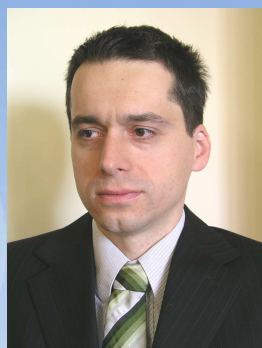




KRAKÓW – RYNEK DOMÓW

Jak brak miejsca pod budowę wpływa na ceny?



Piotr Mika

Analitik rynku nieruchomości
Rzeczoznawca majątkowy



Władysław Egner

Analitik rynku nieruchomości
Rzeczoznawca majątkowy



Analiza rynku domów jednorodzinnych na terenie miasta Krakowa została sporządzona w oparciu o zarejestrowane transakcje, zawarte w okresie od początku roku 2003 do pierwszego kwartału roku 2007. Jako uzupełniające źródło informacji wykorzystano również rynek ofert.

1. Wstęp

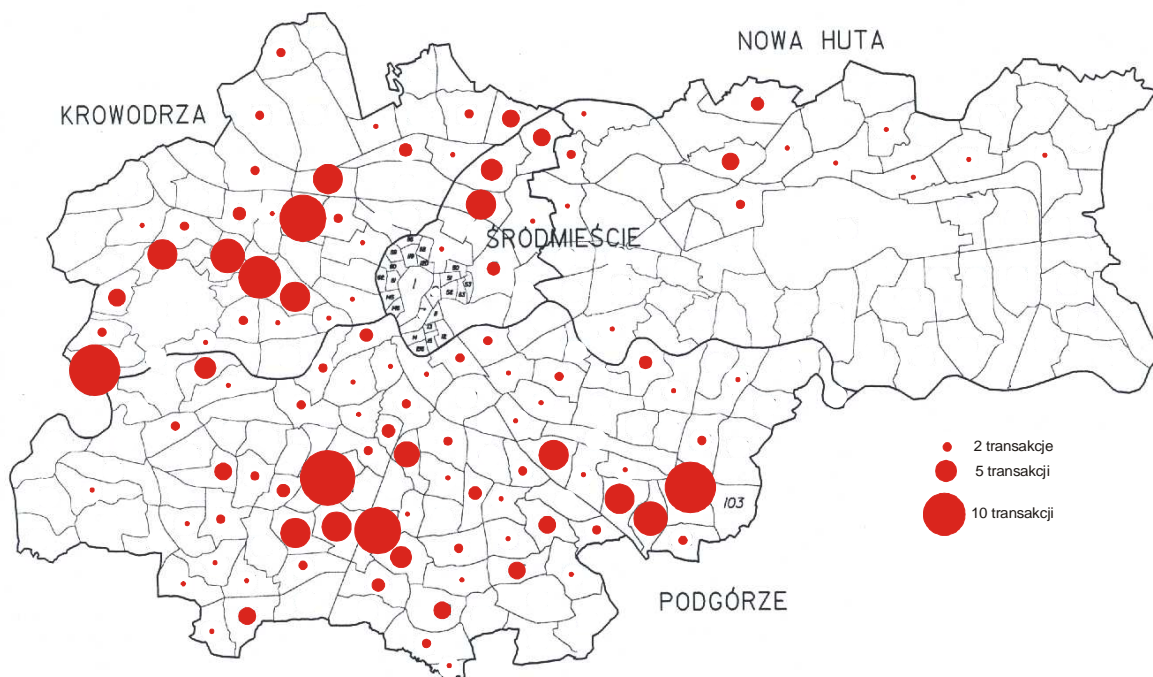
Cechą charakterystyczną krakowskiego rynku domów jednorodzinnych w ostatnim okresie jest przewaga popytu nad podażą. Niska podaż jest spowodowana głównie brakiem wolnych miejsc pod budowę. Deficyt działek jest spowodowany w głównej mierze wyczerpującymi się zasobami wolnych terenów oraz niskim stopniem pokrycia terenu miasta planami zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowymi czynnikami ograniczającymi rozwój tego segmentu rynku są nieuregulowane stany prawne wielu nieruchomości i liczne ograniczenia związane z ochroną konserwatorską czy ochroną środowiska. Skutkiem takiego stanu rzeczy jest wzrost cen domów przy nieco słabnącej dynamice sprzedaży. Czynniki te, determinujące wzrost cen mają charakter lokalny, tzn. wynikają z uwarunkowań miasta Krakowa oraz polityki władz lokalnych. Czynniki te mają również dość trwały charakter, tzn. można prognozować, że w perspektywie kilku najbliższych lat trendy te nie ulegną zmianie.

