

JERZY DYDENKO

Krakowska Szkoła Wyższa im. A.F. Modrzewskiego w Krakowie

WŁODZIMIERZ GONIAK

WŁODZIMIERZ ODNORING

ZDZISŁAW BICZKOWSKI

Rzeczoznawcy majątkowi

RYNEK NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH W OBSZARACH METROPOLITALNYCH KRAKOWA, LWOWA I RZESZOWA

Abstract: The Real Estate Market in the Metropolitan Areas of Cracow, Lvov and Rzeszów. The present study aims at analyzing the real estate market of the old town districts of Cracow, Rzeszów and Lvov. Data relevant for this segment of the market have been summarized in the table.

As could be expected, the highest prices of apartments and houses have been observed in Cracow, whereas the prices in Rzeszów and Lvov are at lower, similar level. The dynamics of the increase of real estate prices in city centers is considered to be a relevant indicator of the perspective development of cities. Our study demonstrated that, in the investigated segment of the market, the annual increase of prices approaches 40% in Cracow, reaches 25% in Rzeszów, but does not exceed 12% in Lvov. The presented data show therefore a significant discrepancy in the development of the investigated cities. All three of them aim at evolving into becoming local metropolis. Although all three of them have the potential to achieve this objective, the time necessary for it will be influenced by the observed discrepancies.

Real estate market in old town districts of Cracow, Rzeszów and Lvov

	Cracow area 1	Cracow area 2	Rzeszów	Lvov
Average price – €/m ²	1 920	1 310	728	-
Minimum price – €/m ²	1 240	1 093	478	650
Maximum price – €/m ²	3 180	1 672	1 007	950

Cracow area 1 – area of the old town district

Cracow area 2 – intermediate area

Source: Author's study.

Wprowadzenie

Od stuleci, wzdłuż północnych stoków Karpat, wiodły z zachodu na wschód szlaki handlowe. W miejscach, gdzie krzyżowały się ze szlakami południkowymi powstawały załazki przyszłych miast. Do najważniejszych ośrodków miejskich położonych na tej trasie należał Kraków i Lwów. Oba te miasta w odstępach stu lat – Kraków w 1257 r. i Lwów w 1356 r., otrzymały programy lokacyjne oparte na prawie magdeburskim. Dlatego plany obu miast wykazują istotne podobieństwa. Nadany im wówczas układ urbanistyczny do dziś zachował się w ich staromiejskich częściach w niezmienionym kształcie. Oba miasta były i pozostały do dzisiaj ważnymi centrami gospodarki, nauki i kultury.

Rzeszów, podobnie jak Kraków i Lwów, otrzymał prawa miejskie w połowie XIII w., jego założenia urbanistyczne były jednak znacznie skromniejsze. Dynamika rozwoju miasta nie osiągnęła też takiego poziomu, jak położone w takiej samej odległości od Rzeszowa aglomeracje krakowska i lwowska.

Dynamikę rozwoju omawianych zespołów miejskich najlepiej charakteryzują dane dotyczące wzrostu liczby ludności (patrz tab. 1).

Z tabeli 1. wynika, że aż do II wojny światowej Lwów i Kraków rozwijały się równolegle, ale liczba ludności Lwowa była w porównaniu z Krakowem większa o 30-50%. Dopiero w ostatnich latach liczba ludności Krakowa zbliżyła się do 800 tys., wyprzedając Lwów o prawie 10%.

Na tym tle Rzeszów, aż do połowy ubiegłego stulecia ma charakter prowincjonalnego miasta z ludnością nie przekraczającą kilkunastu procent ludności Krakowa i Lwowa. Dopiero w ostatniej dekadzie nastąpił szybki proces urbanizacji, a liczba ludności osiągnęła poziom Krakowa z 1910 r.

