



ANALIZA KONKURENCYJNYCH OFERT • PRZYGOTOWANA DLA WŁAŚCICIELI

KRAKÓW • 1236 OFERT • 3 WRZEŚNIA 2026

Królewska: trzy pokoje na Krowodrzy z **89%** *ryнку okolicy droższym za metr* — cena z zapasem, nie do obrony, tylko do wykorzystania

UL. KRÓLEWSKA • KROWODRZA

64.39 M² • PIĘTRO 1/4 • 1960

899 000 ZŁ • 13 962 ZŁ/M²

3 WRZEŚNIA 2026

Trzy liczby, które ustawiają całą rozmowę.

11.

PERCENTYL CENY ZA M² W CAŁYM RYNKU OKOLICZNYM PIĘCIU DZIELNIC – 89% OFERT JEST DROŻSZYCH OD PAŃSTWA MIESZKANIA.

6 z 14

TYLKO SZEŚCIU Z CZTERNASTU BEZPOŚREDNICH KONKURENTÓW MA CENĘ ZA M² NIŻSZĄ LUB ZBLIŻONĄ – RESZTA WYCENIA METR WYRAŹNIE WYŻEJ.

–1 038 zł/m²

TYLE DZIELI PAŃSTWA METR OD MEDIANY LIGI METRAŻOWEJ W OKOLICY (17 014 ZŁ/M²) – MIESZKANIE STOI GŁĘBOKO PONIŻEJ ŚRODKA SWOJEJ PÓŁKI.

Co mamy mocnego.

Trzy pokoje z osobną kuchnią i balkonem na pierwszym piętrze zadbanego bloku przy ul. Królewskiej — jednej z najbardziej rozpoznawalnych ulic Krowodrzy. Dwustronna ekspozycja (północ-południe), łazienka z osobnym WC, piwnica ok. 6 m² i miejsce postojowe za budynkiem (rozliczane dodatkowo, poza ceną mieszkania). Ogrzewanie i ciepła woda z sieci miejskiej MPEC, odrębna własność z księgą wieczystą, możliwość zakupu z meblowaniem lub bez. To produkt uniwersalny: dla rodziny, pod pracę z domu i pod najem — a przy cenie 13 962 zł/m² wchodzi na rynek poniżej mediany każdej z badanych kohort.

Gdzie tracimy.

Każdy tydzień bez pełnej ekspozycji atutów to oddawanie pola konkurencji, która wycenia metr wyżej. Oferty z Głównego (15 231 zł/m²) czy Wrocławskiej (15 000 zł/m²) zbierają zapytania kupujących, którzy mogliby najpierw zobaczyć Królewską — bo Państwa ogłoszenie nie eksponuje dziś dwustronnej ekspozycji, osobnej kuchni ani piwnicy tak, jak na to zasługują. Przy percentylu 6–15 w każdej kohorcie problemem nie jest cena, lecz widoczność: mieszkanie tańsze od 85–94% półki nie powinno czekać na kupca — kupiec powinien czekać w kolejce.

Rekomendacja w jednym zdaniu.

Rekomendujemy proces dwuetapowy, prowadzony na danych. Najpierw pełna walidacja: 14 dni obserwacji odstón, zapytań i zapisać przy obecnej cenie 899 000 zł — dane pokazują, że cena za m² stoi poniżej mediany każdej kohorty, więc nie ma żadnego powodu, by ją ruszać przed odczytem reakcji rynku. Równolegle i zaraz po walidacji: praca nad samym ogłoszeniem — nowa kolejność kadrów, wyeksponowanie dwustronnej ekspozycji, osobnej kuchni, balkonu i piwnicy, doprecyzowanie opisu tak, by atuty, które dziś giną w tekście, pracowały na zapytania. Cena jest konkurencyjna; naszym zadaniem jest sprawić, by rynek to zauważył.

