



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

WTÓRNY RYNEK MIESZKANIOWY W KRAKOWIE

Oczekiwania przełamania trendu spadkowego

Krzysztof Bartuś

Kraków, maj 2010

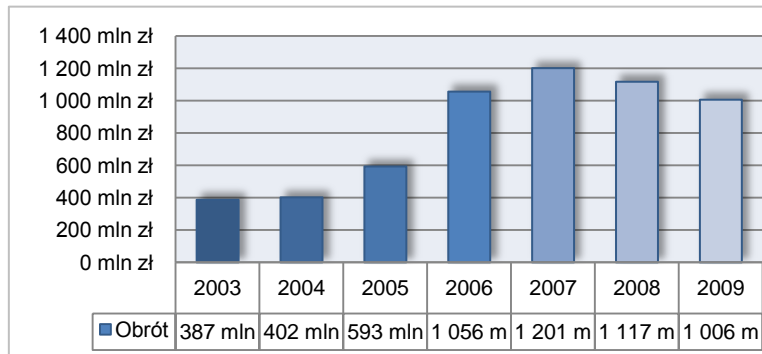
**Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
www.mrn.pl**

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. Charakterystyka i podstawowe parametry wtórnego rynku mieszkań.

Wyszczególnienie	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	zmiana 2009/2008
liczba ludności	757 685	757 430	756 629	756 267	756 529	756 744	755 000	-0,23%
liczba zawartych małżeństw	3 480	3 357	3 557	2 892	3 387	4 382	4 412	0,68%
powierzchnia uchwalonych p.z.p. narastająco [%]	2,4	2,8	5,6	10,7	13,9	15,2	19,3	26,97%
ilość mieszkań [tys.]	285,1	289	293,3	299,8	304,5	311,2		
powierzchnia użytkowa mieszkań [mln m ²]	15,9	16,14	16,41	16,8	17,13	17,55		
przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania [m ²]	55,8	55,9	56	56,1	61	57,5	55,9	-2,78%
liczba oddanych mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem	1 896	2 385	2 787	3 988	4 233	5 674	9 570	68,66%

Kraków jest metropolią, w której od kilku lat nieznacznie zmniejsza się liczba mieszkańców. Równocześnie w tym okresie rosła liczba zawieranych małżeństw, a specyfiką miasta jest dodatkowa ponad 200-tysięczna „armia” studentów, którzy kreują głównie rynek najmu. W 2009 roku znacznie wzrosła powierzchnia miasta, na której obowiązują plany zagospodarowania przestrzennego. Deweloperzy osiągnęli rekordowy wynik oddanych mieszkań - prawie 10 tysięcy. Biorąc pod uwagę obecne zasoby mieszkaniowe miasta wskaźnik ilości mieszkań na 1000 mieszkańców wynosi 426, co powoli zbliża nas do minimalnych wskaźników zachodniej Europy (450).



Ubiegły rok to kontynuacja 2-letnich spadków obrotu na rynku mieszkań. Łączny obrót rynkowy wyniósł nieznacznie ponad 1 mld zł (roczny spadek o 10%). Obniżyła się również liczba transakcji sprzedaży w stosunku do 2008 roku. Oba wskaźniki wyraźnie ukazują kontynuację trendu spadkowego w tym segmencie rynku po okresie hossy z lat 2005-2007.

4 główne dzielnice

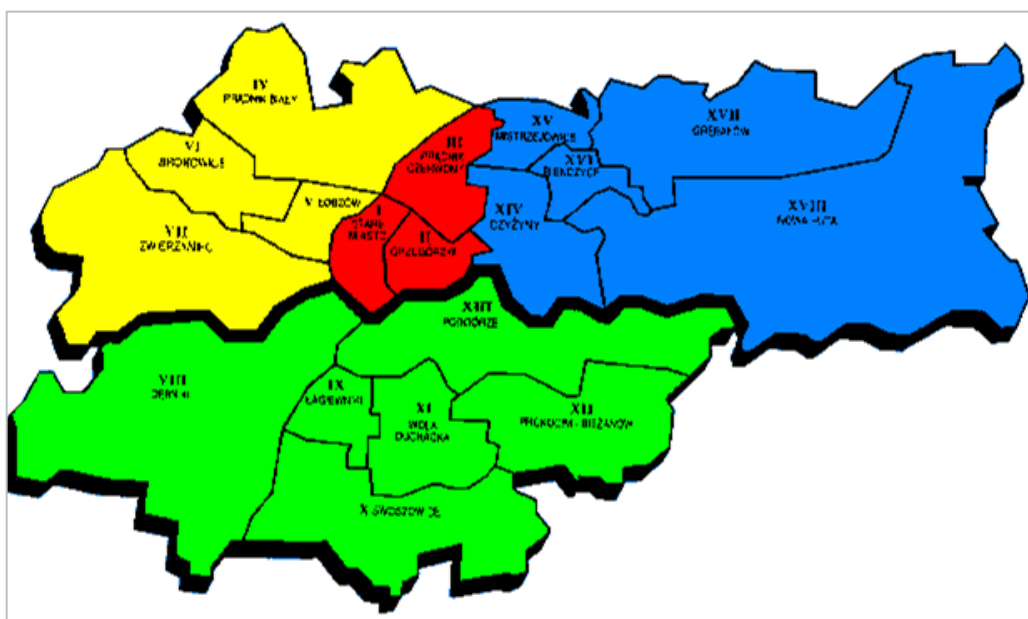
Krakowa:

