

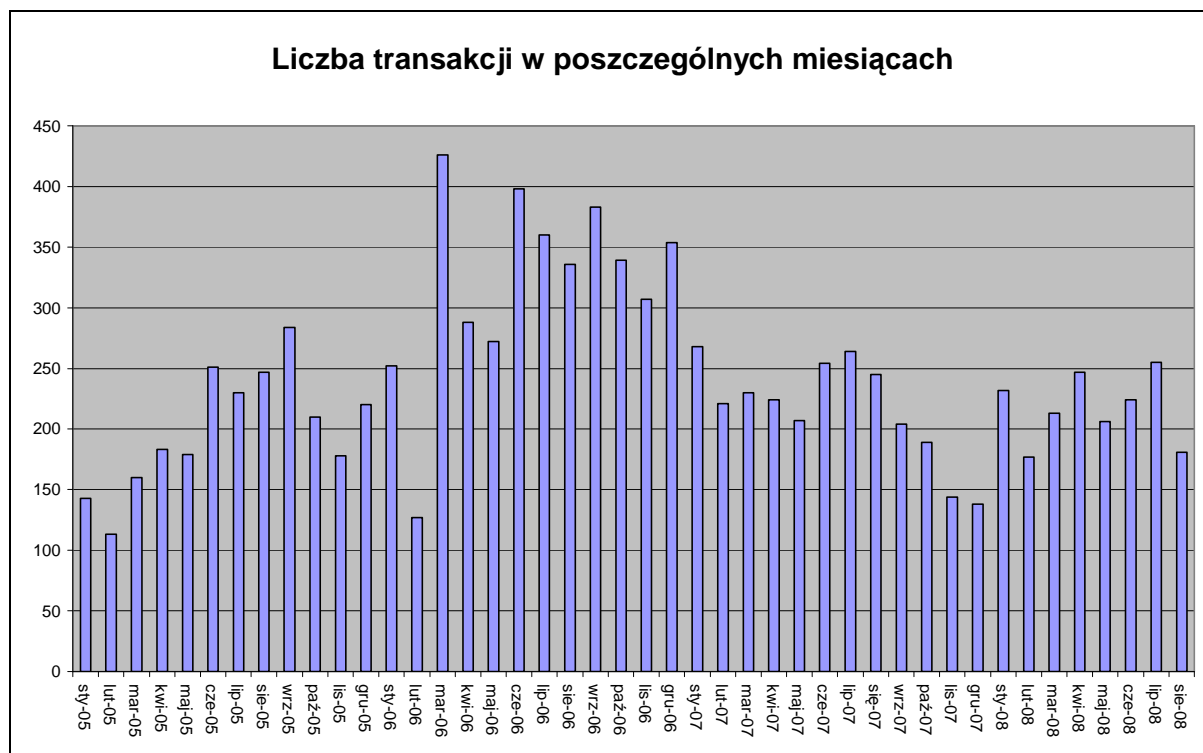
# Wtórny rynek mieszkań – ceny transakcyjne – Wrocław 2005-2008, perspektywy.

Analizą objęte zostały wszystkie transakcje sprzedaży mieszkań hipotecznych w obrocie wtórnym na terenie Wrocławia

Transakcje mieszkaniowymi spółdzielczymi zostały zebrane ze zdecydowanej większości spółdzielni wrocławskich, z pominięciem niektórych spółdzielni małych, w skład których wchodzi kilkunastu, kilkudziesięciu członków. Niepełne dane dotyczą również kilku spółdzielni stwarzających szczególne utrudnienia w udostępnianiu danych transakcyjnych.

Analizę trendu zmian cen średnich przeprowadzono na podstawie transakcji z lat 2005, 2006 i 2007 oraz trzech kwartałów roku 2008.

## Liczba transakcji.



Rozkład liczby transakcji zawartych we Wrocławiu, prezentowany na powyższym wykresie, wskazuje na sezonowość wtórnego rynku lokali mieszkaniowych. W miesiącach wiosennych następuje stopniowy wzrost liczby zawieranych transakcji. Apogeum osiągane jest w miesiącach letnich, a następnie następuje spadek. Rozkład i wielkość liczby transakcji w roku 2007 odpowiada rozkładowi z roku 2005, zwłaszcza w drugiej połowie roku. Wykres dla trzech kwartałów roku 2008 jest właściwie kopia wykresu z roku 2007. Rok 2006 był rekordowy, a szczytowa liczba transakcji z okresu letniego pokrywa się z maksimum trendu wzrostowego. Liczba transakcji w roku 2007 w stosunku do roku poprzedniego spadła o około 25 procent.

