



**Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl**

ANALIZA RYNKU DOMÓW JEDNORODZINNYCH

**WROCŁAW ORAZ GMINY
PODWROCŁAWSKIE
2004 - 2011 ROK**

Joanna Nogal

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.

www.mrn.pl

Wrocław, maj 2012

Centrala:
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

W niniejszym opracowaniu zaprezentowano analizę rynku domów jednorodzinnych na terenie miasta Wrocławia oraz gmin podwrocławskich obejmującą okres 8 lat (2004 - 2011). Analiza została sporządzona na podstawie bazy danych o transakcjach, gromadzonych przez autorkę opracowania, w ramach profesjonalnie prowadzonej przez rzeczoznawców majątkowych Bazy Transakcji „WALOR”. Teren objęty analizą zaprezentowano poniżej:

Lata 2004 - 2005 to stabilny rozwój i tendencje wzrostowe na tym rynku. Rok 2006 to rok przełomowy, zarówno w zakresie ilości transakcji, jak też wartości sprzedawanych nieruchomości (w segmencie domów jednorodzinnych we Wrocławiu w 2006 r. zaobserwowano dynamikę wzrostu ilości transakcji na poziomie ok. 80% w stosunku do lat poprzednich, wolumen obrotu był natomiast prawie 3-krotnie wyższy niż np. w 2004 r.). Kolejny rok – 2007, to z kolei rok uspokojenia i stabilizacji – ilość zawieranych transakcji spadła do poziomu obserwowanego przed 2006 r., natomiast wartość zawieranych transakcji była na poziomie wyższym z uwagi na tendencje wzrostowe cen nieruchomości na tym rynku. 2008 rok potwierdza tendencje i trendy z roku 2007 – stabilizacja cen oraz zauważalny spadek ilości zawieranych transakcji, wyraźniejszy na terenie

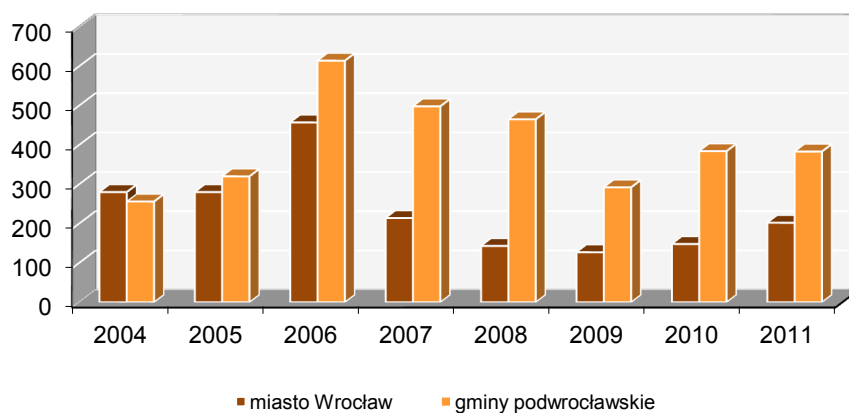


Wrocławia (ok. 25 - 30% w stosunku do roku poprzedniego), wolniejszy w gminach podwrocławskich (na poziomie 5 – 10% w stosunku do 2007). W 2009 roku ilość transakcji we Wrocławiu została niemalże na tym samym poziomie. Nastąpił jednak duży spadek cen – średnia cena domu w 2009 r. jest niższa prawie o 200 tys. zł w stosunku do roku poprzedniego. Oczywiście skutkiem tego jest niższy wolumen obrotu. W 2010 r. rynek nie zanotował większych zmian. Nie mniej wzrosła liczba zawieranych transakcji (ok. 17% więcej niż w roku 2009) oraz cena średnia (ok. 8% wyższa niż w roku 2009). 2010 r. z jednej strony jest rokiem stabilizacji, z drugiej zaś zaczął odrabiać straty związane z falą kryzysu oraz brakiem dostępności kredytów. W gminach podwrocławskich sytuacja na rynku w latach 2009 – 2010 przedstawiała się nieco inaczej. W 2009 nastąpił znaczny spadek ilości zawieranych transakcji domami gotowymi w stosunku do roku 2008 (dynamika zmian wynosiła prawie – 50%). Średnia cena była o ok. 100 tys. niższa a wolumen obrotu połowę mniejszy. 2010 rok zanotował dalszy spadek średniej ceny domu gotowego ale wzrost ilości zawieranych transakcji i wolumenu obrotu. Jeżeli chodzi o domy w budowie – po spadku w 2009 roku nastąpił powrót do poziomu lat 2007 – 2008. 2011 rok pokazał, że ceny domów zmalały – przy wzroście ilości zawieranych transakcji spadł wolumen obrotu. Potwierdza to również średnia cena domów – o ok. 60 - 100 tys. niższe niż w roku ubiegłym. Nie dotyczy to jednak rynkiem domów w budowie w gminach podwrocławskich – w 2011 r. wzrosła zarówno ilość zawartych transakcji (ok. 12%) jak i wolumen obrotu (ok. 15%).

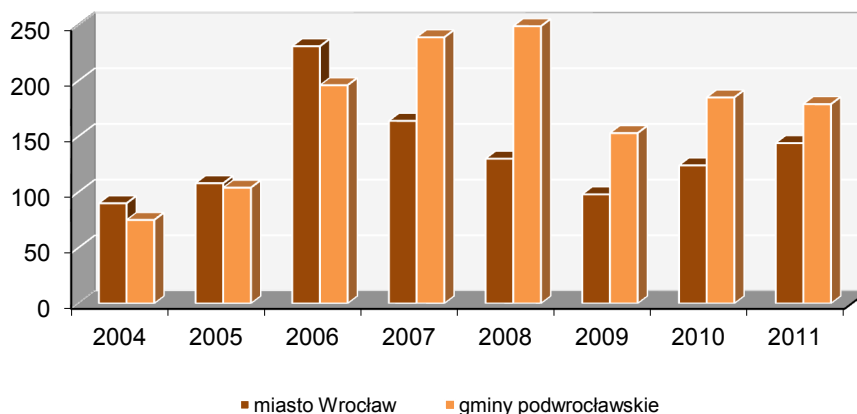
Na poniższych wykresach przedstawiono ogólną sytuację we Wrocławiu i w gminach podwrocławskich w latach 2004 – 2011 w zakresie obrotu domami jednorodzinными, przy czym:

