



Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

IV KWARTAŁ 2015 NA RYNKU MIESZKANIOWYM

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, marzec 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

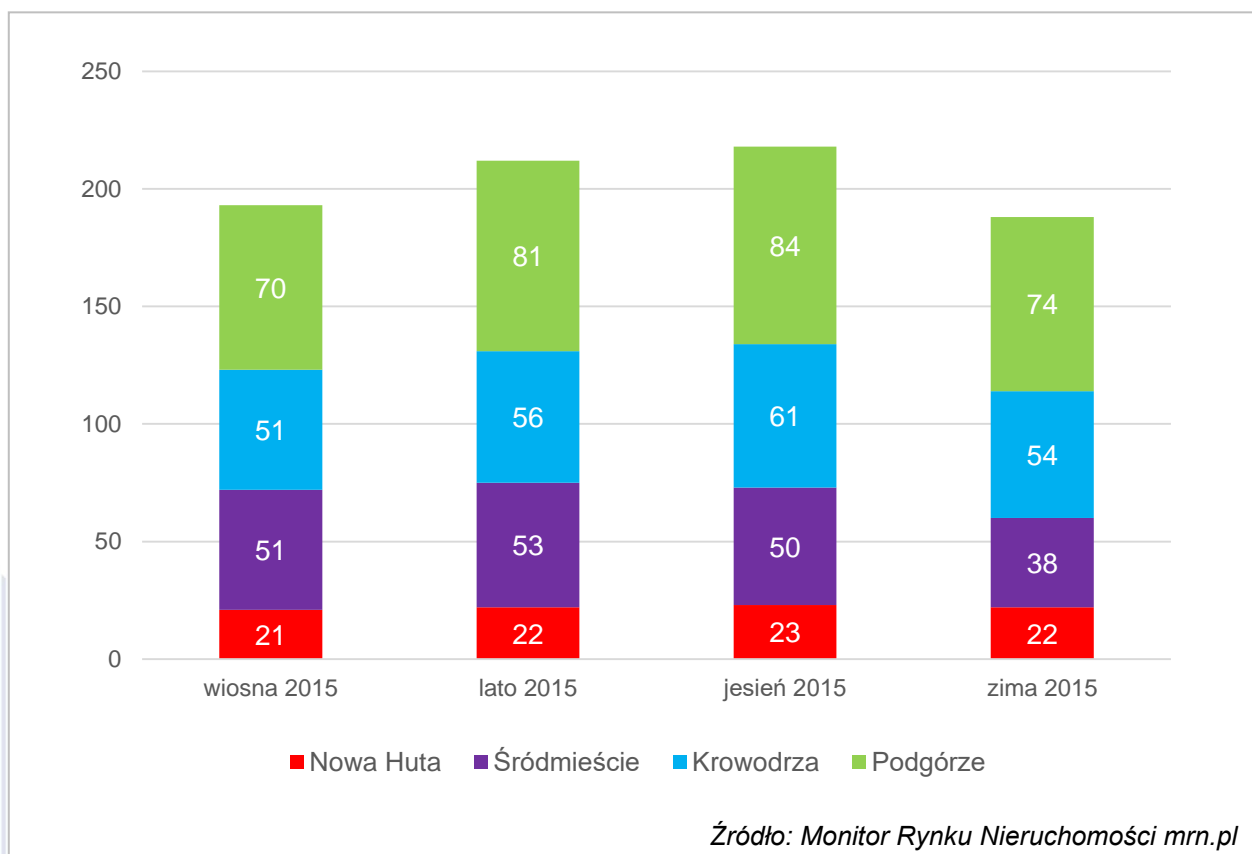
Oddział w Warszawie:
02-123 Warszawa, ul. Korotyńskiego 23/8
tel. +48 22 378 12 67
+48 501 192 142
e-mail: warszawa@mrn.pl

Szczyt boomu inwestycyjnego wydaje się być za nami. Deweloperzy ograniczyli w drugiej połowie 2015 r. zaangażowanie w nowe projekty. Było ich ilościowo 27% mniej niż w pierwszej połowie roku. To ochłodzenie zostało wymuszone ogromną nadpodażą, która w poprzednim kwartale zbliżyła się do 10 tys. mieszkań będących w ofercie. Stabilność rynku została zachwiana, a odbiło się to na cenach mieszkań. Jednak bardzo dobra sprzedaż z końca roku, zniwelowała spadki cen, i nie okazały się one problemem dla dobrego funkcjonowania firm deweloperskich. Bezwzględna konkurencja wywołana nawisem podażowym ostudziła głowy kolejnym inwestującym na rynku deweloperskim, choć ta mniejsza aktywność może też wynikać z miesięcy zimowych, w których z reguły rozpoczyna się mniej nowych inwestycji.

Ostatni kwartał 2015 r. był jednym z najlepszych w ostatnich latach pod względem ilości sprzedawanych mieszkań. Dzięki temu, przy mniejszym zaangażowaniu w nowe inwestycje, nawis podażowy znacznie się uszczuplił, powoli zmierzając w kierunku bezpiecznych dla rynku poziomów. Co było motorem dobrej koniunktury? Na pewno dla wielu katalizatorem okazał się 10% próg procentowy wkładu własnego, który w 2016 r. zwiększy się o 5%. Stopy procentowe nadal są czynnikiem stymulującym udzielanie kredytów, jednak powszechne podnoszenie marż doprowadziło do podniesienia kosztu kredytu, ale nadal nie jest on drogi, a w wielu bankach można było pod koniec roku dostać kredyt jeszcze na starych zasadach. Bogata oferta mieszkań w programie MdM też oddziałuje na rynek, zwłaszcza, że w tym roku było pewne, że środków z tego programu wystarczy dla wszystkich chętnych, bo w przyszłym roku o tej porze tych fuduszy zabraknie. Nadal silny był udział klientów nabywających mieszkania pod wynajem. Pod koniec 2015 r. doszedł jeszcze jeden czynnik, głębsze możliwości negocjacji cen, czyli pisząc wprost - obniżki cen na znacznej części inwestycji będących w sprzedaży. Deweloperzy również nie są pewni przyszłości, stąd często decydują się na znaczące rabaty aby upłynnić jak najwięcej w tych, póki co, dobrych dla nich czasach. To wszystko doprowadziło do znaczącej wyprzedazy.

Obecnie na obszarze miasta znajduje się 188 inwestycji, aż o 30 mniej niż przed kwartałem.

Ilość inwestycji będących w sprzedaży na obszarze miasta



A więc większość czynników powodujących dobrą sprzedaż pod koniec roku napędzała niepewność przed przyszłością: podniesieniem do 15% udziału własnego przy zaciąganiu kredytu od stycznia 2016, powszechnym podnoszeniem marż bankowych spowodowanych zapowiedziami opodatkowania banków, czy wyczerpaniem limitów w MdM, których nie wystarczy na cały nadchodzący okres pozostały do końca programu. Wreszcie brak konkretnych założeń polityki mieszkaniowej na nadchodzące lata, których nowa ekipa rządowa jeszcze nie przedstawiła. Nałożenie się na to niższych cen, też wywołane było m.in. obawą deweloperów przed nadchodzącym rokiem, bo przecież tak dobra passa nie może trwać wiecznie.....

Większość firm skupiła się zatem na sprzedaży aktualnej oferty z rezerwą podchodząc do kolejnych projektów. W większości jednostek obszaru metropolitalnego liczba inwestycji które ten obszar zasilily była mniejsza od ilości sprzedanych inwestycji. W ilościach bezwzględnych, najwięcej ubyło na obszarze Śródmieścia, bo 24%. W Krowodrzy i Podgórzu po 12%, a w Nowej Hucie o symboliczne 4%. Jedynym obszarem, na którym ilość inwestycji zwiększyła się o 17% były tereny podmiejskie. Te inwestycje należą jednak do najmniejszych, stąd są w niewielkim stopniu oddziaływujące na krakowski rynek.

W całym obszarze metropolitalnym miasta jest obecnie 215 inwestycji, o 11% mniej 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