

ROBERT ZYGMUNT\*

**WPŁYW RYNKU NIERUCHOMOŚCI  
NA TRWAŁY ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ MIASTA  
NA PRZYKŁADZIE KRAKOWA****THE INFLUENCE OF THE REAL PROPERTY MARKET  
ON THE LONG-LASTING SUSTAINABLE DEVELOPMENT  
OF A CITY EXEMPLIFIED BY KRAKÓW****Streszczenie**

Według prawa ochrony środowiska zrównoważony rozwój to taki „rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń”. Definicja ta zwraca szczególną uwagę na niedoceniane zazwyczaj w rachunku ekonomicznym inwestycji walory kulturowe i przyrodnicze, które odgrywają szczególną rolę w tworzeniu specyficznego klimatu Krakowa. Śmiało można postawić tezę, że zachowanie bogactwa kulturowo-przyrodniczego tego 800-tysięcznego miasta jest magnesem, który przyciąga inwestorów i turystów z całego świata. Wyrazem tego jest dynamiczny rozwój rynku nieruchomości w Krakowie, który przypadł na lata 2003–2006. Odnacza się on kilkudziesięcioprocentowym wzrostem cen nieruchomości i równie wysokimi zyskami z budowy i sprzedaży nowych mieszkań.

*Słowa kluczowe: rozwój zrównoważony, miasto, mieszkalnictwo*

**Abstract**

The years 2003–2006 marked a dynamic development of the real property market in Kraków. It was characterized by a multiple increase in the prices of real property and high profits from the construction and sale of new buildings. The idea of sustainable development gives special attention to respect for cultural and natural values which is usually underestimated in the economic account of an investment. They play a particular role in the creation of the peculiar climate of Kraków, and their richness is a magnet which attracts investors and tourists from all over the world. Among the main trends of the development of the Kraków real property market, which are related to the idea of the long-lasting sustainable development of the city, there are some positive phenomena: revitalization of some historic districts like Kazimierz or Zabłocie; transfer of production plants outside the urban area; change of the function of postindustrial areas to housing or commerce in the centre of Kraków; saving management of building grounds; construction of new building objects composed into the architecture of Kraków, and some negative ones: devastation of the natural and cultural values of the city through gaining green areas and public spaces for development; construction of objects which destroy the silhouette of historic Kraków; appearance of tendencies to create "ghettos" in estates of cheaper social flats.

*Keywords: sustainable development, city, housing*

\* Dr inż. Robert Zygmont, Katedra Urządzania Lasu, Wydział Leśny, Akademia Rolnicza, Kraków.

Kiedy oczy świata skierowane zostały na Polskę, po przystąpieniu do Unii Europejskiej w 2004 r., Kraków zyskał uznanie światowej opinii publicznej jako miasto, które warto odwiedzić i poznać, cieszące się sympatią zarówno jego mieszkańców, jak i przyjezdnych<sup>1</sup>. Zdecydowały o tym różnorodne czynniki o działaniu synergicznym, wśród których należy wymienić bogactwo kulturowe i walory przyrodnicze. Mimo zniszczeń wojennych w innych, dużych miastach Polski, tutaj zachowały się one i kształtują „swoisty klimat” jak nigdzie indziej. Wpływają korzystnie na środowisko życia mieszkańców 800-tysięcznego miasta i są magnesem dla turystów i inwestorów. W okresie 2003–2006 obserwujemy w Krakowie dynamiczny rozwój rynku nieruchomości i nowych inwestycji budowlanych, zwłaszcza mieszkaniowych. Za jego sprawą zmienia się oblicze miasta, pod względem krajobrazowym, przyrodniczym i społeczno-gospodarczym. Celem niniejszego artykułu jest przedstawienie dynamiki krakowskiego rynku nieruchomości w latach 2003–2006 oraz jego wpływu na zrównoważony rozwój<sup>2</sup> miasta.

Temat został opracowany na podstawie informacji o transakcjach nieruchomościami w Krakowie, które zostały zgromadzone w liczbie około 25 000 w okresie od 2003 r. do połowy 2006 r. przez rzeczoznawców majątkowych z Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl.

