



**Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl**

MIESZKANIOWY RYNEK DEWELOPERSKI W KRAKOWIE

JESIEŃ 2012

Piotr Krochmal

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, listopad 2012

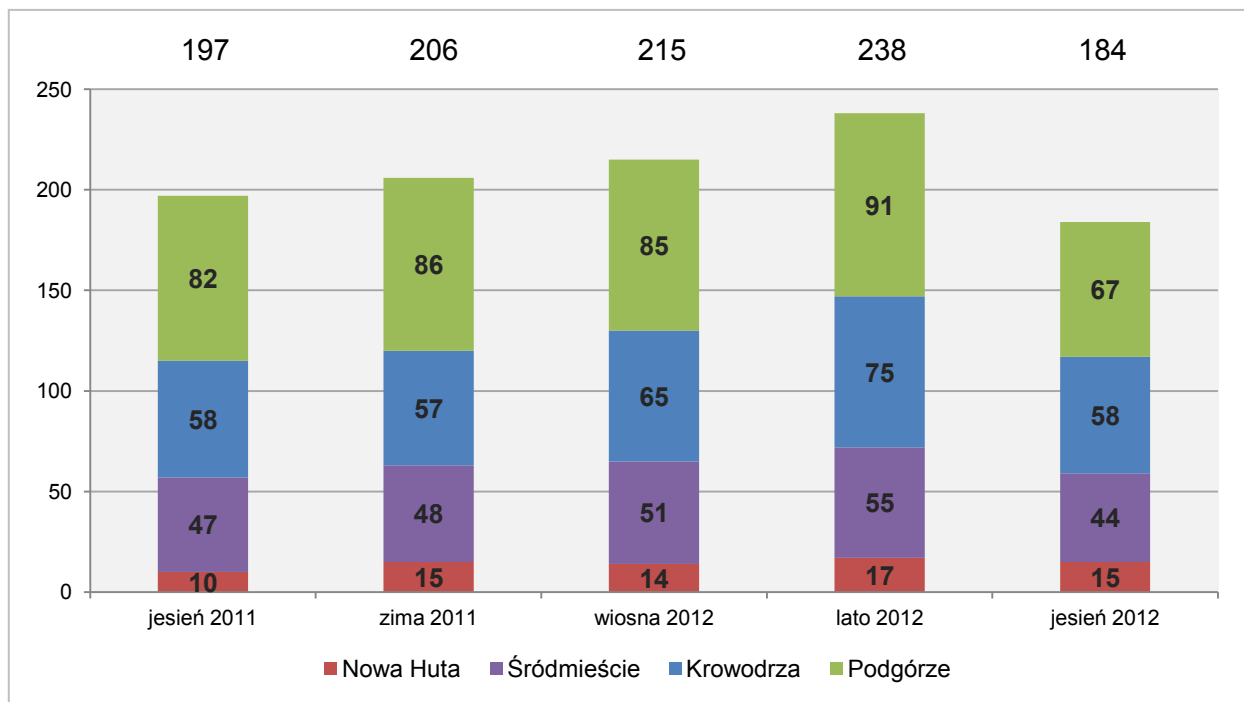
Centrala:
31-261 Kraków, ul. Wybickiego 7c
tel. +48 12 378 31 30
fax +48 12 378 31 29
e-mail: zarzad@mrn.pl

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

Opadły emocje związane z wprowadzeniem ustawy regulującej stosunki pomiędzy deweloperem a osobami fizycznymi nabywającymi mieszkania, która weszła w życie pół roku temu. Ten czas pozwolił na ustabilizowanie się rynku. Większość z kilkudziesięciu inwestycji, które ogłaszano jedynie dla spełnienia wymogu wprowadzenia ich na rynek, wróciła czasowo do szuflad spółek deweloperskich. Tylko kilkanaście z nich wprowadzono na rynek w pełnym wymiarze (rozpoczęto ich realizację). Zdarzyły się także jednostkowe przypadki całkowitej rezygnacji z realizacji projektów będących już w sprzedaży i wycofanie się z rynku spółek będących na nim od kilku lat. To doprowadziło do, pierwszego od blisko dwu lat, spadku w ilości inwestycji będących aktualnie w ofercie deweloperów. Ta ilość skurczyła się gwałtownie. Obecnie w ofercie na obszarze miasta jest 184 inwestycje wielorodzinne, które są aktualnie w sprzedaży.

Ilość inwestycji będących w sprzedaży na obszarze miasta *



Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Na ponad 20% spadek ilości inwestycji nałożyło się kilka czynników, m.in.:

- brak wprowadzania na rynek nowych projektów przy jednoczesnej wyprzedaży będących na nim dotychczas,
- wycofanie z oferty inwestycji wprowadzonych na rynek wyłącznie na potrzeby spełnienia wymogu ogłoszenia przed wejściem w życie ustawy „deweloperskiej”, unikając konieczności otwarcia w przyszłości rachunku powierniczego.

Mimo urealnienia oferty ilość inwestycji jest ciągle duża, zważywszy na słabnącą stronę popytową. Coraz trudniej uzyskać kredyt hipoteczny, RPP nie kwapi się z obniżaniem stóp procentowych a wygasający program RnS ma w Krakowie marginalne znaczenie. To powoduje, że ceny kolejny kwartał idą w dół.

Ze 184 inwestycji deweloperskich na obszarze miasta, najwięcej bo 36% znajduje się w dzielnicy Podgórze, ok. 32% położonych jest na obszarze dzielnicy Krowodrza, 24% na obszarze Śródmieścia, a tylko 8% w Nowej Hucie. Te proporcje na przestrzeni ostatnich lat zmieniają się tylko kosmetycznie. W ostatnim półroczu nieznacznie wzrosło zaangażowanie w dzielnicach Śródmieście i Nowa Huta, kosztem Podgórza w którym procentowo, od dłuższego czasu spada.

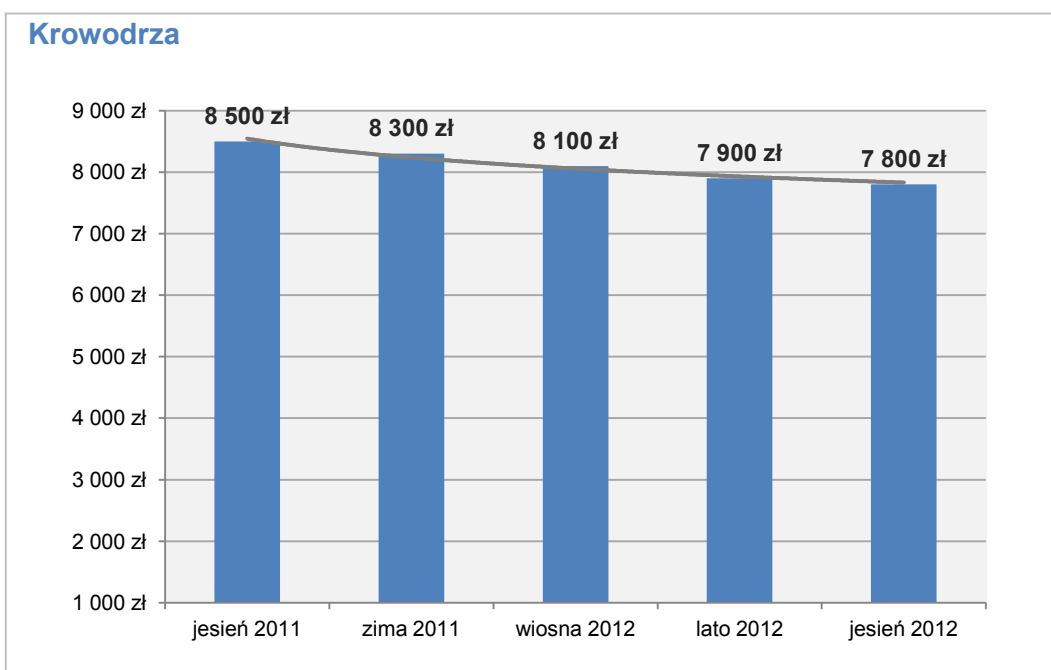
Nieznaczne przesuwanie zaangażowania do zwyczajowo droższych obszarów, to skutek obserwowanego spadku cen gruntów. Inwestorzy nie muszą obecnie pozyskiwać tanich gruntów na peryferiach miasta, skoro ceny spadły w centralnych jego częściach. Często są one odsprzedawane przez firmy deweloperskie mające wcześniej plany realizacyjne (tzw. banki ziemi), lecz z różnych przyczyn zmuszone je porzucić. Ich zaletą są znane możliwości inwestycyjne, gdyż z reguły posiadają decyzje WZ lub nawet pozwolenia na budowę.

