



*Instytut Analiz  
Monitor Rynku Nieruchomości  
mrn.pl*

# ***RYNEK APARTAMENTÓW WE WROCŁAWIU***

## ***Styczeń 2011***

*Katarzyna Puterko*

*Kraków, luty 2011*

*Instytut Analiz  
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl  
[www.mrn.pl](http://www.mrn.pl)*

*31-261 Kraków, ul. Wybickiego 7C  
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](mailto:zarzad@mrn.pl)*

Zakresem analizy objęto segment inwestycji deweloperskich w budownictwo wielorodzinne dotyczących apartamentów mieszkalnych na terenie miasta Wrocławia.

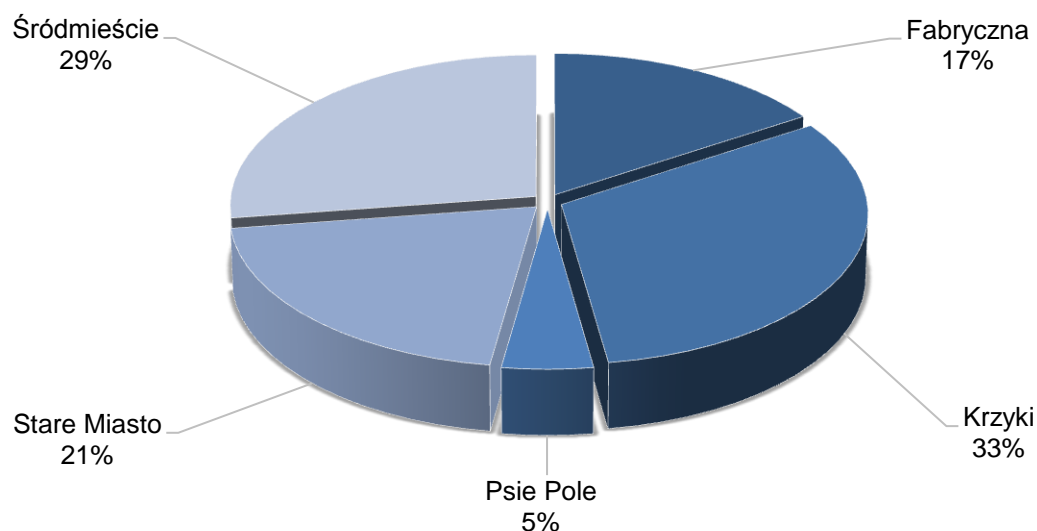
Obecnie na terenie Wrocławia realizowanych jest około 40 tego typu inwestycji deweloperskich. Inwestycje prowadzone są przez trzydzieści kilka firm deweloperskich.

Poniżej na mapie przedstawiono rozkład lokalizacji inwestycji na terenie miasta Wrocławia (inwestycje zakończone oraz w trakcie budowy, w których oferowane są obecnie lokale apartamentowe):



Czerwonymi punktami została zaznaczona lokalizacja inwestycji deweloperskich, które są aktualnie oferowane przez firmy deweloperskie. Dodatkowo kilku deweloperów podało już do publicznej wiadomości informację o planowanych inwestycjach, które będą dotyczyły budowy właśnie apartamentów, jednak na dzień dzisiejszy nie posiadają jeszcze oferty ich sprzedaży z uwagi na odległy termin realizacji oraz znikomy stan zaawansowania inwestycji (często dopiero etap projektowania).

### Rozkład procentowy inwestycji deweloperskich dotyczących apartamentów w poszczególnych dzielnicach Wrocławia



Najbardziej atrakcyjną dzielnicą Wrocławia pod względem inwestycji deweloperskich dotyczących apartamentów okazują się Krzyki. Od wielu lat, niezmiennie, najatrakcyjniejsze pod względem mieszkaniowym są obszary południowe miasta i tam lokuje się najwięcej inwestycji na rynku pierwotnym zarówno w segmencie apartamentów, jak też typowych lokali mieszkalnych. Bardzo dużym zainteresowaniem firm deweloperskich cieszy się samo centrum Wrocławia (dzielnice Stare Miasto i Śródmieście), gdzie realizowanych jest ponad połowa wszystkich inwestycji w apartamenty.

Można zauważyć dwie zależności lokalizacji inwestycji deweloperskich dotyczących apartamentów: po pierwsze inwestycje te są lokalizowane w ścisłym centrum co powoduje wzrost zainteresowania taką inwestycją dużych przedsiębiorców posiadających siedziby swoich firm w centrum miasta. Drugą zależnością jest sytuowanie tego typu inwestycji w otoczeniu terenów zielonych oraz na terenach charakteryzujących się niską intensywnością zabudowy, charakterystyczną m.in. dla południowych obrębów np. Wojszyce, Ołtaszyn, a także takich jak Dąbie, Biskupin, Zalesie. Taka lokalizacja zapewnia bliskość terenów rekreacyjnych, a także ciszę i spokój.

Poziom cen inwestycji deweloperskich dotyczących apartamentów jest bardzo zróżnicowany. Najniższe oferowane ceny za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej apartamentu kształtują się na poziomie ok. 6 000 zł, natomiast najwyższą zanotowaną ceną 1 m<sup>2</sup> była cena 16 170 zł, przy czym średnia cena waha się na poziomie 9 500 zł/m<sup>2</sup> do 10 000 zł/m<sup>2</sup>.

Tak duża cenowa rozbieżność może budzić uzasadnione wątpliwości. Oczywiście tak niskie ceny rzeczywiście pojawiają się w ofertach, jednak najczęściej dotyczą jednego apartamentu w całej inwestycji, którego niska cena została ustalona w celu przyciągnięcia potencjalnego klienta. Niskie ceny ofertowe „apartamentów” mogą być również spowodowane faktem, iż cała inwestycja reklamowana jest jako apartamenty, jednak w rzeczywistości jest to budynek wielorodzinny o podwyższonym standardzie (oferty tych inwestycji zawierają często typowe mieszkania o pow. od 30 m<sup>2</sup>).

Najwyższe średnie ceny zarejestrowano na terenie Starego Miasta oraz Śródmieścia, przy czym różnica między ceną średnią na Starym Mieście i w Śródmieściu przekracza 2 000 zł/m<sup>2</sup>.

W 2009 r. deweloperzy zmuszeni zostali do weryfikacji swojej oferty pod kątem poziomu cen – ceny typowych mieszkań na rynku pierwotnym obniżyły się o kilkanaście %, a w przypadku apartamentów nawet więcej. Z uwagi

na problemy z pozyskaniem kredytów mocno ograniczył się popyt na apartamenty, które charakteryzują się wysokimi cenami całkowitymi. W roku 2010 obserwować można ożywienie na rynku mieszkaniowym objawiające się przede wszystkim wyraźnym wzrostem liczby transakcji sprzedaży, jednak w segmencie lokali apartamentowych nie jest to na razie tak zauważalne.

Zdecydowana większość firm deweloperskich wskazuje IV kwartał 2011 r. jako termin realizacji swoich inwestycji. W kilku inwestycjach pojawia się odległy termin realizacji IV kwartał 2012, a nawet koniec 2013 r. Ok. 15 % inwestycji ma zostać oddanych do użytkowania w II kwartale bieżącego roku. Pozostałe oferty apartamentów są w inwestycjach już zakończonych i oddanych do użytkowania.



### **Katarzyna Puterko**

Rzeczoznawca majątkowy, analityk rynku nieruchomości w Instytucie Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl, magister ekonomii.

Członek - założyciel Polskiej Izby Rzeczoznawstwa Majątkowego.

Od 2004 roku, w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, świadczy usługi w zakresie wycen nieruchomości, analiz i szeroko rozumianego doradztwa na rynku nieruchomości.

Autorka kilkuset wycen i analiz dotyczących nieruchomości o charakterze mieszkalnym, komercyjnym i inwestycyjnym; zajmuje się kompleksowymi usługami w zakresie wycen wszelkich nieruchomości, analiz rynku oraz analiz opłacalności inwestycji w nieruchomości oraz doradztwem inwestycyjnym i prawnym w zakresie dotyczącym nieruchomości. Obszar działania obejmuje głównie teren Dolnego Śląska.

PROBITAS Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego Katarzyna Puterko

ul. Kwiska 5-7, Wrocław

tel.: 71 79 05 168

tel. kom.: 501 351 271

fax: 71 75 03 129

e-mail: [k.puterko@mrn.pl](mailto:k.puterko@mrn.pl)

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