Na podstawie analizy danych dotyczących zawartych transakcji sprzedaży nieruchomości zaobserwowano, że inwestycje na rynku nieruchomości w Krakowie przynosiły bardzo wysokie dochody. Im bliżej centrum położona była nieruchomość, tym cena była wyższa i przynosiła również wyższe zyski. Jednym ze źródeł zysku był wzrost wartości nieruchomości wraz z upływem czasu, co odzwierciedla dobry stan gospodarki i wiąże się również z ogólną tendencją w Europie do zmniejszania różnic cen nieruchomości między krajami – członkami starej i nowej Unii Europejskiej. Od początku 2003 r. do połowy 2006 r. zawarto ponad 10 000 transakcji mieszkań używanych, sprzedanych przez osoby fizyczne, w tym około 7000<sup>3</sup> tzw. mieszkań hipotecznych i ponad 3000 spółdzielczych, własnościowych. W tym czasie średnia cena mieszkań na rynku wtórnym wzrosła o 60% od 2650 zł/m<sup>2</sup> w 2003 r. do 4450 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej za 2 kwartały 2006 roku. Największy wzrost cen odnotowano w zabytkowej, centralnej części miasta. Dotyczyło to również cen sprzedaży części lub całych kamienic. W tym przypadku zanotowano około 350 transakcji w okresie 2003–2005, czemu towarzyszył wzrost średniej ceny o 80% od 1900 zł/m<sup>2</sup> w 2003 r. do 3400 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w 2005 roku<sup>4</sup>. W zabytkowej części Krakowa zawarto szereg transakcji o charakterze spekulacyjnym, gdzie cena odsprzedaży mieszkań lub kamienic w ciągu 1, 2, 3 lat od daty zakupu była nawet 2-, 3-krotnie wyższa.

Tak duży zysk z inwestowania w nieruchomości był motorem inicjowania procesu rewitalizacji zaniedbanych części starego miasta przez sektor prywatny, czego najlepszym przykładem jest dzielnica Kazimierz<sup>5</sup>. Perspektywa wysokich zysków zachęcała do regulacji stanu prawnego zaniedbanych nieruchomości, a następnie ich sprzedaży. W efekcie pojawiali się nowi właściciele, zainteresowani odnową przez dziesięciolecia niszczonej substancji budynkowej. Zaczęły powstawać wspólnoty mieszkaniowe, a wraz z nimi tworzony fundusz remontowy. Wspólnoty mieszkaniowe mają możliwość sfinansowania remontów kamienicy z funduszu remontowego, a także z kredytów, zwłaszcza niskoprocentowanych, przeznaczonych np. na termomodernizację, wymianę instalacji i inne. Kamienice, w których nie sprzedano mieszkań od razu po zakupie zostały adaptowane przez nowych właścicieli na hotele, lokale handlowe, biura oraz apartamenty i przeznaczane na wynajem wg stawek rynkowych. Nie wykorzystywane wcześniej piwnice zaadaptowano na restauracje i kluby, pomieszczenia na parterze na lokale handlowe lub biura, a strychy na luksusowe apartamenty mieszkalne. Niewątpliwie dynamiczny rozwój rynku nieruchomości spowodował pozytywne zmiany w dzielnicy Kazimierz, która została odnowiona i ożyła mnóstwem restauracyjek, klubów, hotelików, które nawiązują swoim klimatem do tradycji i historii żydowskiej. Podobny proces występuje również na Zabłociu, w Dębnikach i Starym Podgórzu, nie wspominając o ścisłym centrum.

Negatywnym zjawiskiem, które towarzyszy procesowi rewitalizacji nie tylko na Kazimierzu jest konieczność wyprowadzenia się dotychczasowych lokatorów na peryferie lub nawet poza Kraków. Może to sprzyjać tworzeniu gett dla osób, których nie stać na opłacanie wyższych stawek najmu w odnowio-

nych mieszkaniach, zwłaszcza po uwolnieniu czynszów w 2005 roku. Obowiązek ustawowy zapewnienia lokali socjalnych dla takich osób ciąży na gminie, która zmuszona jest budować tanie bloki czynszowe. To spotyka się z negatywnym odbiorem społecznym w otoczeniu planowanej inwestycji.

