

Małopolska

Publiczny skarb miasta

ILE WART JEST KRAKÓW? Olbrzymie zyski generują kultura i nauka. Teoretycznie niedochodowe.

Wiemy, ile warte są krakowskie domy i mieszkania. Znamy wartość gruntów i terenów zielonych, krakowskich sklepów, magazynów, biurowców i hoteli. Poznaliśmy, jak cenna jest infrastruktura i przemysł Krakowa. Dziś z pomocą ekspertów z Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl szacujemy wartość obiektów publicznych.

Krakowskie obiekty publiczne warte są 32,5 mld zł. Skąd wzięła się ta liczba?

Sport, czyli fitness

2 mld zł – tyle, zdaniem Jarosława Strzeszyńskiego, analityka z Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości – warta jest infrastruktura sportowa w Krakowie. Wydaje się, że to duża kwota, ale dokładna analiza pokazuje, że Kraków dysponuje mocno zdekaptalizowaną bazą sportową.

Najwartościowsze obiekty to oczywiście modernizowane stadiony dwóch klubów piłkarskiej ekstraklasy. Trzecim jest największy i najefektowniejszy w Polsce aquapark. Te trzy obiekty warte są razem 700 mln zł.

– Liderem jest stadion Wisły Kraków. Kwota, za którą wykonawca ma zmodernizować stadion, rośnie z miesiąca na miesiąc. W grudniu osiągnęła ponad 400 mln zł. Dużo to czy mało? Dla porównania Stadion Narodowy w Warszawie ma kosztować 1 mld 200 mln zł. Równocześnie z tą budową w stolicy jest modernizowany stadion Legii, który sfinansuje miasto Warszawa. Koszt – 700 mln zł. Stadion Cracovii będzie zmodernizowany za 200 mln zł. Warto jeszcze te kwoty zestawzić z wydatkami na obiekty sportowe w innej części świata. Na potrzeby najbliższych piłkarskich MŚ w RPA wybudowano osiem stadionów. Średnia cena za jeden – 500 mln dolarów – wylicza Jarosław Strzeszyński. – Moim zdaniem jesteśmy oszczędni.

W Krakowie mamy osiem stadionów piłkarskich. Wszystkie cenne, ponieważ znakomicie zlokalizowane, a ich wartość tworzą głównie grunty. Np. działki w pobliżu stadionu Wisły oferowane są do sprzedaży po 3000 zł za m kw.

– Na razie obiekty sportowe są dość bezpieczne, ale ich świetna lokalizacja staje się dla nich zagrożeniem. Wiemy, że są zakusy na kilka, np. na stadiony Garbarni czy Korony – dodaje Jarosław Strzeszyński.

Wśród 100 miejscowości uwzględnionych w badaniu „Magnetyzm polskich miast” Kraków znalazł się na 3. miejscu (po Warszawie i Zakopanem) w rankingu najbardziej atrakcyjnych sportowo. Najwyżej oceniono wiernych krakowskich kibiców, ale doceniono także sportową renomę Krakowa oraz wskazano go jako dobre miejsce do uprawiania sportu.

Krakowianie są bardziej sceptyczni niż uczestnicy badania. Narzekamy na brak ścieżek rowerowych i zaplecza do uprawiania sportów masowych. Mamy w mieście zaledwie 21 ogólnodostępnych pływalni krytych – jedna przypada więc na 30 tysięcy mieszkańców. Oprócz tego jest 5 basenów otwartych.

KRAKÓW WYCENIALI

Analitycy i rzeczoznawcy Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości



Wiesława Dzidek



Jarosław Strzeszyński



Krzysztof Bartuś

Krakowianie mogą korzystać ze zmodernizowanej hali lodowej (o wartości około 50 mln zł), którą to modernizację zawdzięczamy mistrzowskiemu tytułowi Comarch Cracovii, toru kajakarskiego (16 mln zł) wraz z towarzyszącym mu, wciąż rozbudowywanym, kompleksem (50 mln zł) i hali sportowej Wisły Kraków. Mamy też 324 boiska piłkarskie, 119 kortów tenisowych (ale ani jednego, na którym można by rozegrać zawody z udziałem publiczności).