Krowodrza

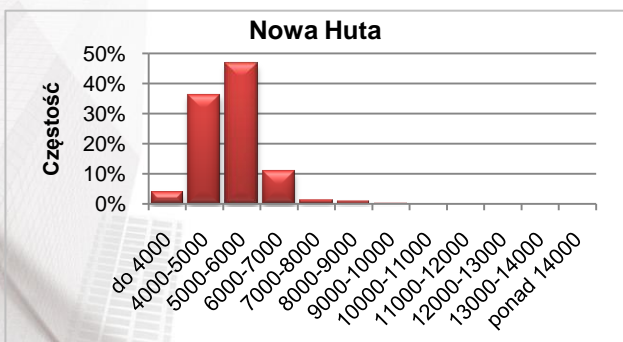
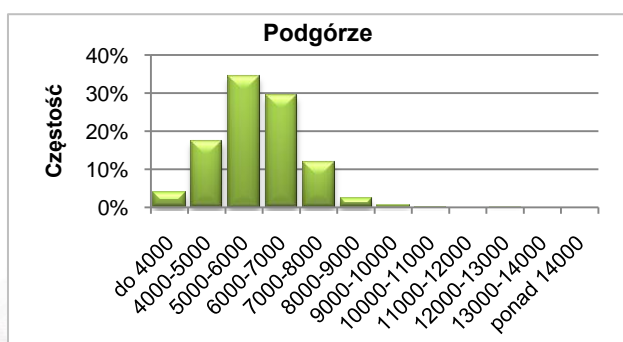
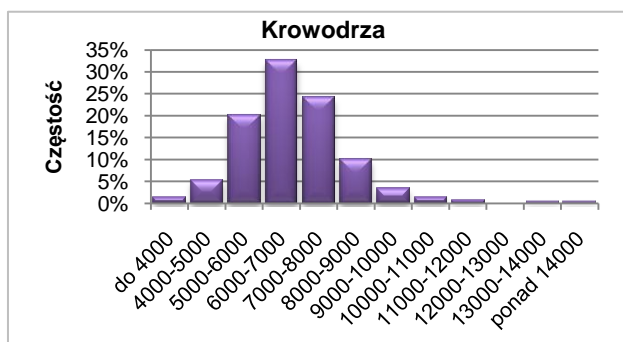
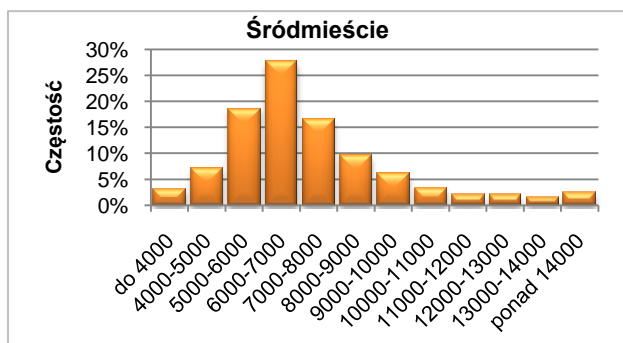
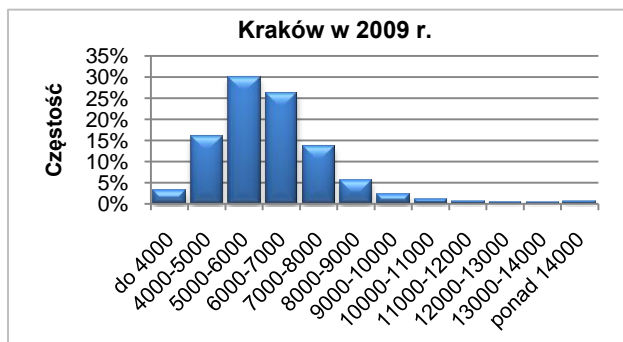
Sródmiście

Podgórze

Nowa Huta



2. Ceny jednostkowe mieszkań używanych w 2009 r.



W 2009 r. w Krakowie sprzedanych zostało ponad 3250 mieszkań na rynku wtórnym. Średnia cena 1m² mieszkania wyniosła 308.000 zł, a w przeliczeniu na 1m² 6.300 zł. Maksymalna cena rynkowa osiągnęła prawie 24.000 zł/m². W poszczególnych dzielnicach ceny były bardzo zróżnicowane. Jak można się domyślić, najdroższe mieszkania były w Śródmieściu, gdzie średnia cena przekroczyła 7.330 zł/m² i gdzie sprzedane zostało najdroższe mieszkanie w mieście. Za podobną cenę sprzedano najdroższe mieszkanie w Krowodrzy, natomiast średnia cena była już o 6% niższa niż w Śródmieściu (6.870 zł/m²). Na drugim biegunie cenowym były dzielnice Podgórze i Nowa Huta. W Podgórzu cena średnia wyniosła niecałe 5.890 zł/m² a najwyższa 12.300 zł/m². W Nowej Hucie średnia przekroczyła 5.210 zł/m² przy maksymalnej cenie zaledwie 9.580 zł/m². Zatem w stosunku do średniej dla całego miasta Śródmieście było droższe o 16% a Krowodrza o 9%, natomiast Podgórze było tańsze o 6,5% a Nowa Huta aż o 17%. **Tendencje te utrzymują się od wielu lat i wiernie odzwierciedlają atrakcyjność lokalizacyjną tych rynków lokalnych.**

Jaka była jednak struktura cenowa sprzedanych mieszkań, rozkład cen jednostkowych w 2009 roku?

