

**Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości
mrn.pl**



MIESZKANIOWY RYNEK DEWELOPERSKI W KRAKOWIE

Jesień 2011

Piotr Krochmal

Kraków, listopad 2011

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
na obszarze Krakowa, Wrocławia, Warszawy oraz aglomeracji Śląskiej.

www.mrn.pl

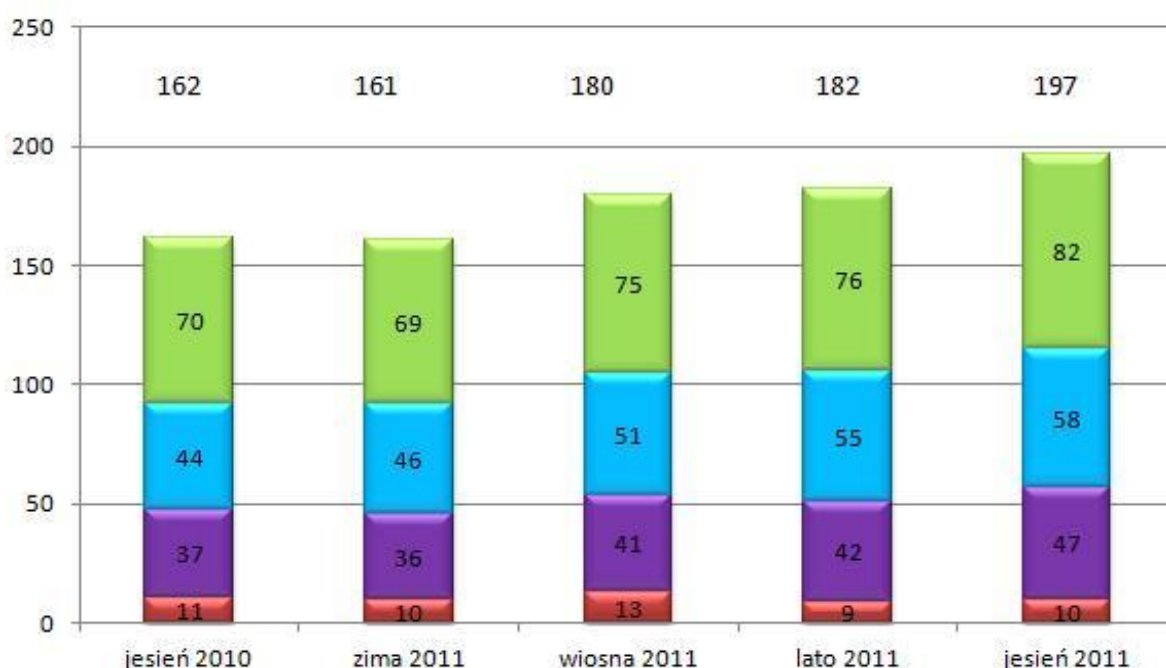
Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
31-261 Kraków, ul. Wybickiego 7c
tel. +48 12 378 31 30, fax +48 12 378 31 29
e-mail: zarzad@mrn.pl

Oddział we Wrocławiu:
54-210 Wrocław, ul. Kwiska 5-7/13
tel. +48 71 72 34 852, +48 501 351 271
e-mail: k.puterko@mrn.pl

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

Kolejny raz Kraków bije rekord w ilości inwestycji. Nie ma dzielnicy gdzie nie przybyłoby mieszkań na sprzedaż. Na koniec III kwartału zanotowano na obszarze miasta 197 wielorodzinnych inwestycji deweloperskich będących w sprzedaży. Aż 75 z nich trafiło na rynek w tym roku. Mimo że ilość wchodzących na rynek inwestycji spada od dwu kwartałów, to w ofercie deweloperów ich liczba rośnie, co doprowadziło do rekordowego wyniku w dotychczasowej historii krakowskiego rynku deweloperskiego. W ostatnich dwu latach druga połowa roku należała do kupujących, rosły słupki sprzedawanych mieszkań w stosunku do pierwszych dwu kwartałów. W tym roku ten trend został złamany. Od połowy roku spada tempo sprzedaży, a ilość mieszkań w ofercie rośnie. Ten kto porwał się na realizację więcej niż jednego budynku jednocześnie - mocno odczuje załamanie sprzedaży. Pozostali muszą również pogodzić się z dłuższym pozostaniem na rynku z obecną ofertą. Kryzys nadchodzi dużymi krokami. Już nikt nie wierzy w ożywienie. To klient zaczyna rozdawać karty na rynku. Kto w porę tego nie zrozumie, będzie miał problem z zamknięciem inwestycji.

Ilość inwestycji będących w sprzedaży na obszarze miasta



Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Poza ceną, przy tak dużej podaży ogromnym atutem jest lokalizacja. Ze 197 inwestycji deweloperskich w granicach miasta, najczęściej, tradycyjnie, znajduje się w dzielnicy Podgórze - 82 (co stanowi blisko 42% wszystkich). Druga pod względem ilości realizowanych budów jest Krowodrza - 58 (to 29% wszystkich). W Śródmieściu jest 47 miejsc z nowymi budynkami w których można nabyć mieszkania (24% wszystkich), a w Nowej Hucie tylko 10 (to 5% wszystkich). Ten udział w zaangażowaniu na poszczególnych obszarach miasta nie zmienia się od dłuższego czasu. Jednak jeśli weźmiemy pod uwagę powierzchnię dzielnic, to największe nasycenie inwestycjami występuje na obszarze Śródmieścia. Jest ono 3 krotnie większe niż w dzielnicy Krowodrza, 4 krotnie większe niż w Podgórzu i ponad 28 krotnie większe niż w dzielnicy Nowa Huta. To powinno się niebawem zmieniać na korzyść dzielnic z niższymi średnimi cenami mieszkań.

Nieznacznie wzrosła też, w ostatnim kwartale, ilość inwestycji wielomieszkaniowych poza granicami miasta. Aktualnie jest ich 18. W związku z tym, w całym obszarze metropolitalnym Krakowa w stosunku do poprzedniego kwartału ilość inwestycji wzrosła o 8% i wynosi obecnie 215.

W niniejszym zestawieniu nie znalazły się dwie inwestycje w klasie Premium, niedystrybuowane w powszechnie dostępnych środkach przekazu. Są to inwestycje objęte wyjątkową specyfiką marketingową, kierowaną indywidualnie do wyselekcjonowanej grupy klientów, z uwagi na szczególne walory położenia, standardu oraz cenę. To najwyższa półka, nabywana przez „kolekcjonerów mieszkań”.

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 ostatniego 1,5 roku
- 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