Alokację inwestycji w stronę centrum potwierdza zmniejszanie się inwestycji wielomieszkaniowych poza granicami miasta. Aktualnie jest ich 15, co w porównaniu z poprzednim kwartałem daje aż 25% spadek zaangażowania w terenach podkrakowskich. Tak mało nie było ich już tam od kilku lat.

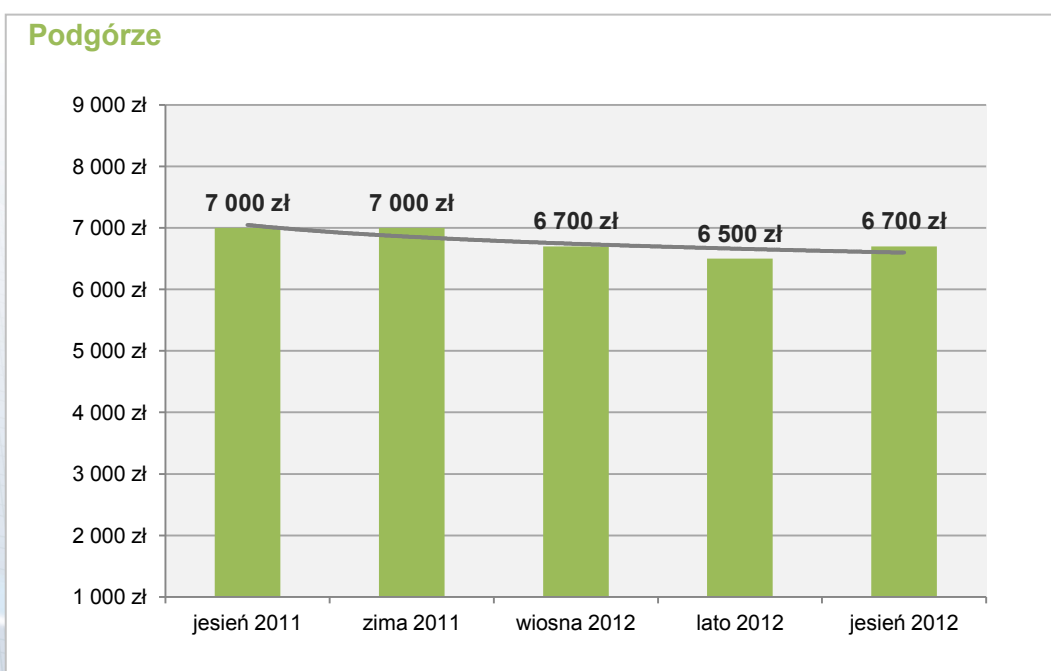
Po raz pierwszy pojawiły się na rynku oferty sprzedaży rozpoczętych inwestycji deweloperskich. Są to inwestycje, które nie wytrzymały zderzenia z rynkiem, a obecna ostrożność banków do finansowania branży deweloperskiej uniemożliwia ich dalszą realizację.

W całym obszarze metropolitalnym Krakowa (wraz z gminami przyległymi) nastąpił spadek ilości oferowanych inwestycji w stosunku do poprzedniego kwartału o blisko 30%. Tak duży spadek jest jednorazowy ale ten trend z pewnością będzie kontynuowany, tylko w mniejszym wymiarze.

Średnie ceny ofertowe 1m² inwestycji mieszkaniowych na obszarze poszczególnych krakowskich dawnych dzielnic i w terenach podmiejskich

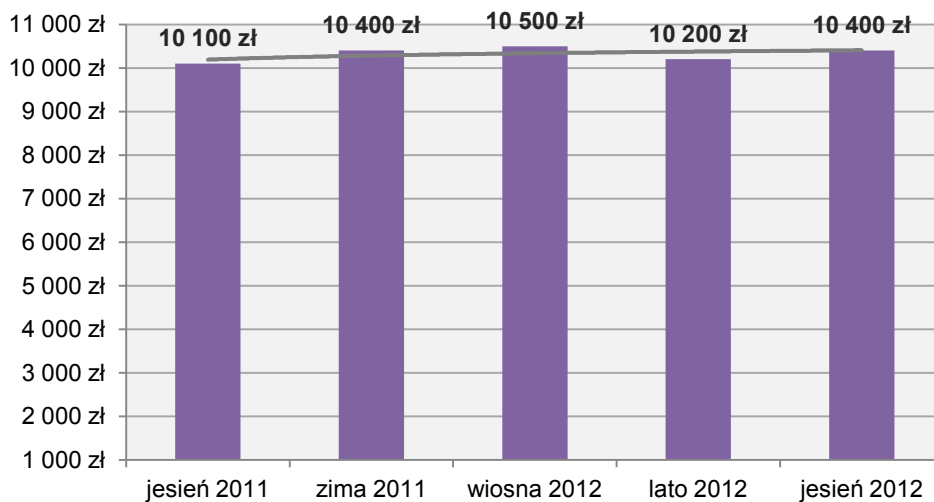


Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl



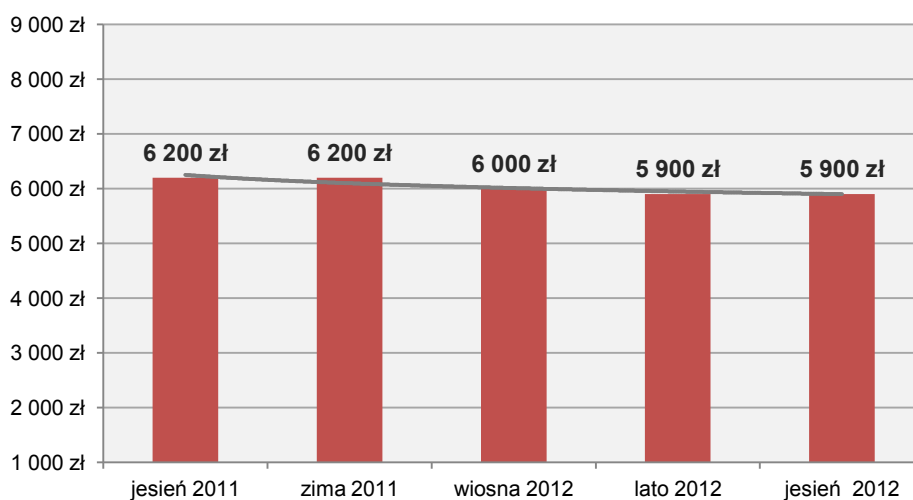
Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Śródmieście