– Inwestycje w sport w Krakowie idą bardzo opieszale, ale jest dziedzina, która rozwija się dynamicznie. Jeden za drugim powstają kluby fitness i siłownie. Naliczyłem ich już w Krakowie prawie 300. Fitness staje się sportem masowym – podkreśla analityk MRN. – Mamy mnóstwo zleceń na poszukiwanie powierzchni pod taką działalność. Właściciel, który niedawno uruchomił klub o powierzchni 600 m kw. na os. Ruczaj, zawiadomił, że jest już w nim za ciasno. Szuka czegoś większego.

W fitness inwestują często firmy międzynarodowe. Musi być duże zainteresowanie ćwiczeniami ciała, skoro kluby działają nawet w dużych centrach handlowo-rozrywkowych, gdzie za m kw. wynajętej powierzchni trzeba zapłacić powyżej 10 euro.

Kulturalna stolica Polski

11 dużych teatrów, a każdy dysponujący kilkoma scenami, 14 grup teatralnych, ponad 30 muzeów, 71 galerii, 11 bibliotek, 6 kin (oprócz multiplexów), 6 obiektów muzycznych, w tym opera i filharmonia, 8 kabaretów, 8 centrów kultury, 7 gminnych ośrodków kultury, 11 domów kultury, 16 innych instytucji działających w tej dziedzinie. To kulturalna baza Krakowa. Imponująca.

– Nie mamy wątpliwości, że jesteśmy kulturalną stolicą Polski. Nie ma drugiego polskiego miasta o takim potencjalnie, który tworzą przecież nie tylko budynki. Tworzą go przede wszystkim ludzie kultury oraz klimat miasta. W przypadku Krakowa mamy do czynienia z samonakręcającym się mechanizmem. Goście przyjeżdżają pod Wawel w poszukiwaniu niezapomnianych wrażeń kulturalnych. W odpowiedzi na ten popyt jest rozwijana taka działalność – komentuje Krzysztof Bartuś, prezes Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości, analityk i rzeczoznawca, który podjął się wyceny obiektów kultury w Krakowie.

– To, z nielicznymi wyjątkami, obiekty publiczne, którymi się nie handluje. Ale się je buduje

i porównanie kosztów aktualnie powstających oper, teatrów czy bibliotek w innych miastach pozwala nam oszacować wartość takich obiektów w Krakowie.

Najkosztowniejsze są obiekty muzyczne. Za blisko 9 tys. zł za każdy metr kwadratowy zrealizowano Operę Krakowską. 10 tys. zł za m kw. będzie kosztowała realizacja Filharmonii w Szczecinie. Warszawa i Wrocław budują nowe muzea i wydadzą na ten cel odpowiednio: 7,7 tys. zł i 10,2 tys. zł za m kw. nowego gmachu. Najtaniej można wybudować bibliotekę – 6 tys. zł za m kw.

– Inwestycje w dobra kultury nie przynoszą bezpośrednich zysków, ale wzbogacają wartość Krakowa i wartość innych nieruchomości (hotelu i mieszkań). W znacznym stopniu generują ruch turystyczny (6 – 8 mln turystów rocznie), dzięki któremu zarabia wiele innych branż – komentuje Krzysztof Bartuś.

Wartość obiektów kultury nasz ekspert wycenił na 6 mld zł, w tym samych teatrów na 1,5 mld, a muzeów na 1,8 mld zł. Nie mogliśmy nie zapytać o ten najcenniejszy.

– Nie braliśmy pod uwagę zgromadzonych w muzeach dóbr kultury, które stanowią bezcenną wartość w tak wspaniałych obiektach, jak Państwowe Zbiory Sztuki na Wawelu czy Muzeum Książąt Czartoryskich (gdzie do tej pory można było oglądać „Dagę z gronostajem” Leonarda da Vinci). Staramy się obliczyć tylko wartość budynków, bez ruchomości. Gdyby doszło do sprzedaży któregoś z wymienionych wcześniej obiektów, o czym mówimy tylko hipotetycznie, to najwięcej wart byłby Teatr Słowackiego – ok. 500 mln zł – stwierdza Krzysztof Bartuś.

