



KRAKÓW - RYNEK DEVELOPERSKI

Czy rosnące ceny osłabiają popyt?



Piotr Krochmal

Analityk rynku nieruchomości
Rzecznik majątkowy

Krakowski rynek deweloperski 2007

Ilość deweloperów operujących na okołokrakowskim rynku nieruchomości przekroczyła już setkę. Wielkość firm realizujących inwestycje mieszkaniowe i rozmach z jakim to robią są bardzo różnicowane. Spektrum inwestycji jest bardzo szerokie, buduje się od kilku mieszkań po ogromne osiedla mieszkaniowe - w zależności od finansowych możliwości poszczególnych inwestorów. Coraz więcej dyletantów napływa do branży deweloperskiej. Budują (z chęci zysku) już nie tylko byli prawnicy, księgowi i handlowcy, ale także lekarze, piekarze i dotychczasowi hodowcy rybek akwariowych. Trwa niepohamowany napływ nierzadko przypadkowych osób chcących choć trochę zarobić na trwającej hossie na rynku mieszkaniowym.

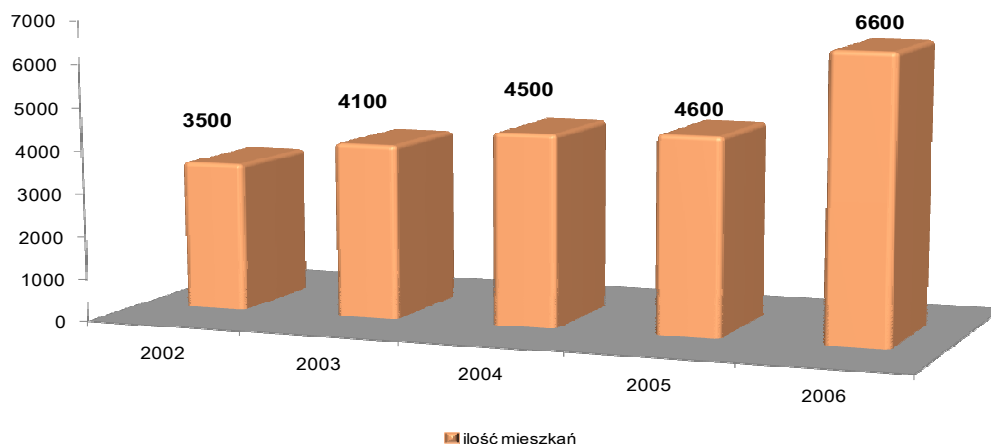
Podmioty realizujące budownictwo mieszkaniowe na obszarze miasta:

- deweloperzy,
- spółdzielnie mieszkaniowe,
- Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS),
- osoby prywatne.

Te cztery grupy jednostek w nieco odmienny sposób podchodzą do realizacji obiektów mieszkaniowych, gdyż są one ograniczone odmiennymi uwarunkowaniami legislacyjnymi.

Kraków jest w czołówce najdynamiczniejszych rynków mieszkaniowych w Polsce. Ustępuje jedynie Warszawie.

Poniższy wykres obrazuje ilość lokali mieszkaniowych oddawanych w ostatnich latach w Krakowie.

