%), Łagiewniki-Borek Fałęcki (1,8%) oraz Swoszowice (2%). Niska podaż mieszkań z rynku wtórnego w tych częściach Krakowa jest związana z tym, że są to obszary charakteryzujące się niskim poziomem zabudowy wielorodzinnej – w dużym stopniu dominuje tu bowiem zabudowa jednorodzinna. (Wykres 4)

Zdecydowanie największą część oferty z rynku wtórnego stanowią w stolicy Małopolski mieszkania 2-pokojowe. W 2014 roku lokale z tej grupy obejmowały 39% całkowitej oferty. Na drugiej pozycji były mieszkania 3-pokojowe (32%). Najmniejszy wybór miały z kolei osoby planujące zakup mieszkania 1-pokojowego bądź 4-pokojowego lub większego. Takie lokale stanowiły w 2014 roku odpowiednio 13,5 oraz 15,5% całkowitej oferty z rynku wtórnego w Krakowie. (Wykres 5)



Wykres 5.
Podaż mieszkań w Krakowie ze względu na liczbę pokoi
Źródło: Dane z portalu KRN.pl

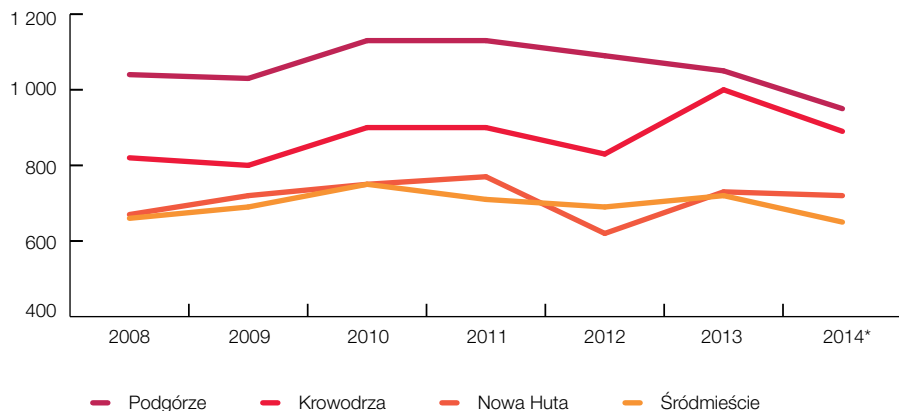


WTÓRNY RYNEK MIESZKAŃ – CENY TRANSAKCYJNE

Najwięcej mieszkań na krakowskim rynku wtórnym sprzedawanych jest w największej obszarowo jednostce ewidencyjnej – Podgórzu. Od lat, na obszarze tej dawnej dzielnicy buduje się blisko połowę wszystkich realizowanych przez deweloperów mieszkań, które z czasem zasilają rynek wtórny, zwiększając wolumen transakcji w tym segmencie rynku. Najmniej mieszkań sprzedaje się na obszarach: Śródmieścia – z powodu wysokich cen – oraz Nowej Huty, gdzie buduje się obecnie najmniej mieszkań. Zła konotacja Nowej Huty nadal powoduje, że jest to niechętnie wybierana do zamieszkania część miasta, mimo bazy ogromnej liczby mieszkań wybudowanych w latach 50. i 60. ubiegłego wieku. (Wykres 1)

Po bardzo dobrym 2013 roku, kiedy sprzedawano prawie tak wiele mieszkań jak w czasie wyjątkowo dobrej koniunktury przypadającej na lata 2010-2011, już w 2014 roku liczba sprzedanych na rynku wtórnym mieszkań wyraźnie spadła: o 8% w stosunku do roku poprzedniego. To efekt konkurencji ze strony rynku pierwotnego, który w minionym roku zarzucił rynek mieszkaniowy ogromną liczbą nowych inwestycji i stał się mocno konkurencyjny cenowo dla rynku wtórnego. Różnica średnich cen sprzedaży pomiędzy mieszkaniami nowymi a używanymi wynosiła średnio 500 PLN/m², co powodowało, że dokładając ok. 8% do ceny zakupu mieszkań z rynku wtórnego, nabywcy mogli się cieszyć nowym mieszkaniem o podobnych parametrach powierzchniowych i lokalizacyjnych. Do spadku zainteresowania mieszkaniami z drugiej ręki przyczyniła



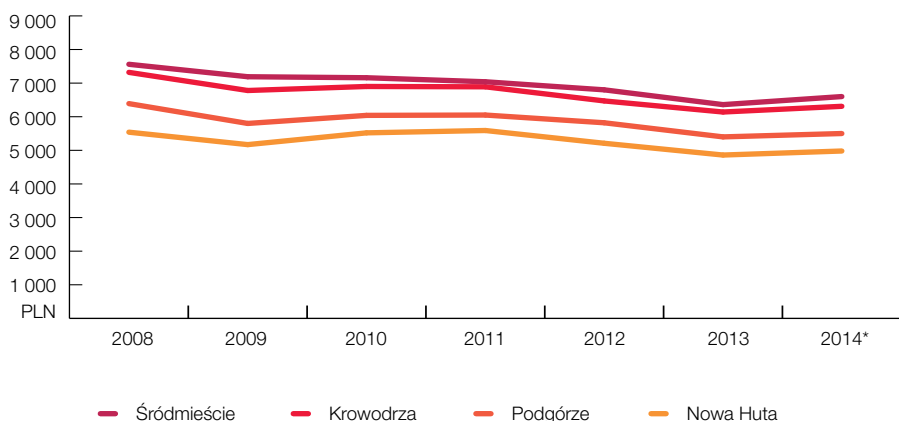


Wykres 1.

Liczba transakcji na wtórnym rynku mieszkań

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

* wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych



Wykres 2.

Średnia cena 1 m² mieszkania na rynku wtórnym

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

* wielkości oszacowane na podstawie niepełnych danych

się także polityka państwa polegająca na dopłacie młodym członkom społeczeństwa do nowych mieszkań – w rządowym programie „Mieszkanie dla młodych” (MdM) – co najmniej 10% ceny w tanim budownictwie, co pokrywało różnicę w wartościach pomiędzy mieszkaniami nowymi i starymi, faworyzując te pierwsze.

Ocenę atrakcyjności poszczególnych obszarów Krakowa widać po średnich cenach, jakie uzyskuje się za lokale na obszarze dawnych czterech dzielnic. Największe zainteresowanie, a w konsekwencji – najwyższe ceny, notuje się w Śródmieściu i Krowodrzy. Niższe ceny osiąga się w Podgórzu, a tradycyjnie najtaniej jest w Nowej Hucie. (Wykres 2)

W 2014 roku nastąpiło odbicie cen transakcyjnych. Na obszarze wszystkich dzielnic uległy one podwyższeniu w stosunku do 2013 roku. Jednak skala podwyżek była niewielka, ledwo zauważalna.

Rok 2014 był trzecim, na przestrzeni ostatnich lat, gdy średnia cena nabywanych lokali, mimo wzrostu, nadal utrzymywała się poniżej granicy 300 tys. PLN za lokal.

Średnia cena jednostkowa 1 m² ze wszystkich sprzedanych lokali na rynku wtórnym w 2014 roku wzrosła o ok. 2% w stosunku do roku poprzedniego, wynosząc nadal wyraźnie poniżej 6 tys. PLN/m². Niewielka tendencja wzrostowa była widoczna na wszystkich obszarach miasta, jednak w różnym wymiarze. Wyraźniej wzrosły ceny w obszarach Śródmieścia i Krowodrzy, podczas gdy w Podgórzu i Nowej Hucie wzrosty średnich cen były ledwo zauważalne.

Łącznie, dla całego miasta, średnia powierzchnia nabywanego na rynku wtórnym lokalu, w 2014 roku wyniosła, podobnie jak w roku poprzednim: 49 m². Świadczy to o ciągle dużej sile nabywczej kupujących, przy utrzymujących się nadal niskich cenach.

Na rynku wtórnym, podobnie jak w poprzednich latach, handlowano głównie małymi mieszkaniami. Duże mieszkania stosunkowo rzadko są przedmiotem obrotu rynkowego.

W 2014 roku transakcje lokalami o powierzchni powyżej 65 m² stanowiły 14% wszystkich transakcji, a sprzedaż lokali powyżej 100 m² to tylko niewiele ponad 2% całości rynku. Taki stan trwa od dłuższego czasu i trudno będzie go zmienić, gdyż obecnie buduje się głównie lokale o niewielkich powierzchniach, które z czasem zasilą rynek wtórny, powodując utrzymanie się obecnych tendencji. (Wykres 3)

Pochodną zmniejszenia liczby transakcji na rynku wtórnym w 2014 roku był malejący obrót, który spadł do najniższego od 8 lat poziomu. Beneficjentem zwiększonego popytu na mieszkania został w Krakowie rynek pierwotny, na którym w 2014 roku sprzedano ponad dwa razy więcej mieszkań niż na rynku wtórnym. Jeszcze nigdy dotąd w historii rynku nieruchomości w Krakowie ta relacja nie była tak niekorzystna dla rynku wtórnego. (Wykres 4)

Podsumowanie

Zanotowano rekordowy popyt wewnętrzny na mieszkania, jednak w Krakowie skumulował się on na rynku pierwotnym. Rynek wtórny zanotował najniższe obroty od 8 lat.

Na obszarze wszystkich dzielnic sprzedawano głównie małe mieszkania, klienci zamożniejsi preferowali rynek pierwotny.

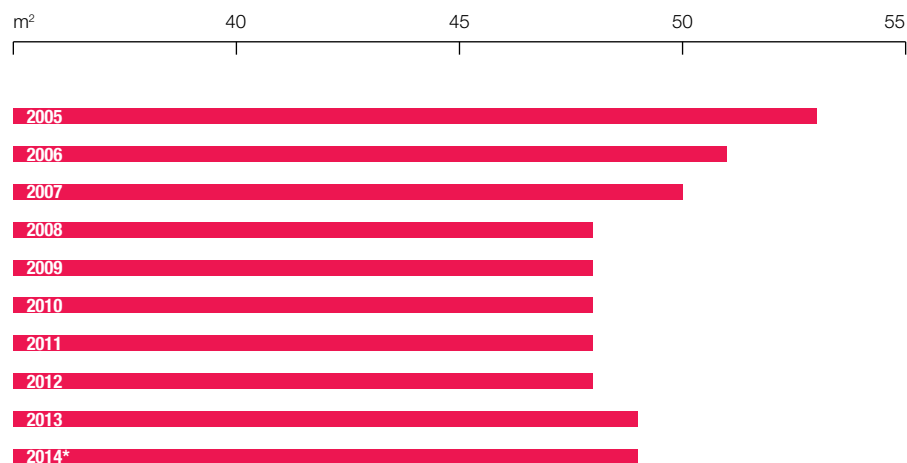
Rządowy program „Mieszkanie dla młodych” z dopłatami do nowych mieszkań oraz zwiększenie konkurencyjności rynku deweloperskiego doprowadziły do słabych wyników sprzedaży na rynku wtórnym. Te czynniki będą nadal kreowały ten rynek w 2015 roku. Mimo słabej sprzedaży, zanotowano – w stosunku do 2013 roku – niewielkie wzrosty cen mieszkań używanych: wyraźniejsze w dzielnicach droższych i ledwo zauważalne w tańszych częściach miasta.

W 2015 roku rynek wtórny mieszkań w Krakowie powinien być stabilny cenowo. Bariery wzrostu cen są zbyt silne, aby doprowadziły do wyraźnej aprecjacji obecnych poziomów cenowych.

Wykres 3.
Średnia powierzchnia
lokalu mieszkalnego
na rynku wtórnym
w Krakowie

Źródło: Instytut Analiz Monitor
Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

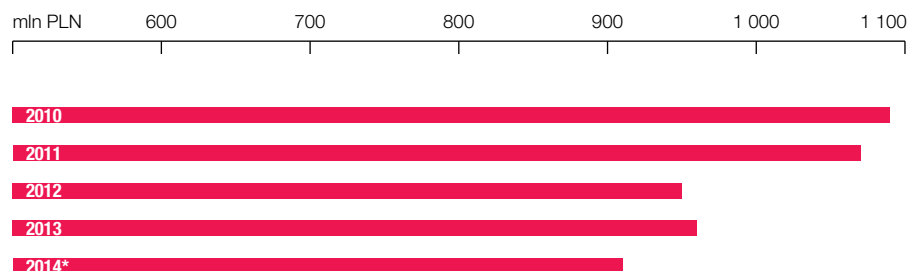
* wielkości oszacowane na
podstawie niepełnych danych



Wykres 4.
Obrót na wtórnym
ryнку mieszkań

Źródło: Instytut Analiz Monitor
Rynku Nieruchomości – mnrn.pl

* wielkości oszacowane na
podstawie niepełnych danych





Krajowy Rynek Nieruchomości

WYNAJEM MIESZKAŃ I DOMÓW

Rynek najmu mieszkań w Krakowie od lat cechuje się stabilnością cen. Ich nieznaczne wahania występują w okresie wakacyjnym, kiedy to popyt ze strony potencjalnych wynajmujących (w Krakowie tę grupę stanowią w dużej mierze studenci) jest ograniczony. Po wykluczeniu czynników sezonowych okazuje się, że stawki za wynajem lokali mieszkalnych w Krakowie w 2014 roku – podobnie jak w ubiegłych latach – utrzymywały się na stabilnym poziomie. To potwierdzenie tego, iż najem w stolicy Małopolski jest na tyle ustabilizowany, że pozostaje mało podatny na zmiany zachodzące na rynku. Co istotne, w 2014 roku nie odnotowano również dużych różnic w stosunku do poprzednich lat.

Za wynajem najpopularniejszych mieszkań 2-pokojowych trzeba było w badanym okresie zapłacić średnio 1 420 PLN. Dla porównania wartość ta w 2013 roku wyniosła 1 466 PLN. Z kolei najemcy mieszkań 1-pokojowych w roku 2014 musieli liczyć się z wydatkiem rzędu 1 069 PLN. Z przyczyn oczywistych do najdroższych należały mieszkania 3- i 4-pokojowe. Są to lokale o większej powierzchni, a w przypadku ostatniej z wymienionych grup – często mieszkania o podwyższonym standardzie, położone w centralnych, czyli uznawanych za najbardziej atrakcyjne, częściach miasta.

Za najem takich mieszkań w 2014 roku w Krakowie trzeba było zapłacić odpowiednio: 1 678 oraz 2 201 PLN.

(Wykres 1)

Stabilność cen najmu mieszkań w Krakowie potwierdza analiza średnich stawek w poszczególnych kwartałach 2014 roku z uwzględnieniem liczby pokoi. Tylko w III kwartale w przypadku wszystkich lokali uwzględnionych w analizie odnotowane zostały widoczne spadki cen. Wynika to z tego, że III kwartał to okres wakacyjny, a więc czas, kiedy poza Krakowem przebywa największa grupa najemców, czyli studenci. W tym okresie właściciele mieszkań są skłonni do obniżania stawek za wynajem, tylko po to, aby znaleźć na ten okres najemców do swojego lokalu. Perspektywa mniejszych dochodów z tytułu najmu jest bowiem dla nich bardziej korzystna w porównaniu z opcją, że przez trzy miesiące wakacyjne ich mieszkanie pozostaje niewynajmowane.

