



**Instytutu Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl**

MIESZKANIOWY RYNEK DEWELOPERSKI W KRAKOWIE

JESIEŃ 2008

Piotr Krochmal

Kraków, XI 2008

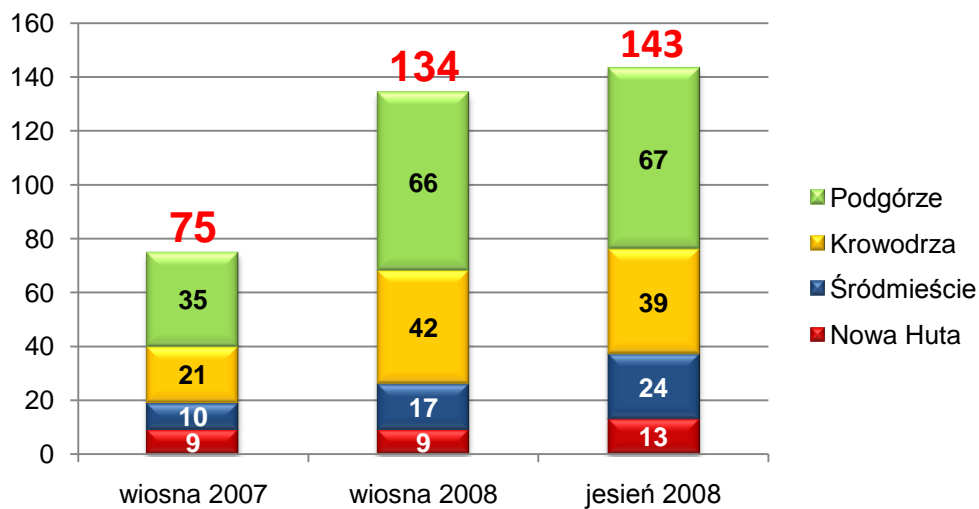
**Instytutu Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl**
30-134 Kraków, ul. Zarzecze 114a
tel. +48 12 378 31 30, fax +48 12 378 31 29
KRS 0000263193, REGON 120328302, NIP 677-227-92-06

e-mail: zarzad@mrn.pl, www.mrn.pl

MIESZKANIOWY RYNEK DEWELOPERSKI W KRAKOWIE - JESIEŃ 2008

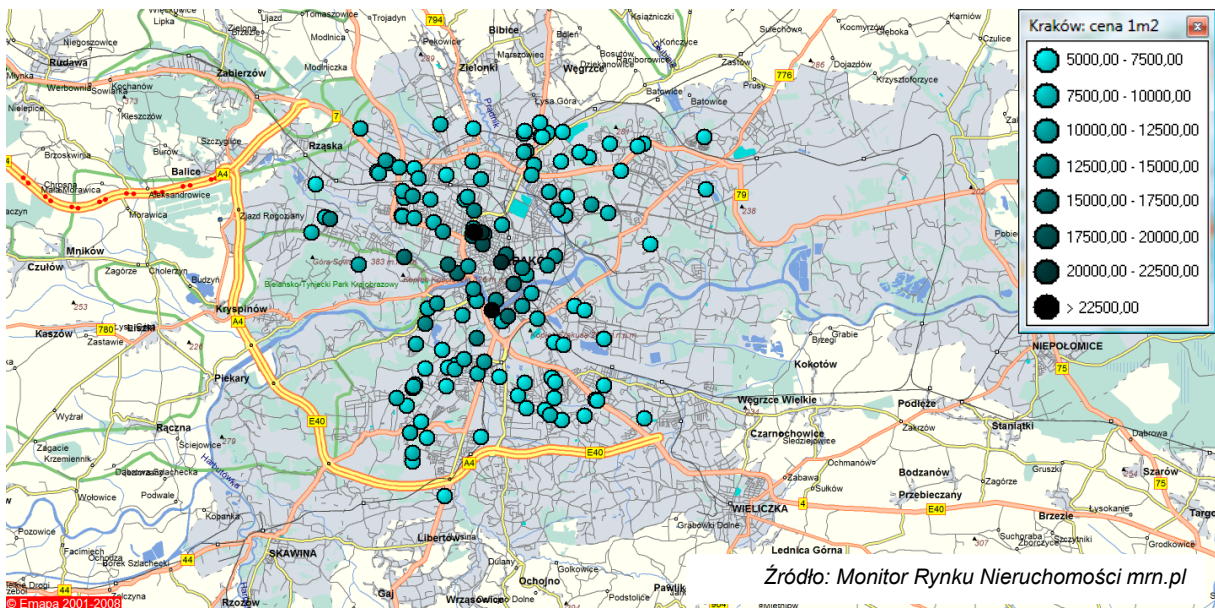
Mimo gwałtownego spadku zainteresowania kupnem mieszkań, ilość inwestycji ciągle rośnie. To efekt wpływu na rynek projektów zaplanowanych jeszcze w hossie trwającej do 2007 r. Obecnie jest ich blisko dwa razy więcej niż w szczycie zainteresowania tego typu inwestycjami, tj. wiosną 2007 r.