Szczegółowa analiza transakcji spekulacyjnych pozwala zauważyć, że wyjątkowo wysokie zyski z inwestycji w mieszkania i kamienice zabytkowej części miasta osiągnano poprzez:

- „pozbycie” się najemców z kwaterunku i sprzedaż mieszkań wolnych, które były 2 razy droższe niż mieszkania zajęte – 24% przypadków,
- zakup kamienicy i odsprzedaż mieszkań po wyodrębnieniu – 16%,
- zakup mieszkania przez najemcę, który odsprzedał mieszkanie wolne – 8%,
- remont lokalu i adaptacja na sklep – 8%,
- remont lokalu i adaptacja na mieszkanie – 5%,
- upływ czasu między transakcjami powyżej 1 roku – 24%,
- inne przyczyny – 14%.

Przewaga popytu nad podażą na wtórnym rynku mieszkań spowodowała, że bardzo łatwo sprzedawały się mieszkania nowe, budowane przez deweloperów a nawet takie, których realizacja znajdowała się dopiero na samym początku, czyli po uzyskaniu pozwolenia na budowę. Niestety ilość nowych mieszkań, jakie oddawane były do użytku w latach 2003–2006 była za mała, aby ceny mieszkań wzrastały wolniej niż miało to miejsce. Powodem stosunkowo niskiej podaży nowych mieszkań był splot czynników, spośród których należy wymienić bariery o charakterze prawno-administracyjnym w postaci braku planów zagospodarowania przestrzennego, długie oczekiwanie na wydanie decyzji o warunkach zabudowy – średnio około 9 miesięcy i niepewność jej uzyskania ze względu na dużą swobodę urzędników w interpretowaniu przepisów prawnych dotyczących ochrony walorów kulturowych, krajobrazowych i przyrodniczych w Krakowie. Dlatego w przypadku uzyskania decyzji o warunkach zabudowy pod budowę bloków wartość gruntu wzrastała średnio o 60%, w niektórych przypadkach nawet o ponad 100%, co spowodowało rozwój usług polegających na pozyskiwaniu atrakcyjnych terenów i przygotowaniu dla nich dokumentacji wraz z decyzją o warunkach zabudowy<sup>6</sup>. Największe szanse uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne lub pod obiekty komercyjne mają nieruchomości charakteryzujące się dobrym sąsiedztwem, to znaczy posiadające dojazd do drogi publicznej, mające zapewniony dostęp do sieci infrastruktury technicznej oraz położone w sąsiedztwie zabudowań, które stanowią wzór do określenia formy i innych parametrów planowanych budynków. W związku z tym obszar, na którym jest możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy zmniejsza się do działek położonych na terenach zabudowanych. Mała podaż gruntów pod pożądaną zabudowę mieszkaniową, o wysokiej intensywności zabudowy, i komercyjną wywindowała ceny gruntów w okresie 2003–2006 do poziomu 500–4500 zł/m<sup>2</sup>, średnio około 1300 zł/m<sup>2</sup>, a pojedyncze transakcje opiewały na kwoty 6–8000 zł za 1m<sup>2</sup> gruntu. Mimo tak wysokich cen gruntów, deweloperzy osiągnęli ze sprzedaży mieszkań zysk liczony przed opodatkowaniem w wysokości co najmniej 40% (przychód ze sprzedaży mieszkań pomniejszony o wszystkie koszty bez uwzględniania podatków).

Takie warunki ekonomiczne na krakowskim rynku nieruchomości sprawiły, że w atrakcyjnych lokalizacjach opłacało się kupować tereny zabudowane, na których wznoszono nowe bloki mieszkalne, a nawet całe osiedla lub galerie handlowe, po wyburzeniu starych obiektów lub adaptacji ich na nowe funkcje. Dotyczy to zwłaszcza zakładów przemysłowych o przestarzałej infrastrukturze, które nie mają obecnie racji bytu w centralnej części miasta<sup>7</sup>. Wysokie ceny gruntów w centrum Krakowa, a także wysokie opłaty na rzecz ochrony środowiska obciążające przemysł sprzyjają przenoszeniu produkcji na peryferie. Brak niezabudowanych gruntów, przy równocześnie dużym popycie na działki pod zabudowę mieszkaniową i komercyjną, stał się rynkowym mechanizmem wywołującym proces rewitalizacji prze-

