



Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

RYNEK PIEROTNY MIESZKAŃ W KRAKOWIE

PO I KW. 2013 ROKU

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.

www.mrn.pl

Kraków, maj 2013

Centrala:
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

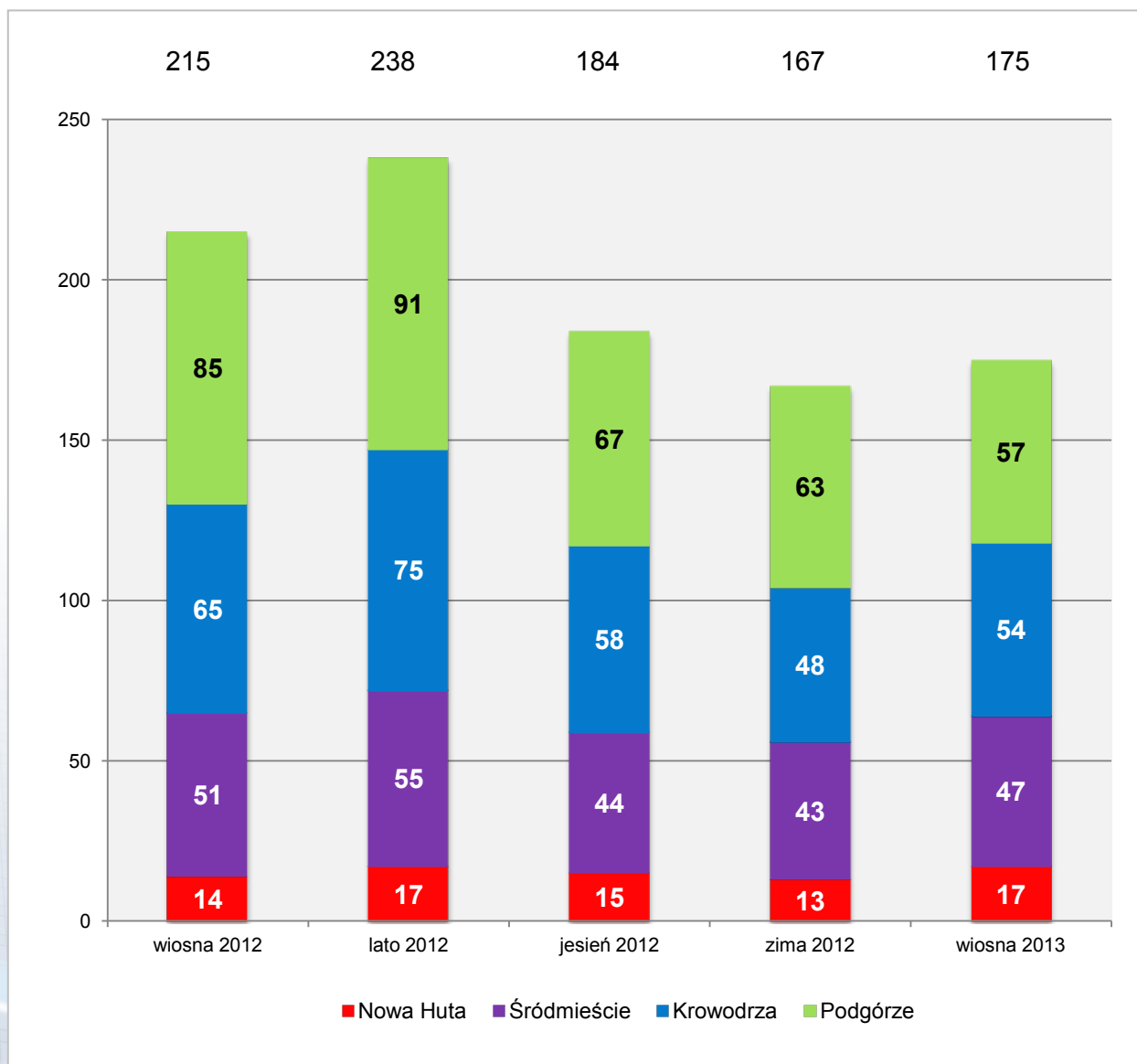
Oddział w Warszawie:
02-123 Warszawa, ul. Korotyńskiego 23/8
tel. +48 22 378 12 67,
+48 501 192 142
e-mail: warszawa@mrn.pl

Rynek deweloperski nie zwalnia mimo że dzieje się na nim coraz gorzej. Ceny nadal idą w dół, mimo to spada ilość sprzedawanych mieszkań, ale wszyscy uczestnicy rynku mają świadomość, że zbliżamy się do twardego cenowego dna. Blisko co trzeci deweloper nie sprzedał w I kwartale ani jednego mieszkania, gdyż nie mógł pozwolić sobie na dalsze obniżki cen. A z każdym obniżeniem średniej ceny spada ilość firm sprzedających mieszkania. Do tych sprzedających należą Ci, którzy założyli w swych planach większy margines cenowy - im wiedzie się całkiem nieźle, gdyż przy słabości konkurencji sprzedaż niejednokrotnie wzrasta. Na rynek zaczęli napływać klienci, którzy czekali na ten poziom cen 7 lat (cenowo jesteśmy obecnie na poziomie 2006 roku).

Barierą spadków są koszty budowy oraz ceny materiałów budowlanych a także ceny gruntów pod tego typu inwestycje, które wcale nie notują tak gwałtownych spadków, jak mogło by się wydawać z obecnej sytuacji na rynku mieszkaniowym. Pewnie dlatego większość inwestycji, które zasiliły rynek w ostatnim kwartale znalazło się na obszarze Nowej Huty, gdzie ceny gruntów należą do najtańszych w mieście.

W rychłe ożywienie rynku uwierzyła część deweloperów, którzy nie bacząc na to co się obecnie na rynku wyprawia, wprowadzili w pierwszym kwartale na obszarze miasta 13 nowych inwestycji, co przy niewielkiej wyprzedaży dotychczasowych projektów, doprowadziło do zwiększenia globalnej ilości inwestycji na obszarze miasta oraz zwiększenia ilości mieszkań w ofercie.

Ilość inwestycji będących w sprzedaży na obszarze miasta



Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Nie napawa to nadzieją na szybką poprawę koniunktury. Na rynku nadal zalega ogromna ilość mieszkań, a takie ruchy tylko ją powiększają. Większość z nowowprowadzonych inwestycji to jeszcze projekty ogłoszone przed wejściem w życie ustawy regulującej nabywanie mieszkań, która weszła w życie rok temu. Te nie obliguje warunek założenia rachunku powierniczego. Ale są już na terenie miasta trzy inwestycje z tym rachunkiem a ich ilość będzie się powiększać z miesiąca na miesiąc, co spowoduje konkurencję mieszkaniom gotowym, gdyż zakup na takich budowach będzie równie (choć nie do końca) bezpieczny.

Biorąc pod uwagę rynek krakowski, najwięcej inwestycji deweloperskich na obszarze miasta tradycyjnie znajduje się w dawnej dzielnicy Podgórze, na której obszarze położona jest co trzecia inwestycja. W ostatnim kwartale zanotowano tam znaczący, bo aż 5% spadek udziału na rzecz innych obszarów miejskich. Największy wzrost procentowy (o niespełna 3%) ilości dostępnych inwestycji nastąpił w dawnej dzielnicy Nowa Huta, nadal najmniej spenetrowanej inwestycyjnie, gdyż na jej obszarze znajduje się niespełna co dziesiąta krakowska inwestycja. Niewiele mniej zmieniło się na obszarze dawnej Krowodrzy (wzrost o blisko 2%). A tylko o 1% wzrósł procentowy udział na obszarze dawnej dzielnicy Śródmieście. Wzrosty procentowe udziałów w centralnych obszarach są spowodowane trudniejszą sprzedażą w droższych rejonach miasta, gdzie ubywa najmniej inwestycji, a rosnące zaangażowanie w tanią Nową Hutę, to odpowiedź na obecną siłę nabywczą rynku.

Sukcesywnie, z uwagi na małe zainteresowanie, zmniejsza się także ilość inwestycji wielomieszkaniowych poza granicami miasta. Aktualnie jest ich 13 i jest to najniższy wynik od kilku lat.

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