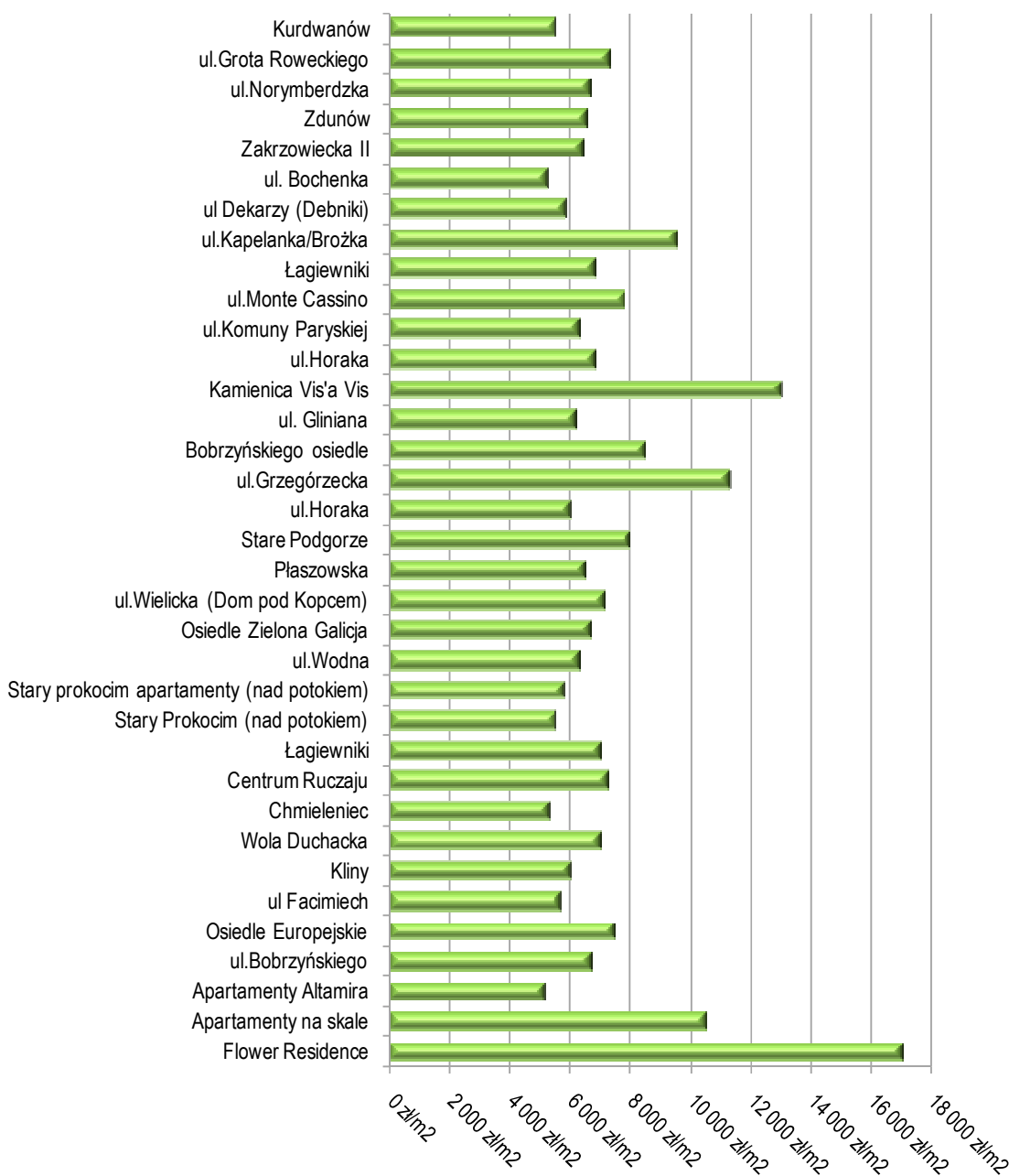




Od kilku lat budownictwo najintensywniej rozwija się w zachodniej części Krakowa.

Najwięcej nowych mieszkań budowane jest w dzielnicy Podgórze w południowo - zachodniej części miasta, gdzie powstaje około 40% realizowanych obecnie lokali.

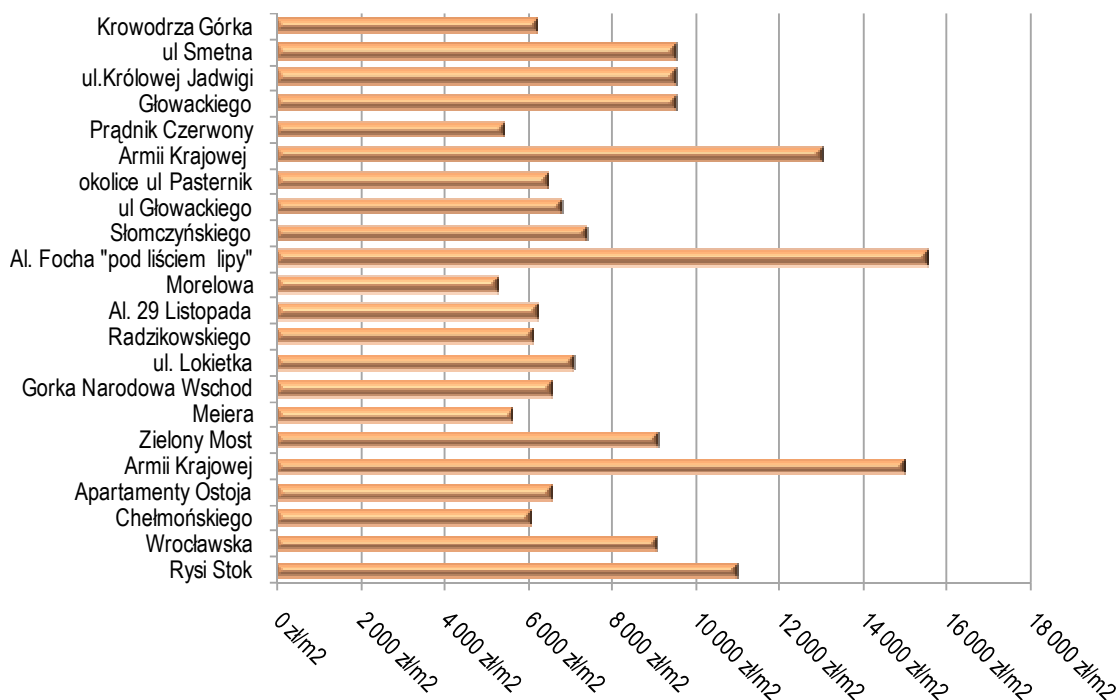
Aktualne inwestycje realizowane w dzielnicy Podgórze.





