



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

MIESZKANIOWY RYNEK DEWELOPERSKI W KRAKOWIE

ZIMA 2009/2010

Piotr Krochmal

Kraków, luty 2010

**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
KRS 0000263193, REGON 120328302, NIP 677-227-92-06
e-mail: zarzad@mrn.pl

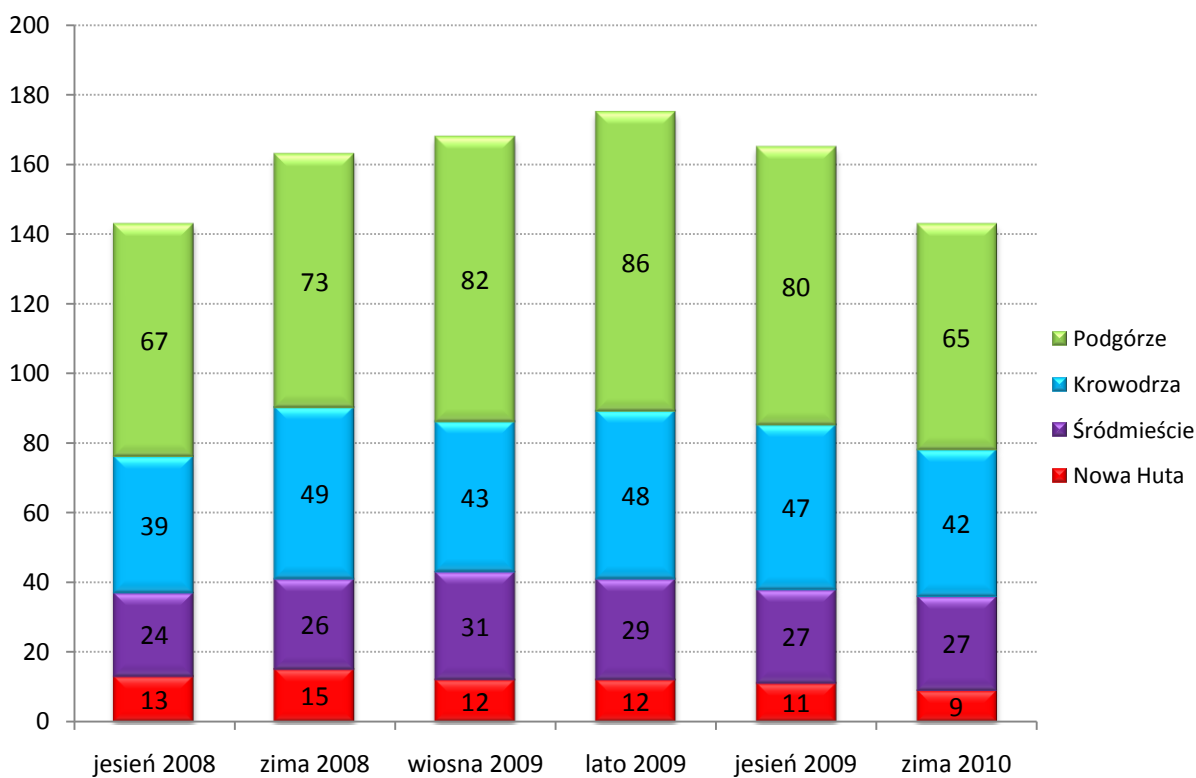
www.mrn.pl

MIESZKANIOWY RYNEK DEWELOPERSKI W KRAKOWIE ZIMA 2009/2010

Wzrost zainteresowania nabywców rynkiem mieszkaniowym, który miał miejsce od wiosny 2009 r. i brak większego zaangażowania deweloperów w nowe inwestycje po zapaści rynkowej trwającej od połowy 2007 r. - spowodował widoczny spadek ilościowy ofert sprzedaży na rynku pierwotnym.

Obecnie jest ich dokładnie tyle co jesienią 2008 r. i aż o 32 mniej niż w szczycie podaży, który przypadł na lato 2009 r.

