



Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

II KW. 2015 NA RYNKU PIERWOTNYM MIESZKAŃ PRZEGRZANIE RYNKU, CZAS NA WYPRZEDAŻE

PIOTR KROCHMAL

Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl jest zespołem analityków i doradców z uprawnieniami rzeczoznawców majątkowych, prowadzących od kilku już lat systematyczne badania rynkowe i wykonujących usługi konsultingowe dotyczące rynku nieruchomości głównie na terenie Małopolski, Dolnego i Górnego Śląska oraz Warszawy, ale też w innych regionach kraju.

Kraków, wrzesień 2015

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

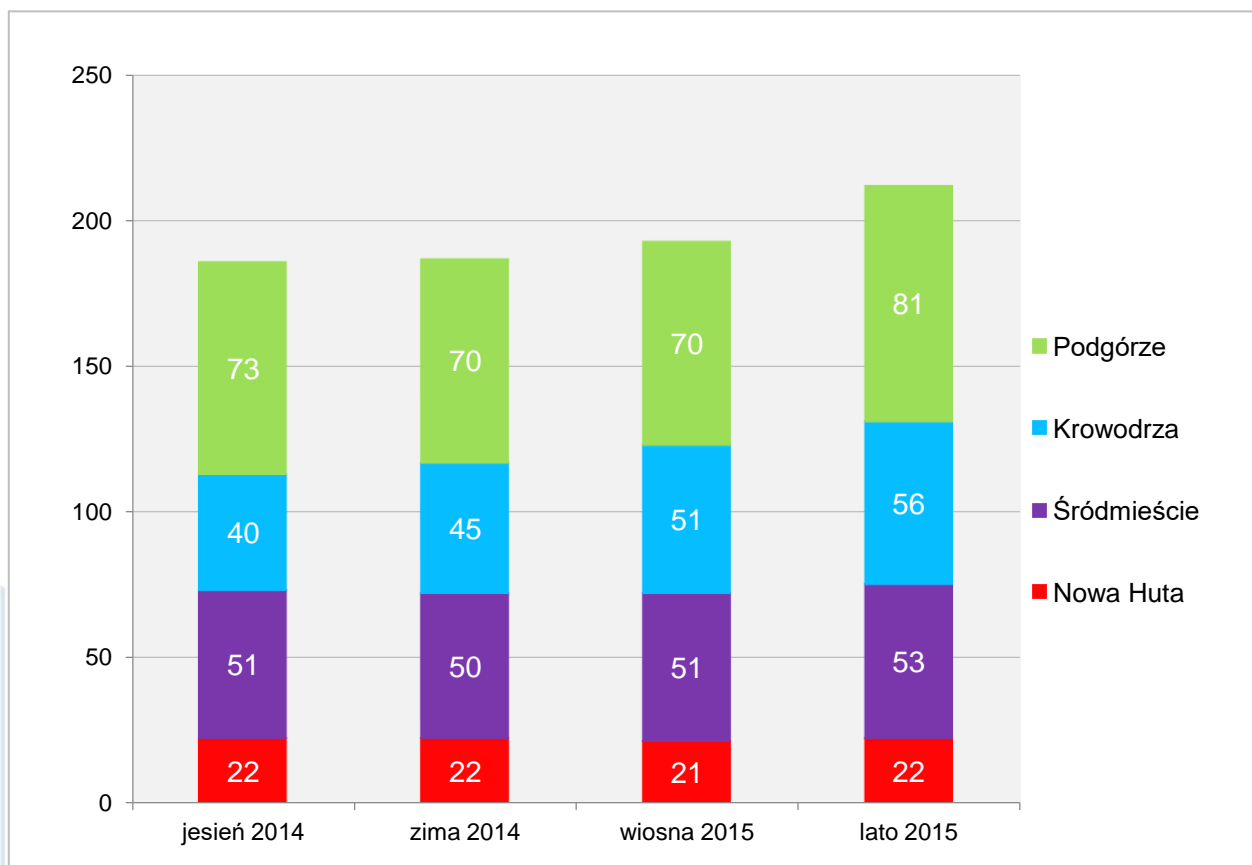
W I połowie 2015 r. na krakowski rynek weszło 53 inwestycje wielomieszkaniowe. W okresie ostatnich 5-ciu lat tylko okres tzw. „cudu statystycznego” (przed wejściem w życie ustawy deweloperskiej) był bardziej obfity, jednak sztucznie wywołany. Obecnie nic podobnego nie stymuluje rynku, więc możemy to uznać za bezpretensjonalny rekord ostatniej 5-cio latki na krakowskim rynku deweloperskim.