Początek XX w. stworzył tak z Lwowa, jak Krakowa wielkie ośrodki miejskie. Proces ich dynamicznego rozwoju przerwała wojna, która rozpoczęła długotrwały proces dewastacji substancji budowlanej, a szczególnie mieszkaniowej, tak we Lwowie, jak i Krakowie i Rzeszowie. Budynki przeje-

Tabela 1

Ludność Krakowa, Lwowa i Rzeszowa w latach 1880-2003

Rok	Kraków	Lwów	Rzeszów
1880	66 000	103 000	12 000
1910	143 000	195 000	18 000
1935	221 000	312 000	27 000
2003	760 000	690 000	150 000

te przez Państwo po 1945 r., eksploatowane rabunkowo, podlegały procesom przyspieszonego niszczenia. Nowe, realizowane wtedy osiedla mieszkaniowe na obrzeżach istniejących już miast, cechowała fatalna architektura i bardzo niska jakość, szczególnie w odniesieniu do masowego budownictwa realizowanego w technologiach uprzemysłowionych. Zaznaczyć jednak należy, że właśnie budownictwo zadecydowało o szybkim rozwoju Rzeszowa, który w drugiej połowie XX w. przeobraził się w duży ośrodek miejski.

W takim właśnie stanie omawiane miasta dotrwały do czasu przemian ustrojowych w początkach lat 90. Tę datę można uznać za punkt zwrotny w funkcjonowaniu ich substancji mieszkaniowej. Wtedy bowiem znaczna część nieruchomości w Polsce wróciła do rąk właścicieli, a lokale mieszkalne stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa zostały przekazane najemcom. W przypadku Lwowa nieodpłatnie, a w przypadku Rzeszowa i Krakowa za symboliczną opłatą.

Procesy rewitalizacji substancji mieszkaniowej ulegają przyspieszeniu, kiedy pojawia się kapitał gotowy inwestować w odbudowę i modernizację zdewastowanych obiektów oraz budowę nowych obiektów o podwyższonych standardach. Takie procesy zachodzą obecnie w Krakowie, który stał się miejscem poważnych inwestycji kapitału krajowego i zagranicznego.

Przemiany ustrojowe i społeczne, jakie nastąpiły w Polsce i Ukrainie w końcu ubiegłego stulecia stworzyły przesłanki rozwojowe dla wszystkich trzech aglomeracji, które znajdują się na ścieżce zmierzającej do spełnienia wymagań stawianych obszarom metropolitalnym¹. Ułatwienia w ruchu między obu krajami, perspektywa nieodległego połączenia Rzeszowa i Lwowa z europejskim systemem autostradowym stwarzają przesłanki do powstania w przyszłości megaobszaru metropolitalnego obejmującego Kraków, Rzeszów i Lwów, który powstanie z ząbwiąjących się obszarów metropolitalnych trzech miast.

Taka perspektywa skłania do inicjowania i prowadzenia wspólnych badań dotyczących gospodarki tych miast, w tym tak ważnego rynku, jakim jest rynek nieruchomości mieszkaniowych. Zmiany sytuacji na tym właśnie rynku są czułym barometrem dynamiki przemian gospodarczych.

Prezentowane opracowanie dotyczy jednego z segmentów rynku nieruchomości obejmującego lokale mieszkalne. Za szczególnie interesujące

¹ Według Makiety i Fedana (2006) atrybutami obszarów metropolitalnych są w szczególności: siedziby zarządów globalnych przedsiębiorstw, wyższe uczelnie o randze międzynarodowej, duże centra badawcze, wysoko wykwalifikowana siła robocza, przedstawicielstwa firm międzynarodowych i banków, przemysł innowacyjny.

uznano dane pochodzące ze staromiejskich obszarów badanych miast. Zainteresowanie inwestorów i wzrost cen nieruchomości, które muszą podlegać kosztownym pracom renowacyjnym, jest bowiem widocznym dowodem zainteresowania kapitału nie tylko analizowanym obszarem miejskim, ale i całym regionem. Uznać więc można, że ceny osiągane w tym właśnie segmencie rynku są nie tylko miarą zamożności regionu, ale też wskaźnikiem określającym pozycję i status miasta.

1. Ekonomiczna celowość inwestycji w obszarach staromiejskich

Inwestorzy, a szczególnie inwestorzy instytucjonalni, traktują nieruchomości jako instrumenty finansowe. Podstawowym kryterium wyboru instrumentu przez inwestora jest porównanie stopy zwrotu, która równa jest stosunkowi rocznych zysków, jaki on przynosi do poniesionych nakładów.

W odniesieniu do nieruchomości zabudowanych, na poniesione nakłady będą się składać przede wszystkim koszty zakupu obiektu. Niekiedy, w szczególności w odniesieniu do obiektów zabytkowych znajdujących się w złym stanie technicznym, koszty zakupu należy powiększyć o koszty rekonstrukcji i adaptacji obiektu do założonej nowej jego funkcji, przy spełnieniu współczesnych standardów użytkowych.

