



Instytut Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości
mrn.pl

RYNEK PIERWOTNY MIESZKAŃ PO III KW. 2014 CENOWE STATUS QUO

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, listopad 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

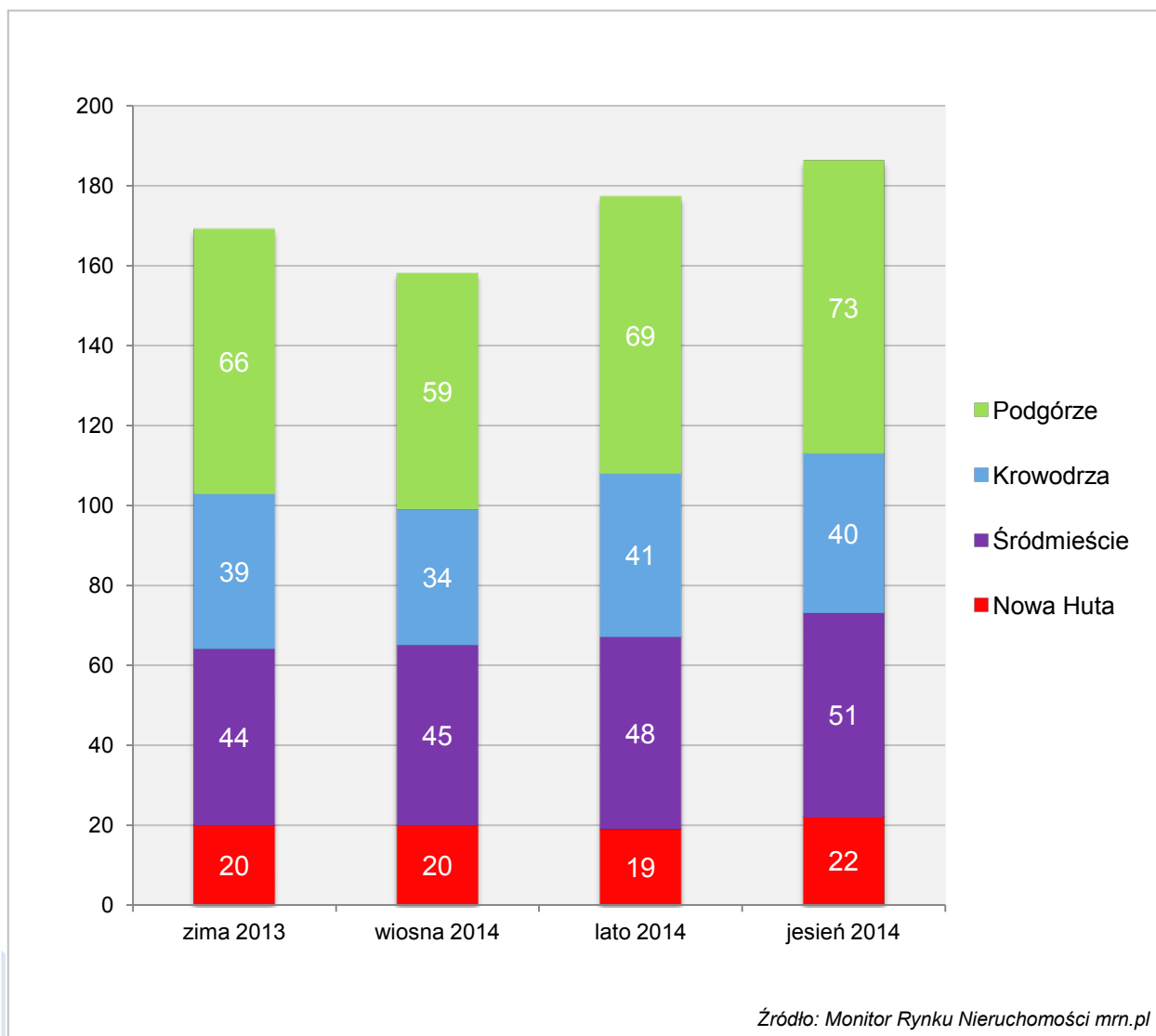
Oddział we Wrocławiu:
54-210 Wrocław, ul. Kwiska 5-7/9
tel. +48 71 72 34 852
+48 501 351 271
e-mail: wroclaw@mrn.pl

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

Drugi kwartał z rzędu rośnie podaż mieszkań. Masowy wysyp nowych inwestycji tylko w ostatnim kwartale dostarczył na rynek ponad 2,5 tys. lokali. O równowadze jaka panowała na rynku z początkiem roku, wywołanej masowym pojawieniem się kupujących, zdążyliśmy już zapomnieć, a było to ledwie pół roku temu. 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, a nawet pozwala nieznacznie podnieść ceny, które w 2013 r. osiągnęły dno. Na tę chwilę czekała rzesza deweloperów, z zamierzeniami inwestycyjnymi, które niekiedy czekały kilka lat na tak dogodną sytuację. Rynek zalała fala inwestycji. Skutkiem tego wyraźnie wzrosła ilość inwestycji na mapie miasta, a rynek znów wszedł na poziom nadpodaży mieszkań. W miarę upływu kolejnych kwartałów tego roku spada ilość sprzedawanych mieszkań, ale i tak są to dość dobre wyniki, które spowodują, że ten rok będzie rekordowy w historii miasta pod tym względem.

Obecnie na obszarze miasta znajduje się 186 inwestycji, o 9 więcej niż przed kwartałem.

Ilość inwestycji będących w sprzedaży na obszarze miasta



Tak dużej ilości inwestycji nie notowano na krakowskim rynku od ponad dwu lat, kiedy to rynek bił rekordy z powodu wymuszonego wprowadzania wszystkiego co było na półkach i w szufladach, aby nie wpaść w ograniczenia związane z ustawą deweloperską. Tym razem katalizatorem wysypu inwestycji jest dobra sprzedaż, która dzięki kolejnym obniżkom stóp NBP będzie się utrzymywać dopóki dopóty stopy nie zaczną

rosnąć, a banki nie przykręca kurka z kredytami. Na rynku od kilku kwartałów nie słabnie napływ kapitału spekulacyjnego. Pojawili się też w większej niż dotychczas ilości obcokrajowcy, jednak z zupełnie nieprzewidywanego kierunku, bo zza naszej wschodniej granicy. Jednak silny popyt nie jest w stanie wchłonąć na bieżąco ilości dostarczanych na rynek mieszkań.

W całym obszarze metropolitalnym, tylko w obszarze dawnej dzielnicy Krowodrza liczba sprzedanych inwestycji była większa od liczby inwestycji które ten obszar zasiliły. W pozostałych obszarach ilość inwestycji wzrosła, najwięcej w Podgórzu, najmniej na terenach podmiejskich, których popularność znacznie się zmniejszyła. Ceny mieszkań na terenach przyległych do miasta przestały być atrakcyjne w zestawieniu z najtańszymi rejonami Krakowa. Jednak nie można ich pomijać, gdyż w równym stopniu konkurują o klienta z cieniem portfelem akceptującym położenie dalekie od centrum miasta, czyli tam, gdzie z reguły jest najtaniej.

W całym obszarze metropolitalnym miasta jest obecnie 201 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 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