Elżbieta Jasińska *, Edward Preweda *, Jan Ruchel *

ANALIZA KRAKOWSKIEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI NA TLE WYBRANYCH KRAJÓW UNII EUROPEJSKIEJ

1. Wstęp

Wejście Polski do Unii Europejskiej wywołało ożywienie na rynku obrotu nieruchomościami. Obawy o wykupywanie tanich, polskich ziem przez obcokrajowców i podniesienie stawki VAT w budownictwie to najbardziej charakterystyczne bodźce. W przypadku Krakowa dodatkowym bodźcem stymulującym to ożywienie było ponadto wygaśnięcie dotychczas istniejącego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego i rozpoczęcie trzech dużych inwestycji: przebudowy ronda Mogilskiego i utworzenia torowiska dla szybkiego tramwaju, planów utworzenia ogromnego centrum biznesowo-handlowego przy Dworcu Głównym oraz budowy „Galerii Kazimierz" - pierwszej galerii handlowej w cen- trum miasta, a nie na jego obrzeżach. Na szybkim rozwoju miasta zyskuje nie tylko ono sa- mo, ale i firmy, które mają tu swoje siedziby, a na rozwoju przedsiębiorczości zyskuje cały region. Kraków nie jest w stanie zapewnić bazy noclegowej wszystkim zainteresowanym, co sprzyja ich ekspansji na gminy sąsiednie.

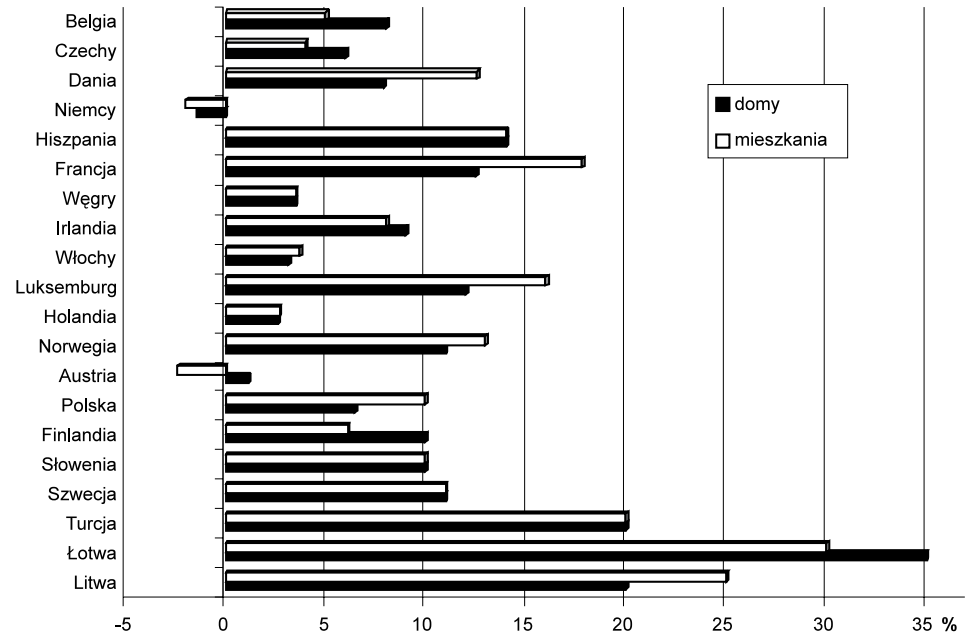
2. Rynek nieruchomości w krajach Unii Europejskiej

Wydarzeniem niepozostającym bez wpływu na polski rynek nieruchomości było przystąpienie Polski do Unii Europejskiej. Procesy dostosowawcze odbiły swoje piętno również na tym segmencie gospodarki. Dwa czynniki wywołały ruch na rynku nieruchomości na przełomie 2003 i 2004 roku. Pierwszym z nich była zmian stawki VAT na materiały budowlane - z poziomu 7% na 22%. Rynek zareagował bardzo żywiołowo. Nastąpił gwałtowny wzrost liczby zawieranych transakcji sprzedaży nieruchomości (szczególnie mieszkań) oraz materiałów budowlanych. Dużą popularnością wśród kupujących cieszyły się rozpoczęte budowy domów jednorodzinnych albo umowy z developerami na inwestycje kończące się w roku obecnym, a zaliczkowane przed 1 maja 2004 roku. Jeśli dodać do

