



*Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości
mrn.pl*

RYNEK GRUNTÓW I LAND DEVELOPMENT W KRAKOWIE Realne nadzieje czy tylko złudzenia?

Maciej Grabowski

Kraków, maj 2010

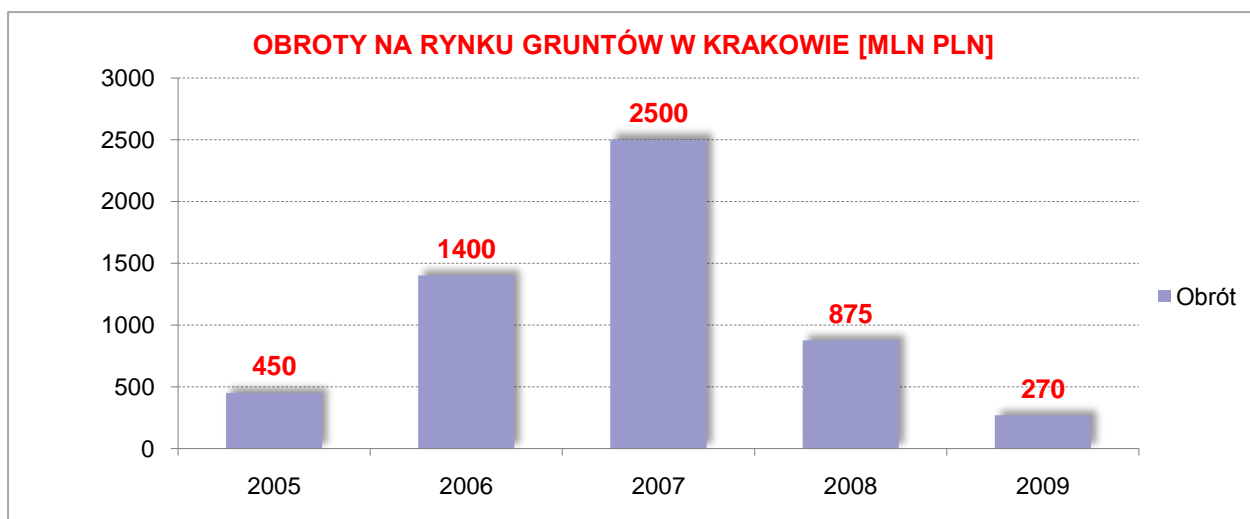
*Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
www.mrn.pl*

*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. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU GRUNTÓW W KRAKOWIE

W Krakowie po słabym roku 2008 rok 2009 przyniósł dalszy spadek ilości transakcji i załamanie wartości obrotu. W rekordowym roku 2007 wartość wynikająca ze zrealizowanych transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych wyniosła około 2,5 mld zł przy wolumenie obrotu na poziomie około 1800 transakcji. W roku 2008 zanotowano około 900 transakcji i 870 mln zł obrotów. W roku 2009 wystąpiło około 500 transakcji, przy opłakanej wartości obrotu na poziomie 270 mln zł. W przeciągu dwóch lat nastąpił 90% spadek wartości obrotu. Na próżno można szukać transakcji opiewających na kilkadziesiąt milionów złotych, nie mówiąc już o kwotach sześciocyfrowych. Zanotowano jedynie kilka transakcji sprzedaży gruntów o wartości zbliżonej do 10 mln zł. Przejawem wielkiej słabości rynku w 2009 roku jest również ilość transakcji gruntami o dużych powierzchniach – zanotowano jedynie około 10 transakcji gruntami o powierzchni co najmniej 1 ha, z czego zaledwie kilka dotyczyło działek budowlanych.

W latach poprzednich zwłaszcza w 2006 i 2007 r. istotne znaczenie miały również transakcje wielkopowierzchniowymi terenami z zabudowaniami przeznaczonymi do rozbiórki traktujące nieruchomości jako tereny inwestycyjne. Takich transakcji praktycznie nie było w 2009 r. Jedyny wyjątek stanowi teren po zakładach Armatury przy ul. Zakopiańskiej o powierzchni ponad 6 ha sprzedany za 76 mln zł (rozliczenie transakcji nastąpiło w 2009 r.). W ogóle, w odniesieniu do gruntów o charakterze inwestycyjnym można powiedzieć, że rynku nie było.