Szczegóły przedstawiono w dalszej części artykułu.

2. Gdzie sprzedaje się najwięcej

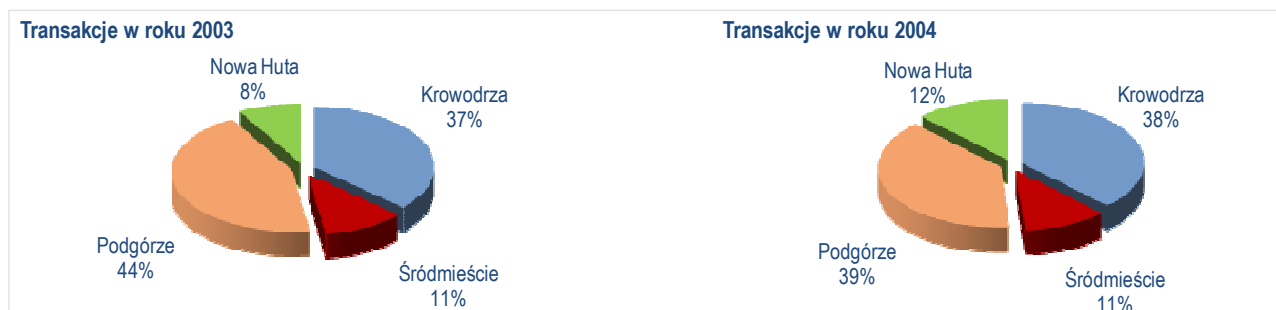
Na terenie miasta Krakowa w okresie ostatnich czterech lat zarejestrowano ponad 1 500 transakcji dotyczących sprzedaży domów jednorodzinnych. Poniższa mapa obrazuje rozkład ilości transakcji w poszczególnych częściach Krakowa w roku 2006. Zdecydowana większość transakcji zachodzi w zachodniej i południowej części Krakowa. Tradycyjnie jednym z większych skupisk transakcji jest Krowodrza a w szczególności obszary Bronowic, Łobzowa i Woli Justowskiej.

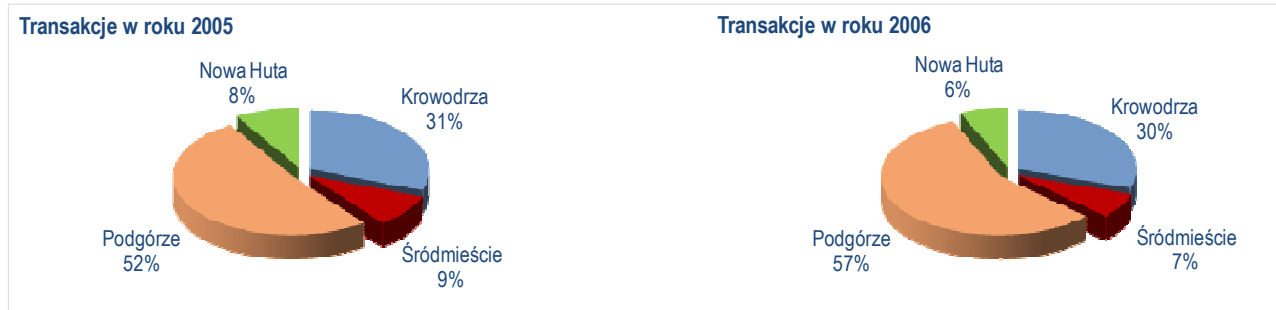
Najwięcej transakcji wystąpiło jednak w dzielnicy administracyjnej Podgórze, co jest spowodowane jej rozległością, jak również sporą jeszcze ilością wolnych terenów pod zabudowę. Obrót koncentrował się głównie na terenie Ruczaju, Klin, Borku Fałęckiego oraz Bieżanowa. W pozostałych dwóch dzielnicach, czyli Śródmieściu i Nowej Hucie, zawarto zdecydowanie mniej transakcji. W Śródmieściu przeważa zabudowa zwarta o charakterze wielorodzinnym, obrót wystąpił głównie na terenie Olszy i Prądnika Czerwonego. W Nowej Hucie sprzedaże domów występują sporadycznie. W roku 2006 zaszło zaledwie kilka transakcji na terenie Mistrzejowic oraz Wzgórz Krzesławickich.