* Akademia Górniczo-Hutnicza, Wydział Geodezji Górniczej i Inżynierii Środowiska

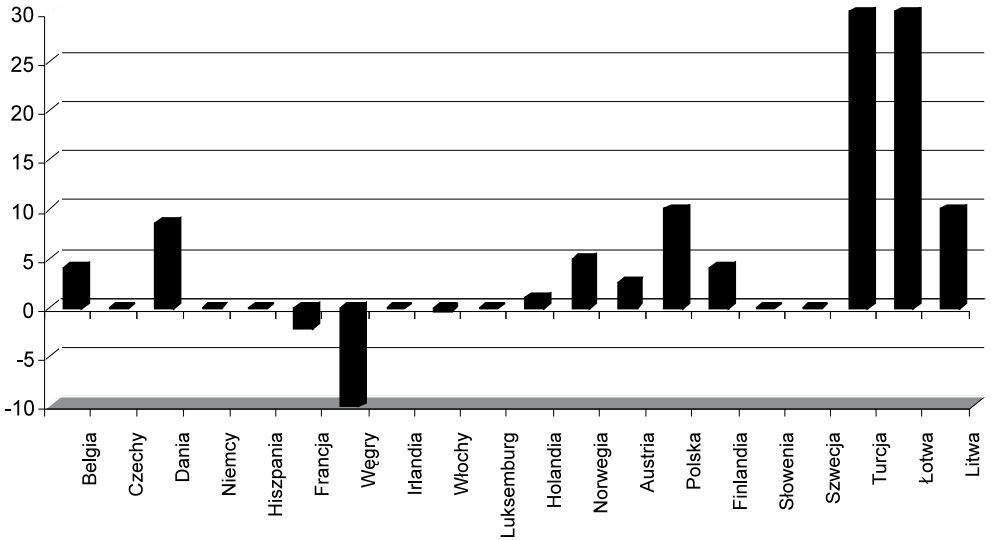
tego obrazu fakt, iż większość zakupów odbywała się z wykorzystaniem środków kredytowych, to efekty tych działań na rynku będą widoczne na przestrzeni trzech kolejnych lat.

W porównaniu z rokiem 2003 w Polsce cena sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych wzrosła o 6,5%, a nieruchomości lokalowych o 10%. Na tle innych krajów Unii Europejskiej Polska jest na 14. miejscu pod względem wzrostu ceny sprzedaży domów i 11. pod względem wzrostu ceny sprzedaży mieszkań. Najszybciej drożeją nieruchomości w Łotwie, na Litwie, w Turcji i we Francji (rys. 1 i 2).



Rys. 1. Wskaźnik procentowego wzrostu cen nieruchomości budynkowych i lokalowych w roku 2004 w porównaniu z rokiem 2003 w krajach Unii Europejskiej

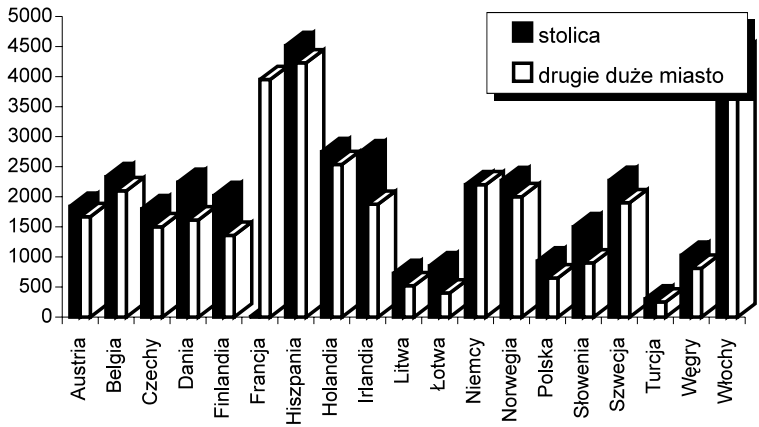
Na rynku litewskim, łotewskim i tureckim zauważa się znaczny wzrost cen nieruchomości, odwrotnie dzieje się we Francji, gdzie widać znaczny wzrost cen przy jednoczesnym spadku zainteresowania transakcjami na rynku nieruchomości w porównaniu z rokiem 2003. Na tle tych zmian rynek polski wydaje się sprzyjać kupującym – ożywienie na rynku wynoszące 10% nie spowodowało aż tak drastycznego wzrostu cen jak na Litwie, która wraz z Polską przystępowała do Unii. Ta korzystna sytuacja sprzyja zakupywaniu nieruchomości przez obcokrajowców. W Hiszpanii w przeciągu ostatnich 20 lat ceny mieszkań wzrosły realnie o 124% (dane z „The Economist"). Z kolei Irlandczycy muszą przeznaczyć na zakup mieszkania 90% środków więcej niż dwie dekady temu. Najbardziej wzrosły ceny w stolicach tych dwóch państw: w Madrycie o 149%, w Dublinie o 207%. Według ekonomistów główną przyczyną wzrostu cen jest wstąpienia tych krajów do Wspólnoty Europejskiej – Irlandii w 1973, a Hiszpanii w 1985 roku. Z punktu widzenia uczestników rynku nieruchomości najlepszym sygnałem zmian zachodzących na rynku jest zmiana cen oraz dynamika liczby transakcji.