mysłowych obszarów znajdujących się w pobliżu centrum miasta. Do przenoszenia produkcji na peryferie Krakowa lub dalej, do okolicznych miejscowości, zachęca właścicieli fabryk możliwość sfinansowania budowy nowych obiektów i nowoczesnych linii produkcyjnych ze środków uzyskanych ze sprzedaży drogiej gruntu w centrum miasta. Było to możliwe dzięki dysproporcjom między cenami gruntów poprzemysłowych przeznaczonych pod budowę mieszkań w centrum Krakowa a cenami gruntów pod zabudowę przemysłową, położonych na peryferiach miasta lub w okolicznych powiatach. Właściciele zakładów przemysłowych mogli uzyskać cenę rzędu 500–4500 zł/m<sup>2</sup> gruntu zabudowanego starymi obiektami do wyburzenia i kupić grunty pod budowę nowej fabryki w cenie 20–200 zł/m<sup>2</sup>.

Do najbardziej znanych przykładów rewitalizacji zabudowy poprzemysłowej w Krakowie należą:

- „Galeria Kazimierz” – centrum handlowe, które powstało na terenie byłych zakładów mięsnych, działających jeszcze w 1997 roku na Grzegórkach,
- „Centrum Handlowe Zakopanka” powstałe na terenie dawnej fabryki Solway w rejonie Borku Fałęckiego,
- „Centrum Handlowe Stara Cegielnia” w Myślenicach, które powstało na terenie cegielni czynnej jeszcze w 2004 r. w centrum miasta,
- Krakowska Szkoła Wyższa im. Frycza Modrzewskiego, która powstała na terenach PKP oraz jednostki wojskowej na Zabłociu.

Kolejne tereny będące obecnie w trakcie rewitalizacji to między innymi:

- okolice Dworca Głównego, na których z ogromnym rozmachem powstaje inwestycja łącząca funkcje handlowe z biurowymi i usługowymi na skalę niewystępującą dotychczas na obszarze miasta,
- fabryka Schindlera na Zabłociu, gdzie powstać mają nowoczesne obiekty przeznaczone pod funkcje kulturalne, komercyjno-usługowe oraz biurowe w ramach starej zabudowy przemysłowej,
- tereny byłego Browaru Okocim przy ul. Lubicz – obecnie trwają prace nad wykorzystaniem go do celów mieszkaniowo-usługowych,
- stara elektrownia przy ul. Wawrzyńca na Kazimierzu,
- 6 hektarów po zakładach Krakowskiej Fabryki Aparatury Pomiarowej KFAP przy ul. Zapolskiej,
- 10 hektarów po Zakładach WSK przy ul. Wrocławskiej,
- tereny wojskowe przy ul. Rakowickiej w pobliżu centrum komunikacyjnego,
- obszar przy ul. Cystersów i Fabrycznej – m.in. tereny byłej bazy PKS,
- tereny po zakładach cukierniczych Wawel w rejonie ronda Kotlarskiego,
- obszar CEFARMU przy ul. Pilotów,
- zakłady Vistuli na Zabłociu,
- stara fabryka Miraculum na Zabłociu.

Istotnym elementem wpływającym na cenę nieruchomości są ograniczenia wynikające np. z ochrony konserwatorskiej niektórych nieruchomości przemysłowych. Po odnowieniu stanowią one jednak cenny element wzbogacający współczesną architekturę. W Krakowie i okolicach jest niewiele przykładów zachowania obiektów przemysłowych w ramach nowych inwestycji. Te obiekty komercyjne, które powstają od początku, pozostawiają wiele do życzenia pod względem architektury i jakości wykonania. Do bardziej udanych realizacji można zaliczyć „Galerię Kazimierz” i mniej znaną inwestycję – „Centrum Handlowe Stara Cegielnia” w Myślenicach. W obydwu przypadkach ciekawa architektura przyciąga klientów w przeciwieństwie do „puszek”, w jakich mieści się większość centrów handlowych.