Rysunek 1
Rozkład ilości transakcji w poszczególnych częściach Krakowa w roku 2006

Poniżej zilustrowano udział ilościowy w rynku przypadający na poszczególne dzielnice w latach 2003-2006. Z załączonych ilustracji wynika rosnący z roku na rok udział Podgórze w rynku domów. Na Podgórze w roku 2003 przypadło 44 % transakcji z całego Krakowa, podczas gdy w roku ubiegłym na tym terenie zostało zawartych 57 % wszystkich transakcji. Duży udział Podgórze w tym rynku wynika z charakteru tej dzielnicy. Istnieją tam duże skupiska osiedli domów jednorodzinnych, a rosnący udział jest spowodowany również lokalizowaniem w tej dzielnicy inwestycji deweloperskich i indywidualnych.



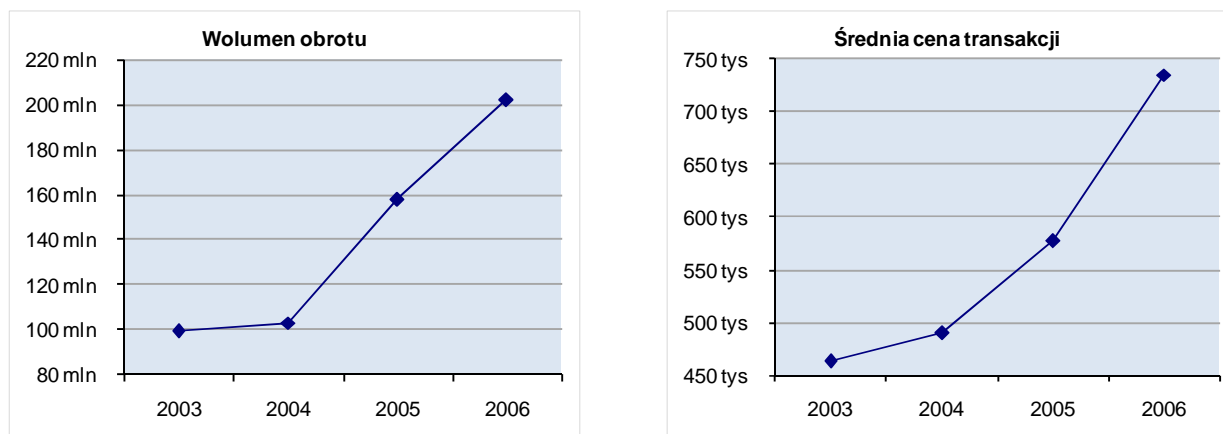


Rysunek 2

Udział ilościowy transakcji w poszczególnych częściach Krakowa

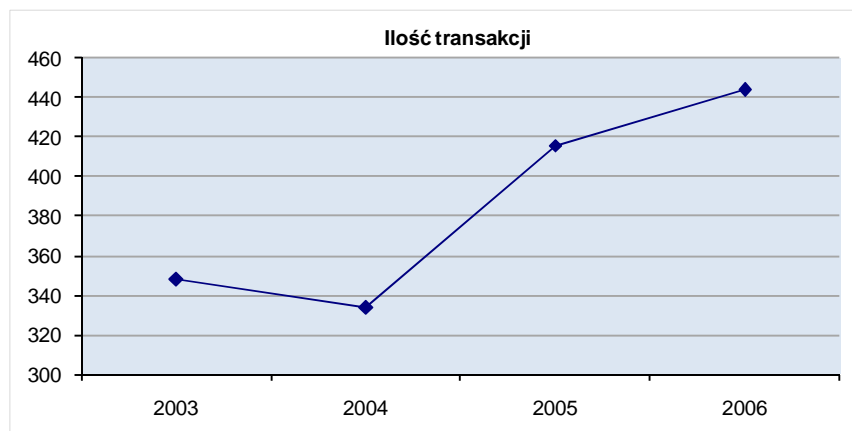
3. Wielkość obrotu

O sile krakowskiego rynku domów jednorodzinnych świadczy wzrost oraz poziom sumy pieniędzy wydanych na tym rynku w poszczególnych latach (wartość obrotu). Na poniższym wykresie przedstawiono jak zmieniała się wielkość obrotu w latach 2003-2006. W roku 2003 wydatkowano łącznie na zakup domów jednorodzinnych ok. 100 mln złotych. W roku ubiegłym kwota ta prawie się podwoiła. Zmianom podlegała również średnia cena transakcji, która wzrosła o ponad 60% w stosunku do roku 2003 r. Obecnie zakup przeciętnego domu to wydatek ok. 750 000 zł.