Rys. 2. Wskaźnik procentowego wzrostu liczby transakcji na rynku nieruchomości w roku 2004 w porównaniu z rokiem 2003 w krajach Unii Europejskiej

Na rysunku 3 zaprezentowano średnie jednostkowe ceny sprzedaży domów w stolicy oraz drugim dużym mieście w krajach Unii Europejskiej w 2003 roku oraz zmiany liczby transakcji w tych segmentach w porównaniu z rokiem 2002.

Najdroższą stolicą europejską (rys. 3) spośród prezentowanych jest Madryt (4515 euro/m^2) oraz Rzym (4275 euro/m^2). Najtańszą stolicą Unii na tym segmencie rynku nieruchomości jest Ankara (300 euro/m^2).



Rys. 3. Średnia jednostkowa cena sprzedaży domu w stolicy oraz w drugim co do wielkości mieście w krajach Unii Europejskiej w roku 2004

Na uwagę zwraca fakt, że dysproporcje pomiędzy jednostkowymi cenami domów w stolicach europejskich są:

— o ponad 40% wyższe niż w drugim co do wielkości mieście w kraju w wypadku Łotwy i Słowenii;

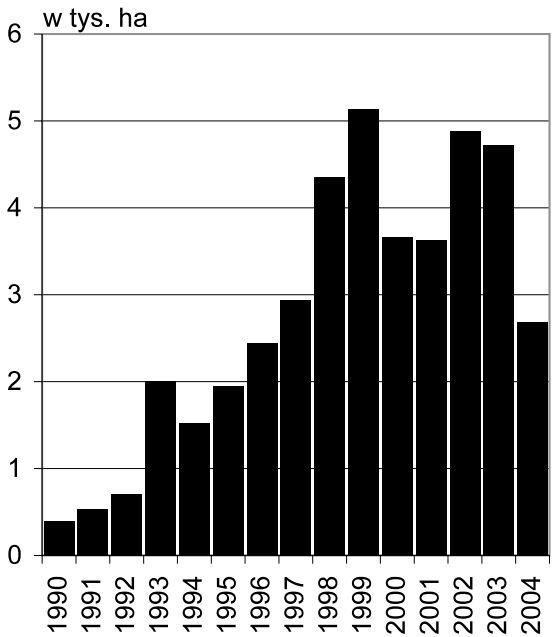
— o 20÷30% wyższe niż w miastach drugich co do wielkości w danych państwach w wypadku Finlandii, Irlandii, Polski, Litwy, Danii, Węgier;

— 10÷20% wyższe w takich krajach, jak Republika Czeska, Turcja, Szwecja, Belgia, Austria, Holandia, Hiszpania,

Wyjątkami są: Niemcy (ceny są takie same) oraz Włochy (ceny w Mediolanie są wyższe niż w Rzymie).

3. Sprzedaż polskich nieruchomości obcokrajowcom

Problem sprzedaży nieruchomości cudzoziemcom nabrał szczególnego znaczenia w przededniu wejścia Polski do Unii Europejskiej. Na rysunku 4 przedstawiono powierzchnię gruntów sprzedanych cudzoziemcom w latach 1990–2004. W 2003 roku sprzedano dziewięciokrotnie więcej gruntów niż na początku lat 90. ubiegłego wieku, ale jednocześnie zanotowano tendencję spadkową w stosunku do lat 1998–1999, w których polskie grunty cieszyły się największym zainteresowaniem cudzoziemców. Na sytuację tę z pewnością miała wpływ ustawa ograniczająca możliwość nabywania gruntów rolnych przez cudzoziemców.



Rys. 4. Zakup nieruchomości gruntowych w Polsce przez cudzoziemców w latach 1990–2004

4. Zainteresowanie rynkiem krakowskim

Jak wynika z badania Omnimas, przeprowadzonego przez TNS OBOP w marcu 2004 roku, 12% osób powyż.ej 15. roku życia planowało w ciągu trzech najbliższych lat, osobiście lub wspólnie z kimś, zakup nieruchomości lub gruntu, 13% zrobiło to jeszcze przed wstąpieniem Polski do Unii Europejskiej. Następne 25% planowało dokonać zakupu jeszcze w 2004 roku, ale po 1 maja. Badani najczęściej deklarowali kupno nowego mieszkania (33%) lub wykupienie dotychczasowego mieszkania/domu na własność (25%). Spośród osób wyrażających chęć zakupu nieruchomości lub gruntu 46% planowało skorzystać z kredytu bankowego. Najczęściej respondenci chcieliby zaciągnąć kredyt w PKO BP - 25,5%. Prawie o połowę mniej osób chce ubiegać się o kredyt w bankach BPH PBK (13,5%) iPekao SA (12,7%), a po 8% w BZ WBK i Lukas Banku.

