

Ceny mieszkań w Krakowie w maju 2023



Delikatne umocnienie wzrostowej tendencji cen.

Na dzień 1 maja 2023 roku sytuacja na rynku mieszkaniowym w Krakowie wygląda następująco.

Według raportu opublikowanego na stronie Sonarhome.pl:

"W porównaniu z ubiegłym miesiącem (kwiecień 2023), ceny mieszkań dla Krakowa wzrosły o **1.17%**. Obecnie cena za 1 m² mieszkania kształtuje się tutaj w okolicach **10901zł**. Na początku ubiegłego miesiąca 1 m² mieszkania kosztował tu **10775.04zł**. Cena od początku roku wzrosła o **295zł**, co daje zmianę o **2.78%**."

Liczba aktywnych ofert delikatnie spadła (obecnie 5857, czyli spadła o 328 w porównaniu z miesiącem poprzednim). Skrócił się też nieznacznie średni czas oczekiwania na sprzedaż i obecnie wynosi on 120 dni (spadek ze 122). To wciąż bardzo długo w porównaniu z najlepszym okresem zeszłego roku, kiedy mieszkanie sprzedawało się w ciągu średnio ok. 90 dni. Długi czas sprzedaży jest czynnikiem wskazującym na wciąż zbyt słaby popyt w stosunku do podaży, niemniej obecny rynek dostarcza więcej czynników pro wzrostowych, więc wśród sprzedających jest nadzieja, że kupujący ruszą do zakupów przy bieżących cenach. Widać to wśród klientów biur nieruchomości. Wiele osób uległo między innymi hypowi związanemu z "bezpiecznym kredytem 2%" i zaczynają coraz bardziej gorączkowo rozglądać się za okazjami, chcąc "załapać się na odjeżdżający pociąg".

Wbrew niedawnym jeszcze oczekiwaniom spadków cen nominalnych, zgodnie z danymi Morizon.pl, indeks cen mieszkań w Krakowie wzrósł o 2% w ciągu ostatniego roku, co oznacza spadek w ujęciu realnym (zważonym inflacją) o 12,5%. Wskaźnik ten oparty jest na cenach ofertowych zamieszczanych w ogłoszeniach, a zatem mówi nie tyle o realnej wartości mieszkań, co o oczekiwaniach sprzedających. Ceny transakcyjne, o czym pisałem już wielokrotnie, zwłaszcza w Krakowie, są niższe o średnio 5 - 10%. W maju 2023 ta uwaga dotyczy już wyłącznie rynku wtórnego, ponieważ krakowscy deweloperzy w ubiegłym miesiącu zdecydowanie "poczuli wiatr w żagle" i przy wzrastającym popycie nie są już skłonni do promocji.

Podsumowując, można stwierdzić, że sytuacja na rynku mieszkaniowym w Krakowie na dzień 1 maja 2023 roku jest stabilna, ale ceny mieszkań delikatnie, lecz jednak rosną. Mimo to, Kraków pozostaje atrakcyjnym miastem

dla inwestorów ze względu na swoją atrakcyjność turystyczną i dynamiczny rozwój gospodarczy, co zapewnia stabilność na rynku nieruchomości.



+48 698 650 656
www.ekspertnieruchomosci.eu



EKSPERT
NIERUCHOMOŚCI