

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



# **MIESZKANIOWY RYNEK DEWELOPERSKI W KRAKOWIE**

**Zima 2011**

**Piotr Krochmal**

**Kraków, styczeń 2012**

**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](http://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

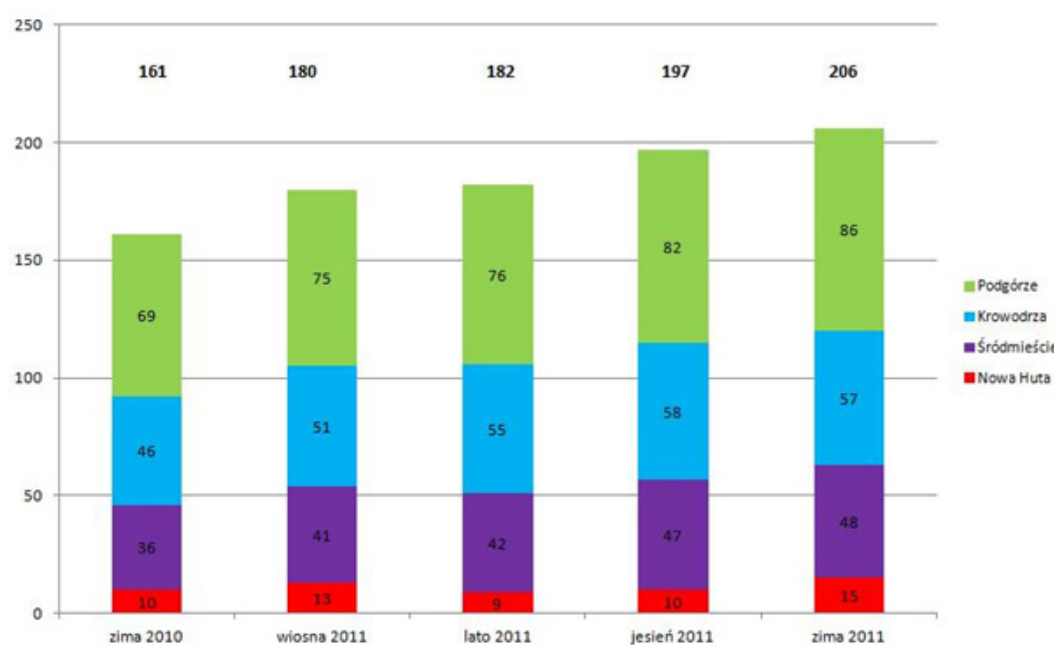
Oddział we Wrocławiu:  
54-210 Wrocław, ul. Kwiska 5-7/13  
tel. +48 71 72 34 852, +48 501 351 271  
e-mail: k.puterko@mrn.pl

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

Nie widać końca w przyroście inwestycji na krakowskim rynku nieruchomości. Już czwarty kwartał ich ilość rośnie a wraz z nimi rośnie ilość mieszkań w ofercie deweloperów.

Na koniec 2011 r. w granicach miasta po raz pierwszy przekroczono granicę dwu setek inwestycji wielorodzinnych będących w sprzedaży, z czego ponad połowa z nich trafiła na rynek w tym roku. Ostatni kwartał minionego roku może poszczycić się rekordem wszechczasów jeśli chodzi o przyrost inwestycji deweloperskich na krakowskim rynku nieruchomości. W ślad za tym zanotowano rekordową podaż mieszkań dostępnych w ofercie deweloperów.

### Ilość inwestycji będących w sprzedaży na obszarze miasta



Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

W ostatnich dwu latach druga połowa roku przewyższała sprzedaż z pierwszej połowy. W tym roku ten trend został złamany. Od połowy roku sukcesywnie spada tempo sprzedaży, a ilość mieszkań w ofercie rośnie. Deweloperzy muszą pogodzić się z dłuższym pozostaniem na rynku z obecną ofertą. Jak grzyby po deszczu zaczęły mnożyć się oferty promocyjne: obniżki cen, „noworoczne” wyprzedaże, konkursy z nagrodami, wykończenia pod klucz i inne zachęty mające na celu pozyskanie cofającej się fali klientów. To efekt szybkiej reakcji części deweloperów na zmieniające się realia rynku, który coraz bardziej staje się rynkiem klienta. Jeszcze nigdy nie było tak szerokiej gamy ofert.

Przy tak dużej podaży ogromnym atutem jest lokalizacja. Z 206 inwestycji deweloperskich w granicach miasta, najwięcej, tradycyjnie, znajduje się w dzielnicy Podgórze - blisko 42% wszystkich. Druga pod względem ilości realizowanych budów jest Krowodrza – 28%. W Śródmieściu znajduje się 23% inwestycji z nowymi budynkami w których można nabyć mieszkania, a w Nowej Hucie tylko 7% wszystkich. Ten udział w zaangażowaniu na poszczególnych obszarach miasta zmienił się w ostatnim kwartale. Na tym samym poziomie pozostał w Podgórzu, obniżył się w Krowodrzy i Śródmieściu a wzrósł w Nowej Hucie. Mimo że procentowo, na obszarze całego miasta, nie doszło do dużych zmian, to jednak należy odnotować blisko 50% wzrost ilości inwestycji na obszarze Nowej Huty. To skutek poszukiwania tanich gruntów inwestycyjnych w tej dzielnicy. Tani grunt oznacza możliwość realizacji konkurencyjnej cenowo inwestycji, co na rynku będącym w fazie recesji może zapewnić sukces finansowy na rynku zorientowanym na tanie mieszkania. Stąd wyraźna ucieczka inwestorów od budowania w mniejszych i droższych dzielnicach miasta na rzecz tanich rejonów w dwu największych dzielnicach miasta, gdzie średnie ceny mieszkań są wyraźnie niższe, a to przekłada się wprost na zainteresowanie zdecydowanej większości klientów.

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](mailto:mrn@mrn.pl) lub faks. (12) 378-31-29*

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