



Instytut Analiz  
Monitor Rynku  
Nieruchomości  
mrn.pl

# RYNEK PIERWOTNY MIESZKAŃ PO I KW. 2014 RYNEK W STANIE RÓWNOWAGI

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.*

Kraków, kwiecień 2014

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

Instytut Analiz  
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl  
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

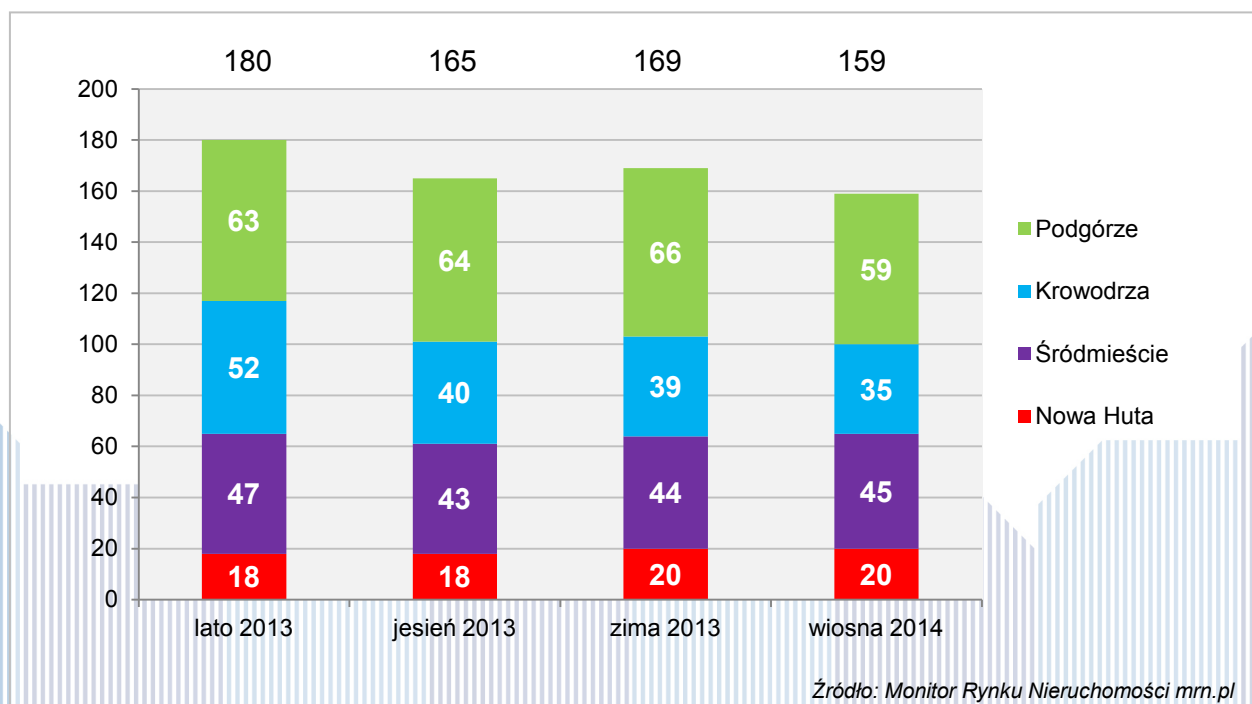
Tak dobrego początku roku dla branży deweloperskiej chyba się nikt nie spodziewał. W I kwartale sprzedano taką ilość mieszkań jaką zwykle sprzedaje się na krakowskim rynku w ciągu pół roku. Fala sprzedaży przetoczyła się przez rynek w drugiej połowie 2013 r. ale to co stało się na początku 2014 to już prawdziwe tsunami. Sprzedano blisko trzy razy więcej mieszkań niż przed rokiem w tym samym okresie. Znosi się, że 2014 r. będzie rekordowy w ilości sprzedanych mieszkań na rynku pierwotnym w Krakowie.

Na tak dobry wynik początku roku złożyło się kilka czynników. Jednym z nich było silne ożywienie z końca 2013 r., którego efekty można było zaobserwować dopiero na początku 2014 r. (proces sprzedaży trwa średnio kilka tygodni). Od stycznia wszedł też na rynek program Mieszkanie dla Młodych, a wraz z nim rzesza młodych ludzi, które na niego czekały zaczęła szturmować biura deweloperów mających je w ofercie. Tylko w tym programie sprzedaje się codziennie średnio ponad 2 lokale w samym Krakowie, choć jak wynika z pierwszych sondaży, ponad połowa uprawnionych nie jest zadowolona z krakowskich lokalizacji w jakich można nabyć mieszkania w tym programie. Część z nich, mimo że wstrzymywała się z zakupem do czasu rozpoczęcia programu MdM - zasiliła inne, lepiej położone inwestycje, godząc się z utratą dopłaty, której podstawowa stawka w I kw. w Krakowie wynosiła ok. 22 tys.zł. Jak widać, dla części z nich nie był to na tyle silny bodziec aby na długie lata zamieszkać na peryferiach. Zwłaszcza że na rynku czekała masa innych, tylko niewiele droższych, ale za to dostępnych od zaraz mieszkań w lepszych lokalizacjach. Właśnie dlatego, program ten okazał się lewarem rynku pierwotnego. Choć oferuje stosunkowo niewielkie ilości mieszkań, spełniające niskie limity tego programu i ograniczone do kilku peryferyjnych miejsc na obszarze Krakowa, cieszy się na tyle dużym powodzeniem, że przy takim tempie sprzedaży obecna oferta skończy się już w połowie roku. Jednak niebawem ruszą nowe inwestycje w tym programie, które wstrzymywano do czasu ogłoszenia nowego limitu. Wzrósł on tylko nieznacznie, bo o ok. 2,5% w Krakowie, do poziomu 5.013,80 zł/m<sup>2</sup> co nie wróży masowego zainteresowania deweloperów tym programem w naszym mieście.

Cieszy także największy motor rynku, czyli utrzymujący się niski poziom stóp procentowych, który nie tylko wpływa na niskie koszty kredytu ale wypycha z lokal bankowych klientów gotówkowych, którzy stanowili w minionym kwartale mocne wsparcie rynku pierwotnego inwestując na nim zgromadzone wcześniej środki, licząc na zarobki związane z przyszłym wzrostem cen.

Obecnie na obszarze miasta znajduje się 159 inwestycji.

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



W efekcie dobrej sprzedaży ilość inwestycji na obszarze miasta spadła skokowo. Przyczynił się też do tego mały dopływ inwestycji na rynek, z jednej strony powodowany niechęcią ich rozpoczynania w okresie zimowym a z drugiej procedurami związanymi z uzyskaniem kredytowania, które po wejściu w życie ustawy deweloperskiej nie są łatwe do spełnienia.

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*