Niewątpliwie przyczyniła się do tego zeszłoroczna, rekordowa sprzedaż mieszkań, która rozbudziła apetyty na kolejne realizacje. Ale rekordy się kiedyś kończą, i dane o tegorocznej sprzedaży najwyraźniej pokazują, że wynik z poprzedniego roku nie będzie pobity, choć sprzedaż jest na stosunkowo dobrym poziomie i o zapaści, póki co nie ma mowy. Nie rekompensuje to jednak rekordowego napływu mieszkań dość szybko powiększających nawis podaży, który osiągnął już poziom wymuszający bezwzględną konkurencję. Stąd festiwal promocji jaki przewija się w reklamach jest bardzo bogaty. Jednocześnie jest w czym wybierać i wreszcie można głębiej ponegocjować, bo dość długi czas ceny stały w miejscu jak zamurwane.

Na rynku już wcześniej było ciasno, bo 2014 r. dostarczył na krakowski rynek blisko 9 tys. mieszkań i tylko dzięki rekordowej sprzedaży udało się wchłonąć tak dużą liczbę lokali bez perturbacji jakie mogły wystąpić przy takim „zalaniu” rynku nowymi projektami. Nadal funkcjonuje większość czynników, które spowodowały rekordową sprzedaż mieszkań w 2014 r. Stopy procentowe są ciągle niskie, ceny mieszkań utrzymują się na najniższym w okresie ostatnich kilku lat poziomie, oferta programu MdM jest na krakowskim rynku coraz bogatsza. Jednak w stosunku do ubiegłego roku podniósł się o 5% wkład własny, przy nabywaniu nieruchomości na kredyt i obecnie wynosi 10% wartości mieszkania, ale ta wielkość nie jest jeszcze silnym ograniczeniem. Banki od lat wymagały podobnego udziału własnego do zaproponowania korzystnych warunków kredytowych, stąd większość nabywców musiała je spełnić, a liczba tych którzy zadłużali się na więcej niż 90 % ceny była znikoma.

Obecnie na obszarze miasta znajduje się 212 inwestycji, aż o 19 więcej niż przed kwartałem.

Ilość inwestycji będących w sprzedaży na obszarze miasta



To już jest ilość, która powinna odcisnąć się na rynku w nadchodzącym okresie obniżkami cen. Historycznie dotychczas tak się to kończyło przy tym poziomie oferty. Jest to wyraźne czerwone światło dla nowych projektów. Tak konkurencyjny rynek powinien zahamować dopływ nowych inwestycji, bo ogromna większość firm będzie skupiona na sprzedaży aktualnej oferty. Ceny są już mocno zdeprecjonowane, a obniżanie ich zaszkodzi rentowności obecnych projektów. Ale póki co, poziom sprzedaży nie odbiega od średniorocznej z ostatnich lat, a więc klienci są, trzeba tylko o nich mocniej niż zwykle walczyć. Segment średni był w ostatnim roku największym beneficjentem niskich stóp procentowych. To głównie w ten segment inwestowali rezygnujący z lokat i ta tendencja się nadal utrzymuje. Duży wpływ na najbliższe kwartały będą miały czynniki psychologiczne. Rok 2015 jest rokiem wyborczym, więc na pewno nie pojawią się negatywne sygnały z rynku pracy, bo rządzący nie mogą sobie na to pozwolić.

We wszystkich jednostkach obszaru metropolitalnego liczba inwestycji które ten obszar zasilily była większa od ilości sprzedanych inwestycji. Największy bezwzględny przyrost ilościowy nastąpił w Podgórzu, aż o 11 inwestycji, co stanowi wzrost o 15% w stosunku do ubiegłego kwartału.

W całym obszarze metropolitalnym miasta jest obecnie 235 inwestycji, o ponad 11% więcej niż przed kwartałem.

Dalsza część raportu w wersji komercyjnej, w której można znaleźć:

- wykaz inwestycji mieszkaniowych w obszarze metropolitalnym miasta Krakowa
- aktualne średnie ceny na wszystkich inwestycjach w Krakowie i w jego obszarze metropolitalnym
- zagregowane dane dotyczące aktualnego i historycznego poziomu oferty z ostatnich 2 lat
- bieżący oraz historyczny poziom sprzedaży mieszkań w ujęciu kwartalnym
- strukturę średnich cen na poszczególnych obszarach miasta w ujęciu kwartalnym
- procentowy rozkład inwestycji w poszczególnych przedziałach cenowych
- dynamikę zmian ilościowych inwestycji mieszkaniowych
- trend cenowy dla rynku pierwotnego

Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości poleca kwortalne raporty odzwierciedlające sytuację na krakowskim rynku deweloperskim budownictwa wielomieszkaniowego.

Koszt raportu: 500 zł + VAT

Zamówienia prosimy przesyłać na adres e-mail: mrn@mrn.pl lub faks. (12) 378-31-29

W razie pytań zapraszamy do kontaktu tel. (12) 378-31-30