- (dane nie obejmują gruntów nabywanych przez Gminę i Skarb Państwa w związku z realizacją inwestycji w infrastrukturę drogową oraz wnoszonych aportów między różnymi podmiotami, za rok 2009 wstępne dane szacunkowe)

ILOŚĆ TRANSAKCYJ NA RYNKU GRUNTÓW W KRAKOWIE [SZT.]*

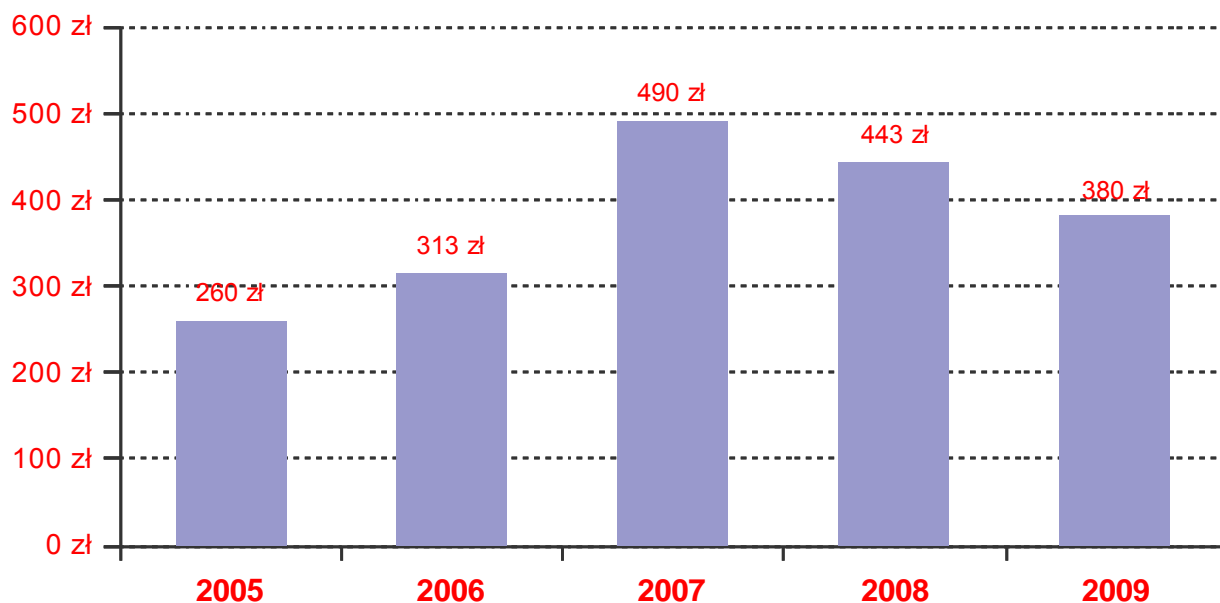
Rok	2006	2007	2008	2009
Ilość transakcji	1600	1800	900	500

- (dane nie obejmują gruntów nabywanych przez Gminę i Skarb Państwa w związku z realizacją inwestycji w infrastrukturę drogową oraz wnoszonych aportów między różnymi podmiotami, za rok 2009 wstępne dane szacunkowe)

W 2009 r. średnia cena gruntów inwestycyjnych (zwłaszcza działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną) spadła od szczytów w roku 2007 o około 30-40%.

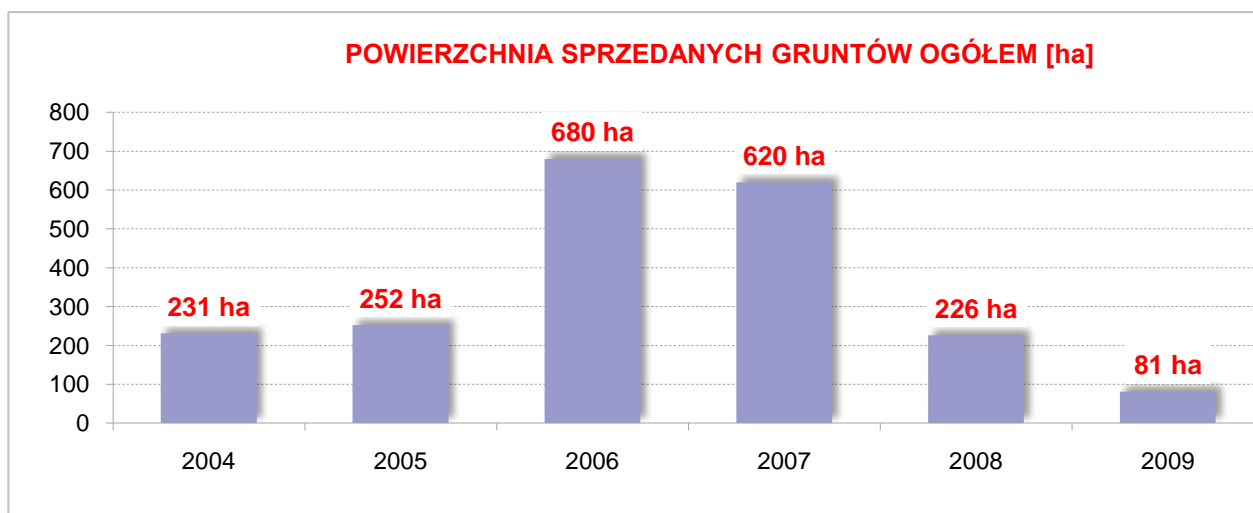
W odniesieniu do wszystkich cen działek budowlanych spadek cen jest mniejszy dzięki segmentowi działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

ŚREDNIA CENA ZA 1M2 GRUNTU BUDOWLANEGO W KRAKOWIE [PLN]



- (dane nie obejmują gruntów nabywanych przez Gminę i Skarb Państwa w związku z realizacją inwestycji w infrastrukturę drogową oraz wnoszonych aportów między różnymi podmiotami, za rok 2009 wstępne dane szacunkowe)

W 2009 r. sprzedano jedynie 81ha gruntów. Stanowi to prawie 90% spadek powierzchni od szczytu w 2007 r.



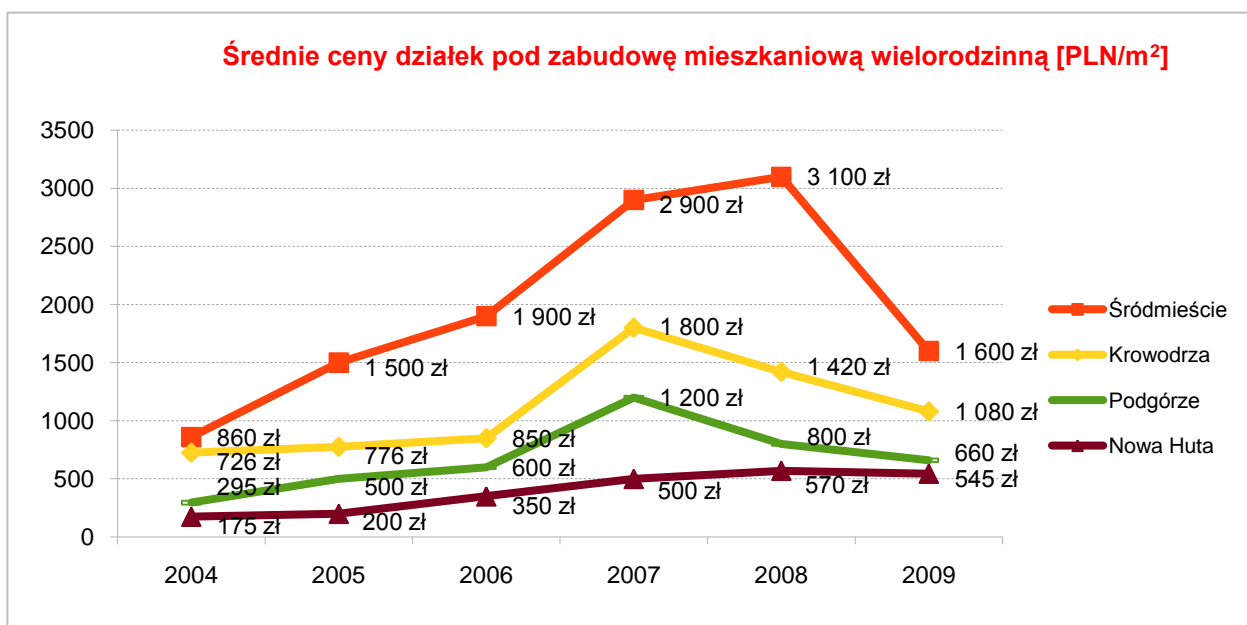
Z racji załamania na rynku gruntów inwestycyjnych zdecydowanie największy udział ilościowy w obrocie gruntami podobnie jak w latach poprzednich mają działki pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Ich udział w 2009 roku wzrósł do około 75% wszystkich transakcji gruntami budowlanymi.