Ilość mieszkaniowych inwestycji deweloperskich na obszarze miasta Krakowa

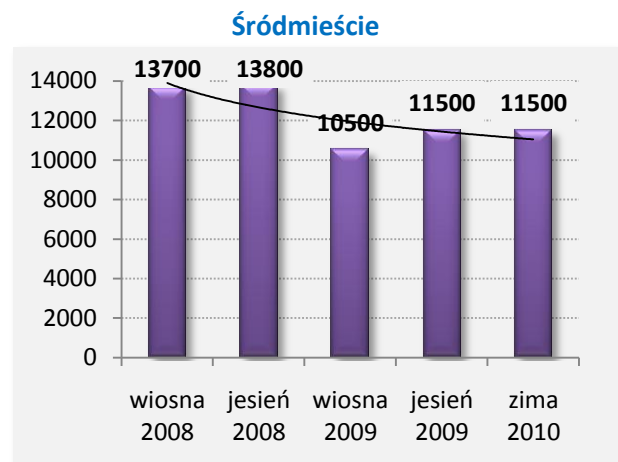
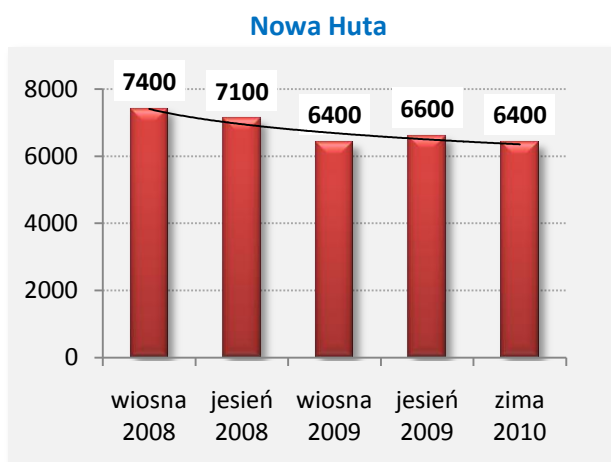
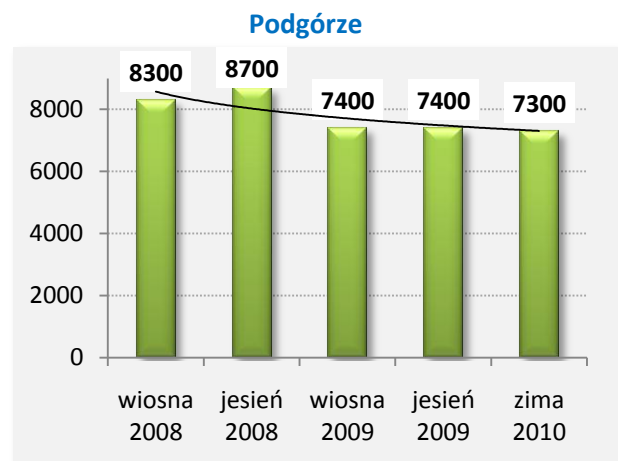
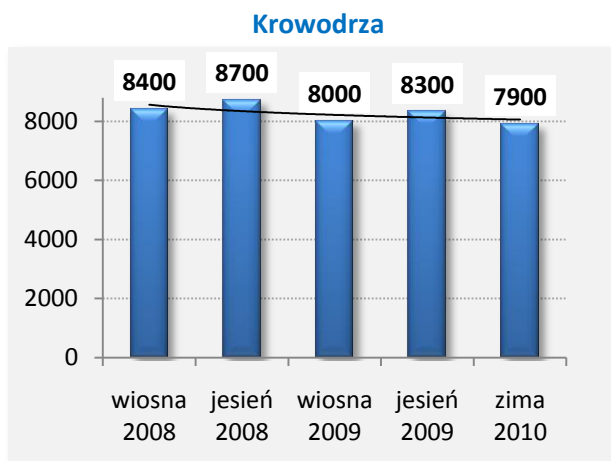


Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Na skutki powrotu nabywców na rynek mieszkaniowy nie trzeba było długo czekać. Efekt paraboli ilości inwestycji deweloperskich dostępnych na krakowskim rynku nieruchomości jest tego odzwierciedleniem. Trwa wyprzedaż mieszkań które dość długo oczekiwały na nabywców i dopiero po gwałtownym spadku cen jaki obserwowaliśmy przed rokiem znalazły się w kręgu ich zainteresowania kupujących. Część nabywców uznała, że nie warto dłużej czekać z zakupem, gdyż dalsze spadki wydają się dość złudne i nie poparte kalkulacją kosztów budowy nowych mieszkań, bo choć te w ostatnim czasie spadły o ok. 25%, to średnie ceny na rynku pierwotnym spadły w tym czasie aż o 30%. Na dalszy spadek cen usług i materiałów budowlanych nie ma co liczyć, i tak część firm bazuje obecnie na kontraktach kalkulowanych „na przeżycie”, czyli po cenach nie uwzględniających zysków, chcąc przetrzymać obecną zapaść i „odkuć się” kiedy wróci koniunktura. Dalsze spadki średnich cen nowych mieszkań też wydają się mało prawdopodobne, bo rynek

przy obecnym ich poziomie zaczął się stabilizować. Obrazują to średnie ceny ofertowe, które od dłuższego czasu utrzymują się na stałym poziomie w poszczególnych dzielnicach, wykazując niewielki tendencje do zmian.

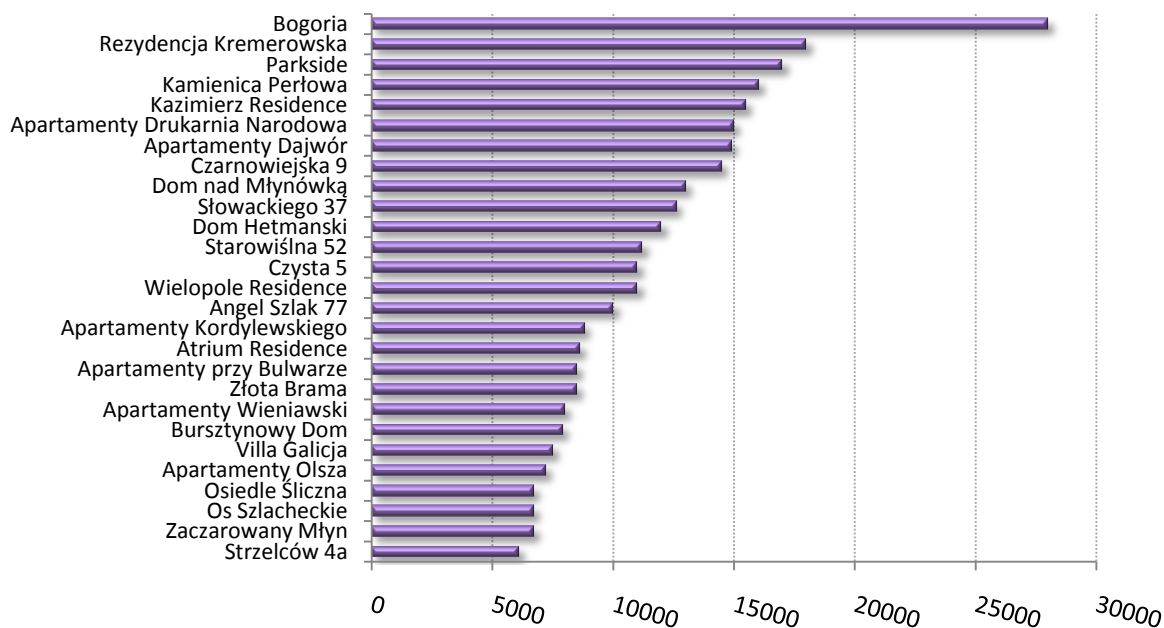
Średnie ceny 1m² nowych inwestycji mieszkaniowych na obszarze poszczególnych krakowskich dzielnic.



Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

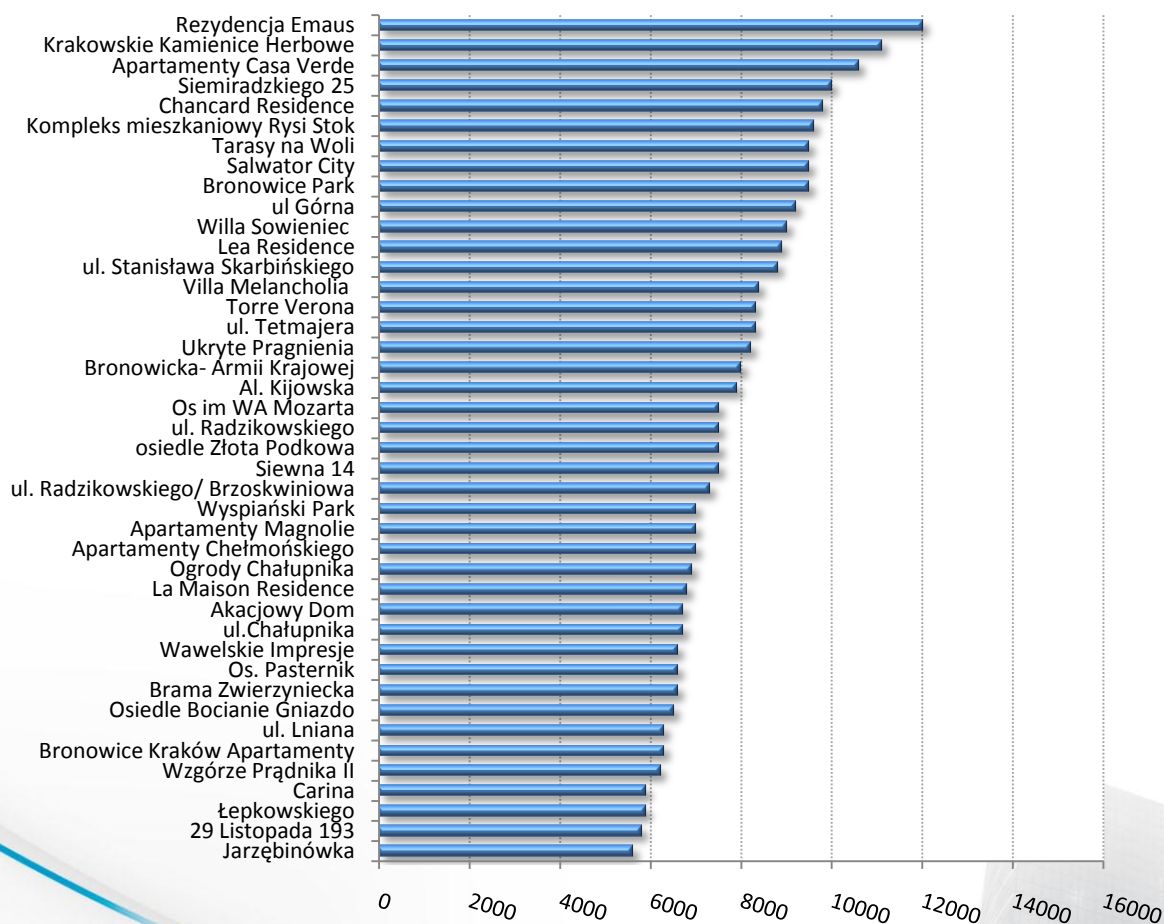
Jak widać powyżej, średnie ceny przez cały 2009 r. zachowywały się dość stabilnie. Wszystko wskazuje więc na to, że osoby które zdecydowały się na nabycie mieszkań w 2009 r. będą beneficjentami starego powiedzenia „kto pierwszy – ten lepszy”, bo ilość mieszkań dostępnych w sprzedaży zaczyna się gwałtownie kurczyć i w najbliższym czasie możemy się spodziewać zniknięcia z rynku wielu dostępnych jeszcze dziś inwestycji. Poniżej zobrazowano jak przedstawiają się one na poszczególnych obszarach miasta zimą 2010 r.

Inwestycje mieszkaniowe w dzielnicy Śródmieście – zima 09/10 r. w [zł/m²]



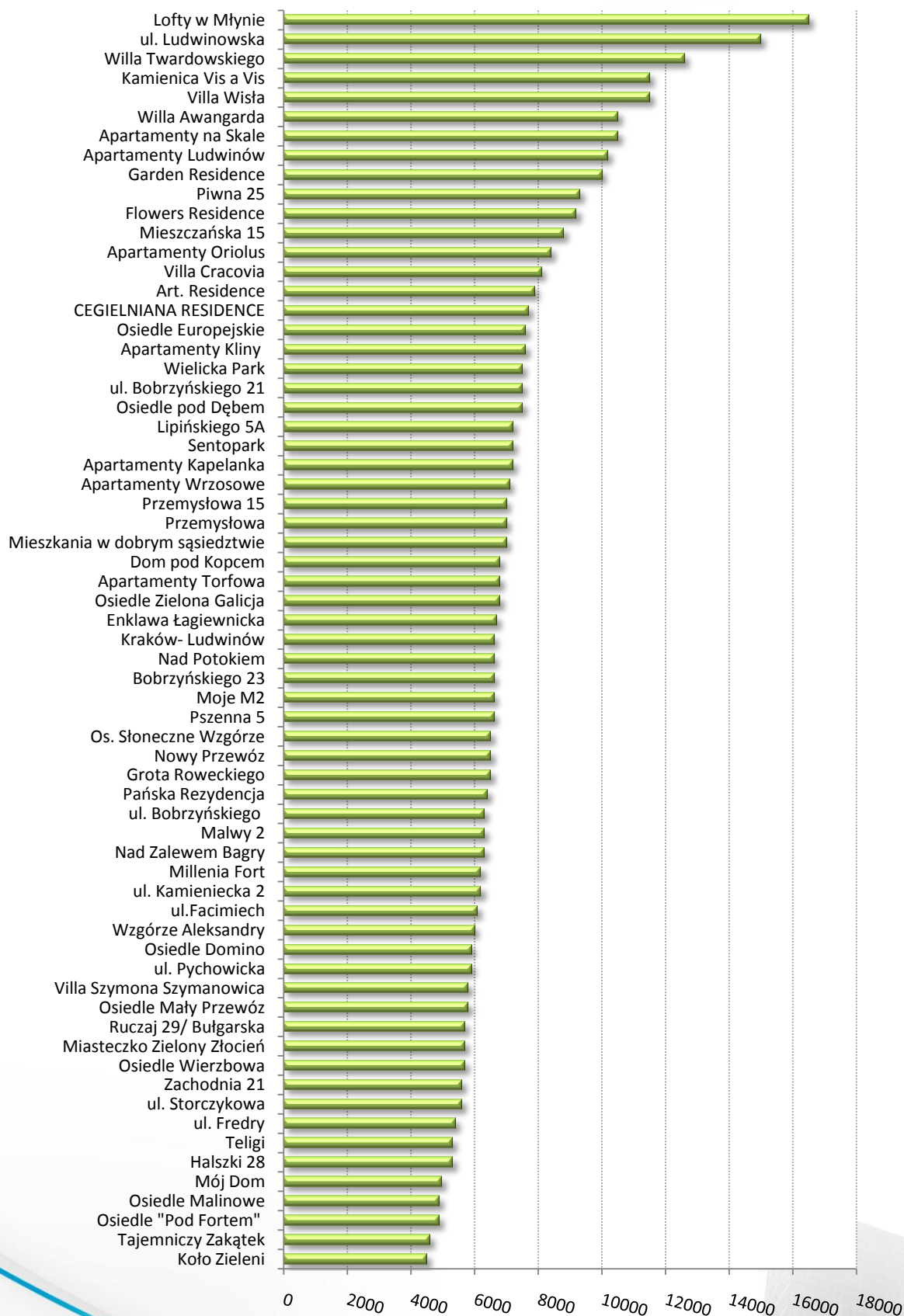
Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Inwestycje mieszkaniowe w dzielnicy Krowodrza – zima 09/10 r. w [zł/m²]



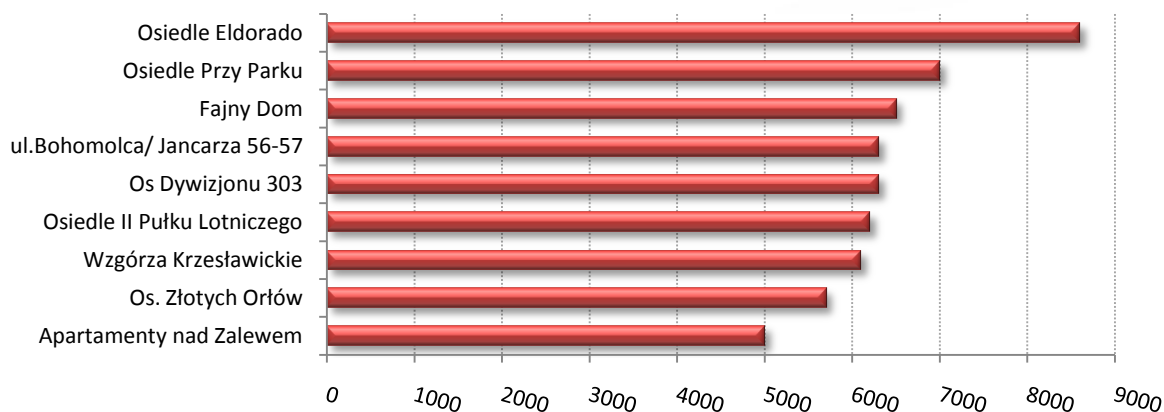
Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Inwestycje mieszkaniowe w dzielnicy Podgórze – zima 09/10 r. w [zł/m²]



Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Inwestycje mieszkaniowe w dzielnicy Nowa Huta – zima 09/10 r. w [zł/m²]



Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Obecnie w obszarze rynku pierwotnego wytrąciły się dwa segmenty lokali, diametralnie inaczej traktowane przez nabywców, a nierzadko występujących na jednej inwestycji. Pierwsza to lokale małe, głównie 2-pokojowe, przeważnie o przeciętnym standardzie, których cena nie przekracza 300÷330 tys. zł. Firmy dysponujące takimi mieszkaniami sprzedawały ich pod koniec roku 2009 od kilku do nawet 10-ciu miesięcznie. To głównie takie inwestycje wyprzedzały się lub lada chwila znikną z rynku. Na takich lokalach osiągnięcie jakichkolwiek upustów było niemożliwe, a nawet odnotowano niewielkie wzrosty ich cen jednostkowych. Dzięki powodzeniu jakim cieszył się ten asortyment mieszkań wskaźnik wyprzedaży lokali w obecnych na rynku inwestycjach zmniejszył się z 36% do 29% w ciągu ostatniego kwartału 2009 r. Oznacza to, że ponad 2/3 mieszkań w dostępnych obecnie na rynku realizacjach deweloperskich jest już sprzedanych. Nie na wszystkich jest jednak tak różowo. Drugą grupę stanowią lokale o dużych powierzchniach, przekraczających 80m², nierzadko zlokalizowanych w dobrych lokalizacjach, a tym samym o wysokich cenach jednostkowych. Te lokale praktycznie nie sprzedają się w ogóle, a pojedyncze sztuki, które udało się deweloperom upchnąć nie napawają optymizmem, gdyż okupione zostały dużymi bonusami. Ten segment jeszcze przez jakiś czas nie podniesie się z zapaści, i tu możliwe są nadal głębokie negocjacje cenowe. Jednak wraz ze wzrostem zdolności kredytowej nabywców i większym rozluźnieniem polityki banków która się właśnie rozpoczęła – i te lokale również zaczną się sprzedawać. Zwłaszcza gdy z rynku zniknie większość tych mniejszych.

Kolejnym czynnikiem utrzymującym ceny nowych mieszkań na obecnym poziomie jest rynek wtórny, który w połowie 2009 r. wyhamował i do końca roku średnie ceny nie przejawiały tendencji spadkowej. To głównie za sprawą niewielkich lokali, które stanowiły ok. 80% całego obrotu rynkowego. Ponadto obserwuje się segmentację cen z rynku wtórnego w zależności od wieku budynku w którym znajduje się lokal. Mieszkania w blokach z ostatniej 10-latki są znacznie droższe niż ich kilkudziesięcioletnie odpowiedniki z wielkiej płyty w tej samej lokalizacji. Różnica ta wynosi w obecnie średnio 20% i z każdym rokiem się powiększa. Wpływa na to na pewno bariera psychologiczna posiadaczy lokali w nowych blokach, nabytych podczas ostatniej górnicy cenowej. Nie akceptują oni obecnych, niższych cen i jeśli już wystawiają lokal na sprzedaż, to za cenę dużo wyższą od średniej rynkowej.



Piotr Krochmal

Autor należy do grupy doradców i analityków rynku nieruchomości skupionych w Instytucie Analiz Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl