



Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

RYNEK PIERWOTNY MIESZKAŃ PO II KW. 2013

TANIEJ JUŻ NIE BĘDZIE?

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, lipiec 2013

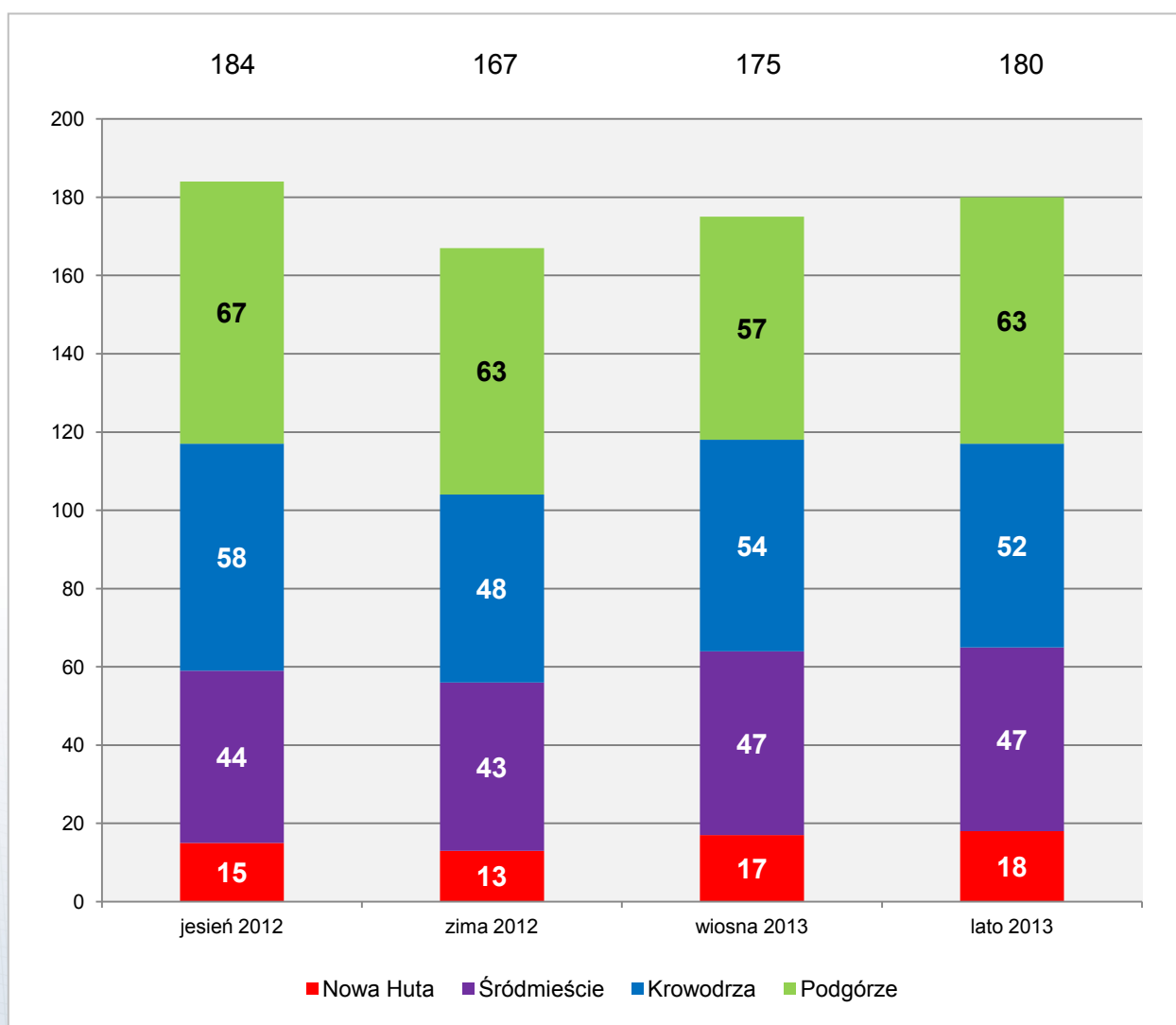
Centrala:
31-261 Kraków, ul. Wybickiego 7c
tel.+48 12 378 31 30
fax +48 12 378 31 29
e-mail: zarzad@mrn.pl

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

Jeśli ktoś sądził, że ograniczenia jakie wprowadziła ustawa „deweloperska” spowodują zmniejszenie ilości inwestycji – był w błędzie. Na rynek, mimo kryzysu, sukcesywnie wprowadzane są kolejne inwestycje, których rynek nie jest w stanie wchłonąć, więc ciągle daleka droga do jego zrównoważenia. Jedno co wydaje się coraz pewniejsze, to że osiągnęliśmy pułap dna cenowego obecnego kryzysu. Mieszkania przestały tanieć, mimo że wydłużył się czas sprzedaży poszczególnych projektów. Pojawili się też pierwsi deweloperzy, którzy zamierzają sondować inne formy sprzedaży, jak choćby leasing. O obniżaniu cen myśli już niewielu, choć część jeszcze to robi. Większość inwestorów nie ma takich możliwości, gdyż musieliby się pogodzić ze stratą na projektach, które realizują. Wolą czekać. Zwłaszcza, że po pierwszym kwartale rynek się nieco ożywił, co jest zresztą naturalną i cykliczną prawidłowością. Kryzys wyłonił kilku liderów sprzedaży, którzy mimo trudnego okresu, radzą sobie całkiem nieźle. To Ci, którzy w swych kalkulacjach uwzględnili obecne, skrajnie trudne, warunki sprzedaży. Większości jednak nie wiedzie się tak, jak by tego oczekiwali. Ubywa firm, które dotychczas zajmowały się deweloperską, głównie małych. Zgodnie z oczekiwaniami rynek powoli się czyści. Ilość wprowadzanych na rynek inwestycji zmalała w stosunku do analogicznych okresów z poprzednich lat - jednak, z powodu słabszej sprzedaży, jest na tyle duża, żeby utrzymać dość wysoki nawis podażowy.

Ilość inwestycji będących w sprzedaży na obszarze miasta



Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Trwa to już na tyle długo, że doprowadziło do zacieklej konkurencji pomiędzy firmami deweloperskimi. Wydawać by się mogło, że jest to raj dla kupujących, jednak bariery stawiane przez Banki blokują zakup dla dużej części chętnych, którzy jeszcze kilka lat temu, przy podobnych dochodach, dostali by kredyt w prawie

każdym z nich. Dziś odprawiani są z kwitkiem. Sytuację ratują klienci z grubym portfelem, trzymający dotąd oszczędności w aktywach, których oprocentowanie gwałtownie spadło. Duża część z nich decyduje się na zakup nieruchomości, zwłaszcza że trzymanie pieniędzy na koncie po casusie Cypryjskim stało się jeszcze bardziej ryzykowne. Zwiększył się zatem udział zakupów gotówkowych, jednocześnie pomniejszając środki jakimi dotychczas dysponowały Banki. Odpływ kapitału z lokat Bankowych jeszcze bardziej zmniejsza możliwości kredytowe, stąd nie należy się spodziewać poprawy sytuacji w kredytach hipotecznych.

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 lub faks. (12) 378-31-29

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