Mała podaż gruntów budowlanych, które mogłyby być wykorzystane pod budownictwo mieszkaniowe oraz bardzo wysokie ceny gruntów przygotowanych pod inwestycję (z pozwoleniami na lokalizację inwestycji) prowadzi do bardzo oszczędnego gospodarowania zasobami gruntów w Krakowie w obszarze istniejącej zabudowy. Często są przykłady skupowania od różnych właścicieli, położonych obok siebie, wąskich skrawków ziemi w celu realizacji nowej inwestycji czy też zagospodarowanie nieużytków, do tej pory niewykorzystanych z powodu nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości. Do-

tyczą one zarówno budownictwa wielorodzinnego, jak i jednorodzinne, np. na: Woli Justowskiej, Pasterniku, osiedlach Widok, Azory, Żabiniec, Tonie. Takie działania sprzyjają zrównoważonemu rozwojowi miasta poprzez racjonalne wykorzystanie zasobów gruntów budowlanych i wyposażenia, jakie posiadają w zakresie urządzonych dróg i sieci infrastruktury technicznej.

Niestety występują również zjawiska negatywne polegające na zbyt dużym zagęszczeniu nowej zabudowy, często kosztem ogrodów międzyblokowych. W atrakcyjnych lokalizacjach, jak na przykład na Żabińcu przy ul. Fieldorfa Nila czy na osiedlu Ruczaj powstają na dużej otwartej przestrzeni blokowiska, gdzie niemal w ogóle nie ma zieleni, nie ma odpowiedniej przestrzeni między blokami. Pod tym względem o wiele lepiej prezentują się stare osiedla, gdzie znalazło się miejsce na przestrzeń publiczną i zieleni, która tworzy przyjazne środowisko dla mieszkańców.

Pozyskiwanie gruntów pod nowe inwestycje odbywa się przez pączkowanie na zasadzie „dobrego” sąsiedztwa, niestety również kosztem terenów zieleni miejskiej, nierzadko wyjątkowo cennej ekologicznie. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy na Wesołej Polanie u podnóża Lasu Wolskiego, gdzie w starym planie zagospodarowania przestrzennego wyznaczona była funkcja zieleni miejskiej, jest według mnie niezgodne z ideą trwałego zrównoważonego rozwoju i budzi wątpliwości, czy nie zostało w tym przypadku naruszone prawo<sup>8</sup>. Ochrona takich obszarów jak ten wymaga od urzędników żelaznej konsekwencji w przestrzeganiu ustawy o ochronie przyrody i prawa ochrony środowiska, ponieważ pokusa zmiany funkcji z terenów zieleni na budownictwo mieszkaniowe, zwłaszcza wysokiej intensywności, jest bardzo duża. Tereny zieleni miejskiej są tańsze od działek przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne o 300–400%, a od gruntów przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne jeszcze więcej. Na przykład teren zieleni publicznej z małą restauracją sprzedany został za 250 tysięcy złotych pod koniec okresu obowiązywania ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego Krakowa z 1994 roku. Kiedy ten przestał obowiązywać (z dniem 1 stycznia 2003 r.) grunt został odsprzedany za 1 milion złotych, a obecny właściciel, który uzyskał decyzję o warunkach zabudowy żąda ponad 2 milionów złotych.

Rynek nieruchomości charakteryzuje się małą przejrzystością i brakiem nadzoru, chociażby takiego jak na giełdzie papierów wartościowych. Występują na nim zjawiska spekulacji, w której najbardziej liczy się szybki dostęp do pewnej informacji, na przykład na temat projektów tworzonych planów zagospodarowania przestrzennego, projektów inwestycyjnych dużych międzynarodowych korporacji itp. W Krakowie w latach 2003–2006 rynek nieruchomości generował olbrzymie zyski, co sprzyjało nowym inwestycjom, które miały realny wpływ na rozwój miasta.