Sklonność do obniżania cen wiąże się również z faktem, że poza stratami wynikającymi z nieopłacania przez najemców tzw. odstępnego, każdy właściciel musi liczyć się z koniecznością regulowania w tym okresie tzw. kosztów stałych, do których zaliczyć należy między innymi opłaty administracyjne. Po okresie niższego popytu na mieszkania do wynajęcia w sezonie wakacyjnym, w IV kwartale 2014 roku sytuacja na rynku najmu wróciła do normy, a ceny na nowo osiągnęły poziom sprzed okresu wakacyjnego. (Wykres 2)

Bardzo ważnym kryterium decydującym o poziomie średnich cen za wynajem mieszkań w Krakowie jest lokalizacja. Jak się okazuje, średnie stawki najmu w poszczególnych rejonach administracyjnych Krakowa różnią się od siebie nawet o kilkaset złotych. Do najdroższych należą mieszkania zlokalizowane w centralnych częściach miasta. Wśród dzielnic należących do tej

grupy wymienić należy Stare Miasto, Zwierzyńiec i Grzegórzki. W pierwszej z wymienionych średnia cena za najem lokalu mieszkalnego w analizowanym okresie wyniosła 1 721 PLN, a to oznacza, że była o 54 PLN wyższa niż w roku poprzedzającym. W Zwierzyńcu, czyli dzielnicy, która zajęła drugie miejsce w zestawieniu, najemcy płacili średnio 1 645 PLN. W Grzegórkach stawka ta w 2014 roku wyniosła natomiast 1 587 PLN. W grupie najdroższych dzielnic, jeżeli brać pod uwagę średnie ceny najmu, pozostają także Bronowice (1 505 PLN), Krowodrza (1 502 PLN) oraz Dębniki (1 425 PLN). Warto zwrócić uwagę, że stosunkowo wysokimi stawkami za najem lokali mieszkalnych charakteryzują się obszary miasta chętnie wybierane przez studentów. W tej grupie wymienić należy wspomniane już Dębniki, w których zlokalizowana jest spora część wydziałów Uniwersytetu Jagiellońskiego, czy Bronowice. (Wykres 3)

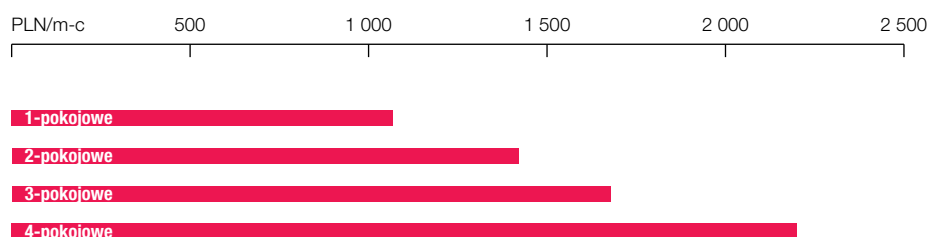
Analiza podaży mieszkań do wynajęcia wskazuje, że największa liczba lokali pojawiła się w 2014 roku w dzielnicy Prądnik Biały. Mieszkania w tej lokalizacji przeznaczone na wynajem stanowiły ponad 13% całkowitej oferty w 2014 roku. Na drugim miejscu pod względem podaży znalazła się Krowodrza (12%), a na trzecim Dębniki (11,8%). Dobry wynik pod tym względem odnotowały także takie części administracyjne miasta jak Prądnik Czerwony (9%) oraz Stare Miasto (8,8%).

Na przeciwnym biegunie, z najmniejszą liczbą lokali do wynajęcia w 2014 roku, znajdowały się dzielnice najbardziej oddalone od centrum miasta – Wzgórza Krzesławickie, Swoszowice oraz Łagiewniki-Borek Fałęcki. Warto podkreślić również, że są to rejon, w których nie występuje intensywna zabudowa wielorodzinna – tu często dominantą są domy jednorodzinne. (Wykres 4)

Wykres 1.

Średnie stawki najmu mieszkań w 2014 roku

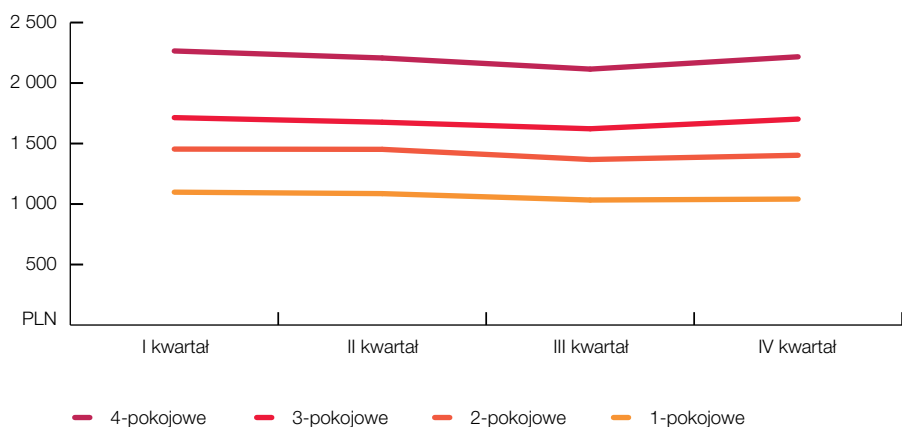
Źródło: Dane portalu KRN.pl

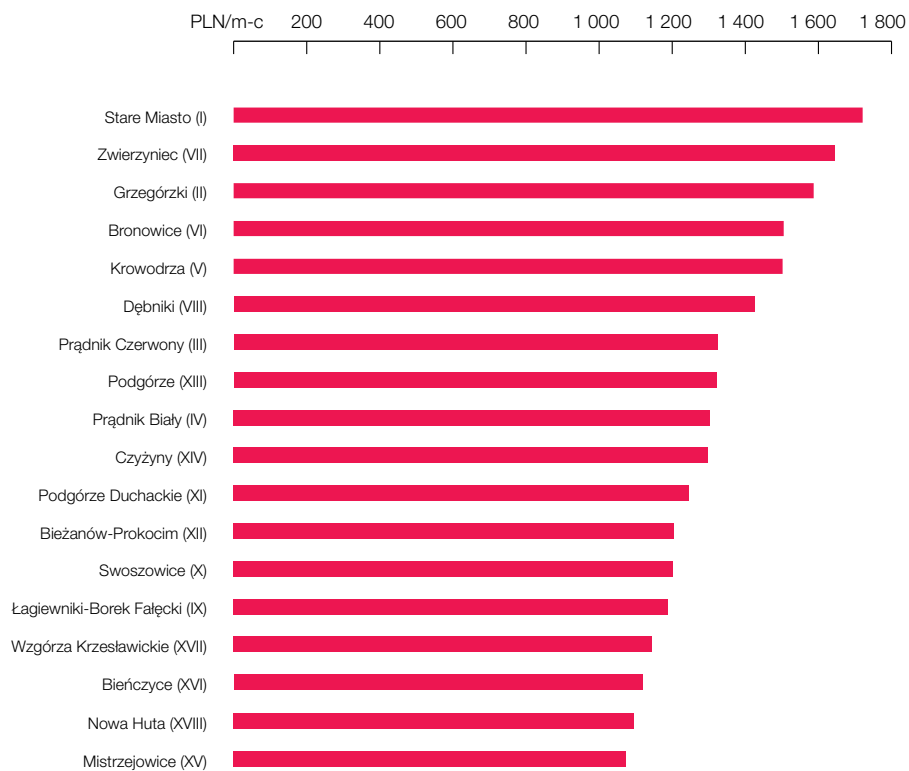


Wykres 2.

Zmiany średnich cen najmu mieszkań z uwzględnieniem liczby pokoi w poszczególnych kwartałach 2014 roku

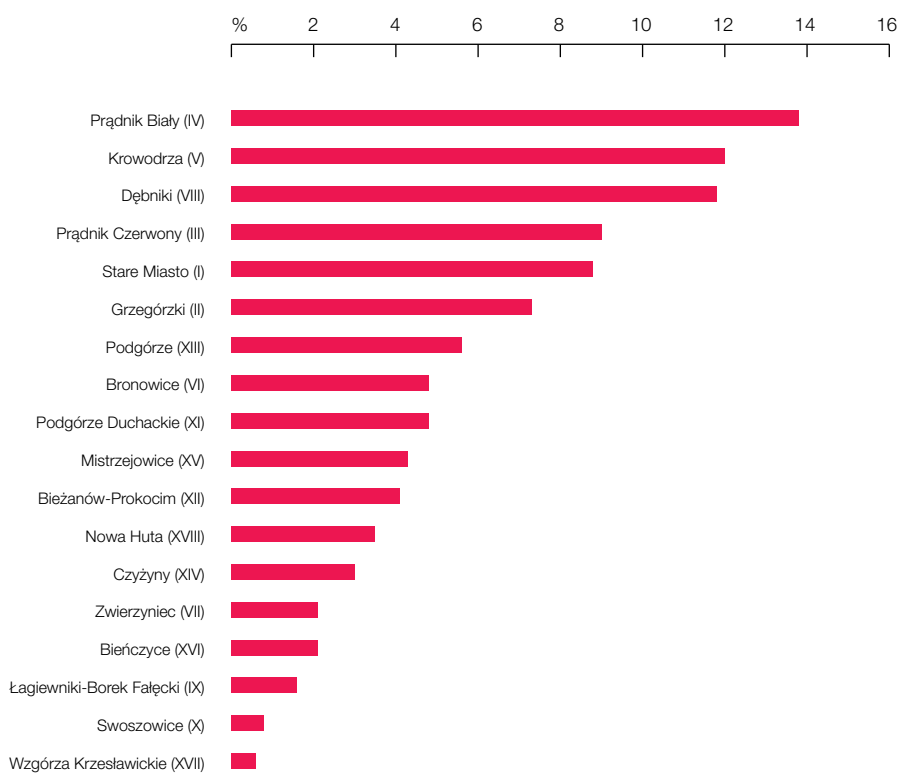
Źródło: Dane portalu KRN.pl





Wykres 3.
Średnie ceny najmu
mieszkań z podziałem
na dzielnice

Źródło: Dane portalu KRN.pl



Wykres 4.
Podaż mieszkań
na wynajem
w poszczególnych
dzielnicach
w 2014 roku

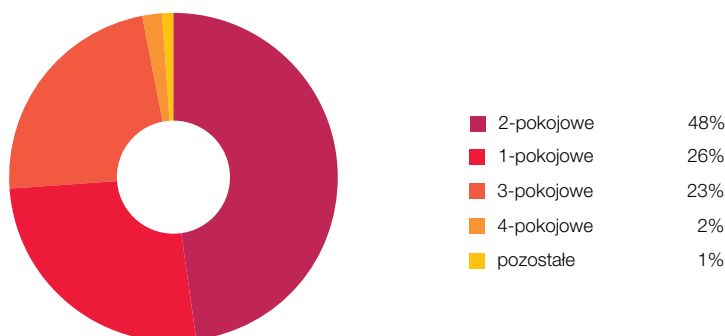
Źródło: Dane portalu KRN.pl

Podobnie jak w poprzednich latach do największej grupy w ofercie mieszkań do wynajmu w Krakowie należały mieszkania 2-pokojowe. Analiza struktury podaży wskazuje, że tego typu lokale stanowiły w 2014 roku niemal połowę oferty – 48%. Na drugim miejscu, jednak ze zdecydowanie słabszym wynikiem (26%), znalazły się mieszkania 1-pokojowe. Nieco mniej w krakowskiej ofercie było mieszkań 3-pokojowych (23%). Największe trudności miały osoby, które chciały wynająć lokale 4-pokojowe. Mieszkania z tego segmentu stanowiły bowiem tylko 2% wszystkich lokali oferowanych do wynajmu w 2014 roku. Lokale większe niż 4-pokojowe nie zostały uwzględnione w analizie struktury podaży, gdyż ich udział w ogólnej liczbie ogłoszeń wynosił tylko 1%. (Wykres 5)

Rok 2014 okazał się również okresem stabilnym dla wynajmujących domy w Krakowie, a także w powiecie krakowskim i wielickim. Po obniżkach stawek najmu tego typu nieruchomości odnotowywanych w latach ubiegłych, w 2014 roku byliśmy świadkami stabilizacji cen, a w niektórych przypadkach – ich nieznacznych wzrostów. Za wynajem domu zlokalizowanego w Krakowie w badanym okresie trzeba było zapłacić średnio 3 564 PLN, czyli zaledwie 40 PLN więcej niż w roku 2013. Niewielkie zmiany średnich stawek za wynajem (rok do roku) wystąpiły także w przypadku domów położonych poza granicami Krakowa – w powiecie wielickim i krakowskim. W pierwszym z nich za wynajem domu płacono średnio 2 420 PLN, czyli o 3,5% więcej niż w roku poprzedzającym. Z kolei wynajmujący domy w powiecie krakowskim w 2014 roku musieli liczyć się z wydatkiem na średnim poziomie 2 398 PLN. I w tym przypadku oznacza to wzrost w stosunku do roku 2013, w którym kwota ta wyniosła 2 349 PLN. (Wykres 6)

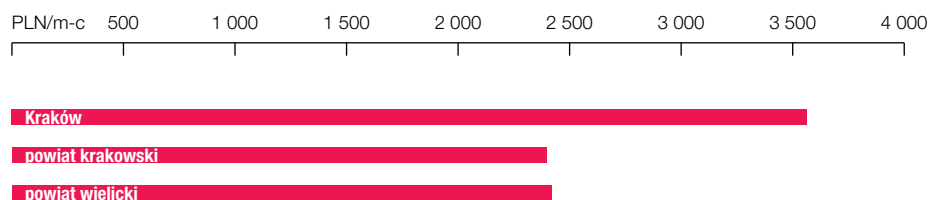
Wykres 5.
Podaż mieszkań
na wynajem
z uwzględnieniem
liczby pokoi
w 2014 roku

Źródło: Dane portalu KRN.pl



Wykres 6.
Stawki za wynajem
domu w Krakowie,
powiecie krakowskim
i wielickim w 2014 roku

Źródło: Dane portalu KRN.pl





KAMIENICE I POWIERZCHNIE ZABYTKOWE

Przedwojenne i zabytkowe centrum Krakowa zabudowane jest kamienicami – piętrowymi budynkami mieszkalnymi dominującymi w miastach od średniowiecza do połowy XX wieku.

Zespoły urbanistyczne kamienic obejmują najstarszą część dzielnicy Śródmieście, Krowodrza i Podgórze. Uznawane za najlepsze lokalizacje w Krakowie, generują najwyższe dochody z czynszów i usług (handel, turystyka i gastronomia), a unikatowość formy jest źródłem prestiżu dla właściciela takiego budynku. Dlatego kamienice zawsze stanowiły odrębny segment rynku nieruchomości inwestycyjnych, z jego własną dynamiką, popytem i podażą. Rynek kamienic najmocniej skorelowany jest z rynkiem mieszkaniowym (a zwłaszcza apartamentowym) oraz z rynkiem powierzchni komercyjnych i rynkiem hotelowo-turystycznym, które najczęściej funkcjonują w tych budynkach.

Obrót

Co roku rejestruje się transakcje kamienicami na obszarze wszystkich trzech przedwojennych dzielnic Krakowa: Śródmieścia, Krowodrzy i Podgórza.

W roku 2014 zawarto 33 sprzedaży całych kamienic oraz 128 transakcji udziałami. Po okresie spadków liczby transakcji mających miejsce od rekordowego roku 2006 do 2009, w latach 2010-2013 szybko rosła liczba zawartych kontraktów kupna-sprzedaży. W ostatnim roku wolumen transakcji całymi kamienicami znowu wzrósł, co odzwierciedla utrzymującą się bardzo dobrą koniunkturę rynku. (Wykres 1)

Rok 2013 był pod względem obrotów rekordowy – takich wyników nie było na rynku od 2009 roku, a rok 2014 niewiele mu ustępował. Inwestorzy wydali aż 200 mln PLN na zakupy, w tym na całe kamienice ponad 130 mln PLN.

Rok 2014 stanowił kontynuację rosnącego zainteresowania inwestycjami w zabytkowe nieruchomości krakowskie, podtrzymanego hossą na rynku apartamentów. Specyfiką tego segmentu rynku jest elastyczny, zmienny popyt dostosowany do koniunktury, w przeciwieństwie do dość sztywnej podaży ofert sprzedaży obiektów zabytkowych.