Autor opracowania nie posiada jeszcze kompletnych danych dotyczących transakcji zawartych w ostatnich dwóch miesiącach bieżącego roku, jednakże sądząc po drastycznym zmniejszeniu udzielanych kredytów hipotecznych przez banki, z pewnością liczba transakcji ulegnie również zmniejszeniu. Spadek ten będzie nieco łagodniejszy od spadku liczby kredytów, gdyż w tym okresie realizowane są jeszcze transakcje przygotowane przed początkiem kryzysu finansowego.

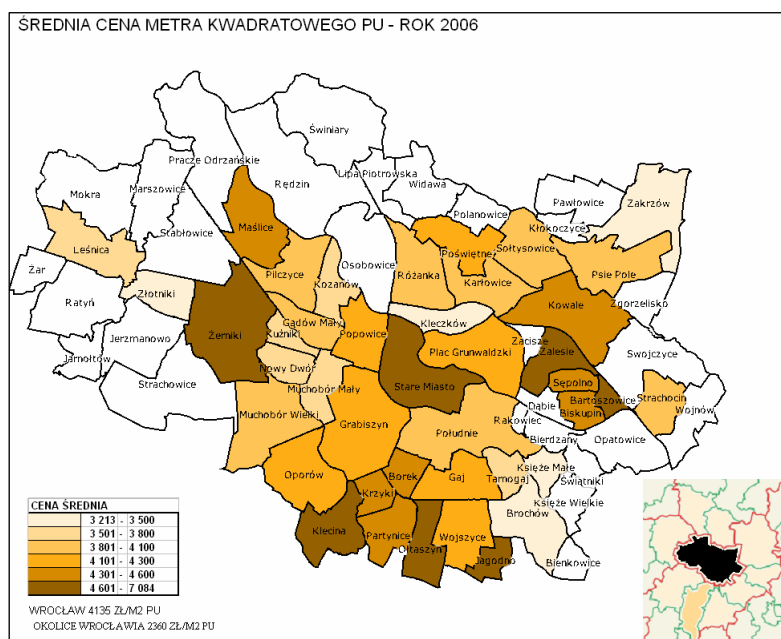
## Wielkość obrotu.

Pomimo spadku liczby transakcji, wielkość obrotu w przeciągu lat 2006 i 2007 pozostał we Wrocławiu prawie nie zmieniony, na poziomie około 800 milionów złotych (spadek o niecały procent). Wynika to z dynamicznego wzrostu średnich cen jednostkowych mieszkań w roku 2007 w stosunku do roku 2006. Wielkość obrotu w trzech kwartałach bieżącego roku odpowiada wielkości obrotu z analogicznego okresu roku poprzedniego, na poziomie około 600 milionów złotych.

Analizując zmiany wielkości obrotu w poszczególnych obrębach Wrocławia, zauważa się szczególny wzrost w obrębach o niewielkiej liczbie lokali mieszkalnych, a które stają się terenem inwestycji deweloperskich (Stabłowice, Osobowice, Złotniki, Księża Wielkie, Wojszyce).

Lekkie spadki obrotu zanotowano w obrębach z blokowiskami z wielkiej płyty (Popowice, Nowy Dwór, Gądów Mały, Gaj) lub zabudową przedwojenną o niskim standardzie (Plac Grunwaldzki). W pozostałych obrębach kilku – kilkudziesięcioprocentowe wzrosty wielkości obrotu są raczej wynikiem wzrostu cen jednostkowych niż przyrostu liczby transakcji.

## Ceny średnie.



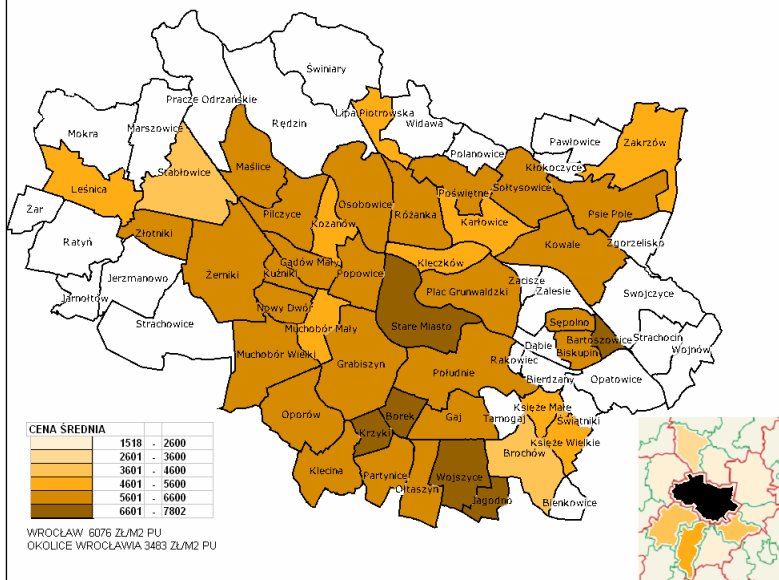
Najwyższe ceny średnie występują na Starym Mieście. Drugą grupę z wysoką ceną średnią tworzą obręby tradycyjnie uważane za z dobrą lokalizacją (Zalesie, Borek, Krzyki). Trzecia grupa z wysokimi cenami średnimi to obręby na których obrót wtórny to prawie wyłącznie obrót nowymi lokalami (Żerniki, Klecina, Jagodno, Ołtaszyn, Wojszyce). Charakterystyczne dla tej grupy obrębów jest położenie w południowej części miasta – następuje przesunięcie najdroższych dzielnic miasta

jeszcze bardziej na południe, w kierunku autostrady.

Niebagatelne znaczenie na wzrost cen w tym rejonie ma zapewne powstający zespół zakładów skupionych wokół fabryki paneli ciekłokrystalicznych LG w Biskupicach Podgórnym.

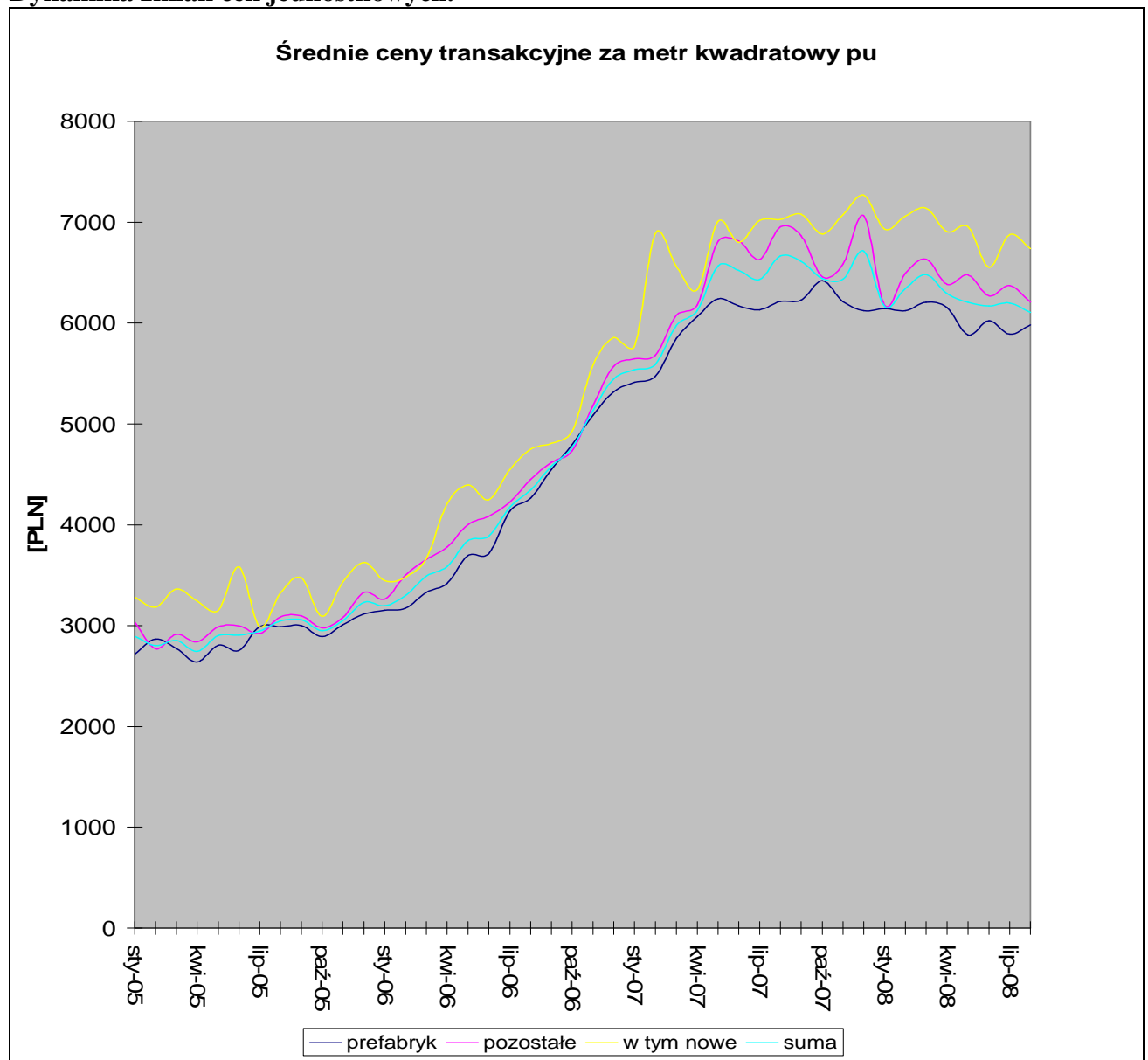
Średnia cena jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej mieszkań w roku 2006 wynosiła dla Wrocławia około 4100 złotych, a dla okolic podwrocławskich około 2400 złotych. Rok później średnie te były wyższe o prawie połowę: około 6100 złotych dla Wrocławia i około 3500 zł pod Wrocławiem. Średnia cena z transakcji mieszkaniami na rynku wtórnym w trzech kwartałach 2008 roku wynosi około 6100 złotych za metr kwadratowy powierzchni użytkowej.

ŚREDNIA CENA METRA KWADRATOWEGO PU - ROK 2007



Porównując te dwa okresy można zauważyć pewne wyrównanie poziomu cen średnich dla większości obrębów. Druga uwaga, która się nasuwa, to stopniowe dochodzenie średniej w gminach z intensywną działalnością deweloperską (Smolec, Wysoka, Bielany, Radwanice) do poziomu „miejskiego” – osiedla te powoli łączą się z tkanką miejską Wrocławia.

### Dynamika zmian cen jednostkowych.

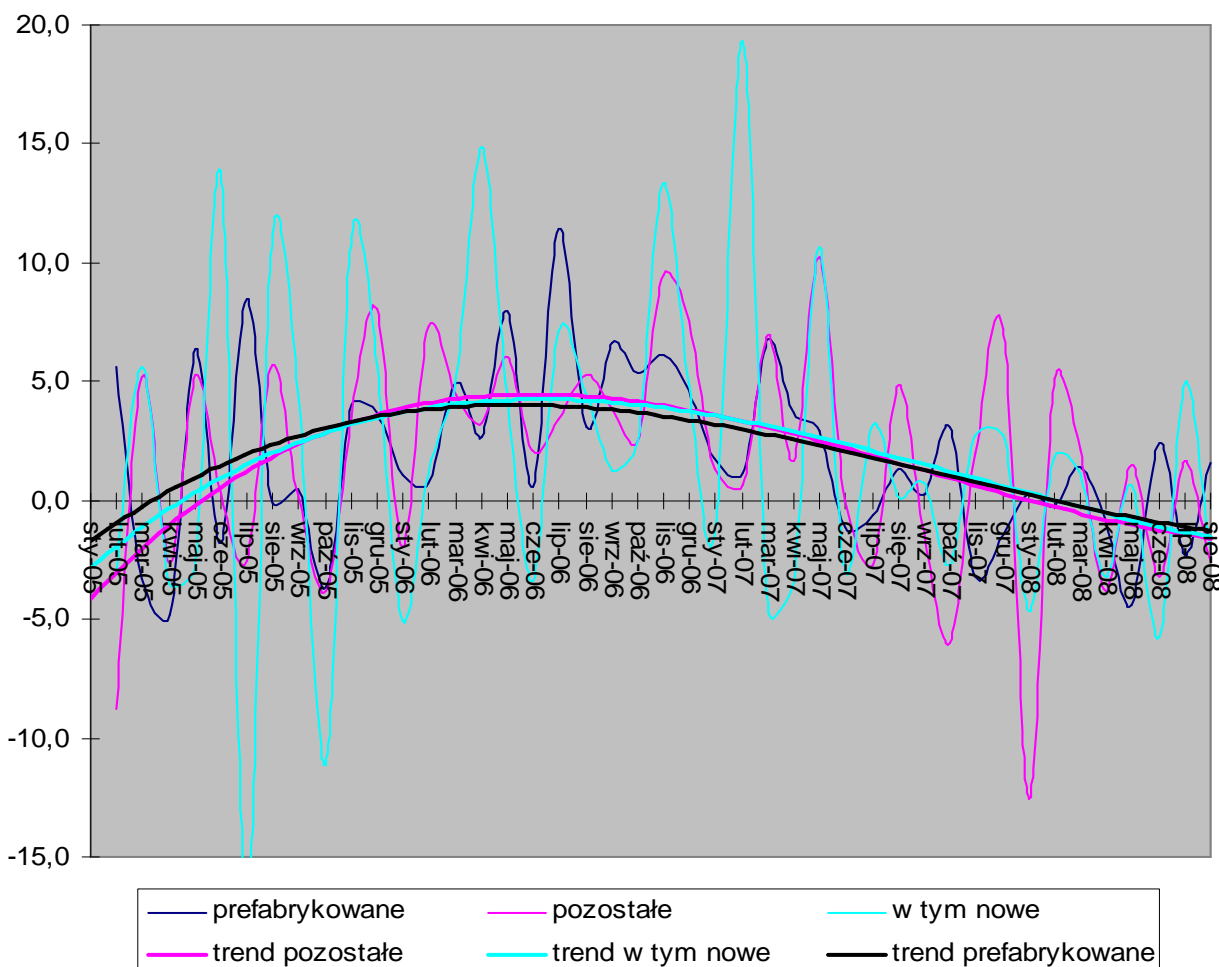


Powyższy wykres przedstawia rozkład średnich cen transakcyjnych w rozbiciu na lokale w budynkach prefabrykowanych i pozostałych (z wyszczególnionym przebiegiem zmian cen lokali kilkuletnich) w poszczególnych miesiącach analizowanego okresu.

Przebieg zmian cen jednostkowych w zasadzie pokrywa się dla trzech analizowanych grup lokali. Dopiero w połowie roku 2007 zauważalna jest szybsza stabilizacja cen jednostkowych lokali w budynkach prefabrykowanych w stosunku do lokali z pozostałych dwóch grup. Przekłada się to na większe niż poprzednio rozwarstwienie cen jednostkowych pomiędzy poszczególnymi grupami.

Analizując na następnym wykresie trend zmienności cen jednostkowych, w stosunku miesiąc bieżący/ miesiąc poprzedni (podana w procentach), można zauważyć, że maksymalny trend wzrostowy wystąpił w okresie letnim roku 2006. Trend wzrostowy zatrzymał się w listopadzie 2007 roku. A w pierwszych dwóch miesiącach bieżącego roku możemy mówić o lekkim trendzie spadkowym, a w następnych stabilizację trendu spadkowego na średnim poziomie około 6% w stosunku rocznym. Zauważalne jest też pokrywanie się linii trendu cenowego lokali w budynkach prefabrykowanych z linią trendu lokali pozostałych. Nie potwierdza to na razie prognoz ekspertów jakoby lokale w budynkach wielkopłytkowych pierwsze miały wejść w trend spadkowy i wielkość tych spadków powinna być o wiele większa od spadku cen lokali pozostałych. Jedyne co można zaobserwować, to łagodniejszy trend spadkowy mieszkań kilkuletnich.

**Zmiany miesięczne cen oraz linia trendu**



## **Perspektywy i możliwe scenariusze zmian na rynku wtórnym lokali mieszkalnych.**

### **Czynniki mogące wpłynąć na utrzymanie trendu spadkowego cen mieszkań na rynku wtórnym:**

- duża podaż mieszkań na rynku pierwotnym (zwłaszcza „ciągnące ceny w dół” lokale w nienajlepszych lokalizacjach np. Brochów, Opolska) oraz lokali zwalnianych w związku z finalizacją inwestycji w budownictwie jednorodzinym
- drożejące kredyty mieszkaniowe i bardziej rygorystyczne warunki ich udzielania – trudniejszy dostęp do kredytów
- zmniejszenie popytu z uwagi na zwiększone rozwarcia nożyc pomiędzy ceną lokali a zarobkami
- wycofanie się kapitału spekulacyjnego z rynku nieruchomości
- wzrost inflacji, a w efekcie oprocentowania kredytów
- zwiększenie podaży o lokale nabyte poprzednio w celach spekulacyjnych
- pojawienie się na rynku lokali zbywanych przez banki w wyniku niewypłacalności kredytobiorców
- nadchodzące spowolnienie gospodarcze – brak wzrostu siły nabywczej społeczeństwa

### **Czynniki mogące spowodować gwałtowny spadek cen mieszkań na rynku wtórnym (wariant pesymistyczny):**

- pojawienie się na rynku pierwotnym dużej ilości mieszkań, sprzedawanych po obniżonej cenie przez deweloperów broniących się przed bankructwem lub syndyków upadających firm deweloperskich
- zmniejszenie lub zaprzestanie kredytowania inwestycji mieszkaniowych poprzez banki w wyniku kryzysu finansowego (wycofanie się z kredytów walutowych, zaporowy poziom tzw. udziału własnego, kredytowanie inwestycji o stanie zaawansowania co najmniej surowym zamkniętym itp.) – czynnik o dużym znaczeniu, gdyż przeważająca liczba transakcji na rynku nieruchomości jest kredytowana przez banki.
- czynnik psychologiczny – reakcja potencjalnych nabywców lokali na wiadomości o krachu finansowym: wstrzymywanie się z decyzją o zakupie mieszkania na kredyt, z obawy o możliwość jego spłaty w nowej sytuacji (rosnące raty, zagrożenie utratą zatrudnienia);
- zachowania stadne - odwrócenie sytuacji sprzed kilkunastu miesięcy – powszechne przeświadczenie, podsycane przez media, że ceny nieruchomości szybko lecą w dół, więc „co masz kupić dzisiaj, kup jutro - będzie taniej i bezpieczniej”
- duży wysyp na rynek lokali nabytych poprzednio w celach spekulacyjnych – ratowanie resztek zysków
- masowy wysyp na rynek lokali zbywanych przez banki w wyniku niewypłacalności coraz większej liczby kredytobiorców, związanej z podrożeniem kredytu lub utraty pracy

### **Czynniki mogące wpłynąć na stabilizację czy nawet wzrost cen mieszkań na rynku wtórnym (wariant optymistyczny):**

- wzrost cen domów jednorodzinnych lub kosztów ich wybudowania – przeniesienie popytu na lokale
- trend spadkowy na giełdzie – transfer kapitału z giełdy na nieruchomości
- wchodzenie wyżu demograficznego w fazę zakładania rodzin
- inwestowanie zarobkujących na Zachodzie w lokale
- dalsze spłaszczanie różnic pomiędzy cenami lokali w UE i naszym kraju
- brak oznak paniki podażowej (jak do tej pory) – ceny ofertowe stabilne lub z lekkim trendem spadkowym. Wręcz optymistyczne, na tle ostatnich wydarzeń, ceny ofertowe lokali mieszkalnych w Rynku i najbliższych okolicach (średnio o 20% przewyższające ceny transakcyjne z ostatniego kwartału) – właściciele lokali na rynku wtórnym bardziej elastycznie podchodzą do terminu zbycia lokalu, mogą przesunąć sprzedaż poza niepewny okres

- rezygnacja deweloperów z rozpoczynania nowych inwestycji, zamrożenie inwestycji w toku – w perspektywie dwóch, trzech lat ponownie pojawi się deficyt nowych mieszkań na rynku, co zapewne wpłynie również na wzrost cen na rynku wtórnym
- rosnący popyt na wynajem lokali

Krzysztof Hojka  
listopad 2008 r.



**mgr inż. Krzysztof Hojka**

Rzecznawca majątkowy, analityk. Inżynier budownictwa.  
Z rynkiem nieruchomości związany od 2003 roku, od kiedy to zajmuje się, w ramach działalności prywatnej firmy, rzeczoznawstwem majątkowym.

Autor i współautor kilkuset wycen nieruchomości, głównie mieszkalnych, ale również komercyjnych i inwestycyjnych.

Członek-założyciel Polskiej Izby Rzecznawstwa Majątkowego.

HOBİ Biuro Inżynierskie Hojka Krzysztof

50-029 Wrocław, plac Kościuszki 5/11

Tel. 071-34-105-72, 503-166-682

Biuro:

50-075 Wrocław, ul. Krupnicza 13 pok.207

071-79-70-311

[hojka@hobi.wroclaw.pl](mailto:hojka@hobi.wroclaw.pl)

[WWW.hobi.wroclaw.pl](http://WWW.hobi.wroclaw.pl)