Biorąc jednak pod uwagę wartość transakcji w segmencie nieruchomości gruntowych, to w porównaniu z rokiem 2008, gdzie największy udział w obrocie miały działki pod budownictwo mieszkaniowe wysokiej i niskiej intensywności zabudowy (po około 40%) – w roku 2009 udział działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną drastycznie zmalał do około 20%. Wzrósł natomiast wartościowy udział gruntów pod zabudowę komercyjną i przemysłową do ponad 40%, dzięki wspomnianej transakcji gruntu przy ul. Zakopiańskiej. Udział gruntów pod zabudowę jednorodzinną pozostał porównywalny do roku 2008 tj. niecałe 40%. Pozostałe 2% udział

w obrotach na rynku nieruchomości gruntowych przypadł na działki pod zielen publiczną, rolne.

Już w drugiej połowie roku 2008, a zwłaszcza w okresie od września do grudnia rynek znalazł się w stanie hibernacji. W roku 2009 r. tendencja ta była kontynuowana o czym świadczą żenująco niskie obroty, zwłaszcza w segmencie gruntów inwestycyjnych. Posiadacze kapitału mogli przebierać w ofertach sprzedaży gruntów pod zabudowę wielorodzinną.

Wobec załamania na rynku gruntów pod zabudowę wielorodzinną ceny średnice wyliczone zostały na podstawie małych próbek.



ZAKRES CEN GRUNTÓW POD ZABUDOWĘ WIELORODZINNĄ

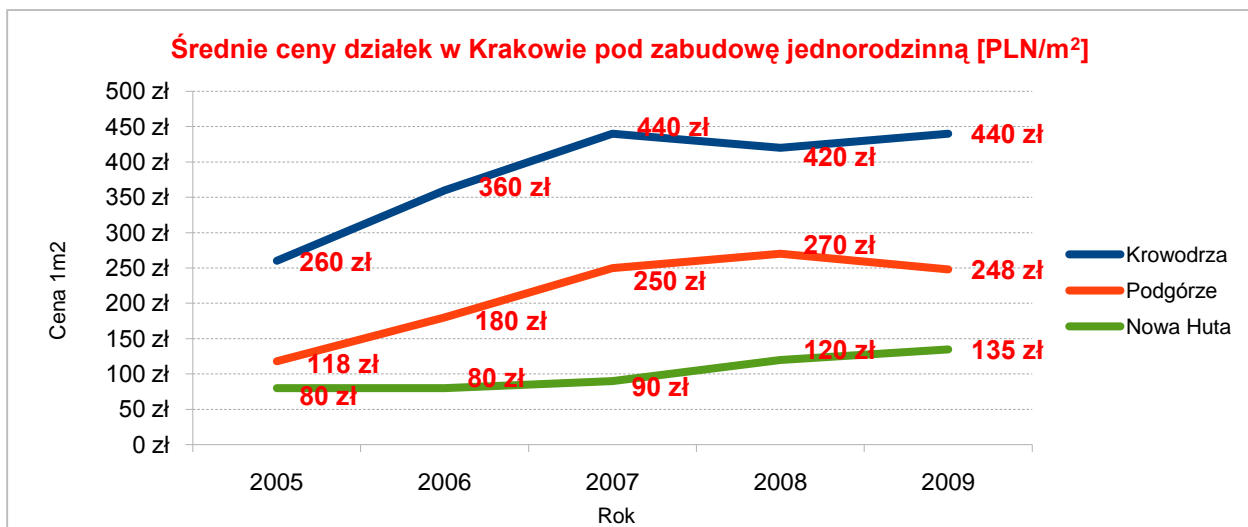
	Krowodrza	Nowa Huta	Podgórze	Śródmieście
Rok 2009 – zakres cen	400-3300 zł/m ²	200-1500 zł/m ²	100-3300 zł/m ²	600 – 3400 zł/m ²

W Krowodrzy najwyższe ceny osiągały grunty położone w Łobzowie i „wciskane” pomiędzy zabudowę jednorodziną działki na Woli Justowskiej. Znikły transakcje w najdroższym do tej pory Salwatorze. W Podgórzu tradycyjnie wysokie ceny osiągały grunty wokół ulicy Monte Cassino (1000 – 2500 zł/m²) oraz plomby w Starym Podgórzu (2500 – 3300 zł/m²). W Śródmieściu kompletnie zanikły transakcje działkami na Grzegórkach, Wieczystej i Prądniku.

Jedynym jasnym punktem w 2009 roku był rynek działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. W atrakcyjnej pod tym względem Krowodrzy przeciętna cena średnia w 2009 r. nieznacznie wzrosła z poziomu z 420 zł/m² do 450 zł/m². Trzeba jednak zaznaczyć, że było stosunkowo niewiele transakcji. Niezmiernie najwyższe ceny za działkę pod budownictwo niskiej intensywności trzeba zapłacić na Woli Justowskiej.

W największym obszarowo Podgórzu, na który przypada prawie 60% transakcji gruntów w Krakowie średnia cena nieznacznie spadła z 270 zł/m² do około 250 zł/m². Najwięcej transakcji przypada na rozległe niezagospodarowane tereny w Skotnikach, Kostrzu i Tyńcu. Stosunkowo dużo transakcji przypadło na Stary Bieżanów i Kliny. Najatrakcyjniejsze i najdroższe pozostają Dębniki i Zakrzówek z cenami 500 – 1200 zł/m².

Zaskoczenie może stanowić Nowa Huta gdzie cena średnia wzrosła o około 10 % do 135 zł/m², dzięki spadkowi tanich transakcji i utrzymywaniu się relatywnie dużej ilości transakcji w Grębałowie, Krzesławicach i Łęgu. Ceny transakcyjne w tych obszarach oscylowały w przedziale 150-300 zł/m².



W odniesieniu do rynku działek komercyjnych oprócz transakcji gruntu o powierzchni ponad 6 ha przy ul. Zakopiańskiej po zakładach Armatura (formalnie transakcja zostanie zawarta w pierwszym kwartale 2010) sprzedanego za cenę prawie 1200 zł/m² trudno cokolwiek ciekawego powiedzieć o tym segmencie. Handlowano niewiele, gruntami o przeciętnych walorach rynkowych. Zamaryły transakcje w Krowodrzy i Śródmieściu.

W odniesieniu do działek przemysłowych (PS), które w zasadzie występują w Podgórzu i Nowej Hucie poziom cenowy w głównych obszarach przemysłowych tych dzielnic kształtował się w Podgórzu w 2009 roku na poziomie 80 -270 zł/m² z epizodem cenowym w okolicy 400 zł/m². W Nowej Hucie ceny transakcyjne pomiędzy 80 -200 zł/m². Zanik transakcji w Łęgu i „odkrywanie” terenów w Branicach.

Podsumowanie rynku gruntów w Krakowie w 2009 r.

- Ogólnie rynek gruntów w Krakowie w roku 2009 wyróżniał się drastycznym spadkiem wartości transakcji. Znikły duże transakcje, znikł realny popyt. Rynek w segmencie gruntów inwestycyjnych przeżywał zapaść
- Rynek gruntów pod zabudowę jednorodziną wykazywał się zadziwiającym spokojem
- W roku 2009 było tak źle w segmencie działek inwestycyjnych, że mogłoby się wydawać iż gorzej być nie może. Z początkiem roku 2010 zauważalne jest pewne ożywienie i oznaki poprawy

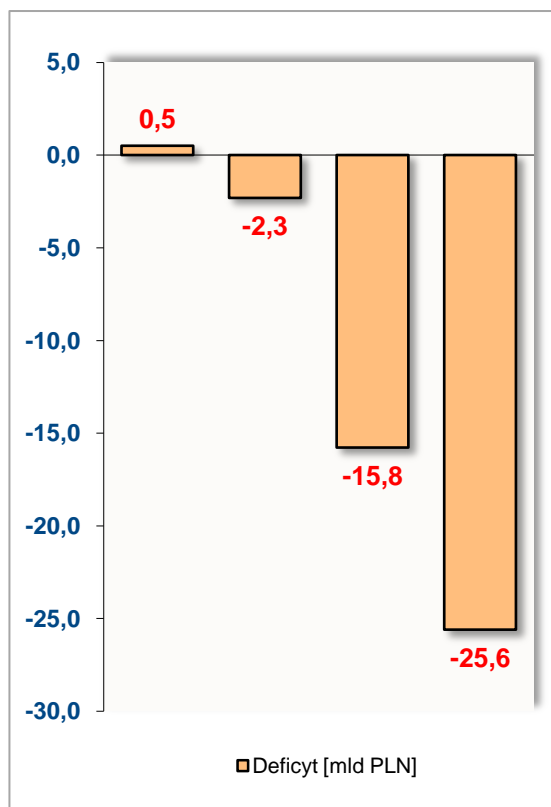
STAN AKTUALNY RYNKU NIERUCHOMOŚCI I PROGNOZY NA PRZYSZŁOŚĆ

Lokalne czynniki makroekonomiczne wpływające na rynek nieruchomości :