Podobnie jak na rynkach mieszkaniowym, komercyjnym i hotelowym, także i na rynku kamienic od połowy 2013 roku obserwowany jest duży optymizm inwestorów, czego przykładem są publiczne licytacje kamienic gminnych, w których właśnie od wakacji 2013 roku brało udział nawet 20 licytantów.

Ceny

Lata 2003-2007 to szybki wzrost cen kamienic wynikający z hossy na całym rynku nieruchomości. W 2008 rozpoczęła się korekta i ceny spadały aż do 2012 roku. Ostatnie dwa lata to okres stabilizacji na poziomie z 2010 i 2011 roku (6 800-7 100 PLN/m² p.uż. kamienicy w Śródmieściu). Biorąc pod uwagę jednoczesny wzrost liczby transakcji

może to oznaczać, że rynek osiągnął już najniższy poziom cenowy w 2012 roku, a od tego roku nastąpiła zmiana trendu ze spadkowego na wzrostowy. Obecne ceny kamienic są jeszcze w dalszym ciągu niższe o 30% (ceny nominalne), a po uwzględnieniu inflacji o prawie 40% (ceny realne) od rekordowych notowanych w 2007 roku.

Najwyższa cena zapłacona dotychczas w 2014 roku za kamienicę wyniosła 15,5 mln PLN, przy średniej cenie rynkowej takich nieruchomości równej 4,4 mln PLN. Dla porównania w 2013 roku najdroższa kamienica osiągnęła cenę 25,3 mln PLN, a średnia cena rynkowa nieruchomości wyniosła 5,3 mln PLN.

Immanentną cechą tego rynku jest znaczne zróżnicowanie cen jednostkowych kamienic (2,3 tys. - 12 tys. PLN/m² p.uż.) wynikające z dużych dysproporcji w atrakcyjności lokalizacyjnej (np. ul. Węgierska w Podgórzu i Rynek Główny), w stanie techniczno-użytkowym (od kamienic luksusowych – do pustostanów wymagających kapitalnego remontu) i w wielkości dochodu z najmu (od powierzchni handlowych wynajmowanych po 300-400 PLN/m² – do mieszkań z najemcami płacącymi czynsz regulowany 10-14 PLN/m²). A właśnie oczekiwana stopa zwrotu dla większości inwestorów jest podstawą kalkulacji opłacalnej ceny zakupu kamienicy.

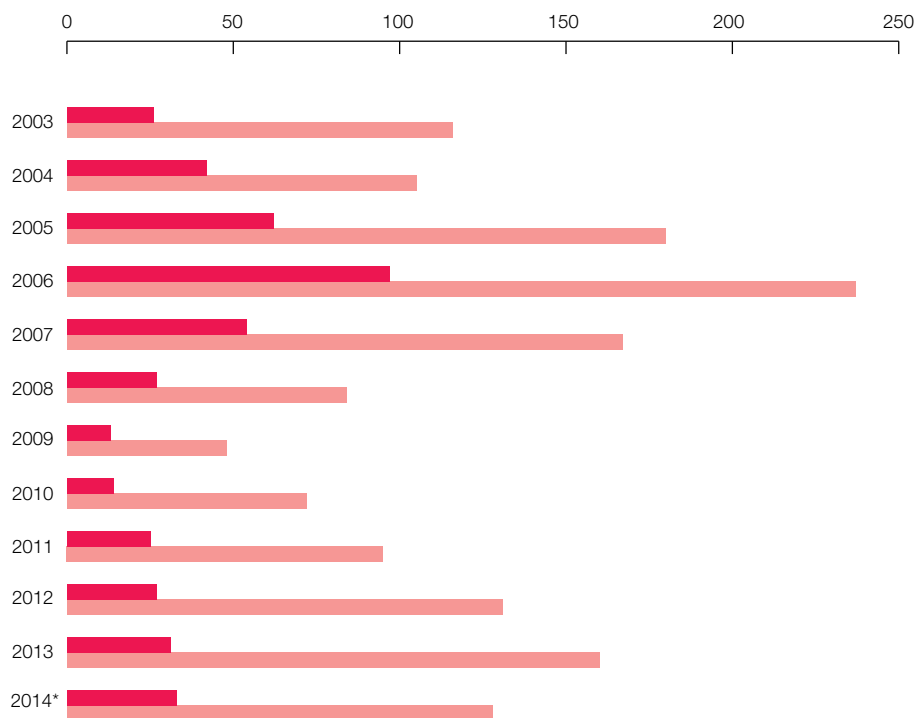
Wykres 1.

Liczba transakcji na rynku kamienic

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrm.pl

* wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych

- Liczba transakcji całymi kamienicami
- Liczba transakcji udziałami w kamienicach



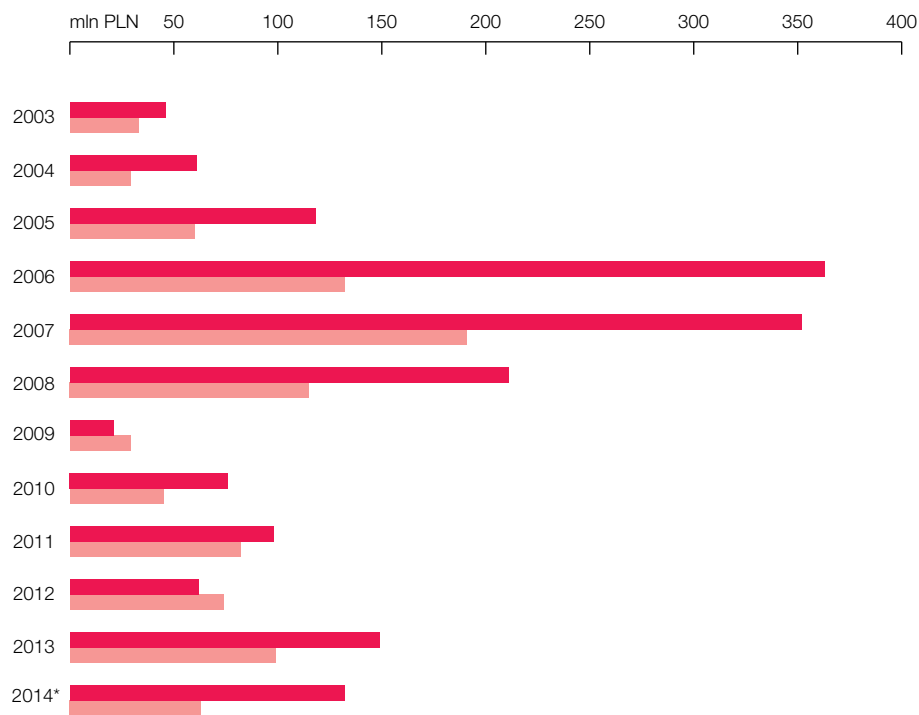
Wykres 2.

Średnia cena 1 m² p.uż. w Śródmieściu

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrm.pl

* wielkości szacowane na podstawie niepełnych danych





Wykres 3.

Obrót rynkowy kamienicami i udziałami w kamienicach

Źródło: Instytut
Analiz Monitor Rynku
Nieruchomości mrn.pl

* wielkości szacowane
na podstawie niepełnych
danych

■ Obrót rynkowy
całymi kamienicami
■ Obrót rynkowy
udziałami
w kamienicach

Popyt

W okresie hossy do 2007 roku wzrastał przede wszystkim popyt zagraniczny.

Np. na Kazimierzu udział obcych inwestorów (głównie z UE i Izraela) w obrocie rynkowym wzrósł z 13% w 2003 roku do 75% w 2008 roku. Od 2009 zainteresowanie kamienicami z ich strony spadało. Obecnie udział kapitału zagranicznego nie przekracza 40%.

Struktura popytu w 2014 roku wskazuje w dalszym ciągu na przewagę inwestorów z branży mieszkaniowej i apartamentowej oraz ograniczony, ale stabilny popyt ze strony rynku hotelowo-turystycznego (zakupy pod hotele, hostele, pensjonaty, gastronomię). Od roku rośnie także presja popytowa inwestorów poszukujących kamienic pod wyróżniające się lokalizacją biura i siedziby firm. O inwestycyjnej atrakcyjności kamienic świadczą nowe inwestycje apartamentowe w centrum miasta, tzw. plomby (uzupełnienie zabudowy pomiędzy istniejącymi kamienicami).

Prognoza

Od połowy 2013 roku na rynek powoli wracają inwestorzy zachęceni niskimi cenami i coraz tańszymi kredytami. Dodatkowo od początku 2014 roku na rynek kamienic oddziałuje dobra koniunktura na rynku luksusowych apartamentów. Dlatego prognozy dla rynku kamienic w Krakowie w krótkiej i średniej perspektywie są optymistyczne. W najbliższym czasie wciąż będzie napływał nowy kapitał krajowy i zagraniczny przyciągany bardzo dobrą „marką” Krakowa jako stolicy turystycznej Polski, a ostatnio także międzynarodowego centrum usług biznesowych i nauki. Przyszłością rynku są deweloperzy sektora mieszkaniowego i branży turystycznej, dzięki którym zabytkowe nieruchomości odzyskują swój dawny blask.



DOMY JEDNORODZINNE W KRAKOWIE

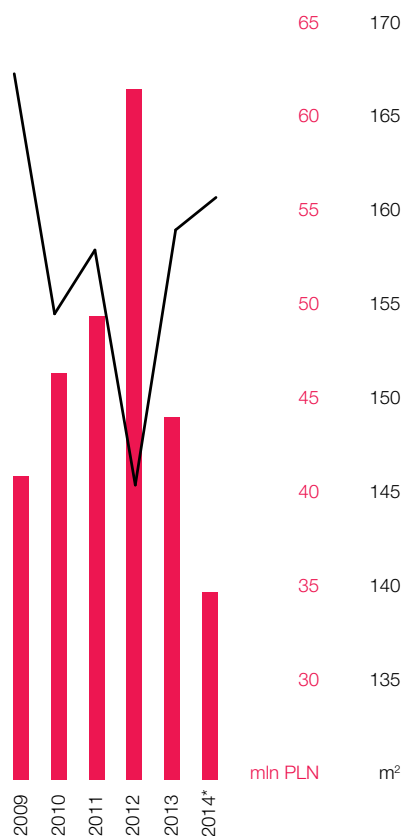
Rynek pierwotny

Analiza rynku pierwotnego w stosunku do lat poprzednich wykazuje, że w tym segmencie rynku nadal widoczny jest spadek obrotów. Duża aktywność deweloperów na rynku mieszkaniowym ogranicza rozwój projektów w segmencie budynków jednorodzinnych. Sytuacja na rynku pogarsza się z roku na rok. Domy – z uwagi na koszty – sprzedawane są bezpośrednio przez deweloperów.

Od 2012 roku nastąpił wyraźny spadek wolumenu obrotów i liczby transakcji. W 2012 roku zanotowano 90 transakcji, co było znaczącym i zaskakującym wzrostem w stosunku do roku 2011, w którym zanotowano 69 transakcji.

Natomiast w 2013 roku liczba transakcji spadła do 75 i wygląda na to, że spadek utrzyma się w 2014 roku. Szacowana liczba transakcji w 2014 roku to 51, przy spadku obrotów z ponad 44 mln PLN do 35 mln PLN. Oznacza to spadek obrotu na poziomie 20%. Po wyraźnym wzroście obrotów w 2012 roku mamy więc do czynienia z utrzymującą się tendencją spadkową. (Wykres 1)

Obserwuje się silne zróżnicowanie w aktywności deweloperów w rozbiciu na dawne dzielnice Krakowa. W ostatnich 3 latach stwierdzono 1 realizację deweloperską w Śródmieściu, przy znikomej aktywności na terenie Nowej Huty – choć w ostatnich dwóch latach pojawiło się po kilka transakcji.



Wykres 1.

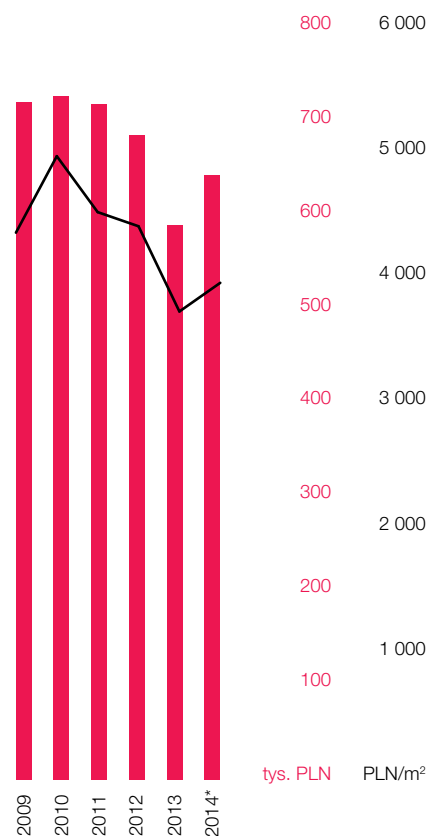
Obrót i średnia powierzchnia domu jednorodzinnego w Krakowie

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

* oszacowano na podstawie niepełnych danych

■ Obrót (młn PLN)

— Średnia p.u.z. domu (m²)



Wykres 2.

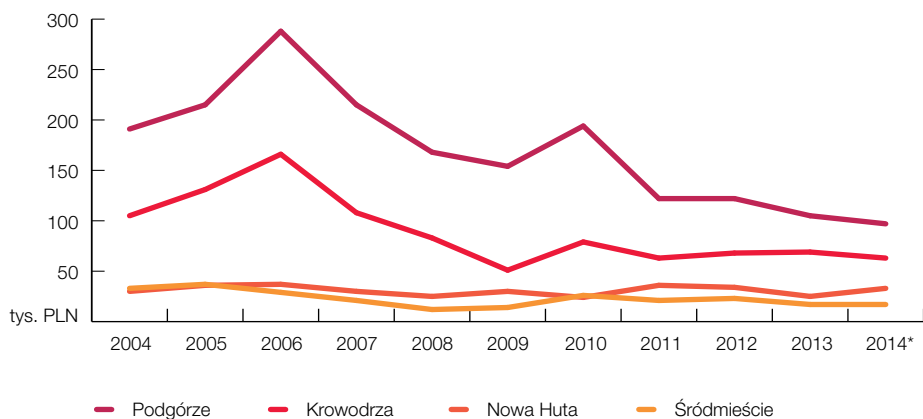
Średnie ceny transakcyjne i średnia cena 1 m² p.u.z.

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

* oszacowano na podstawie niepełnych danych

■ Średnia cena transakcyjna (tys. PLN)

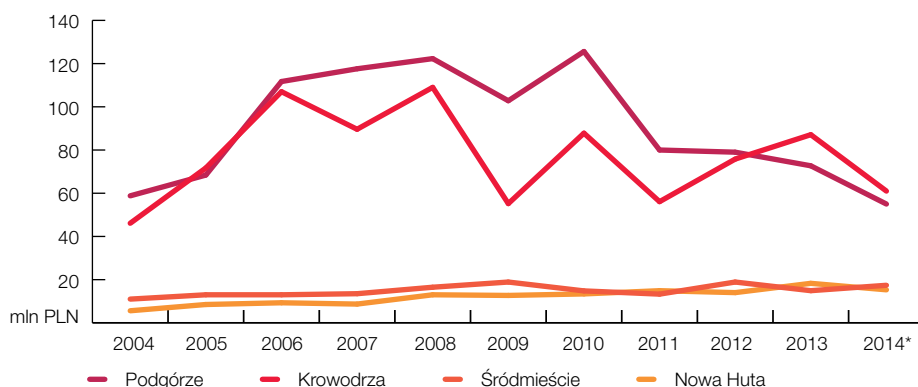
— Średnia cena 1 m² p.u.z. (PLN/m²)



Wykres 3.
Liczba transakcji domami w Krakowie

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrm.pl

* oszacowano na podstawie niepełnych danych



Wykres 4.
Łączny obrót domami w Krakowie

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrm.pl

* oszacowano na podstawie niepełnych danych

Największą aktywność deweloperzy wykazywali jak zwykle w Podgórzu i sprzedaż tam była ponad dwukrotnie większa niż w pozostałych dzielnicach łącznie.

