



Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

TENDENCJE DO ZMIAN W RUCHU BUDOWLANYM W KRAKOWIE

Sylvia Musiał
Monika Musiał - Malagó

Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl jest zespołem analityków i doradców z uprawnieniami rzeczoznawców majątkowych, prowadzących od kilku już lat systematyczne badania rynkowe i wykonujących usługi konsultingowe dotyczące rynku nieruchomości głównie na terenie Małopolski, Dolnego i Górnego Śląska oraz Warszawy, ale też w innych regionach kraju.

www.mrn.pl

Kraków, marzec 2014

Centrala:
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

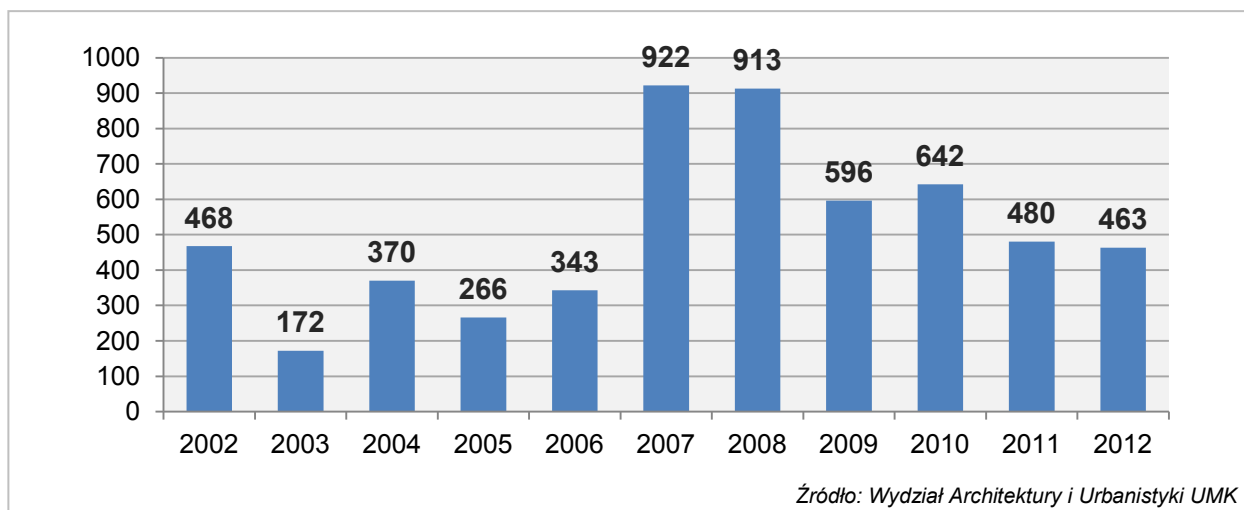
Oddział w Warszawie:
02-123 Warszawa, ul. Korotyńskiego 23/8
tel. +48 22 378 12 67,
+48 501 192 142
e-mail: warszawa@mrn.pl

Tendencje do zmian w ruchu budowlanym w Krakowie

Informacje o wydawanych pozwoleniach na budowę obiektów budowlanych, gromadzone przez Wydział Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa, pozwalają na określenie tendencji zachodzących w ruchu budowlanym na terenie miasta Krakowa. W oparciu o zgromadzone statystyki, zawarto porównanie danych dotyczących ruchu budowlanego w ostatnim dziesięcioleciu. Szczegółnej analizie poddano dane z 2012 roku. Na podstawie zgromadzonych danych dotyczących rodzaju inwestycji dokonano ich podziału na cztery kategorie: budynki jednorodzinne, budynki wielorodzinne i zespoły mieszkaniowe, obiekty usług komercyjnych oraz obiekty przemysłowe.

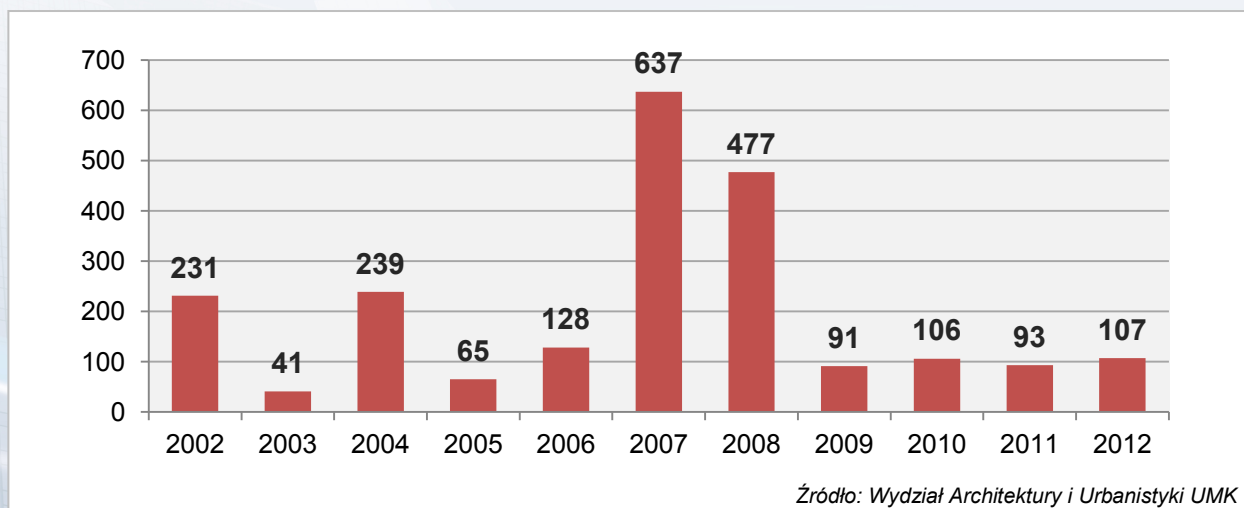
W analizowanych latach 2002-2012 łącznie wydano w Krakowie 5635 decyzji dla budownictwa jednorodzinnego. Najwięcej, bo aż 922 pozwoleń wydano w 2007 roku. W 2012 r. wydano 463 decyzji o pozwoleniu na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Oznacza to 45% spadek liczby wydanych pozwoleń na budowę w stosunku do 2007 roku. Pomimo nieznacznych wahań, od 2009 r. liczba wydanych decyzji wykazuje tendencje spadkową.

Wykres 1. Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w latach 2002 – 2012



W latach 2002-2012 w kolejnych dwóch kategoriach obiektów, tj. : obiekty wielorodzinne i usługi komercyjne wydano ogółem odpowiednio 2215 i 717 decyzji.

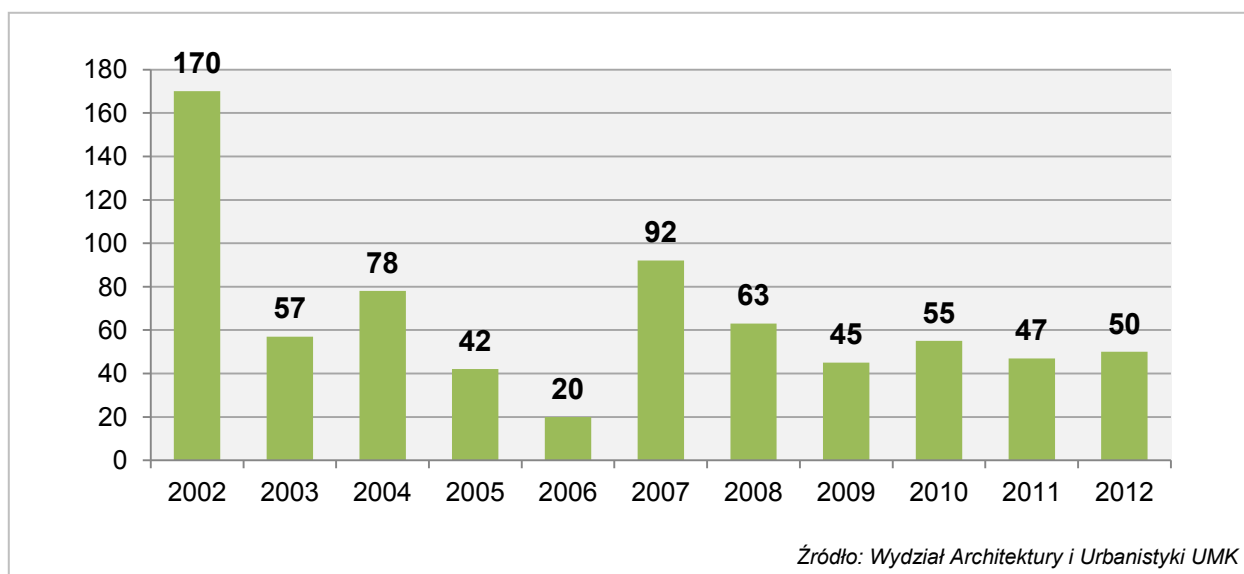
Wykres 2. Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę budynków wielorodzinnych i zespołów mieszkaniowych w latach 2002 – 2012



W przypadku decyzji o pozwoleniu na budowę budynków wielorodzinnych, od 2009 r. liczba wydanych decyzji utrzymuje się na zbliżonym poziomie. Najwięcej decyzji wydano w 2007 roku. Od 2009 r. znacznie spadła liczba wydanych decyzji, w stosunku do lat 2007 - 2008 - aż o blisko 80%.

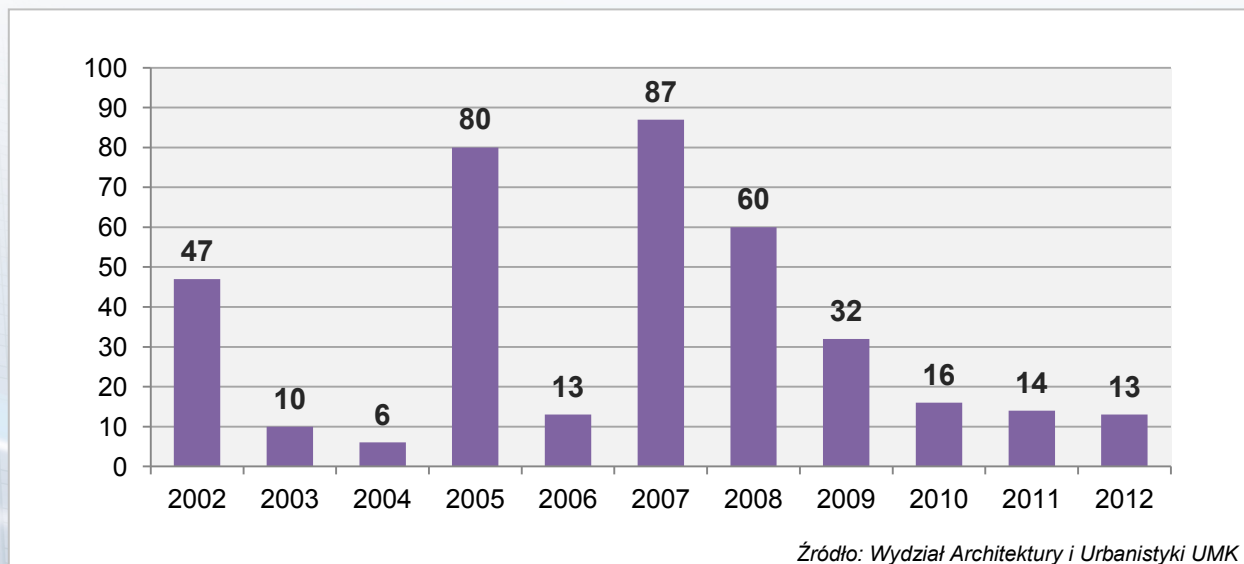
Z kolei liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę obiektów komercyjnych znacznie spadła ze 170 w 2002 roku do 50 w 2012 roku, tj. o 70 %. Wyjątkowy był 2002 r., w którym wydano najwięcej tego typu decyzji. Również w 2007 roku liczba wydanych pozwoleń kształtowała się na wysokim poziomie, jednak była ona prawie dwukrotnie niższa w stosunku do 2002 roku. Począwszy od 2008 r. liczba wydanych decyzji wykazuje tendencję spadkową a w ostatnich kilku latach utrzymuje się na zbliżonym poziomie.

Wykres 3. Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę obiektów usług komercyjnych w latach 2002 – 2012



W badanym czasookresie widoczny jest znaczny spadek liczby wydanych decyzji pozwoleń na budowę obiektów przemysłowych. Najślabszym pod kątem ilości wydanych decyzji był 2004 rok, wyjątkowy natomiast był 2005 r. i 2007 r., gdy ich wzrost był znaczący. Począwszy od 2008 r. liczba wydanych decyzji wykazuje tendencję spadkową, a od 2010 r. utrzymuje się na zbliżonym poziomie.

Wykres 4. Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę obiektów przemysłowych w latach 2002 – 2012



Z zebranych danych wynika, że w badanym okresie na terenie Krakowa widoczny jest spadek ogólnej liczby wydanych decyzji. Wyjątkowy był 2007 r., w którym wydano ogółem najwięcej decyzji o pozwoleniu na budowę, z czego 922 stanowiły decyzje dotyczące budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Od 2011 roku ogólna liczba wydanych decyzji utrzymuje się na stałym poziomie. Porównanie liczby decyzji pozwoleń na budowę wydanych w 2012 r. z latami 2007- 2010 wykazuje utrzymującą się tendencję spadkową, i tak analizując poszczególne lata: w stosunku do 2010 r. o ok. 22 %, 2009 roku o ok. 17 %, 2008 r. o ok. 58%, 2007 r. o ok. 63%.

