

INSTYTUT ANALIZ MONITOR RYNKU NIERUCHOMOŚCI MRN.PL

31-261 Kraków, ul. Wybickiego 7c, tel. +48 12 378 31 30, www.mrn.pl



ZNACZENIE DEWELOPERÓW MIESZKANIOWYCH DLA GOSPODARKI KRAKOWA

**WPŁYW DEWELOPERSKICH INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH NA ROZWÓJ KRAKOWA I WPŁYWY DO
BUDŻETU MIASTA W LATACH 2013-2018**

ZESPÓŁ AUTORSKI:

JAROSŁAW STRZESZYŃSKI

PIOTR KROCHMAL

EWELINA WÓJCIAK

PARTNER OPRACOWANIA:

STOWARZYSZENIE BUDOWNICZYCH DOMÓW I MIESZKAŃ W KRAKOWIE



**STOWARZYSZENIE
BUDOWNICZYCH
DOMÓW
I MIESZKAŃ**

KRAKÓW, KWIECIEŃ 2019 R.

■ WSTĘP

Termin „deweloper” pojawił się w Polsce na początku lat 90-tych ubiegłego wieku. W kraju, w którym deficyty mieszkaniowe były równie duże jak deficyty we wszystkich innych segmentach gospodarki i życia, pojawienie się prywatnych firm budujących mieszkania na sprzedaż było równie oczywiste jak „prywatna inicjatywa” we wszystkich innych segmentach gospodarki. W Krakowie pierwsze mieszkania na sprzedaż budowane były w połowie lat 90-tych: w 1995 roku było to 303 spośród wybudowanych ogółem 1677 mieszkań, rok później 6 spośród 1948 mieszkań, w kolejnym roku 106 spośród 3035 mieszkań. O stabilnym rozwoju budownictwa deweloperskiego można mówić począwszy od 1998 r. – krakowscy deweloperzy wybudowali wówczas 616 mieszkań i od tego czasu w zasadzie można mówić o stabilnym wzroście, w którym pojawiały się oczywiście chwilowe spadki, wynikające z dekonunktury, ale który w ciągu ostatnich dwudziestu lat średnio wynosił 22% rocznie. Warto zauważyć, że w okresie objętym niniejszym badaniem (lata 2013-2018), deweloperzy oddali w Krakowie do użytkowania łącznie 47410 mieszkań, to jest średnio ponad 7900 mieszkań rocznie.

Działalność firm deweloperskich nie tylko całkowicie zmieniła obraz rynku mieszkaniowego w Krakowie, ale miała także bardzo duże znaczenie dla rozwoju zasobu mieszkaniowego Krakowa, w tym poprawy wskaźników, przy pomocy których mierzy się komfort mieszkaniowy – to jest ilości osób zamieszkujących w jednym mieszkaniu i powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca Krakowa. W zasadzie już od 2008 r., poza niewielką ilością mieszkań budowanych na potrzeby indywidualne (w ostatnich dziesięciu latach od 4 do 10% oddawanych do użytkowania mieszkań) budownictwo deweloperskie jest jedynym źródłem zasilającym zasoby mieszkaniowe miasta. W okresie objętym niniejszym badaniem, mieszkania wybudowane przez deweloperów stanowiły 93% wszystkich wybudowanych w Krakowie mieszkań.

Działalność deweloperska, czyli budowa mieszkań na sprzedaż i wynajem, w ostatnich latach ma także coraz większy wpływ na gospodarkę miasta, na wielkość PKB wytworzonego w Krakowie, a także generuje coraz większe bezpośrednie wpływy do budżetu miasta.

Rolą niniejszego raportu jest zbadanie i usystematyzowanie znaczenia firm deweloperskich dla gospodarki Krakowa, z uwzględnieniem wpływów do budżetu miasta i wkładu w rozwój miasta. Badaniem objęty został w zasadzie okres pięcioletni (to jest lata 2013 – 2017), jednakże tam, gdzie było to możliwe, w badaniu uwzględnione zostały także dane z 2018 roku; należy także zaznaczyć, że w przypadku danych dotyczących sprzedaży mieszkań deweloperskich, badanie, ze względu na dostępność danych, objęło jedynie lata 2015-2017.

Raport wykonany został przez Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl we współpracy Stowarzyszenia Budowniczych Domów i Mieszkań z siedzibą w Krakowie.

W tym miejscu chcielibyśmy złożyć podziękowania Panu Jerzemu Muzykowi - I Zastępcy Prezydenta Miasta Krakowa ds. Rozwoju Miasta Krakowa, oraz Pani Katarzynie Wysockiej – Dyrektorowi Wydziału ds. Przedsiębiorczości i Innowacji Urzędu Miasta Krakowa, którzy udzielili nam wsparcia w pozyskiwaniu informacji z poszczególnych jednostek i spółek miejskich oraz wydziałów Urzędu Miasta.

■ PODSTAWY RAPORTU

Niniejszy 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 ankiety przeprowadzonej wśród firm deweloperskich, które w latach 2013-2018 budowały w Krakowie mieszkania. W badaniu wzięto udział czternaście firm, które łącznie oddały do użytkowania w poszczególnych latach:

ROK	ILOŚĆ MIESZKAŃ OBJĘTYCH BADANIEM	POW.UŻ. MIESZKAŃ OBJĘTYCH BADANIEM	ŁĄCZNA ILOŚĆ MIESZKAŃ DEWELOPERSKICH W KRAKOWIE	ŁĄCZNA POW.UŻ MIESZKAŃ DEWELOPERSKICH W KRAKOWIE	UDZIAŁ % - ILOŚĆ MIESZKAŃ	UDZIAŁ % - POW.UŻ. MIESZKAŃ
2 013	1060	63223	6 373	354 770	16,6%	17,8%
2 014	610	33884	6 845	361 635	8,9%	9,4%
2 015	1329	66173	6 011	316 405	22,1%	20,9%
2 016	1707	97874	8 597	453 455	19,9%	21,6%
2 017	2160	121934	10 453	541 961	20,7%	22,5%
2 018	2702	148762	9 131	474 820	29,6%	31,3%
OGÓŁEM	9568	531850	47410	2503046	20,2%	21,2%

Jak widać są to dane obejmujące łącznie ponad 20% rynku mieszkań deweloperskich, a więc wnioski z raportu można traktować jako w wysokim stopniu wiarygodne.

■ WKŁAD FIRM DEWELOPERSKICH W GOSPODARKĘ LOKALNĄ

Rozpatrując znaczenie firm deweloperskich dla lokalnej społeczności należy rozróżnić aspekt pozafinansowy – polegający na wpływie wywieranym przez nie na poprawę warunków mieszkaniowych lokalnej społeczności i ich znaczenie dla gospodarki lokalnej, oraz aspekt finansowy dla budżetu lokalnej jednostki samorządu terytorialnego.

Wśród największych polskich miast Kraków jest, oprócz Warszawy, jedynym w którym liczba ludności nie spadła w ostatnich latach, a pod kątem faktycznej ilości mieszkańców, dla Krakowa przewidywany jest w następnych kilkadziesiąt lat wzrost ludności. Wciąż jest to miasto przyciągające nowych mieszkańców – saldo migracji jest dodatnie, większe notowane jest jedynie w Warszawie i w niektórych latach we Wrocławiu. Dla utrzymania tego trendu, budowa nowych mieszkań jest warunkiem podstawowym. Ograniczenie budowy nowych mieszkań skutkuje dla rynku na którym istnieje silny strukturalny popyt wzrostami cen, a niedobór w zakresie podaży powoduje obniżenie jakości oferty, co z kolei niekorzystnie wpływa na ocenę atrakcyjności miasta i w efekcie na obniżenie salda migracji.

W zakresie pozafinansowym, oprócz wpływu na rozwój i modernizację zasobu mieszkaniowego, wyróżnić należy wpływ na wzrost zatrudnienia, generowanego przez firmy deweloperskie: oprócz pracowników zatrudnianych bezpośrednio w firmie deweloperskiej, na wszystkich etapach procesu inwestycyjnego firmy te generują zatrudnienie w innych jednostkach. Na etapie zakupu gruntu – w

firmach z zakresu pośrednictwa i obsługi rynku nieruchomości, oraz usług prawnych; na etapie budowy – w firmach projektowych i wykonawczych, na etapie sprzedaży mieszkań – również w firmach z sektora usług prawnych, oraz pośrednictwa i obsługi rynku nieruchomości. Przy coraz bardziej powszechnym finansowaniu zakupu mieszkań z kredytu, działalność deweloperów nakręca także koniunkturę na sprzedaż produktów bankowych.