Ilość mieszkaniowych inwestycji deweloperskich na obszarze
miasta Krakowa



Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Mapa aktualnych inwestycji mieszkaniowych wielorodzinnych na
obszarze miasta Krakowa

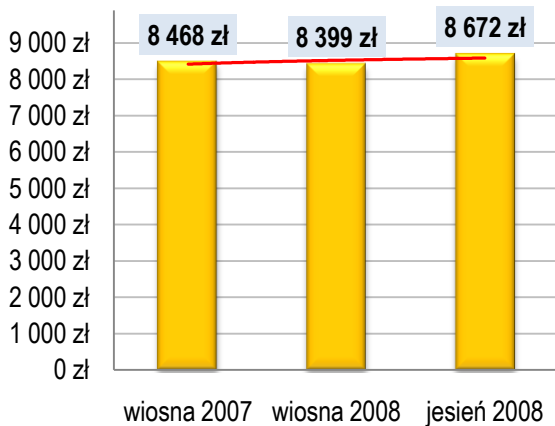


Efekt samosprawdzającej się przepowiedni działa w dwie strony. Jeszcze kilka lat temu, od prasy fachowej po brukową czytano o nieuchronnym wzroście cen mieszkań, co powodowało wyścig po coraz mniej liczne – a będące jeszcze w ofertach mieszkania, nakręcając spiralę wzrostów do nie mających fundamentalnego uzasadnienia poziomów. Teraz gazety ścigają się w prognozowaniu głębokości spadków. Ile jeszcze? 10%, 20%, a może 30%? Kto przy zdrowych zmysłach będzie kupował w takiej sytuacji? Chyba tylko nie świadomi sytuacji na rynku lub zmuszeni przez życie.

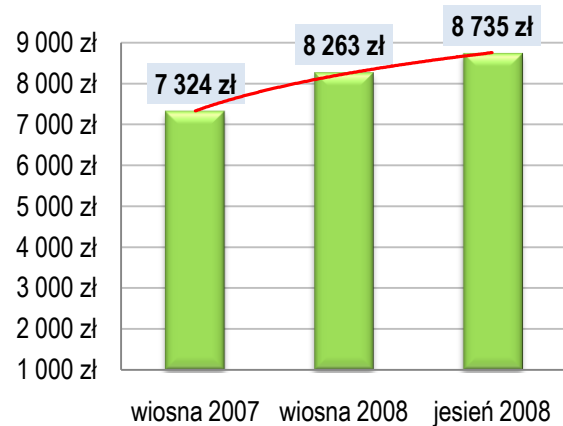
Na skutek tego do biur deweloperów przestali zaglądać kupujący. Czekają na zapowiadane obniżki. A te, są wyraźne jedynie na rynku wtórnym, którego średnie ceny spadły już o blisko 20% od odwrócenia się trendu na rynku mieszkaniowym latem 2007 r. Zaś na rynku pierwotnym mamy do czynienia z dość szczególną sytuacją. Mimo wielu promocji w postaci dodatkowych bonusów (od wykończenia lokalu po samochody) średnie ceny mieszkań utrzymują się na tym samym poziomie co wiosną 2008r.

Średnie ceny 1m² inwestycji mieszkaniowych na obszarze poszczególnych krakowskich dzielnic