W Krakowie najczęściej kupowane były mieszkania w cenach od 5.000 do 7.000 zł/m² (aż 56% wszystkich transakcji). 16% mieszkań mieściło się w przedziale 4.000 - 5.000 zł/m² a 14% w cenach od 7.000 do 8.000 zł/m². Mieszkania drogie (ponad 8.000 zł/m²) to zaledwie 11% transakcji w mieście.

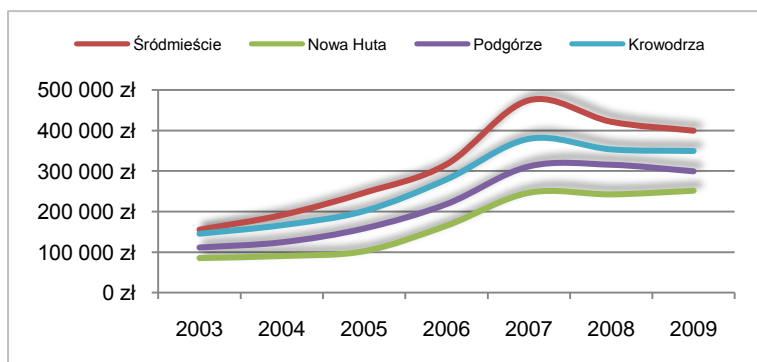
W dzielnicy Śródmieście rozkład cen przesunięty jest w stronę mieszkań droższych – aż 28% mieściło się w przedziale 6.000 - 7.000 zł/m², a mieszkań w cenach ponad 8.000 zł/m² kupiono aż 27% (w tym 6% powyżej 12.000 zł/m²).

W Krowodrzy przeważały ceny 6.000 - 7.000 zł/m² (1/3 transakcji) i 7.000 - 8.000 zł/m² (1/5 transakcji).

Znacznie tańszą lokalizacją było Podgórze, gdzie najwięcej sprzedano mieszkań w cenach 5.000 - 6.000 zł/m² (34%) i 6.000 - 7.000 zł/m² (29%).

Najtańszą dzielnicą – jak co roku – była Nowa Huta, w której aż 83% mieszkań osiągnęło ceny od 4.000 do 6.000 zł/m², a barierą cenową dla kupujących był pułap 7.000 zł/m² (98% obrotu).

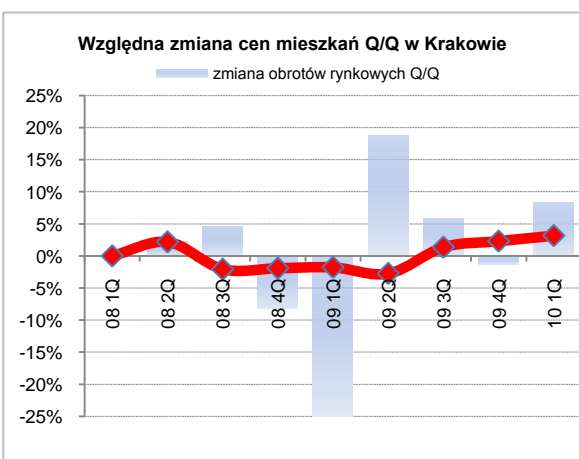
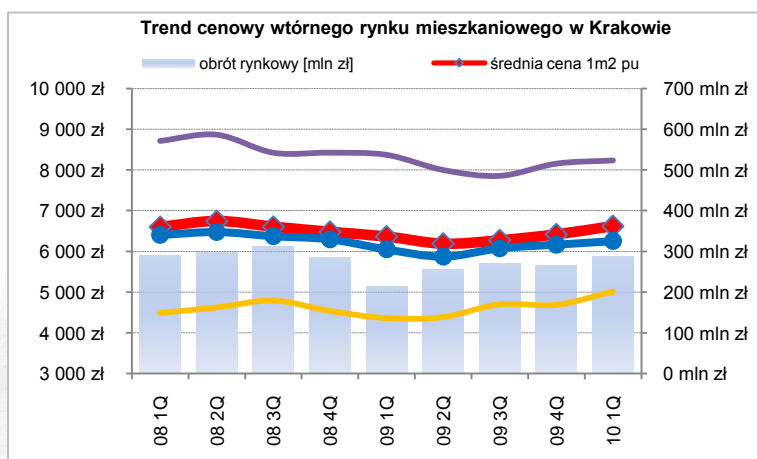
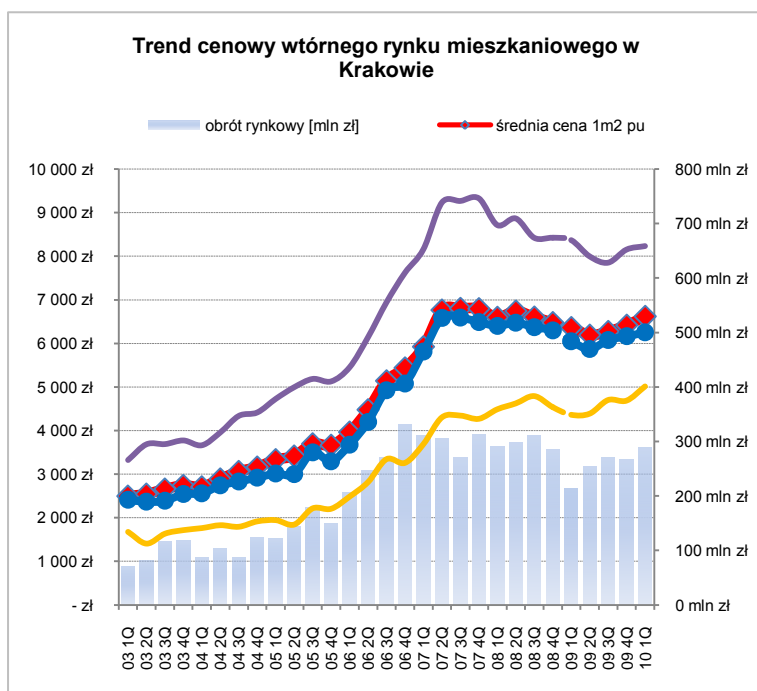
3. Dynamika zmian cen mieszkań używanych w Krakowie w ostatnich latach.