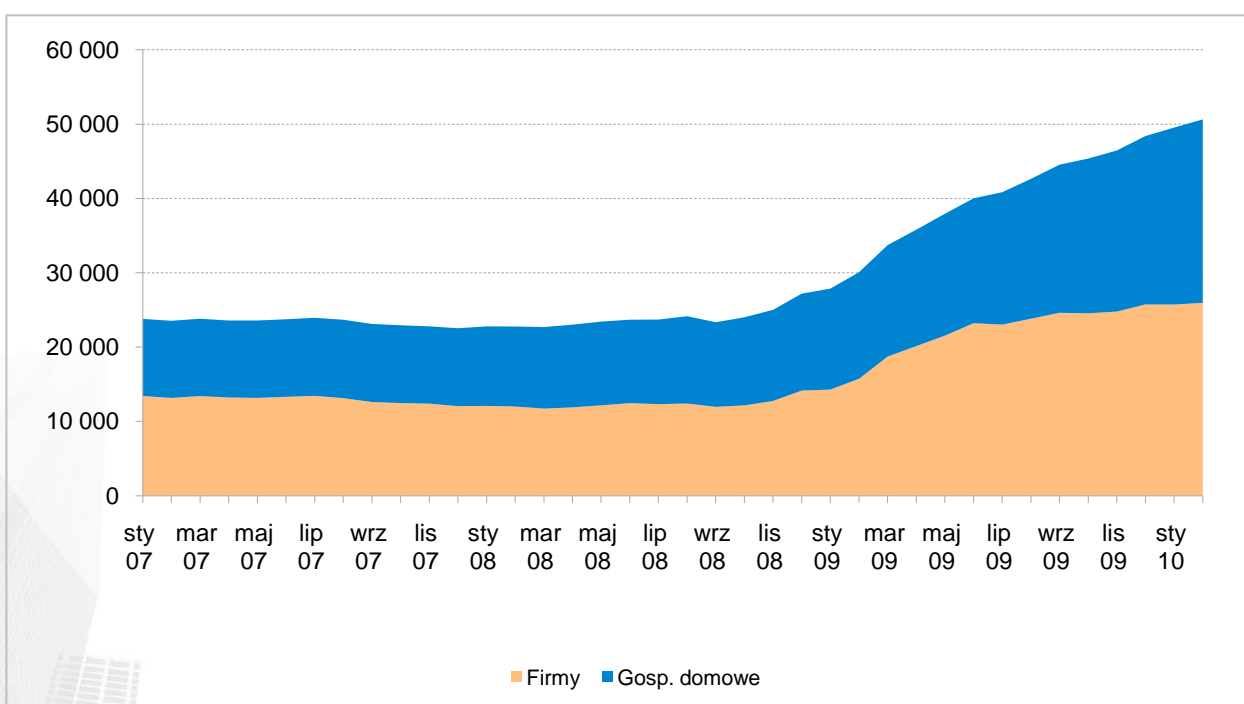
- Powiększający się deficyt sektora samorządowego
- Coraz większy udział należności zagrożonych w sektorze bankowym
- Powiększający się deficyt budżetowy
- Sytuacja na rynku kredytów dla przedsiębiorstw i kredytów mieszkaniowych
- Ryzyko znacznego ograniczenia programu „Rodzina na swoim”

POWIĘKSZAJĄCY SIĘ DEFICYT SEKTORA SAMORZĄDOWEGO :

- Limit zadłużenia samorządu - 60 procent dochodu lub koszt obsługi maksymalnie 15 procent wydatków
- Wzrost liczby miast i gmin, których zadłużenie zbliża się do maksymalnych ustawowych limitów
- Wzrost deficytu sektora samorządowego w 2009 roku do 15 mld 772 mln tj. o 686 procent w stosunku do 2008 roku
- Ryzyko osłabienia koniunktury na rynkach lokalnych w związku z koniecznością ograniczenia wydatków przez samorządy
- Wzrost podaży gruntów, lokali mieszkalnych i komercyjnych sprzedawanych przez gminy balansujące na granicy maksymalnego ustawowego zadłużenia. Miasta: Poznań, Warszawa, Toruń, Bydgoszcz, Słubice, Kraków najbardziej zagrożone przekroczeniem limitów zadłużenia
- Wzrost udziału kosztów obsługi długu w wydatkach gmin (w 2009 roku koszty wzrosły do 2 699 mln zł tj. o 93 % w stosunku do 2008 roku)
- Wpływ absorpcji przez samorządy środków z rynku bankowego na rynek kredytowy



NALEŻNOŚCI ZAGROŻONE W SEKTORZE BANKOWYM



Na podstawie danych NBP

DEFICYT I DŁUG PUBLICZNY W LATACH 2007 – 2009

Wyszczególnienie	2006	2007	2008	2009
Produkt Krajowy Brutto (PKB)	1 060 031	1 176 737	1 272 838	1 342 612
Deficyt / Nadwyżka sektora instytucji rządowych i samorządowych	-38 476	-22 105	-46 889	-95 730
% PKB	-3,6	-1,9	-3,7	-7,1
Deficyt / Nadwyżka podsektora instytucji rządowych na szczeblu centralnym	-43 200	-35 287	-49 836	-67 356
% PKB	-4,1	-3,0	-3,9	-5,0
Deficyt / Nadwyżka podsektora instytucji samorządowych na szczeblu lokalnym	-2 662	510	-2 298	-15 772
% PKB	-0,3	0,0	-0,2	-1,2
Deficyt / Nadwyżka podsektora funduszy ubezpieczeń społecznych	7 386	12 672	5 245	-12 602
% PKB	0,7	1,1	0,4	-0,9
Dług sektora instytucji rządowych i samorządowych	506 036	529 370	600 829	684 365
% PKB	47,7	45,0	47,2	51,0

KREDYTY DL PRZEDSIĘBIORSTW

- Polityka kredytowa – nastąpiło nieznaczne złagodzenie kryteriów, z wyjątkiem kredytów długoterminowych dla małych i średnich przedsiębiorstw. Większość banków nie zmieniła warunków przyznawania kredytów
- Popyt na kredyt: wzrósł popyt na kredyt ze strony małych i średnich przedsiębiorstw, popyt na kredyty długoterminowe dla dużych przedsiębiorstw niezmienił się, a na kredyty krótkoterminowe – spadł
- Oczekiwania na II kwartał 2010 r: banki spodziewają się złagodzenia kryteriów przyznawania kredytów i wzrostu popytu na kredyt. Wzrost popytu szczególnie silny dla kredytów krótkoterminowych

KREDYTY MIESZKANIOWE

- Polityka kredytowa – banki nieznacznie zaostryły kryteria przyznawania kredytów, łagodząc przy tym warunki w zakresie marży i wkładu własnego
- Popyt na kredyt : banki odczuły wzrost popytu na kredyty mieszkaniowe w zróżnicowanym stopniu
- Oczekiwania na II kwartał 2010 r: większość banków nie zamierza zmieniać polityki kredytowej, spodziewając się przy tym wyraźnego wzrostu popytu

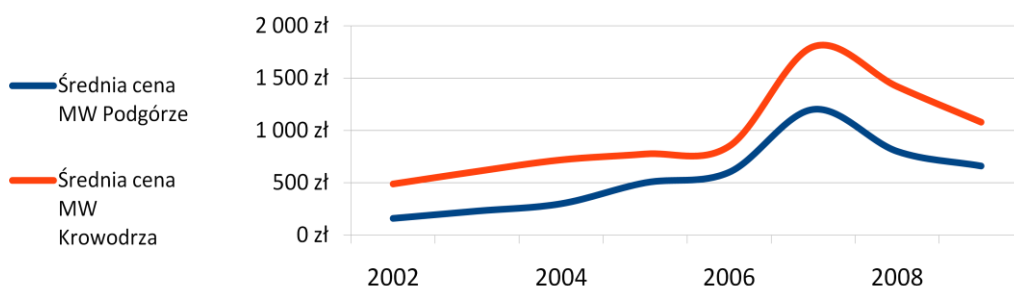
AKTUALNY STAN NA KRAKOWSKIM RYNKU GRUNTÓW

- Rynek w segmencie zabudowy wielorodzinnej sygnalizujący wychodzenie z zapaści. Wciąż mała ilość transakcji, względnie duża podaż. Oznaki ożywienia popytu.
- Na skutek dobrych wyników sprzedaży mieszkań w segmencie popularnym ożywienie popytu ze strony części inwestorów na niedrogie grunty z pozwoleniami na budowę
- Marazm w segmencie gruntów komercyjnych i przemysłowych
- W miarę stabilna sytuacja w segmencie działek pod budownictwo jednorodzinne, bez oznak przeceny. Zainteresowanie relatywnie tanimi gruntami w Nowej Hucie i Podgórzu