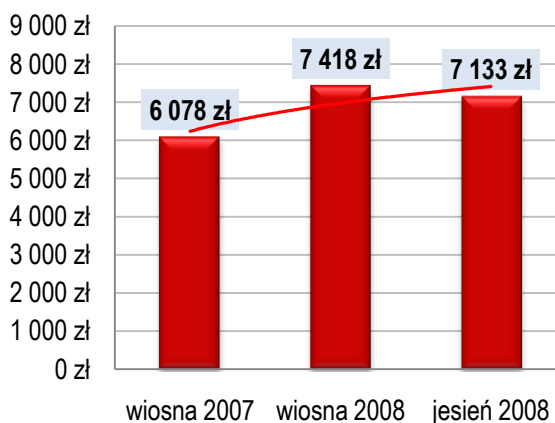
Krowodrza



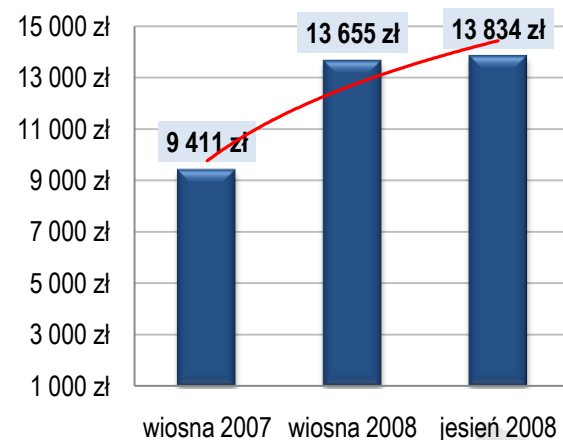
Podgórze



Nowa Huta

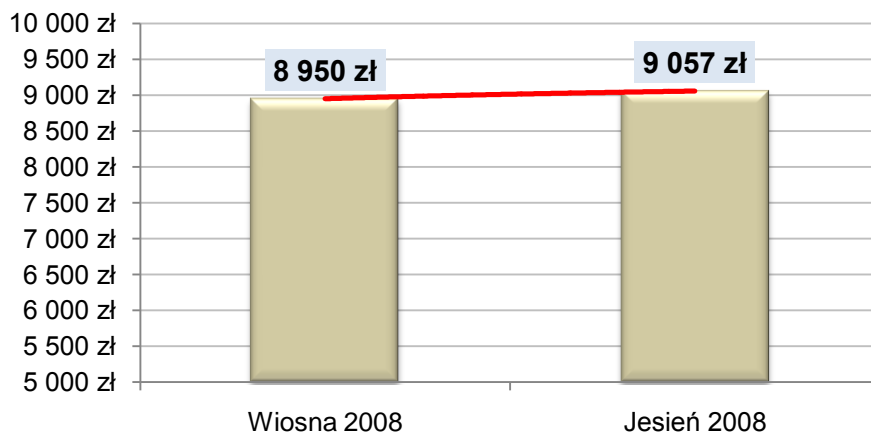


Śródmieście



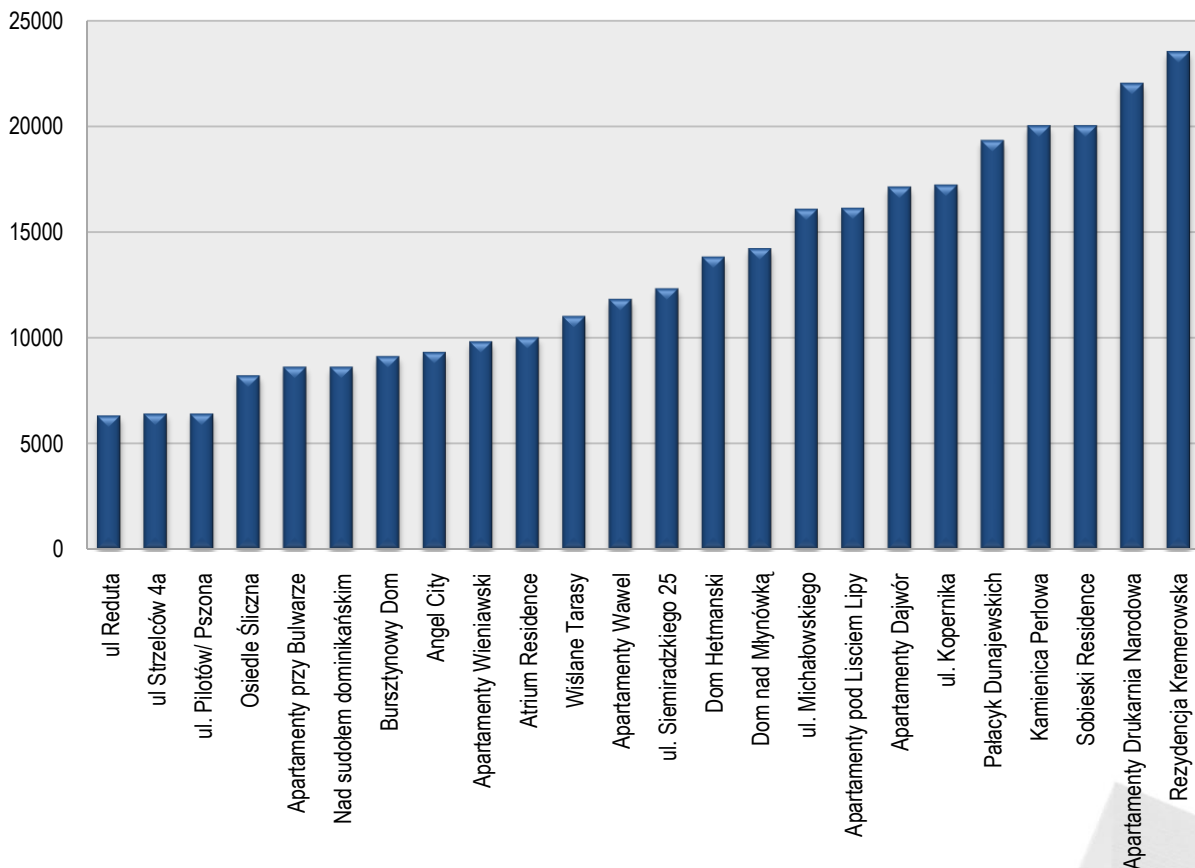
Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Średnia cena 1m² obliczona na wszystkich mieszkaniowych inwestycjach deweloperskich w Krakowie