W latach 2003 - 2007 ceny mieszkań gwałtownie rosły, osiągając poziom 480.000 zł w Śródmieściu i 250.000 zł w Nowej Hucie. W 2009 roku nabywcy płacili już jednak znacznie mniej za mieszkania w Śródmieściu (400.000 zł – spadek o 17%), Krowodrzy (350.000 zł) i Podgórzu (300.000 zł). Jedynie Nowa Huta wyróżniała się ustabilizowanym poziomem cen mieszkań (nieco ponad 250.000 zł), co wskazuje na akceptowaną cenę tanich mieszkań w Krakowie, nawet w okresie bessy na rynku. Ogólny spadek cen mieszkań w Krakowie nie wydaje się znaczący, jeżeli weźmie się pod uwagę ogromny 2,5-3 krotny wzrost w latach wcześniejszych.

Ceny jednostkowe.

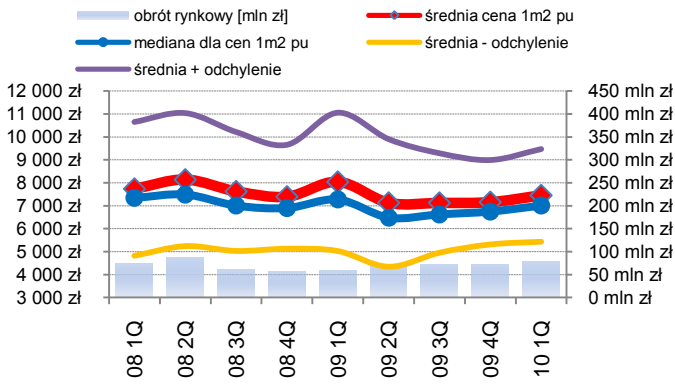
Trend cenowy w przeliczeniu na 1m² mieszkania zobrazowano na wykresach kwartalnych, w okresie dłuższym 2003-2009 i krótszym 2008-2009. Analiza zmian średnich cen w poszczególnych kwartałach potwierdza gwałtowny ich wzrost w okresie od początku 2003 do 2 kwartału 2007 roku – od 2.500 zł/m² do 6.800 zł/m². Od połowy 2007 r. do połowy 2009 r. ceny spadały do poziomu 6.200 zł/m², a ostatnie 2 kwartały 2009 i początek 2010 roku to powrót do niewielkich wzrostów. Podobnie zachowywała się mediana cen, która na rynku mieszkaniowym jest zwykle nieco niższa od średniej, co jest spowodowane odstającymi od średniej rekordowymi cenami apartamentów w centrum miasta.



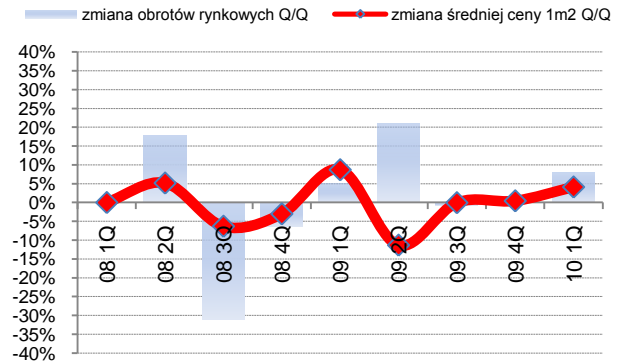
Wykres względnej zmiany cen w Krakowie wyraźnie obrazuje zmianę tendencji, jaka nastąpiła w połowie 2009 roku. Począwszy od 3 kwartału ceny mieszkań rosną systematycznie o 2-3%/Q.

Wraz ze zmianami cen wahały się obroty rynkowe, osiągając maksimum pod koniec 2006 roku i utrzymując się na wysokim poziomie przez następne kwartały (250-310 mln zł). Silne wahania obrotów zanotowano na początku 2009 roku, co było spowodowane destabilizacją rynków finansowych na świecie po koniec 2008 roku i wstrzymaniem akcji kredytowej przez banki. Wraz ze zmianą tendencji spadkowych na wzrostowe, począwszy od 2 kwartału 2009 roku rosną także obroty.

