



Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

RAPORT: ZNACZENIE DEWELOPERÓW MIESZKANIOWYCH DLA GOSPODARKI MIASTA KRAKOWA (W PIGUŁCE)

Kraków, listopad 2019

www.mrn.pl

Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
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

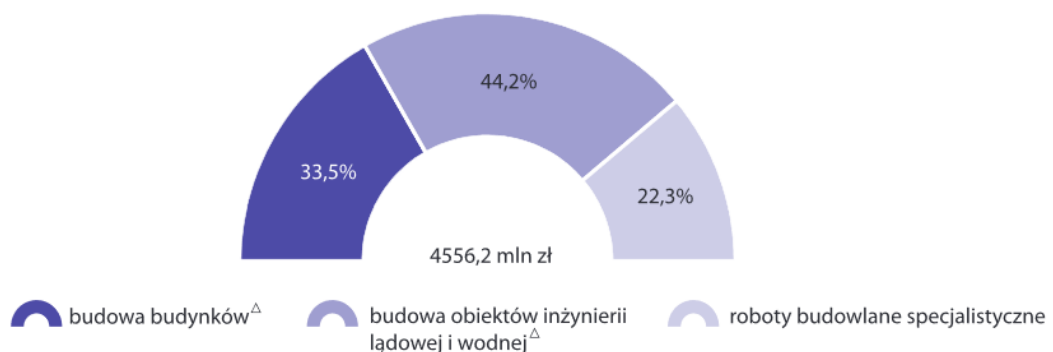
Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl przeprowadził w pierwszym kwartale b.r. badanie, którego celem było określenie wpływu deweloperów mieszkaniowych na gospodarkę Krakowa, oraz ich wkładu do budżetu miasta. Raport opracowany został na podstawie:

- danych GUS, w tym w szczególności danych zawartych w Banku Danych Lokalnych na stronach www.stat.gov.pl oraz danych zawartych w Biuletynie Statystycznym miasta Krakowa 2018, Kraków 2019 r., opracowanym merytorycznie przez Urząd Statystyczny w Krakowie, Dział Opracowań Regionalnych
- danych uzyskanych z Wydziału Skarbu Urzędu Miasta Krakowa, Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie, Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej S.A. w Krakowie, Zarządu Inwestycji Miejskich w Krakowie i Zarządu Dróg Miasta Krakowa
- bazy danych o transakcjach nieruchomości, oraz analiz i publikacji Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

O unikalnej wartości raportu stanowią dane uzyskane z ankiet przeprowadzonych wśród firm deweloperskich, które w latach 2013-2018 budowały w Krakowie mieszkania.