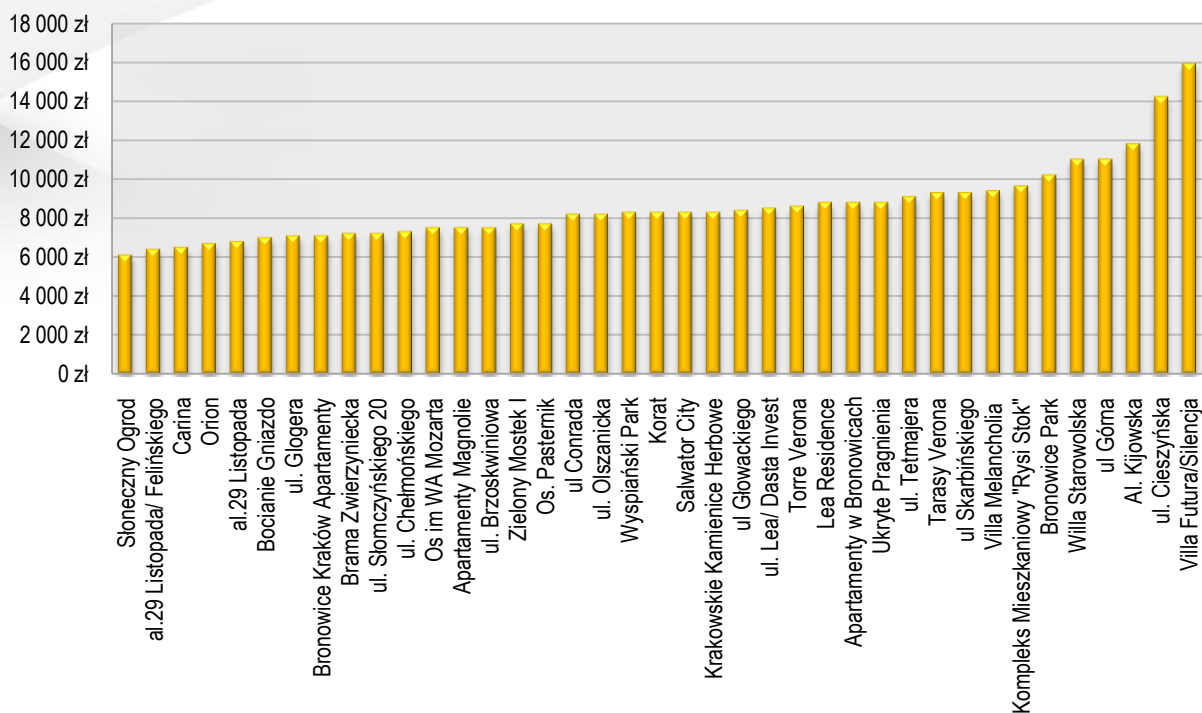
Jak widać powyżej – średnie ceny nie spadają. To za sprawą nowych inwestycji wpływających na rynek, których realizację rozpoczęto jeszcze w okresie boomu mieszkaniowego. Większość z nich nie odpowiada na aktualne potrzeby dotkniętego kryzysem finansowym społeczeństwa. Główną barierą są ceny. Zobaczmy poniżej jak przedstawiają się one na poszczególnych obszarach miasta.

Inwestycje mieszkaniowe w dzielnicy Śródmieście – jesień 2008 r. [zł/m²]



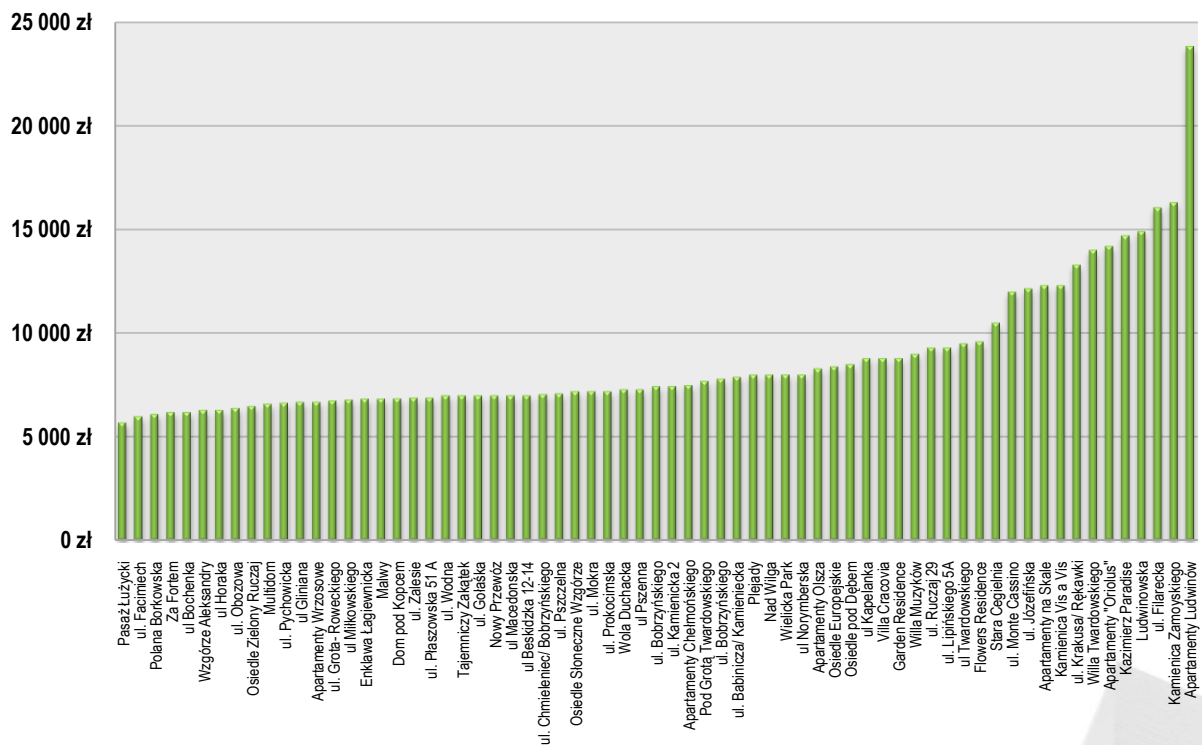
Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Investycje mieszkaniowe w dzielnicy Krowdrza – jesień 2008 r. [zł/m²]



