



*Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości
mrn.pl*

MIESZKANIOWY RYNEK DEWELOPERSKI W KRAKOWIE

Jesień 2010

Piotr Krochmal

Kraków, styczeń 2011

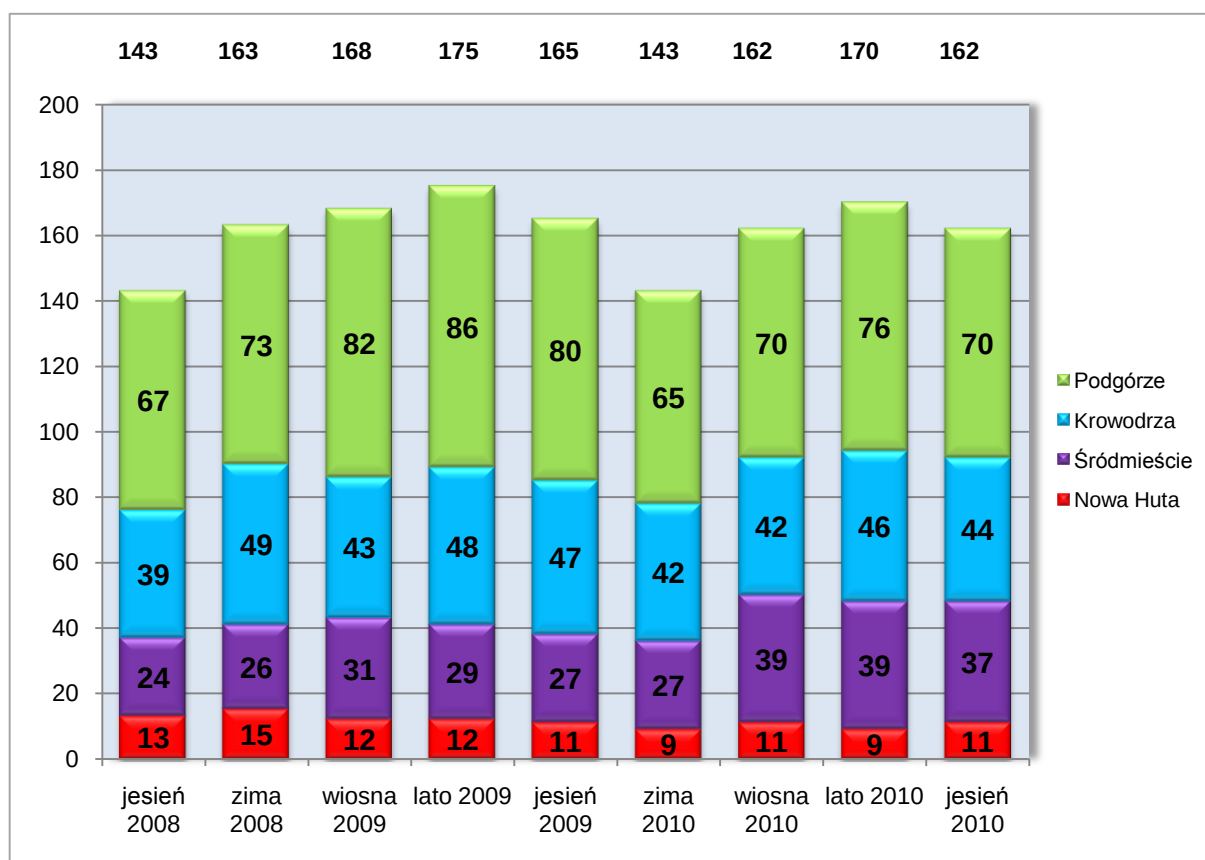
*Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
www.mrn.pl*

*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*

(Analizy dokonano dzieląc aglomerację Krakowską na 5 obszarów, która jest zbieżna z geodezyjnym podziałem miasta na jednostki ewidencyjne i utrwalonym przez dziesiątki lat dawnym podziałem administracyjnym)

Jak grzyby po deszczu pojawiło się blisko 70 nowych inwestycji deweloperskich w pierwszych trzech kwartałach 2010 r. na krakowskim rynku nieruchomości. To reakcja deweloperów na powrót nabywców, który nastąpił jesienią 2009 r., gdy oferta mieszkań zaczęła się gwałtownie kurczyć. Od wiosny ruszyły projekty, które dotychczas leżały na półkach deweloperów czekając na lepsze czasy. Niewiele mniej wypłynęło na rynek latem i jesienią, co przy ograniczonym popycie, spowodowało początkowo wyraźny wzrost ilości ofert na rynku, lecz już jesienią ich ilość zaczęła powoli spadać. To skutek dobrej sprzedaży jaką deweloperzy odczuli w okresie jesiennym 2010 r.

Ilość inwestycji będących w sprzedaży na obszarze miasta



Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Obecnie na obszarze miasta są 162 inwestycje deweloperskie, z czego najwięcej w dzielnicy Podgórze - 70 (co stanowi blisko 43% wszystkich). Druga pod względem ilości realizowanych budów jest Krowodrza - 43 (to 27% wszystkich). W Śródmieściu jest 37 ofert z nowymi budynkami w których można nabyć mieszkania (23% wszystkich), a w Nowej Hucie 11 (7% wszystkich).

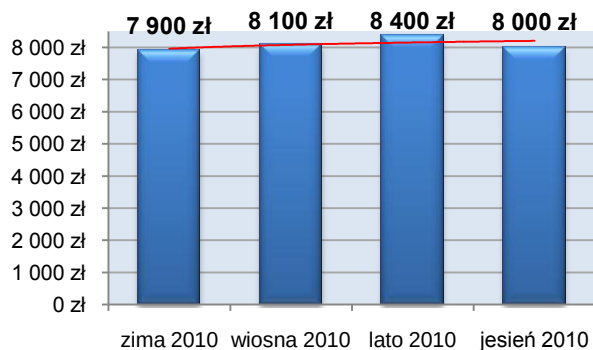
Zmniejsza się też ilość mieszkań w zasobach deweloperów poza granicami miasta. Aktualnie są one dostępne na 18 inwestycjach. W całym obszarze metropolitalnym Krakowa nastąpił spadek ilości inwestycji w stosunku do poprzedniego kwartału o ok. 7% po dość gwałtownym ich przyroście w dwu poprzednich kwartałach.

Powrót ułatwień w dostępie do kredytów hipotecznych, trwający od roku, doprowadził do ustabilizowania cen na rynku pierwotnym w Krakowie. Średnie ceny mieszkań utrzymywały się na zbliżonych poziomach w tym czasie w dzielnicach Krowodrza, Nowa Huta oraz poza miastem, a nieznacznie, choć sukcesywnie, spadają w Podgórzu

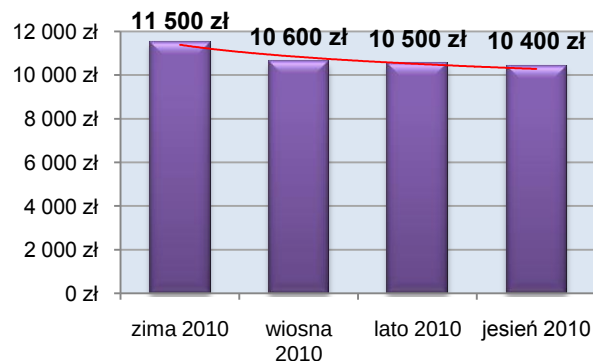
i Śródmieściu. Spadki nie były jednak spowodowane obniżkami dość dobrze się sprzedających mieszkań lecz dopływem tańszych inwestycji. Na wzrosty cen nie ma co liczyć, gdyż wzrost popytu jest natychmiast zrekompenzowany wzrostem podaży na nowo rozpoczętych inwestycjach.

Średnie ceny 1m² inwestycji mieszkaniowych na obszarze poszczególnych krakowskich dzielnic i w terenach podmiejskich.

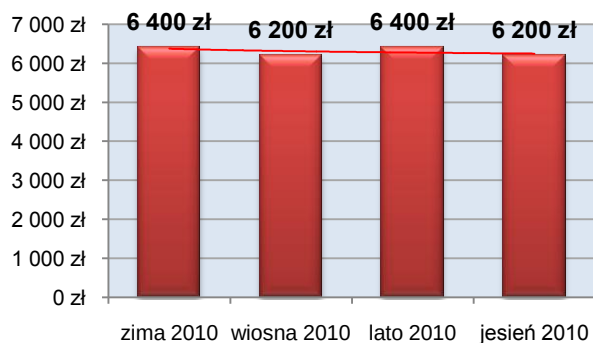
Krowodrza



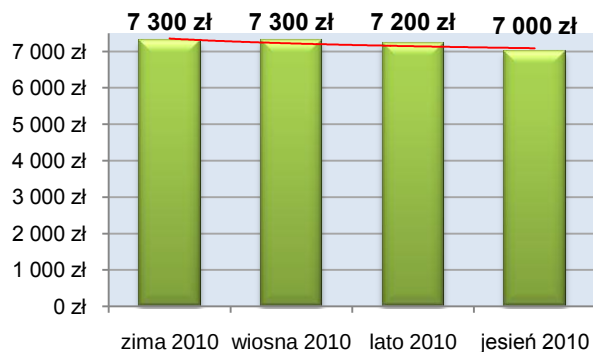
Śródmieście



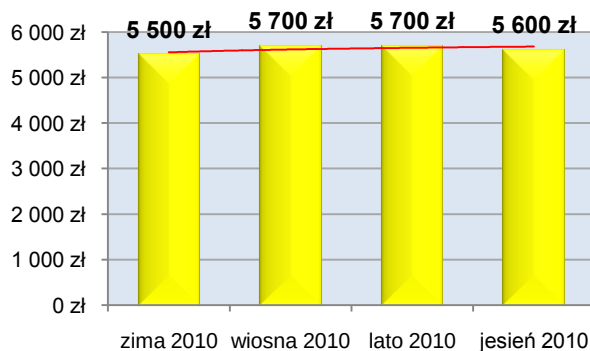
Nowa Huta



Podgórze

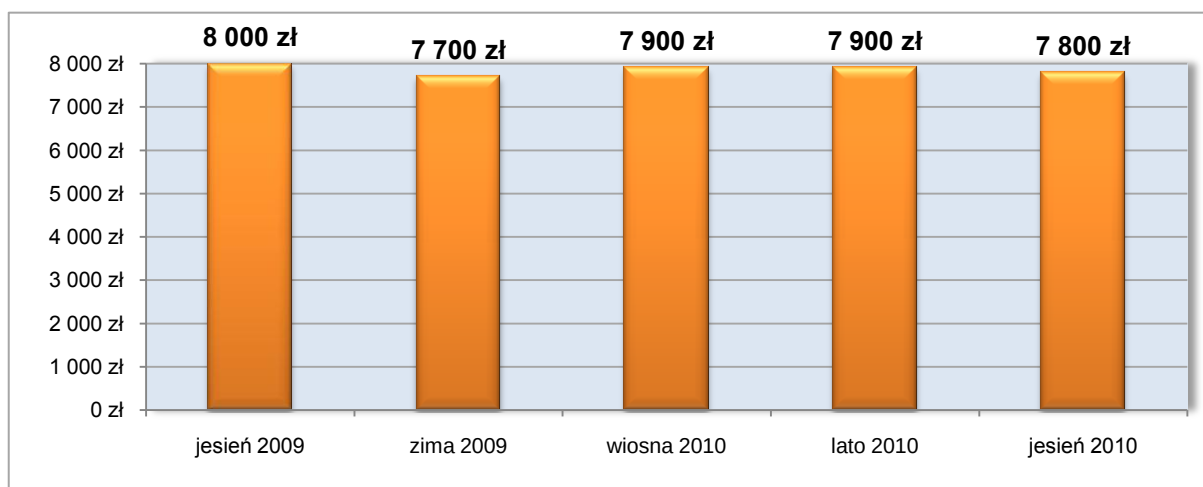


Pod miastem



Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Średnia cena za 1m² mieszkania na wszystkich mieszkaniowych inwestycjach deweloperskich w aglomeracji Krakowskiej

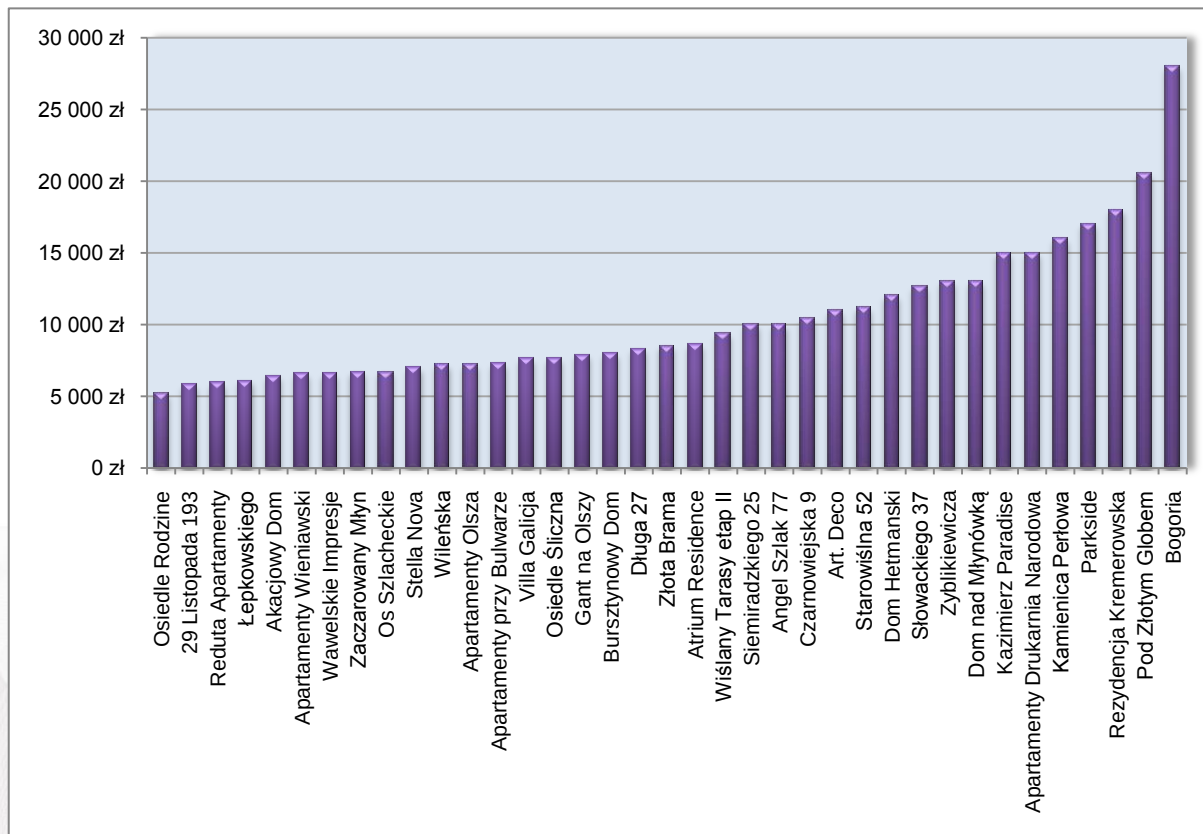


Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Średnie ceny mieszkań na rynku deweloperskim w całej aglomeracji krakowskiej nieznacznie spadły po dwu kwartałach stabilizacji cenowej.

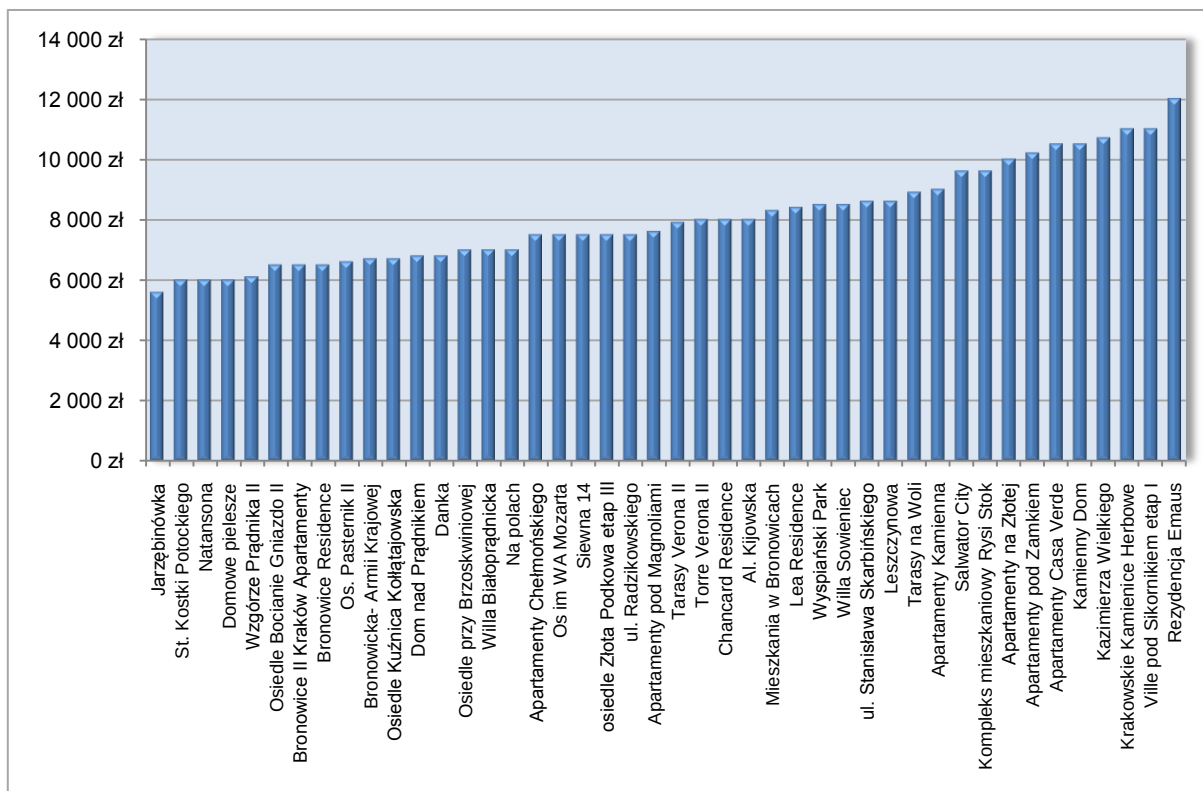
Poniżej przedstawiono aktualne średnie ceny nowych mieszkań w poszczególnych dzielnicach miasta.

Inwestycje mieszkaniowe w dzielnicy Śródmieście – Jesień 2010 r. w [zł/m²]



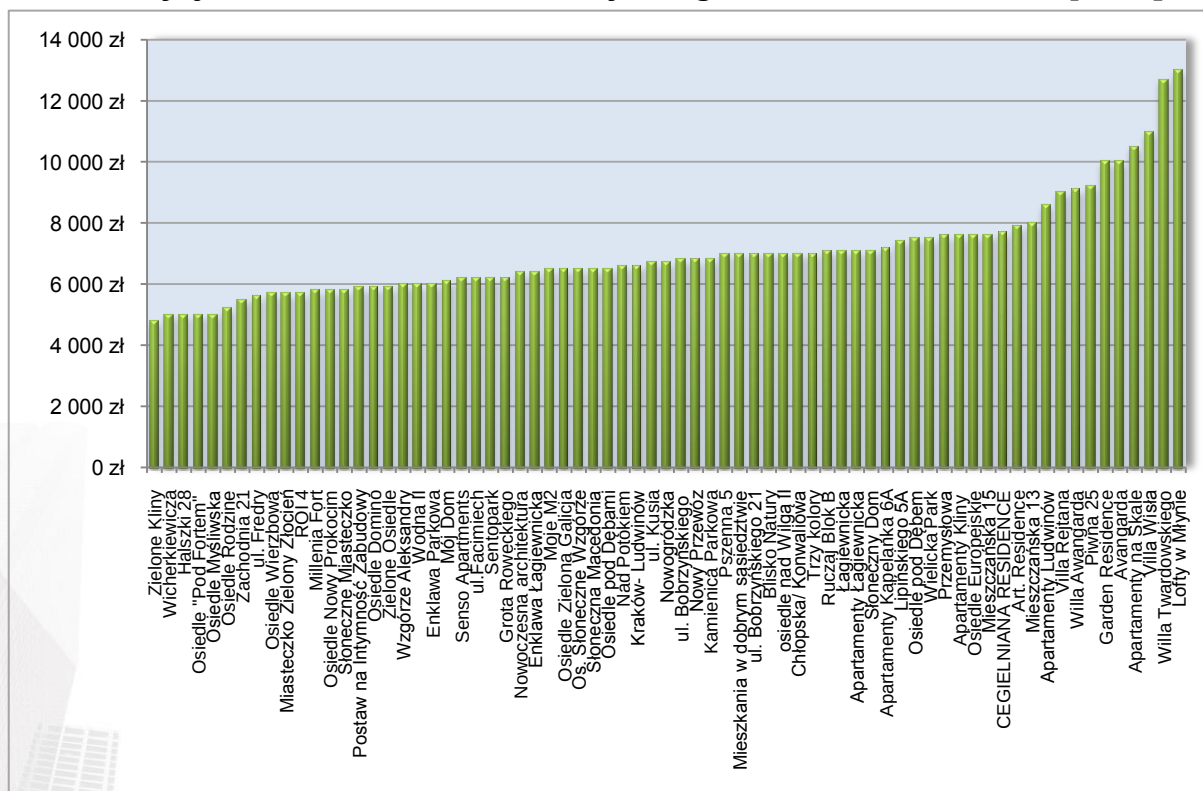
Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Inwestycje mieszkaniowe w dzielnicy Krowodrza – Jesień 2010 r. w [zł/m²]



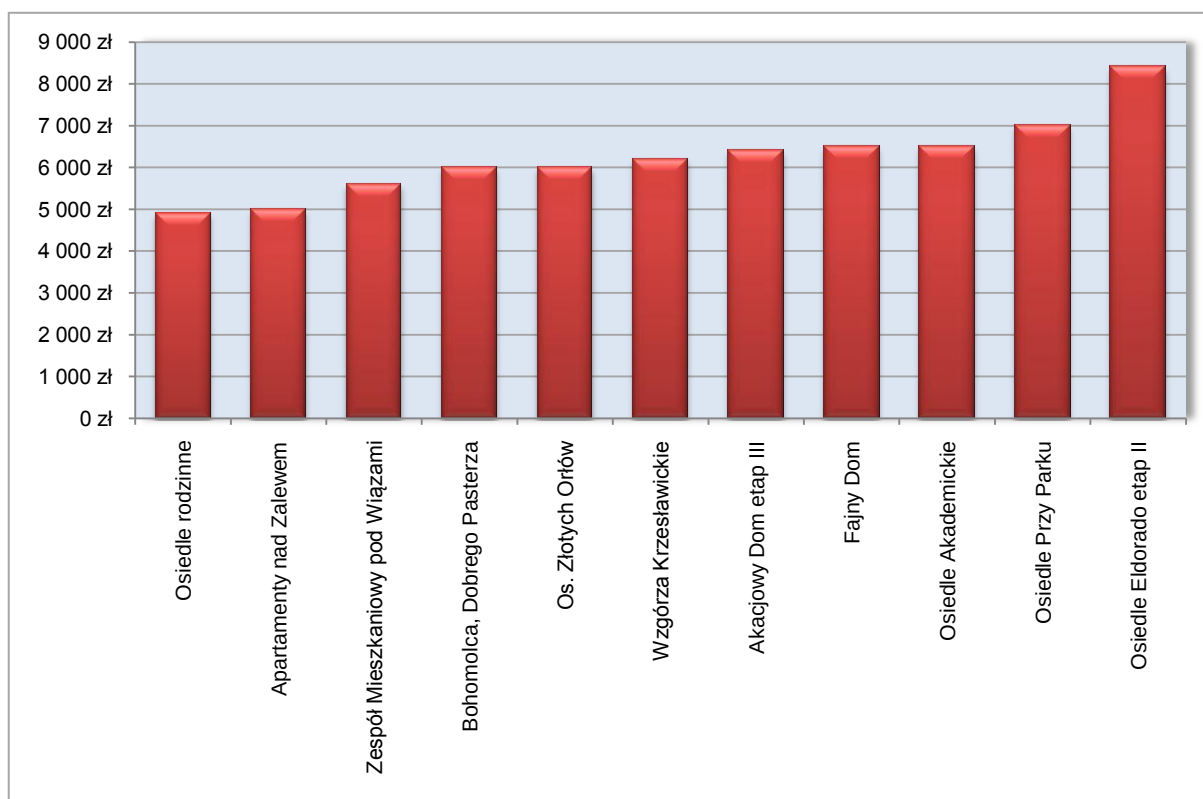
Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Inwestycje mieszkaniowe w dzielnicy Podgórze – Jesień 2010 r. w [zł/m²]



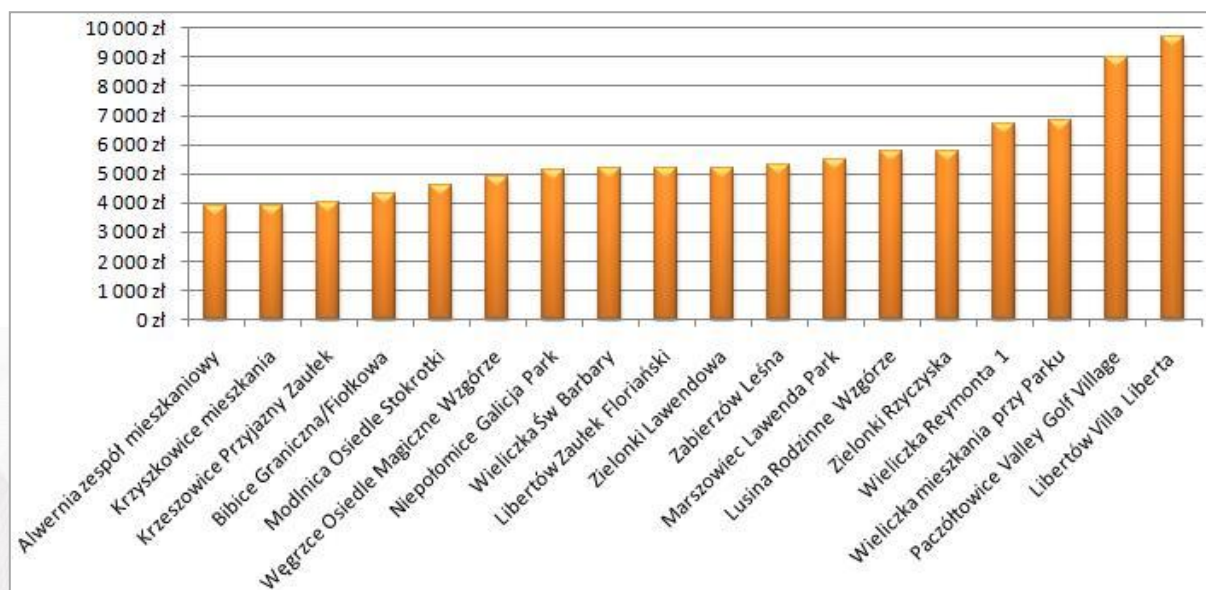
Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Inwestycje mieszkaniowe w dzielnicy Nowa Huta – Jesień 2010 r. w [zł/m²]



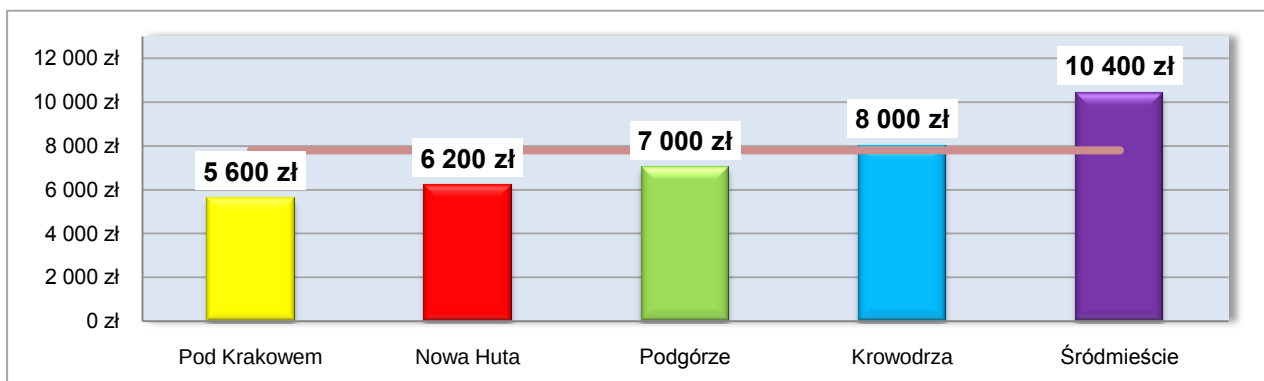
Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Inwestycje mieszkaniowe na terenach podmiejskich – Jesień 2010 r. w [zł/m²]



Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Średnie ceny inwestycji mieszkaniowych w poszczególnych dzielnicach metropolii - Jesień 2010 r. w [zł/m²]



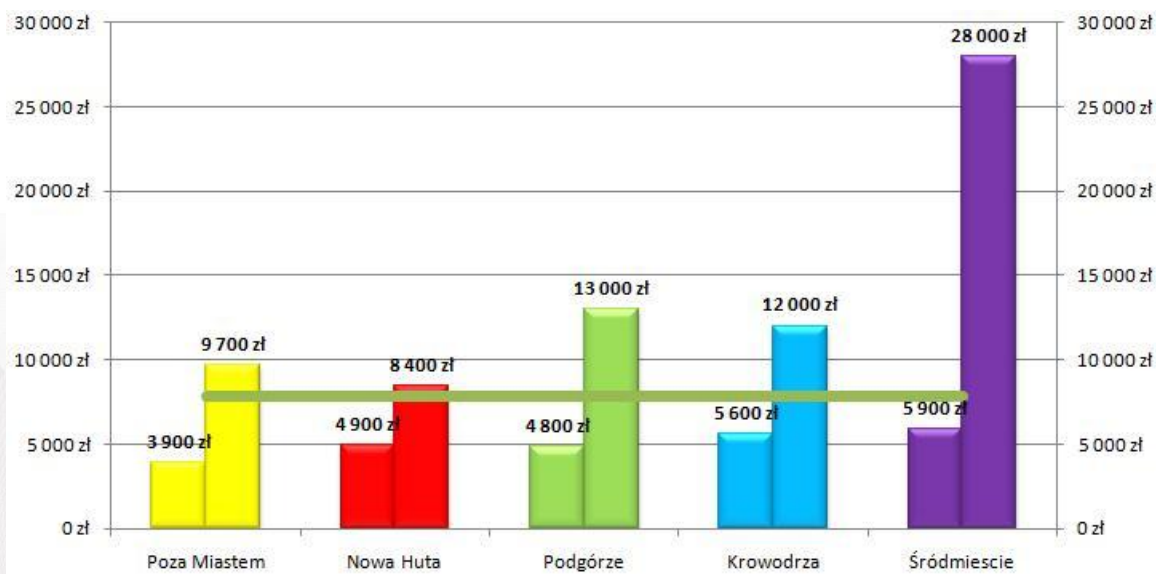
Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Średni poziom cen mieszkań deweloperskich oferowanych na rynku pierwotnym jest pochodną lokalizacji na obszarze metropolii krakowskiej.

- najwyższe ceny notowane są w części śródmiejskiej – jest to efekt prestiżowej lokalizacji oraz kumulacji w tym obszarze mieszkań o najwyższym standardzie
- drogie cenowo są także osiedla położone w dzielnicy Krowodrza, od lat będącej miejscem gdzie realizuje się głównie zabudowę apartamentową oraz budynki o charakterze reprezentacyjnych willi, wykorzystując sąsiedztwo terenów zielonych znajdujących się w tej dzielnicy w dużej ilości.
- trzecią w kolejności zaszeregowania cenowego jest dzielnica Podgórze, największy obszarowo teren budowy gdzie od lat koncentruje się blisko połowa inwestycji deweloperskich.
- pozostałe rejony o cenach wyraźnie niższych, zbliżonych poziomem do siebie, to rejony dzielnicy Nowa Huta, mającej złe konotacje historyczne, na której obszarze skoncentrowany jest do dziś ciężki przemysł oraz tereny podmiejskie, na których realizuje się inwestycje mieszkaniowe dopiero od kilku lat.

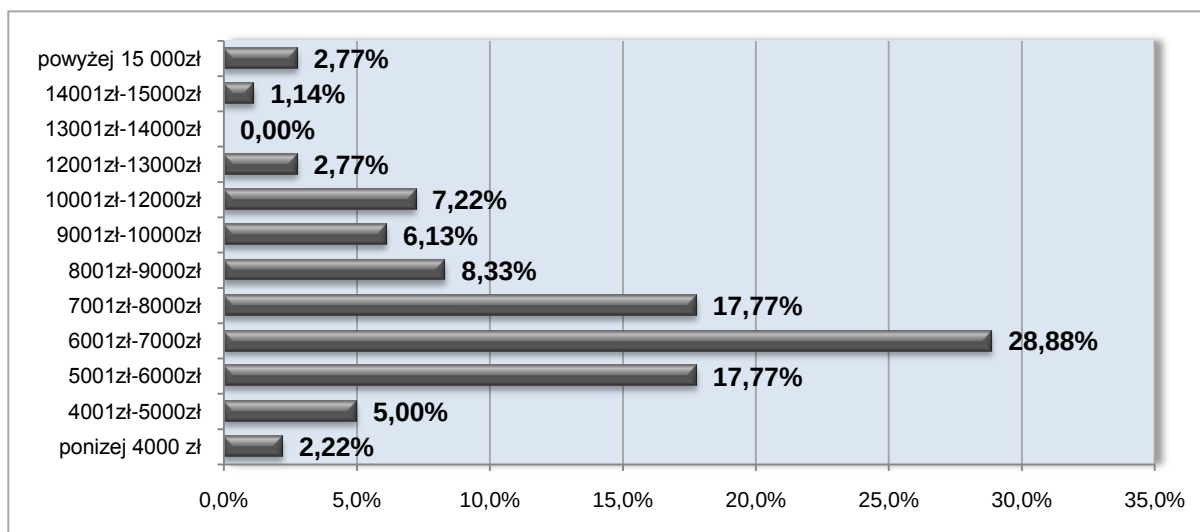
Ciekawostką jest fakt że, bez względu na lokalizację, na terenie aglomeracji Krakowskiej ceny minimalne kształtują się na stosunkowo zbliżonym poziomie – przy rozpiętości 2.000zł/m². Natomiast ceny maksymalne mają rozstrzał dochodzący do 20.000zł/m², co świadczy o dużej amplitudzie cenowej na obszarze metropolii Krakowskiej.

Rozpiętość cenowa inwestycji mieszkaniowych w poszczególnych dzielnicach metropolii Jesień 2010 r. w [zł/m²]



Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Procentowy rozkład inwestycji w poszczególnych przedziałach cenowych na obszarze metropolitalnym miasta Krakowa - Jesień 2010 r.

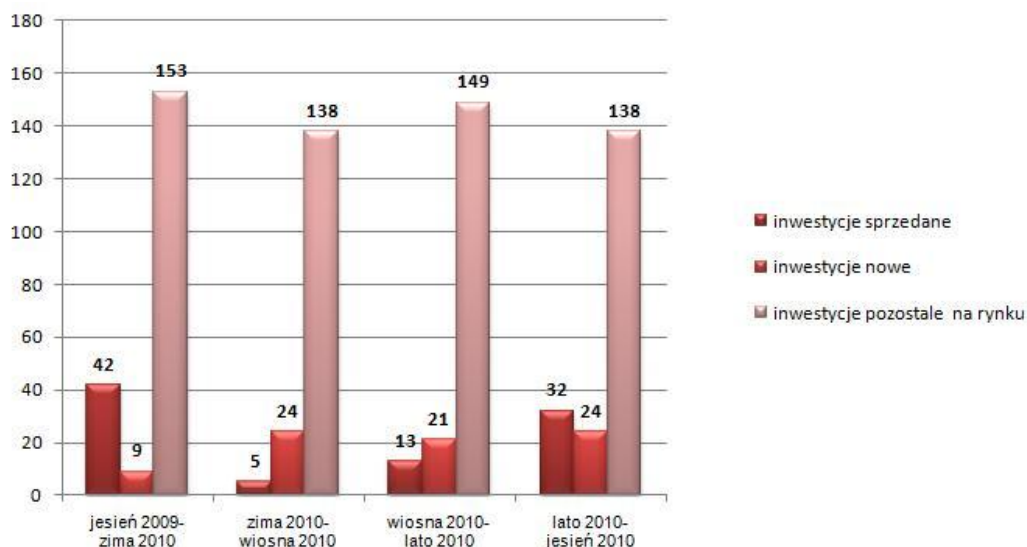


Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Zdecydowana większość, bo blisko 65% cen ofertowych mieszkań w inwestycjach deweloperskich zawiera się w przedziale 5000 – 8000 zł/m². Poniżej tego przedziału znajduje się tylko 7% cen, a pozostałe, w ilości ok. 28% są droższe. Ta tendencja nie zmienia się od dłuższego czasu.

O ile jeszcze na początku 2009r. ilość inwestycji które schodziły z rynku była równoważona przez nowe, to już jesienią 2009r. ilość inwestycji wyprzedawanych była zdecydowanie większa od tych, które pojawiały się na rynku. Gdy tylko deweloperzy pozbyli się części zapasów natychmiast przystąpiono do realizacji nowych projektów co spowodowało iż wiosną 2010r. przewagę ilościową miały inwestycje, które wchodziły na rynek. Przewaga utrzymała się także latem, jednak już znacznie osłabła by jesienią oddać pole inwestycjom schodzącym z rynku. Zwrócić należy uwagę, że w ostatnim roku nastąpiła wymiana blisko połowy inwestycji w Krakowie, a te, które są obecnie w sprzedaży to głównie projekty w początkowej fazie realizacji i zanim zostaną wybudowane minie jeszcze trochę czasu.

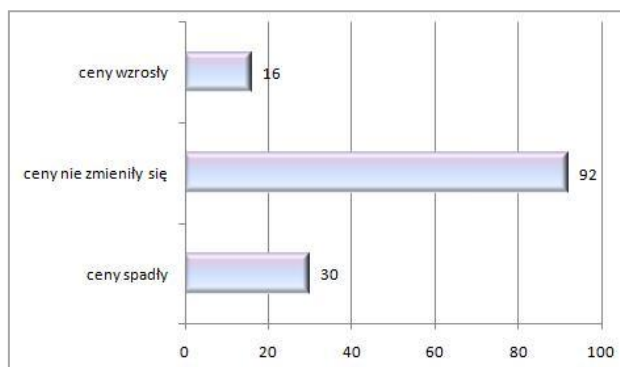
Dynamika zmian ilościowych inwestycji mieszkaniowych



Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Na 138 pozostałych, od ostatniego kwartału, na rynku inwestycjach zanotowano tylko kosmetyczne ruchy cenowe, jednak z przewagą na spadki. Zdecydowana większość utrzymywała się na podobnym poziomie. Obecnie jedynie firmy dysponujące tanimi mieszkaniami mogą sobie pozwolić na delikatne podnoszenie cen - sondując rynek. W odmiernej sytuacji są deweloperzy którym zostały w ofercie duże (drogie) i położone w większości wyprzedanych obiektach mieszkania - ci nadal starają się uatrakcyjnić ofertę obniżkami cen.

Ruchy cenowe na 138 krakowskich inwestycjach mieszkaniowych pozostałych na rynku nieruchomości od lata do jesieni 2010 r.

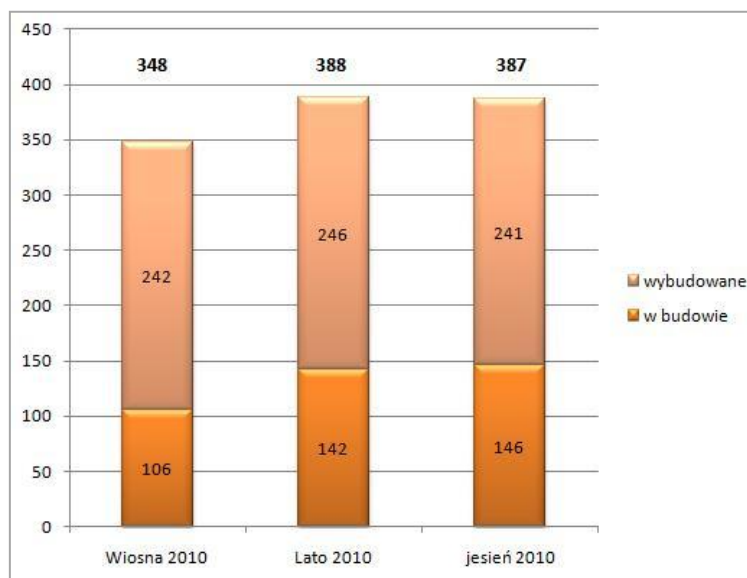


Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Największe zainteresowanie nadal dotyczy lokali mieszkalnych, które dodatkowo spełniają wymagania rządowego programu „Rodzina na swoim” zakładającym dotację do odsetek przez okres 8 lat. Jednak w Krakowie wskaźnik wyznaczający górną granicę tego programu jest na stosunkowo niskim poziomie, co powoduje, że tylko ok. 35% inwestycji deweloperskich znajduje się w przedziale cenowym upoważniającym do skorzystania z dopłat państwowych. Jednak należy wziąć pod uwagę, jak wynika z szacunków ZBP, póki co w programie tym tylko co drugie mieszkanie w dużych aglomeracjach nabywane jest na rynku pierwotnym i zapewne dopóki będzie można nabywać je również na rynku wtórnym, ta tendencja się nie zmieni.

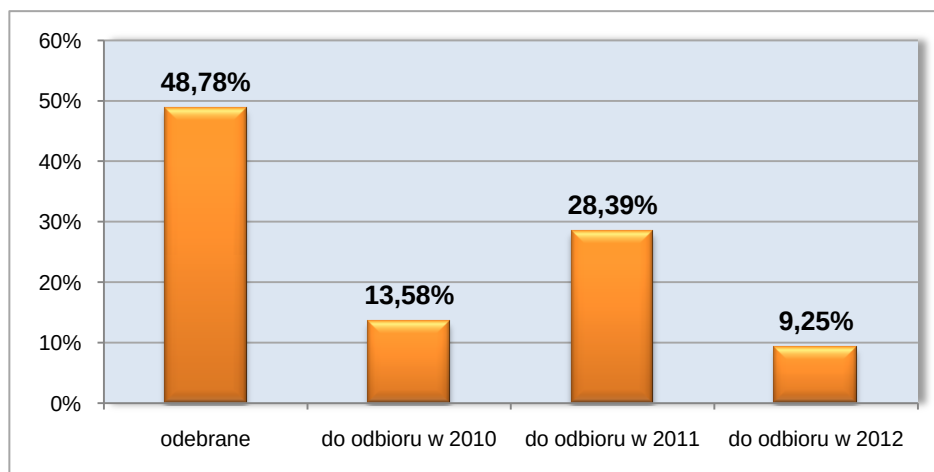
Wraz z wejściem na rynek nowych inwestycji zwiększyła się ilość budynków w których oferowane są lokale mieszkalne. Obecnie w Krakowie jest ich 387. Zwiększa się stale ilość budynków jeszcze nie zrealizowanych, a tych wybudowanych, w których są jeszcze wolne lokale - pozostaje na zbliżonym poziomie.

Liczba budynków w systemie deweloperskim na terenie Krakowa



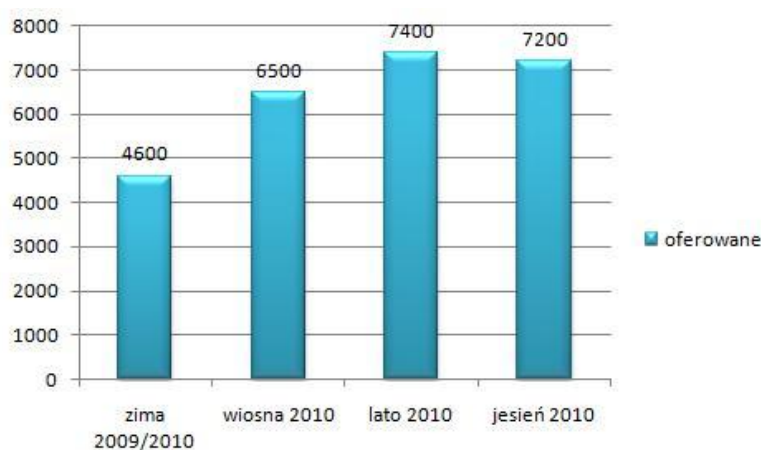
Większość budynków, w których oferowane są mieszkania, jest już wybudowana, jednak procentowo ich ilość się zmniejsza na rzecz tych, których zakończenie zaplanowano na najbliższe lata.

Terminy realizacji inwestycji będących w ofercie



Wraz z ubytkiem ilościowym inwestycji zmniejsza się ilość mieszkań dostępnych w ofercie deweloperów. Aktualnie jest ich ok. 7,2tys. To o blisko 2,5tys. więcej niż w zimie zeszłego roku. Podkreślić trzeba, że mieszkania które doszły w ostatnich kwartałach są dopiero w początkowej fazie realizacji, więc nie należy się spodziewać większego zainteresowania nimi ze strony nabywców z ostrożności, jaką wykazują klienci po kilku spektakularnych upadłościach deweloperów.

Ilość mieszkań oferowanych w inwestycjach będących na rynku



Są jednak wyjątki. Inwestycje sprawdzonych, mających dobrą markę, deweloperów z ofertą tanich mieszkań wykupywane są nawet w początkowej fazie ich realizacji. Poza marką dewelopera decydującym i w zasadzie pierwszorzędnym czynnikiem stymulującym sprzedaż jest cena.



Piotr Krochmal

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