Wśród głównych nurtów rozwoju krakowskiego rynku nieruchomości, które wiążą się z ideą zapewnienia trwałego zrównoważonego rozwoju miasta, wymienić należy w podsumowaniu następujące zjawiska pozytywne:

- rewitalizacja starych zabytkowych dzielnic, np. Kazimierz, Zabłocie,
- przenoszenie zakładów produkcyjnych poza obszar miejski,
- zmiana funkcji terenów przemysłowych na mieszkalną lub komercyjną w centrum Krakowa,
- oszczędne gospodarowanie zasobami gruntów budowlanych,
- powstawanie nowych obiektów budowlanych wpisanych w architekturę Krakowa

i negatywne:

- dewastacja walorów przyrodniczych i kulturowych miasta poprzez pozyskiwanie terenów zieleni i terenów przestrzeni publicznej pod zabudowę,
- powstawanie obiektów, które niszczą sylwetę zabytkowego Krakowa,
- pojawiające się tendencje do tworzenia „gett” na osiedlach tańszych mieszkań socjalnych.

Podstawowe wskaźniki opisujące krakowski rynek nieruchomości przedstawiono na końcu w tabelicy.

Wybrane wskaźniki opisujące rynek nieruchomości w Krakowie w latach 2003–2006

Średnia cena mieszkań używanych w Krakowie	Średnia cena kamienic w centrum Krakowa	Poziom cen działek pod budowę bloków mieszkalnych w strefie śródmiejskiej Krakowa w latach 2004–2006	Poziom cen terenów zieleni publicznej w Krakowie w latach 2004–2006	Poziom cen gruntów pod budowę fabryk i magazynów na peryferiach Krakowa i w sąsiednich powiatach w latach 2004–2006
2003 r. – 2650 zł/m <sup>2</sup> 2006 r. – 4450 zł/m <sup>2</sup>	2003 r. – 1900 zł/m <sup>2</sup> 2005 r. – 3400 zł/m <sup>2</sup>	500–4500 zł/m <sup>2</sup>	20–500 zł/m <sup>2</sup>	10–200 zł/m <sup>2</sup>
Wzrost średniej ceny mieszkań używanych w Krakowie w okresie od 2003 r. do połowy 2006 r.	Wzrost średniej ceny kamienic w centrum Krakowa w okresie od 2003 r. do 2005 r.	Wzrost wartości gruntu budowlanego z tytułu uzyskania decyzji WZ na budowę bloków mieszkalnych w Krakowie, w latach 2003–2006	Zyski przed opodatkowaniem ze sprzedaży mieszkań przez deweloperów w latach 2004–2006 w Krakowie	Zysk z tytułu zmiany funkcji terenów zieleni na działki budowlane
60%	80%	60%	40%	min. 300–400%

## Przypisy

<sup>1</sup>Kraków został ogłoszony najmłodniejszym miastem świata 2007 r. przez amerykańskiego giganta turystycznego ORBITZ – źródło Gazeta Wyborcza 22.12.2006 r. W 2006 r. w plebiscycie prestiżowego magazynu "Travel and Leisure" na najbardziej godne polecenia miejsce w Europie, Kraków zajął piątą pozycję przed Pragą i Paryżem.

<sup>2</sup>Ustawa Prawo ochrony środowiska z 27 kwietnia 2001 r. [tekst jednolity DzU 2006, nr 129, poz. 902], art. 3 ust. 50 definiuje pojęcie zrównoważonego rozwoju – „to taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń”.

<sup>3</sup>W. Kobierski, M. Petry-Węclawowicz, *Wtórny rynek mieszkaniowy w Krakowie*, Konferencja „Zagospodarowanie przestrzenne Krakowa”, Informedia Polska, 2006.

<sup>4</sup>K. Bartuś, *Rynek kamienic w Krakowie Śródmieściu i spekulacja na nim*, Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl, 2006.

<sup>5</sup>K. Bartuś, R. Zygmunt, *Meandry rewitalizacji na krakowskim rynku nieruchomości*, Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl, 2005.

<sup>6</sup>K. Bartuś, *Ile jest warta decyzja WZiZT?*, Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl, 2005 r.

<sup>7</sup>P. Krochmal, R. Zygmunt, *Rewitalizacja terenów przemysłowych w Krakowie*, Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl, 2006.

<sup>8</sup>Ustawa Prawo ochrony środowiska z 27 kwietnia 2001 r. [tekst jednolity DzU 2006, nr 129, poz. 902]; Ustawa o ochronie przyrody z 16 kwietnia 2004 r. [DzU 2004, nr 92, poz. 880]; Ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [DzU 2003, nr 80, poz. 717 wraz z późn. zmianami].