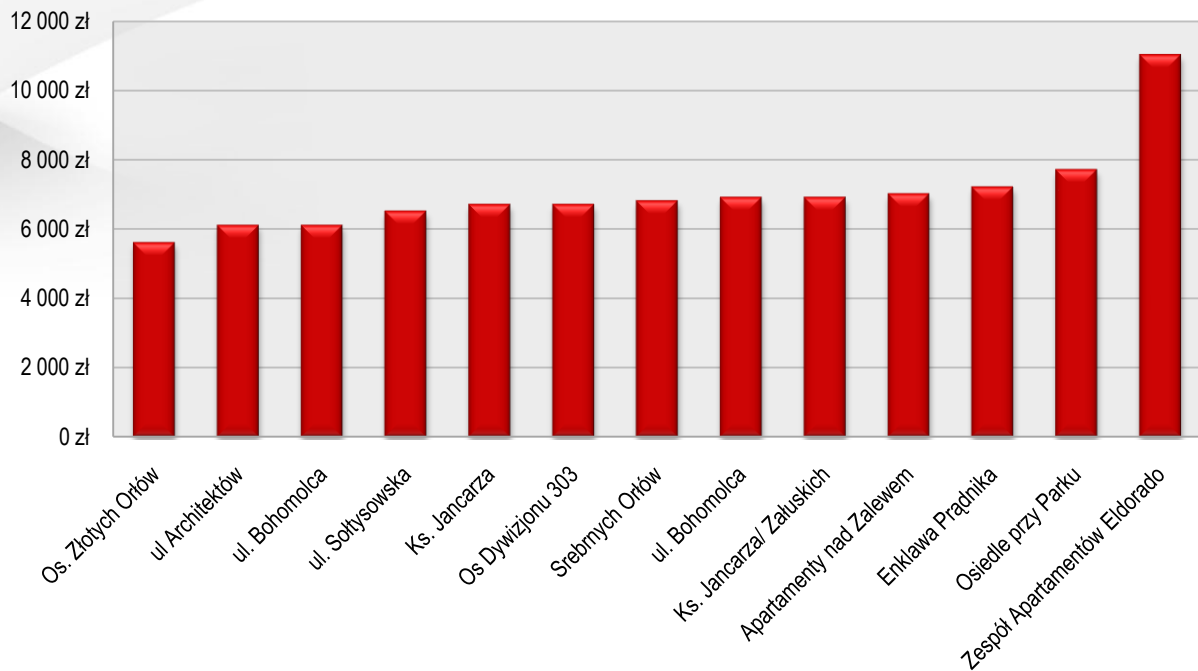
Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Investycje mieszkaniowe w dzielnicy Podgórze – jesień 2008 r. [zł/m²]



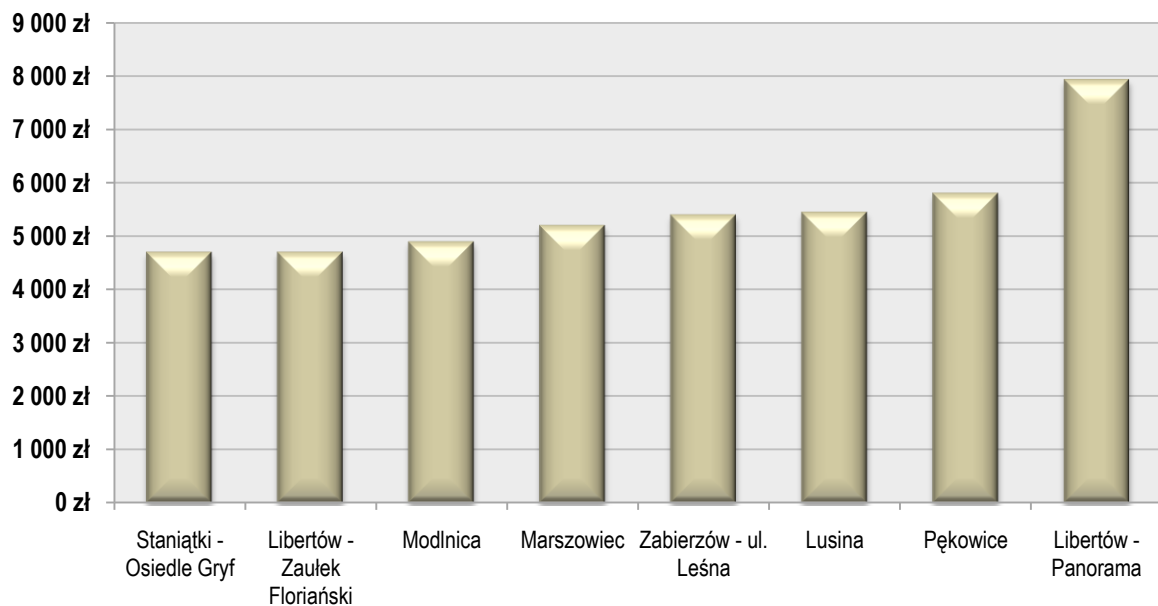
Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Inwestycje mieszkaniowe w dzielnicy Nowa Huta – jesień 2008 r. [zł/m²]