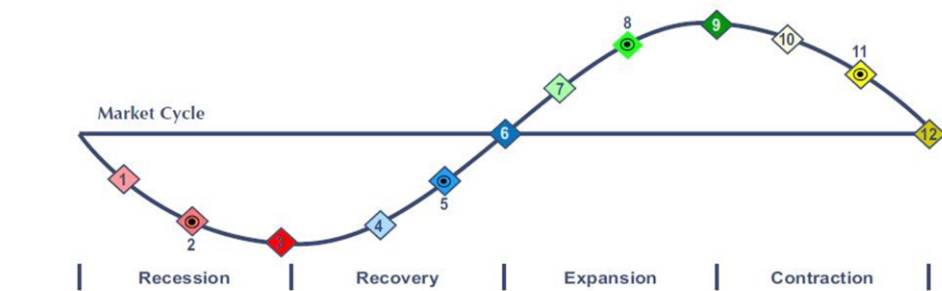
CZYNNIKI OTOCZENIA MAKROEKONOMICZNEGO MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA RYNEKNIERUCHOMOŚCI

- Ryzyko dalszego załamania na rynkach obligacji rządowych w krajach PIGS skutkujące wzrostem ceny pieniądza
- Bańka spekulacyjna na rynku nieruchomości w Chinach
- Olbrzymia podaż rządowych papierów wartościowych, wypychająca innych potencjalnych kredytobiorców z rynku długu
- Zbliżanie się długu publicznego do konstytucyjnych limitów, skutkująca koniecznością zaostrzenia polityki fiskalnej i ograniczenia wydatków w kolejnych latach
- Skutki zaostrzenia polityki fiskalnej na liczbę inwestycji finansowanych ze środków publicznych
- Ograniczenie programów finansowanych przez UE będące skutkiem pakietu przyjętego 09.05.2009 kierującego 60 mld EURO bezpośrednio na pomoc dla państw zagrożonych niewypłacalnością
- Rosnące problemy ze ściągalsnością kredytów; głównie kredytów dla przedsiębiorstw i konsumpcyjnych skutkujące obniżeniem współczynników wypłacalności banków

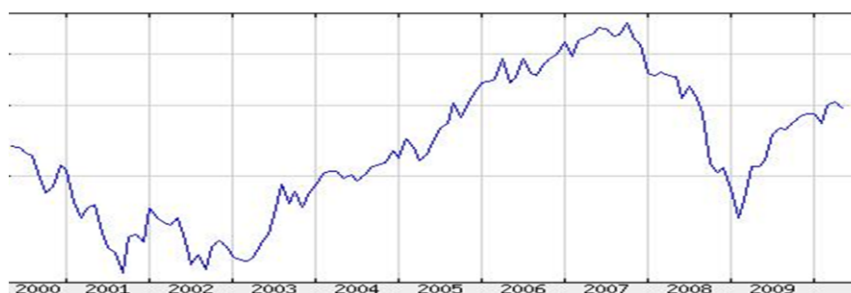
CYKLE RYNKOWE NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI



Cykl na rynku gruntów pod zabudowę MW



Fazy cyklu na rynku nieruchomości



Wykres indeksu giełdowego WIG -20

PROGNOZY I STRATEGIA

- Względnie spokojny okres do końca 2010 r. – na skutek “zastrzyków” w systemie bankowym w Europie
- Na skutek złagodzenia polityki kredytowej i dobrych wyników sprzedaży mieszkań w segmencie popularnym ożywienie popytu ze strony części inwestorów na niedrogie grunty z pozwoleniami na budowę i decyzjami WZ
- Znaczące pogorszenie sytuacji na rynku gruntów inwestycyjnych od połowy roku lub jesieni 2011 r. z fazą załamania i mocnymi objawami recesyjnymi conajmniej do połowy 2012 r.
- Względnie najsilniejszy rynek działek pod budownictwo jednorodzinne
- Bez pośpiechu przygotowywanie rozpoczęcia inwestycji po 2011 r.



Maciej Grabowski

Rzecznik majątkowy, analityk i doradca rynku nieruchomości
Członek Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl