



Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

III KWARTAŁ 2015 NA RYNKU MIESZKANIOWYM KUMULACJA OFERTY

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, styczeń 2016

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

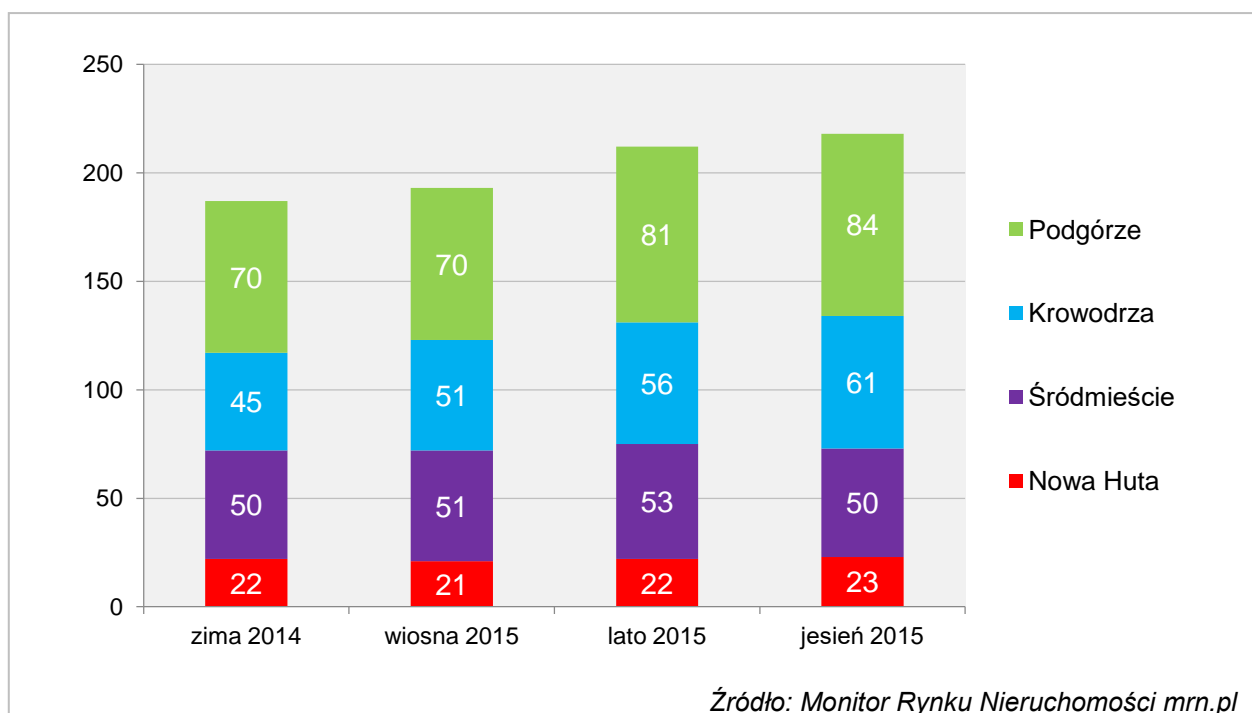
Oddział w Warszawie:
02-123 Warszawa, ul. Korotyńskiego 23/8
tel. +48 22 378 12 67
+48 501 192 142
e-mail: warszawa@mrn.pl

Po rekordowych dwu pierwszych kwartałach 2015 r., kiedy na krakowski rynek weszło łącznie 53 inwestycje wielomieszkaniowe, III kwartał wyraźnie od nich odstaje. Zanotowano wejście o ok. 30% mniej inwestycji niż średnia z pierwszych dwu kwartałów i jest już mało prawdopodobne aby ten rok był rekordowy w ilości rozpoczętych inwestycji wielorodzinnych. To ochłodzenie było konieczne dla stabilności rynku, gdyż pompowanie kolejnych inwestycji, przy tak dużej nadpodaży, mogłoby się dla niego źle skończyć. Deweloperzy od kilku kwartałów dostarczali więcej mieszkań niż rynek mógł wchłonąć, mimo całkiem dobrej sprzedaży. Nawis podaży osiągnął już poziom zenitu, wymuszający bezwzględną konkurencję. Stąd festiwal promocji jaki przewija się w reklamach jest bardzo bogaty. 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 „zalanu” 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.

Dane o tegorocznej sprzedaży pokazują, że może być ona równie udana jak w poprzednim, rekordowym jak na krakowski rynek, 2014 roku. Mimo wyraźnie mniejszej ilości wprowadzonych inwestycji w III kwartle br, ich globalna ilość na rynku wzrosła, gdyż nie udało się ich skompensować sprzedażą tych które na rynku się znajdowały.

Obecnie na obszarze miasta znajduje się 218 inwestycji, o 6 więcej niż przed kwartałem.

Ilość inwestycji będących w sprzedaży na obszarze miasta



To jest ilość, która może odciskać się na rynku w nadchodzącym okresie obniżkami cen. Niekoniecznie bezpośrednio, ale pod pozorem świątecznych, czy noworocznych promocji, coraz większe partie mieszkań będą oferowane w atrakcyjniejszych niż dotychczas cenach. Przy tym poziomie oferty, tak to się kończyło dotychczas w historii krakowskiego rynku. Jest to też wyraźne czerwone światło dla nowych projektów. Tak konkurencyjny rynek powinien nadal hamować dopływ nowych inwestycji, bo ogromna większość firm jest skupiona na sprzedaży aktualnej oferty. Ceny są już w znacznej części zdeprecjonowane, a obniżanie ich zaszkodzi rentowności obecnych projektów.

Ale póki co klienci są, trzeba tylko o nich mocniej niż zwykle walczyć. Dobrym argumentem jest nadchodząca podwyżka o kolejne 5%, udziału własnego przy zakupie mieszkania, która wejdzie w życie od nowego roku. Pierwszy raz rynek może ją odczuć, gdyż dotychczasowe 5% i 10% nie miały żadnego negatywnego wpływu. 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. W programie MdM wyrównywała ją podstawowa dopłata. Po nowym roku 15% udział własny zacznie już oddziaływać na rynek. Na pewno jeszcze w niewielkim stopniu, ale zacznie być odczuwalny. Zdają sobie z tego sprawę nie tylko deweloperzy ale również banki, przygotowując rozwiązania, które będą łagodzić ten znaczący koszt początkowy zakupu mieszkania, np. przez dodatkowe ubezpieczenie brakującej kwoty wkładu własnego, oczywiście na tym zarabiając.

W większości jednostek obszaru metropolitalnego liczba inwestycji które ten obszar zasiliły była większa od ilości sprzedanych inwestycji. Największy bezwzględny przyrost ilościowy nastąpił w Krowodrzy, o 5 inwestycji, co stanowi wzrost o 8% w stosunku do ubiegłego kwartału. Jedynym obszarem na którym ilość inwestycji zmniejszyła się było Śródmieście. Warto odnotować rekordową ilość inwestycji wielomieszkaniowych na obszarach dotychczas mało eksploatowanych, czyli rejonach Nowej Huty i terenach podmiejskich. Łącznie jest tam 46 inwestycji, co stanowi 19% wszystkich na rynku.

W całym obszarze metropolitalnym miasta jest obecnie 241 inwestycji, o ponad 2% 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 kwartalne raporty odzwierciedlające sytuację na krakowskim rynku deweloperskim budownictwa wielomieszkaniowego.

Koszt raportu: 500 zł + VAT

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

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