



Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

III KWARTAŁ 2016 NA RYNKU MIESZKANIOWYM REKORDY W STANIE RÓWNOWAGI

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, październik 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

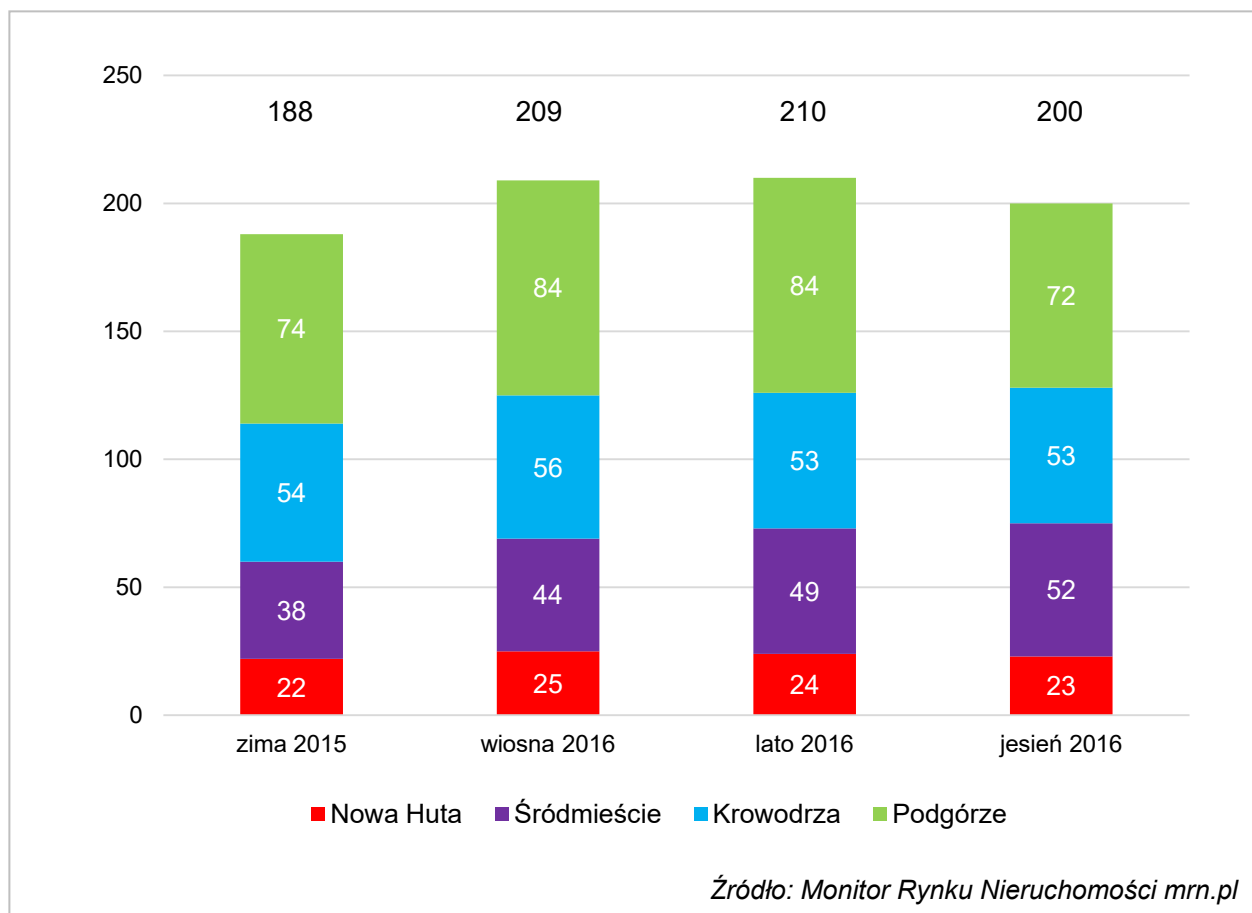
Oddział we Wrocławiu:
54-210 Wrocław, ul. Kwiska 5-7/9
tel. +48 71 72 34 852
+48 501 351 271
e-mail: wroclaw@mrn.pl

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

Wydawało się, że rekordy sprzedażowe na krakowskim rynku mieszkaniowym mamy już dawno za sobą, a jednak III kwartał br. daje nadzieję na kolejny rekord sprzedażowy, który może paść w mijającym roku. Rynek od początku 2014 r. nie zwalnia tempa, co wykreowało najdłuższy okres dobrej sprzedaży na krakowskim rynku od czasu hossy związanej z wejściem do UE. Dwa pierwsze kwartały tego roku były ponadprzeciętnie obfite w transakcje, ale to co wydarzyło się w III kwartale przeszło najśmielsze oczekiwania. Mimo okresu wakacyjnego, perturbacji związanych ze Światowymi Dniami Młodzieży, w tym kwartale sprzedano o 1/3 więcej mieszkań niż w poprzednim kwartale. Wydaje się, że tak dobra sprzedaż powinna doprowadzić do zmniejszenia nawisu podażowego w naszym mieście, ale do tego nie doszło. Boom inwestycyjny trwa w najlepsze i zaangażowanie inwestorów nadal nabiera rozmachu. Co prawda spadła nieznacznie ilość inwestycji na terenie miasta, ale za to wzrosła ilość oferowanych mieszkań, co świadczy tylko o zwiększającym się znaczeniu dużych projektów deweloperskich, które w ostatnim czasie zasiły rynek. Doprowadziło to do rekordowej podaży mieszkań o poziomie nie notowanym jeszcze nigdy na krakowskim rynku mieszkaniowym.

Obecnie na obszarze miasta znajduje się 200 inwestycji, o 5% mniej niż przed kwartałem.

Ilość inwestycji będących w sprzedaży na obszarze miasta



O dziwo, tak duża pula mieszkań w ofertach deweloperów nie zachwiała cenami mieszkań, które od dwu lat są praktycznie na tym samym poziomie. Bezwzględna konkurencja skupia się na razie na innych atrybutach sprzedawanych mieszkań, nie mając większego wpływu na poziom średnich cen. Rynkiem nie zachwiały także brak dostępności mieszkań w rządowym programie MdM, ani zapowiedź nowego programu Mieszkanie +, co świadczy o małym oddziaływaniu rządowych programów na obecny rynek mieszkań.

Kluczem dobrej sprzedaży są nadal niskie stopy procentowe, a podnoszone w ostatnim czasie marże bankowe nie są jeszcze na tyle duże aby mogły doprowadzić do dekonunktury na rynku kredytów. Nadal duży udział w zakupach stanowią transakcje gotówkowe, co wywołuje niskie oprocentowanie środków na lokalach, brak wiary w alternatywne instrumenty kapitałowe (np. giełda) oraz świadczy o starciu przed deprecjacją środków finansowych przy obecnej polityce rządu. To pozwala prognozować, że koniec roku będzie równie udany co ostatni kwartał, zwłaszcza że dodatkowym katalizatorem będzie podwyższenie obowiązkowego wkładu własnego do 20%, które zacznie obowiązywać przy zaciąganiu kredytów hipotecznych z początkiem 2017 r. Choć tak dobra passa nie może trwać wiecznie, to deweloperzy są optymistami. Chcą, dopuki się da, korzystać z dużego popytu na mieszkania i wprowadzają kolejne projekty na rynek.

W całym obszarze metropolitalnym liczba inwestycji które zasiliły rynek była mniejsza od ilości wyprzedanych inwestycji. Znaczący spadek (-14%) spadek inwestycji nastąpił w Podgórzu. Na obszarze Śródmieścia ilość inwestycji nieznacznie wzrosła (+6%). Na obszarze Krowodrzy i w terenach podmiejskich nowo wchodzące inwestycje wypełniały lukę po inwestycjach, które schodziły z rynku, a w Nowej Hucie jest obecnie jedna inwestycja mniej niż przed kwartałem.

W całym obszarze metropolitalnym miasta jest obecnie 230 inwestycji, o 10 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 kwortalne 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