Za miarę inwestycyjnej celowości zakupu i modernizacji takiego obiektu uznaje się najczęściej wewnętrzną stopę zwrotu określoną z zależności:

$$\sum_{t=0}^{t=n} \frac{CF_t}{(1+r)^t} = 0$$

gdzie:

CF_t – przepływy finansowe w kolejnych latach projekcji

r – stopa dyskonta

Wewnętrzna stopa zwrotu stanowi graniczną wartość stopy dyskontowej, przy której zaktualizowana wartość netto jest równa zero. Takie podejście do inwestycji w nieruchomości dotyczy przede wszystkim całych kamienic, ale w przypadku zespołów staromiejskich również lokali mieszkalnych, które są potem wykorzystywane na luksusowe apartamenty lub prestiżowe biura.

Niezależnie od inwestycji kapitałowych w prestiżowych obszarach centralnych, które są przedmiotem prezentowanego opracowania, bardzo duży segment rynku lokali mieszkalnych jest związany z realizacją masowych po-

trzeb społecznych ludności. Sytuacja w tej części rynku jest uzależniona przede wszystkim od poziomu zamożności społeczeństwa, którego miarą jest liczba transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych używanych (rynek wtórny) i nowo budowanych (rynek pierwotny), na terenach peryferyjnych wielkich aglomeracji.

2. Charakterystyka obszaru badań

W Krakowie, Lwowie a także w Rzeszowie można wyróżnić kilka obszarów o odmiennym układzie urbanistycznym i zróżnicowanej charakterystyce zabudowy, określonej przez kolejne etapy rozwoju tych miast. Najwyraźniej obszary te ukształtowały się w Krakowie, gdzie tworzą je:

1. Stare Miasto obejmujące teren zamknięty linią Plantów (pierwsza obwodnica). Przyjęte czytelne rozwiązanie urbanistyczne, z centralnie usytuowanym Rynkiem, sięga głęboko w przeszłość, aż do czasów lokalizacji miasta. Tę część miasta uzupełnia obszar Kazimierza – satelity starego Krakowa, jedno z judaistycznych centrów Europy, które do dziś zachowało swój osobliwy klimat.
2. Strefa pośrednia zabudowy między pierwszą i drugą obwodnicą, pochodząca z końca XIX i początków XX w.
3. Strefa zabudowy na zewnątrz drugiej obwodnicy, pochodząca z okresu między I i II wojną światową.
4. Strefa wielkich osiedli mieszkaniowych realizowanych w drugiej połowie XX w.
5. Nowe zespoły budynków mieszkalnych realizowane po 1990 r.

Podobne elementy układu urbanistycznego spotykamy również we Lwowie i Rzeszowie, ale ani strefa staromiejska, ani pośrednia nie są tak wyraźnie wyodrębnione, jak w Krakowie. We Lwowie bowiem stare granice historycznego centrum przywołują już tylko Wały Hetmańskie (Prospekt Swobody).

W Rzeszowie występują również wszystkie charakterystyczne elementy zabudowy, o której mowa wyżej, ale z zachowaniem skali w stosunku do Krakowa i Lwowa.

Badania dotyczące rynku nieruchomości lokalowych we wszystkich miastach objętych analizą ograniczono wyłącznie do dwóch stref: Starego Miasta i strefy pośredniej realizowanej w XIX i pierwszej połowie XX w.

Jak już wspomniano, rynek nieruchomości na obszarze objętym badaniami rozwinął się najlepiej na terenie Krakowa. Składa się obecnie z trzech segmentów:

1. Rynek sprzedaży nieruchomości zabudowanych kamienicami. W większości przypadków przedmiotem transakcji są budynki wymagające bardzo wysokich nakładów na odbudowę i modernizację. Wzorcowymi przykładami takich modernizacji są budynki: hotelu pod Różą przy ul. Floriańskiej, hotelu Copernicus przy ul. Kanoniczej, czy zespołu dwóch kamienic w Ryнку Głównym 13.