- *na terenie Wrocławia analiza dotyczy obrotu na rynku wtórnym, z pominięciem sprzedaży deweloperskich*
- *na terenie gmin podwrocławskich analiza uwzględnia obrót zarówno na rynku wtórnym, jak też sprzedaż przez firmy oraz osoby fizyczne prowadzące działalność o charakterze deweloperskim z uwagi na dużą trudność w rozgraniczeniu sprzedaży indywidualnej domów w budowie, a budowy i sprzedaży domów przez osoby fizyczne prowadzące taką działalność gospodarczą w celach zarobkowych.*

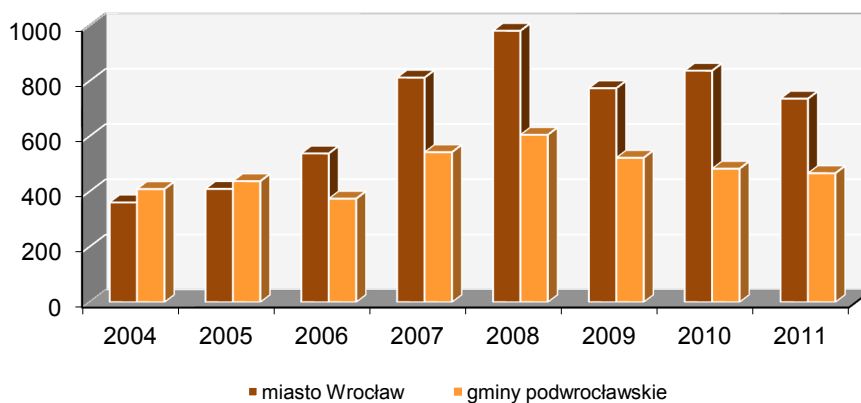
**Ilość transakcji domami jednorodzinnymi
na terenie Wrocławia i gmin powiatowych
- domy gotowe i w budowie (szt.)**



**Wartość łączna transakcji domami jednorodzinnymi
na terenie Wrocławia i gmin powiatowych
- domy gotowe i w budowie (mln zł)**

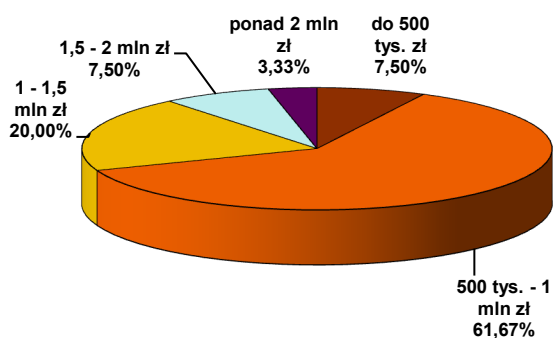


**Średnia cena domu jednorodzinnego
na terenie Wrocławia i gmin powiatowych
(tys. zł)**

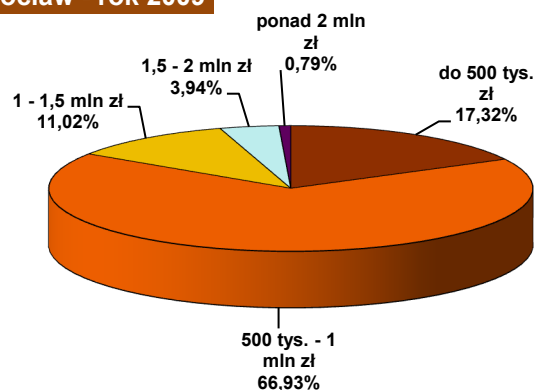


Rozkład procentowy liczby transakcji domami jednorodzinnymi, w poszczególnych przedziałach cenowych:

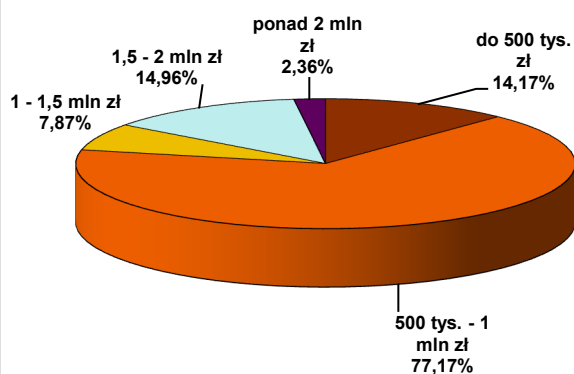
Wrocław - rok 2008



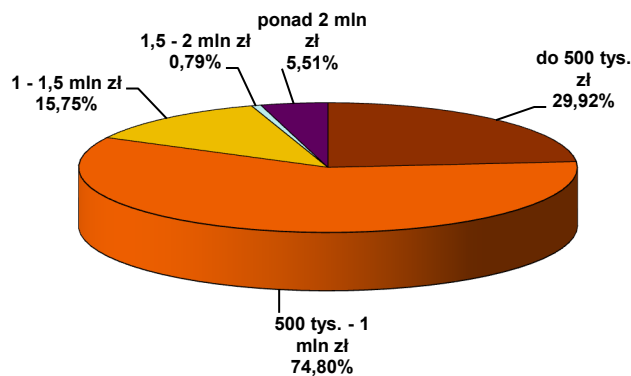
Wrocław - rok 2009



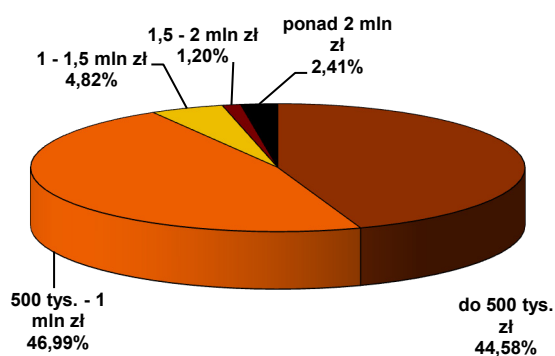
Wrocław - rok 2010



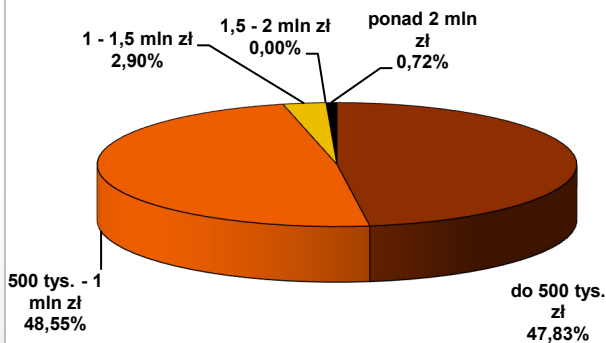
Wrocław - rok 2011



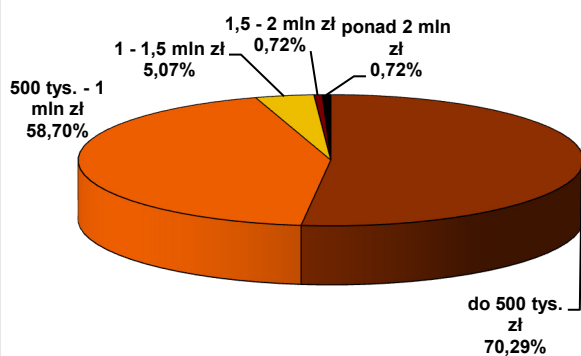
gminy podwrocławskie - rok 2008



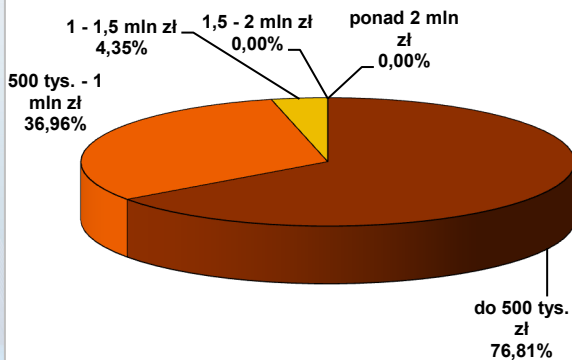
