



*Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości
mrn.pl*

WADOWICKI RYNEK MIESZKANIOWY

Potrzeby rynku a popyt efektywny

WIESŁAWA DZIDEK

Kraków, maj 2010

*Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
www.mrn.pl*

*31-261 Kraków, ul. Wybickiego 7C
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*

1. Ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową

Wadowice

Ceny działek w Wadowicach pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w roku 2009 wahały się od 25,00 - 147,00 zł/m² gruntu. Cena średnia wynosiła 68,00 zł/m² gruntu i była o prawie 10% niższa od średniej ceny w 2008 r. Pomimo niewielkiego spadku cen gruntów zakup działki w Wadowicach jest trudny z uwagi na znikomą podaż. Oferowane działki pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, których cena przekracza 150,00 zł/m² nie znajdują nabywców.

Tereny podmiejskie

Średnia cena gruntu w strefie podmiejskiej (w promieniu 5 km od granic miasta) wynosi 35,00 zł/m² i jest prawie o 60% niższa od ceny średniej uzyskiwanej w Wadowicach. Tak duża różnica cen gruntu, przy relatywnie dogodnej komunikacji i wysokich walorach rekreacyjnych terenów „za miastem”, stanowią atrakcyjny substytut działki w mieście.

Przeciętne ceny gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w strefie podmiejskiej w 2009r. wzrosły o ok. 10% w stosunku do cen w 2008r.

2. Zasoby mieszkaniowe

Zasoby mieszkaniowe miasta to ponad 6,6 tys. mieszkań o powierzchni użytkowej blisko 44 tys. metrów kwadratowych. Z obserwacji rynku wynika, że zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych realizowane jest najczęściej poprzez budowę domu jednorodzinnego, rzadziej zakup lokalu mieszkalnego.

Ilość wydanych pozwoleń na budowę na terenie powiatu wadowickiego

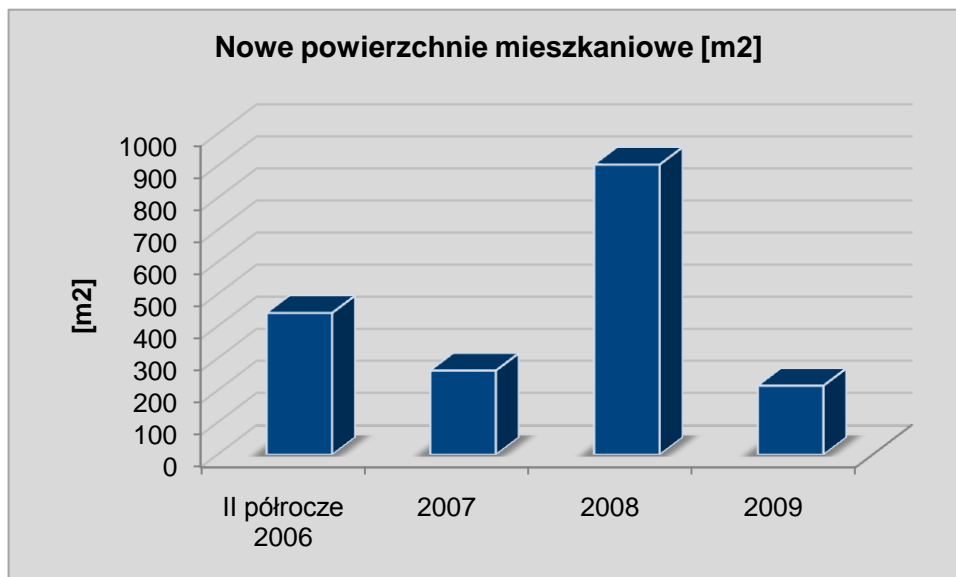
Rok	Budownictwo wielorodzinne	Budownictwo jednorodzinne
2009	1 (24 lokali)	484 (486 lokali)
2008	4 (79 lokali)	357 (364 lokali)
2007	3 (73 lokale)	385 (386 lokali)
2006	2 (117 lokali)	284 (285 lokali)

Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

W 2009r. w powiecie Wadowice wydano 484 pozwoleń na budowę w zakresie budownictwa jednorodzinnego i 1 pozwolenie na budowę budynku wielorodzinnego. W stosunku do roku 2008 ilość pozwoleń na budowę wzrosła o 35%. W tym samym czasie rozpoczęto budowę 154 lokali mieszkalnych (106 – domy jednorodzinne, 2 budynki wielorodzinne – 48 lokali).