Rysunek 3

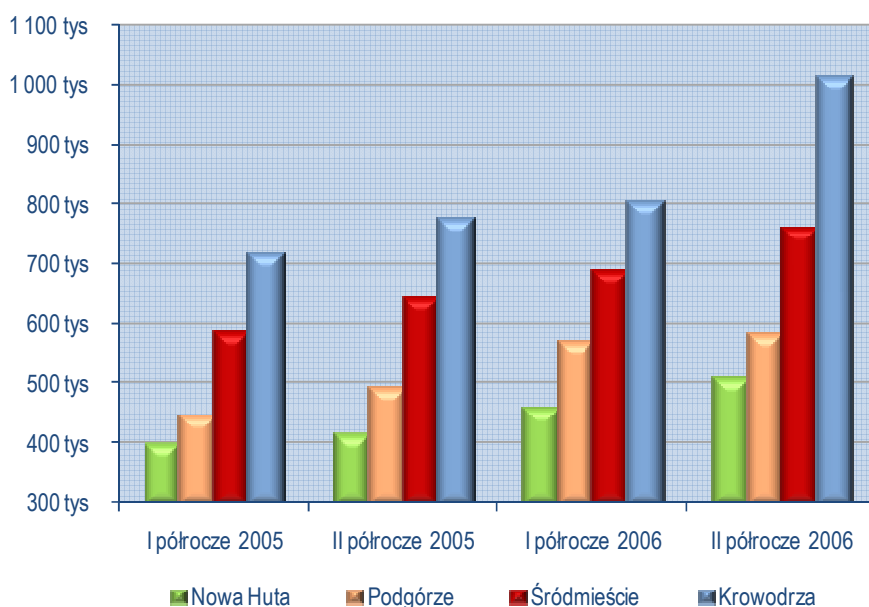
W ubiegłym roku chociaż ilość zawartych transakcji wzrosła w stosunku do roku 2005 o 7 % to jednak zmalała nieco dynamika ilości zawartych transakcji. Prawdopodobnie spowodowane jest to przeniesieniem siły ciężkości tego segmentu rynku na okoliczne gminy. Drożące domy w obrębie miasta Krakowa spowodowały zwiększenie zainteresowania nabywców podkrakowskimi miejscowościami, gdzie jest nieco taniej.



Rysunek 4

4. Gdzie najdrożej

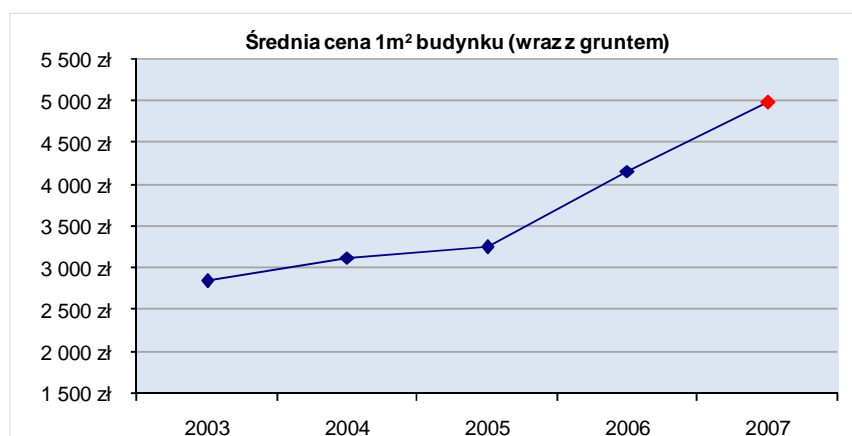
Krakowski rynek domów jest rynkiem wykazującym dużą różnorodność. Obok niewielkich domków, często w złym stanie technicznym, zlokalizowanych w peryferyjnych częściach Podgórze czy Nowej Huty, oferowane są do sprzedaży nowe domy o wysokim standardzie, położone w bardzo prestiżowych rejonach Krakowa. Wykres na rysunku nr 5 obrazuje różnice w atrakcyjności poszczególnych części Krakowa, wyrażone w średniej cenie rynkowej nieruchomości, na przestrzeni ostatnich dwóch lat w okresach półrocznych. Zdecydowanie najdroższe domy są sprzedawane w Krowdrzy. W tej dzielnicy znajduje się najwięcej okazałych budynków położonych na dość dużych działkach.



Rysunek 5
Średnia cena transakcji w dzielnicach, w okresach półrocznych

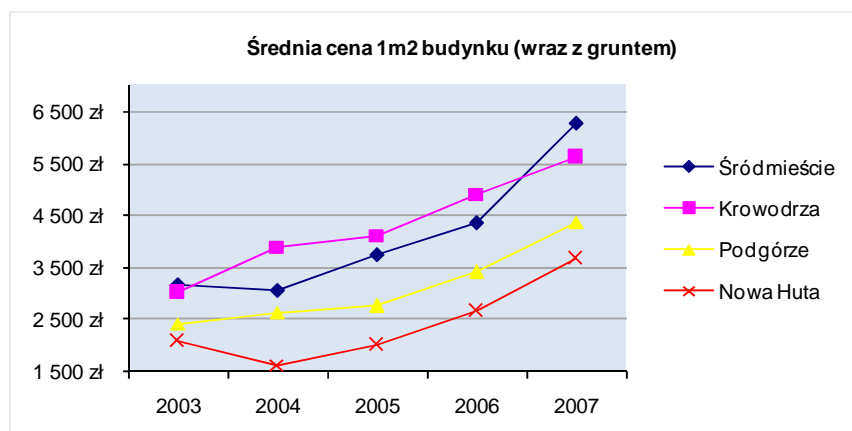
Z przeprowadzonej analizy wynika, że kupno przeciętnego domu na obszarze Krakowa w cenie poniżej 0.5 mln złotych jest już prawie niemożliwe. W najmniej atrakcyjnej części Krakowa, za jaką uchodzi Nowa Huta, średnia cena domu przekroczyła w ubiegłym roku 500 tys. zł. W bardziej atrakcyjnych lokalizacjach, jak np. Krowodrza, nabycie domu wiąże się z wydatkowaniem kwoty co najmniej 1 mln złotych.

Najdroższą transakcję zanotowano w 2006 roku. Dotyczyła ona sprzedaży domu za ponad 3 mln zł w rejonie Łobzowa. Średnia cena 1m² budynku mieszkalnego (wraz z gruntem), chociaż nie tak wysoka jak w przypadku lokali mieszkalnych, zdecydowanie wzrasta. Na poniższym rysunku przedstawiono jak się zmieniała cena 1m² w okresie 2003 – I kwartał 2007 w obszarze całego miasta Krakowa. W latach 2003 – 2005 wzrost był stosunkowo niewielki (rzędu kilku procent), zaś w ostatnich dwóch latach mamy do czynienia ze wzrostem kilkudziesięcioprocentowym (30 % w okresie 2005-2006 i 20% w okresie 2006 – I kw. 2007).