Na podstawie przeprowadzonych badań można przyjąć, że liczba takich transakcji w latach 1997-2005 przekroczyła 90, a według wstępnych ocen w 2006 r. obrót takimi nieruchomościami obejmował ok. 20 transakcji. Wyremontowane budynki i lokale nie trafiają już na ogół na rynek nieruchomości. Nowi właściciele wykorzystują je dla prowadzenia działalności gospodarczej (hotele, handel), lub traktują jako instrumenty finansowe generujące dochody z czynszów za wynajem lub dzierżawę. Sporadycznie tylko stare budynki adaptuje się na cele mieszkalne, a wyodrębnione² lokale mieszkalne trafiają na rynek nieruchomości.

2. Rynek obrotu lokalami w nowo wznoszonych budynkach o bardzo wysokim standardzie. Ten segment rynku ma charakter szczątkowy ze względu na brak niezabudowanych parcel na badanym obszarze. W ostatnich latach zrealizowano kilka nowych obiektów, a obecnie realizowane są tylko dwie takie inwestycje.

3. Lokale mieszkalne w starych zasobach. Ten segment rynku jest najlepiej rozbudowany. Oferta dotyczy lokali po modernizacji, a także lokali w złym lub bardzo złym stanie technicznym.

Na terenie Lwowa i Rzeszowa tylko sporadycznie mamy do czynienia z dwoma pierwszymi z omawianych segmentów rynku nieruchomości. Rozwinięty jest natomiast, podobnie jak w Krakowie, segment lokali mieszkalnych w starych, najczęściej nie remontowanych zasobach.

3. Wyniki badań i ich analiza

3.1. Kraków

Badania przeprowadzono odrębnie dla dwóch obszarów: staromiejskiego zamkniętego pierścieniem Plantów oraz wybranych części obszaru pośredniego między pierwszą i drugą obwodnicą. Analizą objęto akty notarialne sprzedaży lokali mieszkalnych w okresie od początku 2005 r. do końca 2006 r.

² W rozumieniu przepisów *Ustawy o własności lokali*.

Opracowanie obejmuje:

- Ustalenie trendu czasowego (zmienności cen w czasie) dla okresu 2005-2006;
- Sprowadzenie cen transakcyjnych z danego okresu do poziomu cen z końca 2006 r.;
- Określenie parametrów rozkładu próbki cen sprowadzonych do poziomu z końca 2006 r.

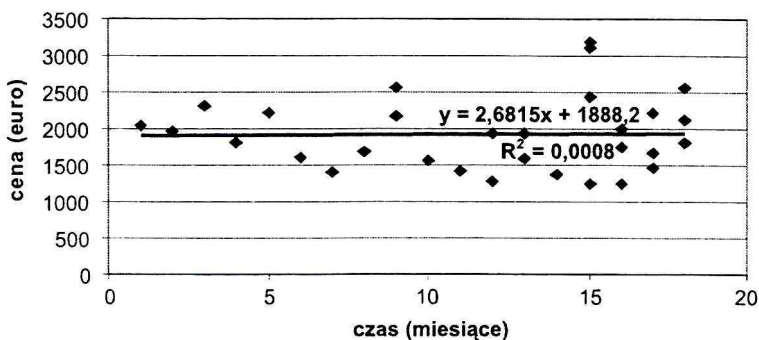
3.1.1. Obszar staromiejski

Badania trendu czasowego przeprowadzono dla próby obejmującej 29 transakcji. Wyniki obliczeń przedstawiono na ryc. 1, odnosząc jednostkowe ceny transakcyjne (€/m²) do poszczególnych miesięcy badanego okresu (styczeń 2005 r. oznaczono numerem 1).

Otrzymane wyniki wskazują, że w ciągu ostatnich dwóch lat średnio ceny lokali mieszkalnych nie uległy istotnym zmianom. Współczynnik korelacji wskazuje, że (średnio) nie ma związku między badanymi cenami i czasem transakcji.

