



Instytut Analiz  
Monitor Rynku  
Nieruchomości  
mrn.pl

# RYNEK PIERWOTNY MIESZKAŃ PO III KW. 2013

## NA RYNKU POWIAŁO WIOSNĄ

Piotr Krochmal

*Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl jest zespołem analityków i doradców z uprawnieniami rzeczoznawców majątkowych, prowadzących od kilku już lat systematyczne badania rynkowe i wykonujących usługi konsultingowe dotyczące rynku nieruchomości głównie na terenie Małopolski, Dolnego i Górnego Śląska oraz Warszawy, ale też w innych regionach kraju.*

**[www.mrn.pl](http://www.mrn.pl)**

Kraków, październik 2013

Centrala:  
31-261 Kraków, ul. Wybickiego 7c  
tel. +48 12 378 31 30  
fax +48 12 378 31 29  
e-mail: zarzad@mrn.pl

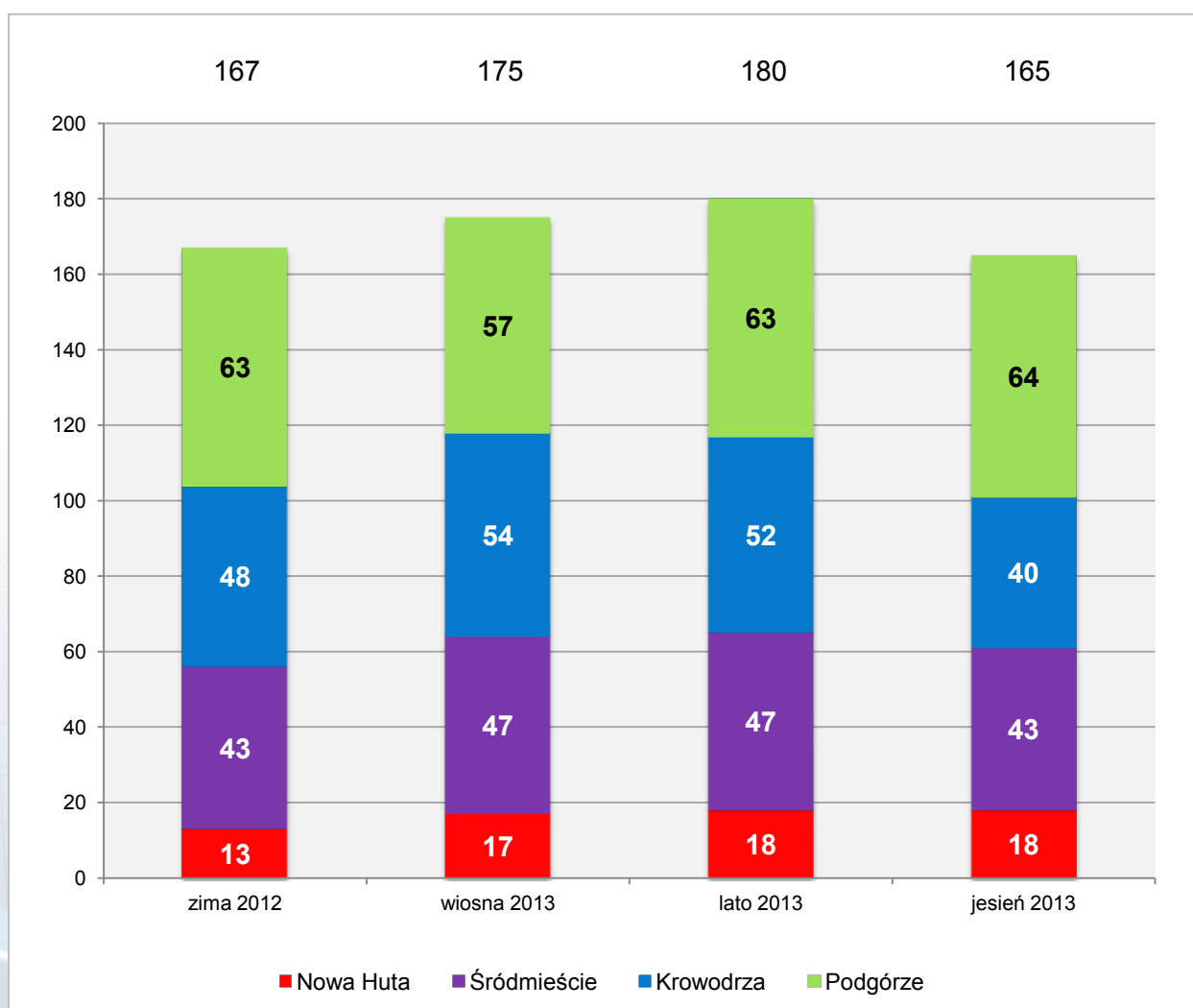
Oddział we Wrocławiu:  
54-210 Wrocław, ul. Kwiska 5-7/9  
tel. +48 71 72 34 852  
+48 501 351 271  
e-mail: wroclaw@mrn.pl

Oddział w Warszawie:  
02-123 Warszawa, ul. Korotyńskiego 23/8  
tel. +48 22 378 12 67,  
+48 501 192 142  
e-mail: warszawa@mrn.pl

Rynek zaczął zmierzać do równowagi. To dopiero początek ale kierunek jest wyraźny. Powoli wychodzimy z dna cenowego, które swoje minimum osiągnęło wiosną tego roku. Już drugi kwartał z rzędu na rynku jest wyraźnie lepiej. To nie może być przypadek. Sytuacja na rynku się klaruje, a ożywienie, choć powolne, jest jednak wyraźnie zauważalne. Poprawa następuje także w otocze okołorynkowej. Poza wchodzącym w przyszłym roku w życie programem MdM, do Sejmu wpłynęły kolejne poselskie projekty ustaw – o odwróconym kredycie hipotecznym oraz o kasach oszczędnościowo-budowlanych (wspieranie przez państwo długoterminowego oszczędzania na cele mieszkaniowe). Jeżeli te projekty wejdą w życie, będą stanowić fundament trwałego wzrostu rynku mieszkaniowego w Polsce.

Póki co, sprzedaż mieszkań rośnie z kwartału na kwartał. Banki udzielają więcej kredytów hipotecznych niż na początku roku, których kwoty jednostkowe też zaczynają wzrastać. Choć nie są to te ilości co przed rokiem, to trend już się odwrócił i kredytów przybywa. Do lepszych wyników akcji kredytowej przyczynił się wzrost zdolności kredytowej, spowodowany głównie obniżeniem poziomu stóp procentowych. Nadal mocno odczuwalny jest napływ klientów gotówkowych, których niskie stopy procentowe wypchnęły z lokat bankowych. Zmiana kierunku trendu na rynku jest już faktem, jednak jego siła to jeszcze wielka niewiadoma. Wiele firm deweloperskich, mimo ożywienia, boryka się nadal z problemami upłynnienia swoich produktów, jednak większości udaje się sprzedawać więcej niż w poprzednich kwartałach tego roku. To doprowadziło do wyraźnego spadku ilości inwestycji na obszarze miasta. Jest ich obecnie 165 i jest to najniższa ilość na przestrzeni ostatnich dwu lat.

#### Ilość inwestycji będących w sprzedaży na obszarze miasta



Źródło: Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl

Biorąc pod uwagę rynek krakowski, najwięcej inwestycji deweloperskich na obszarze miasta tradycyjnie znajduje się w dawnej dzielnicy Podgórze. To tu w ostatnim kwartale nastąpił największy, (o 4 p.p.) wzrost udziału inwestycji na rzecz innych obszarów miejskich. Największy spadek ilości inwestycji (co świadczy o dobrej sprzedaży) odnotowano na Krowodrzy. Spadek wyniósł tam 3 p.p. udziału w rynku. Choć w pozostałych obszarach zmiany były jedynie kosmetyczne, to należy odnotować rekord procentowy na terenie dawnej dzielnicy Nowa Huta, gdzie ilość inwestycji w ciągu ostatnich dwu lat podwoiła się, dochodząc do 11% udziału w rynku. Sytuację tę wymusiła słabość siły nabywczej - to najtańszy obszar na rynku. Mimo wielu prób, nie udało się wykreować mody na Nową Hutę, która pchnęła by tam większe rzesze inwestorów.

Kurczy się także, z uwagi na małe zainteresowanie, rynek podmiejski. Aktualnie, poza granicami miasta jest 9 inwestycji wielomieszkaniowych, co jest kolejnym ilościowym minimum na przestrzeni ostatnich lat.

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](mailto:mrn@mrn.pl) lub faks. (12) 378-31-29*

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