Mekka naukowców

Ponad 200 tysięcy studentów – ta liczba wskazuje najbardziej prestiżową krakowską specjalność – szkolnictwo wyższe. Spośród 24 uczelni – 14 niepublicznych i 10 publicznych – największą chlubą miasta są uczelnie najstarsze: Uniwersytet Jagielloński, Akademia Górniczo-Hutnicza, Uniwersytety Ekonomiczny, Pedagogiczny, Rolniczy oraz Politechnika Krakowska.

Według wyliczeń Wiesława Dzidek z IA Monitor Rynku Nieruchomości majątek krakowskich uczelni wart jest 4,2 mld zł. Majątek ten generuje bardzo duże dochody. Studenci zostawiają rocznie w Krakowie 2 mld zł. Fakt kształcenia wysokospecjalistycznych kadr przyciąga do miasta nowe firmy z przyszłościowych dziedzin gos-

podarki, oferujące nowe miejsca pracy. Bezcenne.

Najcenniejszym obiektem w kategorii szkolnictwo wyższe, zdaniem analityczki, nie jest któryś z zabytkowych symboli UJ, np. Collegium Novum, ale Kampus 600-lecia Odnowienia Uniwersytetu Jagiellońskiego, największa inwestycja naukowa w Krakowie i w kraju. Planowany koszt budowy kampusu – 970 mln zł. W najbliższej przyszłości nową wizytówką Krakowa może stać się Park Life Science – technoinkubator o wartości 200 mln zł.

– To przedsięwzięcie na skalę światową, pierwszy taki obiekt w Europie Środkowo-Wschodniej, którego wartości nie sposób jeszcze dziś ocenić. Mówimy tylko o koszcie wybudowania – stwierdza Wiesława Dzidek. Spośród innych cennych budynków należy jeszcze wymienić przynajmniej dwa: największy budynek uniwersytetu, w którym mieści się Wydział Zarządzania i Komunikacji Społecznej (128 mln zł) oraz nowy budynek Wydziału Matematyki i Informatyki (80 mln zł).

Krakowskie uczelnie posiadają budynki w wielu punktach miasta. Z czasem będą przenosić zajęcia do nowoczesnych wydziałów na obrzeżach. Na pewno będą naciski, aby sprzedać dobrze położone nieruchomości. Jednak, jak zauważa Wiesława Dzidek, na obrzeża nie przeniesie się niepowtarzalnego klimatu starego Krakowa z jego atmosferą, której najważniejszym składnikiem są studenci. Czy wyobrażają sobie Państwo krakowskie Stare Miasto bez żaków?

Podobnych nacisków mogą doświadczyć szkoły i placówki oświatowe (w Krakowie jest ich około 600). Zazwyczaj mają do dyspozycji 1 – 2 ha wokół budynku. Wartość większości placówek oświatowych tkwi w dobrze położonych działkach. Wszystkie przedszkola, szkoły i placówki oświatowe nasza ekspert wyceniła na 7,9 mld zł.

– W tej dziedzinie szkolnictwa odnotowaliśmy w ostatnich latach duży skok inwestycyjny i wzrost wartości. Rozwija się rynek usług oświatowych i edukacyjnych. Po okresie niepewności w pierwszych latach reformy oświatowej, zaczął się czas rozwoju. Dziś ta działalność stała się dochodowa, a zyski są reinwestowane w nowe budynki i nowe formy usług edukacyjnych – komentuje Wiesława Dzidek.

Około 600 mln zł warte są ośrodki naukowo-badawcze (obiekty PAN, centra nowych technologii), a w sumie wszystkie obiekty publiczne w dziedzinie szkolnictwa na wszystkich poziomach 12,7 mld zł.

Szpitale na walizkach

W grupie obiektów publicznych, które próbujemy wycenić z pomocą naszych ekspertów z Instytutu Analiz MRN, ważne miejsce zajmują te społecznie najbardziej wrażliwe i najbardziej kosztowne – obiekty służby zdrowia. 559 placówek lecznictwa otwartego i 42 zakłady zamknięte.