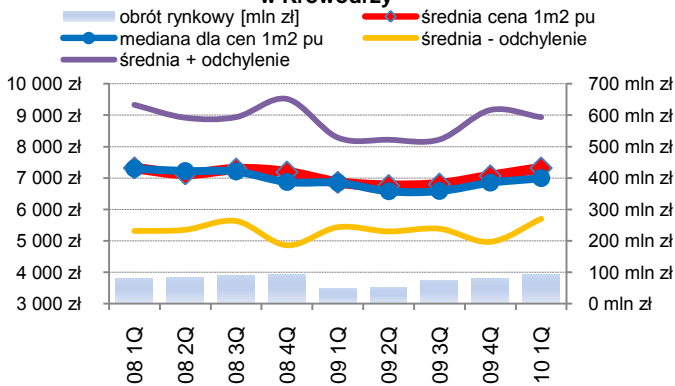
Trend cenowy wtórnego rynku mieszkaniowego w Śródmieściu



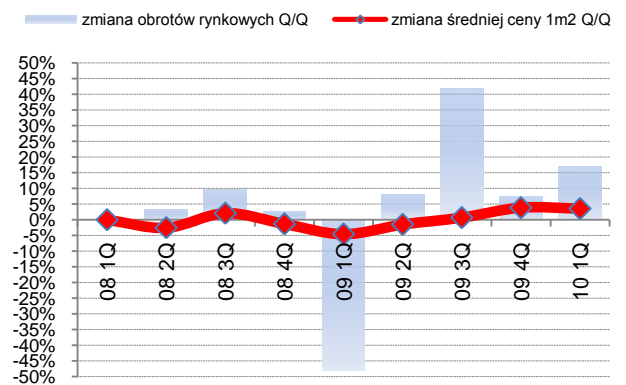
Względna zmiana cen mieszkań Q/Q w Śródmieściu



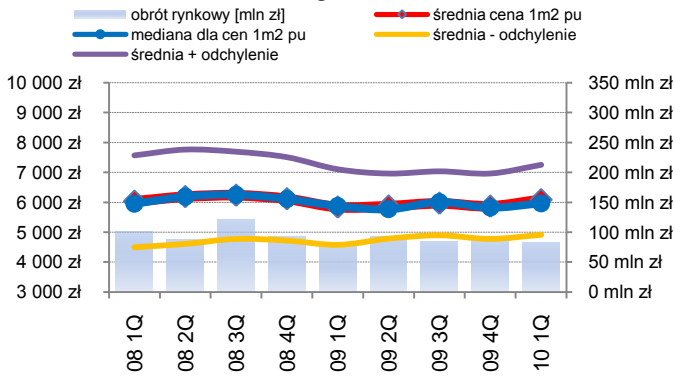
Trend cenowy wtórnego rynku mieszkaniowego w Krowodrzy



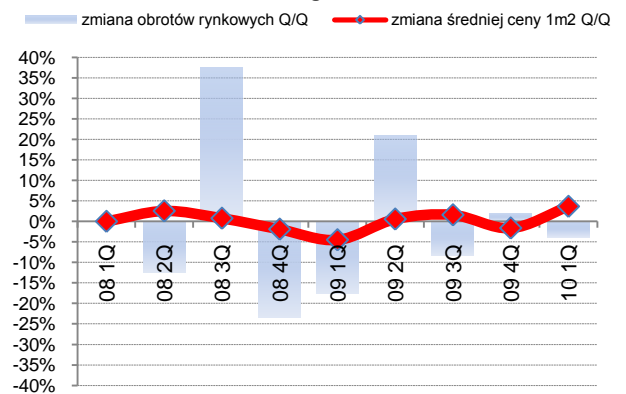
Względna zmiana cen mieszkań Q/Q w Krowodrzy



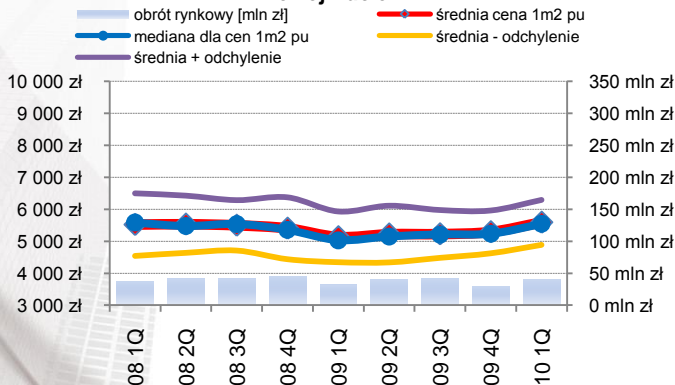
Trend cenowy wtórnego rynku mieszkaniowego w Podgórzu



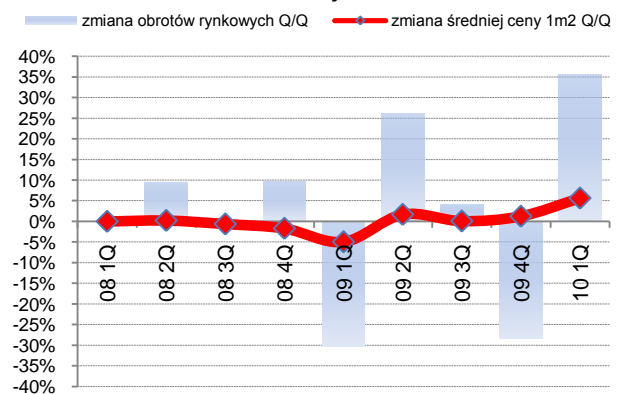
Względna zmiana cen mieszkań Q/Q w Podgórzu



Trend cenowy wtórnego rynku mieszkaniowego w Nowej Hucie



Względna zmiana cen mieszkań Q/Q w Nowej Hucie



Tendencje cenowe i dynamika ich zmian w 4 dzielnicach Krakowa w ostatnich 2 latach były zróżnicowane.

Śródmieście jest najsłabszym rynkiem w ostatnim czasie, dynamika spadków była tu największa, a ostatnie wzrosty stosunkowo słabe. Od początku 2009 roku ceny mieszkań spadły od 8.040 zł/m² do 7.450 zł/m² (tj. o ponad 7%) pomimo odwrócenia trendu w połowie roku. Taki obraz rynku w Śródmieściu wynika z obecnej struktury popytu mieszkaniowego, gdzie dominują nabywcy mieszkań tańszych i mniejszych, których w Śródmieściu jest najmniej.