In 2003–2006, we observed a dynamic development of the real property market and new building investments in Kraków. It changes the scenic, natural, social and economic image of the city. The objective of this article is to present the dynamics of the Kraków real property market in 2003–2006 and its influence on the sustainable development of the city.

The topic was based on some information about real property transactions in Kraków which was gathered in the number of c. 25 000 from 2003 till the middle of 2006 by property experts of the Institute of Analyses, Official Journal of the Real Property Market *mrn.pl*. An analysis of the data showed that investments on the real property market in Kraków were very profitable. One of the sources of profit was an increase in the value of real property in time which reflects a good condition of the economy and results from a general tendency to decrease differences in the prices of real property in the European Union after the 2004 expansion. From the beginning of 2003 till the middle of 2006, more than 10 000 transactions of used flats, sold by natural persons, including about 7000<sup>1</sup> so-called mortgage flats and over 3000 co-operative, owner-occupied ones, were concluded. At that time, an average price of flats on the secondary market increased by 60% from PLN 2650/1 m<sup>2</sup> in 2003 to PLN 4450/m<sup>2</sup> of usable area for 2 quarters of 2006. The biggest increase in prices was recorded in the historic, central part of the city. It also concerned the prices of the sale of some parts or the whole tenements. In this case, around 350 transactions were recorded in 2003–2005, accompanied by an increase in an average price by 80% from PLN 1900/m<sup>2</sup> in 2003 to PLN 3400/m<sup>2</sup> of usable area in 2005<sup>2</sup>. In the historic part of Kraków, a series of transactions of a speculative character was concluded, where the price of the resale of flats or tenements within 1, 2, 3 years from the date of purchase was even 2–3 times higher. Such big profit from investing in real property was the driving force of initiating a process of revitalizing some neglected parts of the Old Town through the private sector which is exemplified by the district of Kazimierz<sup>3</sup>. The perspective of high profits encouraged people to regulate the legal status of some neglected real property and sell it. As a result, some new owners, interested in the renewal of a long-deteriorating building substance, and some housing communities, interested in the renovation of neglected but graceful tenements, began turning up. Some of the tenements were adapted for hotels, commercial premises, offices and apartments and rented according to the market rates. Undoubtedly, the dynamic development of the real property market brought about some positive changes in the district of Kazimierz which was renovated and enlivened by numerous restaurants, clubs, hotels whose climate refers to Jewish tradition and history. A similar process takes place in Zabłocie, Dębniki and old Podgórze, not to mention the very centre.

A negative phenomenon accompanying the process of revitalization is a necessity to move the residents to the outskirts or even outside Kraków. It may be conducive to the formation of some ghettos for people who cannot afford higher rates of rental.

Demand for flats on the second and primary markets in Kraków exceeded supply in 2004–2006 which was conducive to an increase in prices. The reasons for the low supply of new flats were legal and administrative barriers:

- lack of plans of spatial development,
- long waiting for decisions about the conditions of development – about 9 months,
- uncertainty of receiving decisions about the conditions of development, considering freedom in interpreting legal regulations concerning the protection of cultural, scenic and natural values in Kraków.

Therefore, when a decision about the conditions of the construction of some blocks of flats was taken, the value of the grounds increased by 60% on average, in some cases even by 100%. The greatest chances for a decision about the conditions of land development are for real property characterized by so-called good neighbourhood, with access to a public road and a network of technical infrastructure and situated near buildings which make a model for the form and other parameters of designed constructions. An area with a possibility of receiving a decision about the conditions of development is limited to plots situated in built-up areas. The small supply of grounds for desirable housing development of high inten-

siveness and commercial development hiked the prices of grounds in 2003–2006 to PLN 500–4500/m<sup>2</sup>, on average about PLN 1300/m<sup>2</sup>, and single transactions amounted to PLN 6–8000 for 1 m<sup>2</sup> of grounds. Despite such high prices of grounds, developers gained at least 40% profit calculated before taxation (revenue from the sale of flats minus all the costs, not accounting for taxes). Owing to such economic conditions on the Kraków real property market, it was profitable to buy some built-up areas in attractive locations where new blocks of flats and even whole estates or shopping centres were raised after demolishing old objects or adapting them for some new functions. It especially concerns industrial plants with an outdated infrastructure and no reason for their existence in the central part of the city<sup>4</sup>. A possibility of financing the construction of new objects and modern manufacturing lines from sources resulting from the sale of some expensive grounds in the centre of Kraków encourages the owners of factories to transfer production to the outskirts of Kraków or even farther, to the neighbouring towns. The owners of industrial plants could receive PLN 500–4500/m<sup>2</sup> of grounds built-up by old objects meant for demolition and buy some grounds for the construction of a new factory at a price of PLN 20–200/m<sup>2</sup> far from the centre of Kraków.