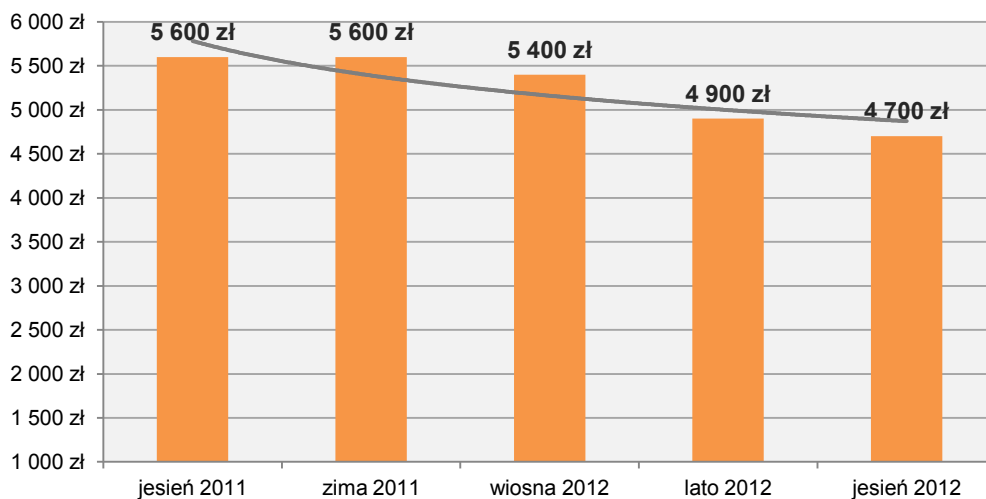
Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Nowa Huta



Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Pod miastem

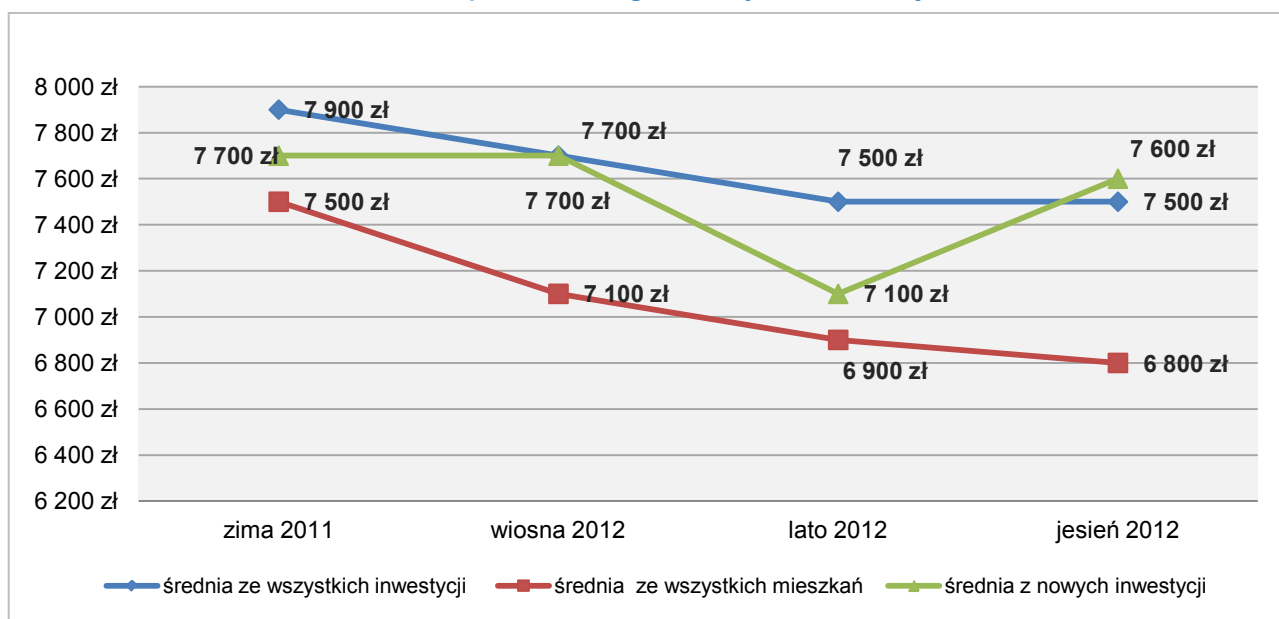


Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

W III kwartale 2012 r. ceny ofertowe nieznacznie wzrosły na obszarze dzielnicy Śródmieście i Podgórze, utrzymały poziom z poprzedniego kwartału na obszarze Nowej Huty, nieznacznie spadły w Krowodrzy a drastyczny spadek cen nastąpił w terenach podmiejskich, gdyż muszą one mocno konkutować o klienta przy tak obszernej palecie inwestycji w granicach miasta. To tłumaczy odwrót deweloperów od tych obszarów. Tam najtrudniej jest cokolwiek sprzedać.

Jesienią 2012 r. spadek wskaźników cenowych charakteryzujące krakowski rynek mieszkaniowy został zahamowany. W III kwartale zanotowano jednak najniższą średnią cen ofertowych ze wszystkich mieszkań znajdujących oferowanych w puli deweloperów, jednak średnie ceny ze wszystkich inwestycji pozostały na podobnym poziomie, a na nowo wchodzących na rynek inwestycjach zanotowano wyższy poziom cen niż w poprzednim kwartale.

Średnie ceny ofertowe za 1 m² mieszkania na wszystkich mieszkaniowych inwestycjach deweloperskich w aglomeracji Krakowskiej

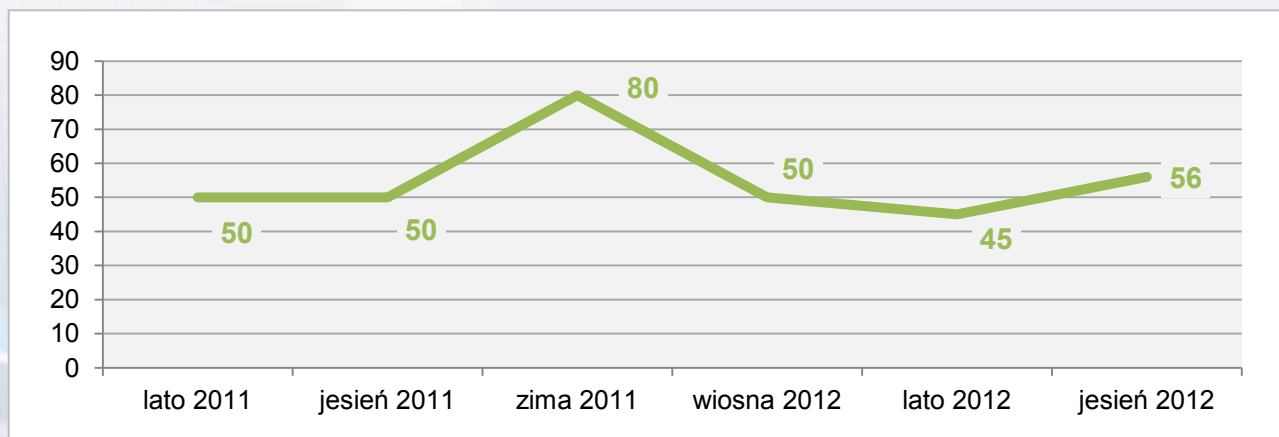


Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Średnia cena ofertowa mieszkań na inwestycjach obecnych na rynku kolejny kwartał spadła ale już tylko o 100 zł/m², co w porównaniu ze spadkami na początku roku jest zmianą kosmetyczną. Trend spadkowy wyraźnie wyhamował, co świadczy o zbliżaniu się do dna cenowego.