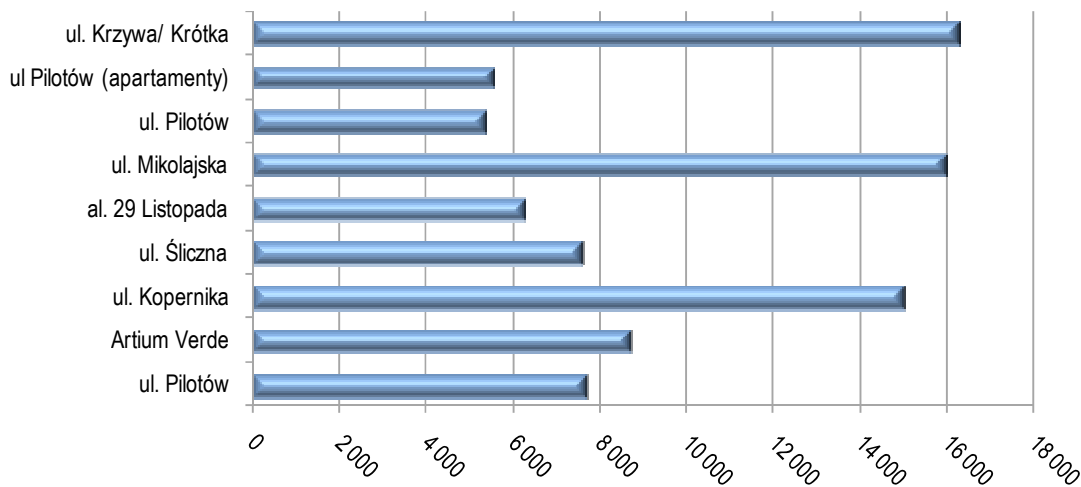
Równie dynamicznie rozwija się dzielnica Krowodrza, która należy do najmodniejszych części Krakowa (zaraz po ścisłym centrum miasta).

Aktualne inwestycje realizowane w dzielnicy Krowodrza.



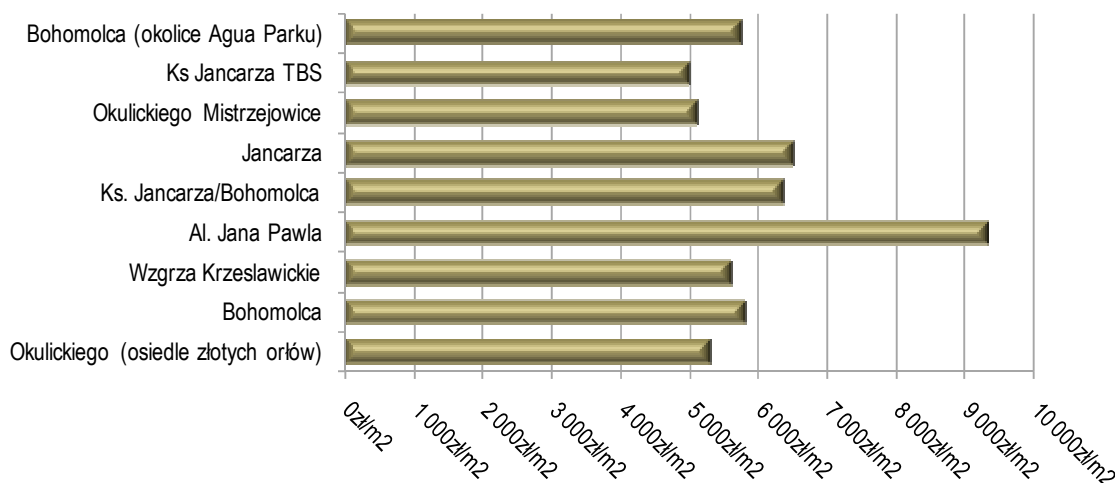
W dzielnicy Śródmieście nie prowadzi się tak dużo inwestycji jak w Podgórzu i Krowodrzy z uwagi na brak wolnych terenów, ale za to przeciętne ceny są najwyższe w mieście.