The small supply and very high prices of building grounds prepared for investments leads to the very saving management of grounds in Kraków. Examples of buying narrow strips of land from various owners to implement a new investment and the development of some wastelands with an unregulated legal status of real property are commonplace. Such actions are conducive to the sustainable development of the city through a rational use of building grounds and the equipment they have within the roads and a network of technical infrastructure.

Unfortunately, there are also some negative phenomena consisting in an excessive concentration of new buildings, often at the expense of gardens. Some attractive locations, e.g. Żabiniec, Fieldorfa Nila St., Ruczaj, have large, open bleak estates with very little greenery, not enough space between the blocks of flats. Old estates have public spaces and some greenery which creates a resident-friendly environment.

Gaining grounds for new investments is gemination by the principle of "good" neighbourhood at the cost of urban greenery which is often valuable ecologically. They lost special legal protection when the old plan of spatial development was not binding anymore but there were no new local plans. A temptation to change the function of green areas to housing, especially of high intensiveness, is significant, which is exemplified by Wolski Forest. Green areas are 300–400% cheaper than plots meant for detached houses and even more than plots meant for multifamily buildings .

The Kraków real property market generated enormous profits in 2003–2006 which was conducive to new investments influencing the development of the city.

Among the main trends of the development of the Kraków real property market, which are related to the idea of the long-lasting sustainable development of the city, there are some positive phenomena:

- revitalization of some historic districts like Kazimierz or Zabłocie,
- transfer of production plants outside the urban area,
- change of the function of postindustrial areas to housing or commerce in the centre of Kraków,
- saving management of building grounds,
- construction of new building objects composed into the architecture of Kraków

and some negative ones:

- devastation of natural and cultural values of the city through gaining green areas and public spaces for development,
- construction of objects which destroy the silhouette of historic Kraków,
- appearance of tendencies to create "ghettos" in estates of cheaper social flats.

Basic rates describing the Kraków real property market are presented in a table.



Table 1

**Selected rates describing the Kraków real property market in 2003–2006**

Average price of flats used in Kraków	Average price of tenements in the centre of Kraków	Level of prices of plots for construction of blocks of flats in the central zone of Kraków in 2004–2006	Level of prices of public green areas in Kraków in 2004–2006	Level of prices of grounds for construction of factories and warehouses on the outskirts of Kraków and neighbouring districts in 2004–2006
Increase in average price of flats used in Kraków from 2003 till mid-2006	Increase in average price of tenements in the centre of Kraków in 2003–2005	Increase in value of building grounds in recognition of decision about construction of blocks of flats in Kraków in 2003–2006	Profits before taxation from sale of flats by developers in 2004–2006 in Kraków	Profit in recognition of change of function of green areas to building plots

**Endnotes**

<sup>1</sup>W. Kobierski, M. Petry-Węclawowicz, *Witorny rynek mieszkaniowy w Krakowie*, Conference Spatial Development of Kraków; Informedia Poland. 2006.

<sup>2</sup>K. Bartuś, *Rynek kamienic w Krakowie Śródmieściu i spekulacja na nim*, Institute of Analyses, Official Journal of the Real Property Market mrn.pl. 2006.

<sup>3</sup>K. Bartuś, R. Zygmunt, *Meandry rewitalizacji na krakowskim rynku nieruchomości*, Institute of Analyses, Official Journal of the Real Property Market mrn.pl. 2006.

<sup>4</sup>P. Krochmal, R. Zygmunt, *Rewitalizacja terenów przemysłowych w Krakowie*, Institute of Analyses, Official Journal of the Real Property Market mrn.pl. 2006.