Bliższa analiza przedstawionych danych wykazuje jednak, że ustalenie to jest przybliżeniem o bardzo ogólnym charakterze. W szczególności należy zwrócić uwagę na konsekwencje odrębnej analizy zbioru cen przekraczających 2000 €/m² i cen znajdujących się poniżej tej granicy:

- Ceny wyższe od 2000 €/m² dotyczą lokali mieszkalnych w dobrym lub bardzo dobrym stanie technicznym. W tej grupie transakcji widoczny jest wy-



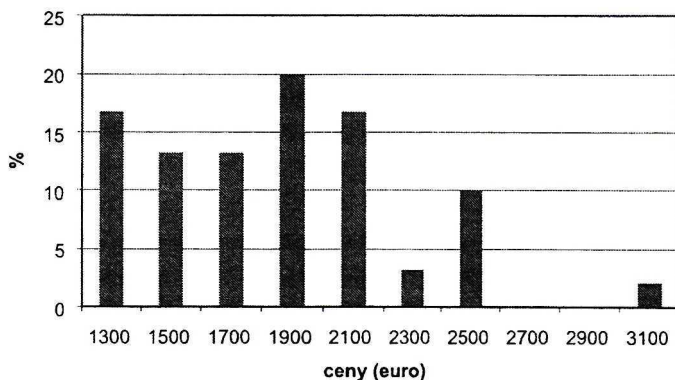
Ryc. 1. Trend czasowy wzrostu cen jednostkowych w obszarze staromiejskim

Źródło: Opracowanie własne (ryc. 1-6).

rażny wzrost cen dochodzący do 30% rocznie. Liczba transakcji jest jednak zbyt mała, aby można wyciągać wnioski o ilościowym charakterze.

- W odniesieniu do cen poniżej wartości progowej, widoczna jest ich stabilizacja, co należy wiązać z ich stanem technicznym. W obszarze staromiejskim zdecydowana większość lokali mieszkalnych znajduje się w budynkach o wielowiekowym rodowodzie, których stan techniczny i rozwiązania funkcjonalne odbiegają zdecydowanie od współczesnych standardów. Ich modernizacja wymaga znacznych nakładów. Niekiedy jest w ogóle niemożliwa bez modernizacji całego budynku.

Uwzględniając brak korelacji między cenami a czasem transakcji, otrzymane wyniki przedstawiono w formie histogramu (ryc. 2):



Ryc. 2. Histogram cen w obszarze staromiejskim (lata 2005-2006)

Określono również parametry rozkładu dla badanej próbki:

wartość średnia 1920 €/m²

odchylenie standardowe 505 €/m²

wskaźnik zmienności 0,263

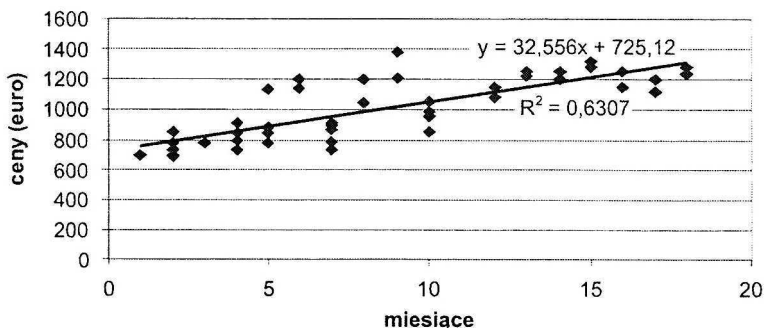
cena najniższa (C_{\min}) 1240 €/m²

cena najwyższa (C_{\max}) 3180 €/m²

$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$ 1940 €/m²

3.1.2. Obszar pośredni

Badania trendu czasowego przeprowadzono dla próby obejmującej 44 transakcje. Wyniki obliczeń przedstawiono na ryc. 3, odnosząc jednostkowe



Ryc. 3. Trend czasowy wzrostu cen jednostkowych w obszarze pośrednim

ceny transakcyjne (€/m²) do poszczególnych miesięcy badanego okresu (styczeń 2005 r. oznaczono numerem 1).

W badanym obszarze widoczny jest wyraźny, systematyczny wzrost cen nieruchomości lokalowych rzędu 40% rocznie. W porównaniu z obszarem śródmiejskim, stan techniczny budynków jest tu znacznie lepszy. Część z nich wzniesiono w latach 30. ubiegłego stulecia, „złotego okresu” budownictwa mieszkaniowego nie tylko w Krakowie, ale też w wielu miastach Polski.

Ceny z kolejnych miesięcy analizy sprowadzono do poziomu z końca 2006 r., wykorzystując zależność:

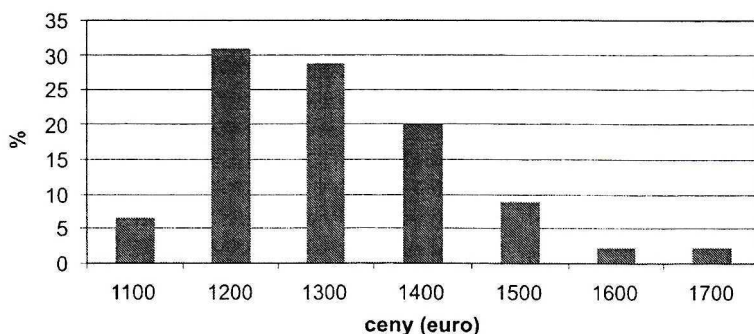
$$C_s = C_0 + 32,5t$$

gdzie:

C_s – cena sprowadzona

C_0 – cena transakcyjna

t – liczba miesięcy między datą transakcji i datą odniesienia



Ryc. 4. Histogram cen w obszarze pośrednim (lata 2005-2006)

Otrzymane wyniki obliczeń przedstawiono w postaci histogramu (ryc. 4).

Określono również parametry rozkładu dla badanej próbki:

wartość średnia 1310 €/m²

odchylenie standardowe 125 €/m²

wskaźnik zmienności 0,095

cena najniższa (C_{\min}) 1093 €/m²

cena najwyższa (C_{\max}) 1672 €/m²

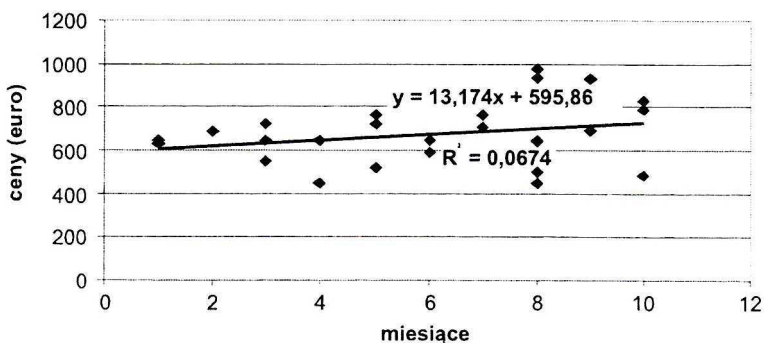
$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 579 \text{ €/m}^2$

3.2. Rzeszów

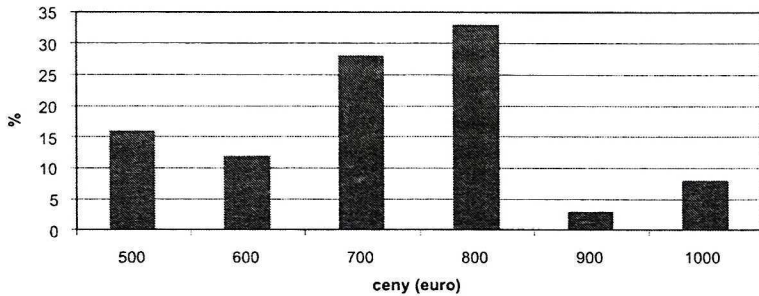
W odniesieniu do Rzeszowa, ze względu na jego charakterystykę, nie wyodrębniano (jak w Krakowie) dwóch obszarów, ale wzięto pod uwagę całą część śródmiejską o zabudowie pochodzącej sprzed II wojny światowej. Analizą objęto akty notarialne sprzedaży lokali mieszkalnych w ciągu 2006 r. Podobnie jak poprzednio, ustalono dla Rzeszowa trend czasowy, a następnie sprowadzono ceny do poziomu z końca 2006 r. i określono parametry rozkładu próbki cen.

Badania trendu czasowego przeprowadzono dla próby obejmującej 24 transakcje. Wyniki obliczeń przedstawiono na ryc. 5, odnosząc jednostkowe ceny transakcyjne (€/m²) do poszczególnych miesięcy badanego okresu (styczeń 2006 r. oznaczono numerem 1).

Podobnie jak w Krakowie, widoczny jest wyraźny wzrost cen lokali mieszkalnych, ale przyrosty cen są znacznie niższe i dla okresu rocznego można je oszacować na ok. 25%.



Ryc. 5. Trend czasowy wzrostu cen jednostkowych w Rzeszowie



Ryc. 6. Histogram cen w Rzeszowie (2006)

Ceny z kolejnych miesięcy analizy sprowadzono do poziomu cen z końca roku i przedstawiono w formie histogramu (ryc. 6).

Określono również parametry rozkładu dla badanej próbki:

wartość średnia 728 €/m²

odchylenie standardowe 137 €/m²

wskaźnik zmienności 0,188

cena najniższa (C_{\min}) 476 €/m²

cena najwyższa (C_{\max}) 1007 €/m²

$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$ 531 €/m²

3.3. Lwów

Badania przeprowadzone we Lwowie mają charakter orientacyjny, ponieważ opierają się nie na wiarygodnych cenach transakcyjnych, ale na ofertach sprzedaży mieszkań.

Uwzględniając, że ceny transakcyjne są zwykle niższe od cen ofertowych o około 20% ustalono, że w historycznej części miasta ceny lokali mieszkal-

Tabela 2

Szacunkowe ceny transakcyjne lokali mieszkalnych we Lwowie

Rejon	Cena €/m ²	
	min	max
Centrum	750	950
ul. Chmielnickiego	650	750
ul. Franko	800	900
ul. Łyczakowska	750	900
ul. Grodzka	700	800

nych kształtowały się w 2006 r. na poziomie od 650 €/m² do 950 €/m² i w ciągu ostatniego roku wzrosły od 9%-12%.

Ustalono, że w poszczególnych częściach miasta ceny kształtowały się tak, jak przedstawiono w tab. 2

Wnioski

Po przemianach systemowych, jakie nastąpiły w Polsce i na Ukrainie w końcu ubiegłego wieku, nieruchomości stały się poszukiwanym i atrakcyjnym towarem. Szczególnie interesujący jest rynek lokali mieszkalnych w historycznych zespołach urbanistycznych dużych miast. Wysokie ceny lokali mieszkalnych w tych obszarach są miernikiem rozwoju miasta i zainteresowania kapitału inwestycjami na tym terenie.

W opracowaniu przeanalizowano rynek lokali mieszkalnych w staromiejskich zespołach Krakowa, Rzeszowa i Lwowa. Charakterystyczne dane tego segmentu rynku nieruchomości zestawiono w tabeli 3.

Jak można było oczekiwać, najwyższe ceny lokali mieszkalnych występują w Krakowie, natomiast w Rzeszowie i we Lwowie kształtują się na podobnym poziomie. Szczególną pozycję Krakowa należy wiązać z rozwojem ruchu turystycznego i zainteresowaniem, jakie wykazuje tym miastem kapitał nie tylko polski, ale również międzynarodowy. Wejście Polski do Unii Europejskiej stworzyło dla Krakowa korzystne warunki rozwoju, którego przejawem są ceny nieruchomości.

Istotnym wskaźnikiem perspektyw rozwojowych zespołów miejskich jest dynamika wzrostu cen nieruchomości mieszkalnych w centralnych częściach miast. Jak wykazano w opracowaniu, dla Krakowa wzrost cen w badanym segmencie rynku nieruchomości dochodzi do 40% rocznie, natomiast

Tabela 3

Rynek lokali mieszkalnych w staromiejskich zespołach
Krakowa, Rzeszowa i Lwowa

Wielkość	Kraków obszar I	Kraków obszar II	Rzeszów	Lwów
Cena średnia €/m ²	1 920	1 310	728	-
Cena minimalna €/m ²	1 240	1 093	478	650
Cena maksymalna €/m ²	3 180	1 672	1 007	950

Kraków obszar I – obszar staromiejski

Kraków obszar II – obszar pośredni

dla Rzeszowa wskaźnik ten osiąga ok. 25%, a dla Lwowa nie przekracza 12%. Zestawione wyżej dane dotyczące trzech badanych miast wskazują wyraźnie na dysproporcje w ich rozwoju. Wszystkie trzy analizowane zespoły miejskie zmierzają do spełnienia wymagań stawianych metropoliom i wszystkie mają szansę ten cel osiągnąć. Dysproporcje w realizacji tych zamierzeń określają jednak czas realizacji takiego zamierzenia.

Literatura

- Achour D. i in., 1993, *L'investissement immobilier*. Wyd. Moniteur. Paris.
- Makiela Z., Fedan R., 2006, *Obszary metropolitalne Krakowa i Rzeszowa*. Wyd. KSW, Kraków.
- Kucharska-Stasiak E., 2005, *Nieruchomości a rynek*. PWN, Warszawa.