Oprócz wpływu na komfort mieszkaniowy działalność deweloperska ma więc także znaczenie dla poprawy warunków na rynku pracy. Warto przy tym zauważyć, że efekt wpływu na wzrost zatrudnienia jest w końcu odczuwalny także dla budżetu gminy i powiatu: jednym z głównych źródeł dochodów własnych gmin jest udział w podatku dochodowym od osób fizycznych i prawnych (odpowiednio 39,34% podatku dochodowego od osób fizycznych – gmina i 10,25% powiat, oraz 6,71% podatku dochodowego od osób prawnych – gmina i 1,4% powiat), tak że wzrost zatrudnienia na rynku lokalnym jest dla budżetu jednostek samorządu terytorialnego bardzo ważny.

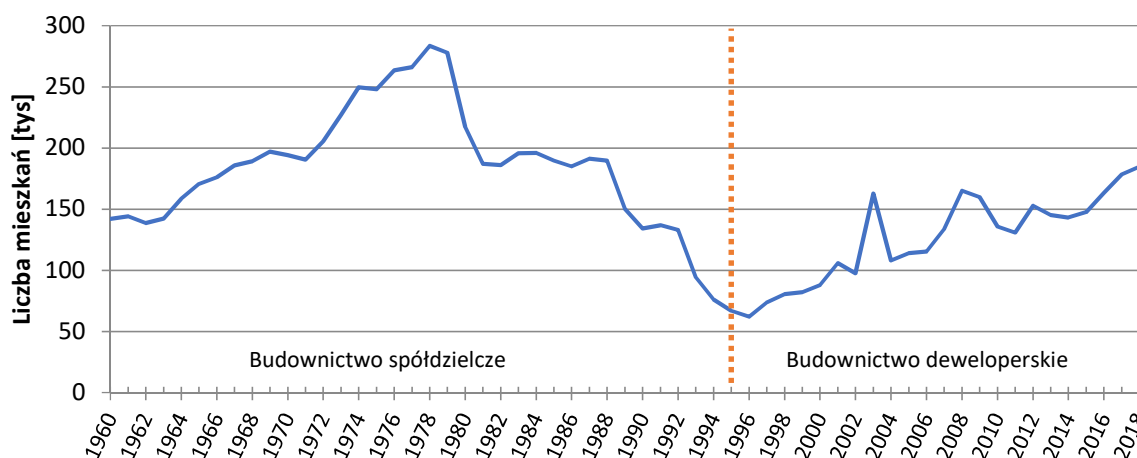
Z kolei do bezpośrednich wpływów finansowych od firm deweloperskich odnotowywanych w budżecie jednostek samorządu lokalnego, oprócz podatku dochodowego płaconego przez te firmy:

- wpływy z podatku PCC płaconego przy transakcjach nabycia gruntów pod budowę mieszkań (podatkowi takiemu podlegają transakcje w których sprzedającymi są osoby fizyczne, które nie prowadzą sprzedaży gruntów z częstotliwością wskazującą na zarobkowy charakter tej czynności, oraz we wszystkich transakcjach, w których do czynienia mamy ze zwolnieniem przedmiotowym – to jest w przypadku gruntów, które nie są gruntami budowlanymi)
- wpływy z opłat ponoszonych na etapie przygotowania inwestycji oraz budowy, takich jak opłaty za zmianę celu użytkowania wieczystego gruntów, opłaty za zajęcie pasa drogowego, wszelkie opłaty administracyjne (przy tej skali, są one w zasadzie pomijalne) oraz finansowanie i remonty infrastruktury miejskiej (takiej jak drogi, sieci wod-kan i c.o.)
- rozwój zasobu mieszkaniowego należy rozpatrywać nie tylko w zakresie podnoszenia jakości życia, ale także wzrostu wpływów podatkowych z podatku od nieruchomości (przyrost powierzchni mieszkaniowej i garażowej przemnożony przez stawkę podatku)

Warto zauważyć, że aspekt finansowego wkładu firm deweloperskich do budżetu lokalnej jednostki samorządu terytorialnego często jest niedoceniany. Sprzedaż mieszkań polega VAT, a więc na etapie sprzedaży, który z zewnątrz jest najbardziej widocznym (bo reklamowanym) etapem działania firmy deweloperskiej, wpływy do budżetu gminy nie są widoczne, bo VAT w całości odprowadzany jest do Skarbu Państwa. Firma deweloperska traktowana jest więc często jako inwestor z zewnątrz, korzystający z infrastruktury i potencjału lokalnego, który na rynku lokalnym osiąga przychody, nie zostawiając przy tym żadnych korzyści lokalnej społeczności. Tymczasem, w przypadku objętego badaniem Krakowa, oprócz wskazanych już aspektów – zarówno tych finansowych, jak i pozafinansowych, przekładających się na konkretne korzyści finansowe lokalnej społeczności, znaczącą część nowych mieszkań budują lokalne firmy deweloperskie, a więc generujące znaczące wpływy z podatku dochodowego do budżetu miasta. Analiza w tym zakresie jest utrudniona – w zależności od rodzaju spółki opodatkowane będą dochody osoby prawnej lub dywidendy uzyskiwane przez osoby fizyczne (albo i jedno i drugie, jak w przypadku spółki z o.o.) Istotna jest tu więc nie tylko forma i siedziba spółki, ale też np. w przypadku spółki z o.o. (lub w przypadku coraz powszechniejszych spółek z o.o. spółek komandytowych – pozwalających uniknąć podwójnego opodatkowania dochodu) - miejsce zamieszkania wspólnika (komandytariusza).

■ ROZWÓJ BRANŻY DEWELOPERSKIEJ

W okresie powojennym w Polsce wyróżnić można trzy okresy budownictwa mieszkaniowego.



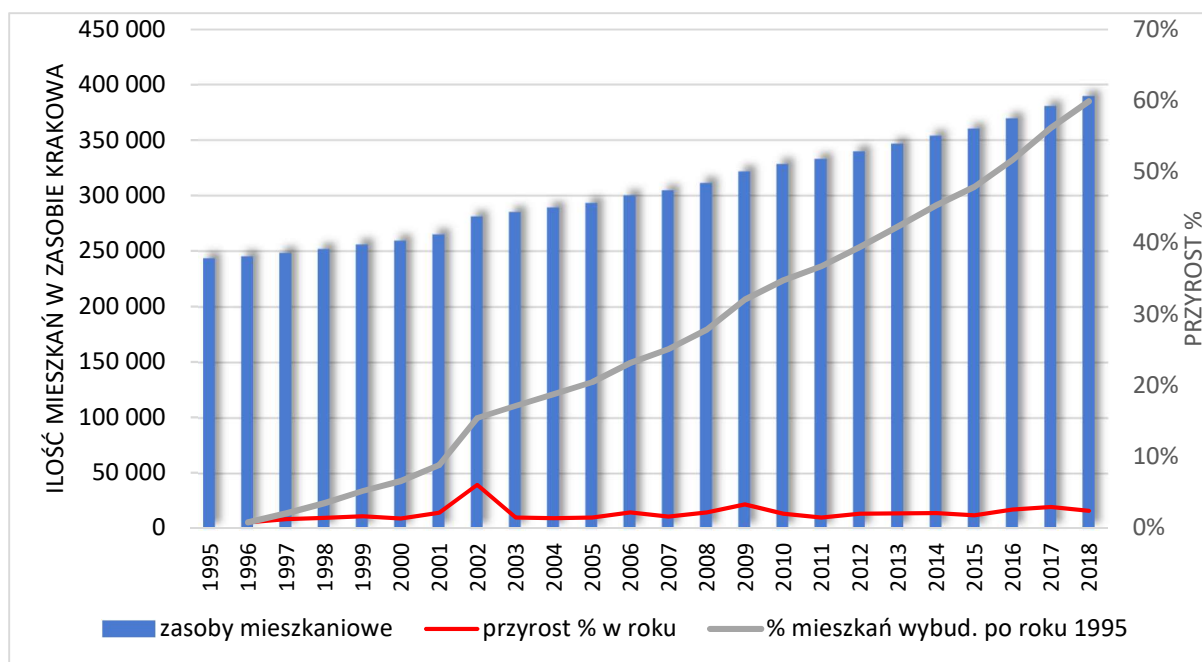
Rys.1. Liczba mieszkań budowanych rocznie w Polsce w latach 1960-2018. Na podstawie danych GUS

Pierwszy okres – wzrostu – trwał do połowy lat siedemdziesiątych XX w. W połowie lat siedemdziesiątych XX w. rozmiar budownictwa mieszkaniowego sięgnął rekordowego w dziejach Polski pułapu niemal 285 tys. nowych lokali. Oczywiście taka skala podaży była efektem budowania z wykorzystaniem ergonomicznych technologii (np. wielka płyta) kosztem obniżenia jakości wykonawstwa i standardu wykończenia. W zasadzie okres ten należało by określić jako okres budownictwa spółdzielczego, które dominowało wówczas na rynku. Po tym okresie nastąpił okres regresu, trwający aż do 1996 roku. Liczba oddawanych do użytkowania mieszkań spadła w tym czasie do mniej niż 70 tys. mieszkań rocznie. Od 1996 r. obserwujemy kolejny okres wzrostu, w coraz większym stopniu generowanego przez budowę mieszkań deweloperskich, których udział w Polsce w 2018 r. wyniósł już 60,7%. 35,7% wybudowanych mieszkań to domy jednorodzinne budowane przez inwestorów indywidualnych. W zasadzie całkowicie zanikły wszelkie inne formy budownictwa – w skali całego runku ilość budowanych mieszkań komunalnych, zakładowych i spółdzielczych jest praktycznie niezauważalna. Warto zauważyć, że większość spółdzielni mieszkaniowych, o ile nawet buduje mieszkania, to robi to w formule deweloperskiej – to jest sprzedając je, a nie ustanawiając własnościowe spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych.

Pomimo spektakularnych wzrostów, ilość budowanych nowych mieszkań jest wciąż o około 30% niższa niż w latach 70-tych. Nastąpiła natomiast znacząca poprawa wskaźników mieszkaniowych, co, szczególnie wobec niesprzyjających prognoz demograficznych, może stać się czynnikiem powodującym wyhamowanie tego rynku.

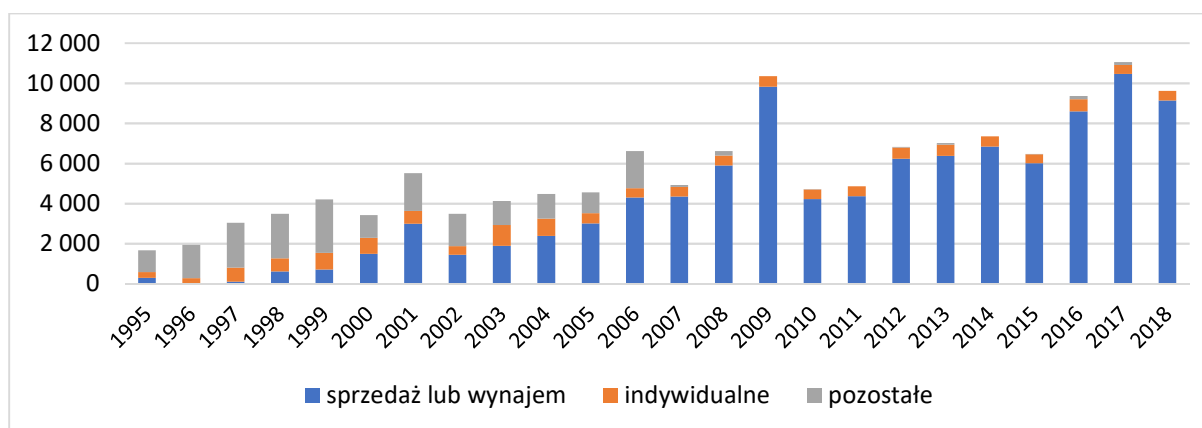
■ ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI DEWELOPERÓW MIESZKANIOWYCH W KRAKOWIE

W Krakowie, w połowie lat 90-tych zasób mieszkaniowy wynosił według danych GUS ok. 243,4 tys. mieszkań. Od tego czasu przybyło w mieście niemal 60% tej liczby mieszkań – obecnie jest ich w zasobie 389,2 tys.. Średnio rocznie przybywało w Krakowie ponad 2% mieszkań.



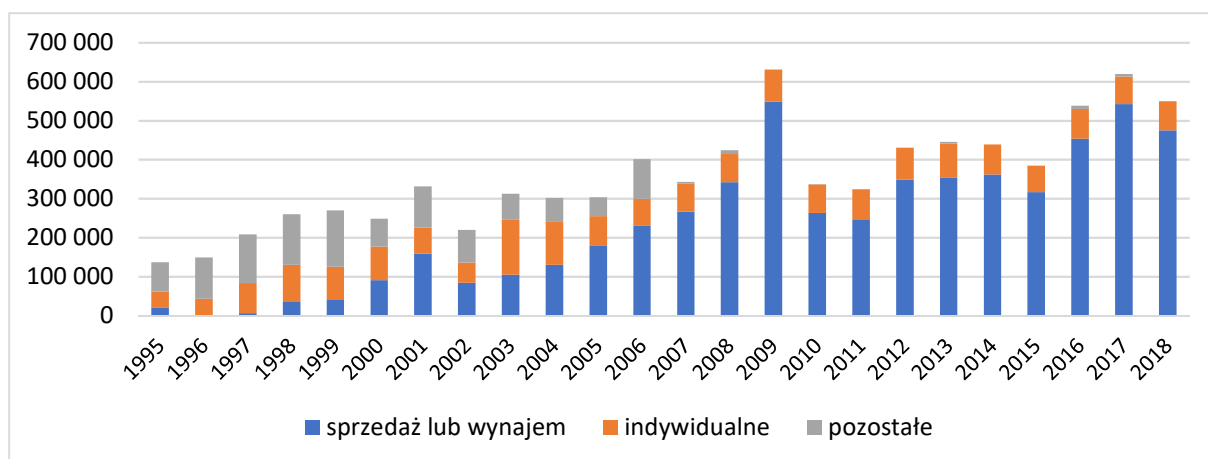
Rys.2. Zmiany zasobu mieszkaniowego w Krakowie - na podstawie danych GUS

Spośród ponad 145,8 tys. mieszkań, które powstały po 1995 roku w Krakowie, 101,5 tys. – a więc prawie 70% - stanowiły mieszkania wybudowane przez deweloperów. Do 2007 r. przy ciągłym wzroście ilości mieszkań budowanych przez deweloperów, widoczne były jednak także inne formy budownictwa. W ciągu ostatnich 10 lat kilka procent ogólnej ilości stanowią mieszkania budowane przez inwestorów indywidualnych a niemal całą resztę – ponad 90% - mieszkania budowane przez deweloperów. Budowa mieszkań zakładowych, komunalnych i spółdzielczych zanikła w Krakowie całkowicie.



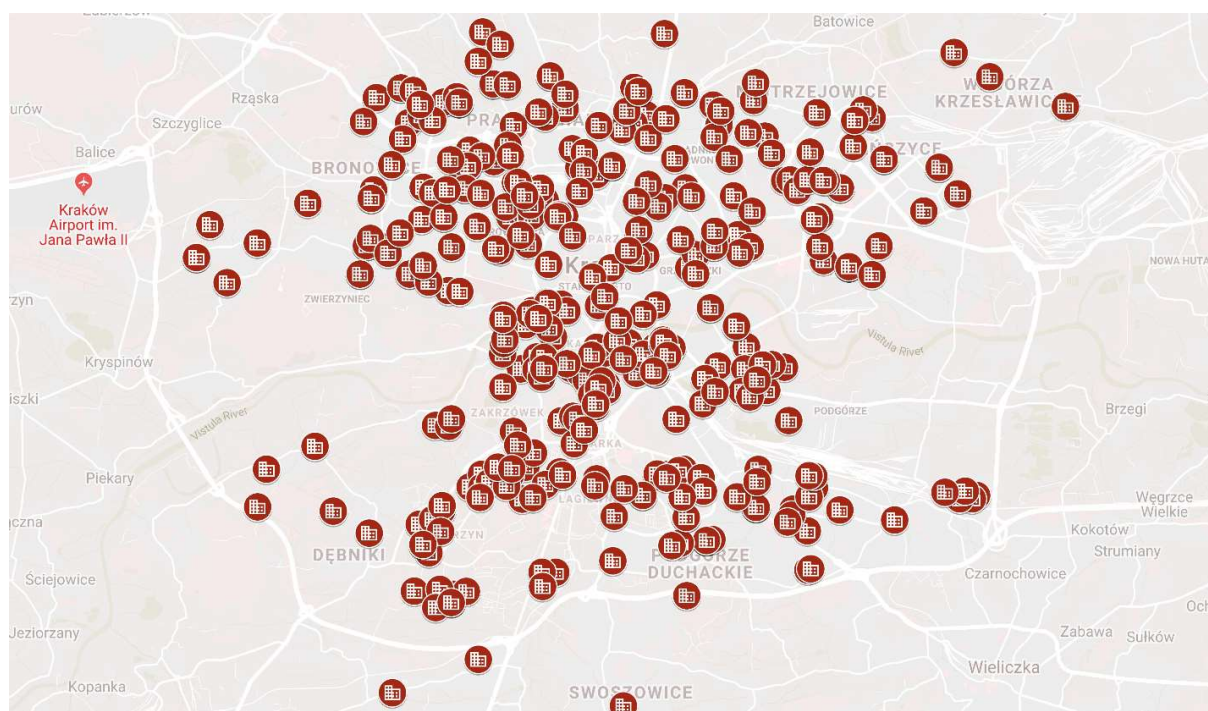
Rys.3. Liczba mieszkań oddawanych do użytkowania rocznie w Krakowie, w latach 1995-2018. Na podstawie danych GUS.

W okresie objętym niniejszym badaniem, to jest w latach 2013-2018, średni udział ilości mieszkań deweloperskich w ogólnej ilości mieszkań oddawanych w Krakowie co roku do użytkowania wyniósł 93%. Ponieważ mieszkania indywidualne (domy jednorodzinne) mają przeciętnie znacznie większe powierzchnie użytkowe niż mieszkania deweloperskie, procentowy udział powierzchni użytkowej mieszkań deweloperskich w stosunku do wszystkich budowanych, jest znacząco niższy niż pod kątem ilości mieszkań i w analizowanym okresie czasu w Krakowie wyniósł 84%:



Rys.4. Powierzchnia użytkowa mieszkań oddawanych do użytkowania rocznie w Krakowie, w latach 1995-2018. Na podstawie danych GUS.

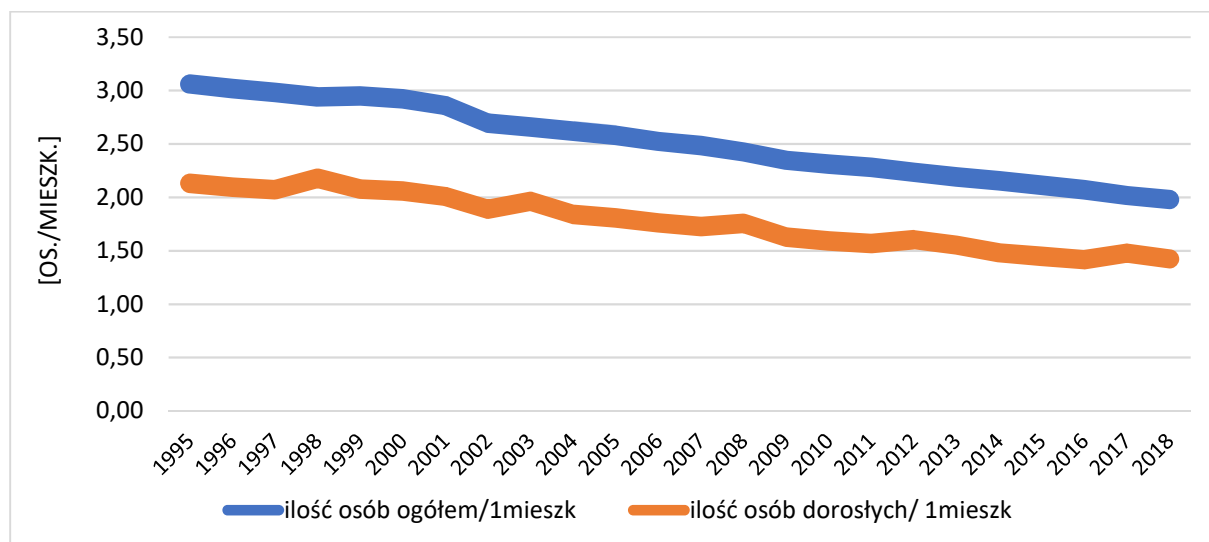
W Instytucie mrn.pl prowadzony jest stały monitoring inwestycji deweloperskich. W okresie objętym analizą, to jest w latach 2013-2018, zanotowaliśmy budowy w ramach 421 inwestycji, obejmujące łącznie ponad 46,5 tys. mieszkań.



Rys.5. Inwestycje deweloperskie na terenie Krakowa, w latach 2013-2018. Dane mrn.pl.

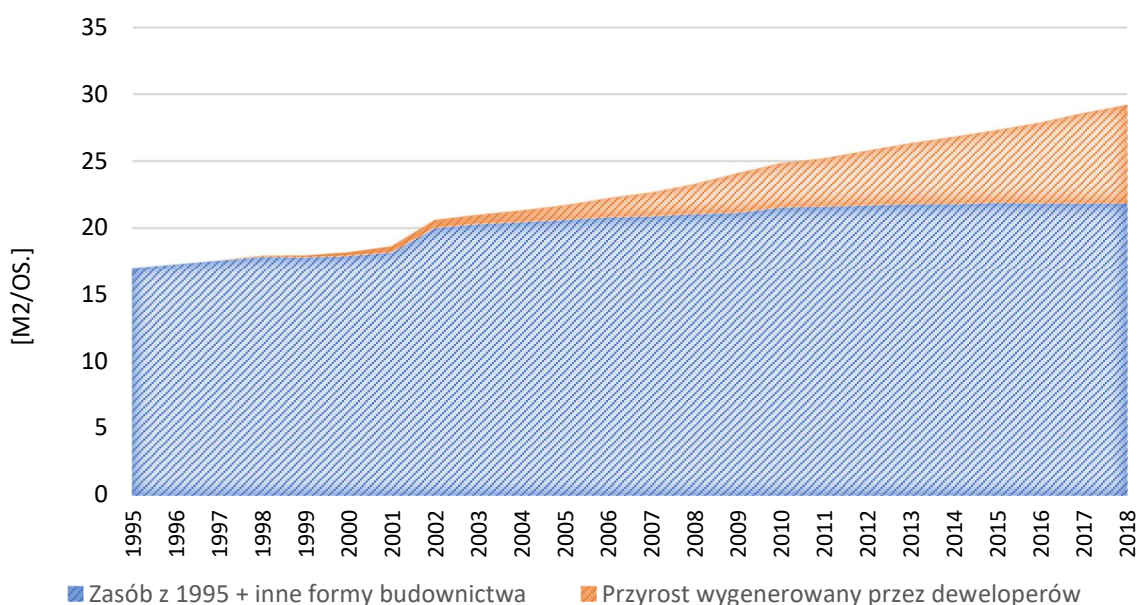
Spśród analizowanych inwestycji, te prowadzone przez firmy deweloperskie z siedzibą w Krakowie obejmowały łącznie 64,2% ogólnej liczby budowanych przez deweloperów lokali. Świadczy to o dużej sile lokalnych przedsiębiorców, a przy tym niewątpliwie taki udział deweloperów lokalnych w rynku, ma znaczący wpływ na przychody Krakowa z podatków dochodowych.

Biorąc pod uwagę to, jaki udział mają deweloperzy w dostarczaniu nowych mieszkań, można stwierdzić, że w dużym stopniu to właśnie im zawdzięczamy w Krakowie znaczącą poprawę wskaźników komfortu mieszkaniowego. O ile jeszcze w latach 90-tych na jedno mieszkanie przypadało średnio ponad trzech mieszkańców, a przy tym ponad dwie osoby dorosłe, co świadczyło o ich ewidentnym przeludnieniu, to obecnie wskaźnik ten spadł do ilości dwóch osób na mieszkanie i mniej niż 1,5 osoby dorosłej na jedno mieszkanie.



Rys.6. Wskaźniki zasobu mieszkaniowego w Krakowie, w latach 1995-2018 – ilość osób na 1 mieszkanie. Analiza mrn.pl na podstawie danych GUS.

Z kolei ilość metrów kwadratowych mieszkania przypadająca na jedną osobę wynosiła w Krakowie w latach 90-tych 16,97 m², a obecnie jest to 29,19 m², przy czym 25,2% tej powierzchni, to powierzchnia zbudowana przez deweloperów.



Rys.7. Wskaźniki zasobu mieszkaniowego w Krakowie, w latach 1995-2018 – ilość m² na osobę. Analiza mrn.pl na podstawie danych GUS.

Wskaźniki wynikające z danych GUS należy skorygować – po pierwsze, ze względu na różnicę pomiędzy oficjalną i faktyczną ilością osób zamieszkujących w Krakowie, a po drugie – ze względu na to, że część mieszkań (szacowana przez mrn.pl na ok. 1,6 tys.) to mieszkania przeznaczone na krótkoterminowy wynajem dla turystów.

Po uwzględnieniu tych korekt współczynnik zajęcia rośnie do poziomu 2,6 osoby na 1 mieszkanie, a powierzchnia mieszkania przypadająca na jedną osobę maleje do poziomu 22 m².

■ ZNACZENIE DEWELOPERSKIEGO RYNKU MIESZKANIOWEGO DLA FIRM Z SEKTORA OBSŁUGI RYNKU NIERUCHOMOŚCI I USŁUG PRAWNYCH DLA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

Dla firm działających w sektorze obsługi rynku nieruchomości, oraz usług prawnych z zakresu obsługi rynku nieruchomości, źródłem przychodów od firm deweloperskich są przede wszystkim usługi pośrednictwa, oraz obsługa umów transakcyjnych – są to więc transakcje związane z nabywaniem gruntów pod inwestycje mieszkaniowe wielorodzinne oraz transakcje sprzedaży mieszkań.

W zakresie ilości i wartości transakcji mieszkań na rynku pierwotnym, w ramach niniejszego badania konieczne było skorzystanie z danych GUS. Instytut mrn.pl prowadzi pełną bazę danych mieszkań na rynku wtórnym i jedynie sygnałną bazę danych o transakcjach z rynku pierwotnego (część transakcji z każdej inwestycji). Natomiast dane dotyczące transakcji lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym raportowane przez GUS obejmują na dzień wykonania niniejszego raportu lata 2015 do 2017.

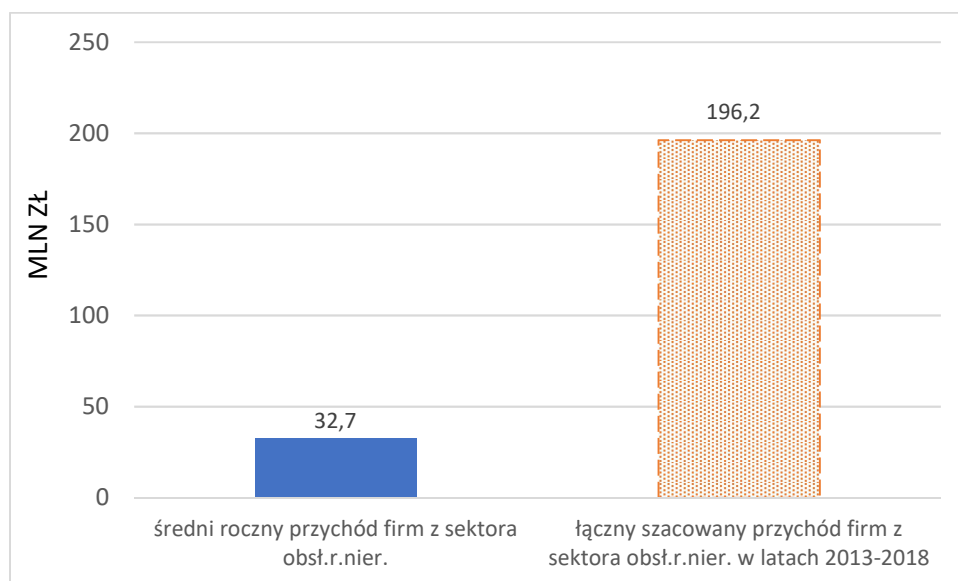
W okresie tym, w Krakowie zawartych zostało łącznie 21,0 tys. transakcji lokali mieszkalnych, na łączną sumę 7,155 mld zł. Średnio daje to 7 tys. transakcji o łącznej wartości 2,385 mld zł rocznie. Transakcje na rynku pierwotnym stanowiły w tym okresie między 62% a 66% łącznej ilości wszystkich transakcji lokali mieszkalnych z rynków pierwotnego i wtórnego, a pod kątem wartości – od 62% do 69%.

W przypadku rynku pierwotnego tylko nieznaczna ich część obsługiwana jest przez pośredników nieruchomości. Większość mieszkań budowana jest przez duże firmy, prowadzące własne biura sprzedaży. Mniejsze firmy natomiast korzystają z usług pośredników.

W zakresie ilości i wartości transakcji gruntów pod budownictwo wielorodzinne, na podstawie danych mrn.pl średnia roczna ilość transakcji w tym okresie oszacowana została na 136 transakcji, a średnia wielkość obrotu – na 398,3 mln zł.

TRANSAKcje W KRAKOWIE, W LATACH 2013-2018	ŚREDNIA ROCZNA ILOŚĆ TRANSAKcji	ŚREDNIA ROCZNA WARTOŚĆ TRANSAKcji [MLN ZŁ]
Transakcje gruntów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne (średnio w latach 2015 – 2017, mrn.pl)	136	398,3 mln zł
Transakcje lokali mieszkalnych – rynek pierwotny (średnia w latach 2015-2017, GUS)	7009 (średnio 65% wszystkich transakcji lokali)	2 385 mln zł (średnio 66% wartości wszystkich sprzedanych lokali mieszkalnych)

Łączne przychody firm z sektora obsługi rynku nieruchomości i usług prawnych dla rynku nieruchomości można szacować średnio na 32,7 mln zł.



Rys.8. Przychody firm z sektora obsługi rynku nieruchomości i usług prawnych dla rynku nieruchomości z działalności firm deweloperskich. Analiza mrn.pl na podstawie danych GUS i mrn.pl.

■ ZNACZENIE DEWELOPERSKIEGO RYNKU MIESZKANIOWEGO DLA BRANŻY BUDOWLANEJ W KRAKOWIE

Według danych GUS, 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.9. Przychody firm z sektora produkcji budowlano – montażowej w Krakowie. Dane GUS.

Aby oszacować znaczenie budownictwa mieszkaniowego deweloperskiego można posłużyć się danymi dotyczącymi budowy budynków publikowanymi przez GUS.

W analizowanym okresie, budynki mieszkaniowe wielorodzinne (o 3 i więcej mieszkaniach) wznoszone przez deweloperów, stanowiły pod względem kubatury średnio 48,6% wszystkich budynków, a pod względem powierzchni użytkowej – 51,3% wszystkich wybudowanych budynków.

RODZAJ BUDYNKU	JEDN.	2013	2014	2015	2016	2017
UDZIAŁ KUBATUROWY						
razem budynki mieszkalne, niemieszkalne i zbiorowego zamieszkania	m3	4 252 707	4 993 826	3 349 914	4 241 315	5 357 845
w tym budynki mieszkalne	m3	2 347 231	2 260 657	1 961 172	2 940 995	3 382 176
w tym budynki deweloperskie	m3	1 870 213	1 861 964	1 615 508	2 479 043	2 957 866
deweloperskie w całości	%	44,0%	37,3%	48,2%	58,4%	55,2%
średnio udział budynków deweloperskich	%	48,6%				
UDZIAŁ POWIERZCHNIOWY						
razem budynki mieszkalne, niemieszkalne i zbiorowego zamieszkania	m2	799 539	843 886	617 392	785 440	901 980
w tym budynki mieszkalne	m2	445 258	439 070	384 105	537 953	619 706
w tym budynki deweloperskie	m2	354 770	361 635	316 405	453 455	541 961
deweloperskie w całości	%	44,4%	42,9%	51,2%	57,7%	60,1%
średnio udział budynków deweloperskich	%	51,3%				

Podobny jest udział powierzchni budynków deweloperskich na które wydane zostały pozwolenia na budowę w analizowanym okresie – przy czym jest on nieco większy (średnio w badanym okresie 55,5%), ale z danych wynika że zwiększa się on w ostatnim okresie, co świadczy, że znaczenie budownictwa deweloperskiego będzie w najbliższych latach wzrastać.

RODZAJ BUDYNKU	JEDN.	2013	2014	2015	2016	2017
UDZIAŁ POWIERZCHNIOWY						
razem budynki mieszkalne, niemieszkalne i zb.zamieszkania	m2	860 856	761 325	800 145	860 895	1 232 355
w tym budynki mieszkalne	m2	520 325	422 939	522 405	600 268	878 463
w tym budynki deweloperskie	m2	441 910	350 129	438 438	505 256	763 886
deweloperskie w całości	%	51,3%	46,0%	54,8%	58,7%	62,0%
średnio udział budynków deweloperskich	%	55,5%				

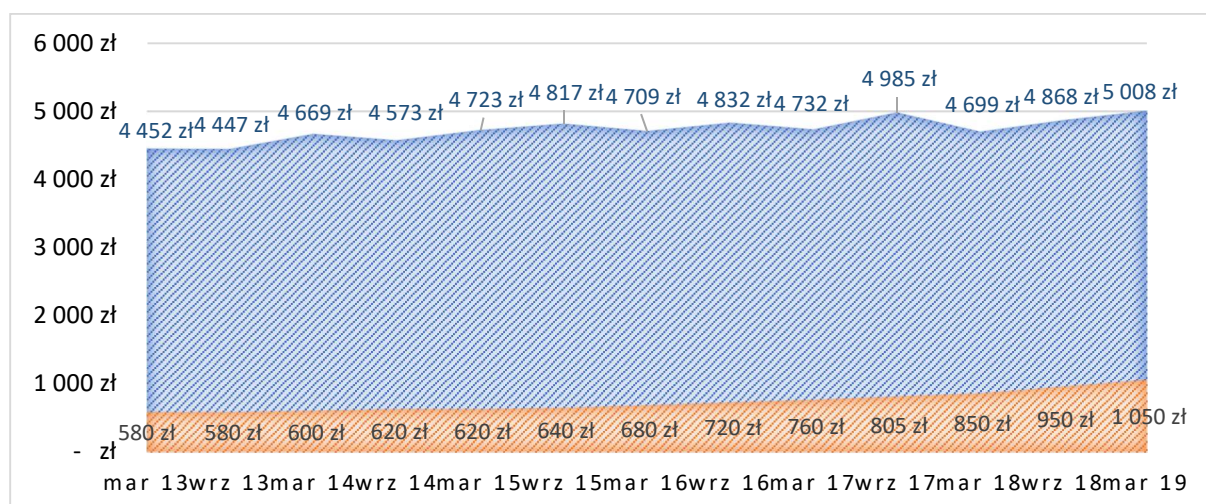
Pod kątem ilości budynków objętych wydanymi pozwoleniami na budowę udział ten sięga z kolei 37%.

Znacznie mniejszy jest udział ilości decyzji WZ na zabudowę wielorodzinną. W ogólnej liczbie wydanych decyzji WZ w Krakowie w latach 2013-2017 sięga on 21%.

RODZAJ DECYZJI	2013	2014	2015	2016	2017
	[szt.]	[szt.]	[szt.]	[szt.]	[szt.]
decyzje ULICP	340	458	496	446	531
decyzje WZ ogółem w tym:	1 950	2 116	1 936	1 718	1 478
decyzje WZ dla bud. MW	356	493	450	426	203
decyzje WZ dla bud MJ	743	902	747	677	727
decyzje WZ dla bud. U	191	426	322	286	336
decyzje WZ inna zab.	660	295	417	329	212
% udział MW	18%	23%	23%	25%	14%

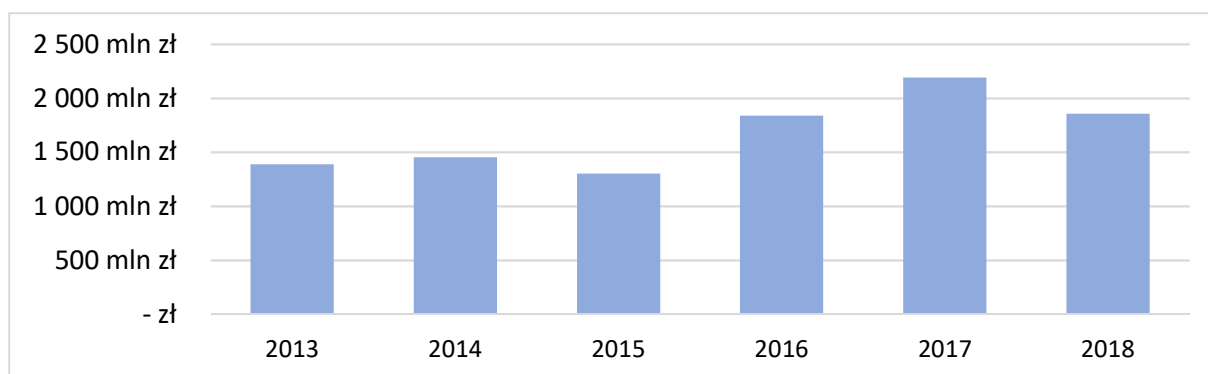
Według przedstawionych danych dotyczących budynków oddanych do użytkowania, udział budownictwa deweloperskiego w budownictwie kubaturowym w latach 2013-2017 w Krakowie można szacować średnio na ok. 50%.

Koszty budowy mieszkań deweloperskich raportowane są przez deweloperów i doszacowywane przez Urzędy Wojewódzkie. Według danych z lat 2013 – 2018 wynosiły one od w Krakowie 4.450 zł/m² do 5.008 zł/m². W koszcie wytworzenia 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania mieści się także koszt gruntu, oszacowany na podstawie danych mrn.pl, kształtujący się na poziomie 13-20% kosztów budowy (należy zwrócić uwagę na naturalne przesunięcie pomiędzy poziomem kosztów gruntu i robót budowlanych – grunt nabywany jest w okresie ok 2-3 lata wcześniejszym niż ponoszone są koszty budowy).



Rys.10. Koszty budowy mieszkań w Krakowie i udział wartości gruntu w koszcie 1m². Dane GUS i mrn.pl.

Zgodnie z przeprowadzoną na bazie tych danych analizą, przychody branży budowlanej od firm deweloperskich wynosiły w Krakowie, w latach 2013 – 2018 średnio 1,673 mld zł rocznie. W analizowanym okresie 2013-2018 było to łącznie ponad **10 mld zł (!)**.

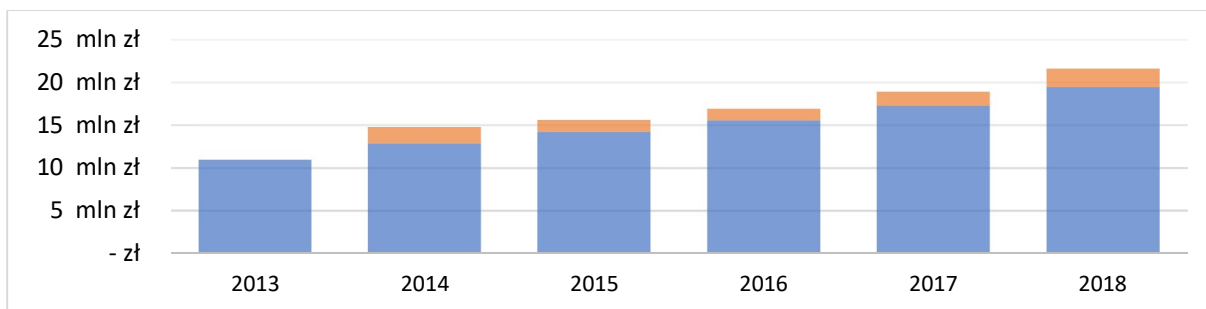


Rys.11. Przychody branży budowlano-montażowej z realizacji budynków mieszkalnych deweloperskich w Krakowie, w latach 2013-2018. Analiza mrn.pl na podstawie danych GUS i mrn.pl.

■ PRZYCHODY BUDŻETOWE KRAKOWA Z PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI ZA MIESZKANIA WYBUDOWANE PRZEZ DEWELOPERÓW

Zgodnie z prezentowanymi wcześniej danymi, obecnie już ok 26% zasobu mieszkaniowego w Krakowie to mieszkania wybudowane przez deweloperów od 1995 r. Co roku mieszkania te przynoszą wpływy z podatku od nieruchomości. Co roku wpływy te są większe – nie tylko ze względu na wzrost stawki podatku, ale także ze względu na oddawane co roku do użytkowania nowe mieszkania – w latach 2013-2018 powierzchni mieszkań oddawanych do użytkowania przez deweloperów wynosiła średnio 417174m². Zgodnie z obecnymi wymogami, na każde mieszkanie przypada przeciętnie 1,2 miejsca postojowego (naziemne, lub w garażu podziemnym). Powierzchnia garaży jako odrębnych lokali opodatkowana jest wyższą stawką podatku od nieruchomości. Wpływy z podatku od nieruchomości za powierzchnię użytkową mieszkań i powierzchnię użytkową garaży wybudowanych przez deweloperów od 1995 r. wynosiły w latach 2013 – 2018 szacunkowo od 10,94 mln zł do 19,41 mln zł. Łącznie przez okres analizowanych sześciu lat była to kwota 90,14 mln zł. Można przy tym dodać, że już ponad 1,25 mln m² nowoczesnych powierzchni biurowych wybudowanych przez deweloperów biurowych, przy obecnych stawkach podatku od nieruchomości dodatkowo generuje roczne wpływy do budżetu miasta Krakowa z tytułu tego podatku na poziomie 28,9 mln zł. W latach 2013 – 2018 deweloperzy oddawali w Krakowie do użytkowania rocznie od 40 tys m² (w 2013 r.) do 180 tys m² (w 2017 r.) nowoczesnej powierzchni biurowej – średnio było to ok 120 tys. m²., a więc wpływy z podatku od nieruchomości wzrastały z tego tytułu o ok. 2,8 mln zł rocznie.

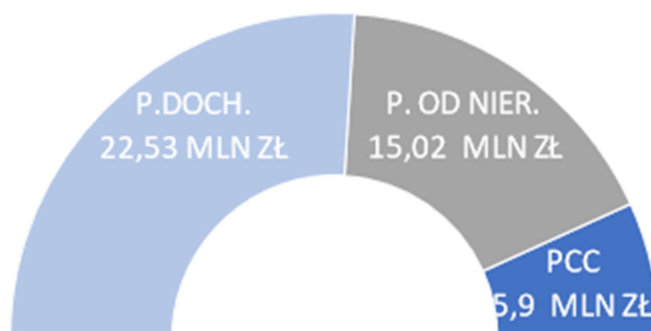
LATA	1995-2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
PU nowych mieszkań deweloperskich [m2]	3 099 145	354 770	361 635	316 405	453 455	541 961	474 820
Stawka podatku od nieruchomości – mieszkania	-	0,70 zł	0,74 zł	0,74 zł	0,75 zł	0,75 zł	0,77 zł
Stawka podatku od nieruchomości – garaże	-	7,20 zł	7,73 zł	7,73 zł	7,68 zł	7,62 zł	7,77 zł
Razem podatek od nieruchomości [mln zł]	-	10,94	12,84	14,20	15,54	17,21	19,41



Rys.12. Przychody Miasta Krakowa z podatku od nieruchomości za mieszkania i garaże wybudowane przez deweloperów, za lata 2013-2018 . Analiza mrn.pl na podstawie danych GUS i mrn.pl.

■ ŁĄCZNE PRZYCHODY MIASTA KRAKOWA Z PODATKÓW PŁACONYCH PRZEZ DEWELOPERÓW MIESZKANIOWYCH W LATACH 2013-2018

Zgodnie z prezentowanymi wcześniej danymi w Krakowie zawieranych było w analizowanym okresie rocznie ok. 136 transakcji gruntów pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne za łączną kwotę ponad 398 mln zł. Na podstawie bazy danych mrn.pl transakcje te zostały przeanalizowane pod kątem ich opodatkowania. 53% tych transakcji, ale pod kątem wartości 80,04% obrotu podlegało opodatkowaniu podatkiem PCC. W pozostałych transakcjach występował VAT. Łącznie wpływy z podatku PCC w analizowanym okresie wyniosły rocznie średnio ok. 5,9 mln zł. Szacowane średnie wpływy z podatku od nieruchomości w tym okresie wyniosły 15,02 mln zł rocznie. Szacowane przez mrn.pl wpływy z podatku dochodowego od deweloperów (na poziomie 39,34% + 10,25% wpływów z podatku dochodowego od osób fizycznych i 6,71% + 1,40% wpływów z podatku dochodowego od osób prawnych) przy 64,2% udziale lokalnych firm deweloperskich w łącznej ilości wybudowanych przez deweloperów mieszkań, wyniosły w analizowanym okresie 2013-2018 ok. 22,53 mln zł średnio rocznie. Łączne wpływy do budżetu Krakowa wyniosły średnio rocznie ok. 43,45 mln zł. W całym analizowanym okresie szacowany poziom przychodów podatkowych generowanych przez firmy deweloperskie do budżetu Miasta Krakowa wyniósł 260,7 mln zł.



Rys.13. Średnie roczne przychody podatkowe Miasta Krakowa z podatku od nieruchomości, PCC i podatku dochodowego od firm deweloperskich, za lata 2013-2018 . Analiza mrn.pl na podstawie danych GUS i mrn.pl.

■ NAKŁADY DEWELOPERÓW MIESZKANIOWYCH NA BUDOWĘ DRÓG W LATACH 2013-2018

W ramach ankiety przeprowadzonej wśród firm deweloperskich badane były m.in. nakłady poszczególnych firm na budowę i remonty dróg publicznych, oraz wysokości opłat za zajęcie pasa drogowego. Zgodnie z informacją podanymi we wstępnej części raportu, badanie objęło deweloperów, którzy oddali do użytkowania w badanym okresie ok 20% mieszkań przeznaczonych na sprzedaż i wynajem wybudowanych w latach 2013-2018. Łączne nakłady poniesione przez badane firmy na budowę dróg w analizowanym okresie wyniosły 52,55 mln zł. Kwota nakładów na remonty dróg publicznych wyniosła 6,52 mln zł, a opłaty za zajęcie pasa drogowego 0,86 mln zł. Wyniki badania ekstrapolowane były na całość rynku deweloperskiego. Uwzględniony przy tym został unikalny charakter niektórych inwestycji, nietypowych na rynku. Przeprowadzona analiza wskazuje, że w skali całego rynku deweloperzy mieszkaniowi w Krakowie, w analizowanym okresie 2013-2018 ponieśli nakłady na budowę i remonty dróg publicznych w łącznej kwocie ponad 124,85 mln zł, to jest średnio rocznie w wysokości 20,81 mln zł.

ROK	WYDATKI DEWELOPERÓW		
	BUDOWA DRÓG	REMONTY DRÓG	OPŁATY – ZAJĘCIE PASA DR.
2013	2,497 MLN ZŁ	3,468 MLN ZŁ	0,386 MLN ZŁ
2014	9,861 MLN ZŁ	8,177 MLN ZŁ	0,177 MLN ZŁ
2015	10,726 MLN ZŁ	1,863 MLN ZŁ	0,076 MLN ZŁ
2016	45,655 MLN ZŁ	1 266 MLN ZŁ	0,360 MLN ZŁ
2017	7,142 MLN ZŁ	2, 419 MLN ZŁ	1,867 MLN ZŁ
2018	14,241 MLN ZŁ	13, 512 MLN ZŁ	1,157 MLN ZŁ
RAZEM	90,123 MLN ZŁ	30,705 MLN ZŁ	4,023 MLN ZŁ

Dane te można odnieść do wydatków miasta Krakowa na budowę i rozbudowę dróg publicznych przewidzianych w budżecie na 2018 r.:

NAZWA ZADANIA	OGÓŁEM	W TYM ŚR. WŁASNE GMINY/POWIATU
Budowa Trasy Zwierzynieckiej i Pychowickiej	2 000 000 zł	2 000 000 zł
Rozbudowa ul. Igołomskiej	70 926 847 zł	15 626 550 zł
Rozbudowa ul. Kocmyrzowskiej	3 000 000 zł	3 000 000 zł
Rozbudowa al. 29 Listopada	22 176 055 zł	5 724 904 zł
Budowa ul. Iwaszki	984 000 zł	984 000 zł
Budowa ul. Krzyżańskiego	5 002 502 zł	2 727 094 zł
Rozbudowa ul. Myślenickiej	18 407 212 zł	3 500 000z zł
Rozbudowa ul. Łokietka	500 000 zł	500 000 zł
RAZEM	122 996 616 zł	34 062 548 zł

Dla porównania – w budżecie Krakowa na 2019 rok przewidzianych jest 7 inwestycji na łączną kwotę 155 321 848 zł, w tym 61 667 155 zł ze środków własnych miasta Krakowa (gminy lub powiatu). Jak widać wydatki deweloperów mieszkaniowych na budowę, przebudowę i remonty dróg publicznych mają zbliżoną skalę do wydatków ponoszonych na budowę i rozbudowę dróg publicznych przez Miasto Kraków.

■ NAKŁADY DEWELOPERÓW MIESZKANIOWYCH NA BUDOWĘ I PRZEBUDOWĘ SIECI C.O. W LATACH 2013-2018

W ramach audytu opisanego w niniejszym raporcie w ramach przeprowadzonej ankiety zbadane zostały wydatki deweloperów na budowę i przebudowę sieci c.o. Łącznie, wydatki ankietowanych deweloperów w latach 2013-2018 na ten cel wyniosły 1,73 mln zł. W skali całego rynku deweloperskiego nakłady te ekstrapolowane są do kwoty 8,14 mln zł. Wbrew teorii, przyłączenia budowanych budynków do sieci c.o. nie są więc dla deweloperów darmowe.

Równocześnie w ramach audytu pozyskana została z MPEC Kraków S.A. dane dotyczące nakładów na budowę i rozbudowę sieci c.o. Zgodnie z przekazanymi mrn.pl danymi MPEC Kraków S.A. w latach 2013-2018 poniósł nakłady na budowę sieci c.o. w wysokości 208,94 mln zł, z tego 115,00 mln zł na budowę sieci do nowych budynków deweloperskich (łącznie 640 punktów adresowych). Średnio poziom współfinansowania tych sieci przez deweloperów wyniósł więc 7,1%.

ROK	RAZEM WYDATKI MPEC NA BUDOWĘ SIECI	IŁOŚĆ PODPISANYCH UMÓW	KOSZTY INWESTYCJI "DEWELOPERSKICH" MPEC	NAKŁADY DEWELOPERÓW (ŚREDNIO ROCZNIE W LATACH 2013-2018)
2013	13 324 000 zł	66	11 262 720 zł	462 243 zł
2014	29 790 000 zł	79	17 197 400 zł	1 176 575 zł
2015	39 182 000 zł	120	20 984 960 zł	91 029 zł
2016	31 414 000 zł	107	19 781 280 zł	376 504 zł
2017	42 757 000 zł	126	20 682 438 zł	3 691 401 zł
2018	52 474 000 zł	134	25 089 760 zł	2 337 888 zł
RAZEM:	208 941 000 zł	632	114 998 558 zł	8 135 641 zł

■ NAKŁADY DEWELOPERÓW MIESZKANIOWYCH NA BUDOWĘ I PRZEBUDOWĘ SIECI WOD-KAN W LATACH 2013-2018

W ramach audytu opisanego w niniejszym raporcie w ramach przeprowadzonej ankiety zbadane zostały także wydatki deweloperów na budowę i przebudowę sieci wod-kan. Teoretycznie budowa sieci, sprzedawanej później na rzecz MPWiK S.A., powinna być dla deweloperów bezkosztowa. W praktyce okazuje się, że cenniki stosowane przez MPWiK S.A. do rozliczeń, powodują, że deweloperzy sprzedają wybudowane odcinki sieci za ceny niższe od kosztów ich budowy. Łącznie, wydatki ankietowanych deweloperów w latach 2013-2018 na budowę sieci wod-kan wyniosły 12,35 mln zł, a przychody ze sprzedaży ich na rzecz MPWiK S.A. – 6,65 mln zł. Okazuje się, że faktycznie deweloperzy współfinansują budowę sieci w około 46%. W skali całego rynku deweloperskiego kwota faktycznego współfinansowania budowy sieci c.o. przez deweloperów w latach 2013-2018 ekstrapolowana jest do kwoty 30,39 mln zł. W tym przypadku, podobnie jak w przypadku sieci c.o., wbrew teorii, przyłączenia budowanych budynków do sieci nie są więc dla deweloperów darmowe.

Równocześnie w ramach audytu pozyskana została z MPWiK Kraków S.A. dane dotyczące nakładów na budowę sieci: łączna kwota wydana na ten cel przez MPWiK w latach 2013-2018 wyniosła 528,53 mln zł, w tym wydatki na nabycie sieci od inwestorów prywatnych – 124,24 mln zł. Odnosząc te dane do danych wynikających z badania ankietowego, można stwierdzić, że koszty ponoszone przez

deweloperów mieszkaniowych na budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wod-kan w latach 2013-2018 stanowiły 7% wszystkich wydatków MPWiK na te cele, a faktyczny poziom współfinansowania budowy sieci wyniósł 47%.

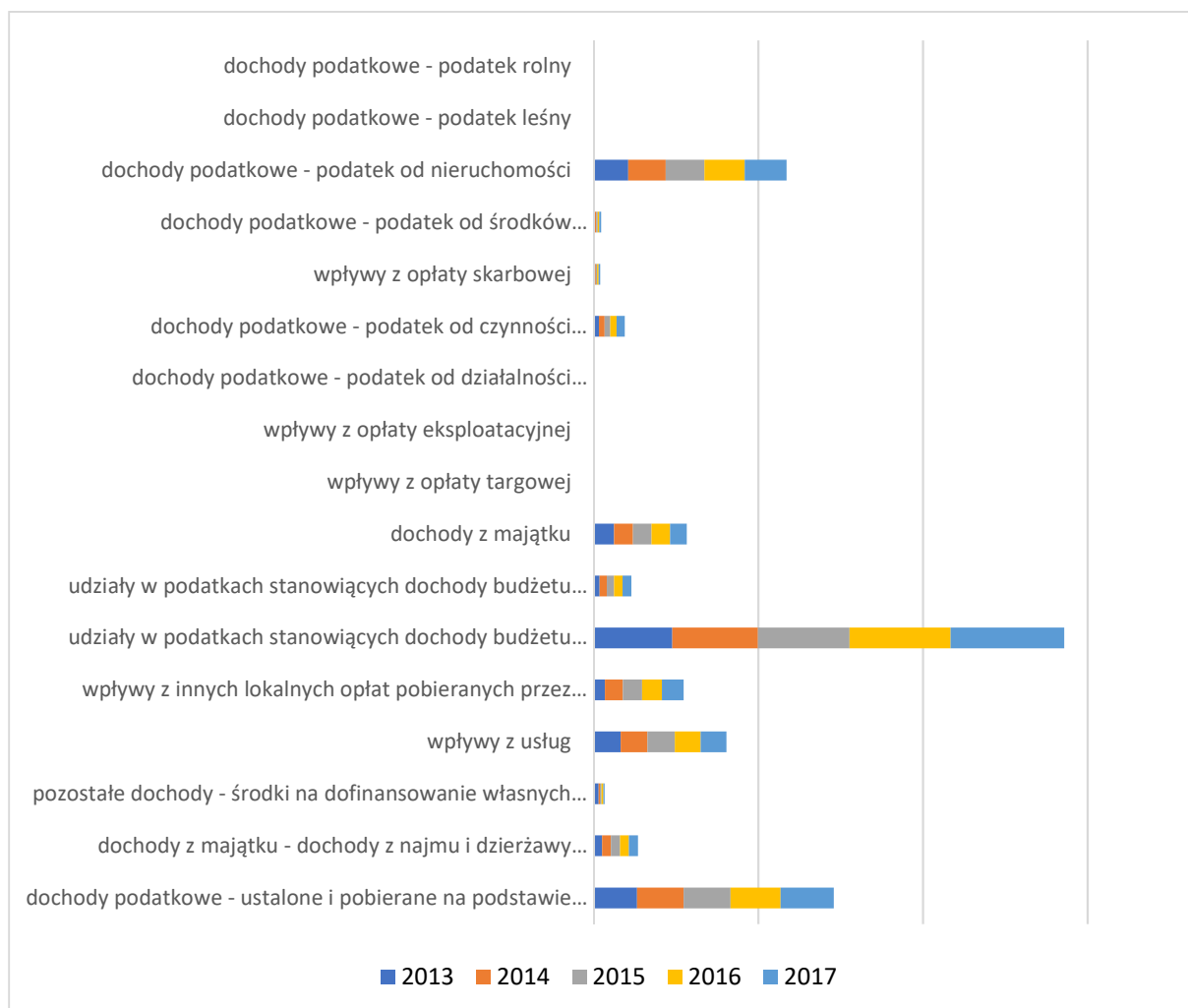
ROK	NAKŁADY DEWELOPERÓW	SPRZEDAŻ NA RZECZ MPWiK	RÓŻNICA	WSPÓŁFINANSOWANIE
2013	8 078 701 zł	2 712 675 zł	5 366 026 zł	66%
2014	5 840 734 zł	4 961 929 zł	878 806 zł	15%
2015	7 566 135 zł	4 833 140 zł	2 732 994 zł	36%
2016	15 222 995 zł	9 158 624 zł	6 064 371 zł	40%
2017	19 255 078 zł	7 018 271 zł	12 236 807 zł	64%
2018	9 441 895 zł	5 884 283 zł	3 557 613 zł	38%
RAZEM	65 405 539 zł	34 568 922 zł	30 836 617 zł	47%

ROK	WYDATKI MPWiK NA BUDOWĘ	W TYM NABYCIE OD INWESTORÓW	UDZIAŁ DEWELOPERÓW
2013	77 750 050 zł	14 984 430 zł	7%
2014	97 951 580 zł	19 515 370 zł	1%
2015	138 797 290 zł	20 709 490 zł	2%
2016	58 965 900 zł	25 636 730 zł	10%
2017	73 021 110 zł	24 962 860 zł	17%
2018	82 043 410 zł	18 430 410 zł	4%
RAZEM	528 529 340 zł	124 239 290 zł	6%

■ NIEDOCENIANE EFEKTY BUDOWY MIESZKAŃ W KRAKOWIE

Niniejszy audyt nie jest pracą, mającą wskazać wszelkie aspekty związane z efektami działalności deweloperów mieszkaniowych. Należy jednak zauważyć jeden z podstawowych efektów rozwoju miasta, rozwoju, który w największym stopniu jest efektem działalności deweloperów mieszkaniowych. Rozwój miasta i budowa mieszkań w granicach administracyjnych miasta, w przypadku Krakowa jest jednym z czynników podtrzymujących wzrost ilości mieszkańców. Należy zwrócić uwagę, że podstawowym źródłem przychodów własnych gminy jest udział w podatku dochodowym od osób fizycznych (dla Krakowa, za lata 2013 – 2017 wpływy z podatku dochodowego sięgają łącznie ok. 5,7 mld zł). W Krakowie, zgodnie z przedstawionymi danymi dotyczącymi zasobu mieszkaniowego ok 26% całego zasobu stanowią mieszkania wybudowane przez deweloperów. Można szacować, że co najmniej 26% podatników podatku dochodowego od osób fizycznych mieszka w tych mieszkaniach, a więc de facto – to deweloperzy zatrzymali ich, bądź też przyciągnęli do Krakowa. Tego

efektu rozwoju i rozbudowy miasta nie sposób pomijać analizując wpływ deweloperów na gospodarkę lokalną i na poziom przychodów budżetowych miasta.



Rys.14. Przychody budżetu Krakowa za lata 2013-2017 . Analiza mrn.pl na podstawie danych GUS i mrn.pl.