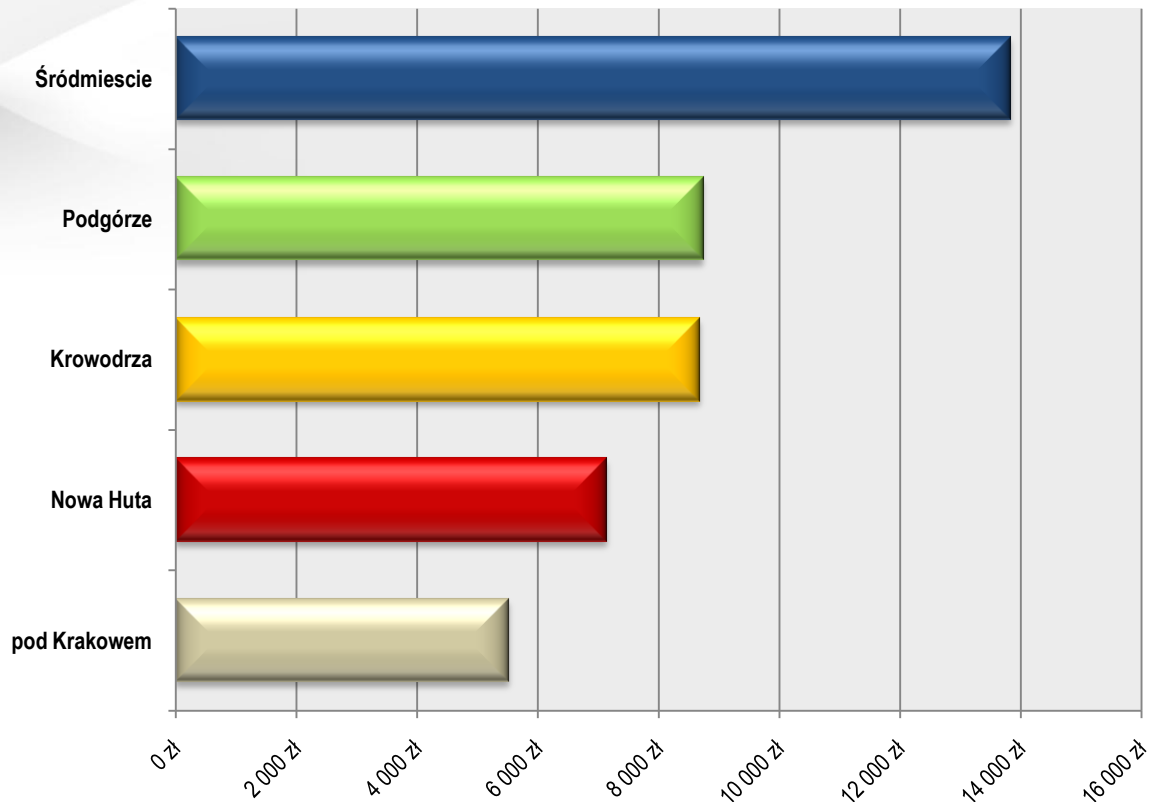
Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Inwestycje mieszkaniowe na terenach podmiejskich – jesień 2008 r. [zł/m²]



Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Średnie ceny inwestycji mieszkaniowych w poszczególnych obszarach metropolii - jesień 2008 r. [zł/m²]



Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Do obecnego kryzysu mieszkaniowego w znacznym stopniu przyczyniła się Rada Polityki Pieniężnej schładzając rynek kolejnymi podwyżkami stóp procentowych, które mają bezpośredni wpływ na ceny nieruchomości. Wraz z podwyżką stóp procentowych przez RPP obniża się próg zdolności kredytowej potencjalnych nabywców mieszkań, skutecznie ograniczając lub pozbawiając siły nabywczej rzesze ludzi. Podwyżki stóp procentowych wpływają także na kredyty już zaciągnięte. Podnosząc ratę kredytu można bowiem doprowadzić do niewypłacalności dłużnika. Zwiększa się wtedy odsetek „złych” kredytów, wpływając bezpośrednio na wzrost ryzyka przy kolejnych kalkulacjach ich oprocentowania – co powoduje konieczność ujęcia tego ryzyka w oprocentowaniu kredytów przyszłych. W efekcie doprowadza to do drastycznych podwyżek wymagań w stosunku do kredytobiorców, a tym samym kurczy się ich ilość co wywołuje spadek podaży, wymuszając w konsekwencji spadki cen.

Przy spadających cenach na rynku hipoteka traci moc najlepszego zabezpieczenia. Jak nie uwzględnić bowiem tego, że wartość obciążanej nieruchomości może spaść poniżej kwoty kredytu pozostałej do spłacenia?

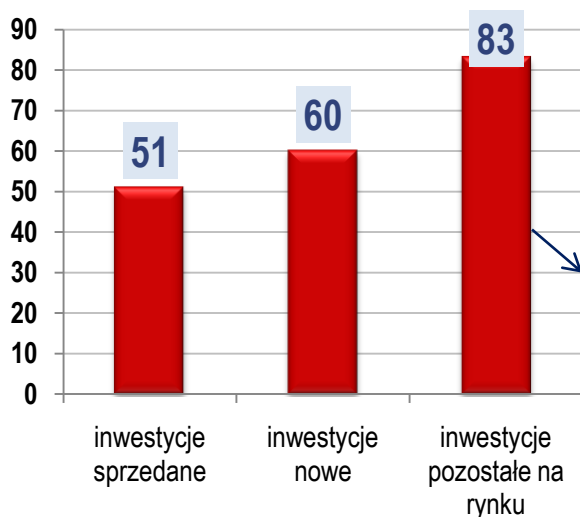
Banki, żeby zabezpieczyć się przed taką sytuacją obniżają kwotę kredytu w stosunku do wartości nieruchomości. Żeby kupić nieruchomość trzeba mieć nie tylko wysokie dochody ale też spore

oszczędności sięgające 10%, 20% a nawet 30% jej wartości (w zależności od waluty w jakiej zaciągany jest kredyt). Powoduje to spadek wskaźnika siły nabywczej.