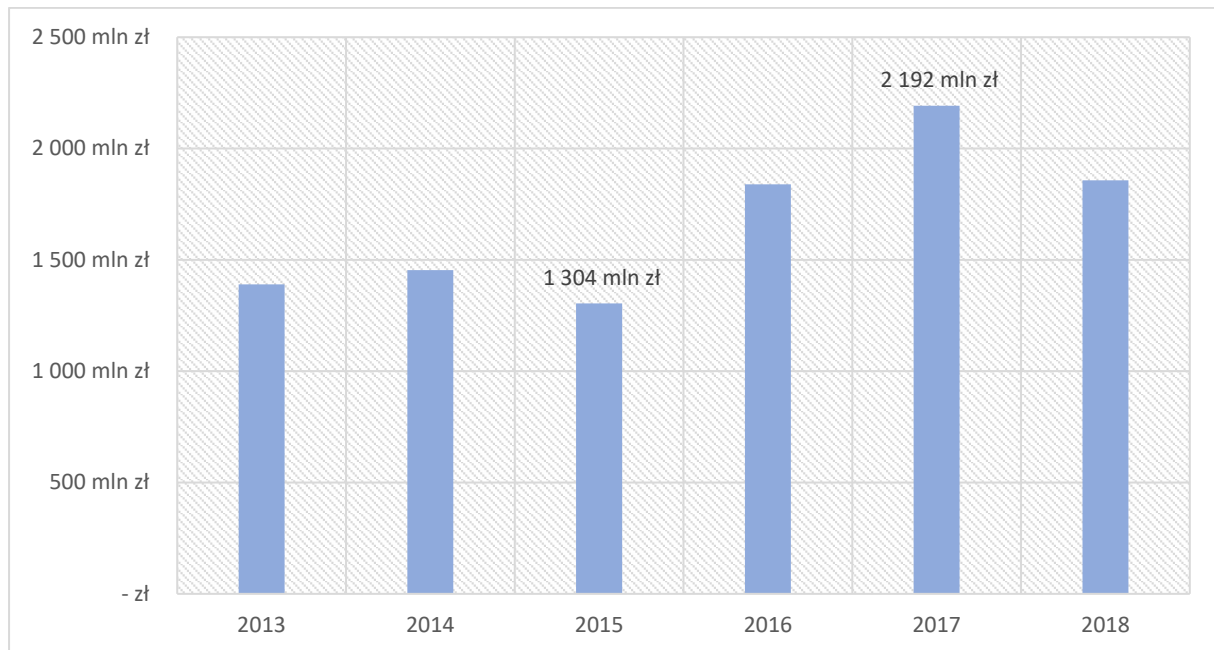
Skrót zawartości opracowania

Według danych GUS, w Krakowie łączne przychody branży budowlano-montażowej w Krakowie w 2018 r. wyniosły 4556,2 mln zł. 33,5% tej kwoty pochodziło z budowy budynków – to jest budownictwa kubaturowego.



Rys.1. Przychody firm z sektora produkcji budowlano – montażowej w Krakowie. Dane GUS.

Kubatura mieszkań deweloperskich stanowiła latach 2013 – 2017 od 37% do 58% całkowitej kubatury wybudowanych w mieście budynków, natomiast oszacowane przez mrn.pl łączne koszty budowy mieszkań deweloperskich wynosiły w latach 2013 – 2017 od 1,3 do 2,2 mld zł rocznie. Warto więc zauważyć, że budownictwo deweloperskie generuje obrót na poziomie połowy całkowitych przychodów krakowskich firm z branży budowlano-montażowej.

