



Instytut Analiz  
Monitor Rynku  
Nieruchomości  
mrn.pl

# RYNEK PIERWOTNY MIESZKAŃ W KRAKOWIE PO IV KW. 2013

## SĄ POWODY DO OPTYMIZMU

*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, styczeń 2014

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

Rok 2013 za nami. Zapaść na jego początku i wyraźne ożywienie w drugiej połowie, każe nam zapamiętać go jako rok przełomowy. To w jego trakcie na rynku mieszkań najwyraźniej skupiły się oznaki kryzysu makroekonomicznego oraz zaostrzyło się oddziaływanie efektów wprowadzenia rok wcześniej ustawy deweloperskiej. Brak wsparcia rynku pierwotnego jakimkolwiek programem rządowym, też dał mu się mocno we znaki. To wszystko wpłynęło na ilość sprzedanych mieszkań, która była najgorsza na przestrzeni ostatnich kilku lat, i mimo dobrej końcówki roku, rynek nie był w stanie nadrobić niewielkiej sprzedaży z jego początku. Ale to już za nami. Obecnie możemy mieć powody do optymizmu, gdyż trzeci kwartał z rzędu rośnie sprzedaż i maleje nawis podażowy. Jeśli w tym tempie i kierunku rynek będzie podążał nadal, to za rok może dojść do jego zrównoważenia, na co liczą zapewne wszyscy sprzedający mieszkania, umęczeni kryzysem ostatnich lat, który doprowadził do niskich cen i spadających marż.

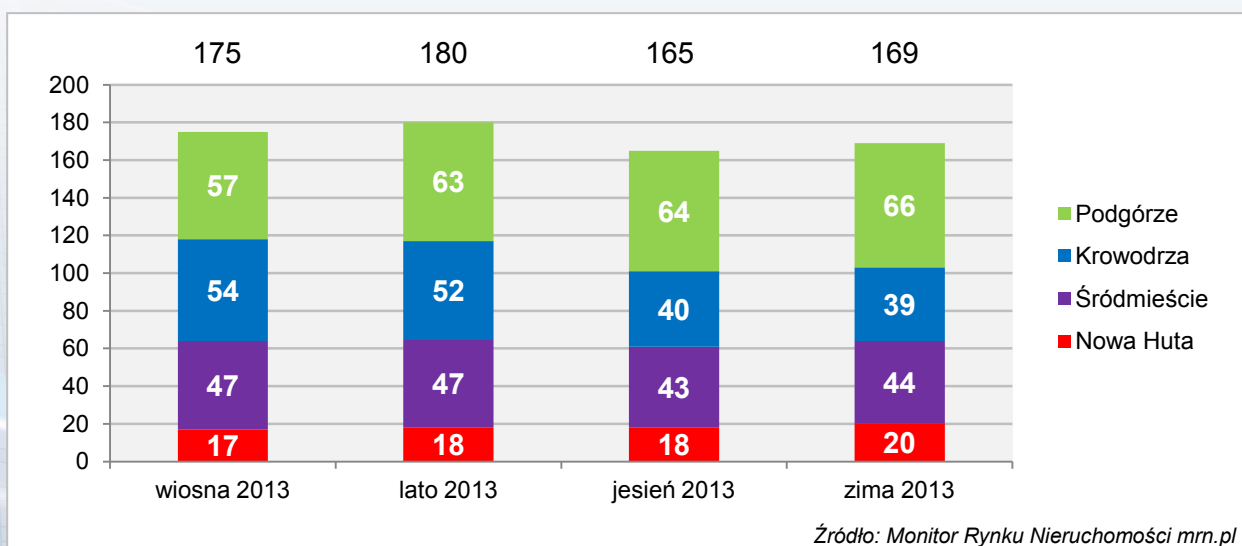
Od stycznia na rynek wszedł program MdM, a wraz z nim rzesza młodych ludzi, które na niego czekały. To program skierowany wyłącznie na rynek pierwotny i na pewno będzie stanowił jeden z lewarów podnoszących ten rynek z kolan i prowadzących do ożywienia budownictwa – motoru gospodarki. Podobnie jak przy poprzednim programie (Rodzina na Swoim) szukający mieszkania nie odejdą z kwitkiem. Mimo stosunkowo niewielkiej ilości mieszkań spełniającej niskie limity tego programu i ograniczonej do kilku miejsc na obszarze Krakowa, pocieszające jest to, że w ogóle będzie można je w Krakowie nabyć. Dla tych, którym nie będzie odpowiadała lokalizacja, standard lub termin oddania do użytku takiego lokalu, czeka masa innych, tylko niewiele droższych, ale za to dostępnych od zaraz – i pewnie duża część dotychczas licząca na MdM się na nie zdecyduje, gdyż warunki Banków udzielających kredyty w programie MdM jak na razie nie nastroją optymistycznie. Oferta, czego można się było spodziewać, jest droższa niż w przypadku standardowego klienta. Banki postanowiły też uszczknąć „co nieco” z pieniędzy serwowanych dla młodych ludzi na pierwsze mieszkanie.

Cieszy utrzymujący się niski poziom stóp procentowych, który nie tylko wpływa na niskie koszty kredytu ale wypycha z lokal bankowych klientów gotówkowych, którzy stanowią obecnie mocne wsparcie rynku pierwotnego inwestując na nim zgromadzone wcześniej środki, licząc na zarobki związane ze wzrostem cen, który już się rozpoczął.

Mimo ożywienia, na wielu inwestycjach dochodzi do niewielu transakcji a na niewielkiej części w ogóle nie zanotowano sprzedaży w ostatnim kwartale. Są to inwestycje, które nie trafiły w oczekiwania rynku i zalegają na nim od dłuższego czasu. To jeden z czynników, które powodują iż ilość inwestycji na terenie miasta nie spada w takim tempie jaki wynikałby z większego zainteresowania mieszkaniami. Drugim czynnikiem utrzymującym stosunkowo dużą liczbę inwestycji jest ich stały dopływ, który i tak nie jest duży w stosunku do lat poprzednich. Wynika to z ograniczeń jakie narzucają Banki, będące obecnie swoistym regulatorem rynku deweloperskiego.

Obecnie na obszarze miasta znajduje się 169 inwestycji.

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



Największy od początku roku spadek ilości inwestycji (świadczący o dobrej sprzedaży) odnotowano na Krowodrzy. Należy też odnotować rekord procentowy udziału w rynku dla dawnej dzielnicy Nowa Huta, gdzie ilość inwestycji w ciągu ostatnich dwu lat podwoiła się, dochodząc do blisko 12% udziału w ryku. Sytuację tę wymusiła słabość siły nabywczej - to najtańszy obszar na rynku, dynamicznie rozwijający się w trudnych czasach kryzysu. Jednak to na obszarze Krowodrzy sprzedaje się najwięcej lokali mieszkalnych.

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*