gminy podwrocławskie - rok 2009



gminy podwrocławskie - rok 2010

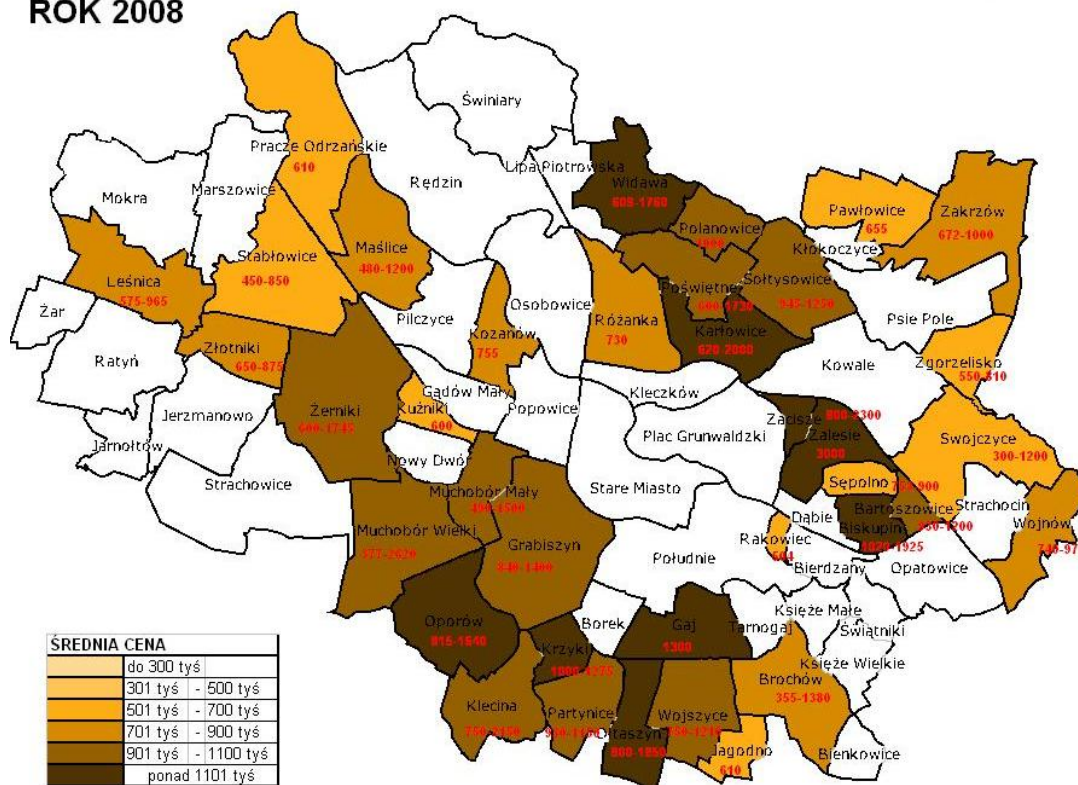


gminy podwrocławskie - rok 2011

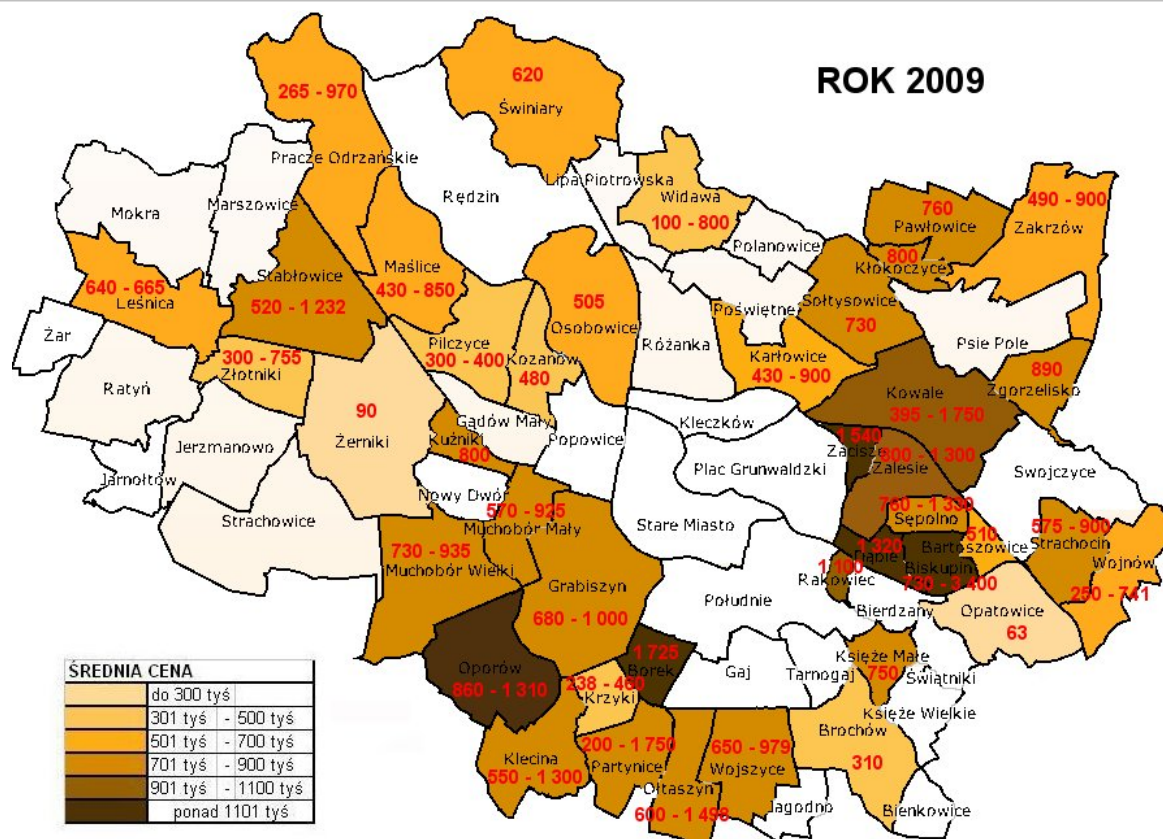


Rozkład poziomy średnich cen domów jednorodzinnych na terenie miasta Wrocławia -
na mapach rozkładu średnich cen domów kolorem czerwonym wpisano rozstęp cenowy w danym obszarze
(cena min – cena max)