Aktualne inwestycje realizowane w dzielnicy Śródmieście.



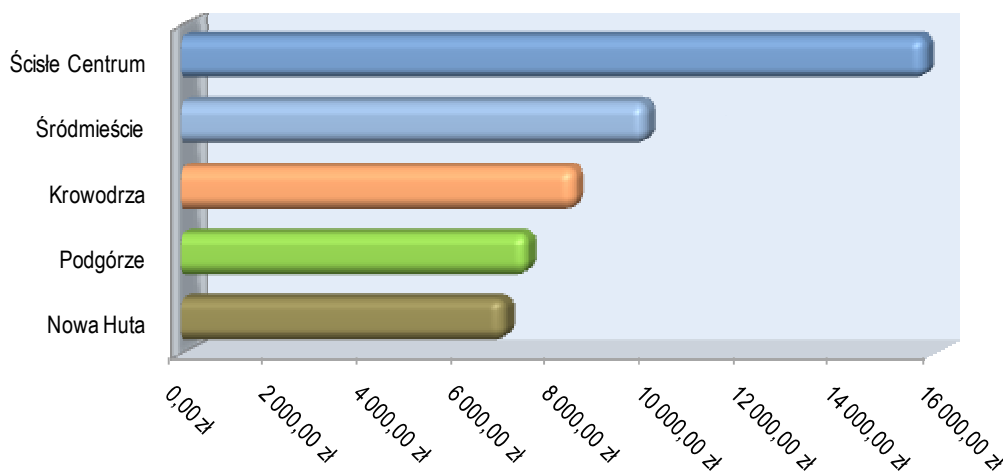
Ostatnią z dzielnic jest Nowa Huta. Tło historyczne oraz największe zanieczyszczenie będące skutkiem sąsiedztwa przemysłu ciężkiego umieszcza ją w ogonie inwestycyjnym miasta. Jednak z powodu niskich cen gruntów, dobrego układu komunikacyjnego oraz braku wystarczającej ilości terenów w pozostałych dzielnicach - i tam zaczyna kwitnąć budownictwo mieszkaniowe. Jednak ceny należą tam do najniższych, często niższych niż poza obszarem miasta Krakowa.

Aktualne inwestycje realizowane w dzielnicy Nowa Huta.



Patrząc z perspektywy rozrzutu cen różnice między poszczególnymi dzielnicami są stosunkowo niewielkie, pomijając oczywiście ściśle centrum miasta będące częścią dzielnicy Śródmieście.

Na wykresie przedstawiono średnie ceny z poszczególnych dzielnic w porównaniu ze ściśłym centrum miasta.





Wnioskiem, jaki można wysnuć z powyższego wykresu jest spłaszczenie rynku mieszkaniowego w ujęciu lokalizacyjnym. Wyłączając ściśle centrum, gdzie budowane są jedynie apartamenty, typowy rynek mieszkaniowy nie różni się znacznie średnimi cenami jednostkowymi. Różnica pomiędzy najdroższą a najtańszą dzielnicą to tylko 35%. Świadczy to o tym, że jest bariera cenowa (aktualnie na poziomie 8-9 tys. zł/m²) poza którą mieszkania deweloperskie są niedostępne dla zdecydowanej większości nabywców. Im niżej od tego progu uda się zejść na danej inwestycji, tym będzie się ona cieszyła większym powodzeniem, nie zważając nawet na tak istotny czynnik jak lokalizacja.

Krakowski rynek mieszkaniowy zdominowany jest jeszcze przez lokalnych developerów, natomiast coraz mniej inwestycji realizują spółdzielnie mieszkaniowe, a praktycznie zamiera działalność TBS-ów. Działalność deweloperska posiada bardzo zróżnicowany charakter inwestycyjny, realizowane są obiekty od kilku do kilku tysięcy mieszkań.

Mieszkanie deweloperskie w Krakowie można uznać za atrakcyjne, jeśli:

- jest dobrze zlokalizowane na rynku (dzielnica, sieć drogowa)
- jego otoczenie jest dogodne (dużo zieleni, infrastruktura publiczna),
- może generować dochód, którego wysokość jest możliwa do określenia.

Polska buduje ok. 3 mieszkania na 1000 mieszkańców rocznie i zajmuje w tym zakresie ostatnie miejsce w UE. Bezwzględny, demograficzny deficyt mieszkaniowy wynosi ok. 1,5 mln mieszkań. Badania wskazują, że ok. 10 milionów Polaków mieszka w substandardowym zasobie mieszkaniowym. Te liczby uzasadniają potrzebę intensyfikacji działań deweloperskich zmierzających do wzrostu ilości budowanych mieszkań. Jednocześnie nie sposób zauważyć, że ceny mieszkań w największych miastach Polski dochodzą do cenowego zenitu. Bardzo trudno będzie pokonać kolejne progi cenowe. Średnie wynagrodzenie w naszym kraju wzrosło w ostatnim roku o ok. 9% podczas gdy ceny mieszkań zdrożały w niektórych aglomeracjach nawet o 30%. Taka niekorzystna tendencja stosunku średniej płacy do ceny 1m² utrzymuje się już od kilku lat powodując znaczne zmniejszenie popytu wewnątrz krajowego na mieszkania, z uwagi na silnie malejącą siłę nabywczą polskiego społeczeństwa. Gdyby nie kapitał zagraniczny masowo inwestujący w Polski rynek nieruchomości ceny mieszkań już dawno by stanęły. Ogromne sumy obcego kapitału pompowane w Krakowski rynek nieruchomości od kilku lat kreują nasz rynek mieszkań, który dla coraz szerszego grona potencjalnych nabywców staje się abstrakcyjny. Coraz częściej pojawiają się pytania: jak długo jeszcze utrzyma się fala wzrostów? Sądzę, że poniższe zestawienie mocnych i słabych stron rynku mieszkaniowego pozwoli trzeźwiej spojrzeć na najbliższy okres w tym segmencie rynku.

Czynniki wpływające na rynek developerski mieszkań

Zagrożenia:	Szanse:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wychodzenie inwestorów z zakupów spekulacyjnych ▪ Pojawienie się na rynku mieszkań nabywanych 10 lat temu z ulgami podatkowymi (przeznaczonymi na wynajem) ▪ Wzrost podaży mieszkań i domów na rynku pierwotnym ▪ Malejąca siła nabywcza polskiego społeczeństwa (przekraczanie granicy zdolności kredytowej) ▪ Wzrastająca liczba wydanych pozwoleń na budowę ▪ Niestabilne otoczenie legislacyjne (populistyczne projekty obecnego rządu) ▪ Wzrost stóp procentowych ▪ Przekroczenie przez ceny mieszkań granic osiągniętych przez domy poza miastem 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kłopoty z dostępnością materiałów budowlanych i niedobór siły roboczej w budownictwie ▪ Nieustający brak planów zagospodarowania przestrzennego hamujący cały segment budownictwa poprzez wydłużenie czasu inwestycji ▪ Brak zmian legislacyjnych, które miałyby ułatwić realizację większej liczby inwestycji ▪ Rosnąca dostępność funduszy z UE na infrastrukturę drogową i rolnictwo ▪ Poprawa statusu majątkowego spowodowana emigracją zarobkową ▪ Zmniejszające się bezrobocie ▪ Wejście na rynek pracy wyżu demograficznego lat 80-tych ▪ Migracja ze wsi do miast ▪ Utrzymujący się wzrost gospodarczy ▪ Brak 1,5 mln mieszkań do całkowitego zaspokojenia popytu ▪ Euro 2012

Wnioski i prognozy na nadchodzący okres:

- Warto zwrócić uwagę, że Kraków jest w tym momencie relatywnie najdroższym miastem w Polsce, ponieważ za średnią pensję można tu kupić zaledwie 0,4 m² mieszkania (jest to poziom porównywalny z Londynem, gdzie wskaźnik ten wynosi 0,35 m²).
- Bardzo dużo zależy od zachowań inwestorów zagranicznych. Jeśli siła ich inwestycji zostanie utrzymana – wystąpią jeszcze (choć nie tak duże jak w ostatnich latach) wzrosty cen. Jeśli zahamują swoje inwestycje – rynek czeka stagnacja. Natomiast na dzień dzisiejszy nic nie wskazuje na to, że obcy kapitał odwróci się od inwestycji mieszkaniowych.
- W 2007 r. prognozuję dalszy wzrost cen lokali apartamentowych budowanych w centrum miasta, to skutek mody na Kraków wśród obcokrajowców i zamożnej części polskiego społeczeństwa. Niewielkie wzrosty lub stagnacja dotknie duże osiedla budowane na obrzeżach miasta gdyż maleje liczba klientów gotowych zapłacić tak wysokie sumy za typowe mieszkanie (spadający popyt wewnętrzny powstrzyma wzrost cen).