Średnie ceny transakcyjne w 2013 spadły o 14%, co mogło być powodowane sprzedażą budynków w stanach mniej zaawansowanych niż deweloperskie i wszystko wskazuje, że w 2014 roku średnie ceny wzrosną, a przewidywany spadek w okresie 2 lat wyniesie 6%. Średnia cena 1 m² powierzchni użytkowej spadnie w okresie 2 lat o 10%, przy jednoczesnym wzroście powierzchni użytkowej domów o 10%. Średnia powierzchnia sprzedawanego domu jednorodzinnego na rynku deweloperskim w 2014 roku wyniosła 161 m² i praktycznie nie uległa zmianie od 2013 roku. Ceny wahały się od 300 tys. do 2 mln PLN za nieruchomość. (Wykres 2)

Rynek wtórny

W roku 2014 nie zanotowano ożywienia na rynku wtórnym domów w Krakowie. Szacowana liczba transakcji pozostała na poziomie zbliżonym do roku 2013. Rocznie w Krakowie sprzedawanych jest niewiele ponad dwieście domów jednorodzinnych, co stanowi mniej niż 50% transakcji zawieranych w okresie hossy (2005-2007). (Wykres 3)

Rok 2014 był kolejnym rokiem, w którym obrót uległ obniżeniu, a także czwartym z kolei, w którym obrót nie przekroczył 200 mln PLN. Podobnie jak w poprzednich latach, zdecydowanie największy obrót zanotowano w Krowodrzy i Podgórzu. W Podgórzu zawieranych jest najwięcej transakcji, a w Krowodrzy sprzedawanych jest najwięcej drogich domów. (Wykres 4)

Średnia cena domu na rynku wtórnym nadal się obniża. W najlepszym okresie (rok 2008) zbliżyła się do 1 mln PLN. Obecnie, przeciętnie za nieruchomość zabudowaną domem jednorodzinnym trzeba na rynku wtórnym zapłacić nieco ponad 700 tys. PLN. (Wykres 5)

Utrzymujący się kryzys najlepiej obrazuje Wykres 6. W roku 2014 po raz pierwszy zanotowano największą liczbę transakcji domami z cenami poniżej 3 tys. PLN/m².

Podsumowanie

W segmencie rynku pierwotnego domów jednorodzinnych na obszarze Krakowa w roku 2014 obserwowano dalszy spadek obrotów i liczby transakcji. Zwiększyła się średnia powierzchnia sprzedawanego domu. Dalszy spadek ceny jednostkowej oznacza, że rynek domów jednorodzinnych nadal odczuwa silną konkurencję ze strony budownictwa jednorodzinnego poza Krakowem i stara się być konkurencyjnym w stosunku do cen mieszkań z obszaru Krakowa. Spadające powierzchnie działek pod zabudowę jednorodziną są potwierdzeniem konieczności utrzymywania w ofercie cen na możliwie niskim poziomie.

Na rynku wtórnym domów jednorodzinnych w 2014 roku nie zanotowano żadnych oznak ożywienia. Ceny domów są nadal wysokie, co stanowi skuteczną zaporę dla kupujących. Bardzo dużą konkurencję stanowi rynek domów poza Krakowem (w sąsiadujących gminach).

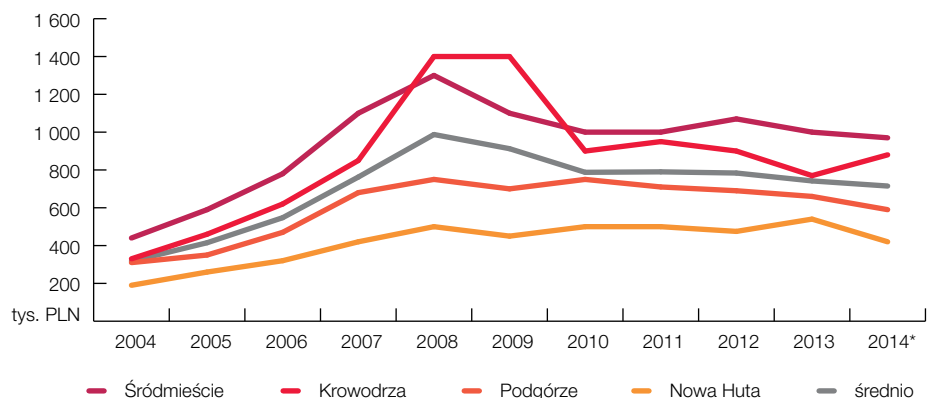
Przeciętna cena domu na rynku wtórnym w Krakowie wynosi 700 tys. PLN. Wydatkowanie takiej kwoty poza Krakowem pozwala wybudować bądź nabyć nowy dom o powierzchni 150-200 m². Rynek wtórny domów jest rynkiem o ograniczonej podaży. Na terenie Krakowa zbyt mało buduje się domów, aby mogły one w najbliższej przyszłości pojawić się w ofercie na rynku wtórnym i spowodować jego ożywienie.

W chwili obecnej wydaje się, że czynnikami, które mogłyby spowodować ożywienie tego rynku są czynniki makroekonomiczne, a te – jak powszechnie wiadomo – nie zachęcają do podejmowania decyzji o zakupie drogich nieruchomości.

Wykres 5.
Średnie ceny
za dom na rynku
wtórnym

Źródło: Instytut Analiz Monitor
Rynku Nieruchomości mrm.pl

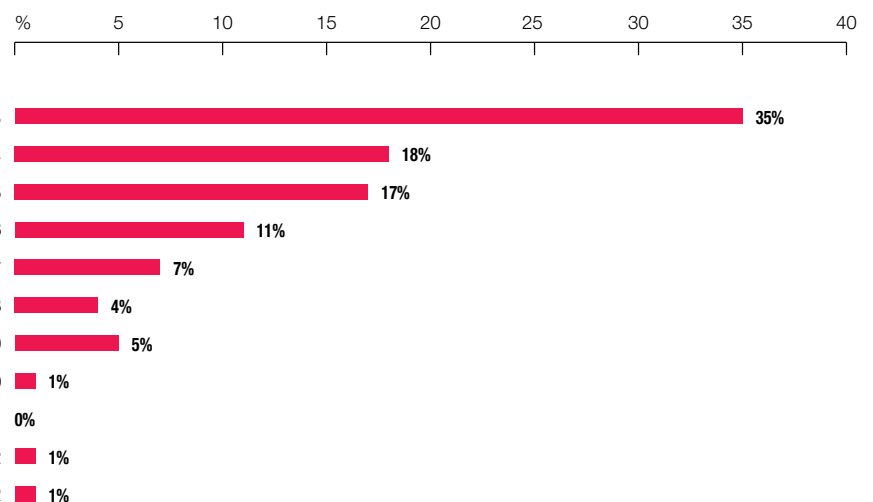
* oszacowano na podstawie
niepełnych danych



Wykres 6.
Udział transakcji
domami w przedziałach
cen w 2014 roku

Źródło: Instytut Analiz Monitor
Rynku Nieruchomości mrm.pl

tys. PLN/m²





DOMY JEDNORODZINNE W STREFIE PODMIEJSKIEJ KRAKOWA

Rok 2014 na rynku domów jednorodzinnych w powiecie krakowskim, pod względem liczby transakcji był bardzo zbliżony do roku 2013 – od dwóch lat wartość ta ustabilizowała się, lekko przekraczając 600 umów kupna-sprzedaży. Wciąż jednak aktywność rynku jest znacznie niższa niż w rekordowym roku 2009 (692 transakcje). W stosunku do roku 2013 nieznacznie spadł natomiast wolumen obrotów. Oznacza to mniejszą kwotę płaconą za pojedynczą nieruchomość.

(Wykres 1)

Na poniższych wykresach dane z roku 2014 zostały aproksymowane ze względu na nieudostępnienie wszystkich danych w starostwach.

Linie trendu wygenerowane dla szerokiego przedziału czasowego w powiecie krakowskim wskazują na stabilizację w 2015 roku.

Dane obejmujące transakcje z terenu powiatu wielickiego wskazują na znaczne ożywienie – w zakresie liczby transakcji wzrost pomiędzy rokiem 2013 a 2014 wynosi 28%, a w zakresie wolumenu obrotu odnotowano wzrost aż o 37% w ujęciu rok do roku.

Analiza linii trendu dla powiatu wielickiego świadczy o trwałej tendencji wzrostowej, zarówno dla liczby transakcji, jak i dla wolumenu obrotu. (Wykres 2)

W 2014 roku największą liczbę transakcji dotyczących domów jednorodzinnych zanotowano w gminach Zielonki, Zabierzów i Mogilany. Kiedy porównuje się dane z 2013 roku, zwraca uwagę znaczący wzrost liczby transakcji w gminach Liszki i Kocmyrzów-Luborzyca, a spadek – w Mogilanach i Zabierzowie.

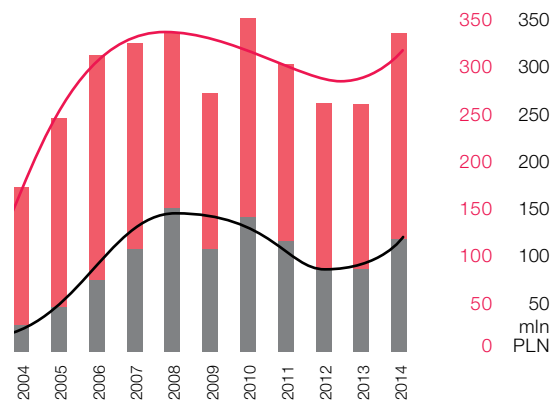


Wykres 1.

Liczba transakcji i obrót domami w powiecie krakowskim

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrm.pl

■ Liczba transakcji
■ Obrót
— Linia trendu (liczba)
— Linia trendu (obrot)



Wykres 2.

Liczba transakcji i obrót domami w powiecie wielickim

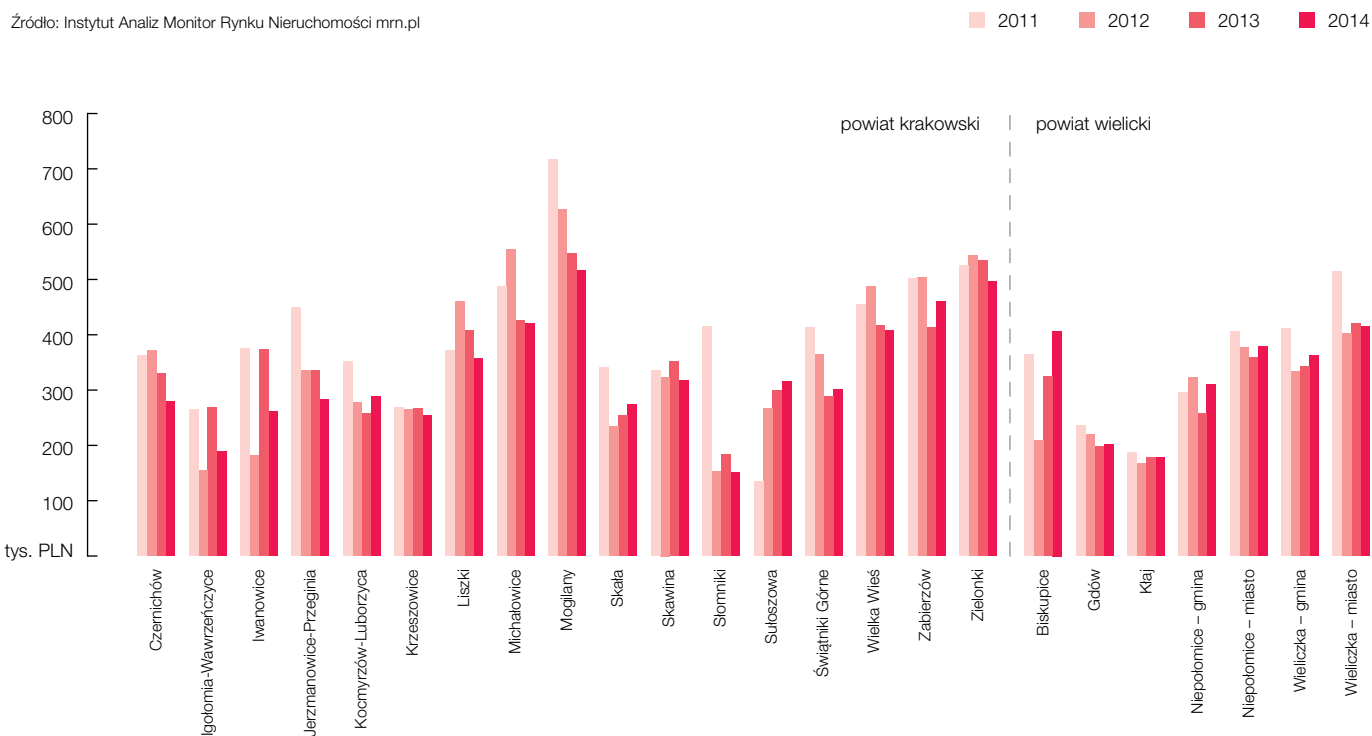
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrm.pl

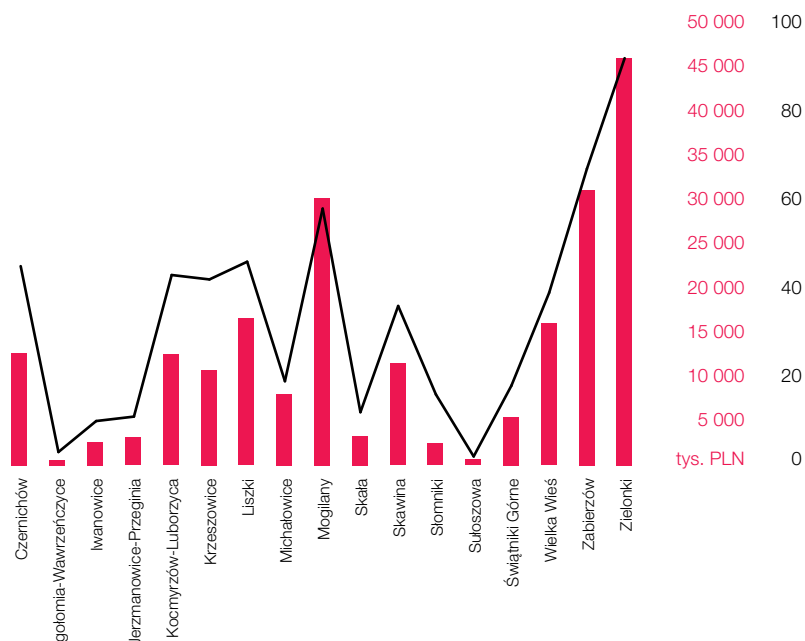
■ Liczba transakcji
■ Obrót
— Linia trendu (liczba)
— Linia trendu (obrot)

Wykres 3.

Średnia cena transakcyjna za dom w gminach powiatu krakowskiego i wielickiego

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrm.pl





Wykres 4.

**Liczba transakcji i obrót domami
w gminach powiatu krakowskiego w 2014 roku**

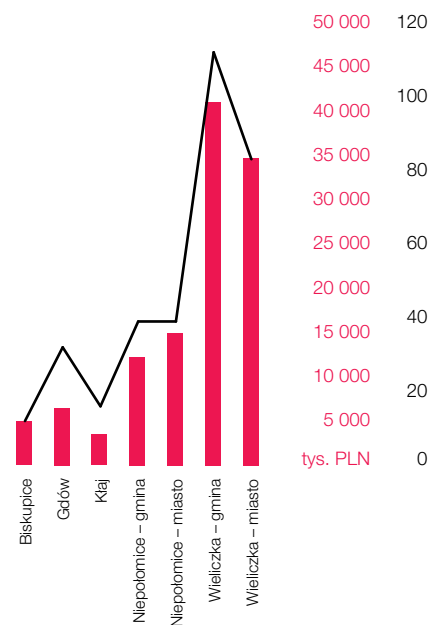
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrm.pl

Wartości maksymalne na wykresie wolumenu obrotu korespondują z wartościami maksymalnymi dotyczącymi liczby transakcji. (Wykres 4) Najwyższą cenę transakcyjną w 2014 roku odnotowano w gminie Mogilany – za rezydencję na ponad 26-arowej działce zapłacono prawie 2,5 mln PLN.

W powiecie wielickim dominowały transakcje na terenie miasta i gminy Wieliczka. (Wykres 5) Najdroższą transakcją był zakup domu na terenie gminy Biskupice – nowy budynek na 12-arowej działce został kupiony za prawie 1 mln PLN.

Analiza historyczna średnich cen transakcyjnych za nieruchomości na terenie powiatu krakowskiego, w większości gmin o najbardziej rozwiniętym rynku wykazuje tendencję spadkową. W gminach Skala i Suliszowa trzeci raz z rzędu odnotowano wzrost średniej kwoty wydatkowanej na zakup domu jednorodzinnego. Dane wskazują na zmniejszanie się różnic pomiędzy cenami w poszczególnych gminach. Na terenie miasta i gminy Wieliczka średnie ceny za dom się stabilizują, jedynie w gminie Biskupice zanotowano znaczący wzrost. (Wykres 3)

W powiecie krakowskim w 2014 roku, po raz czwarty z rzędu zanotowano wzrost liczby transakcji, w których stroną sprzedającą były osoby fizyczne. Aktywność deweloperów od trzech lat utrzymuje się w przybliżeniu na stałym poziomie, 200-230 transakcji, co należy uznać za pozytywny sygnał na obecnym rynku. (Wykres 6)



Wykres 5.

**Liczba transakcji i obrót domami
w gminach powiatu wielickiego**

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrm.pl

W powiecie wielickim liczba transakcji deweloperskich po raz trzeci z rzędu wzrosła. Równie optymistyczne informacje wynikają z danych dotyczących transakcji dokonanych przez osoby fizyczne – po raz pierwszy od trzech lat obserwujemy wzrost liczby transakcji. (Wykres 7)

Analiza cen 1 m² w transakcjach deweloperskich w powiecie krakowskim pokazuje – analogicznie jak w poprzednich latach, że w gminach z ich dużą liczbą uwidoczniła się znaczna różnica pomiędzy ceną maksymalną i minimalną, zależnie od stopnia zaawansowania prac w sprzedawanym budynku. (Wykres 8)

W powiecie wielickim deweloperzy prowadzili swoją działalność przede wszystkim na terenie gmin Niepołomice i Wieliczka. Kiedy porówna się średnie ceny w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej budynku w latach 2014 i 2013, zwraca uwagę wzrost ceny minimalnej.

(Wykres 8)

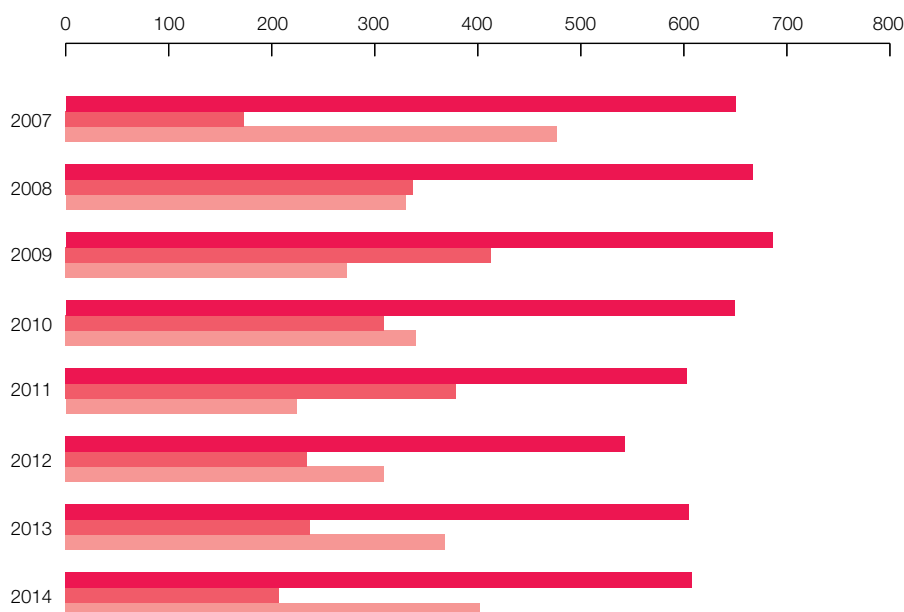
Podsumowanie

W 2014 roku liczba zawieranych transakcji się ustabilizowała (powiat krakowski) lub nawet wzrosła (powiat wielicki), co oznacza pozytywne sygnały z rynku nieruchomości.

Ceny jednostkowe należy analizować osobno dla każdej z gmin, generalnie obserwowane jest zmniejszenie różnicy pomiędzy cenami w gminach najdroższych i najtańszych.

Wciąż odnotowuje się duże zainteresowanie tańszymi nieruchomościami zlokalizowanymi dalej od granic Krakowa.

W 2014 roku zaobserwowano utrzymanie aktywności deweloperów w gminach podkrakowskich na poziomie roku 2013 i 2012, natomiast w powiecie wielickim odnotowano wzrost tej aktywności.

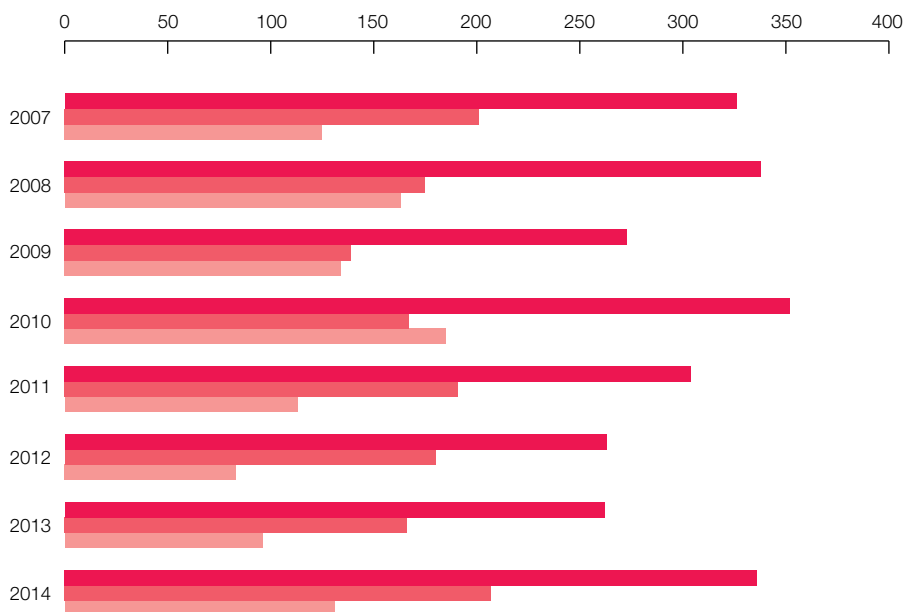


Wykres 6.

Zestawienie liczby transakcji prowadzonych przez deweloperów i osoby fizyczne w powiecie krakowskim

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrm.pl

■ Transakcje ogółem
■ Deweloperzy
■ Osoby fizyczne



Wykres 7.

Zestawienie liczby transakcji prowadzonych przez deweloperów i osoby fizyczne w powiecie wielickim

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrm.pl

■ Transakcje ogółem
■ Osoby fizyczne
■ Deweloperzy



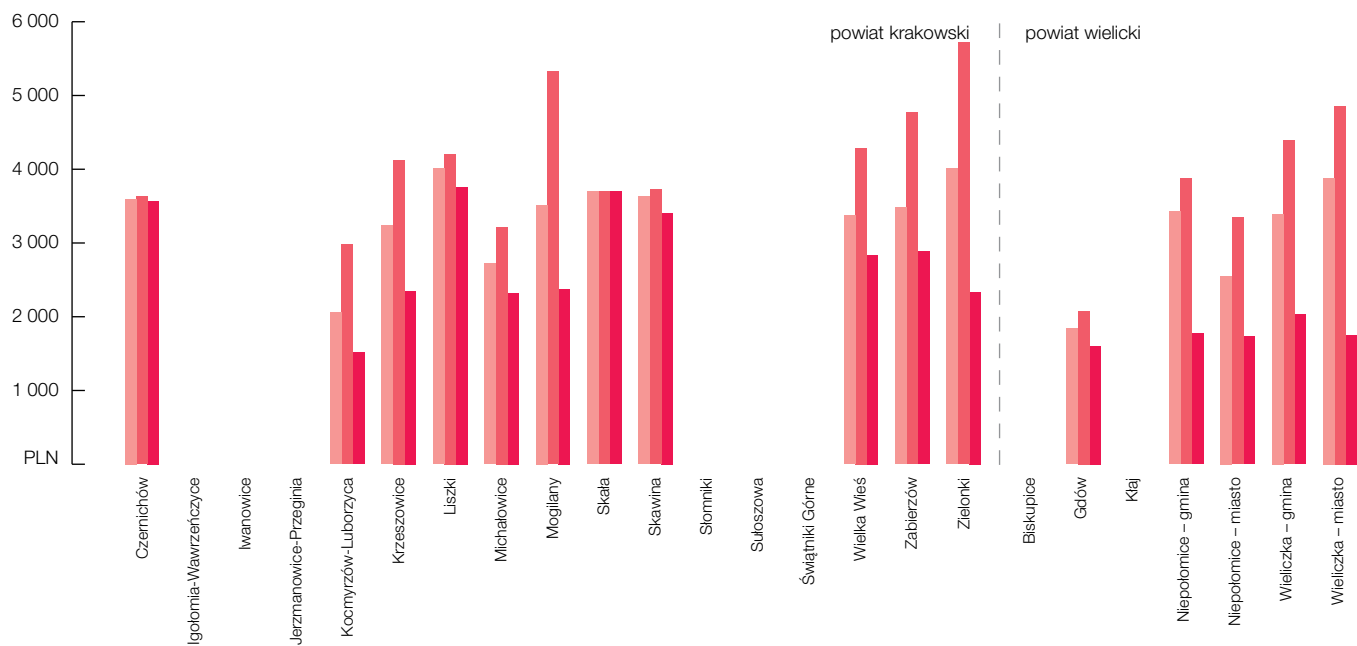
Wykres 8.

Ceny minimalne, średnie i maksymalne za 1 m² domu w gminach powiatu krakowskiego i wielickiego w transakcjach deweloperskich* w 2014 roku (PLN)

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

* brak słupków oznacza brak transakcji deweloperskich w danej gminie

Średnia cena 1 m² Maksymalna cena 1 m² Minimalna cena 1 m²





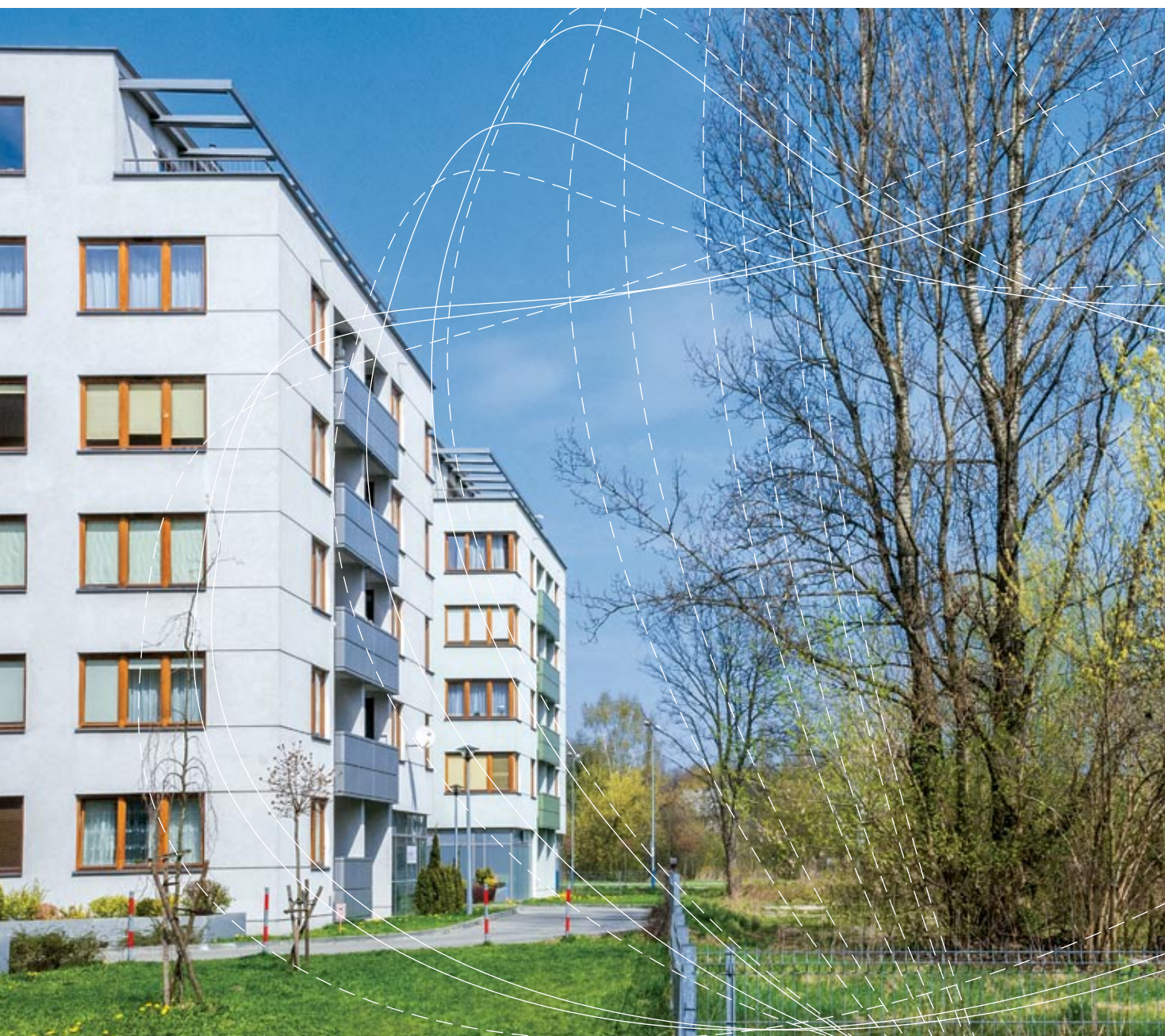
GRUNTY W KRAKOWIE

W roku 2014 na rynku gruntów w Krakowie utrzymywało się ożywienie z drugiej połowy 2013 roku. Tendencja ta dotyczyła gruntów inwestycyjnych, przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i gruntów komercyjnych pod zabudowę biurową. Bardzo dobrym odzwierciedleniem ożywienia jest pojawienie się kilkunastu transakcji z cenami powyżej 10 mln PLN.

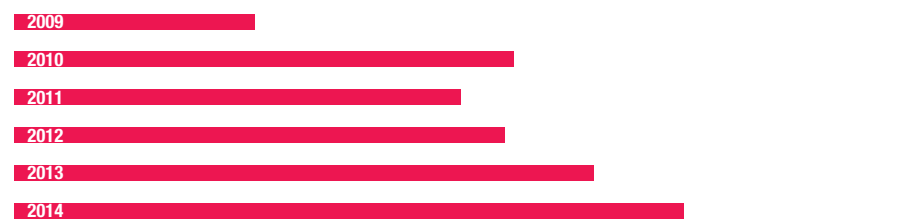
Wzrost aktywności można tłumaczyć przekonaniem, że z końcem 2012 roku i w pierwszej połowie 2013 roku ceny osiągnęły najniższą możliwą wartość oraz przesunięciem na rynek gruntów i mieszkań części kapitału z lokat bankowych. Jednocześnie pojawił się nowy napływ kapitału z funduszy

inwestycyjnych, zwłaszcza zagranicznych: inwestorzy dysponujący „tanim pieniądzem”, szukający alternatywy w stosunku do wciąż rekordowo nisko oprocentowanych bezpiecznych papierów skarbowych. Potwierdzają to również duże transakcje sprzedaży zabudowanych nieruchomości komercyjnych.

W Krakowie na rynku działek zanotowano wzrost liczby transakcji, przy wzroście wielkości obrotów w porównaniu z 2013 rokiem. Wstępne dane wskazują na obrót na poziomie około 750 mln PLN, przy około 800 transakcjach. Trzeba jednak mieć na względzie, że są to wstępne dane i z racji rosnącego popytu w ostatnim kwartale część transakcji nie została jeszcze ujawniona.



mln PLN 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1 000



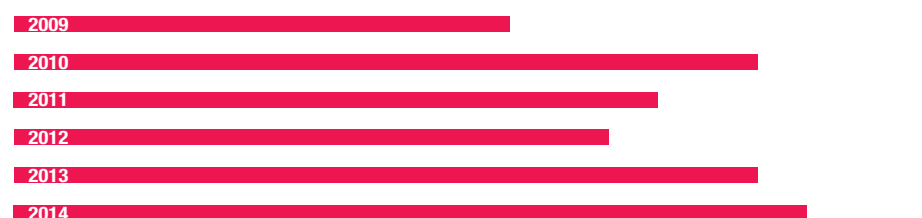
Wykres 1.

Obrót na rynku gruntów w Krakowie*

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrm.pl

* dane nie obejmują gruntów nabywanych przez Gminę i Skarb Państwa w związku z realizacją inwestycji w infrastrukturę drogową oraz wnoszonych aportów między różnymi podmiotami. Za rok 2014 wstępne dane szacunkowe

0 100 200 300 400 500 600 700 800 900



Wykres 2.

Liczba transakcji na rynku gruntów w Krakowie*

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrm.pl

* dane nie obejmują transakcji nierynkowych, gruntów nabywanych przez Gminę i Skarb Państwa w związku z realizacją inwestycji w infrastrukturę drogową oraz wnoszonych aportów między różnymi podmiotami. Za rok 2014 wstępne dane szacunkowe

W słabym 2009 roku wystąpiło około 500 transakcji, przy bardzo niskiej wartości obrotu na poziomie 270 mln PLN. W roku 2011 wystąpiło około 650 transakcji, przy wartości obrotu na poziomie 500 mln PLN. Zweryfikowane dane za 2012 rok wykazały około 550 transakcji, przy wartości obrotu około 550 mln PLN. Dane za rok 2013 wskazują około 750 transakcji, przy obrocie około 650 mln PLN. Wstępne dane za 2014 rok wskazują na 800 transakcji, przy obrocie około 750 mln PLN, co w porównaniu do roku 2013 stanowi wzrost liczby transakcji o około 7% i wartości obrotu o około 15%.

Statystyki wskazują wzrost wartości jednostkowej transakcji i pojawienie się na rynku nieruchomości gruntowych nowych środków pieniężnych, które zostały przesunięte z lokat bankowych i również w jakimś stopniu z rynku obligacji, osiągających rekordowo niskie rentowności. Pojawienie się nowych, często niedoświadczonych uczestników rynku wskazuje na rozwijający się trend wzrostowy i jest jednocześnie ostrzeżeniem przed zbyt optymistycznym. (Wykres 1 i 2)

W 2014 roku średnia cena transakcyjna gruntów budowlanych w Krakowie wyniosła ponad 600 PLN/m² i znacząco wzrosła w porównaniu z 2013 rokiem, gdzie wyniosła około 480 PLN/m². Wpływ na to miał przede wszystkim spadek liczby transakcji działkami pod zabudowę jednorodzinną i wzrost liczby transakcji pod zabudowę wielorodzinną oraz znaczący wzrost średniej ceny gruntów o przeznaczeniu usługowym.

Niezmiennie największy udział ilościowy w obrocie gruntami, podobnie jak w latach poprzednich, miały działki pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Ich udział w transakcjach gruntami budowlanymi spadł jednak w 2014 roku do 50% z 60% w 2013 roku.

Biorąc pod uwagę wartość transakcji na rynku nieruchomości gruntowych, niezmiennie dominowały działki pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i mieszkaniowo-usługowe, których udział w obrocie gruntami wzrósł o kolejne 10% w porównaniu do roku 2013 i wyniósł ponad 55%. Wzrost obrotów w segmencie działek pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i mieszkaniowo-usługowych odbył się kosztem działek pod zabudowę jednorodzinną, których udział spadł poniżej 15%. Obrót w segmencie działek usługowych utrzymał się na poziomie około 30% podobnie jak w 2013 roku.

Rynek gruntów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i mieszkaniowo-usługową pod względem liczby i wartości obrotu był niesymetryczny w poszczególnych dzielnicach.

Inwestorzy skupili się na obszarach Podgórze i Krowodrza, gdzie przypadło prawie 75% wartości obrotu. Krowodrza stała się liderem obrotów w tym segmencie, z prawie 45% udziałem w rynku, pomimo spadku średniej ceny transakcyjnej do około 900 PLN/m². Spadek ceny wynika z dominującej liczby i wartości transakcji z obszaru szeroko rozumianych Bronowic i okolic, gdzie grunty planistycznie posiadają mniejszą intensywność zabudowy. W przeliczeniu na 1 m² p.uż. mieszkań ceny wzrosły.

Średnie roczne ceny spadły w Nowej Hucie (podobnie jak w Krowodrzy, ze względu na zakupy gruntów o mniejszej intensywności zabudowy) i nie zmieniły się w Podgórzu. W Śródmieściu średnia cena wzrosła do ponad 3 000 PLN/m² ze względu na transakcje na Kazimierzu i w ścisłym centrum miasta (ulice: Piłsudskiego, Żółkiewskiego, Czarnowiejska).

Dobre wyniki sprzedaży mieszkań osiągnęli przez deweloperów od 2013 roku skłoniły ich do uzupełniania banku ziemi. Na rynku pojawili się nowi uczestnicy rynku skuszeni wynikami sprzedaży mieszkań i wizją solidnych zysków w branży deweloperskiej.

Najciekawsze transakcje dotyczyły sprzedaży działek pod zabudowę wielorodzinną – przy ulicy Katowickiej (Bronowice): o powierzchni prawie 7 ha, za prawie 90 mln PLN (1 280 PLN/m²) oraz przy ul. Buszka: o powierzchni 2,6 ha, za niecałe 22 mln PLN (835 PLN/m²). W Nowej Hucie przy ul. Centralnej deweloper nabył za 16 mln PLN ponad 7 ha gruntu z usługowym przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego, który jest w trakcie sądowego postępowania o jego unieważnienie. W Podgórzu na Ludwinowie grunt przy ul. Spiskiej, o powierzchni 1,7 ha trafił docelowo do dewelopera (Echo Investment) za cenę ponad 32 mln PLN, ale był on również przedmiotem transakcji w 2013 roku z porównywalną ceną, więc transakcja mogła być jedynie formalnym przekazaniem. (Wykres 3)

Rynek działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, pomimo istniejącej podaży, wykazywał – w porównaniu z 2013 rokiem – wzrost średniej ceny w Krowodrzy i Podgórzu. Uczestnicy rynku koncentrowali się na dobrych, droższych lokalizacjach, unikając ryzyka lokalizacji mniej cenionych. Średnia cena transakcyjna działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną spadła w Nowej Hucie, ale ich liczba była tam relatywnie niska.

Rynek działek o przeznaczeniu usługowym (komercyjnym) kontynuował dobrą passę rozpoczętą w 2012 roku. Można stwierdzić, że w 2014 roku rynek przyspieszył, zwłaszcza w segmencie działek pod zabudowę biurową. Zanotowano kilka bardzo interesujących transakcji, dzięki którym średnia cena transakcyjna działek o przeznaczeniu usługowym istotnie wzrosła w 2014 roku do 1 200 PLN/m² z 950 PLN/m² w 2013 roku. Ceny działek komercyjnych z przeznaczeniem handlowym kształtowały się w przedziale od 300 do 1 800 PLN/m². Ceny działek komercyjnych pod zabudowę biurową kształtowały się w przedziale od 600 do 3 000 PLN/m².

Najciekawsze transakcje dotyczyły zakupu gruntu o powierzchni około 20 a, pod hotel w okolicach Galerii Krakowskiej, z ceną jednostkową 9 850 PLN/m² oraz terenów o powierzchni ponad 2 ha, pod zabudowę biurową, również w okolicy Galerii Krakowskiej, z ceną jednostkową prawie 3 000 PLN/m² i ceną transakcyjną prawie 70 mln PLN.

Na rynku działek przemysłowych, które występują zasadniczo w Podgórzu i Nowej Hucie, panowała stagnacja, z małą liczbą transakcji. Poziom cenowy w głównych obszarach przemysłowych tych dzielnic kształtował się na poziomie zbliżonym lub nieco niższym w porównaniu do 2013 roku, tzn. w Podgórzu w przedziale 120-250 PLN/m², a w Nowej Hucie – w granicach pomiędzy 60-200 PLN/m².

Podsumowanie

Ogólnie na rynku gruntów w Krakowie trwało ożywienie rozpoczęte w połowie 2013 roku, co potwierdza wzrost wolumenu transakcji i wielkości obrotu. Rynek najaktywniejszy był w segmencie działek pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i mieszkaniową wielorodzinną. Deweloperzy uzupełniali banki ziemi, na rynku pojawili się nowi uczestnicy, skuszeni perspektywami solidnych zysków.

Segment działek komercyjnych utrzymał korzystną tendencję z roku 2012 i 2013. Można było zaobserwować ciągle zainteresowanie działkami pod zabudowę biurową. Rekordowo niski poziom stóp procentowych na świecie i nadpłynność niektórych funduszy, zwłaszcza zagranicznych powoduje, że kapitał poszukuje alternatywnych inwestycji względem niskooprocentowanych papierów skarbowych i jakaś jego część trafia na rynek nieruchomości komercyjnych – w tym gruntów.

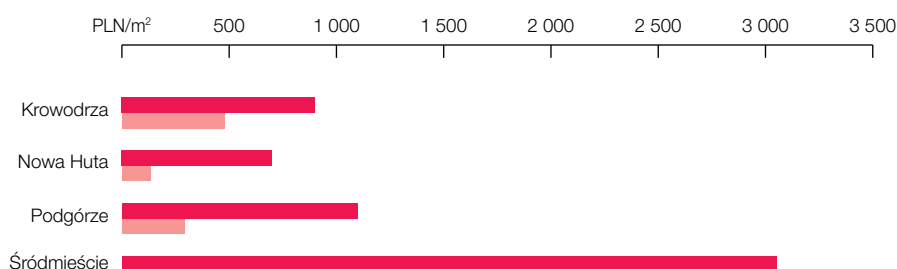
Segment działek pod zabudowę jednorodzinną wykazywał wzrost średniej ceny transakcyjnej (poza Nową Hutą), przy spadku liczby transakcji.

Wykres 3.

Średnie ceny działek pod zabudowę wielo- i jednorodzinną w Krakowie 2014 roku

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrm.pl

■ Zabudowa wielorodzinna ■ Zabudowa jednorodzinna





GRUNTY W STREFIE PODMIEJSKIEJ

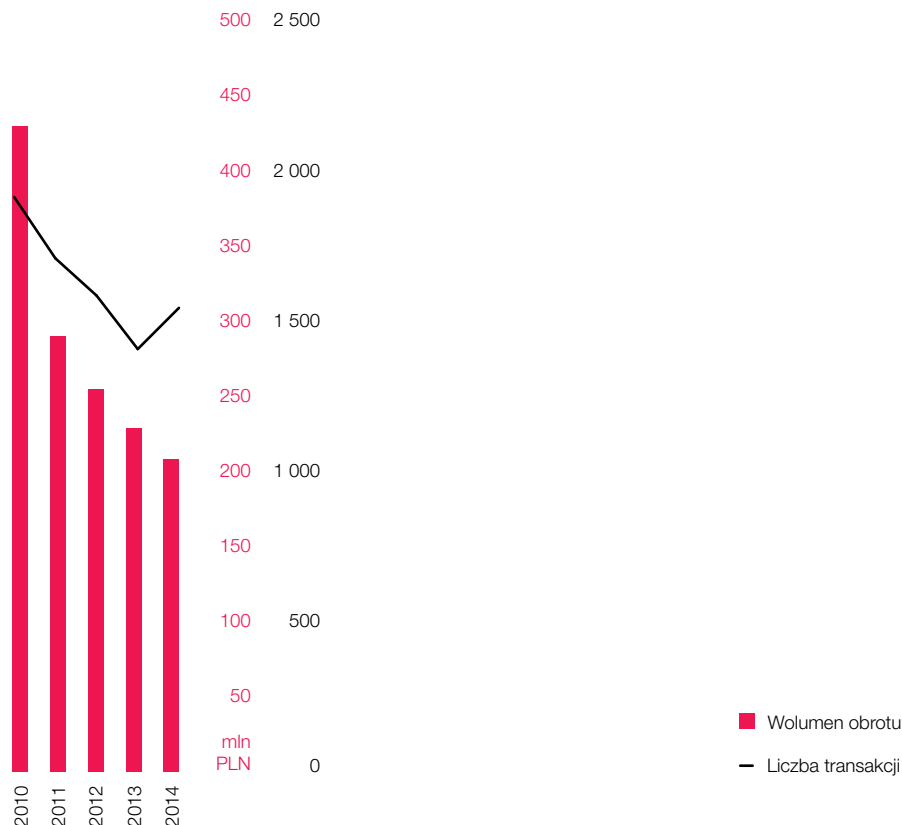
W odróżnieniu od poprzednich lat analizy w 2014 roku na rynku nieruchomości gruntowych powiatu krakowskiego widoczny był wzrost liczby transakcji. Zwiększenie liczby transakcji nie implikuje wzrostu przeciętnych cen jednostkowych, które wykazują nieznaczną tendencję spadkową. (Wykres 2) Taka sytuacja jest konsekwencją wzrostu liczby transakcji w sektorze gruntów o przeznaczeniu rolnym, przy jednocześniej stabilizacji popytu na grunty o przeznaczeniu mieszkaniowym.

Paralelna koniunktura występuje na rynku nieruchomości gruntowych w poszczególnych jednostkach ewidencyjnych. W analizowanych gminach widoczna jest względna stabilizacja cen, z nieznaczną tendencją spadkową w Jerzmanowicach, Skawinie, Zabierzowie. Prekursorem fazy ożywienia wydają się być gminy Świątniki Górne i Zielonki, w których średnie ceny od trzech lat mają charakter progresywny. W pozostałych jednostkach fluktuacje cen wskazują na fazę depresji (koniec spadku, analizowane wielkości pozostają na niskim poziomie, zbliżonym do poprzednich lat eksploracji). (Wykres 3)

Niezmiennie od kilku lat, do najdroższych gmin należą Zielonki, Wielka Wieś, Zabierzów i Mogilany, zmienia się tylko ich kolejność w rankingu. Obecnie maksimum cenowe notuje się w Zielonkach, minimum w gminie Igołomia-Wawrzeńczyce.

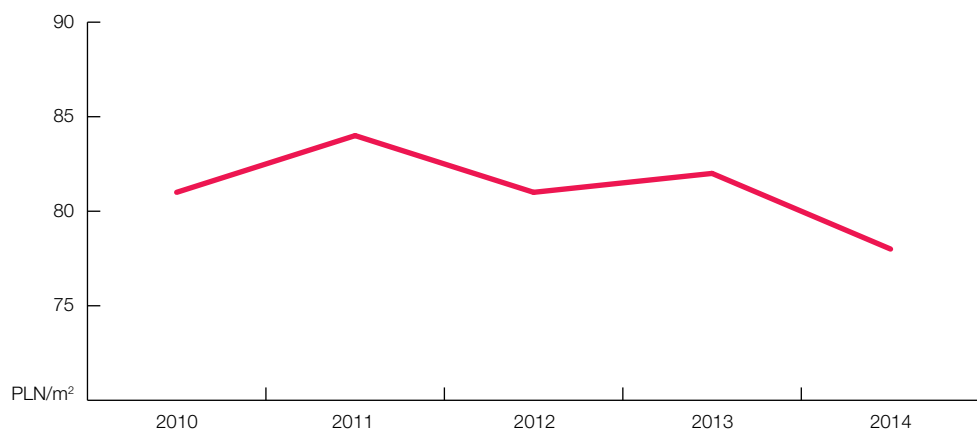
Wykres 1.
Liczba transakcji
gruntami i wolumen
obrotu w powiecie
krakowskim

Źródło: Instytut Analiz Monitor
Rynku Nieruchomości – mrm.pl



Wykres 2.
Średnia cena 1 m²
gruntu niezabudowanego
w powiecie krakowskim

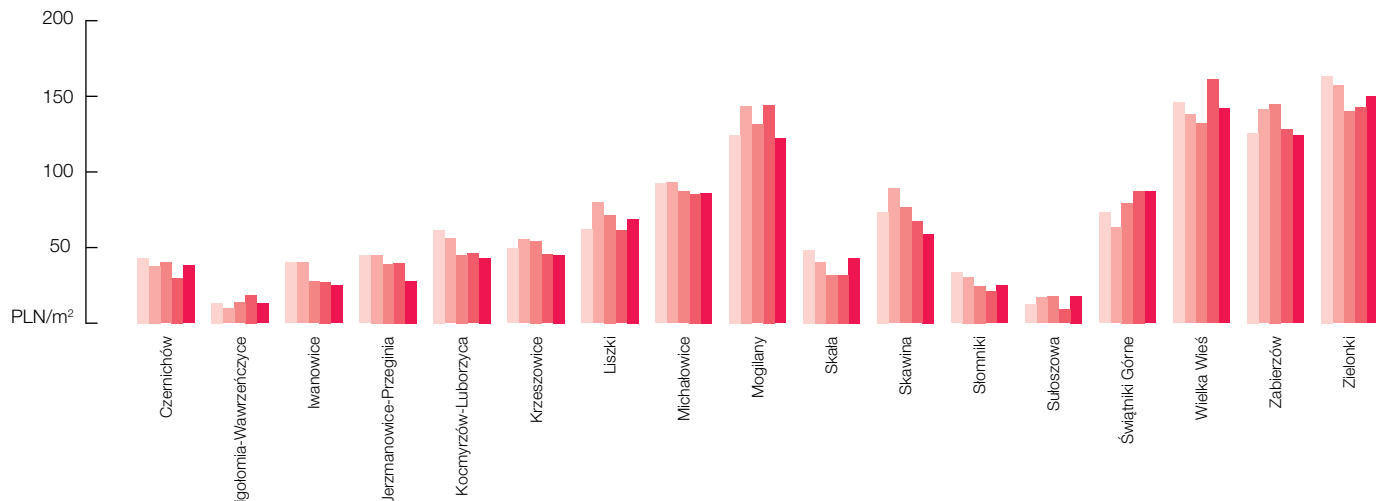
Źródło: Instytut Analiz Monitor
Rynku Nieruchomości – mrm.pl



Wykres 3.
Średnie ceny 1 m² gruntów niezabudowanych w gminach powiatu krakowskiego

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrm.pl

2010 2011 2012 2013 2014





Niewątpliwie głównym emitentem cenowym jest miasto Kraków, którego sąsiedztwo implikuje najwyższe ceny. Popyt na grunty położone w pobliżu Krakowa utrzymuje się stale na wysokim poziomie. Im dalej od Krakowa, tym taniej. Odwrócenie powyższego trendu następuje w rejonie tzw. lokalnych centrów, czyli mniejszych ośrodków miejskich.

Analogicznie do poprzednich lat analizy, w 2014 roku rynek nieruchomości gruntowych powiatu krakowskiego determinowany jest gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, stanowiącymi około 59% wszystkich transakcji. Na drugim miejscu pod względem liczebności transakcji uplasowały się grunty o przeznaczeniu rolnym (w tym grunty przeznaczone pod zieleń), stanowiące około 36% ogółu transakcji. Grunty o przeznaczeniu innym stanowiły nieznaczną część analizowanego rynku. (Wykres 4)

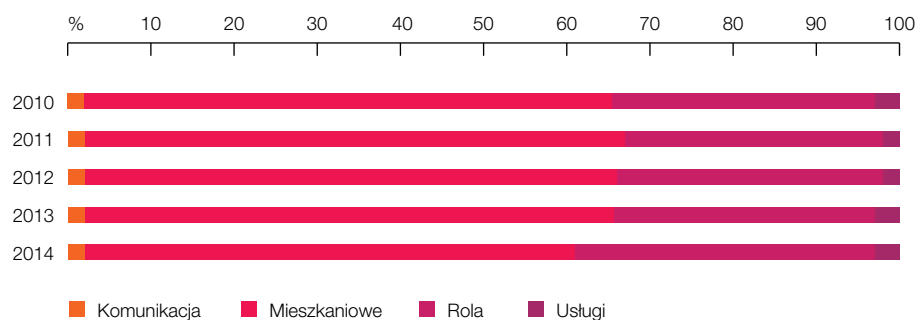
Mała liczba transakcji nieruchomościami stanowiącymi tereny o charakterze innym aniżeli mieszkaniowe czy rolne oraz duża rozpiętość cenowa powodują, że działania uśredniające czy agregujące mogą prowadzić do niewłaściwych wniosków. Z uwagi na powyższe ta część rynku została pominięta i nie stanowi przedmiotu dalszej analizy.

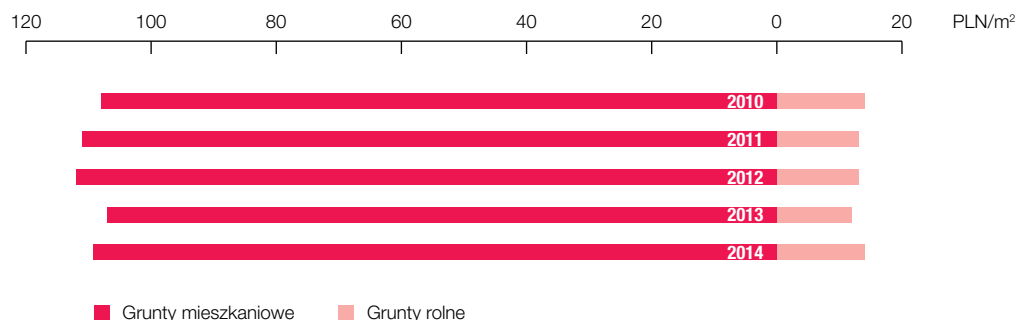
Fluktuacja przeciętnych cen jednostkowych w analizowanych segmentach rynku nieruchomości gruntowych jest nieznaczną. Rok 2014 implikuje ich progres zarówno na rynku nieruchomości mieszkaniowych, jak i rolnych.

Pod względem liczby transakcji największy wzrost – o około 30% – zanotowano w sektorze gruntów rolnych (względne zróżnicowanie liczby transakcji w analizowanym segmencie rynku pomiędzy 2013 a 2014 rokiem), przy relatywnie stałym popycie na grunty mieszkaniowe. Należy dodać, iż nieznaczny spadek liczby transakcji nieruchomościami o przeznaczeniu mieszkaniowym dotyczył gmin peryferyjnych względem Krakowa, cechujących się agrarnym charakterem. W gminach ościennych zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe było nadal wysokie. (Wykres 6 i 7)

Wykres 4.
Struktura transakcji
według przeznaczenia
gruntów w powiecie
krakowskim

Źródło: Instytut Analiz Monitor
 Rynku Nieruchomości – mrm.pl





Wykres 5.

Średnie ceny jednostkowe nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu mieszkaniowym oraz rolnym w powiecie krakowskim

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrm.pl

W odniesieniu do średnich cen jednostkowych, rynek gruntów o przeznaczeniu mieszkaniowym cechuje względna stabilizacja. Wyjątek stanowi gmina Skąpa, na terenie której zanotowano istotną dysproporcję cenową, będącą następstwem transakcji drogi nieruchomości, położonymi w mieście Skąpa. Gmina Skawina jako jedyna spośród gmin powiatu krakowskiego nie wyszła z fazy kryzysu. Na jej terenie obserwuje się permanentny spadek cen gruntów mieszkaniowych. (Wykres 8)

Rynek nieruchomości rolnych jest niewątpliwie prekursorem fazy ożywienia zarówno pod względem liczby transakcji, jak również średnich cen jednostkowych. Popyt na tego typu grunty wpływa na wzrost cen jednostkowych. Najwyższe ceny gruntów o przeznaczeniu rolnym odnotowano w gminie Zielonki. (Wykres 9)

Poziom cen nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu mieszkaniowym (inwestycyjnym) determinowany jest odległością od Krakowa oraz lokalnych centrów w poszczególnych jednostkach ewidencyjnych. Podobna sytuacja kształtuje się w sektorze gruntów rolnych, przy czym ten sektor rynku wydaje się być bardziej harmonijny.

W pięcioletnim okresie analizy, najliczniejszą grupą podmiotów kupujących nieruchomości gruntowe były osoby fizyczne, drugą grupę stanowili przedsiębiorcy (firmy, spółki, osoby fizyczne prowadzące działalność itp.), do trzeciej, nielicznej grupy, należały jednostki samorządu terytorialnego oraz inne instytucje. W gminach typowo rolniczych udział przedsiębiorców był znikomy. (Wykres 10)

Podsumowanie

Rynek nieruchomości gruntowych powoli przechodzi z fazy depresji w fazę ożywienia.

Prekursorem fazy ożywienia są gminy: Zielonki oraz Świątniki Górne.

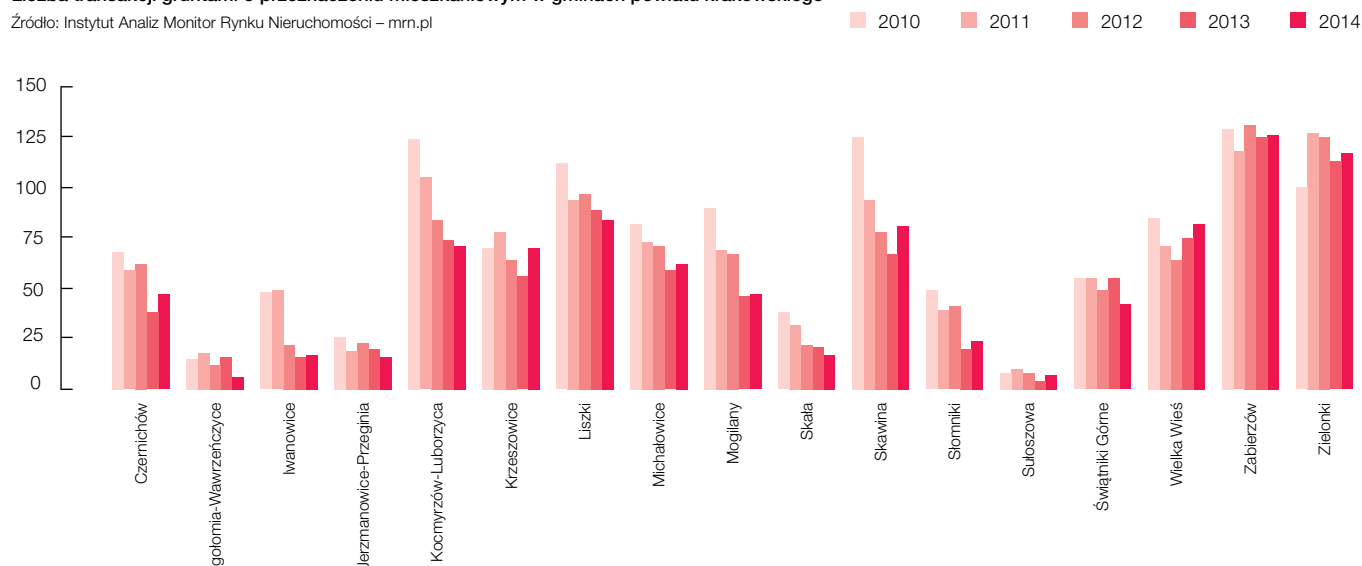
W 2014 roku zanotowano zwiększony popyt na nieruchomości o przeznaczeniu rolnym oraz wzrost ich cen jednostkowych.

W sektorze gruntów budowlanych obserwujemy stabilizację cen jednostkowych oraz liczby zanotowanych transakcji.

Wykres 6.

Liczba transakcji gruntami o przeznaczeniu mieszkaniowym w gminach powiatu krakowskiego

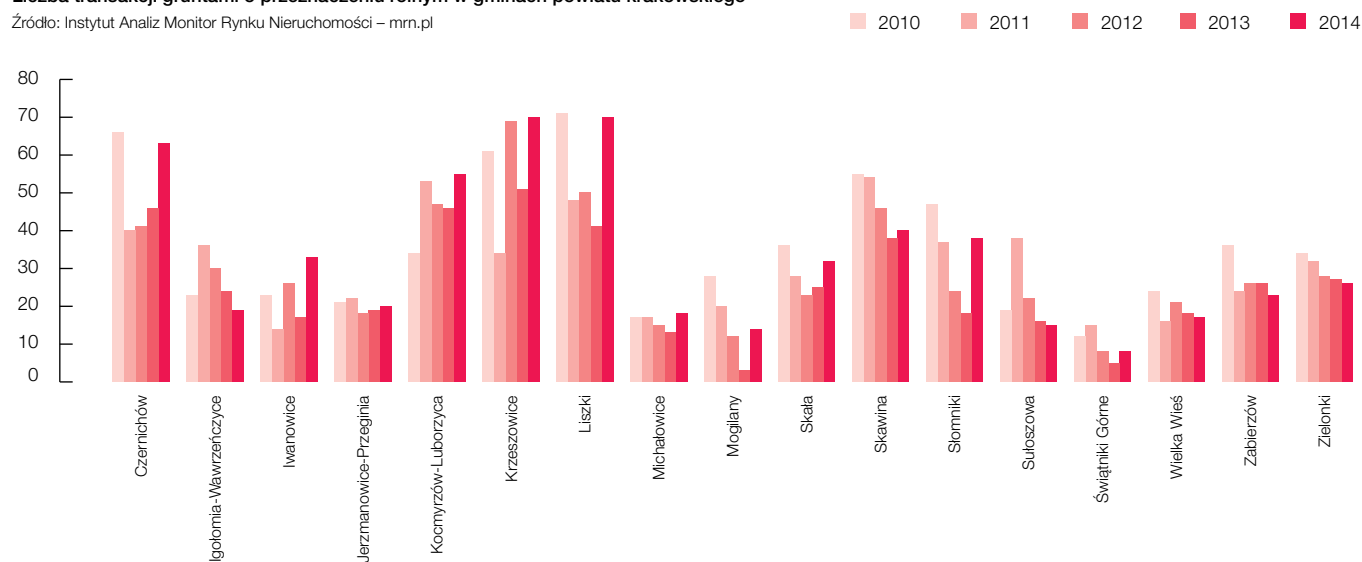
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrm.pl



Wykres 7.