ROK 2008

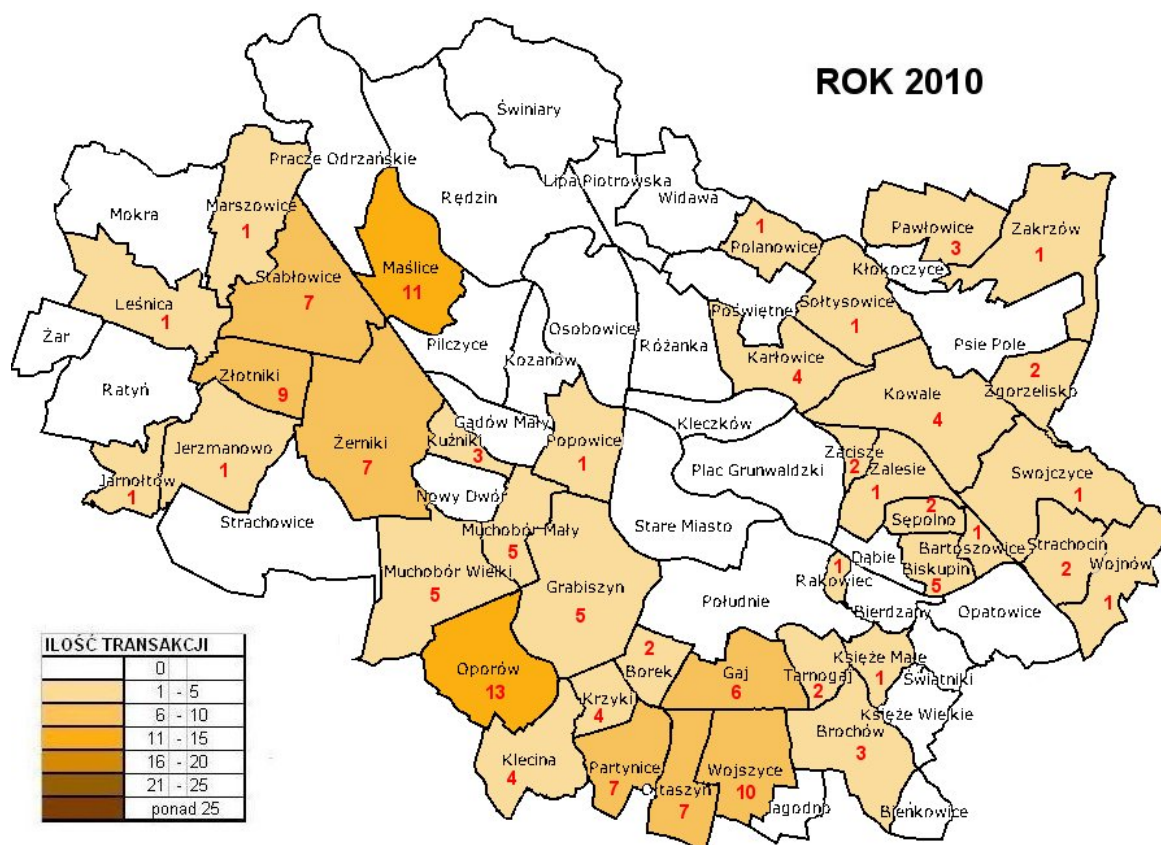


ROK 2009

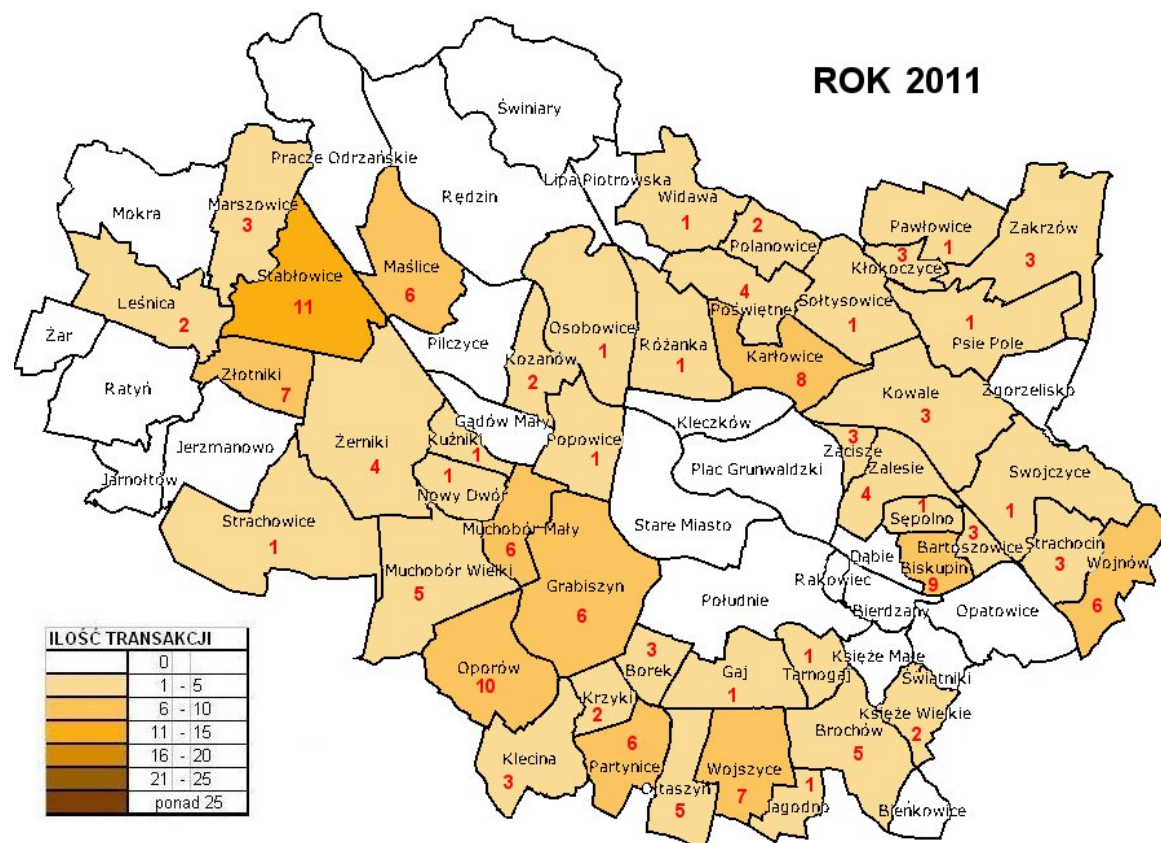




ROK 2010

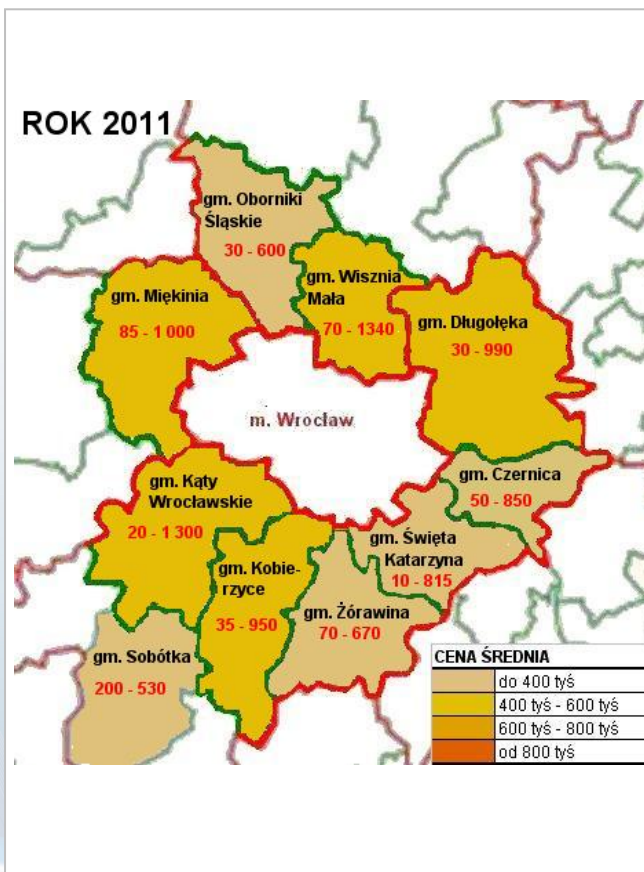
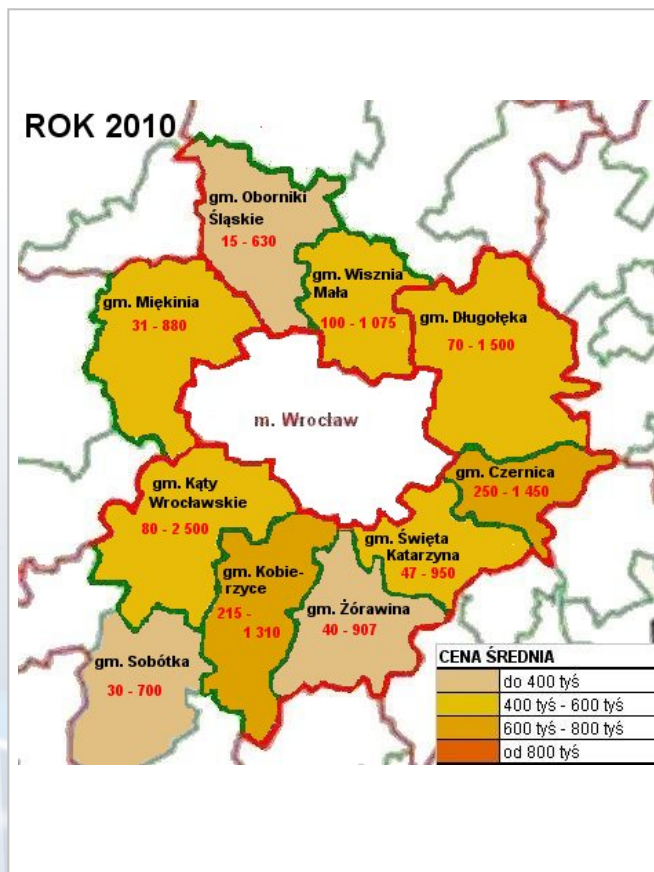
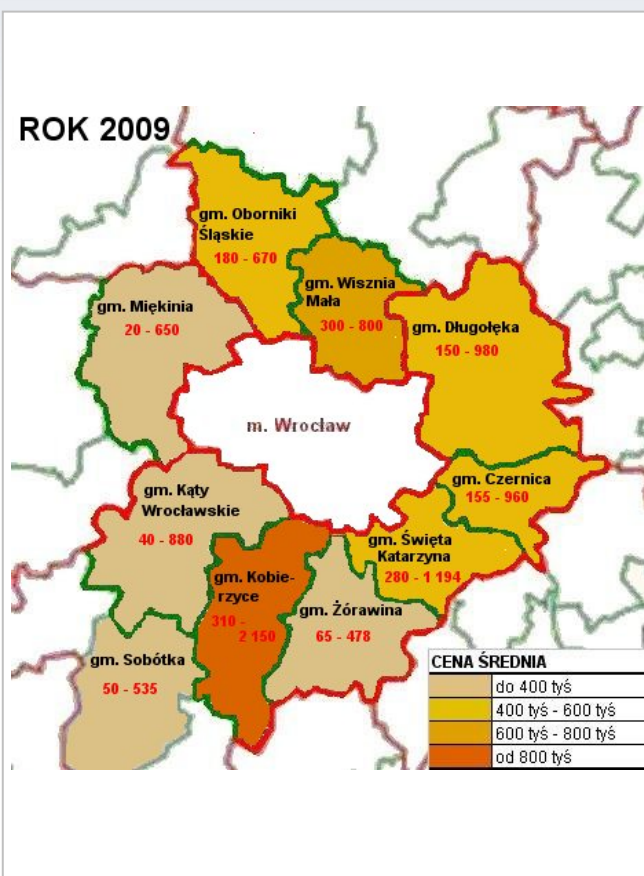
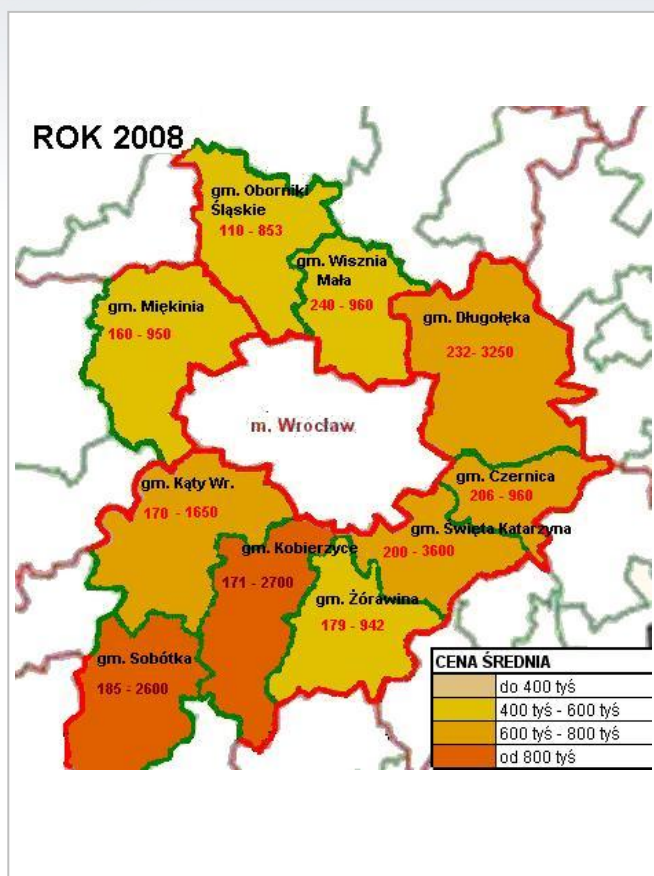


ROK 2011

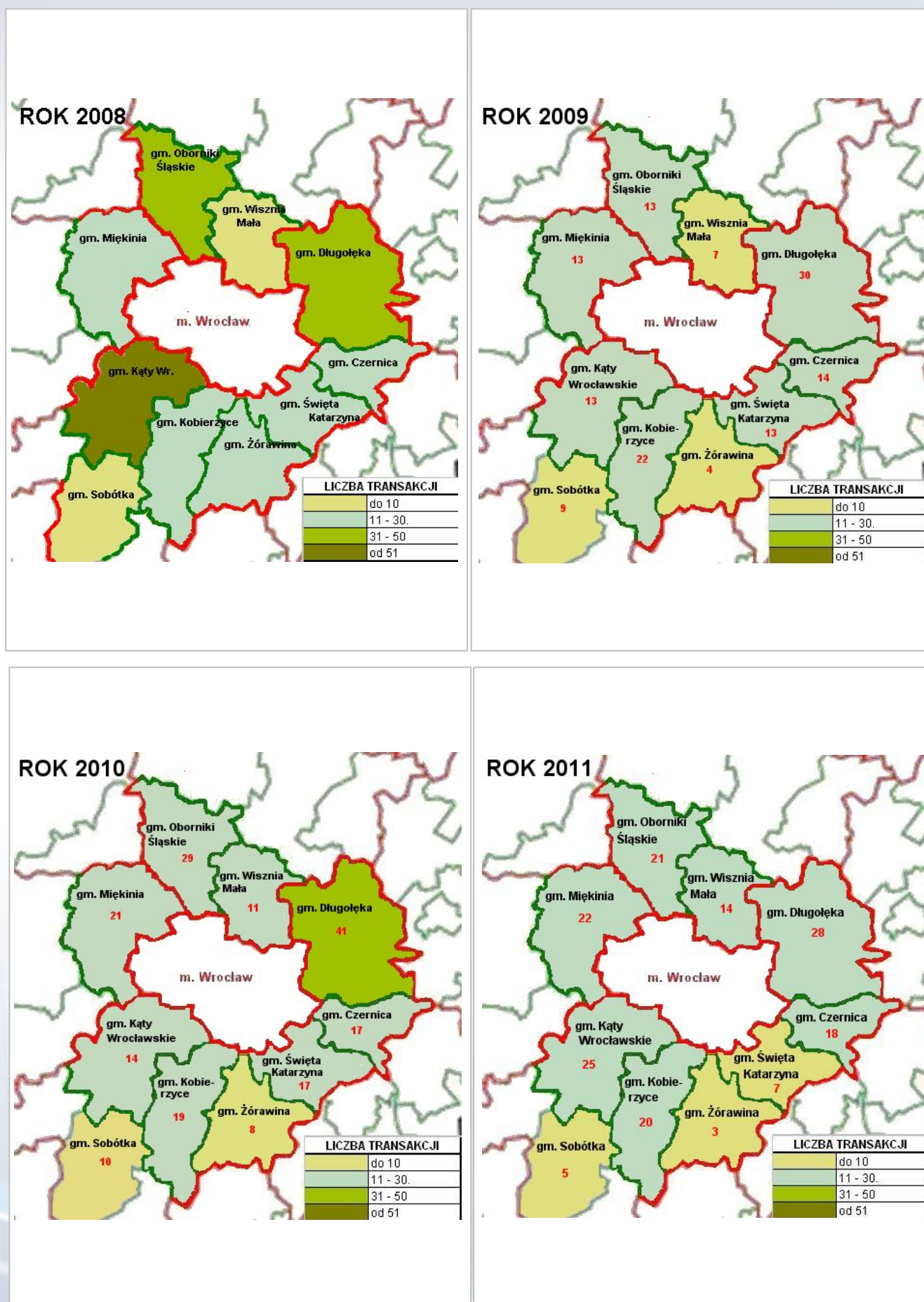


Rozkład poziomy średnich cen domów jednorodzinnych w gminach podwrocławskich

na mapach rozkładu średnich cen domów kolorem czerwonym wpisano rozstęp cenowy w danej gminie
(cena min – cena max w tys. zł)



Rozkład ilości transakcji domami jednorodzinnymi w gminach podwrocławskich



Wnioski:

*) Po załamaniu się rynku wrocławskiego w 2007 r. w kolejnych dwóch latach miały miejsce dalsze spadki ilości zawieranych transakcji (2008 i 2009 rok osiągnęły niemal identyczny poziom). Dopiero w 2010 r. daje się zauważyć niewielki wzrost i to zarówno w ilości zawieranych transakcji jak i średniej cenie domu. W 2009 roku wolumen obrotu był na takim samym poziomie jak w 2005 r. 2010 r. odrobił nieco straty – wolumen obrotu wynosi ok. 125 mln zł (w 2005 r. – ok. 95 mln zł, 2009 r. – ok. 100 mln zł). W 2011 r. w niewielkim stopniu wzrosła ilość zawartych transakcji. Spadła natomiast cena średnia oraz wolumen obrotu.

W gminach podwrocławski wyraźny spadek ilości transakcji gotowymi domami jednorodzinnymi nastąpił dopiero w 2009 r. W 2010 r. nastąpiła poprawa (dynamika zmian ok. 35%). Natomiast średnie ceny transakcji w 2009 r. spadły o ok. 15% w stosunku do roku poprzedniego. W 2010 r. nastąpił spadek o kolejne 3% i obecnie średnia cena wynosi niecałe 500 tys. zł. Wolumen obrotu w 2009 r. spadł o ponad 50% w stosunku do roku poprzedniego i wyniósł zaledwie ok. 70 mln zł (w 2005 r. wynosił ok. 65 mln zł po czym aż do 2008 r. włącznie miał tendencję wzrostową). Bardzo podobnie kształtował się rynek domów w budowie – dość znaczny spadek (ok. 25%) w 2009 r. i odrobienie strat w 2010 r. (prawie 200 transakcji w 2010 r., ok. 150 w 2009 r. i nieco ponad 200 transakcji w 2008 r.). Średnia cena domu utrzymała się na takim samym poziomie co przełożyło się na taką samą dynamikę zmian w zakresie wolumenu obrotu. 2011 r. to czas dalszych spadków – ilość zawartych transakcji oraz średnia cena mniejsze o ok. 11 – 13%. Wynikiem tego jest mniejszy o ok. 20% wolumen obrotu.

*) W latach 2009 - 2010, we Wrocławiu, nieznacznie zmieniła się struktura rozkładu liczby transakcji w poszczególnych przedziałach cenowych. Nadal najwięcej transakcji zawieranych jest w przedziale pomiędzy 500 tys. – 1 mln zł: prawie 70% w 2009 r. i nieco ponad 70% w 2010 r. W stosunku do 2008 r. wzrosła liczba transakcji zawieranych w przedziale do 500 tys. zł: prawie 8% w 2008 r., ponad 15% w 2009 r. i prawie 15% w 2010 r. Od 2008 r. następuje spadek ilości transakcji zawieranych w przedziale 1 – 1,5 mln zł : od ok. 20% w 2008 r. po ok. 8% w 2010 r. W 2010 r. odnotowano największy udział transakcji z przedziału 1,5 – 2 mln zł. W 2011 r. zdecydowanie zwiększyła się ilość transakcji z najniższego przedziału tj. do 500 tys. zł – prawie 30% wszystkich transakcji. Ilość transakcji w przedziale od 500 tys. zł do 1 mln zł prawie bez zmian: ok. 75%. Transakcje z najwyższego przedziału nadal stanowią niewielką część.

W gminach podwrocławskich od kilku lat zauważyć można bardzo zbliżoną strukturę w trzech przedziałach cenowych tj. od 1 – 1,5 mln zł, 1,5 – 2 mln zł oraz powyżej 2 mln zł. W sumie te trzy przedziały stanowią niecałe 10% wszystkich transakcji. Wyjątek stanowi 2011 r. w którym nie zanotowano transakcji w dwóch najwyższych przedziałach. Rośnie natomiast ilość transakcji zawieranych w najniższym przedziale cenowym tj. do 500 tys. zł: od ok. 45% w 2008 r. do ok. 77% w 2011 r. To samo dotyczy drugiego przedziału cenowego tj. 500 tys. zł do 1 mln przy czym dynamika zmian w ostatnich dwóch latach nie była aż tak wysoka: ok. 45% w 2008 r., do ok. 60% w 2010 r. W 2011 r. przedział ten stanowił zaledwie ok. 37%.

*) O ile zakup domu w cenie do 500 tys. zł we Wrocławiu staje się coraz trudniejszy o tyle jest to coraz bardziej osiągalne na terenach podwrocławskich gmin. Nadal dość dużo oferowanych jest domów na działkach powyżej 1 000 m² wraz z zabudowaniami gospodarczymi. Domy te są w złym stanie technicznym i osiągają ceny zdecydowanie poniżej 500 tys. zł. W granicach miasta dość trudno o takie oferty. Stare domy wystawione na sprzedaż bardzo często znajdują się w atrakcyjnych częściach Wrocławia co powoduje, że cena sprzedaży osiągnięta jest na wysokim poziomie. Nabywcy nadal gotowi są zapłacić za prestiżową lokalizację.

*) Nadal południowe obszary Wrocławia stanowią najbardziej intensywny rynek – zarówno pod względem ilości jak i wysokości cen. Najwięcej transakcji wystąpiło na Oporowie gdzie średnia cena domu wynosiła ponad 1,2 mln zł. Nieco mniej transakcji wystąpiło na Wojszycach przy średniej cenie prawie 800 tys. zł. Na północnych obszarach miasta jeszcze w 2009 r. odnotowano dość duże zainteresowanie, natomiast w 2010 r. zauważono zdecydowany spadek ilości zawieranych transakcji. W 2011 r. północne obszary ponownie zostały docenione aczkolwiek nie można jeszcze mówić o dużej atrakcyjności tej części miasta. Jedynie Maślice

i Stabłowice charakteryzują się stałym zainteresowaniem przy średniej cenie ok. 570 tys. zł. i ok. 520 tys. zł. Wschód i zachód Wrocławia ma bardzo zbliżony rozkład ilości zawieranych transakcji z przewagą wschodniej części w 2011 r.

*) W powiecie wrocławskim cztery gminy: Czernica, Długołęka, Kąty Wrocławskie i Kobierzyce charakteryzują się zbliżoną ilością transakcji. Trzy z nich są bardzo dobrze skomunikowane z Wrocławiem dzięki obwodnicy autostradowej. Zapewne rozkład transakcji w gminach podwrocławskich zmieni się po wybudowaniu obwodnicy wschodniej. Gmina Kobierzyce to nadal miejsce w którym odnotowuje się najdroższe ceny średnie, które jednak z roku na rok są niższe (w 2008 r. ok. 900 tys. zł, w 2009 r. ok. 800 tys. zł, w 2010 r. ok. 640 tys. zł i w 2011 r. ok. 520 tys. zł). Duża ilość transakcji zawierana jest również w gminie Oborniki Śląskie (powiat trzebnicki) oraz gminie Miękinia (powiat średzki).

*) Najatrakcyjniejszym rejonem mieszkaniowym we Wrocławiu niezmiennie pozostają południowe obręby miasta – Ołtaszyn, Wojszyce, Partynice, Oporów, Krzyki, Klecina. Bardzo wysokie ceny transakcyjne dotyczą zarówno domów jednorodzinnych, jak też gruntów.

Na obszarach gmin podwrocławskich nadal największym powodzeniem i uznaniem cieszą się miejscowości położone bezpośrednio przy granicach miasta z dobrym dojazdem do centrum.

Do 2008 r. włącznie na terenie gmin powiatu wrocławskiego (na południe i wschód od Wrocławia) notowano wyraźnie wyższy poziom cen transakcyjnych oraz większą liczbę transakcji niż w gminach powiatów trzebnickiego (północ) i średzkiego (zachód). Obecnie ta różnica się zaciera choć nadal najwyższe ceny transakcyjne dotyczą powiatu wrocławskiego. Prawie tak wysokie ceny uzyskiwane są jeszcze w gminie Miękinia (powiat średzki) oraz Wisznia Mała (powiat trzebnicki).

Podsumowanie

Po boomie na rynku nieruchomości w 2006 r. nastąpił spadek w 2007 r. a następnie stabilizacja w latach 2008 – 2009. 2010 r. to rok niewielkiego wzrostu zawieranych transakcji a 2011 r. to w zasadzie utrzymanie tej tendencji.

W minionym roku bardzo wyraźnie zaznaczyła się różnica w cenach domów użytkowanych (rynek wtórny): nawet domy w bardzo złym stanie technicznym ale położone na terenie Wrocławia osiągały ceny znacznie wyższe niż domy w dobrym bądź bardzo dobrym stanie technicznym położone na terenach gmin podwrocławskich. Widać wyraźnie, że grunt na terenie miasta jest bardzo cenny – zwłaszcza położony na południu. Północna część Wrocławia jeszcze czeka na rozwój – być może sytuacja zmieni się w 2012 r. z uwagi na funkcjonującą już od roku czasową obwodnicę autostradową, która zdecydowanie polepszyła komunikację tej części miasta z południem. Zdecydowanie pomogłyby w tym również plany zagospodarowania przestrzennego, które nadal nie obejmują całego obszaru Wrocławia.

W 2011 r. na obszarze gmin podwrocławskich widać wyraźnie, że nabywcy woleli kupować domy nowo wybudowane (ponad 200 transakcji) – czy to od dewelopera czy też od osoby fizycznej, która rozpoczęła budowę i z różnych względów nie mogła jej dokończyć. Ilość transakcji domami użytkowymi obejmuje ok. 160 transakcji.

Jeżeli chodzi o rynek pierwotny to obecnie przeprowadzanych jest ok. 70 inwestycji z czego większość dotyczy gmin podwrocławskich. Nadal dominuje tu zabudowa bliźniacza bądź wolnostojąca na niewielkich działkach. Zabudowa szeregowa występuje częściej na obszarze miasta oraz miejscowościach znajdujących się blisko granicy Wrocławia. Brak jest obecnie nowych inwestycji obejmujących budowę kilkudziesięciu czy też kilkuset domów jednorodzinnych. Dokańczane są inwestycje rozpoczęte kilka lat temu (obecnie realizowany jest II/III etap). Nowo rozpoczęte inwestycje są zdecydowanie na mniejszą skalę.

Rok 2011 nie jest rokiem wielkich zmian. Bardziej utrzymaniem tendencji zauważalnych w roku 2010. W niewielkim stopniu wzrosła ilość transakcji ale ceny spadły. Deweloperzy również zachowują ostrożność. Rok 2011 jest rokiem stabilizacji.



Joanna Nogal

Rzecznik majątkowy, analityk rynku nieruchomości.

Współpracownik Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl. Ekspert wrocławskiego i dolnośląskiego rynku nieruchomości. Członek Polskiego Towarzystwa Rzeczników Majątkowych. Członek założyciel Polskiej Izby Rzecznictwa Majątkowego

j.nogal@mrn.pl