– Bardzo trudno oszacować wartość obiektów wykorzystywanych na potrzeby służby zdrowia, ponieważ powstawały w różnym czasie, w różnych technologiach i od wielu lat nie były

inwentaryzowane. Przyjmując jednak koszt zastąpienia jako metodę oszacowania wartości całej bazy zakładów opieki zdrowotnej, należy założyć, że wartość ta jest równa kosztom, jakie należałoby ponieść dzisiaj, aby wybudować budynki mogące pomieścić 7805 łóżek szpitalnych (tyle mamy obecnie w Krakowie) pomniejszych o koszty zużycia zasobu – tłumaczy metodę szacowania wartości. Wartość stacjonarnej opieki zdrowotnej w Krakowie szacuje się na poziomie 7,8 mld zł, a placówki lecznictwa otwartego 4,0 mld zł.

Najdroższe wśród nich są szpitale. Tak jak wartość mieszkania mierzy się kosztem wybudowania 1 m kw., hotelu 1 pokoju, to wartość szpitala – ekspenci mierzą kosztem jednego łóżka. Ten jest bardzo różny. Ponad 2 mln zł wynosi w realizowanym aktualnie Szpitalu Południowym w Warszawie, ponad 1 mln zł w szpitalu pediatrycznym także w Warszawie, 1,3 mln zł w Zachodnim Centrum Chorób Serca i Naczyń w Poznaniu, ale we Wrocławiu już 370 tys. zł, a w Wadowicach około 450 tys. zł.

W Krakowie średnia cena 1 łóżka została oszacowana na 1 mln zł. Biorąc pod uwagę tę wartość i stopień zużycia zasobów, Wiesława Dzidek z IA MRN za najcenniejszy uznała Szpital Uniwersytecki przy ul. Kopernika – prawie 1 mld zł, na drugim miejscu plasuje się Uniwersytecki Szpital Dziecięcy w Prokocimiu – ok. 600 mln zł. Krakowski Szpital Specjalistyczny im. Jana Pawła II oszacowano na 550 mln zł.

Wartość kompleksu klinik przy ul. Kopernika zmieni się, gdy przestaną pełnić funkcję szpitali. Jak duży będzie to skok wartości? Wszystko zależy od nowej funkcji terenu, jaką władze miasta zaplanują dla tego malowniczego zakątka.

Kliniki z ul. Kopernika muszą się przenieść w inne miejsce. Wkrótce nie będą spełniały wymaganych unijnymi dyrektywami standardów. Koszty modernizacji byłyby niewspółmiernie wysokie, a efekt i tak nie tak dobry, jak w nowo wybudowanym nowoczesnym szpitalu specjalistycznym. Ma się on znaleźć w Prokocimiu. 19 grudnia, uchwalając budżet na 2010 r., Sejm przyjął poprawkę, zakładającą zwiększenie wartości kosztorysowej budowy nowej siedziby Szpitala Uniwersyteckiego z 1 mld 88 mln zł do 1 mld 529 mln zł.

Wartość obiektów służby zdrowia w Krakowie będzie w najbliższych latach szybko rosła. W Szpitalu Dziecięcym w Prokocimiu trwa budowa Centralnego Bloku Operacyjnego z Centralną Sterylizatornią i Oddziałem Intensywnej Terapii o wartości 43 mln zł, przy Szpitalu Specjalistycznym im. Jana Pawła II do 2011 r. ma powstać Krakowski Centrum Badań i Technologii Medycznych (76 mln zł). W bliskiej perspektywie z Koberzyna do nowej siedziby przeprowadzi się też Szpital im. Babińskiego.

Obecnie oszacowana wartość nieruchomości wykorzystywanych w Krakowie na potrzeby szeroko rozumianej służby zdrowia wynosi 11,8 mld zł.

EWA PIŁAT

epilat@dziennik.krakow.pl

ILE WART JEST KRAKÓW?

„Dziennik Polski” w współpracy z pełnomocnikiem prezydenta ds. marki Kraków oraz Instytutem Analiz – Monitor Rynku Nieruchomości sprawdza, ile wart jest Kraków?

Dane w miliardach złotych. Dotychczasowe wyliczenia:

44

infrastruktura komunalna

137

domy i mieszkania

17

sklepy i magazyny

4

hotele

3,9

biura

30

działki pod zabudowę

1,6

przemysł

Już wkrótce: ile warte są krakowskie zabytki i obiekty sakralne?