



Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

RYNEK PIERWOTNY MIESZKAŃ PO II KW. 2014 POWRÓT NADPODAŻY

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, sierpień 2014

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

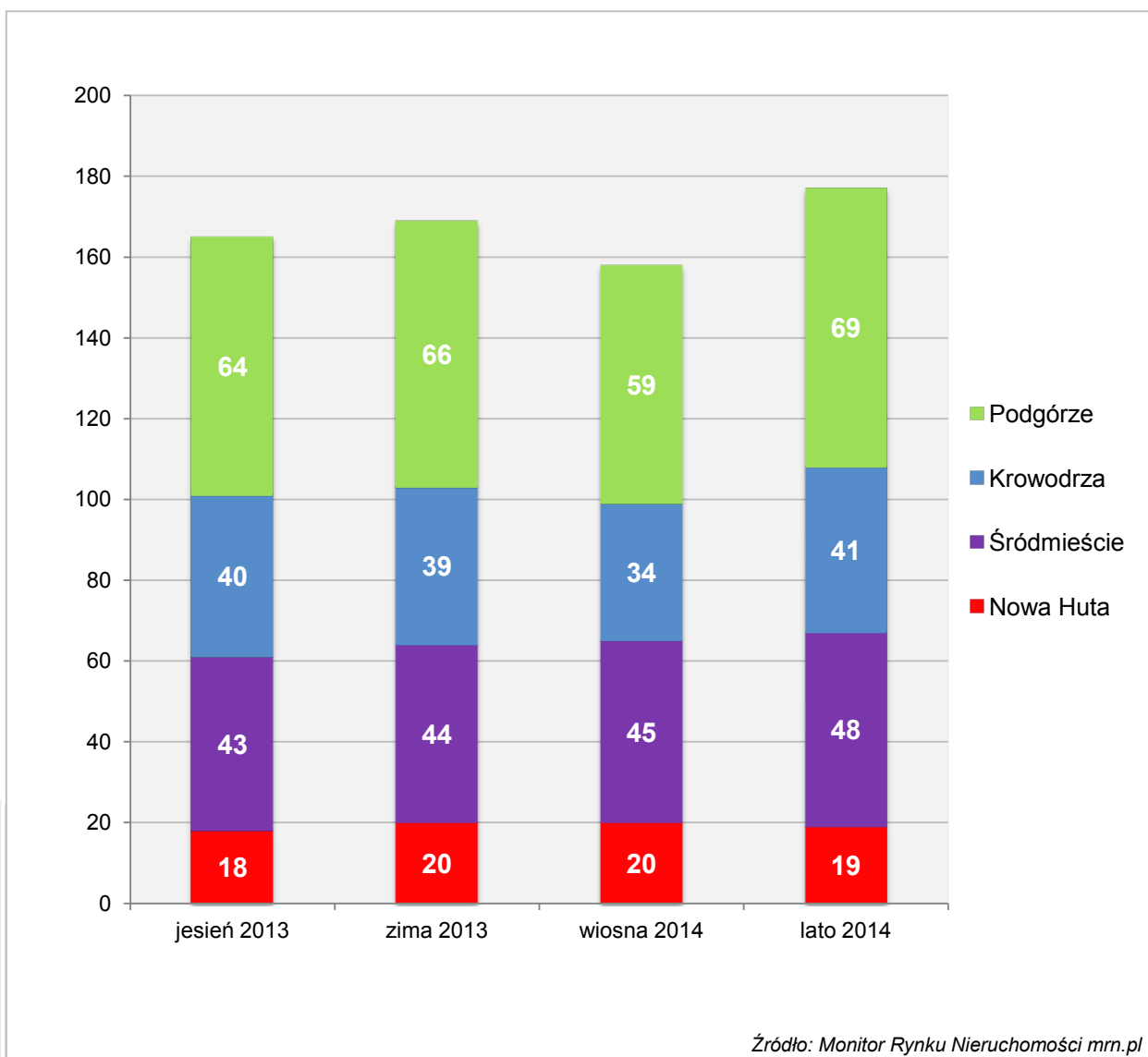
Oddział we Wrocławiu:
54-210 Wrocław, ul. Kwiska 5-7/9
tel. +48 71 72 34 852
+48 501 351 271
e-mail: wroclaw@mrn.pl

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

Tylko przez chwilę, na początku 2014 r., krakowski pierwotny rynek mieszkań był rynkiem zrównoważonym, tzn. w ofercie deweloperów znajdowało się tyle lokali ile wystarczy do zaspokojenia popytu, bez konieczności rywalizowania o klienta upustami. Było ich też na tyle wystarczająco, że nie wywoływały efektu podwyżek cen, przynajmniej na masową skalę. Czynnikiem, które na to wpłynęły, była dobra sprzedaż, która rosła przez cały 2013 r., a jej szczyt przypadł na I kw. 2014 r. oraz stosunkowo mała ilość wprowadzanych do sprzedaży mieszkań, co nie dziwiło – bo ceny w 2013 r. osiągnęły wieloletnie dno. Ale to już za nami. W II kw. br. nastąpił spadek sprzedaży mieszkań z jednoczesną intensyfikacją wprowadzania na rynek nowych inwestycji. Kilku deweloperów zdecydowało się na rozpoczęcie budowy ogromnych, jak na krakowski rynek, osiedli, które będą komercjalizowane przez wiele kolejnych lat w kilku etapach. To ożywienie aktywności deweloperów, na niespotykaną od dłuższego czasu skalę. W ilości wprowadzanych inwestycji lepszy był tylko okres przed pojawieniem się ustawy „deweloperskiej”, gdy wszyscy chcieli zdążyć ogłosić sprzedaż przed jej wprowadzeniem. Od tego czasu minęło już ponad dwa lata, więc czasu na przygotowanie wielu nowych projektów było sporo. Uznano, że ożywienie rynku, które nastąpiło na przełomie 2013/2014 to dobry moment na wejście na rynek. Skutkiem tego wyraźnie wzrosła ilość inwestycji na mapie miasta, a rynek znów wszedł na poziom nadpodaży mieszkań.

Obecnie na obszarze miasta znajduje się 177 inwestycji, o 19 więcej niż przed kwartałem.

Ilość inwestycji będących w sprzedaży na obszarze miasta



Obecna sytuacja na rynku na pewno nie jest zaskoczeniem, poza jedną z inwestycją, która weszła na rynek w II kwartale i zasługuje na szczególne uznanie w oczach klientów. Spółka giełdowa Budimex postanowiła zawojować krakowski rynek mieszkań z programem MdM. Zastosowała casus warszawskiej spółki Nexity, o której głośno było na warszawskim rynku pierwotnym z powodu kolejek do zakupu mieszkania jakich nie widziano w biurach deweloperów od czasu hossy. Tak dzieje się, gdy na rynek wprowadza się po bardzo atrakcyjnych (średnio ok. 1 tys. zł/m² niższych niż inne w sąsiedztwie) cenach, mieszkania dobrze zlokalizowane. Firma zapewne powtórzy sukces warszawskiej spółki, której oferta biła swego czasu rekordy sprzedaży.

Mimo znaczącego dopływu inwestycji na rynek, spadła ich bezwzględna ilość w obszarze Nowej Huty i w terenach podmiejskich, czyli tam, gdzie z reguły jest najtaniej. W całym obszarze metropolitalnym miasta jest obecnie 190 inwestycji.

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 kwartalne 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