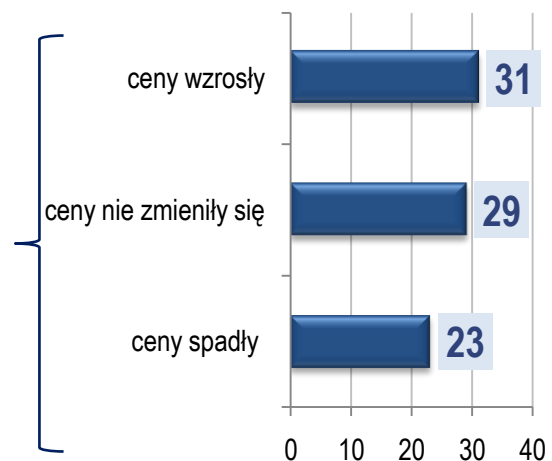
I tak, nabywając mieszkanie za 500tys. zł trzeba będzie posiadać ok. 100 tys. zł oszczędności. Uskładanie takiej, czy nawet połowy z tej sumy powoduje odsunięcie w czasie możliwości zakupu mieszkania. Tworzy się tzw. luka podażowa. Zjawisko to obserwujemy obecnie na krakowskim rynku nieruchomości. Drastycznie spadła ilość transakcji mieszkaniami. Wszystko wskazuje, że jesteśmy na szczycie górkę cenowej na rynku pierwotnym, który dość długo opierał się tendencji spadkowej.

Dynamika zmian na obszarze budownictwa mieszkaniowego w Krakowie

Rozkład inwestycji mieszkaniowych na obszarze miasta w okresie wiosna – jesień 2008 r.



Ruchy cenowe na 83 inwestycjach mieszkaniowych pozostałych na rynku nieruchomości od wiosny do jesieni 2008 r.



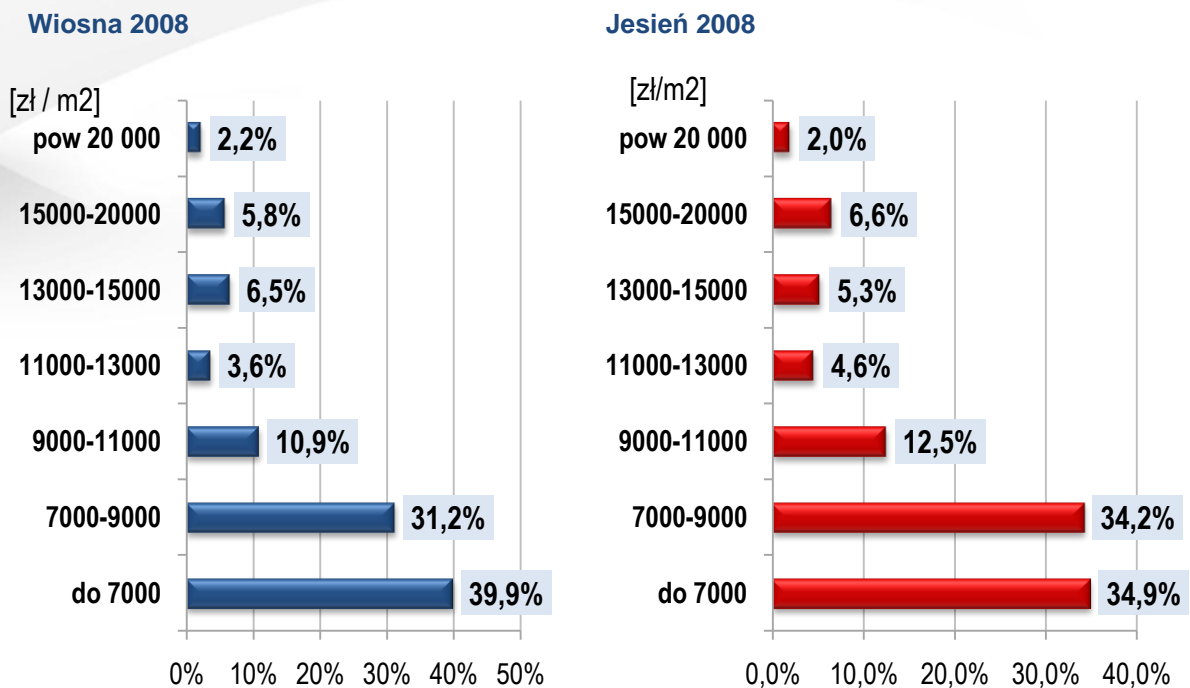
Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Powyższe zestawienie tłumaczy w pewnym zakresie dlaczego średnie ceny na rynku pierwotnym w Krakowie są stabilne. W grupie 51 wyprzedanych w ostatnim półroczu inwestycji najczęściej było ze średniej i dolnej półki cenowej. W grupie 60 inwestycji, których sprzedaż rozpoczęto w ostatnim półroczu królują mieszkania ze średniego i górnego przedziału cenowego.