Liczba transakcji gruntami o przeznaczeniu rolnym w gminach powiatu krakowskiego

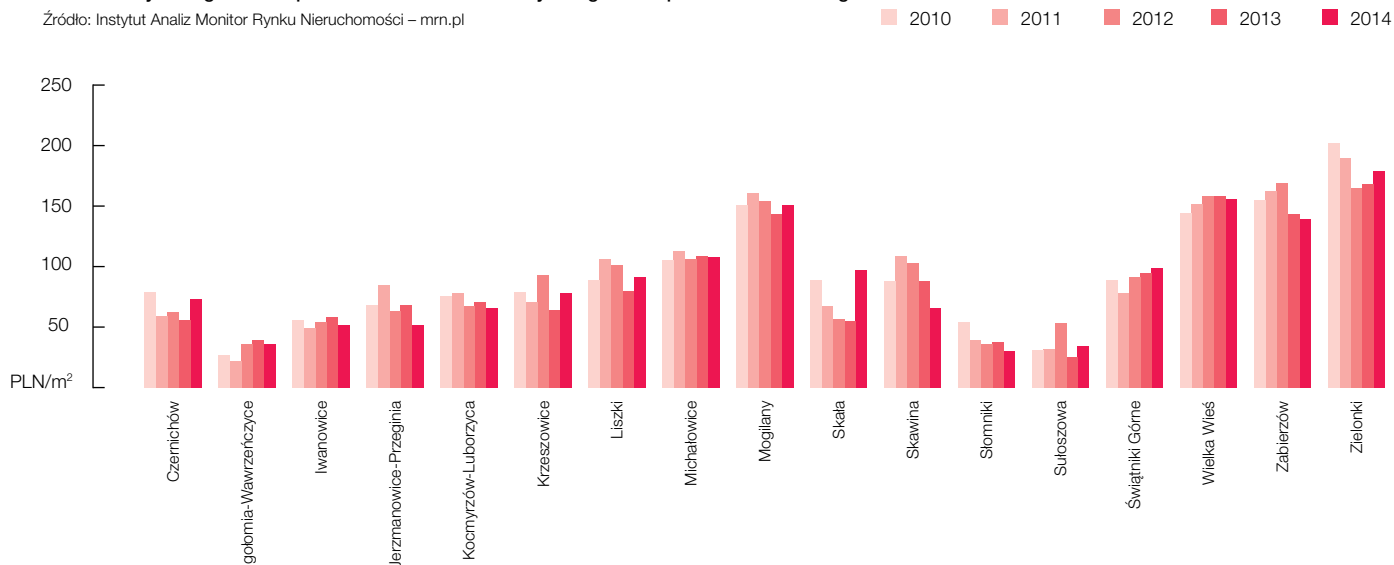
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrm.pl



Wykres 8.

Średnie ceny 1 m² gruntów o przeznaczeniu mieszkaniowym w gminach powiatu krakowskiego

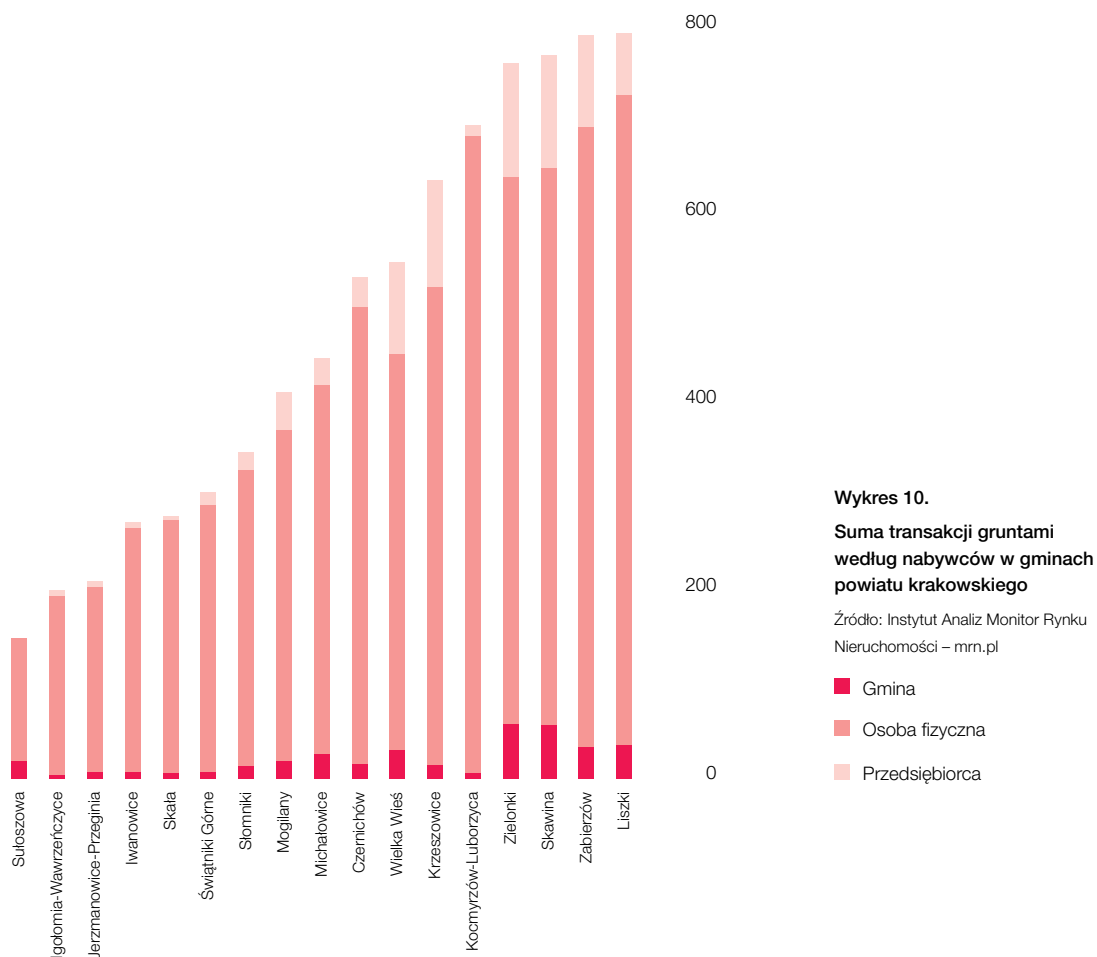
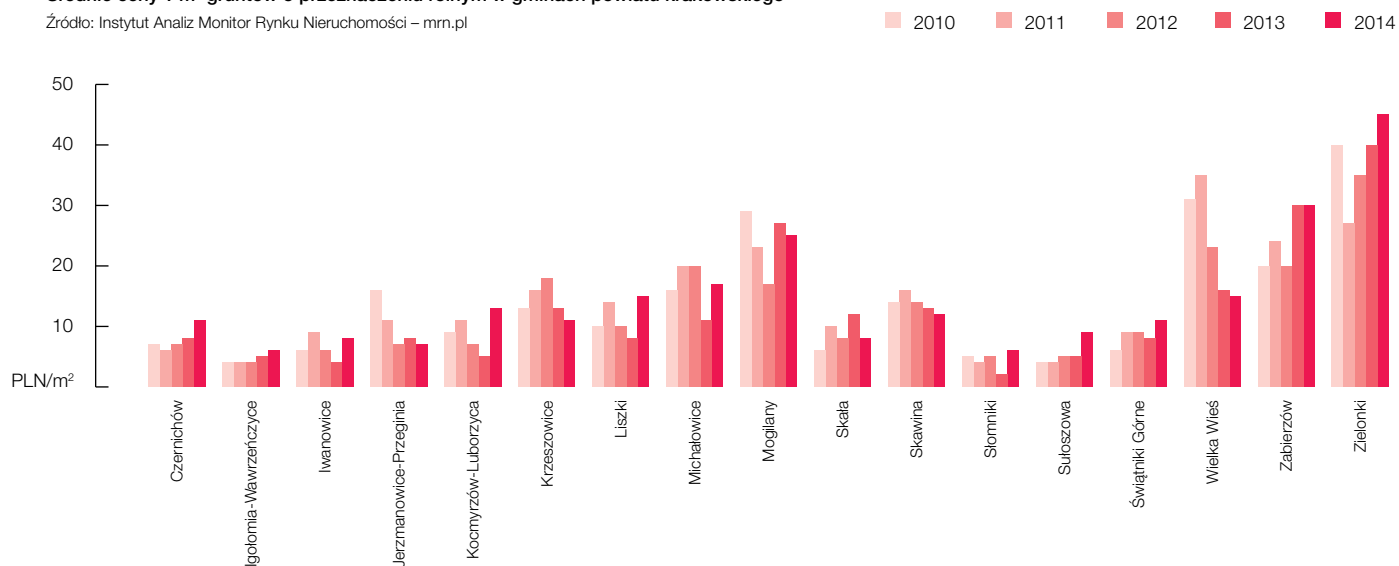
Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrm.pl



Wykres 9.

Średnie ceny 1 m² gruntów o przeznaczeniu rolnym w gminach powiatu krakowskiego

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl



Wykres 10.

Suma transakcji gruntami według nabywców w gminach powiatu krakowskiego

Źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – mrn.pl

- Gmina
- Osoba fizyczna
- Przedsiębiorca

KUP MIESZKANIE Z PORTALEM



KRN.pl

Krajowy Rynek Nieruchomości

I KORZYSTAJ Z RABATÓW W PROGRAMIE TERAPROFIT

kupujesz i rabatujesz



www.krn.pl



www.teraprofit.pl



Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

Z NAMI WYŁĄCZNIE TRAFNE DECYZJE!

- profesjonalny zespół analityków i rzeczoznawców majątkowych
- usługi konsultingowe i wyceny majątkowe na najwyższym poziomie
- portal internetowy www.mrn.pl
- coroczne konferencje branżowe dotyczące rynku nieruchomości
- budowana od lat, profesjonalna baza danych transakcyjnych obrotu nieruchomościami (kilkaset tysięcy transakcji)

Członkowie Instytutu - Autorzy Raportu w 2014 roku

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

Piotr Krochmal
Krzysztof Bartuś
Jarosław Czerski, Władysław Egner
Piotr Mika
Maciej Grabowski
Ewelina Wójciak

www.mrn.pl

Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
31-261 Kraków, ul. Wybickiego 7c
tel. +48 12 378 31 30
fax +48 12 378 31 29
e-mail: zarzad@mrn.pl

Oddział we Wrocławiu:
54-210 Wrocław, ul. Kwiska 5-7/9
tel. +48 71 72 34 852
+48 501 351 271
e-mail: wroclaw@mrn.pl

Oddział w Warszawie:
02-123 Warszawa, ul. Korotyńskiego 23/8
tel. +48 22 378 12 67
+48 501 192 142
e-mail: warszawa@mrn.pl

16 lat na rynku!



**Największy wybór nowych
mieszkań w Krakowie!**



WHEREVER YOU NEED US, WE ARE ALREADY THERE.

With offices situated in major Polish cities
we cover the key real estate markets in Poland.

For property market advice and regular updates
please contact us on:

+48 (22) 596 50 50

[KnightFrank.com.pl](https://www.knightfrank.com.pl)

Regional offices:

Kraków (12) 623 70 79, Wrocław (71) 790 27 10, Poznań (61) 850 52 25,
Katowice (32) 350 50 50, Gdańsk (58) 30 36 076, Łódź (42) 291 07 52

KRK



>>> KRK > 2B

Krakow to business

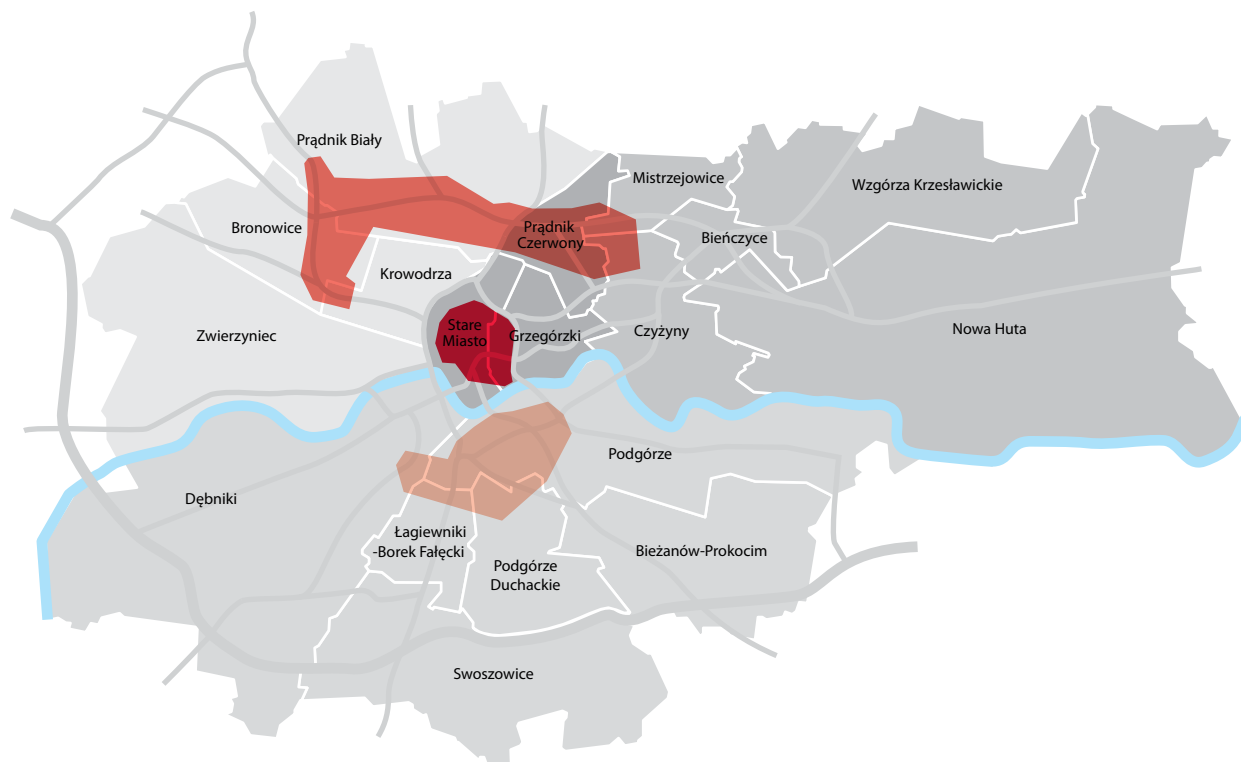
Wydział Rozwoju Miasta / Urząd Miasta Krakowa
City Development Department / Municipality of Krakow

wr.umk@um.krakow.pl www.krakow.pl



Główne rejony koncentracji
powierzchni biurowej w Krakowie

Źródło: Knight Frank



	■ Centrum	■ Północ	■ Południe
Powierzchnia wynajmowana:	103 500 m ²	232 900 m ²	227 500 m ²
W budowie:	43 200 m ²	47 300 m ²	37 100 m ²
Wskaźnik pustostanów:	4,7%	6,6%	3,8%
Stawki czynszu:	13-14,5 EUR/m ² /miesiąc	10-14 EUR/m ² /miesiąc	10-14 EUR/m ² /miesiąc

Urząd Miasta Krakowa
Wydział Rozwoju Miasta
pl. Wszystkich Świętych 3-4
tel: +48 12 616 15 48
fax: +48 12 616 17 17
e-mail: wr.umk@um.krakow.pl

Wydawca:

Partnerzy:

Patroni medialni:



www.krakow.pl