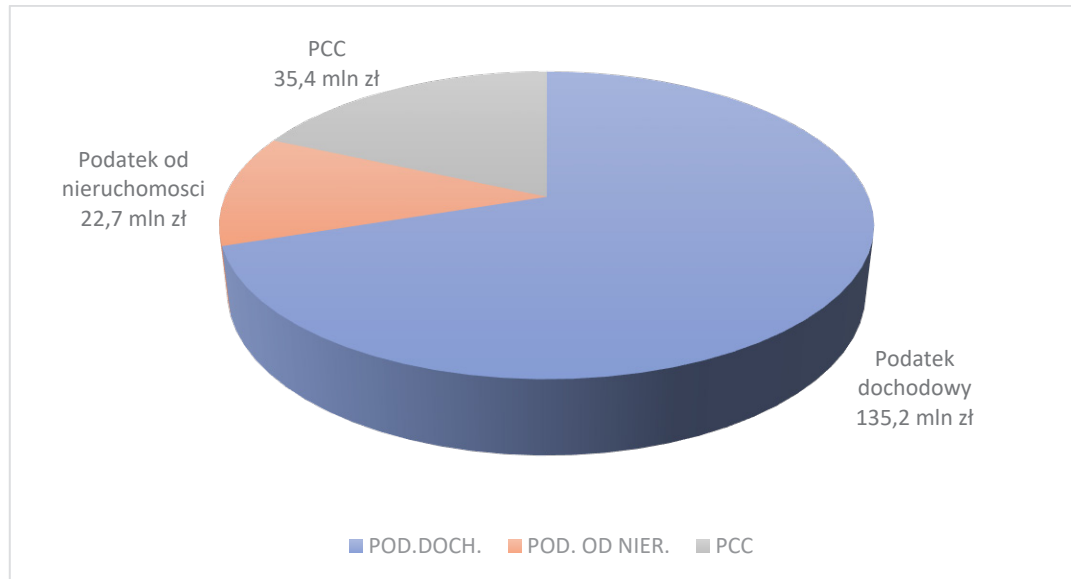


Rys.2. Przychody branży budowlano-montażowej z realizacji budynków mieszkalnych deweloperskich w Krakowie, w latach 2013-2018. Analiza mrn.pl na podstawie danych GUS i mrn.pl.

W badaniu mrn.pl uwzględnione zostały także generowane przez rynek deweloperski przychody firm z sektora obsługi rynku nieruchomości i świadczących usług prawne związane z obrotem nieruchomości. Są to przychody związane z obrotem gruntami pod budownictwo wielorodzinne (w średnio 136 transakcji na łączną kwotę 398 mln zł rocznie) i ze sprzedażą mieszkań (średnio 7009 transakcji na łączną kwotę 2,385 mld zł rocznie). W objętych badaniem latach 2013-2018 łączna wartość tych przychodów oszacowana została na ponad 196 mln zł (ok. 32,7 mln zł rocznie).

Dla budżetu miasta działalność deweloperska istotna jest nie tylko ze względu na wpływy podatkowe, ale także ze względu na nakłady ponoszone przez deweloperów na budowę dróg publicznych oraz remonty i rozbudowę sieci wod-kan i c.o. (które teoretycznie ponoszone powinny być przez MPWiK i MPEC, jednak przyjęte zasady finansowania i refundacji kosztów sprawiają, że w większości przypadków część kosztów finansowana jest przez deweloperów).

Wpływy podatkowe od firm deweloperskich do budżetu miasta to podatki PCC oraz udziału w podatku dochodowym - łącznie 49,59% wpływów z podatku dochodowego od osób fizycznych i łącznie 8,11% wpływów z podatku dochodowego od osób prawnych prowadzących działalność deweloperską. Należy także podkreślić wpływy z podatku od nieruchomości z nowych mieszkań wybudowanych przez deweloperów. W analizowanym okresie (lata 2013-2018) w każdym roku przychód z podatku od nieruchomości za nowe mieszkania i garaże wybudowane w poprzednim roku przez deweloperów wynosił od 0,9 do 1,5 mln zł – o tyle rocznie rosną wpływy z tytułu tego podatku. Łącznie w latach 2013-2018 podatek od nieruchomości za nowe mieszkania i garaże wybudowane w tym okresie wyniósł ok. 22,7 mln zł. Szacowany poziom wszystkich przychodów podatkowych generowanych przez firmy deweloperskie do budżetu Miasta Krakowa wyniósł w tym okresie 193,3,7 mln zł, w tym ok 135 mln zł wyniosły łączne szacowane wpływy z udziału miasta w podatku dochodowym płaconym przez deweloperów, ok. 35,4 mln zł wpływy z podatku PCC i 22,7 mln zł – wpływy z podatku od nieruchomości za nowe domy i mieszkania wybudowane w tym okresie.



Rys.3. Przychody podatkowe Miasta Krakowa łącznie za lata 2013-2018 z tytułu podatku dochodowego od firm deweloperskich, PCC i podatku od nieruchomości za nowe mieszkania i garaże wybudowane w tym okresie. Analiza mrn.pl na podstawie danych GUS i mrn.pl.