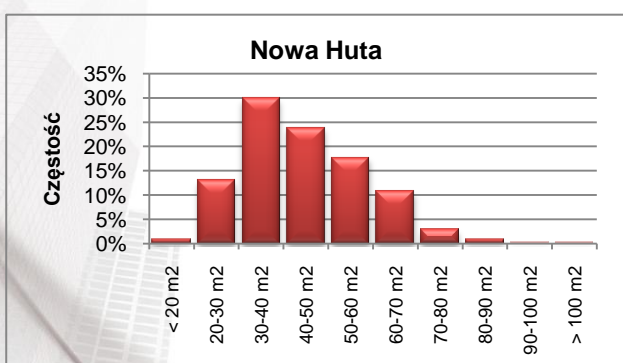
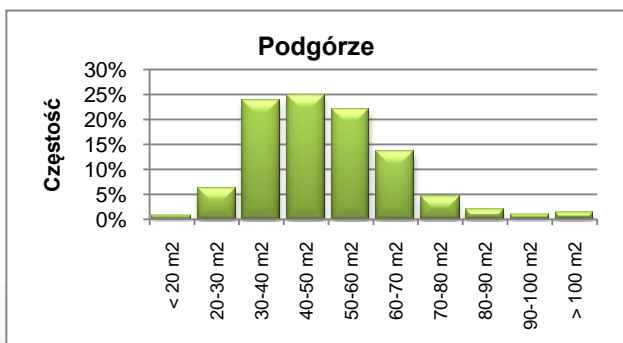
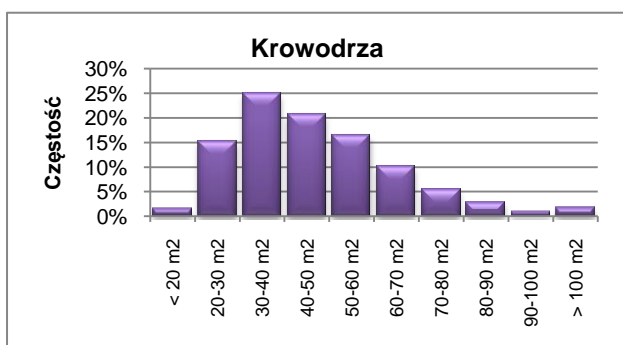
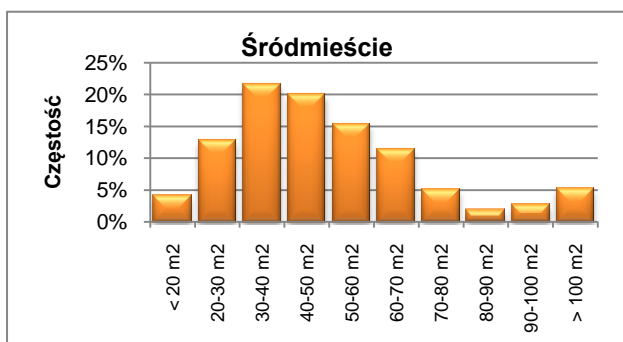
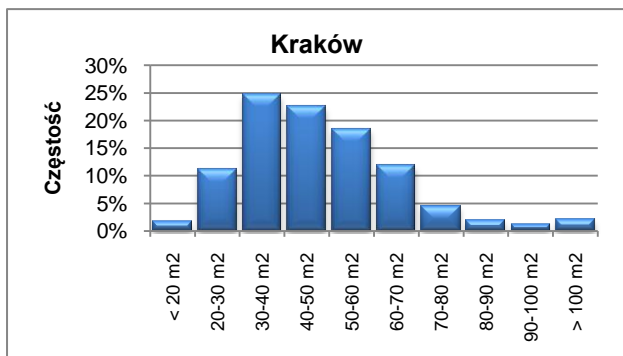
Natomiast rynki mieszkaniowe w Krowodrzy, Podgórzu i Nowej Hucie charakteryzują się podobnymi zmianami względnymi cen – poziom cen jednostkowych na początku 2008 roku i obecnie jest podobny, pomimo ich spadków w 2008 i wzrostów w 2009 roku.

Odchylenie standardowe cen jednostkowych mieszkań informuje o poziomie zróżnicowania cen na badanym rynku i wskazuje na zmiany i ryzyko w tym zakresie. W Krakowie duży wzrost odchylenia notowany był w szczycie hossy, gdy ryzyko rynkowe było największe. W ostatnich dwóch latach rynek się uspokoił i zróżnicowanie cen spadło zmniejszając również ryzyko inwestycyjne na tym rynku. Podobnie dzielnice Podgórze i Nowa Huta – odchylenie standardowe systematycznie spada. Jednak w Śródmieściu i Krowodrzy sytuacja jest mniej czytelna, zróżnicowanie cen jest zmienne, rynki te są więc obarczone zwiększonym ryzykiem rynkowym.

Zdecydowanie największe obroty rynkowe rejestrowane są w Podgórzu, które wahają się w przedziale 70-100 mln zł/Q. Nieco mniejsze obroty wykazuje rynek w Krowodrzy – 50-90 mln zł/Q i w Śródmieściu – 55-87 mln zł/Q, natomiast Nowa Huta to zdecydowanie najmniejszy rynek mieszkaniowy osiągający poziom zaledwie 30-45 mln zł/Q.



4. Powierzchnie mieszkań używanych sprzedanych w 2009 r.



W ubiegłym roku średnia powierzchnia sprzedanego mieszkania na rynku wtórnym w Krakowie wynosiła 48,51 m², największe miało powierzchnię 208,60 m² a najmniejsze zaledwie 11,00 m².

W transakcjach na rynku wtórnym dominowały mieszkania o powierzchniach od 30 do 50 m², które występowały w prawie co drugiej transakcji. Stosunkowo dużą grupę stanowiły również mieszkania o powierzchniach od 50 do 70 m² (30%) i małe mieszkania 20-30 m² (11%). W sumie zdecydowanie dominował obrót mieszkaniami w przedziale od 20 do 70 m² (89%). Tendencje te utrzymują się od wielu lat. Wynika to ze struktury zasobów mieszkaniowych w Krakowie, która bardzo powoli ulega zmianom.

Jeżeli spojrzymy na poszczególne dzielnice, to widoczne są wyraźne różnice w strukturze powierzchni sprzedanych mieszkań.

W Śródmieściu, obejmującym zabytkowe centrum z przedwojennymi kamienicami (w których przeważają mieszkania 3, 4 i 5 pokojowe), aż 15% lokali ma powierzchnię przekraczającą 70 m² (o połowę więcej od średniej dla całego miasta). Z drugiej strony jest tu też największy udział mieszkań poniżej 20 m² (aż 4% - dwukrotnie większa częstość w stosunku do całego Krakowa).

Struktura sprzedanych mieszkań w Krowodrzy jest najbardziej zbliżona do struktury powierzchni w całym mieście.

Natomiast w Podgórzu zauważyć można wyraźnie większy udział średnich 3-pokojowych mieszkań w ubiegłorocznych transakcjach (50-60 metrowych) – aż 22% (w całym Krakowie 18%), kosztem mieszkań małych (20-30 metrowych) – tylko 6% (2-krotnie mniej niż w innych dzielnicach). W Podgórzu nabywcy częściej niż w innych dzielnicach kupują mieszkania średnie (3-pokojowe), czego przyczyną jest też większa niż w pozostałych podaż tych lokali.

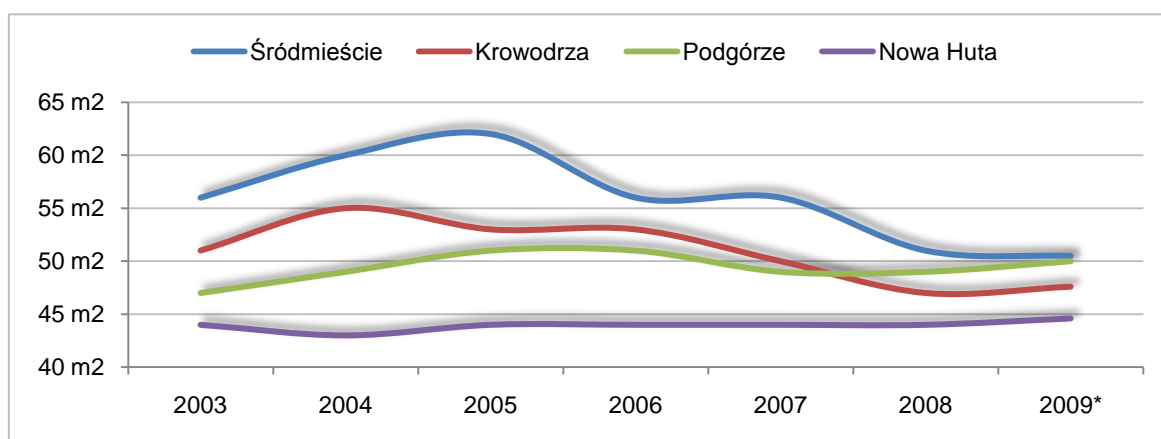
W ostatniej, najtańszej dzielnicy Krakowa, Nowej Hucie, zdecydowanie częściej niż w pozostałych sprzedawane były mieszkania małe. Prawie 1/3 transakcji to mieszkania 30-40 metrowe, które w Nowej Hucie mieszczą 1 lub 2 pokoje. Także tutaj taka struktura mieszkaniowa to efekt podaży lokali wybudowanych w okresie PRL-u.

A zatem mieszkania bardzo duże (co najmniej 4-pokojowe) i najmniejsze (garsoniery) najczęściej kupowano w Śródmieściu, 3-pokojowe w Podgórzu a 1-2 pokojowe w Nowej Hucie.

Wyniki analizy ubiegłorocznych transakcji są zaskakujące, jeżeli porówna się je z preferencjami nabywców mieszkań ujawnionymi w badaniach ankietowych, które Instytut zrealizował we współpracy ze Stowarzyszeniem Budowni-

czych Domów i Mieszkań w dniach 10-11 października 2009 r. wśród klientów targów mieszkaniowych Krakowska Giełda Domów i Mieszkań. Zaledwie 15 % respondentów poszukiwało mieszkań o powierzchni poniżej 40 m², natomiast sprzedanych zostało aż 37% takich lokali. Niemal co drugie gospodarstwo domowe poszukiwało mieszkania o powierzchni między 40 a 60 m², a wśród sprzedanych mieszkań stanowiły one jedynie 41%. A zatem popyt dotyczył w największej mierze mieszkań małych i średnich, których powierzchnia nie przekracza 60 m². 60% potencjalnych nabywców deklaroowało chęć zakupu takich lokali, jednak sprzedanych zostało ich aż 78% (30% więcej). Aspiracje gospodarstw domowych względem wielkości mieszkania są raczej skromne, ale rynek transakcyjny weryfikuje je jeszcze bardziej. Sprzedane mieszkania są o kilkadziesiąt procent mniejsze niż te, które deklarowano w ankiecie. Dwie główne przyczyny takich rozbieżności pomiędzy deklaracjami a decyzjami inwestycyjnymi to: po stronie popytu ograniczona zdolność kredytowa nabywców, a po stronie podaży struktura oferowanych mieszkań inna niż popyt, z nadwyżką mieszkań dużych i niedoborem małych.

W ujęciu dynamicznym średnie powierzchnie sprzedanych mieszkań w poszczególnych dzielnicach miasta zmniejszyły się w okresie 2003-2009, chociaż ostatni rok to powrót do zakupów nieco większych mieszkań niż w 2008 r.



5. Wnioski.

Odwroćenie trendu spadkowego cen mieszkań w połowie 2009 roku.

- Średnie roczne ceny 1m² mieszkań w Krakowie spadły w 2009/2008 o 8%
- Maleje ryzyko rynkowe – kurczy się rozpiętość cenowa mieszkań
- 2 połowa 2008 i 1 połowa 2009 - okres spadków cen, później wzrosty
- Największe wahania cen w Śródmieściu – obecnie rynek najślabszy
- Krowodrza, Podgórze i Nowa Huta bardziej stabilne - stały wzrost cen w 2009

Słabnący popyt na mieszkania używane:

- Obroty maleją od 2007 – w 2009 spadły o 10% w stosunku do 2008
- Koniec 2008 i początek 2009 – gwałtowny spadek obrotów spowodowany kryzysem rynków finansowych
- Wolumen (ilość) transakcji ustabilizował się w 2009 na poziomie 2008
- Średnia cena mieszkania w Krakowie w 2009 wyniosła 308.000 zł (w 2008: 334.000 zł) – spadek o 8%
- Od początku 2009 r. ceny mieszkań w Nowej Hucie i Krowodrzy wzrosły, w Podgórzu nie uległy zmianie, a w Śródmieściu spadły

Najślabszy rynek

duże mieszkania w zabytkowym centrum, gdzie ceny 1m² mieszkań spadły 2009/2008 aż o 13%.

Najsilniejszy rynek

tanie mieszkania w Nowej Hucie – w relacji 2009/2008 roku spadek jedynie o 6%, od połowy 2009 r. wyraźny wzrost.

W 2008 r. odwrotnie – najdroższe najmniej potaniały a w NH najbardziej.

Mocne strony wtórnego rynku mieszkań w porównaniu do rynku deweloperskiego:

- Atrakcyjniejsza lokalizacja - bliżej centrum
- Otoczenie urządzonej zieleni publicznej
- Rozwinięta baza handlowa, oświatowa i komunikacja publiczna

Decydująca rola banków kredytujących zakupy mieszkań

- Dostęp do kredytów w 2009 łatwiejszy niż w 2008
- Koszt kredytów, zwłaszcza walutowych, maleje w 2009

Rosnąca rola rynku deweloperskiego:

- Rynek substytucyjny dla mieszkań używanych
- Ogromna konkurencja na rynku pierwotnym przyczyną niższych cen i coraz wyższego standardu nowych mieszkań
- Ucieczka części popytu mieszkaniowego na rynek pierwotny - stała tendencja wzrostowa
- Łatwiejsze finansowanie rynku deweloperskiego (banki, deweloperzy, programy wspierające np. Rodzina Na Swoim)

- ❑ Rosnące oczekiwania nabywców w zakresie jakości mieszkań i ich otoczenia (parkingi) ukierunkowują popyt na rynek pierwotny
- ❑ Nowe budynki mieszkaniowe oszczędniejsze w eksploatacji od starych zasobów mieszkaniowych

6. Perspektywy wtórnego rynku mieszkań – prognoza.

- ❑ W 2010 r. utrzyma się słaby trend wzrostowy cen mieszkań w Krakowie, zwłaszcza segmentu popularnego (mieszkania do 300.000 zł)
- ❑ Siłą rynku mieszkaniowego w 2009 r. będzie w dalszym ciągu popyt wewnętrzny zasilany kredytami mieszkaniowymi. Popyt zewnętrzny na rynku wtórnym zniknął w 2007 r. (ucieczka spekulantów z UE). Znacznie większy wpływ kapitału zewnętrznego obserwuje się na rynku pierwotnym i inwestycyjnym.
- ❑ Rośnie atrakcyjność najmu jako alternatywy do zakupu, co może wpływać na ograniczenie popytu. Sprzyjają temu nowelizacje prawa najmu. W 2009 r. wzrosły stawki najmu, wynoszące obecnie od 20 do 35 zł/m² miesięcznie.
- ❑ W 2010 i w latach następnych rynek wtórny będzie coraz bardziej przegrywał w walce o nabywcę z rynkiem deweloperskim z uwagi na rosnącą przepaść w jakości nowych i używanych mieszkań.
- ❑ Skala popytu będzie w dużym stopniu uzależniona od sektora finansowego, w mniejszym stopniu od rynku pracy.

Wykresy i zdjęcia źródło: Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl



Krzysztof Bartuś

Prezes Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
Analityk, doradca rynku nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy, pośrednik w obrocie nieruchomościami, 17-letnie doświadczenie na krakowskim rynku nieruchomości
e-mail: k.bartus@mrn.pl