



*Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości
mrn.pl*

***PIERWOTNY RYNEK MIESZKANIOWY
W KRAKOWIE
II kwartał 2011***

PIOTR KROCHMAL

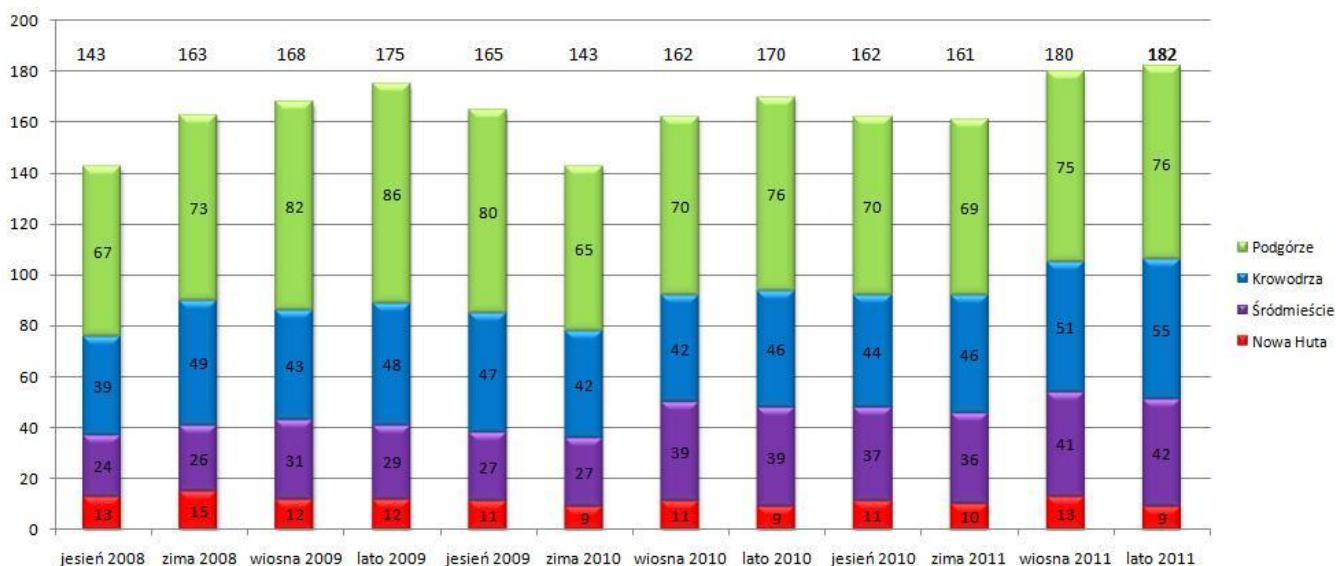
Kraków, czerwiec 2011

*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*

Kraków bije kolejne rekordy w ilości inwestycji. Na koniec II kwartału zanotowano na obszarze miasta 182 inwestycje deweloperskie będące w sprzedaży w segmencie budownictwa wielorodzinnego. Aż 56 z nich trafiło na rynek już po nowym roku. To doprowadziło do wyniku nienotowanego dotychczas na krakowskim rynku deweloperskim. Lato to cyklicznie już od lat pora roku w której na rynku występuje największa ilość inwestycji. Obecnie nie idzie to jednak w parze z ilością dostępnych mieszkań. Warszawa oferuje trzykrotnie więcej, choć ilość inwestycji wielorodzinnych jest tam niewiele większa. To wynik specyfiki Krakowa, coraz więcej mieszkań buduje się na inwestycjach kameralnych. Nierzadko są to plomby w rejonie starej zabudowy śródmiejskiej lub innych, dość mocno zurbanizowanych części miasta. Przy dużych projektach dzieli się je najczęściej na mniejsze etapy. Już niewiele firm, przy obecnych - niepewnych czasach, porywa się na budowanie kilku budynków jednocześnie, stąd oferta podaźowa mieszkań, przy tej ilości inwestycji, nie jest w naszym mieście powalająca i póki co jest tylko o ok. 25% większa od ubiegłorocznej sprzedaży w tym segmencie. W takiej sytuacji dużo małych firm szuka swojej szansy wchodząc na rynek z niewielkimi, nierzadko kilku lub kilkunastomieszkaniowymi inwestycjami, zwiększając ilość miejsc w których można zamieszkać, jednocześnie doprowadzając do obniżenia średniej ilości mieszkań przypadającej na jedną inwestycję.

Ilość inwestycji będących w sprzedaży na obszarze miasta



Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Przy tak dużej podaży ogromnym atutem jest lokalizacja. Ze 182 inwestycji deweloperskich na obszarze miasta, najwięcej, tradycyjnie, znajduje się w dzielnicy Podgórze - 76 (co stanowi blisko 42% wszystkich). Druga pod względem ilości realizowanych budów jest Krowodrza - 55 (to 30% wszystkich). W Śródmieściu jest 42 miejsca z nowymi budynkami w których można nabyć mieszkania (23% wszystkich), a w Nowej Hucie tylko 9 (to 5% wszystkich). Jednak jeśli weźmiemy pod uwagę powierzchnię poszczególnych dzielnic, to największe nasycenie inwestycjami występuje na obszarze Śródmieścia. Jest ono 3 krotnie większe niż w dzielnicy Krowodrza, 4 krotnie większe niż w Podgórzu i ponad 28 krotnie większe niż w dzielnicy Nowa Huta.

Nieznacznie zmniejszyła się natomiast, w ostatnim kwartale, ilość inwestycji wielomieszkaniowych poza granicami miasta. Aktualnie jest ich 17. W związku z tym, w całym obszarze metropolitalnym Krakowa w stosunku do poprzedniego kwartału ilość inwestycji jest ta sama i wynosi 199. Dwusetną inwestycją jest niedystrybuowana w powszechnie dostępnych środkach przekazu inwestycja w klasie Premium, znajdująca się u stóp wzgórza wawelskiego, która z uwagi na swą wyjątkową specyfikę marketingową nie znalazła się w niniejszym zestawieniu.

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 ostatniego 1,5 roku
- 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 przesyłać na adres e-mail: mrn@mrn.pl lub faks. (12) 378-31-29

W razie pytań zapraszamy do kontaktu tel. (12)378-31-30