3. Rynek pierwotny

W Wadowicach w roku 2009 sprzedano zaledwie 4 mieszkania w stanie deweloperskim. Mieszkania przy ulicy Krasińskiego, podobnie jak w latach ubiegłych, były jedyną ofertą w tym segmencie rynku.



Źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

Załamanie na rynku nieruchomości obserwowane w 2007 roku miało swoje odzwierciedlenie także na wadowickim rynku mieszkaniowym. O ile ceny mieszkań sprzedawanych w stanie deweloperskim w 2007 roku wzrosły o 18,23% w stosunku do roku 2006 to wzrost cen w roku 2008 w stosunku do 2007 roku był nieznaczny i wyniósł zaledwie 1,08%. Z kolei w 2009r. średnia cena lokalu na rynku pierwotnym wzrosła w stosunku do roku 2008 o 17,3% i była na poziomie 4 032,00 zł/m².

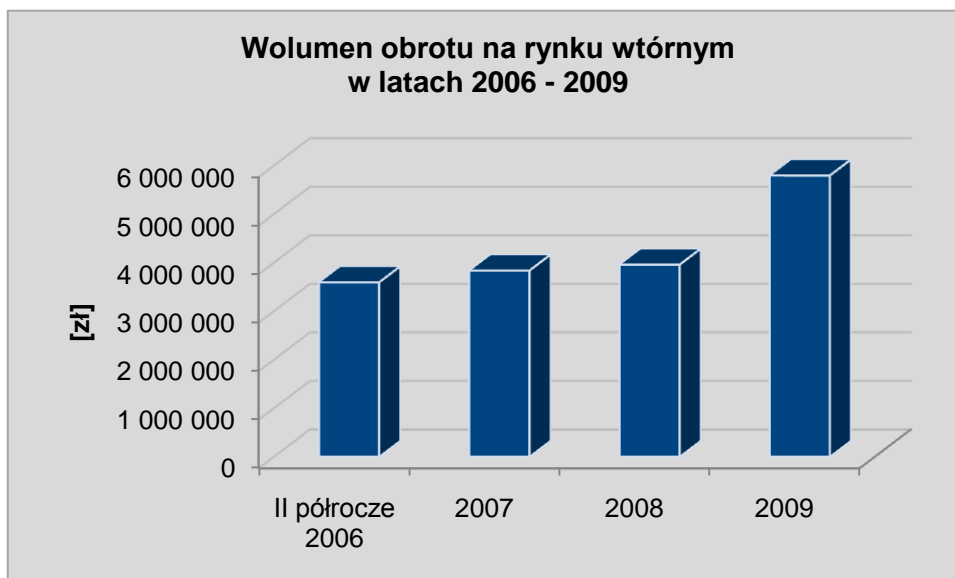


Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy mrn.pl

4. Rynek wtórny

W Wadowicach w 2009r. sprzedano 44 nieruchomości lokalowe. W tym 40 lokali mieszkalnych i 4 lokale użytkowe. Rynek mieszkaniowy pierwotny to zaledwie 4 transakcje, pozostałe to rynek wtórny. Miniony rok przyniósł dynamiczny wzrost obrotów na wtórnym rynku mieszkaniowym. Wolumen obrotu w roku 2008 przekroczył 3 900 000,00 złotych i był o 3,2% wyższy od wolumenu obrotu w 2007, zaś w 2009 roku odnotowano

wzrost obrotów na rynku mieszkaniowym o 46,4% w stosunku do 2008r. Wolumen obrotu w 2009r. wyniósł 5 793 900,00 zł.



Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy mrn.pl

Średnia cena lokalu mieszkalnego wynosiła 3 651,00 zł/m² i była wyższa od średniej ceny w 2008 r. o 9,1%. W obrocie dominowały lokale o powierzchni użytkowej od 40,00 – 55,00m².



Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy mrn.pl

Podobnie jak w latach poprzednich w obrocie znalazły się głównie lokale mieszkalne położone w blokach z lat 60. i 70. ubiegłego stulecia. Największym powodzeniem cieszyły się lokale na osiedlu XX- lecia gdzie zawarto ponad połowę transakcji. Najtańsze lokale w Wadowicach sprzedano na os. Obrońców Westerplatte i na os. Kopernika gdzie średnie ceny były w przedziale od 3125,00 do 32414,00 zł/m². Najwyższe ceny osiągały lokale na osiedlu „Pod Skarpą” gdzie cena średnia wynosiła 3 7548,00 zł/m². Ceny mieszkań na os. XX- lecia i przy ul. Sienkiewicza były na poziomie średnim i wynosiły odpowiednio 3 685,00 zł/m² i 3 571,00 zł/m².

W 2009 r. średnia cena ofertowa lokali na rynku wtórnym wynosiła 4 100,00 zł/m² i przekraczała średnią cenę płaconą za lokal w stanie deweloperskim prawie o 2%. W stosunku do roku 2008r. ceny ofertowe wzrosły średnio o 4%. Ponad połowa kupionych mieszkań była finansowana kredytem mieszkaniowym. Z opinii Pośredników wynika, że kupujący mimo posiadanych środków własnych chętnie korzystają z preferencyjnych kredytów. Lokalnym liderem wśród banków udzielających kredytów mieszkaniowych jest PKO BP S.A. i BGŻ.

5. Popyt na rynku lokalnym

Popyt to pragnienie nabycia określonego dobra. Jeśli pragnienie to poparte jest posiadaniem odpowiedniego ekwiwalentu i może być zaspokojone dzięki realnej sile nabywczej ludności to wtedy mówimy o popycie efektywnym. Czynnikiem rynkowymi stymulującymi popyt są głównie dochody ludności i cena towaru (dobra) oraz ceny substytutów i dóbr komplementarnych. Do istotnych czynników pozarynkowych kształtujących popyt należą preferencje konsumentów, moda i czynniki demograficzne. O ile czynniki pozarynkowe - w szczególności moda na Wadowice, liczba i struktura wiekowa ludności miasta, migracja a także zmiana modelu rodziny - sprzyjają wzrostowi popytu, o tyle determinanty rynkowe popytu nie są obiecujące. Powiat wadowicki niestety nie jest atrakcyjny jako miejsce pracy.

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w złotych w 2008 r.

Województwo	2 903,63
Podregion miasto Kraków	3 259,67
Podregion krakowski	2700,24
Podregion oświęcimski	2 691,67
Powiaty:	
Chrzanowski	2 851,66
Olkuski	2 973,36
Oświęcimski	2 754,20
Suski	2 539,85
Wadowicki	2 367,24

Źródło: Bank Danych Regionalnych; Podane wielkości nie obejmują podmiotów o liczbie pracujących do 9 osób oraz za granicą, fundacji i stowarzyszeń.

Liczba pracujących ogółem w 2009r. była na poziomie 10 361 osób w tym w sektorze publicznym 3652 osoby i 6709 w sektorze prywatnym. Przenosząc prawidłowości popytu i podaży na rynek mieszkaniowy możemy stwierdzić, że w Wadowicach istnieje duży popyt mieszkaniowy. Jak wynika z analizy rynku, popyt efektywny w 2009r. był o 46,4 % wyższy niż popyt efektywny w roku 2008r. Należy jednak zauważyć, że wzrost cen lokali mieszkalnych na rynku wtórnym nie był tak dynamiczny jak w latach poprzednich kiedy wzrosty cen były na poziomie ok. 25% rocznie i w 2009r. wynosił 9,1% w stosunku do 2008r. Może to oznaczać, że cena mieszkania na rynku wtórnym zbliża się do górnej granicy a konsumenci rozważają nabycie substytutu, jakim jest budowa domu za miastem. Aktualna sytuacja na rynku pierwotnym nie sprzyja szybkiemu rozwiązaniu deficytu mieszkań, zatem możemy oczekiwać, że w najbliższych latach popyt będzie wzrastał.

6. Podsumowanie

- Głód nowych mieszkań
- Paraliż na rynku pierwotnym spowodowany brakiem terenów przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne
- Ceny nowych lokali rosną
- Ożywienie na wtórnym rynku lokali mieszkalnych, w 2009r. sprzedano o 44% więcej lokali niż w roku 2008.
- Dynamika wzrostu cen na rynku wtórnym spada, podczas gdy ceny najdroższych lokali są o 3% niższe od cen lokali mieszkalnych w stanie deweloperskim.
- Brak nowych terenów pod budownictwo wielorodzinne sprzyja utwierdzeniu się monopolistycznej pozycji lokalnych inwestorów i skutecznie blokuje rozwój miasta.
- Prognoza - tendencja wzrostu popytu utrzyma się w następnych latach.



mgr Wiesława Marta Dzidek

Rzeczoznawca majątkowy,
analityk i doradca rynku nieruchomości

tel.: 604 206 915