

# Brak wolnych gruntów w Krakowie, więc ceny biją kolejne rekordy

Zbigniew Bartus

zbibniew.bartus@polskapress.pl



## Nieruchomości

**Rekordowa sprzedaż mieszkań napędza ceny działek budowlanych, zwłaszcza tam, gdzie deweloperzy coraz głośniejszymi narzekają na brak wolnych gruntów. A tak jest m.in. w Krakowie. Średnia cena gruntu budowlanego przekroczyła tu 600 zł za metr kw. i nadal rośnie. Dlaczego? Pytamy deweloperów.**

Za metr kwadratowy w najatrakcyjniejszych miejscach stolicy Małopolski trzeba zapłacić nawet... 11,5 tys. złotych. Mówimy tu o gołej ziemi z dostępnymi mediami. Uzbrojone działki na Woli Justowskiej oferowane są po 1500 zł za metr kw., a 8 arów łąki pośrodku niczego w Swoszowicach wystawiono okazjnie po 350 zł za metr kw.

- Pod wieloma względami Kraków jest bardzo atrakcyjnym miastem i ciągle zwiększa liczbę mieszkańców. Aby zaspokoić rosnące potrzeby, deweloperzy nieustannie poszukują nowych



FOT. ARCHIWUM

**Gruntów nie jest wiele, mieszkania sprzedają się dobrze, więc rynek się nakręca**

terenów inwestycyjnych, a tych z roku na rok jest coraz mniej. Hossa na krakowskim rynku nieruchomości mieszkaniowych dodatkowo zwiększyła ich aktywność - wyjaśnia Bartłomiej Rzepa, członek zarządu spółki budującej Osiedle Symbioza.

Zwraca uwagę, że pandemiczne ograniczenia oraz rosnące ceny mieszkań sprawiły, iż wiele osób zdecydowało się na budowę własnego domu,

przez co rosną cen działek przeznaczonych zarówno pod budownictwo jednorodzinne, jak i wielorodzinne. Pandemia zaburzyła też pracę urzędów, więc czas uzyskania pozwolenia na budowę wydłużył się. Szczególnie pożądane (i drogie) są zatem działki, dla których wydane już zostały decyzje niezbędne do rozpoczęcia budowy.

Mamy wysoką inflację, a lokale mieszkalne cały czas dobrze się sprzedają, dlatego wła-

ściciele gruntów budowlanych chcą na nich jak najwięcej zarobić. Bez problemu znajdują się chętni, więc ceny rosną - mówi Grzegorz Woźniak, prezes spółki Quelle Locum.

- Popyt na działki napędza także dobra komunikacja z gmin ościennych. Przy tym program Natura 2000 faktycznie wyłączył część terenów ze sprzedaży. Nakładają się na to błędy planowaniu przestrzennym: za mało terenów jest przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną, a w dodatku zamiast jednego wysokiego bloku buduje się kilka niższych, bo prawo wyklucza inne rozwiązanie - wylicza Cezary Chybowski, prezes Reliance Polska, właściciel portalu inwestycyjnego Obligain.

Zwraca uwagę, że lokaty bankowe stały się nieopłacalne i ludzie zaczęli inwestować w nieruchomości, by uciec przed inflacją. Wcześniej kupowali raczej mieszkania, ale przyszłość wynajmu długoterminowego i krótkoterminowego jest w Krakowie niepewna: nie wiadomo, czy na dotychczasową skalę wrócą do miasta pracownicy i studenci oraz turyści.

- Część ludzi boi się, że w mieszkaniówce już teraz narosła bańka, więc szuka dla swych

oszczędności bezpieczniejszej przystani, a za taką uważają ziemię - dodaje Cezary Chybowski. W jego opinii, ceny działek rosną także z powodu słabego kursu złotego: zachodni deweloperzy z łatwością są w stanie wykupić grunty nad Wisłą, bo z ich punktu widzenia stawki są ciągle bardzo atrakcyjne.

Poza źle skonstruowanym planem zagospodarowania, powodem deficytu gruntów budowlanych w Krakowie są też - zdaniem deweloperów - problemy z ustaleniem właścicieli znacznej części gruntów; sądowe sprawy w takich sprawach ciągną się latami.

- Daje o sobie znać także biurokracja wydłużająca czas ustalenia dróg dojazdowych do działek i słabe działanie magistratu - ocenia prezes Reliance Polska. Nie spodziewa się spadku cen w najbliższej dekadzie.

- Aby do tego doszło, deweloperzy musieliby zacząć wyprzedawać banki ziemi - wyjaśnia Chybowski.

Najtaniej można kupić ziemię w Nowej Hucie, ale tylko z jej prawej strony, ponieważ lewa już niebawem będzie lepiej skomunikowana ze względu na trasę S7 - i to podbija stawki. - Niższe ceny wynikają ze słabej

komunikacji - praktycznie jest tylko jedna droga dojazdowa, więc wyprawa do centrum oznacza godzinę stania w korku. Ceny powinny wynosić w tym rejonie poniżej 580 zł za m kw., a znajdziemy oferty za 800 zł, co potwierdza tezę, że na modzie każdy chce zarobić. Najdrożej w Krakowie jest na Woli Justowskiej, ponieważ tej ziemi jest już mało. Przeciętna wartość działki w tym rejonie to około 1,8 mln zł - opisuje Chybowski.

- Gruntów nie jest wiele, mieszkania sprzedają się dobrze, więc rynek się nakręca. Sądzę jednak, że wiele cen jest już zawyżonych, w niektórych przypadkach biznesplany nie wytrzymają i wkrótce może pojawić się ochłodzenie. Bańkę nieruchomościowo-gruntową można porównać do kryptowalut. Prawie każda kryptowaluta poszła mocno w górę, za jakiś czas bańka pęknie. Na rynku nieruchomości z taką sytuacją mieliśmy do czynienia po załamaniu spowodowanym upadkiem Lehman Brothers. W niektórych przypadkach ceny dopiero teraz dochodzą do poziomu wywindowanego przed krachem, kilkanaście lat temu - przestrzega Witold Indrychowski, prezes spółki Merari. ©