Sprzedajemy na danych, nie na intuicji —
*każda decyzja cenowa ma za sobą odczyt
rynku, a nie przeczucie.*

— LATARNIA NIERUCHOMOŚCI, KRAKÓW



ZANIM POLICZYMY

Kupujący nie kupuje metrów. Kupuje *poranek w tym mieszkaniu.*

Dlatego zaczynamy od tego, co w tej nieruchomości jest naprawdę rzadkie, a dopiero potem sprawdzamy, ile rynek jest gotów za to zapłacić.

Co kupujący dostaje *pod tym adresem*.



Trzy pokoje, 64,39 m²

Układ z osobną kuchnią i jednym pokojem przechodnim — metraż rodzinny w cenie za m² poniżej mediany dzielnicy.



Dwustronna ekspozycja N/S

Doświetlenie z dwóch stron budynku i naturalna wentylacja — cecha, którą rzadko oferują konkurenci z tej półki.



Balkon/loggia

Własna przestrzeń zewnętrzna od strony osiedlowej zieleni — realny atut przy pracy z domu i życiu rodzinnym.



Miejsce postojowe za budynkiem

Dostępne dodatkowo, poza ceną mieszkania — na Krowodrzy to argument, który zamyka wiele rozmów.



Piwnica ok. 6 m²

Pełnowartościowa przestrzeń gospodarcza w cenie — u konkurencji z rynku pierwotnego często dopłata.



Odrębna własność z KW, MPEC

Czysty stan prawny, miejskie ogrzewanie i ciepła woda, możliwość zakupu z umeblowaniem lub bez.

Gdzie na tle rynku stoi 13 962 zł/m².

GRUPA PORÓWNAWCZA	OFERT	MEDIANA ZŁ/M²	PERCENTYL	ODCZYT
Rynek okoliczny — całość (5 dzielnice)	1236	18 341	11.	Rynek okoliczny pięciu dzielnic (1236 ofert): mediana 18 341 zł/m², Państwa mieszkanie na 11. percentylu — 89% ofert wycenia metr drożej.
Dzielnica nieruchomości — całość	259	18 430	7.	Dzielnica nieruchomości — całość (259 ofert): mediana 18 430 zł/m², percentyl 7 — na własnym podwórku Królewska stoi taniej niż 93% Krowodrzy.
Liga metrażowa ±20% — okolica	387	17 014	15.	Liga metrażowa ±20% w okolicy (387 ofert): mediana 17 014 zł/m², percentyl 15 — nawet wśród mieszkań o zbliżonym metrażu 85% jest droższych za metr.
Liga metrażowa ±20% — dzielnica	80	18 384	6.	Liga metrażowa ±20% w dzielnicy (80 ofert): mediana 18 384 zł/m², percentyl 6 — we właściwej półce, czyli wśród bezpośrednich rywali metrażowych na Krowodrzy, taniej stoi ledwie 6% ofert.

Jak to czytać.

Analizujemy od kohorty najszerzej do najwęższej: cały rynek pięciu sąsiadujących dzielnic, następnie dzielnica, potem liga metrażowa ±20% w okolicy i wreszcie liga metrażowa w samej dzielnicy — bo to ona najlepiej opisuje realną konkurencję o tego samego kupca. Percentyl oznacza odsetek ofert tańszych za m² od Państwa mieszkania.

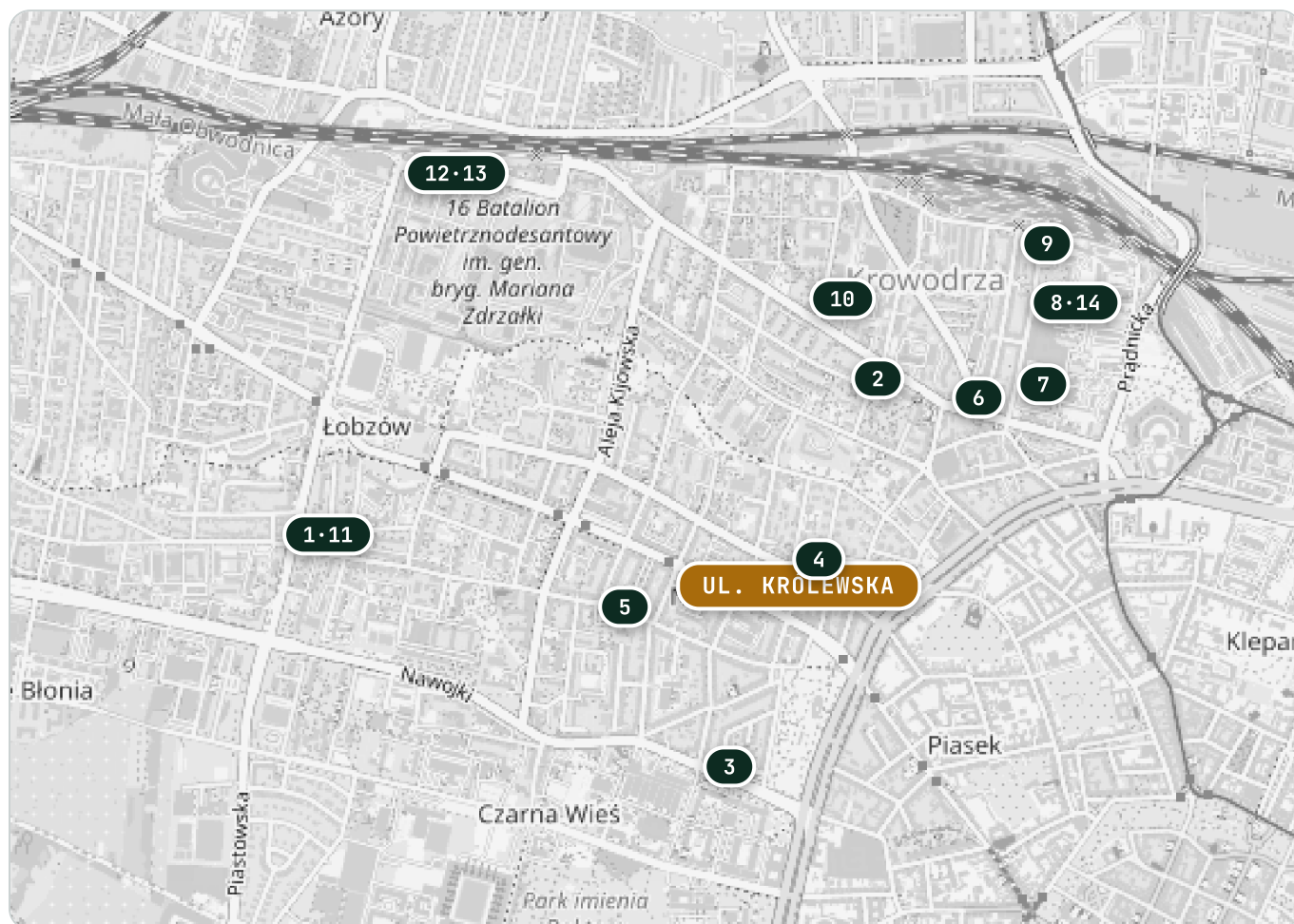
14 ofert, z którymi porówna nas kupujący.

#	ADRES	METRAŻ	CENA	ZŁ/M ²	PROFIL
	 ul. Królewska	64.39	899 000	13 962	NASZA OFERTA
1.	<u>Juliusza Lea</u>	53.21	738 511	13 879	Kawalerka 53 m ² w budowie, odbiór 2026, bez wykończenia. RYNEK PIERWOTNY
2.	<u>ul. Litewska</u>	54.09	765 000	14 143	3 pokoje 54 m ² do remontu z 1967 r. — mniejszy i do nakładów. DO REMONTU
3.	<u>ul. Czarnowiejska</u>	70	999 000	14 271	70 m ² z klimatyzacją, parter — metr o 309 zł droższy. RYWAŁ NR 1
4.	<u>Kazimierza Wielkiego</u>	56.64	810 000	14 301	57 m ² do remontu w bloku z 1970 r., 14 301 zł/m ² .
5.	<u>Pasternik 62 mkw BEZ PCC</u>	62	890 000	14 355	62 m ² do wykończenia, odbiór 2026 — cena bez wykończenia. RYNEK PIERWOTNY
6.	<u>Wrocławska</u>	71	1 020 000	14 366	71 m ² na parterze, 1 020 000 zł — najwyższa cena całkowita.
7.	<u>ul. Iwona Odrowąża</u>	55	800 000	14 545	55 m ² , 2 pokoje na parterze z 1965 r., 14 545 zł/m ² .
8.	<u>ul. Iwona Odrowąża</u>	64.94	970 000	14 937	65 m ² z 1935 r., 970 000 zł — o 71 tys. drożej od Państwa.
9.	<u>Józefa Friedleina</u>	56.15	842 000	14 996	Dwupokojowe 56 m ² na ostatnim piętrze, 14 996 zł/m ² .
10.	<u>Wrocławska</u>	60	900 000	15 000	60 m ² do remontu z 1960 r. za 900 000 zł — drożej i do nakładów. DO REMONTU
11.	<u>Juliusza Lea</u>	65.74	846 891	12 882	Kawalerka 66 m ² w budowie, 12 882 zł/m ² bez wykończenia. PODŁOGA
12.	<u>Głowackiego</u>	62.7	955 000	15 231	63 m ² z 2025 r., do wykończenia, 15 231 zł/m ² . SUFIT RYNKU
13.	<u>Głowackiego</u>	61.65	939 000	15 231	62 m ² z 2025 r., bliźniacza oferta, również 15 231 zł/m ² .
14.	<u>Iwona Odrowąża</u>	63.4	800 000	12 618	63 m ² , 2 pokoje do remontu z 1935 r. — jedyny tańszy metr z rynku wtórnego.

Odczyt.

Czternastu bezpośrednich konkurentów rozpina się od 12 618 do 15 231 zł/m² — Państwa 13 962 zł/m² siedzi w dolnej połowie tego przedziału. Taniej za metr stoją wyłącznie: mieszkanie do remontu z 1935 r. na Odrowąża oraz dwie kawalerki z inwestycji Lea Spot — a te są z rynku pierwotnego, więc ich cena nie zawiera wykończenia ani czasu oczekiwania na odbiór w 2026 r.; Państwa mieszkanie jest gotowe, klucze przy akcie. Oferty droższe od Państwa to często parter, mieszkania do remontu albo lokale do wykończenia — Królewska daje trzy pokoje w stanie do zamieszkania, na pierwszym piętrze, taniej za metr niż większość tej stawki.

Gdzie stoi *konkurencja*.



1, 11 Juliusza Lea — kawalerki z inwestycji w budowie, rynek pierwotny, odbiór 2026

2, 4 Litewska / Kazimierza Wielkiego — mniejsze trójki do remontu, najbliższe sąsiedztwo

3, 5 Czarnowiejska / Pasternik — 62–70 m², parter, w tym rynek pierwotny do wykończenia

6, 10 Wrocławska — trójki 60–71 m², od stanu do remontu po gotowe, 14 366–15 000 zł/m²

7, 8, 14 Iwona Odrowąża — dwupokojowe 55–65 m², rozstrzał od 12 618 do 14 937 zł/m²

9, 12, 13 Friedleina / Głowackiego — dwupoziomowe i lokale z 2025 r., górna granica stawki

Co widać z mapy.

Konkurencja układa się w trzy skupiska wokół Państwa adresu: na wschodzie, wzdłuż Wrocławskiej i Odrowąża, koncentrują się oferty z rynku wtórnego — od mieszkań do remontu po odnowione lokale do 15 000 zł/m²; na zachodzie inwestycja Lea Spot z rynku pierwotnego wystawia kawalerki bez wykończenia; na północnym zachodzie Głowackiego wyznacza sufit stawki (15 231 zł/m²). Państwa mieszkanie stoi w samym środku tego układu, przy jednej z najlepszych ulic dzielnicy — i z ceną za metr poniżej niemal całego otoczenia.



ZANIM USTALIMY ŚCIEŻKĘ

Jedna cena, jeden plan, *cztery drogi do kupującego.*

Strategia na kolejnych stronach nie zgaduje. Mierzy reakcję rynku w dwóch cyklach i dopiero na danych proponuje następny krok.

Jedna ścieżka cenowa. *Sześć tygodni na danych.*

KROK	KIEDY	CENA	ZŁ/M ²	DZIAŁANIE
Debiut / TO	dziś	899 000 zł	13 962 zł/m ²	Start z obecną ceną — percentyl 6–15 w każdej kohorcie nie daje powodu do korekty; pełny monitoring reakcji rynku od pierwszego dnia.
Walidacja na danych	tyg. 1–2	899 000 zł	13 962 zł/m ²	14 dni obserwacji odsłon, zapytań i zapisać bez ruszania ceny — zbieramy twardy odczyt, jak rynek przyjmuje ofertę.
Praca nad ogłoszeniem	tyg. 3–4	899 000 zł	13 962 zł/m ²	Nowe kadry i kolejność zdjęć, wyeksponowanie dwustronnej ekspozycji, osobnej kuchni, balkonu i piwnicy; ewentualne promowanie ogłoszenia, jeśli odczyt odsłon tego wymaga.
Druga walidacja	tyg. 4–6	899 000 zł	13 962 zł/m ²	Porównanie wyników po odświeżeniu ogłoszenia z pierwszym pomiarem — mierzymy wzrost zapytań i jakość leadów, decyzje wyłącznie na danych.

RODZINA

Rodzina z dzieckiem

Trzy pokoje z osobną kuchnią, balkon, pierwsze piętro i piwnica ok. 6 m² — a wokół szkoły, sklepy i tereny zielone w zasięgu spaceru. Cena 899 000 zł za gotowe mieszkanie na Krowodrzy to poziom, przy którym rodzinny kupiec porównuje głównie oferty do remontu.

PRACA Z DOMU

Kupujący pracujący zdalnie

Dwustronna ekspozycja północ-południe pozwala urządzić gabinet od cichej strony, a trzeci pokój daje domowe biuro bez kompromisów. Komunikacja miejska i pełna infrastruktura pieszo — dojazd do centrum, gdy trzeba.

INWESTOR

Inwestor pod najem

Trzy pokoje przy Królewskiej to produkt pod najem długoterminowy i pokojowy — bliskość uczelni i centrum trzyma obłożenie. Metr za 13 962 zł, gdy mediana ligi metrażowej dzielnicy wynosi 18 384 zł/m², oznacza wejście z zapasem względem półki.

SPOZA REGIONU

Kupujący spoza regionu

Dla kupującego rozliczającego się w euro cena to około 208 000 EUR — gotowe mieszkanie z czystym stanem prawnym (odrębna własność z KW), możliwością zakupu z umeblowaniem i kluczami przy akcie. Prowadzimy proces również w języku angielskim.

Najpierw prezentacja. *Potem dane decydują.*

1

Walidacja na danych (14 dni)

Przez dwa tygodnie mierzymy odsłony, zapytania i zapisania oferty bez ruszania ceny 899 000 zł. Dane kohortowe pokazują metr poniżej mediany każdej półki — walidacja potwierdzi, czy rynek to widzi, i da twardą bazę do dalszych decyzji.

2

Praca nad ogłoszeniem

Nowa kolejność kadrów i doszlifowany opis: dwustronna ekspozycja, osobna kuchnia, balkon, łazienka z osobnym WC i piwnica muszą pracować od pierwszego zdjęcia, a nie ginąć w tekście. Doprecyzujemy też informację o miejscu postojowym za budynkiem jako dodatkowo płatnym atucie — to element, który dziś nie wybrzmiewa.

Umowa między nami.

Decyzje cenowe podejmujemy wspólnie — na danych, nie na wrażeniach.

Skąd te liczby.

Analiza oparta jest na cenach ofertowych z portali ogłoszeniowych z dnia 3 września 2026 r. — nie są to ceny transakcyjne, które bywają niższe od ofertowych. Próbkę obejmuje 1236 ofert z pięciu dzielnic: Krowodrza, Stare Miasto, Bronowice, Prądnik Biały i Zwierzyniec. Percentyl oznacza odsetek ofert tańszych za m² od analizowanej nieruchomości. Cena za m² liczona jest zawsze od powierzchni mieszkania (64,39 m²); miejsce postojowe i piwnica nie wchodzi do przelicznika. Konkurenci z rynku pierwotnego wykazywani są z cenami bez wykończenia i bez uwzględnienia czasu oczekiwania na odbiór.

1. Juliusza Lea 53.21 m² — otodom.pl/pl/oferta/lea-spot-swietna-lokalizacja-ID4A2Oy
2. ul. Litewska 54.09 m² — otodom.pl/pl/oferta/centrum-miasta-krowodrza-ul-litewska-ciche-jasne-3-pokojowe-ID4CzrJ
3. ul. Czarnowiejska 70 m² — otodom.pl/pl/oferta/funkcjonalne-stylowe-klimatyzowane-z-miejscem-parkingowym-w-cenie-ID4BtBP
4. Kazimierza Wielkiego 56.64 m² — otodom.pl/pl/oferta/3-pok-ul-kazimierza-wielkiego-krowodrza-ID4BGWH
5. Pasternik| 62 mkw| BEZ PCC 62 m² — otodom.pl/pl/oferta/pasternik-62-mkw-bez-pcc-ID4CxKz
6. Wrocławska 71 m² — otodom.pl/pl/oferta/trzypokojowe-z-osobna-jasna-kuchnia-ul-wroclawska-ID4CNyZ
7. ul. Iwona Odrowąża 55 m² — otodom.pl/pl/oferta/mieszkanie-2-3-pok-55m2-w-centrum-krakowa-krowodrza-ID4CaYY
8. ul. Iwona Odrowąża 64.94 m² — otodom.pl/pl/oferta/perelka-na-starej-krowodrzy-ID4BQsS
9. Józefa Friedleina 56.15 m² — otodom.pl/pl/oferta/dwupoziomowe-86m2-pow-calk-friedleina-wroclawska-ID4CMis
10. Wrocławska 60 m² — otodom.pl/pl/oferta/wroclawska-3-pokoje-ID4B4zX
11. Juliusza Lea 65.74 m² — otodom.pl/pl/oferta/nowoczesna-inwestycja-lea-spot-centrum-krakowa-ID4A2Ov
12. Głowackiego 62.7 m² — otodom.pl/pl/oferta/3-pokojowe-z-balkonem-i-i-miejscem-postojowym-ID4zRfV
13. Głowackiego 61.65 m² — otodom.pl/pl/oferta/krowodrza-3pokoje-2-balkony-i-miejsce-postojowe-ID4AKSA
14. Iwona Odrowąża 63.4 m² — otodom.pl/pl/oferta/2-pokojowe-z-oddzielna-kuchnia-krowodrza-ID4Cq1N



Andrzej Woynarowski

Doradca ds. nieruchomości premium · Latarnia Nieruchomości

 +48 600 123 456  andrzej@latarnia-nieruchomosci.pl

Latarnia Nieruchomości sp. z o.o. · ul. Karmelicka 41/3, 31-128 Kraków · +48 12 345 67 89 · biuro@latarnia-nieruchomosci.pl · latarnia-nieruchomosci.pl

Dokument przygotowany 3 września 2026. Ceny ofertowe (nie transakcyjne). Wszystkie liczby przeliczamy ponownie w dniu zmiany ceny w ogłoszeniu.