



**Instytutu Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl**

**WTÓRNY RYNEK MIESZKAŃ
WROCŁAW 2005 – 2008
CENY TRANSAKCYJNE, PERSPEKTYWY**

Krzysztof Hojka

Wrocław, XI 2008

**Instytutu Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl**
30-134 Kraków, ul. Zarzecze 114a
tel. +48 12 378 31 30, fax +48 12 378 31 29
KRS 0000263193, REGON 120328302, NIP 677-227-92-06

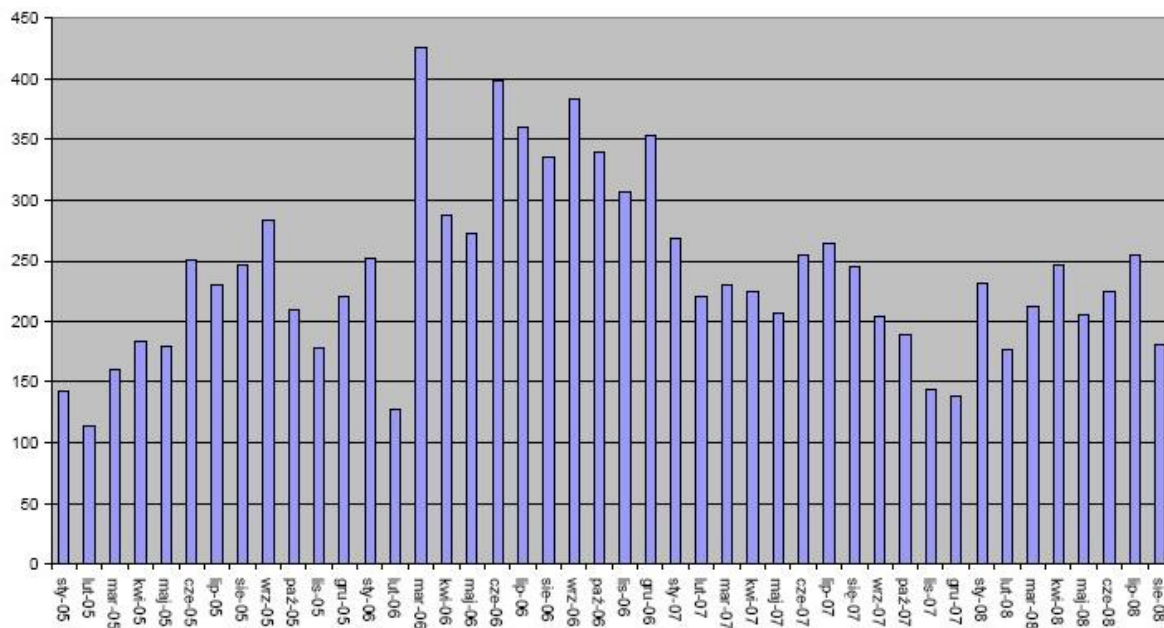
e-mail: zarzad@mrn.pl, www.mrn.pl

WTÓRNY RYNEK MIESZKAŃ WROCŁAW 2005 – 2008 CENY TRANSAKCYJNE, PERSPEKTYWY

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

Liczba transakcji w poszczególnych miesiącach



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 kopią 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, jednak 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.

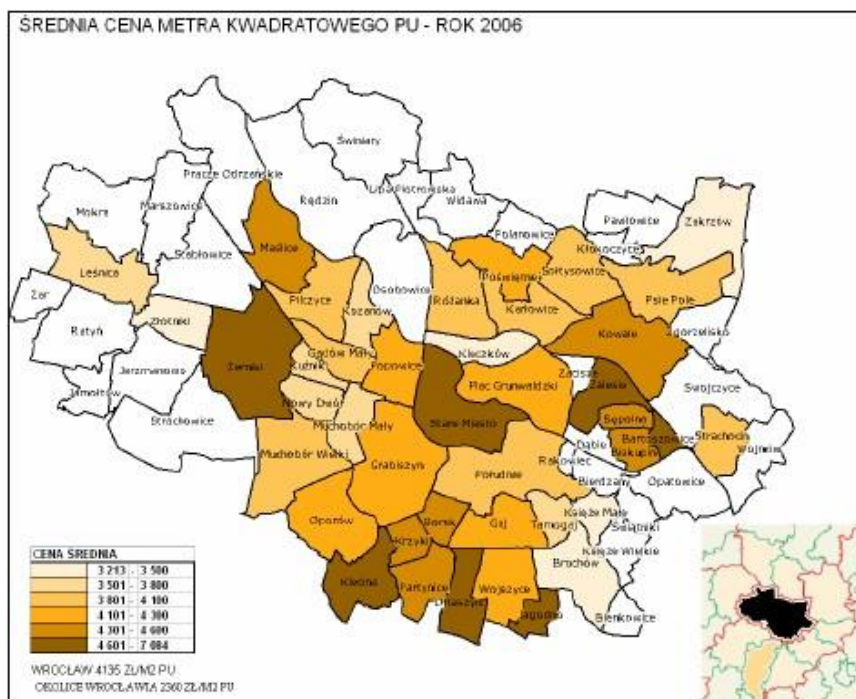
Wielkość obrotu

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 szczególnie wzrost w obrębach o niewielkiej liczbie lokali mieszkalnych, a które stają się terenem inwestycji deweloperskich (Stąbłowice, 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

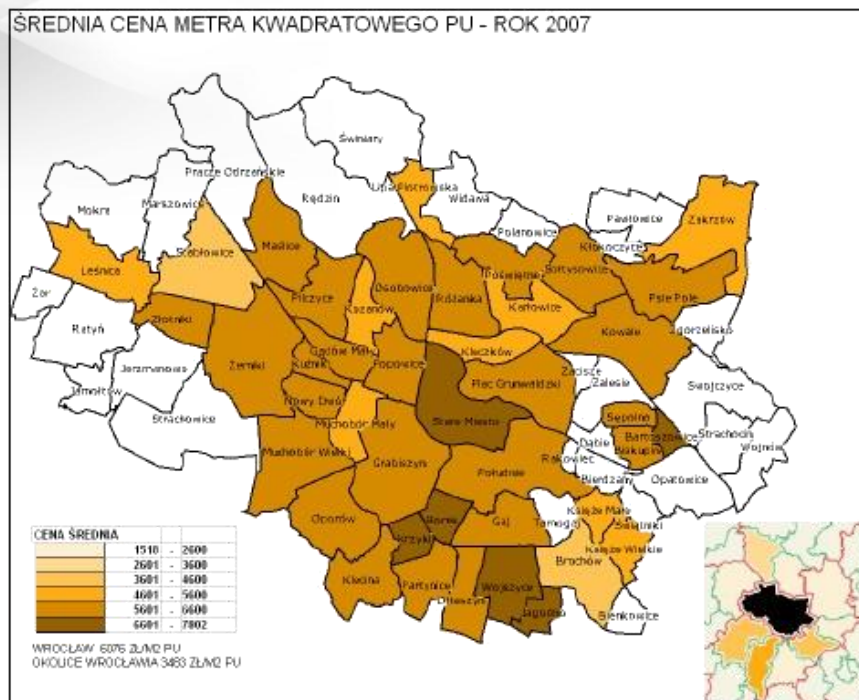


Najwyższe ceny średnie występują na Starym Mieście. Drugą grupę z wysoką ceną średnią tworzą obręby tradycyjnie uważane za z dobrą lokalizacją (Zalesie, Borek, Krzyki). Trzecia grupa z wysokimi cenami średnimi to obręby na których obrót wtórny to prawie wyłącznie obrót nowymi lokalami (Żerniki, Klecina, 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.

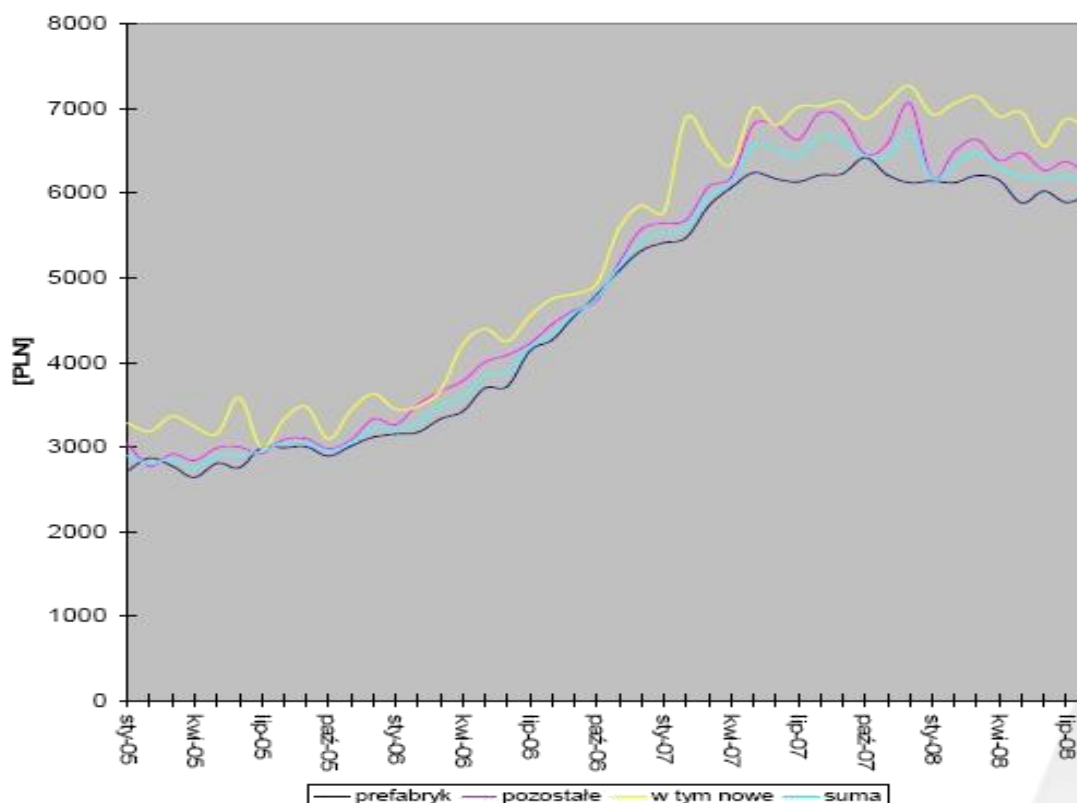
Średnia cena jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej mieszkań w roku 2006 wynosiła dla Wrocławia około 4100 złotych, a dla okolic podwrocławskich około 2400 złotych. Rok później średnie te były wyższe o prawie połowę: około 6100 złotych dla Wrocławia i około 3500 zł pod Wrocławiem. Średnia cena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



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

Średnie ceny transakcyjne za metr kwadratowy pu

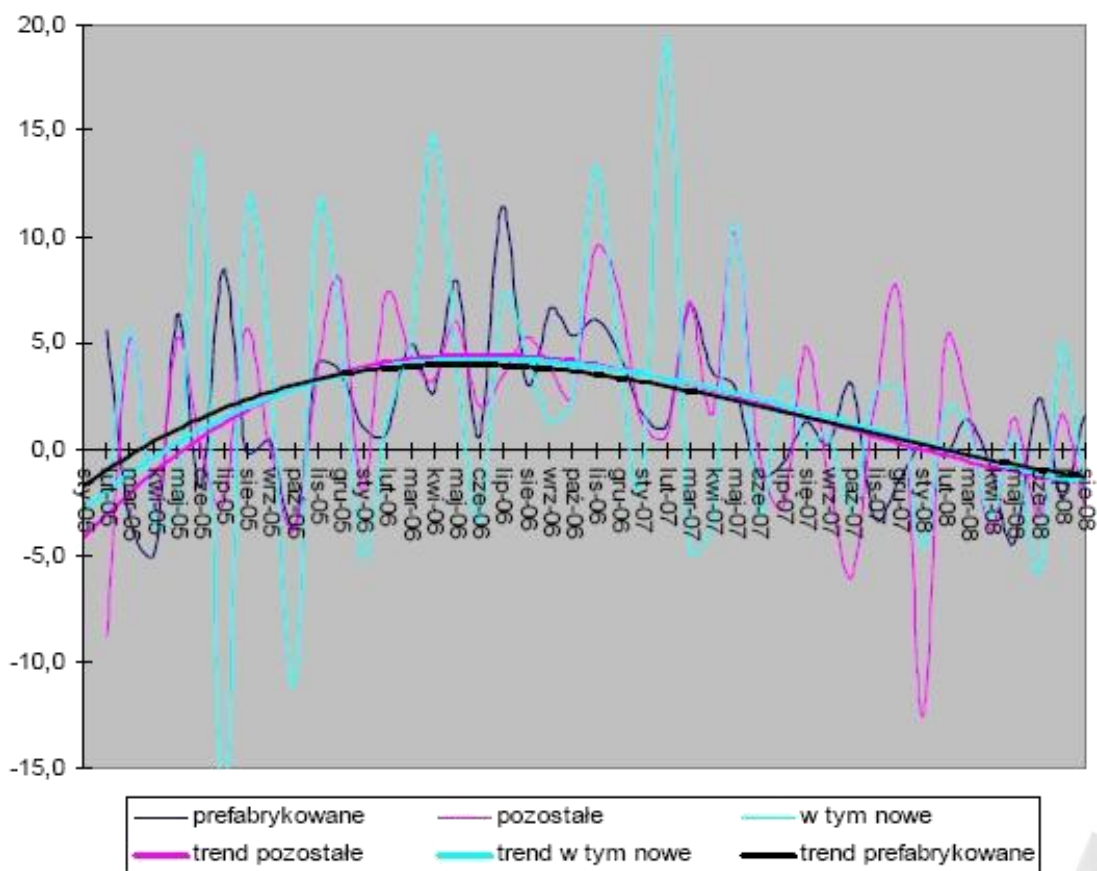


Powyższy wykres przedstawia rozkład średnich cen transakcyjnych w rozbiciu na lokale w budynkach prefabrykowanych i pozostałych (z wyszczególnionym przebiegiem zmian cen lokali kilkuletnich) w poszczególnych miesiącach analizowanego okresu.

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 wielkopłytowych 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 jednorodzinnym
- drożące 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

Rzeczoznawca 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 Rzeczoznawstwa 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
www.hobi.wroclaw.pl