

Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości
mrn.pl



CUD STATYSTYCZNY W ILOŚCI INWESTYCJI

*Mieszkaniowy rynek deweloperski w Krakowie,
wiosna 2012*

Piotr Krochmal

Kraków, maj 2012

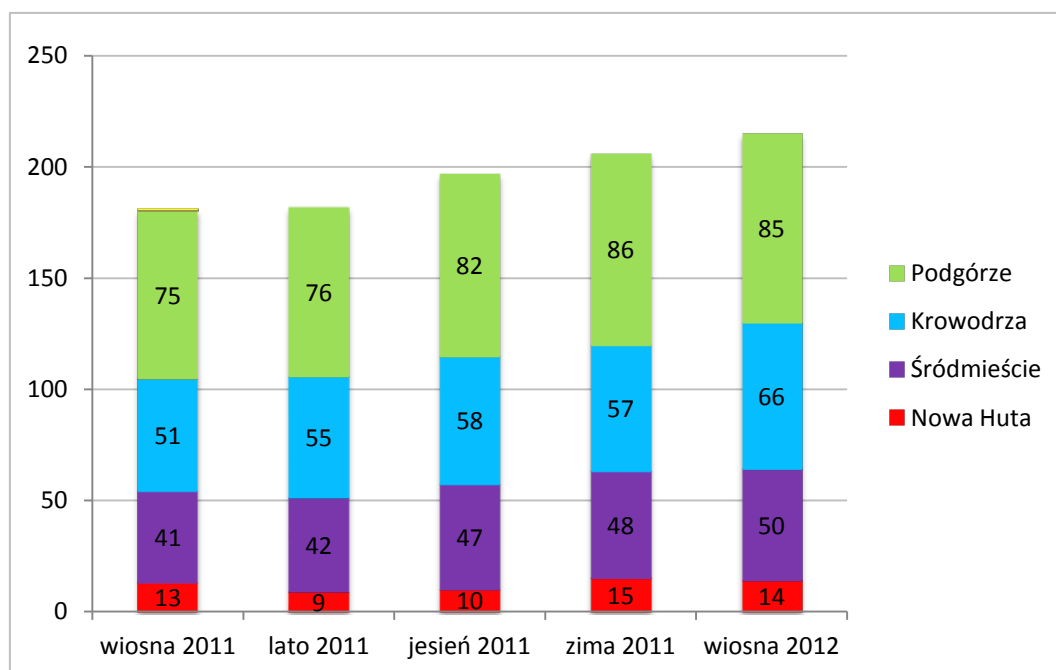
Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl
jest zespołem analityków i doradców
z uprawnieniami rzeczoznawców majątkowych,
prowadzących od kilku lat systematyczne badania rynkowe
i wykonujących usługi konsultingowe dotyczące rynku nieruchomości
na obszarze Krakowa, Wrocławia, Warszawy oraz aglomeracji Śląskiej.

www.mrn.pl

Buduj – gdy wszyscy się boją, bój się – gdy wszyscy budują!

Od tej parafrazy słów Warrena Buffetta zaczynam kwartalną analizę krakowskiego rynku, bo jeszcze nigdy w najnowszej historii oferta mieszkaniowa deweloperów nie przekroczyła dwuletniej prognozy sprzedaży. Kraków, kolejny raz bije rekordy. Piąty kwartał z rzędu rośnie ilość inwestycji. Na koniec I kwartału zanotowano na obszarze miasta 215 inwestycji deweloperskich budownictwa wielorodzinnego. Aż 50 z nich trafiło na rynek już po nowym roku. To doprowadziło do wyniku nienotowanego dotychczas na krakowskim rynku deweloperskim. Rekord wszechczasów wywołany został zapewne wchodzącą w życie nową ustawą regulującą rynek deweloperski. Konieczność ogłoszenia sprzedaży przed jej wejściem w życie, by uniknąć uruchomienia rachunków powierniczych, pchnęła na rynek wszystkie inwestycje, które dotychczas leżały w szufladach spółek deweloperskich. Oplaca się ogłosić je już dziś. Dzięki temu mamy przegląd prawie wszystkich miejsc, w których realizowane będzie budownictwo wielomieszkaniowe przez najbliższe dwa lata, gdyż deweloperzy długo nie będą się kwapić do poddania się rygorom rachunków powierniczych.

Ilość inwestycji będących w sprzedaży na obszarze miasta



Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Przy tak dużej konkurencji wydłuża się czas potrzebny do wyprzedaży oferty. Coraz więcej firm wychodzi na rynek z ofertami promocyjnymi, a już tajemnicą poliszynela jest to, że chyba żadna z ofert nie sprzedaje się po cenie katalogowej. Można się targować, a margines negocjacji się powiększa.

Z 215 inwestycji deweloperskich na obszarze miasta, najwięcej, tradycyjnie, znajduje się w dzielnicy Podgórze - 85 (co ok. 39% wszystkich). Druga pod względem ilości realizowanych budów jest Krowodrza - 66 (to 31% wszystkich). W Śródmieściu jest 50 ofert z nowymi budynkami w których można nabyć mieszkania (23% wszystkich), a w Nowej Hucie 14 (nie całe 7% wszystkich). W ostatnim kwartale najbardziej wzrosło zaangażowanie w dzielnicy Krowodrza, kosztem Podgórza w którym procentowo ubyło inwestycji. Śródmieście i Nowa Huta pozostały bez zmian. To skutek poszukiwania tanich gruntów inwestycyjnych także w zwyczajowo droższych częściach miasta. Często są one odsprzedawane przez firmy mające wcześniej plany realizacyjne, lecz z różnych przyczyn zmuszone je porzucić. Nierzadko sprzedawane ze stratą, czasem sięgającą kilkudziesięciu procent. Przy tak dużej konkurencji rynek zaczyna się oczyszczać z firm, które są za słabe by na nim walczyć o klienta lub nie chcą tego robić wierzając lepszy interes w innego rodzaju działalności.

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