Na tle lokalnych rynków nieruchomości Kraków zajmuje dziś pozycję wiodącą. Coraz więcej firm decyduje się na zakładanie swoich filii w tym mieście. Duży popyt na powierzchnię biurową oraz niska podaż przyczyniły się do spadku wskaźnika powierzchni niewynajętej, który w pierwszym kwartale 2005 roku wyniósł 10%, a w latach 2002-2003 kształtował się na poziomie około 25%.

Kraków leży na południu Polski nad Wisłą, w kotlinie, u stóp północnego skraju Pogórza Karpackiego,na wysokości 219 m n.p.m. Miasto zajmuje powierzchnię 327 km^2, co stanowi 0,1% powierzchni kraju, liczy 740 tysięcy mieszkańców, jest stolicą województwa małopolskiego, centrum życia kulturalnego Polski i dynamicznym ośrodkiem rozwoju gospodarczego regionu. Miasto położone jest na skrzyżowaniu ważnych tras komunikacyjnych północ - południe i wschód -zachód, blisko aglomeracji śląskiej i południowej granicy Polski.

Autostrada A4 zapewnia szybkie i wygodne połączenie ze Śląskiem oraz Niemcami, a w przyszłości także i ze Lwowem na Ukrainie. Położone nieopodal międzynarodowe lotnisko w Balicach to drugi pod względem wielkości port lotniczy w kraju. Kraków stanowi dość duży regionalny rynek zbytu, wraz z suburbiami zamieszkuje go prawie milion mieszkańców, uwzględnić należy również osoby dojeżdżające do pracy i 138-tysięczną rzeszę studentów. Zwłaszcza ci ostatni stanowią sporą grupę potencjalnych podmiotów na rynku obrotu nieruchomościami, gdyż opłaca się kupić mieszkanie przynajmniej na czas trwania studiów, by potem sprzedać je z zyskiem. Ceny nieruchomości znacznie wzrosły w ciągu ostatnich dwóch, trzech lat, ale w dalszym ciągu są niższe niż w Warszawie. Wciąż trwa rozbudowa osiedli na obrzeżach miasta z jednoczesną zabudową niewykorzystanych terenów lub, po uprzednim wyburzeniu starych kamienic, w centrum, gdzie powstają wysokiej klasy apartamentowce, jak te wybudowane przez firmę Proins przy ul. Krupniczej.

Z powodu dogodnego położenia oraz nieograniczonych zasobów wysoko wykwalifikowanych kadr dla wszystkich nowoczesnych sektorów gospodarki Kraków od początku lat 90. XX wieku przyciągał inadal przyciąga inwestorów w licznych branżach. Szybki rozwój, duża liczba jednostek naukowo-badawczych pracujących na potrzeby nowoczesnego przemysłu, liczne już zrealizowane inwestycje - to atuty, dzięki którym Kraków jest znakomitym miejscem do lokowania nowych inwestycji. Dodając do tego niskie bezrobocie, do-

godne warunki dla nowych inwestycji, atrakcyjność miasta jak.o ośrodka życia kulturalno-rozrywkowego, stosunkowo niskie koszty pracy, można powiedzieć, że Kraków jest i będzie w przyszłości jednym z niewielu miast w Polsce, gdzie warto inwestować.

5. Komunikacja w Krakowie

Międzynarodowy port lotniczy w Balicach zapewnia sieć połączeń z najważniejszymi miastami świata (Paryż, Londyn, Zurych, Frankfurt, Wiedeń, Kopenhaga, Tel Awiw, Nowy Jork, Otlcago). Krak.ów leży na skrzyżowaniu ważnych szlak.ów kolejowych tworzących dobrą sieć połączeń krajowych, jest też kilkanaście pociągów międzynarodowych kursujących codziennie (Berlin, Wiedeń, Budapeszt, Praga, Drezno, Kijów).

Komunikacja miejska to najtrudniejsza dziedzina i największe wyzwanie dla każdej urzędującej władzy. W planach inwestycyjnych miasta na komunikację przeznaczone są największe kwoty, a mimo to reorganizacja sieci komunikacyjnej nastręcza wielu problemów i konfliktów, jak na przykład problem z przebudową ronda Mogilskiego, powstawanie Centrum Komunikacyjnego obok dworca PKP, szybki tramwaj, kilka węzłów drogowych ułatwiających dotarcie do nowych osiedli mieszkaniowych.

6. Gospodarka

Kraków jest także miastem przemysłowym izajmuje pod względem produkcji czwarte miejsce w kraju. Ogółem w mieście działa 91,382 tys. podmiotów gospodarczych, co stanowi 35% firm z całego województwa. Dominuje przemysł hutniczy, tytoniowy i farmaceutyczny.

W ostatnich latach znacznie wzrósł w krakowskim przemyśle udział sektora prywatnego. Tak.że w zakresie handlu daje się zaobserwować duże ożywienie inwestycyjne. Liczba podmiotów gospodarczych sektora prywatnego przewyższa kilkadziesiąt razy liczbę podmiotów sektora publicznego, a liczba spółek z udziałem kapitału zagranicznego sięga blisko 1500 i stale rośnie. Ponad 100 z nich zainwestowało w Krak.owie od 0,5 mln dolarów wzwyż. Największymi inwestorami zagranicznymi w Krak.owie są Niemcy (Beyerishe Hypo und Vereinsbank) z kwotą 1030,1mln dolarów zainwestowaną *w* bank BPH PBK, Amerykanie (Philip Morris) 350 mln dolarów w przemysł tytoniowy, Chorwaci (Pliva) 138 mln dolarów w przemysł farmaceutyczny i Francuzi (Electricite de France) z kwotą 89,8 mln dolarów w krakowską elektrociepłownię. Ogółem wysokość kapitału zagranicznego w Krakowie sięga 3000 mln dolarów. Ponadto inwestują w Krakowie tacy potentaci światowi, jak Speyer Properties, Motorola, Delphi, nie wspominając o sieci innych zagranicznych firm, co powoduje ciągły wzrost zainteresowania miastem iwzmacnia dzięki temu pozycję konkurencyjną Krak.owa na rynku europejskim.

Coraz bardziej widoczna jest obecność Krakowa w europejskich inicjatywach, m.in. dzięki rozwojowi komunikacji lotniczej,zacieśnia się i rozwija współpraca z innymi miastami metropolitalnymi Europy. Kraków został przyjęty do grupy METREX, dwudziestu miast

metropolitalnych będących ważnymi ośrodkami państw Unii, co wskazuje na docenianą na forum europejskim rangę miasta. Jej potwierdzeniem jest ustanowienie Krakowa Miastem Kultury Europejskiej w roku 2000,a także organizowanie w Krakowie coraz większej liczby wydarzeń artystycznych o europejskiej randze.

7. Analiza silnych isłabych stron oraz szans izagrożeń rozwojowych Krakowa

Poniższą analizę sporządzono na podstawie *Strategii rozwoju Krakowa* wykonanej przez Zarząd Miasta Krakowa [4].

Przykłady silnych stron:

- bogate dziedzictwo historyczne i kulturowe;
- walory estetyczne, uroda oraz specyficzny klimat miasta;
- atrakcyjność otoczenia krajobrazowego i przyrodniczego;
- wielofunkcyjny charakter miasta;
- ugruntowana, wysoka pozycja Krakowa jako ośrodka kultury i sztuki;
- bogaty potencjał krakowskiego środowiska naukowego i edukacyjnego;
- atrakcyjność życia miejskiego w obszarze unikatowego w skali światowej historycznego centrum;
- stabilna, dobra ocena zdolności kredytowej miasta (wysoki rating finansowy miasta);
- korzystny klimat inwestycyjny;
- bogata baza gastronomiczna;
- dobrze rozwinięta, różnorodna sieć handlowa;
- niski poziom bezrobocia, na tle innych miast zagrożonych restrukturyzacją dużych zakładów pracy;
- obecność placówek konsularnych wielu państw;
- szybkie i o dużej częstotliwości połączenie kolejowe Inter-City z Warszawą;
- codzienne połączenia lotnicze z głównymi portami w Europie (Frankfurt, Zurych, Paryż, Londyn, Kopenhaga, Rzym) oraz codzienne bezpośrednie loty transatlantyckie (Nowy Jork, Oricago, Toronto).

Przykłady słabych stron:

- niewydolność systemu komunikacyjnego;
- niekorzystna struktura zatrudnienia (zbyt duże zatrudnienie w niezrestrukturyzowanym sektorze przemysłu tradycyjnego);
- niewystarczająca infrastruktura hotelowa i kongresowa;
- istotne braki w infrastrukturze technicznej;
- słaba dynamika w budownictwie mieszkaniowym;
- zanieczyszczenie środowiska naturalnego;
- niski wskaźnik zieleni w przeliczeniu na mieszkańca;
- oznaki dezintegracji struktury przestrzennej i konfliktów z tym związanych;
- zbyt mały udział kapitału zagranicznego zainwestowanego w Krakowie;
- zbyt słabo rozwinięta sieć informacji turystycznej.

Zagrożenia rozwojowe:

- brak Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego;
- niezbyt sprawny sposób przeprowadzenia procesu restrukturyzacji i prywatyzacji Huty im. T. Sendzimira Oak również innych większych zakładów przemysłowych i firm budowlanych), który wywołać może niekontrolowane negatywne procesy społeczne, np. bezrobocie);
- problemy komunikacyjne w mieście;
- odpływ wykwalifikowanej kadry do atrakcyjniejszych ośrodków gospodarczych;
- pogarszanie się stanu bezpieczeństwa (szczególnie na osiedlach, zwłaszcza Nowej Huty);
- słabe wyposażenie władz miasta w instrumenty pozwalające na realizację zamierzeń (wiele działań, które wspomagają wypełnianie funkcji metropolitarnych leży w kompetencjach władz marszałkowskich i wojewódzkich);
- niekontrolowany napływ ludności z obszarów rolniczych południowej Polski.

8. Rynek mieszkaniowy

Krakowski rynek budownictwa mieszkaniowego przeszedł głęboką metamorfozę. Wzrosła liczba inwestorów i konkurencja, przy jednoczesnym zmniejszeniu się liczby budów realizowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe. Najpierw pojawiły się firmy działające w skali całego kraju, następnie podmioty z wyłącznym udziałem obcego kapitału. Wszystko wskazuje na to, że dużych inwestorów, zarówno krajowych, jak i zagranicznych, będzie systematycznie przybywać, a Kraków postrzegany będzie jako atrakcyjne miejsce do zamieszkania i inwestowania. Z danych za I półrocze 2003 roku opublikowanych przez UMiRM w lipcu 2003 r. wynikało, że firmy budowlane za podstawowe bariery prowadzenia działalności uznawały: niedostateczny popyt, konkurencję ze strony innych firm oraz rosnące trudności w uzyskaniu kredytów na nowe inwestycje. Już w II kwartale 2003 roku widoczne było zmniejszenie się podaży nowych mieszkań i domów na rynku oraz znaczne ograniczenie liczby rozpoczynanych nowych inwestycji. Następstwem tego spadku był korzystny dla developerów i długo oczekiwany wzrost popytu, potęgowany obawami kupujących o malejącą liczbę nowych mieszkań i zapowiadanym wzrostem cen dla nowych inwestycji w związku ze spodziewanymi podwyżkami podatku VAT w budownictwie. Firmy przyjmują zapisy na lokale, których termin realizacji przewidziany jest dopiero na 2007 rok - do końca tego roku obowiązywać będzie *7%* stawka VAT, która później zwiększy się do 22%. Brak mieszkań spowodował wzrost cen o *7*+10% w stosunku do roku ubiegłego. Ofert jest mało, a średni czas sprzedaży uległ skróceniu z 5 do 3 miesięcy. Popyt ten mógłby być znacznie większy, gdyby nie malała zdolność kredytowa potencjalnych klientów, a takie właśnie zjawisko było widoczne na rynku. Do prowadzenia inwestycji niezbędne było finansowanie banku, ponieważ klienci w większości nie byli już zainteresowani zakupem „wirtualnych mieszkań lub domów", a ponadto najczęściej posiłkowali się kredytem hipotecznym, do którego zaciągnięcia potrzebna była księga wieczysta. Na

przedpłaty mogły liczyć jedynie znane firmy developerskie, budzące zaufanie klientów swoimi wcześniejszymi realizacjami.

Popyt na mieszkania apartamentowe o wysokim standardzie zwiększył się zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. W miastach takich, jak Warszawa, Kraków, Gdynia, Sopot, Wrocław, najchętniej kupowane były mieszkania duże, tzn. o powierzchni 90+120 m^2 w małych, kameralnych zielonych zespołach, z własnym programem usług i ochroną. Niesłabnącym zainteresowaniem cieszyły się luksusowe, zmodernizowane mieszkania w przedwojennych kamienicach, zwłaszcza z początku ubiegłego wieku, o dobrych lokali- zacjach. Takie stylowe apartamenty były kupowane chętniej niż nowo wybudowane, pomi- mo że ich ceny były bliskie cenom domów wolno stojących o dobrym standardzie. Podaż tego rodzaju apartamentów była jednak bardzo mała. Dobrą, zatem inwestycją było kupno kamienicy o prestiżowej lokalizacji na terenie miasta i modernizacja mieszkań z adaptacją na luksusowe apartamenty.

Na mapie podzielonego Wisłą Krakowa można zauważyć równomiernie rozproszone osiedla w północnej jego części. Natomiast na południu zauważalna jest przewaga inwestycji w pasie pomiędzy Wisłą i mostem Grunwaldzkim wzdłuż ulic Kobierzyńskiej, Kapelanka, Tynieckiej aż do osiedla Kliny na południu Krakowa. Mniejszą dynamiką inwestycji budowlanych charakteryzują się tereny we wschodniej części miasta. Wzrostowi podaży towarzyszy coraz bardziej różnorodna oferta: od typowych osiedli mieszkaniowych, gdzie po atrakcyjnej cenie można zakupić „pierwsze mieszkanie", do małych luksusowych budynków w sąsiedztwie Starego Miasta oferujących w pełni wykończone apartamenty. Najszybciej nabywców znajdują mieszkania jedno- i dwupokojowe o powierzchni do 50 m^2. Jest to typowe dla polskiego rynku mieszkaniowego i obecnie wynika między innymi z ograniczeń w postaci wysokiego oprocentowania kredytów mieszkaniowych oraz spowolnienia gospodarczego.

Według danych specjalistycznego serwisu internetowego Tabela Ofert średnia cena metra kwadratowego nowego mieszkania w okresie od pierwszego kwartału 2004 do drugiego kwartału 2005 wzrosła:

-w Warszawie z 3692 zł do 4456 zł;

-w Krakowie z 3000 zł do 3561zł;

-we Wrocławiu z 2797 zł do 3122 zł;

-w Trójmieście z 2943 do 3152 zł.

9. Rynek działek niezabudowanych

W 2003 r. ceny działek niezabudowanych były najwyższe w Śródmieściu. W Krowodrzy ceny działek były niższe o 33%, w Podgórzu o 66%, a w Nowej Hucie o 75%. W latach 2000-2003 najszybciej rosły ceny w Nowej Hucie - odnotowano tu wzrost o 18%, w Podgórzu - wzrost o 2,5%, natomiast spadły ceny w Krowodrzy - o 22%, Śródmieściu - o 26%.

W Krakowie nie ma już zbyt wielu wolnych działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną, a jeżeli na rynku pojawia się ciekawa oferta, to jest bardzo droga i szybko znajduje się na nią chętny. Największym hamulcem utrudniającym handel gruntami jest brak planów zagospodarowania (objęte nim jest 5% powierzchni miasta).

Tabela 1.Ceny ofertowe dla wybranych dzielnic Krakowa

Dzielnica	Ceny ofertowe nieruchomości gruntowych [zł/m^2]
Bieżanów	100÷180
Sidzina	70÷100
Kliny	120÷180
Dąbie	200÷300
Wola Justowska	300÷500

Dużym problemem jest brak planów zagospodarowania przestrzennego, co powoduje między innymi mniejszą liczbę wydanych pozwoleń na budowę, a co za tym idzie - mniejszą liczbę realizowanych inwestycji. Ponadto można wnioskować, że już za kilka lat Kraków będzie miał drugą co do wielkości (po Warszawie) liczbę mieszkańców w Polsce. Obecna sytuacja na rynku bardzo zachęca do inwestycji w nieruchomości, w przeciwieństwie do rynku akcji jest to inwestycja bardzo bezpieczna i zyskowna.

Największą popularnością cieszą się działki małe, o powierzchni od 800 do 1500 m^2, których ceny wahają się od 130 do 200 tys. zł w obrębie Krakowa i od 70 do 180 tys. poza miastem (tab. 1i 2).

Tabela 2. Średnie ceny 1m^2 działek niezabudowanych w rejonach Krakowa w latach 2000--2003

Rok	Krowodrza		Śródmieście		Podgóize		Nowa Huta	
	Roczne tempo wzrostu							
	zł	%	zł	%	zł	%	zł	%
2000	248,40	42,23	393,30	31,06	97,20	34,38	62,30	19,70
2001	175,80	-31,12	377,20	-6,55	104,20	4,22	63,30	-0,01
2002	217,90	-	361,40	-	92,20	-	92,10	-
2003	194,90	-10,60	291,50	-19,30	99,60	8,00	73,40	-20,30

Ceny transakcyjne uzbrojonych działek budowlanych w czerwcu 2001 r. wynosiły 78 zł/m^2 i były nominalnie niższe w porównaniu cenami z grudnia 2000 r. o ok. 8%.

Dużą popularnością cieszą się nieruchomości usytuowane poza granicami Krakowa, szczególnie te po północnej i południowej stronie miasta (tab. 3).

Działki tańsze, poniżej 3 tys. zł za ar, można kupić w miejscowościach położonych już 10÷15 km od granic Krakowa, ale niedogodnością takiej lokalizacji jest słaba komunikacja.

Tabela 3. Wahania cen ofertowych dla wybranych miejscowości położonych w okolicy .Krakowa

Gmina	Ceny ofertowe nieruchomości gruntowych [tys. zł/ar]	Średni wzrost ceny w ciągu 3 lat [%]
Michałowice	1,5÷8	10÷15
Zielonki	3÷12	10÷15
Wielka Wieś	2,5÷10	15÷23
Zabierzów	3÷15	20
Liszki	3÷8	20
Mogilany	2,5÷12	15÷20
Wieliczka	1÷6,5	10÷15

10. Rynek powierzchni biurowych

Obecnie całkowite zasoby powierzchni biurowych szacowane są na około 75 tys. m^2.

Ze względu na niewielką podaż nieruchomości, które mogłyby być wykorzystane pod nową zabudowę biurową, oraz ograniczenia w ruchu samochodowym duże i średniej wielkości obiekty powstają poza granicami centrum. W Krakowie, podobnie jak w innych miastach o zabudowie zabytkowej w centrum, znaczne powierzchnie oferowane są w kamienicach. W tym segmencie rynku wzrasta liczba obiektów remontowanych i przystosowywanych do funkcji biurowych. W centrum coraz bardziej widoczna staje się dominacja obiektów handlowych i hotelowych.

Średni roczny przyrost powierzchni biurowych w Krakowie utrzymuje się na poziomie 11+12 tys. m^2 Wyjątkowy pod tym względem był rok 2000, kiedy do użytku oddano prawie 32 tys. m^2 nowoczesnych powierzchni biurowych. Duży popyt na powierzchnię biurową oraz niska podaż przyczyniły się do spadku wskaźnika powierzchni nie wynajętej, który w pierwszym kwartale 2005 roku wyniósł 10%, a w latach 2002-2003 kształtował się na poziomie około 25%.

11. Rynek powierzchni handlowych

Krakowski rynek wielkopowierzchniowych obiektów handlowych systematycznie się powiększa. Obecnie całkowite zasoby powierzchni w centrach handlowych, hipermarketach, supermarketach oraz centrach specjalistycznych szacowane są na około 280 tys. m^2. Prawie 68% zajmują powierzchnie dużych centrów handlowych.

Duże, nowoczesne obiekty handlowe powstają przy głównych trasach komunikacyjnych miasta, prowadzących z centrum w kierunku dużych skupisk mieszkalnych.

16 marca 2005 r. otwarto „Galerię Kazimierz" (około 60 tys. m^2) pełniącą funkcję handlowo-rozrywkową, stanowiącą ogromną konkurencję dla istniejących centrów handlowych, jak „Plaza", „Ml" czy „Zakopianka".

O silnej pozycji konkurencyjnej „Galerii Kazimierz" stanowi:
- mała odległość pomiędzy nią a pozostałymi wymienionymi wyżej centrami handlowymi - do 8 km;
- zaangażowanie takich firm, jak C&A i H&M -debiutujących na rynku krakowskim (H&M powstało również w „Ml");
- oferta wszystkich znanych marek już istniejących na rynku krakowskim (empik, Zara, NewYorker, Vistula, Ryłko, Reserved, Cropp Town itp.);
- zaangażowanie w projekt również sieci multipleksów kina „CinemaCity";
- bardzo dobry kompleks gastronomiczny (Grycjan, KFC, Tribeca).

Na przełomie października i listopada 2004 r. ruszyła budowa inwestycji biurowo-handlowo-hotelowej „Nowe Miasto". Cechą wyróżniająca przedsięwzięcie jest lokalizacja w centrum miasta - co stanowić będzie ogromną konkurencję dla największego kompleksu handlowo-biurowo-hotelowego ‚jakim jest zespół obiektów wokół Rynku Głównego. „Galeria Kazimierz" i „Nowe Miasto" to centra nowej generacji. Ich oferta poza częścią handlową obejmuje część rozrywkową: kino, zespół basenów, kręgielnię oraz wybór restauracji i punktów gastronomicznych.

12. Podsumowanie

Wyrównywanie poziomu życia w Unii Europejskiej to proces długotrwały, wciąż wyraźne są różnice pomiędzy nowo przyjętymi krajami a „starą Unią". Krakowski rynek nieruchomości gwałtownie się rozwija, sprzyjają temu przystępne i różnorodne formy kredytowania. Mieszkania wykupywane są na długo zanim rozpoczną się pierwsze prace przy ich budowie, a firmy wykupują całe bloki dla swoich pracowników, widać znaczną przewa- gę popytu nad podażą dodatkowo sytuację na rynku nieruchomości komplikuje brak Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

Literatura

[1] CEPI aisbl: *Annual Repem 2004,* Bruksela, 2005
[2] Czaja.J.: *Metody szacowania wartości rynkowej* i*katastralnej nieruchomości.* Kraków, 2001
[3] *Sprawozdanie Ministra Spraw Weum#f'Znych i Administracji z realizacji ustawy o nabywaniu nieruclwmości przez cudzoziemców w 2004 roku.* Warszawa, Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji 2005
[4] www.bip.karkow.pl
[5] www.kin.org.pl