Dość zaskakująco przedstawiają się oczekiwania deweloperów na pozostających od dłuższego czasu na rynku inwestycjach, wraz ze spadkami cen na ponad 1/4 ilości inwestycji - na prawie 2/5 z nich (wraz z bonusami zachęcającymi do zakupu) ceny wzrosły!

Doprowadziło to do skurczenia się oferty głównie w najniższej grupie cenowej, co pokazuje poniższe zestawienie.

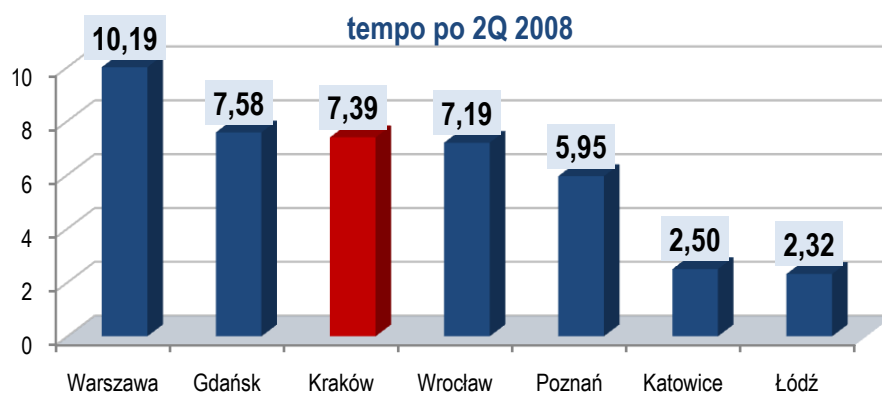
Procentowy rozkład inwestycji w poszczególnych przedziałach cenowych



Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Nie wiem jak długo trzeba będzie czekać aby na krakowskim rynku mieszkaniowym było aż tyle placów budowy co obecnie. Wstrzymano bowiem wszystkie planowane inwestycje będące jeszcze na etapie dokumentacji projektowej. Realizuje się tylko te rozpoczęte, które są na etapie zaawansowanych robót budowlanych. Jak gilotyną ucięto też realizację projektów nowych osiedli w biurach architektonicznych, muszą one teraz bazować na budownictwie jednorodzinny, które również powoli traci dynamikę. Kraków spada także w rankingu liczby oddawanych mieszkań w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców. O ile jeszcze po pierwszym kwartale 2008 r. miasto zajmowało pierwsze miejsce, ex aequo z Wrocławiem, z wynikiem 8,4 mieszkania/1 tys. mieszkańców, to w drugim kwartale spadło w rankingu na trzecie miejsce, z wynikiem 7,4 mieszkania/1 tys. mieszkańców. W rankingu przoduje Warszawa i Gdańsk a stawkę dużych Polskich miast zamykają Łódź i Katowice.

Liczba oddawanych mieszkań/1000 mieszkańców - Kraków na tle innych miast Polski



Źródło: GUS

Jak długo jeszcze potrwa luka popytowa na krakowskim rynku nieruchomości? Na to pytanie trudno dziś precyzyjnie odpowiedzieć, jednak wszystko wskazuje na to, że obecny kryzys przeciągnie się na nadchodzący 2009 r. Dużo zależy będzie od działań RPP oraz polityki kredytowej banków, a przede wszystkim sytuacji na rynkach finansowych świata, z którymi, jak pokazały ostatnie miesiące, gospodarka polska jest silnie skorelowana. Nawis podaży w Krakowie jest tak duży, że przyjmując nawet średnią sprzedaż z ostatnich lat – nowych mieszkań wystarczy na najbliższe dwa lata. Mimo to nie sądzę, aby spadki na tym rynku były drastyczne. Sądzę, że będzie to w większości inwestycji ok. 10-15%, a w szczególnie przeszacowanych projektach nawet 20%. Bariery spadków są koszty budowy oraz ceny materiałów budowlanych a także ceny gruntów pod tego typu inwestycje. Działalność deweloperska musi się opłacać, i choć tłuste czasy mamy już za sobą, to przecież ktoś te mieszkania budować musi. Polska z ok. trzema budowanymi obecnie mieszkaniami na 1 tys. mieszkańców jest w ogonie Unii Europejskiej, w której ten wskaźnik (nawet dziś) to blisko 7 będących w budowie mieszkań na 1 tys. mieszkańców. Gonimy Europę na innych frontach, mieszkaniowego też nie możemy zaniedbać. Obecny rząd jednak, wykonuje jakieś dziwne podrygi w polityce mieszkaniowej, próbując reaktywować stare, nieudane i obwarowane licznymi barierami pomysły dopłat do kredytów. Zapomniano zupełnie, co ożywiło zainteresowanie kupnem mieszkań przy poprzednim kryzysie, którego początek miał miejsce dekadę temu: ULGI ! Ulgi podatkowe na zakup nowych mieszkań, niechby nawet pod wynajem. Ech, gdyby tak ktoś z obecnego rządu potrafił wyciągnąć z tego wnioski.....



Piotr Krochmal

Autor należy do grupy doradców i analityków rynku nieruchomości skupionych w Instytucie Analiz Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl