

Ceny mieszkań w Krakowie w kwietniu 2023



Czy po spadkach w roku 2022 ceny znów zaczną rosnąć?

Obecnie na rynku nieruchomości w Krakowie obserwujemy delikatny wzrost cen ofertowych mieszkań oraz niewielki wzrost liczby dostępnych ofert. Szacowana cena za metr kwadratowy mieszkania wzrosła o 1,6% od początku roku, natomiast w porównaniu z poprzednim miesiącem (marzec 2023) ceny mieszkań w Krakowie wzrosły o 0,92%. Aktualnie cena za 1 m² mieszkania kształtuje się w okolicach 10775 zł.

Liczba aktywnych ofert mieszkaniowych w Krakowie wynosiła 6185 w ostatnim miesiącu, a wzrosła o 92 w porównaniu z miesiącem poprzednim. Najwięcej ofert znajdziemy w rejonie dzielnicy I Stare Miasto, gdzie jest aktywnych 817 ogłoszeń, a najmniejszy wybór mieszkań na sprzedaż charakteryzuje dzielnica XVII Wzgórza Krzesławickie, gdzie aktywnych ogłoszeń jest tylko 102.

Czas aktywności oferty na rynku w Krakowie wynosi obecnie średnio 122 dni, co oznacza spadek w porównaniu z zeszłym miesiącem, kiedy wynosił on 128 dni. Najszybciej mieszkania sprzedają się w rejonie dzielnicy V Krowodrza, gdzie szacowany czas aktywności oferty na rynku wynosi 107 dni. Najdłużej na sprzedaż mieszkania poczekamy z kolei w okolicy dzielnicy VII Zwierzyńiec, gdzie szacowany średni czas aktywności oferty na rynku wynosi aż 133 dni.

Ciekawym i bardzo charakterystycznym dla Krakowa, na tle całej Polski, zjawiskiem, jest największy rozstrzał pomiędzy cenami ofertowymi oraz transakcyjnymi. Różnice pomiędzy ceną ofertową a faktyczną ceną sprzedaży potrafią sięgać nawet 20%. W praktyce nie spotyka się sytuacji, w których sprzedający nie był zmuszony obniżyć zawyżonej ceny o co najmniej 5%, po wielu miesiącach

oczekiwania na kupującego. Jak wskazuje artykuł na portalu Bezprawnik, w najbliższych miesiącach można spodziewać się dalszego wzrostu różnic pomiędzy cenami ofertowymi a transakcyjnymi mieszkań. Jest to związane z faktem, że coraz więcej ofert jest wycenianych zbyt wysoko w porównaniu do rzeczywistej wartości rynkowej nieruchomości, co powoduje, że wiele transakcji kończy się niepowodzeniem. W efekcie, sprzedający będą zmuszeni obniżyć ceny swoich mieszkań, co z kolei może sprzyjać spadkom cen na rynku.

Warto jednak zauważyć, że nie dotyczy to wszystkich ofert. Istnieją bowiem nieruchomości, które wciąż cieszą się dużym zainteresowaniem ze strony kupujących i są w stanie osiągnąć wyższe ceny, mimo ogólnego spadku. Chodzi tutaj przede wszystkim o mieszkania w najlepszych lokalizacjach, o wysokim standardzie wykończenia oraz posiadające dodatkowe atuty, takie jak balkony, tarasy czy miejsca parkingowe.

Podsumowując, obecnie na rynku nieruchomości w Krakowie można zaobserwować wzrost cen mieszkań, spowodowany między innymi rosnącym zapotrzebowaniem i korzystnymi warunkami kredytowymi (podsycanymi znacząco przez wchodzący najpewniej w lipcu "bezpieczny kredyt 2%"). Jednocześnie, zwiększająca się liczba ofert wycenianych zbyt wysoko może przyczynić się do stopniowego spadku cen, zwłaszcza tych ofert, które nie są w stanie konkurować z najlepszymi nieruchomościami na rynku. W najbliższych miesiącach należy zatem spodziewać się wzrostu tempa procesu korekty cen, który może doprowadzić do zwiększenia różnic pomiędzy cenami ofertowymi a transakcyjnymi mieszkań, zwłaszcza dla nieruchomości o niższym standardzie i w gorszych lokalizacjach. Niemniej jednak, na dłuższą metę, z uwagi na rosnącą populację Krakowa i rozwój gospodarczy regionu, można spodziewać się dalszego wzrostu cen nieruchomości, zwłaszcza tych o wysokim standardzie i w najlepszych lokalizacjach.

Źródła:

materiały własne autora oraz:

morizon.pl

sonarhome.pl

bezprawnik.pl



+48 698 650 656

www.ekspertnieruchomosci.eu