W dalszym ciągu utrzymuje się niewielka ilość mieszkań wprowadzonych na rynek w ostatnim kwartale, w przeliczeniu na jedną wchodzącą inwestycję. Świadczy to o dużej ostrożności firm deweloperskich, rzadko kiedy decydujących się na rozpoczęcie realizacji więcej niż jednego budynku jednocześnie.

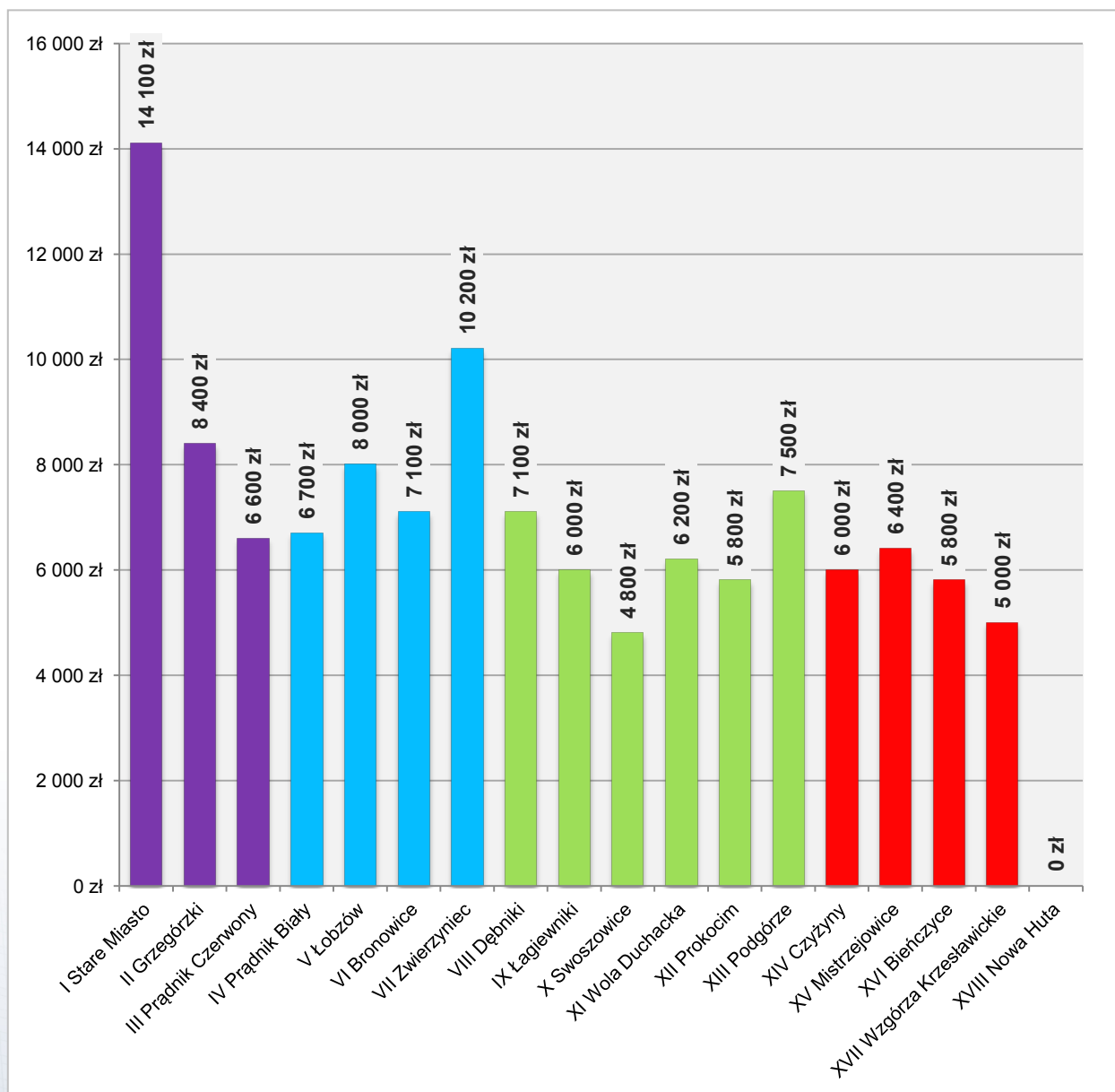
Średnia ilość lokali przypadających na nowe (wchodzące na rynek) inwestycje deweloperskie



Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

W obecnym kwartale, w przeliczeniu na jedną, wchodzącą na rynek, inwestycję przypadało średnio ok. 56 lokali i jest to wynik wpisujący się w średnią z ostatnich 2 lat. Niskie poziomy tego wskaźnika wynikają z dużego rozdrobnienia rynku deweloperskiego w Krakowie, na którym działa obecnie ok. 150 firm realizujących budownictwo wielomieszkaniowe. Statystycznie na jedną tego typu firmę przypada ok. 1,3 inwestycji. Ten wskaźnik zmalał od ostatniego kwartału, co świadczy o rezerwie, z jaką duże firmy podchodzą do nowych inwestycji. Te, które dotychczas inwestowały szerokim frontem obecnie ograniczają ilość budów do ilości niezbędnej aby przeczekać na rynku obecny kryzys.

Poniżej przedstawiono aktualne średnie ceny ofertowe nowych mieszkań na inwestycjach w poszczególnych obszarach miasta w podziale na nowy podział administracyjny miasta

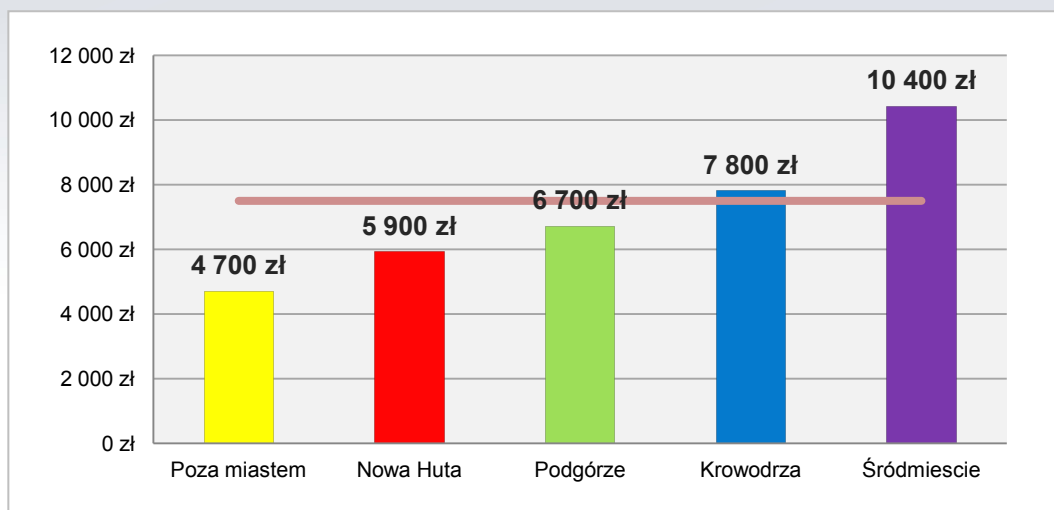


Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Na obszarze dzielnicy XVIII brak zaangażowania inwestycyjnego w segmencie mieszkaniowym.

Obecne ceny mieszkań są pokłosiem ogromnej ilości lokali wprowadzonych do sprzedaży w ostatnich kwartałach oraz kolejnych ograniczeń w udzielaniu kredytów sektora bankowego wprowadzonych przez KNF w tym samym czasie. Dopływ tańszych inwestycji przez ostatnie kwartały również odcisnął swoje piętno w średnich cenach, ukazując dostosowanie się deweloperów do mocno zdrenowanej strony popytowej.

**Średnie ceny ofertowe inwestycji mieszkaniowych w poszczególnych obszarach metropolii
krakowskiej - jesień 2012 r. w [zł/m²]**

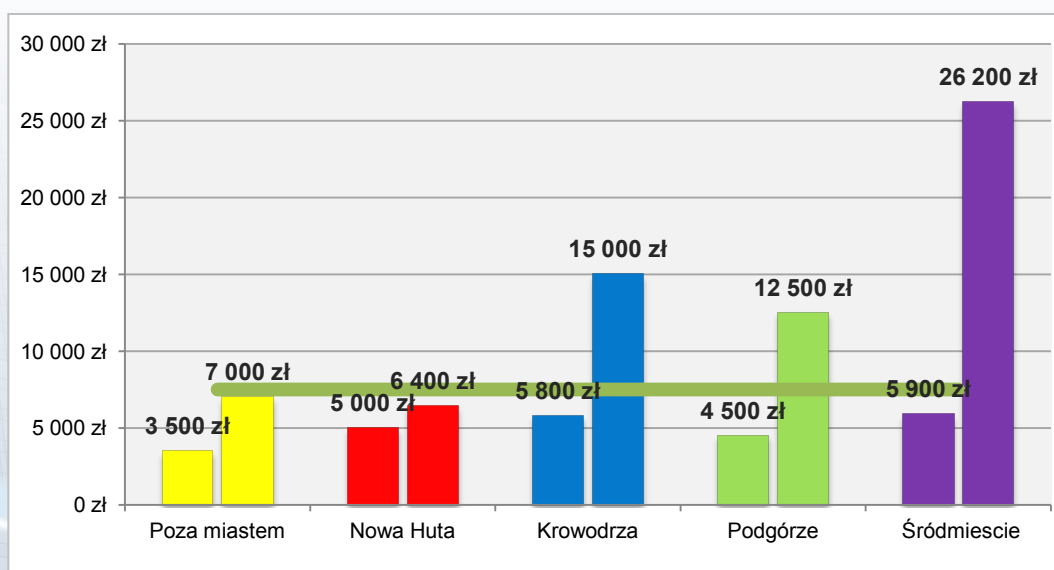


Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Średni poziom cen mieszkań deweloperskich oferowanych na rynku pierwotnym jest pochodną lokalizacji na obszarze metropolii krakowskiej.

- najwyższe ceny notowane są w części śródmiejskiej – jest to efekt prestiżowej lokalizacji oraz kumulacji w tym obszarze mieszkań o najwyższym standardzie
- drogie cenowo są także osiedla położone w dzielnicy Krowodrza, od lat będącej miejscem gdzie realizuje się głównie zabudowę apartamentową oraz budynki o charakterze reprezentacyjnych willi, wykorzystując sąsiedztwo terenów zielonych znajdujących się w tej dzielnicy w dużej ilości.
- trzecią w kolejności zaszerzowania cenowego jest dzielnica Podgórze, największy obszarowo teren budowy gdzie od lat koncentruje się blisko połowa inwestycji deweloperskich.
- najtaniej, jak zawsze w dzielnicy Nowa Huta, mającej złe konotacje historyczne, choć z roku na rok poprawiającej swoją pozycję, głównie wśród ludzi ceniących sobie dobre rozwiązania komunikacyjne na obszarze tej dzielnicy.
- pozostałe rejony podmiejskie, o średnich cenach wyraźnie niższych, to rejony na których realizuje się kameralne inwestycje mieszkaniowe.

**Rozpiętość cenowa inwestycji mieszkaniowych w poszczególnych rejonach metropolii na tle
ofertowej średniej rynkowej - jesień 2012 r. w [zł/m²]**

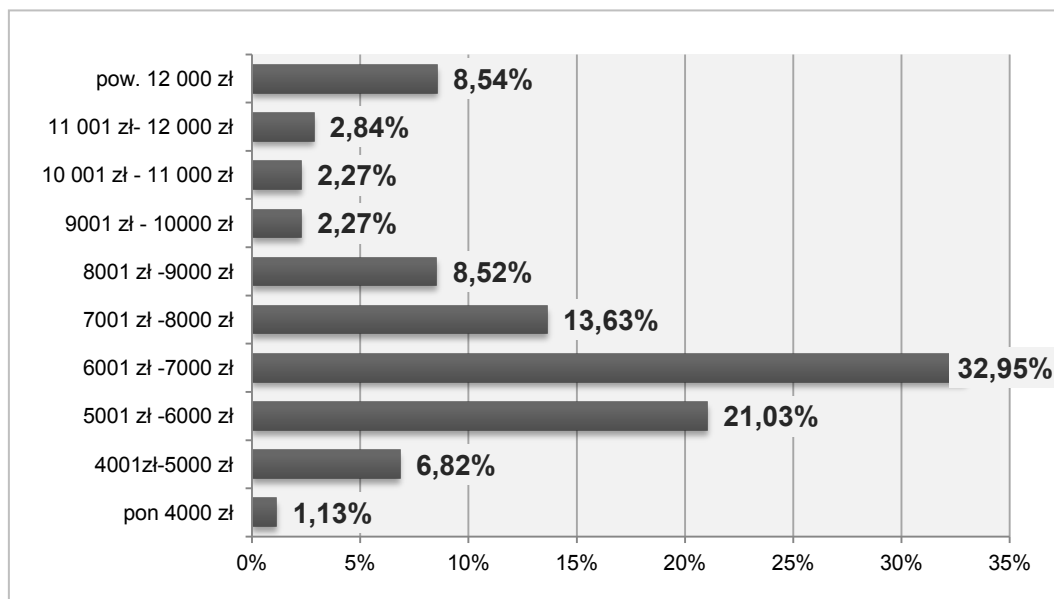


Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Większość, bo aż 54% średnich cen ofertowych na poszczególnych inwestycjach deweloperskich zawiera się w przedziale od 5.000 zł/m² do 7.000 zł/m². Z reguły ceny poniżej 5 tys. zł/m² są oferowane na tanich inwestycjach we wczesnych fazach ich realizacji co wiąże się z dużym ryzykiem i długim oczekiwaniem na lokal. W miarę postępu prac znikają one z oferty deweloperów. W tej cenie oferowane są także duże mieszkania o powierzchniach ok. 100 m² na peryferyjnych inwestycjach, które powstały na budynku w miejscach, gdzie nie dało się podzielić powierzchni na mniejszą przestrzeń.

Na klienta zamożnego czeka ok. 14% krakowskich inwestycji, na których ceny przekraczają 10 tys. zł/m².

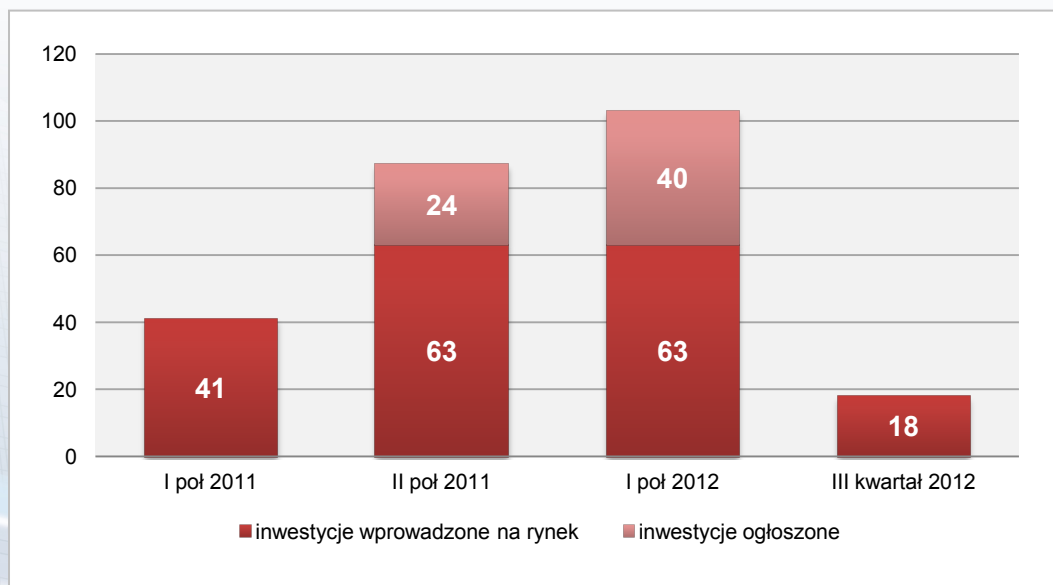
Procentowy rozkład inwestycji w poszczególnych przedziałach cenowych na obszarze metropolitalnym miasta Krakowa – jesień 2012 r.



Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Na w miarę ustabilizowanym rynku, jakim był Kraków przez ostatnie dwa lata, największe nasilenie wprowadzanych do sprzedaży inwestycji wystąpiło w II połowie 2011 r. i I połowie 2012 r. z uwagi na Ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego. Ze 190 inwestycji ogłoszonych na rynku aż 64 służyło tylko spełnieniu zapisu ustawowego i nie weszło do sprzedaży od razu a pozostałe 126 „zalały” rynek przyczyniając się do nienotowanego dotychczas nawisu podażowego.

Dynamika wprowadzania nowych inwestycji mieszkaniowych



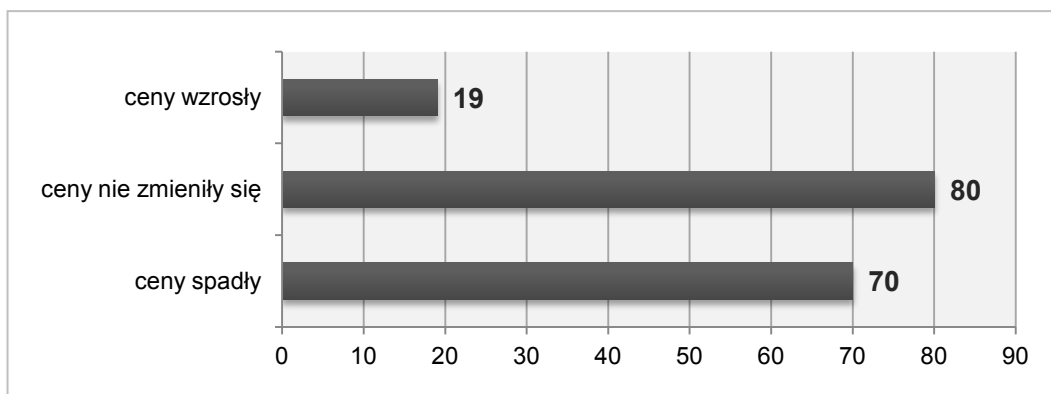
Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Inwestycje, które weszły do sprzedaży w III kw. 2012 r. to tylko część ogłoszonych wcześniej w okresie „cudu statystycznego”, związanego z wprowadzeniem nowej ustawy. Pozostałe zostaną wprowadzane do sprzedaży najpewniej w najbliższych kwartałach, stąd jeszcze długo poczekamy na pierwszą inwestycję opartą o ustawowy rachunek powierniczy. Oferta banków pod takie przedsięwzięcia jest ciągle mizerna. Na palcach jednej ręki można policzyć banki przygotowane taką usługę, a ceny za prowadzenie takich rachunków są, przy tak ograniczonej ofercie banków – kosmiczne.

Na 169 pozostałych na rynku od ostatniego kwartału inwestycjach, zanotowano mocne spadkowe ruchy cenowe na 70 z nich. Większość cen katalogowych utrzymywała się na podobnym poziomie - to z powodu wcześniejszych obniżek mających miejsce w poprzednich kwartałach. Ale nawet tam, przy zdecydowanej chęci zakupu klient otrzyma rabat. Jednak wraz ze spadkiem cen pole negocjacji się zawęża.

Obecnie jedynie firmy którym pozostała do sprzedaży procentowo niewielka ilość mieszkań, mogą pozwolić sobie na kosmetyczne podnoszenie cen katalogowych. Rynek nadal znajduje się w rękach klienta i nic nie wskazuje na to aby ta sytuacja mogła ulec zmianie w najbliższym okresie czasu.

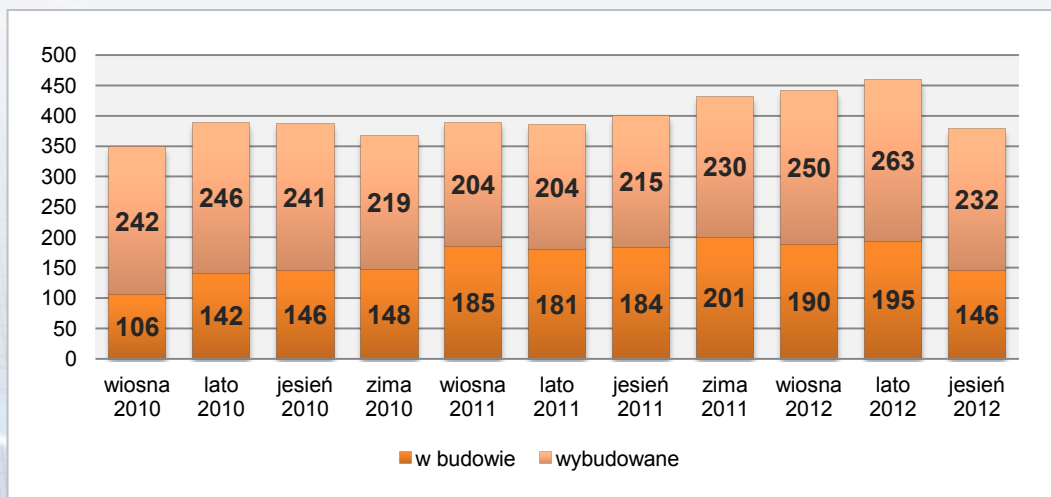
Ruchy cenowe na 169 krakowskich inwestycjach mieszkaniowych pozostałych na rynku nieruchomości od lata do jesieni 2012 r.



Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Obecnie w Krakowie wybudowano lub jest w trakcie realizacji 378 budynków wielomieszkaniowych, z oferowanymi w nich lokalami mieszkalnymi. W 2011 r. ustabilizował się stosunek ok. 55/45 na korzyść budynków wybudowanych, jednak w 2012 r. ta tendencja zaczęła się zmieniać, a ostatni kwartał pokazuje że obecnie ponad 61% wszystkich oferowanych miejsc, gdzie można nabyć mieszkania, znajduje się w budynkach już zrealizowanych. Naturalnie ilość oferowanych lokali mieszkalnych jest znacznie większa w tych jeszcze nie zrealizowanych, które są w ofercie od niedawna.

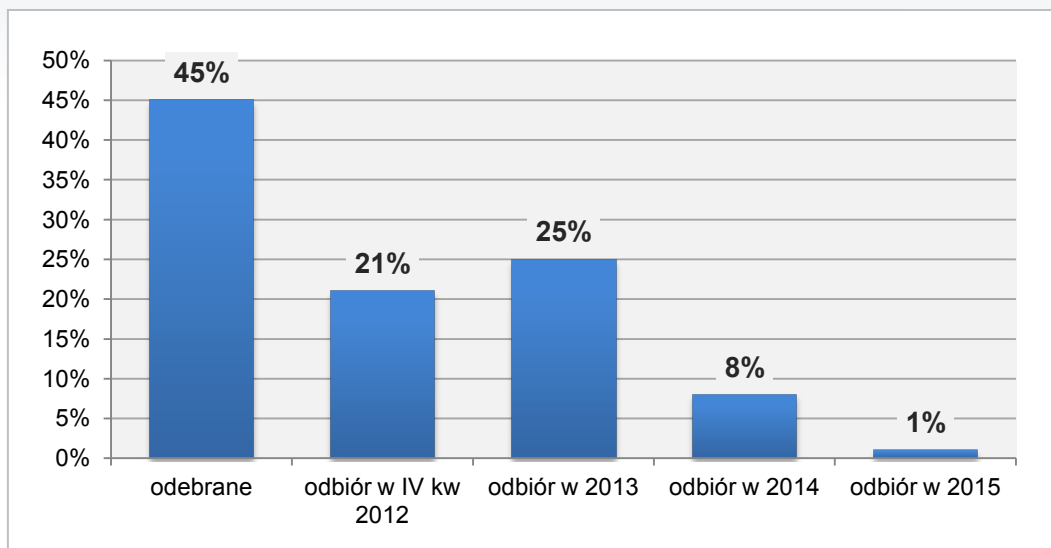
Liczba budynków wielomieszkaniowych w systemie deweloperskim na wszystkich oferowanych inwestycjach w obszarze Krakowa



Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Zwiększa się ilość inwestycji na których zakończył się proces budowlany a lokale w nich są nadal ekspozowane na rynku. Zgodnie z informacjami podawanymi przez deweloperów na 45% inwestycji, znajdujących się obecnie w sprzedaży, zakończyli oni działalność. Kolejne 21% zamierzają zakończyć jeszcze w tym roku. Budowa co czwartego obecnie realizowanego mieszkania zakończy się w przyszłym roku. Jest też grupa projektów, które zakończą się za dwa, a nawet za trzy lata.

Terminy realizacji inwestycji będących w ofercie

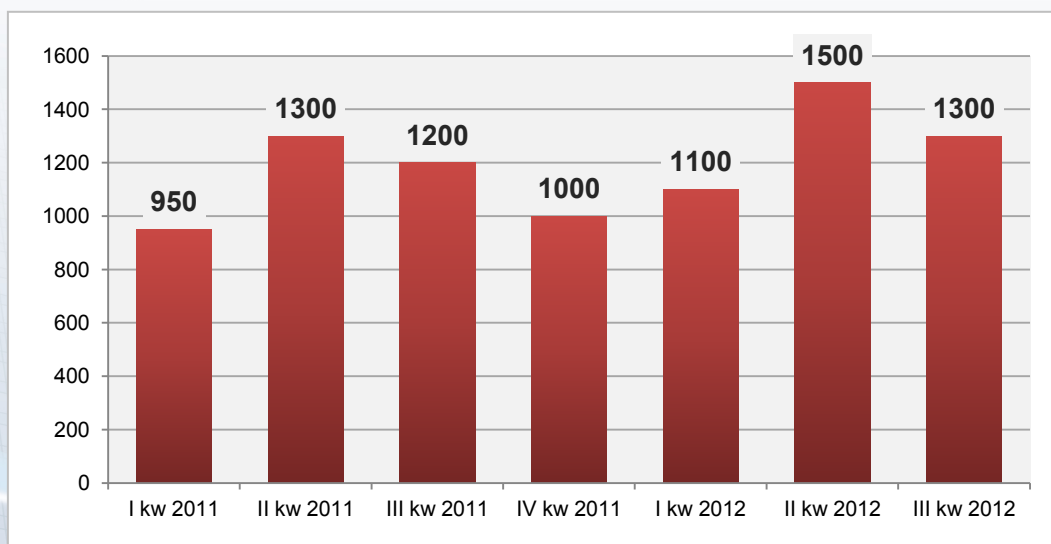


Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Na większe zaangażowanie deweloperów w kolejne projekty nie ma co liczyć dopóty dopóki nie sprzedadzą się obecne inwestycje. Środki zamrożone w niesprzedanych lokalach skutecznie uniemożliwiają dalsze inwestowanie.

Gwałtowne spadki cen, trwające od początku 2012 r. wpłynęły pozytywnie na ilość sprzedanych mieszkań, choć jest ona daleka od oczekiwań firm deweloperskich. Choć w każdym kwartale tego roku sprzedano ich więcej niż w analogicznych okresach poprzedniego roku, to jednak gdy porównamy te wielkości na tle oferowanych mieszkań w poszczególnych okresach - okaże się, że sprzedawanych jest ich procentowo coraz mniej. Np. w III kwartale zeszłego roku sprzedano 17% oferty rynkowej. W tym roku, mimo lepszego wyniku ilościowego, było to niespełna 15% wszystkich dostępnych na rynku pierwotnym mieszkań.

Ilości sprzedawanych mieszkań na rynku pierwotnym

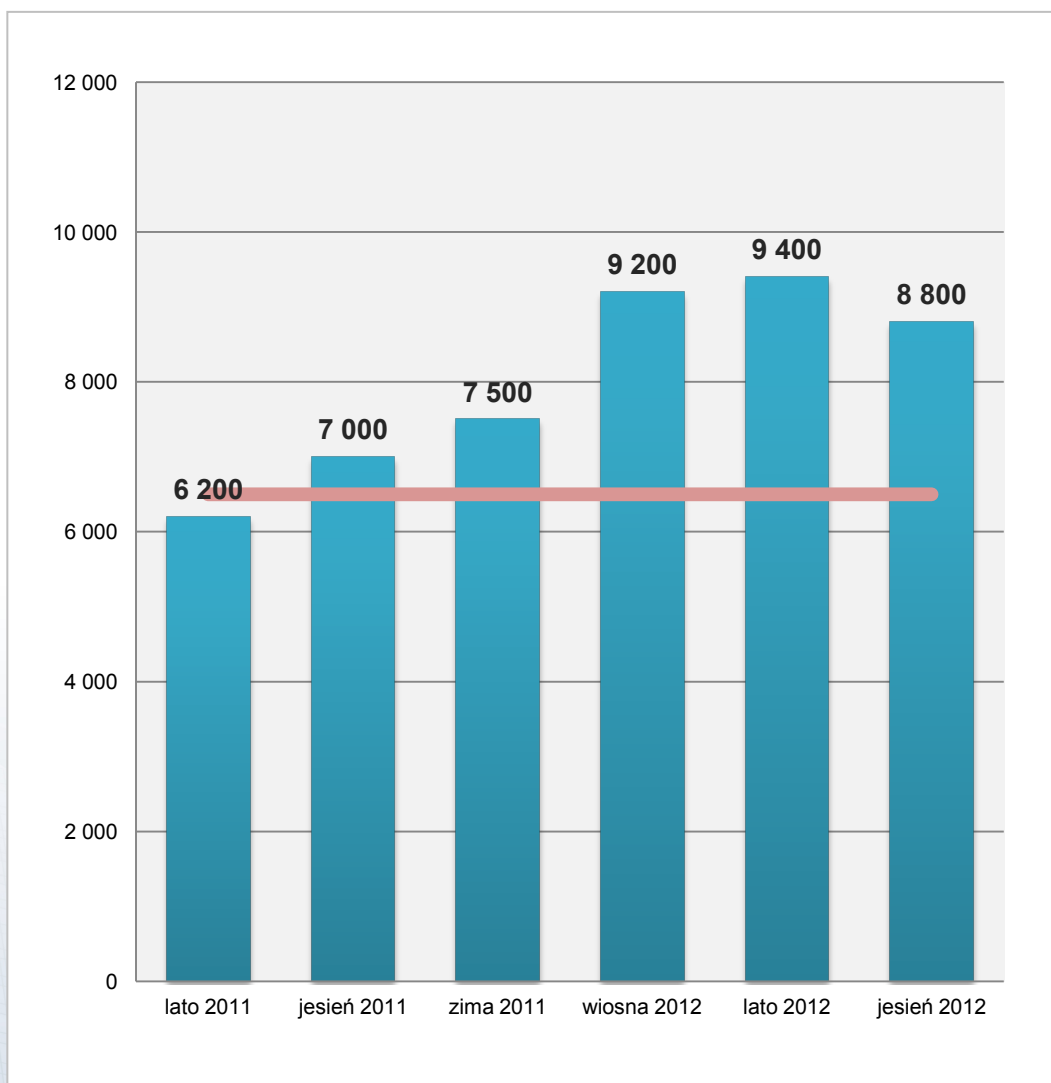


Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Jeśli spojrzymy na skalę spadków w całej puli oferowanych mieszkań w trzech kwartałach 2012 r. (średnio 700 zł/m² w dół!) to otrzymamy odpowiedź tej ilościowo dobrej sprzedaży w tym okresie. Niemalże wpływ na wynik sprzedażowy w najlepszym pod tym względem II kwartale miał czynnik psychologiczny. Część klientów odkładała zakup do chwili wejścia nowej ustawy, będąc przekonanymi do większej ochrony wpisanej w nazwę tego aktu prawnego. Na III kwartale zawsze odbija się okres urlopowy. W IV kwartale należy się spodziewać dalszego spadku ilościowego, mimo próby zachęt w postaci definitywnego zakończenia programu RnS. Śladowa ilość mieszkań jakie kwalifikują się w Krakowie do tego programu nie wpłynie na wynik sprzedaży, który w największym stopniu stymulowany jest dostępnością kredytową - a o tą obecnie bardzo trudno. Banki, póki co, nie obniżają wysoko zawieszonych poprzeczek.

Ograniczenie aktywności deweloperskiej w III kwartale 2012 r. w największym stopniu wpłynęło na nieznaczne zmniejszenie ilości mieszkań oferowanych do sprzedaży. Nawis podaży to ok. 2.600 mieszkań, gdyż historyczne dane wskazują, że względna równowaga pomiędzy popytem a podażą na krakowskim rynku występuje przy podaży w ilości nieznacznie przekraczającej 6 tys. mieszkań. Jeśli ubywało ich będzie w tempie z jakim mamy do czynienia obecnie, to zostanie ona osiągnięta dopiero za rok.

Ilość mieszkań oferowanych w inwestycjach będących aktualnie na rynku w obszarze miasta Krakowa



Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Obecna oferta jest o ponad 25% większa niż w jesienią zeszłego roku i wynosi 8.800 mieszkań. Jest to sygnał do dalszych obniżek, bez których rynek nie wchłonie tak dużej oferty, jednak część firm stanęła już „pod ścianą”

i dalsze spadki doprowadziłyby do zerowej marży lub nawet straty, stąd będzie o nie już znacznie ciężiej. To powinno skutecznie hamować tempo spadku cen.

Podkreślić należy, że większość oferowanych lokali jest jeszcze w trakcie realizacji, jednak ilość gotowych mieszkań stanowi aż 47% całej oferty i wynosi obecnie 4 100 szt.

Najpewniej rynek odetchnie od wprowadzania nowych inwestycji w tym i przyszłym roku, ich ilość będzie nieznaczna w stosunku do analogicznych okresów z lat ubiegłych, co będzie prowadzić do poprawy sytuacji i zmniejszenia nawisu podażowego. Obecną sytuację jest w stanie szybko poprawić jedynie polityka banków, które w większości zakumulowały znaczne środki z lokat i powinny chcieć tę nadwyżkę wykorzystać do bezpiecznych kredytów, jakimi są kredyty hipoteczne. Tylko czy będą chciały to zrobić?



Piotr Krochmal

Analitik i doradca rynku nieruchomości. Z rynkiem nieruchomości związany od lat 90-tych ubiegłego wieku jako rzeczoznawca majątkowy i pośrednik. Członek założyciel Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl, a od roku jego prezes. Autor wielu raportów, analiz i prognoz poświęconych ekonomicznym zagadnieniom mieszkaniowego rynku nieruchomości. Wielokrotny prelegent na konferencjach branżowych sektora nieruchomości.

p.krochmal@mrn.pl

** Żadna część tej analizy nie może być powielana ani rozpowszechniana za pomocą urządzeń elektronicznych, mechanicznych, kopiujących, nagrywających i innych bez pisemnej zgody Autora.*