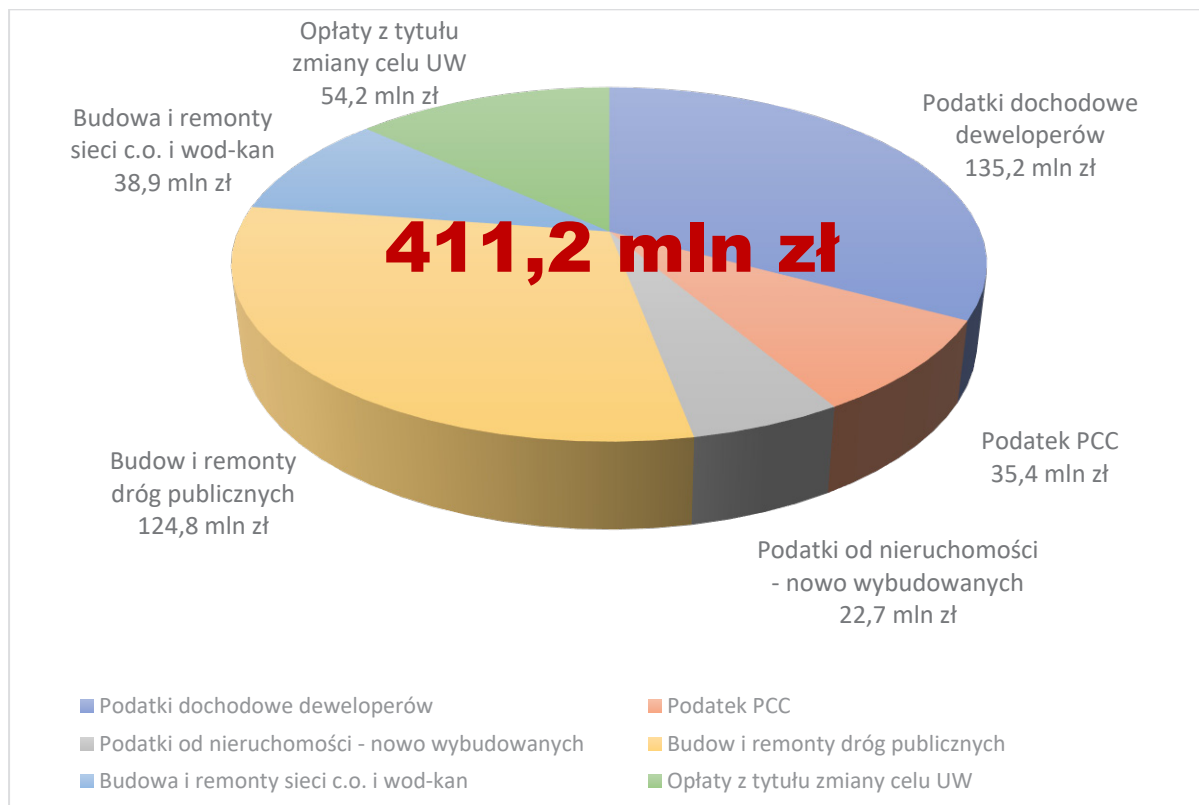
Nakłady deweloperów na budowę nowych i remonty istniejących dróg publicznych oszacowane zostały na podstawie ankiet. W wyniku przeprowadzonej analizy łączne nakłady deweloperów na budowę dróg publicznych w latach 2013-2018 oszacowane zostały na ponad 90,1 mln zł, nakłady na remont i przebudowę istniejących dróg publicznych – na kwotę 30,7 mln zł. Dochodzą do tego opłaty ponoszone przez deweloperów z tytułu zajęcia pasa drogowego przy prowadzeniu robót budowlanych, które w okresie objętym badaniem wyniosły łącznie 4,0 mln zł. Łącznie w latach 2013-2018 wydatki deweloperów związane z drogami publicznymi wyniosły więc ok. 125 mln zł. Dla porównania – łączne wydatki na budowę i rozbudowę dróg publicznych przewidziane w budżecie miasta Krakowa na 2018 r. wyniosły 123,0 mln zł, w tym 34,0 mln zł ze środków własnych i reszta z dotacji. Skala udziału deweloperów w rozwoju miasta w tym zakresie jest więc bardzo znacząca.

Nakłady deweloperów na remonty i rozbudowę sieci wod-kan i c.o. teoretycznie nie powinny mieć miejsca. W całości powinny je ponosić spółki będące właścicielami sieci i osiągające dochody z ich eksploatacji. W praktyce jednak deweloperzy ponieśli w latach ok. 7,1% całkowitych kosztów na budowę sieci c.o. do nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych – łącznie była to kwota ok. 8,1 mln zł. W przypadku sieci wod-kan udział deweloperów w kosztach budowy i remontów sieci był znacząco wyższy – średnio w latach wyniósł on 47% kosztów budowy i remontów sieci dla nowych budynków. Łączne wydatki deweloperów na te cele wyniosły 30,8 mln zł (oczywiście bez kosztów przyłączy, leżących po stronie inwestora).

Kolejnym obciążeniem nakładanym na deweloperów jest stosowana w niektórych miastach opłata związana ze zmianą celu na jaki nieruchomość oddana została w użytkowanie wieczyste. Dotyczy to nieruchomości przemysłowych w centralnych rejonach miasta, które dotychczas były w użytkowaniu wieczystym przedsiębiorstw przemysłowych, a obecnie, w związku z przeobrażeniami przestrzeni miejskiej ich przemysłowa funkcja w dotychczasowym miejscu jest całkowicie nieuzasadniona z ekonomicznego punktu widzenia i nadmiernie uciążliwa dla otoczenia. Pomimo prawnych wątpliwości co do zasadności takich opłat, są one od kilku lat stosowane w niektórych samorządach

(od 15.08.2019 r. sprawa ta została wreszcie uregulowana w ustawie o gospodarce nieruchomościami). łączna wysokość opłat jakimi zostali obciążeni krakowscy deweloperzy z tego tytułu w latach 2013-2018 wyniosła 54,2 mln zł.

Podsumowując, suma bezpośrednich transferów od deweloperów mieszkaniowych do kasy miasta, na którą składają się podatki, opłaty i wydatki na infrastrukturę miejską za lata 2013 – 2018 oszacowana została na kwotę 411,2 mln zł.



Podsumowując wyniki przeprowadzonego badania, należy podkreślić znaczącą rolę deweloperów mieszkaniowych dla gospodarki i rozwoju Krakowa oraz budżetu miasta: w objętych badaniem latach 2013-2018 bezpośrednie transfery z firm deweloperskich do kasy miasta sięgnęły kwoty 411,2 mln zł; firmy te wygenerowały obrót branży budowlano-remontowej na poziomie 10,03 mld zł, przychody firm działających w sektorze obsługi rynku nieruchomości od firm deweloperskich sięgnęły w tym w okresie ok 196 mln zł. Należy także podkreślić fakt, że nowe mieszkania budowane są w Krakowie niemal wyłącznie przez firmy deweloperskie – tylko dzięki nim postępuje rozbudowa zasobu mieszkaniowego miasta (już ponad 25% całości zasobu mieszkaniowego Krakowa stanowią mieszkania wybudowane po 1995 roku przez deweloperów), a dzięki temu - dzięki budowie nowych, atrakcyjnych mieszkań, to właśnie w granicach miasta osiedlają się nowi mieszkańcy, przyjeżdżający tu w poszukiwaniu pracy. Z punktu widzenia budżetu miasta jest niezmiernie istotne - podatki dochodowe płaci się bowiem w miejscu zamieszkania. Biorąc pod uwagę to, jak duża jest rola deweloperów mieszkaniowych w procesie rozwoju miasta, ich znaczeni dla gospodarki lokalnej i to, jak znaczący jest ich wkład do budżetu miasta należy stwierdzić, że istnieje potrzeba wypracowania odpowiednich procedur regulujących współpracę pomiędzy organami Urzędu Miasta i firmami deweloperskimi.