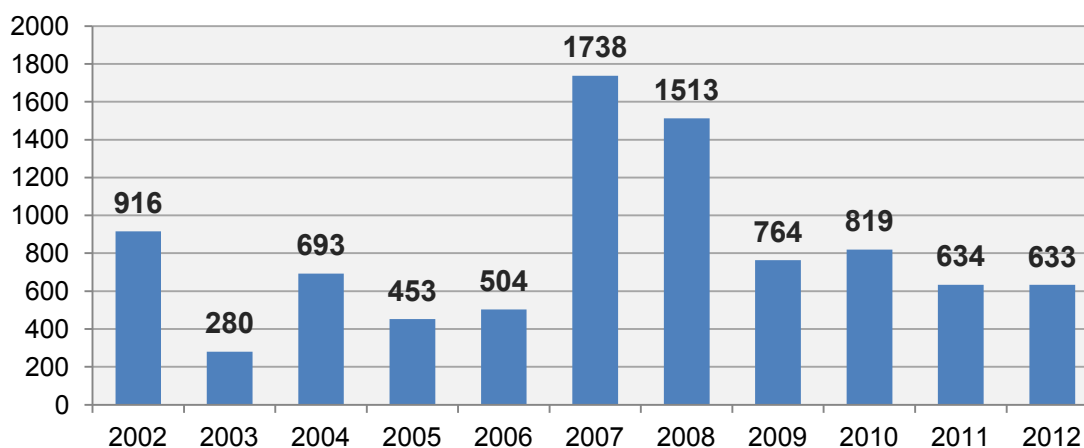
Zestawienia liczby wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wielorodzinnych, obiektów usług komercyjnych i przemysłowych w latach 2002-2012 przedstawia tabela 1 oraz wykresy 5 i 6.

Tabela 1. Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2002-2012

Rok	budynki jednorodzinne	budynki wielorodzinne i zespoły mieszkaniowe	obiekty usług komercyjnych	obiekty przemysłowe	Razem
2002	468	231	170	47	916
2003	172	41	57	10	280
2004	370	239	78	6	693
2005	266	65	42	80	453
2006	343	128	20	13	504
2007	922	637	92	87	1 738
2008	913	477	63	60	1 513
2009	596	91	45	32	764
2010	642	106	55	16	819
2011	480	93	47	14	634
2012	463	107	50	13	633
razem	5 635	2 215	719	378	8 947

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK

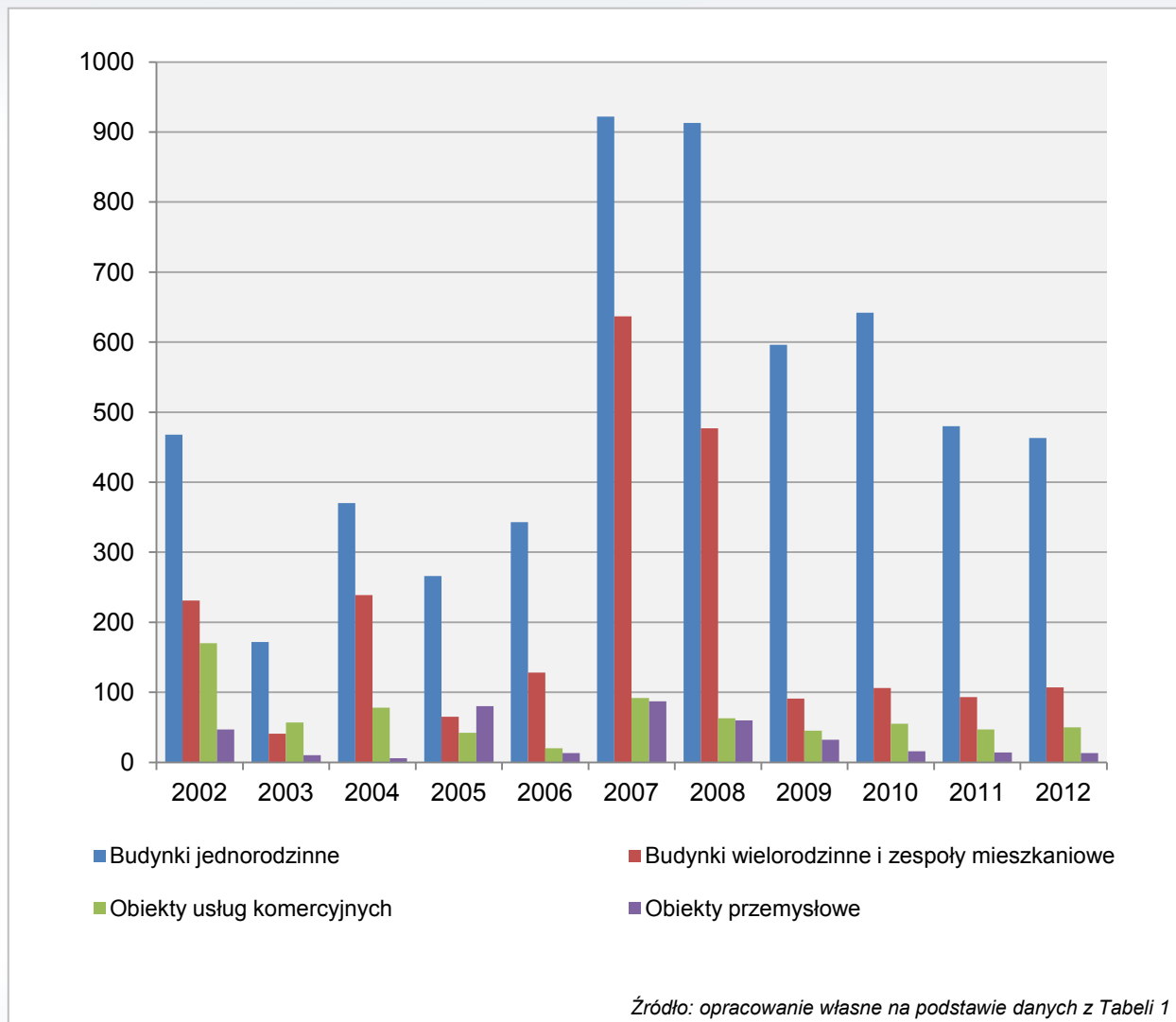
Wykres 5. Łączna liczba wszystkich wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2002-2012



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Tabeli 1

W 2012 roku miasto łącznie wydało 633 decyzji o pozwoleniu na budowę. To prawie o 186 mniej (o 20%) niż w roku 2010. Znaczący udział w ogólnej liczbie wydanych pozwoleń na budowę mają pozwolenia dotyczące budynków mieszkalnych jednorodzinnych (średnio 70% ogólnej liczby wydawanych pozwoleń na budowę).

Wykres 6. Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2002-2012



W 2012 roku na budynki mieszkalne jednorodzinne zostało wydanych 463 decyzji. W odniesieniu do roku poprzedniego, w którym wydano 480, liczba ta jest nieznacznie mniejsza. Wzrosła natomiast liczba w kategorii budynków wielorodzinnych z 93 w 2011 r. do 107 w 2012 r., tj. wzrosła o ok. 15%.

Podsumowanie

- W 2012 r. odnotowano nieznaczny spadek liczby wydanych decyzji w kategorii budynków mieszkalnych jednorodzinnych w porównaniu z 2011 r., jednak w stosunku do 2010 r. zanotowano spadek o 28%, a w stosunku do 2008 r. aż 49%.
- Analiza danych w podziale na kategorie obiektów wykazuje, że w stosunku do 2011 r. w 2 kategoriach obiektów budowlanych liczba wydanych decyzji pozwoleń na budowę wykazuje wzrosty, tj. budynki mieszkalne wielorodzinne i obiekty usług komercyjnych. W pozostałych dwóch badanych kategoriach tj. budynki jednorodzinne i obiekty przemysłowe, odnotowano spadki.
- Obserwuje się zmiany proporcji między formami zabudowy mieszkaniowej na terenie Krakowa.

- Lata 2007 - 2008 były rekordowe w analizowanym dziesięcioleciu w ilości wydawanych decyzji o pozwoleniu na budowę dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych.
- Od 2011 r. globalna liczba wydawanych pozwoleń na budowę utrzymuje się na zbliżonym poziomie z niewielkimi wahaniami w obrębie poszczególnych rodzajów budownictwa.



Sylwia Musiał

Analitik i doradca rynku nieruchomości.

e-mail: s.musial@mrn.pl



Monika Musiał - Malagó

Pracownik naukowy Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, Katedra Gospodarki Regionalnej

e-mail: musialm@uek.krakow.pl