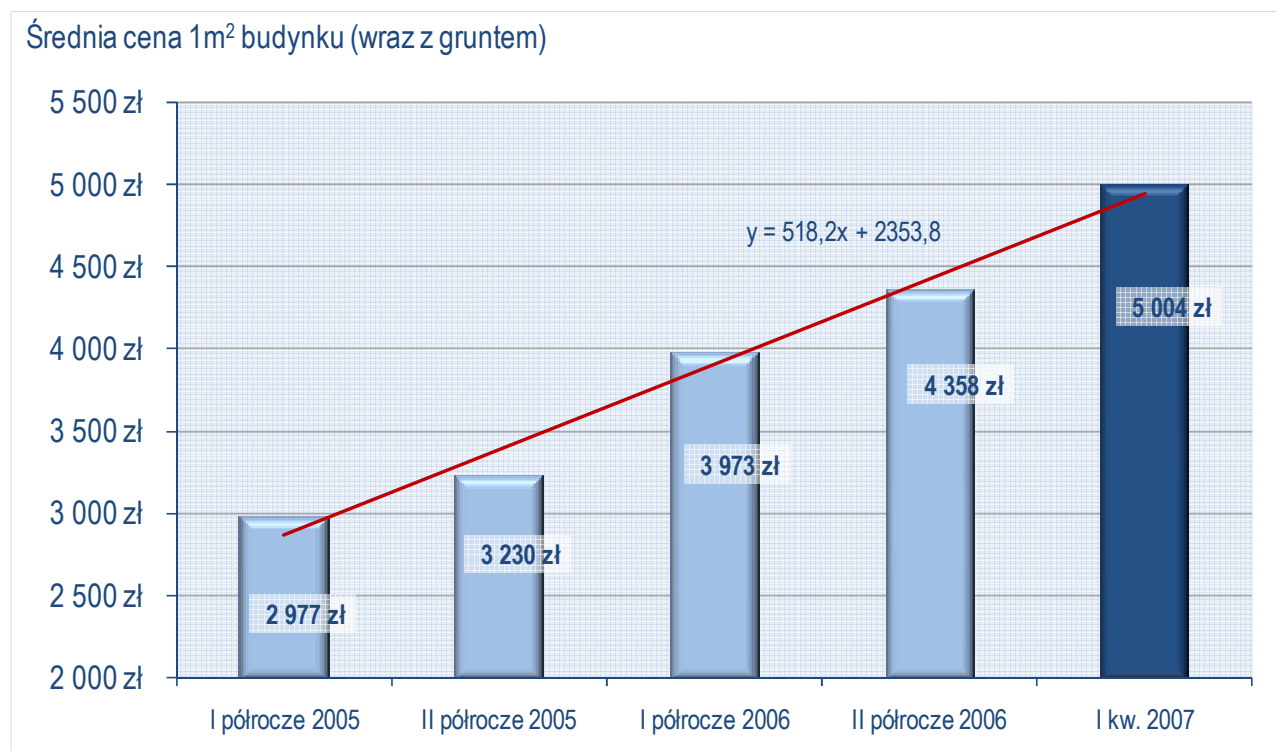
Rysunek 6

Wykres na rysunku nr 7 przedstawia zmianę średniej ceny 1m² budynków mieszkalnych (wraz z gruntem) w okresie 2003 – I kwartał 2007 w rozbiciu na cztery podstawowe dzielnice. Najniższe ceny są zdecydowanie w Nowej Hucie, nieco wyższe w Podgórzu, zaś najwyższe w Śródmieściu i Krowodrzy. W ostatnim okresie bardzo silny wzrost (ponad 40%) odnotowano w Śródmieściu. Jest to prawdopodobnie spowodowane dużym popytem na domy położone w bardzo dobrej lokalizacji.



Rysunek 7

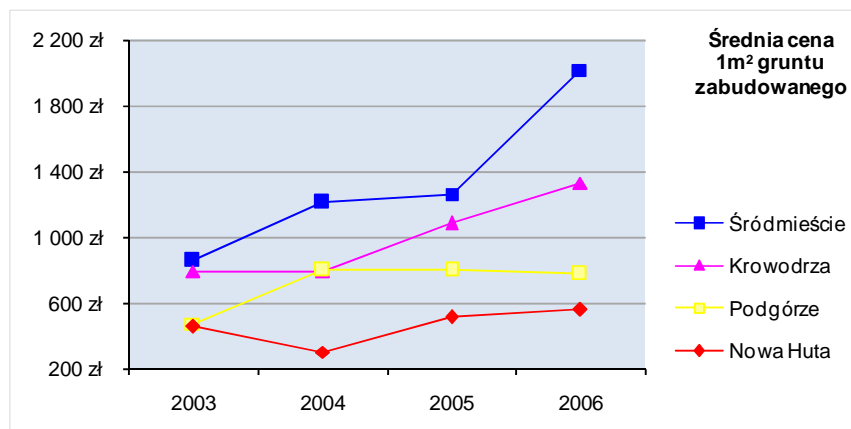
Wykres na rysunku nr 8 przedstawia średnie ceny 1 m² powierzchni budynków mieszkalnych na terenie Krakowa w okresie I kwartał 2005 – I kwartał 2007. Na podstawie tych danych wyznaczono funkcję zmiany cen w czasie. Z analizy cen transakcyjnych wynika, że od początku 2005 do I kwartału 2007 roku średnia cena 1 m² budynku wzrosła o ponad 60%.



Rysunek 8

5. Wpływ wartości gruntu na cenę

Drożejące grunty powodują, że o cenie nieruchomości zabudowanej w coraz większym stopniu decyduje wartość gruntu (na koszty budowy w niewielkim stopniu wpływa lokalizacja). Wpływ braku miejsca pod budowę na ceny domów ilustruje poniższy rysunek. Przedstawiono na nim ceny 1 m² gruntu zabudowanego (wynik podzielenia ceny całej nieruchomości zabudowanej przez powierzchnię gruntu) w latach 2003 – 2006 w rozbiciu na poszczególne dzielnice. Najdroższe grunty są w Śródmieściu, co znalazło odzwierciedlenie na poniższym wykresie. Najtańsza tradycyjnie jest Nowa Huta. Można również zaobserwować pogłębiającą się polaryzację pomiędzy poszczególnymi dzielnicami. W roku 2003 średnie ceny w najdroższych dzielnicach były około dwukrotnie wyższe od średnich cen w najtańszych dzielnicach. W roku 2006 średnie ceny w najdroższych dzielnicach są ponad trzykrotnie wyższe od średnich cen w najtańszych dzielnicach.



Rysunek 9

6. Wnioski końcowe

Z przedstawionej powyżej analizy wynika, że w ostatnich czterech latach rynek domów jednorodzinnych na terenie Krakowa podlegał nieustannemu rozwojowi. Po stosunkowo lekkim wzroście w latach 2003-2004, ostatnie dwa lata przyniosły bardziej spektakularne wzrosty rzędu 20-30 % rocznie. W tym segmencie rynku występuje przewaga popytu nad podażą. Na podstawie analizy obecnych zachowań uczestników tego segmentu rynku można prognozować, że w bieżącym roku będziemy obserwowali dalszy wzrost cen. W pierwszym kwartale tego roku obserwowano ustabilizowanie się cen z niewielkim trendem wzrostowym w pierwszej połowie drugiego kwartału. Z analizy lat poprzednich wynika, że druga połowa roku charakteryzuje się większą dynamiką sprzedaży. Na tej m.in. podstawie można prognozować wzrost kilkunastoprocentowy w roku bieżącym.

Na koniec należy również wspomnieć o czynnikach globalnych mogących wpływać na ten segment rynku.

Jedną z fundamentalnych przesłanek wzrostu cen jest szybko rozwijająca się gospodarka i związana z tym rosnąca zamożność społeczeństwa. Niebagatelne znaczenie na pobudzenie gospodarki oraz optymizm społeczeństwa ma również fakt przyznania Polsce organizacji Euro 2012.

Duże znaczenie mają również przygotowywane zmiany prawne choćby dotyczące przekwalifikowania gruntów rolnych leżących w granic miast na tereny budowlane.

Po stronie czynników mogących chwilowo osłabić wzrost tego rynku należy wspomnieć o projektowanych zmianach prawnych jak choćby tzw. ustawy „uwłaszczeniowe”.

Najbardziej realnym zagrożeniem rozwoju tego rynku mogą się jednak okazać drożące materiały budowlane, koszty robocizny oraz chwilowe niedobory występujące na tym rynku. Wzrost cen materiałów i usług budowlanych może przyczynić się do osłabienia popytu. Ponadto wzrost kosztów budowy może spowodować zwiększenie inflacji, której próbą zapobieżenia będzie podniesienie stóp procentowych. Podniesienie stóp procentowych spowoduje osłabienie zdolności nabywczej części kupujących, co również może wpłynąć na osłabienie popytu. Czynnik ten jednak prawdopodobnie w niewielkim stopniu dotknie segmentu rynku domów jednorodzinnych, gdyż uczestnicy tego rynku stanowią bardziej zamożną część społeczeństwa.



Podsumowując:

Z analizy zarejestrowanych sprzedaży w ubiegłych latach jak również obserwowanych w bieżącym roku zachowań uczestników rynku domów jednorodzinnych wynika dalszy wzrost cen. Wpływ zagrożeń wynikających z czynników lokalnych jak również globalnych nie powinien w istotnym stopniu osłabić siły tego segmentu rynku.