



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

ANALIZA WROCŁAWSKIEGO PIERWOTNEGO RYNKU MIESZKANIOWEGO

Katarzyna Puterko

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

Ogólna sytuacja rynkowa

Po wielkim boomie inwestycyjno - budowlanym z lat 2006 - 2008, około jednego roku trwała stagnacja segmentu mieszkaniowego rynku nieruchomości – rynek był w stanie nierównowagi (wyraźna przewaga podaży nad popytem), potencjalny popyt niemożliwy do zaspokojenie z uwagi na problemy z kredytowaniem zakupów nieruchomościowych – stąd niewielka liczba zawieranych transakcji. W drugiej połowie 2009 r. rynek mieszkaniowy ożywił się. Wyraźnie wzrosła liczba transakcji jak też zauważalny był wzrost poziomu cen oraz krótszy czas ekspozycji lokalu na rynku. Dotyczyło to zarówno rynku wtórnego mieszkań, jak też rynku pierwotnego. Jesienią 2009 roku sprzedaż wyraźnie ruszyła i mocno zmniejszyły się zasoby gotowych do oddania mieszkań.

Fakt ten wpłynął korzystnie na sytuację finansową deweloperów, którzy zaczęli myśleć o nowych inwestycjach i rozglądać się za nowymi gruntami inwestycyjnymi. Zwłaszcza, że ceny na rynku działek i gruntów ustabilizowały się i „znormalniały” w porównaniu z okresem boomu z lat 2006-2007.

O roku 2010 mówiło się już jako o okresie „po kryzysie”. Nie było oczywiście powrotu boomu inwestycyjnego, jednak ożywienie w segmentach rynku mieszkaniowego było wyraźnie widoczne, a w porównaniu do pierwszego półrocza 2009 r. zwiększyła się liczba nowych inwestycji mieszkaniowych.

Koniunkturę na rynku nieruchomości w tym okresie napędził również rynek kredytowy. Obecnie ten element można określić jako decydujący o możliwości trwałego ożywienia rynku mieszkaniowego lub jego zahamowania. W 2010 r. banki zaczęły prowadzić bardziej liberalną politykę kredytową, co skutkowało większymi możliwościami kredytowania zakupów klientów indywidualnych. Co prawda niektórzy deweloperzy mieli nadal problemy z finansowaniem swojej działalności inwestycyjnej, jednak już sama zwiększona sprzedaż mieszkań zauważalnie poprawiła płynność tych podmiotów.

Firmy deweloperskie z optymizmem zaczęły patrzeć w przyszłość, co widać było z jednej strony we wznowieniu lub rozpoczęciu nowych inwestycji na gruntach już posiadanych, z drugiej strony we wzroście liczby transakcji zakupu nowych działek inwestycyjnych. Większe zainteresowanie gruntami widać również było na przetargach gminnych. Taki optymizm doprowadził do sytuacji, w której Wrocław bił kolejne rekordy w ilości inwestycji mieszkaniowych wielorodzinnych zlokalizowanych na terenie miasta, a oferta mieszkań na rynku pierwotnym w roku 2011 zwiększyła się o ponad 50% w porównaniu z rokiem poprzednim 2010. W I półroczu 2011 r. do sprzedaży na rynku pierwotnym wprowadzono tyle nowych lokali mieszkalnych, że wyższe statystyki notowano jedynie w rekordowym 2007 r.

Ożywienie rynku objawiające się dalszym wzrostem sprzedaży (przy zwiększającym się popycie) i poprawą kondycji firm deweloperskich spowodowało kolejne rekordy ostatnim roku. W 2011 roku rozpoczęto budowę ponad siedmiu tysięcy mieszkań (więcej niż w poprzednich dwóch latach łącznie) – liczba realizowanych inwestycji deweloperskich w zabudowę wielorodzinną na terenie Wrocławia w roku 2012 zwiększyła się w stosunku do roku poprzedniego o ponad 30%, a liczba budowanych mieszkań o ponad 40%.

Zakres analizy rynku pierwotnego we Wrocławiu

Zakresem analizy aktualnej sytuacji na wrocławskim rynku pierwotnym objęto segment inwestycji deweloperskich w budownictwo wielorodzinne (MW) * – na obszarze miasta Wrocławia.

**) w zakresie inwestycji w domy jednorodzinne obecnie realizowanych jest dwadzieścia kilka inwestycji deweloperskich – większość oferty realizowana jest w ramach kilku dużych osiedli jednorodzinnych, pozostałe realizacje dotyczą inwestycji obejmujących od kilku do kilkunastu obiektów w ramach jednego osiedla. Oferta deweloperów w tym segmencie rynku od wielu lat nie była zbyt różnicowana, w ostatnim roku (w stosunku do roku poprzedniego) liczba inwestycji wzrosła, jednak oferta pozostaje nadal mało różnicowana pod kątem rodzaju i wielkości budynków – zdecydowana większość inwestycji to domy w zabudowie szeregowej, ewentualnie bliźniaczej (rzadko wolnostojącej) - wynika to z optymalizacji wskaźnika zabudowy gruntu, zwykle stanowiącego znaczny procent kosztu budowy obiektu.*

Analizy dokonano w podziale miasta Wrocławia na 5 obszarów / części miasta:

- podziału dokonano kierując się podobieństwem i atrakcyjnością danego rejonu
- podział miasta w analizie nie jest zbieżny z dawnym podziałem administracyjnym na dzielnice.



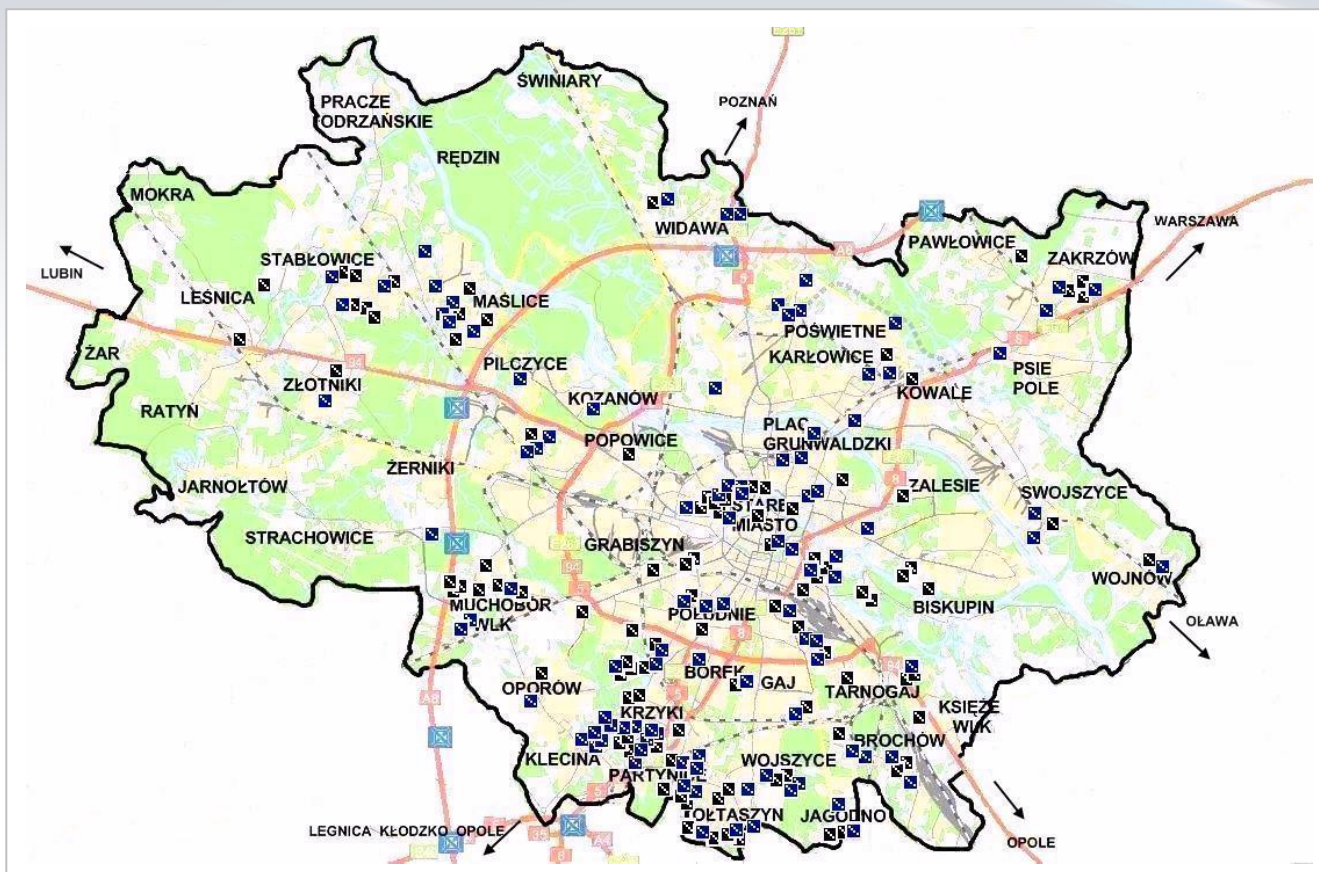
Analiza rynku pierwotnego – inwestycje deweloperskie MW – we Wrocławiu

Obecnie na terenie miasta Wrocławia w ofercie znajduje się ok. 200 inwestycji w budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, realizowanych przez ok. 100 firm deweloperskich, podczas gdy w połowie roku 2011 zarejestrowano ok. 150 inwestycji, a w roku 2010 - 120 inwestycji w realizacji przez ok. 80 firm deweloperskich.

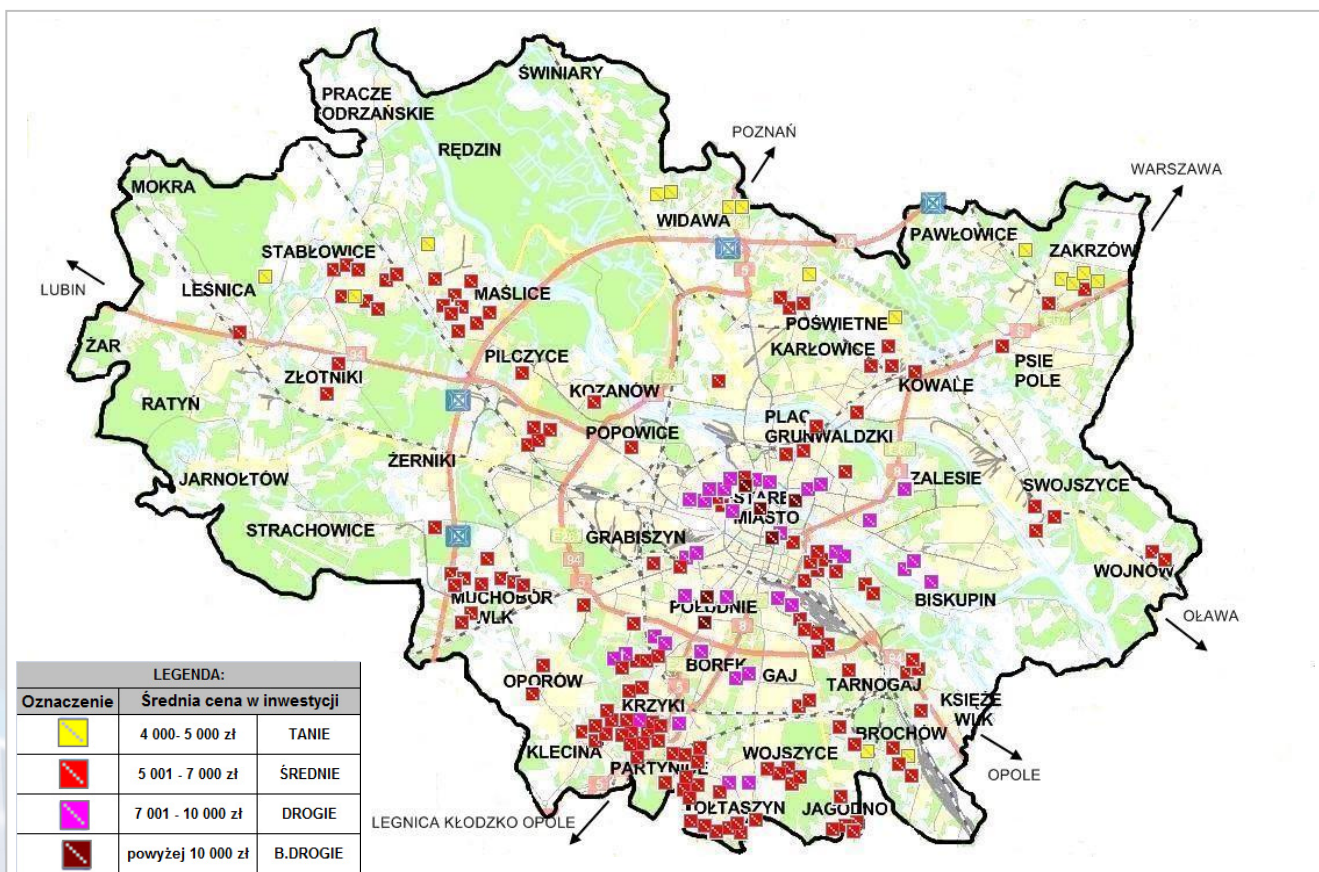
Poniżej na mapach przedstawiono rozkład terytorialny wszystkich inwestycji deweloperskich wielorodzinnych na obszarze miasta.

Mapa rozlokowania inwestycji na terenie miasta w podziale na:

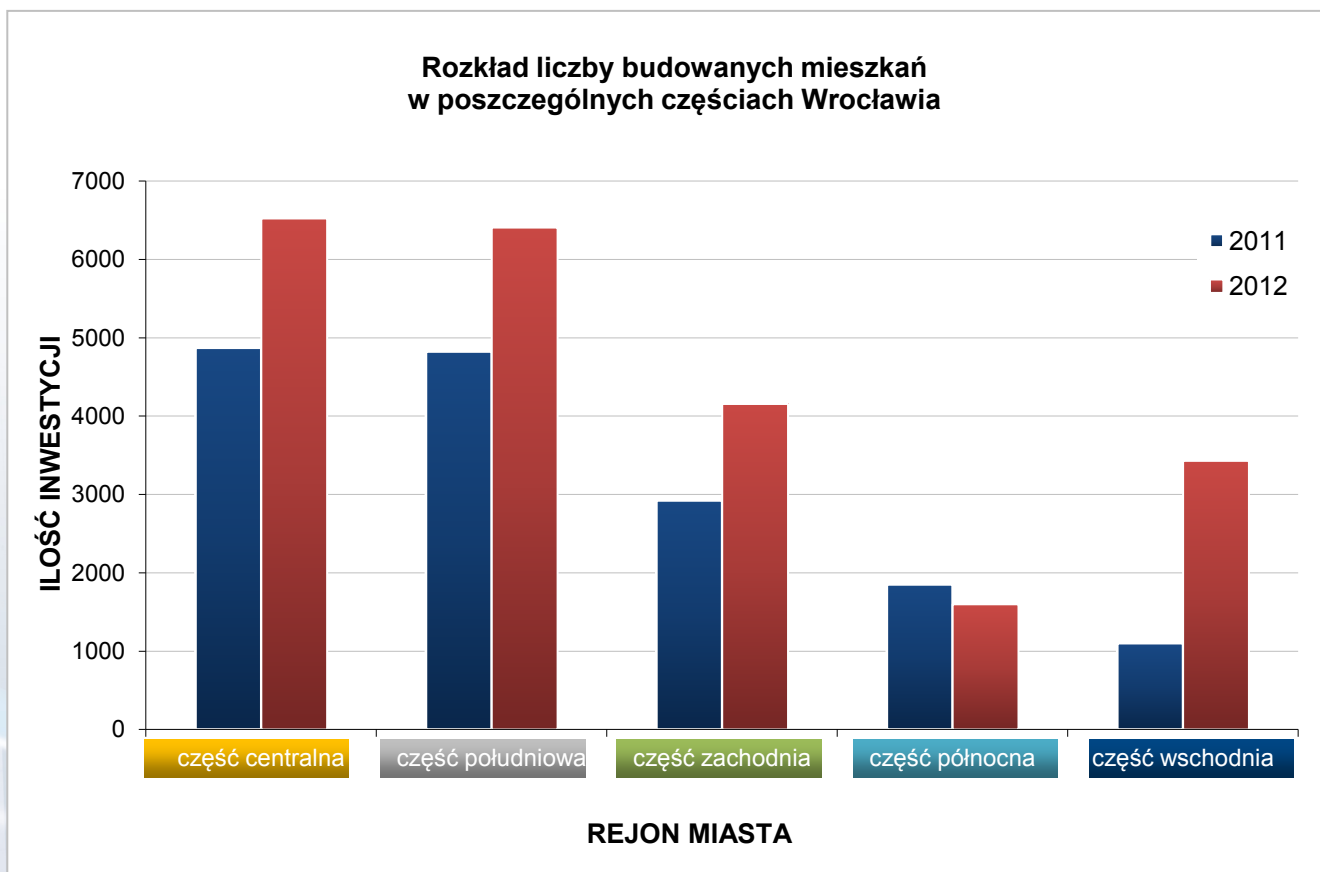
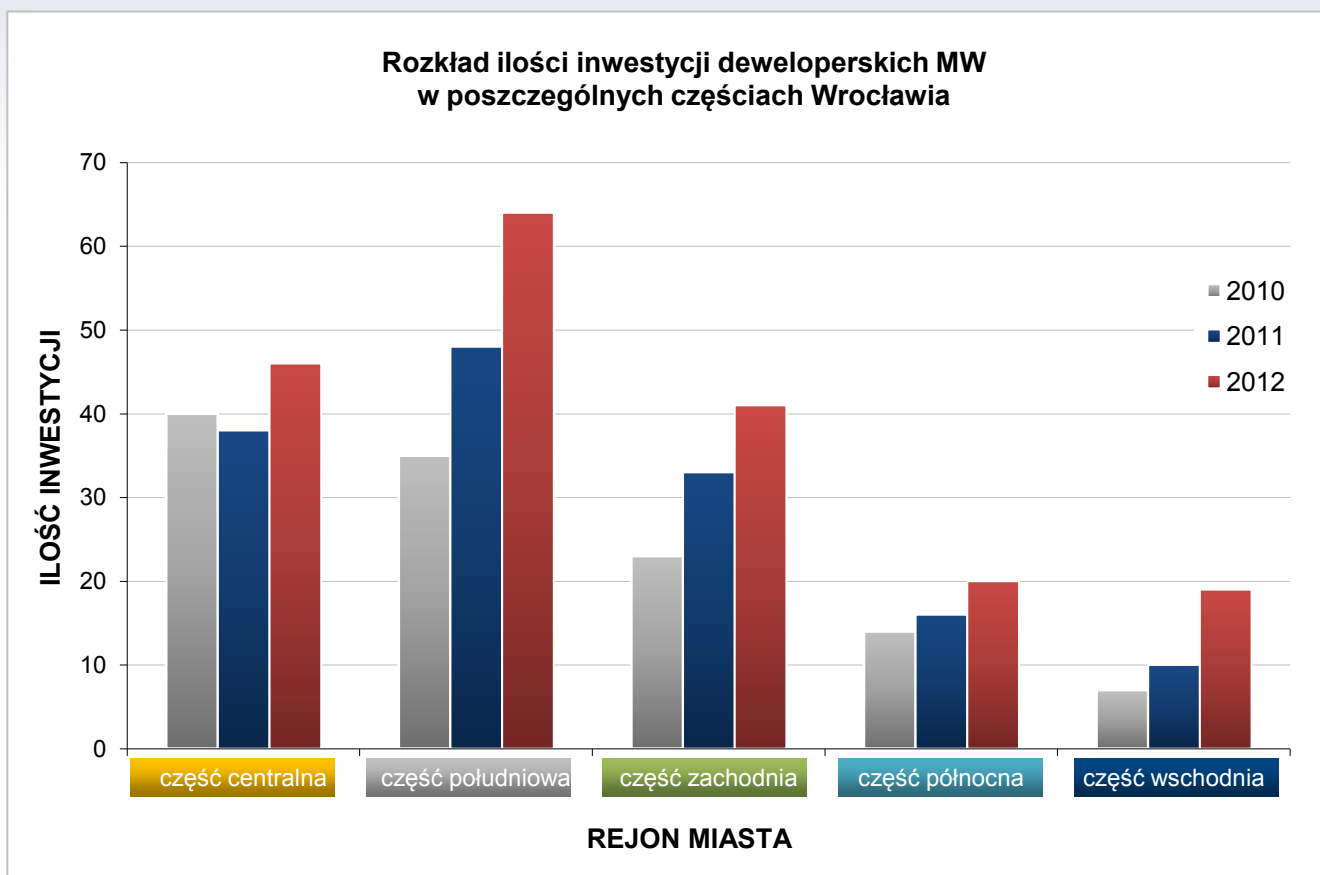
- inwestycje zrealizowane (gotowe) – oznaczone kolorem czarnym
- inwestycje w trakcie realizacji - oznaczone kolorem niebieskim



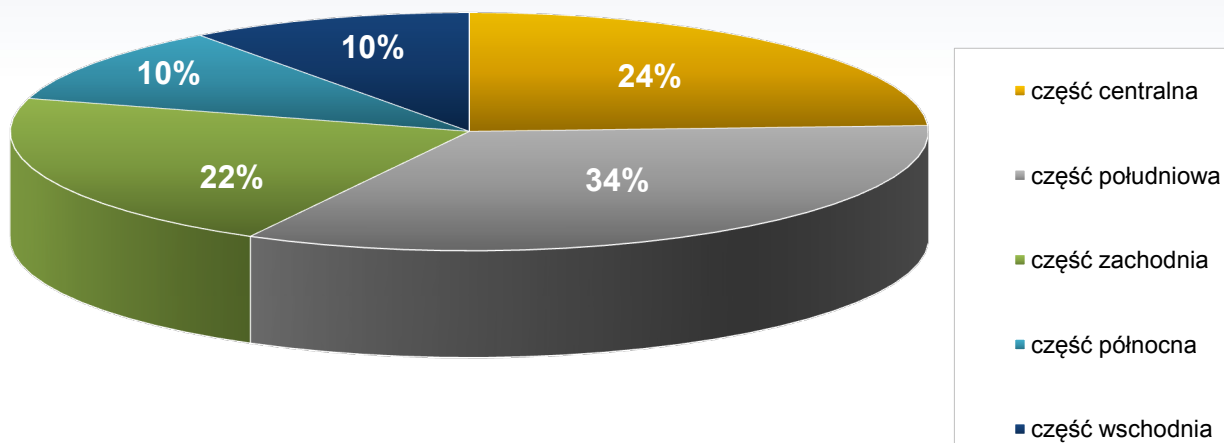
Mapa rozlokowania inwestycji na terenie miasta z gradacją średnich cen ofertowych:



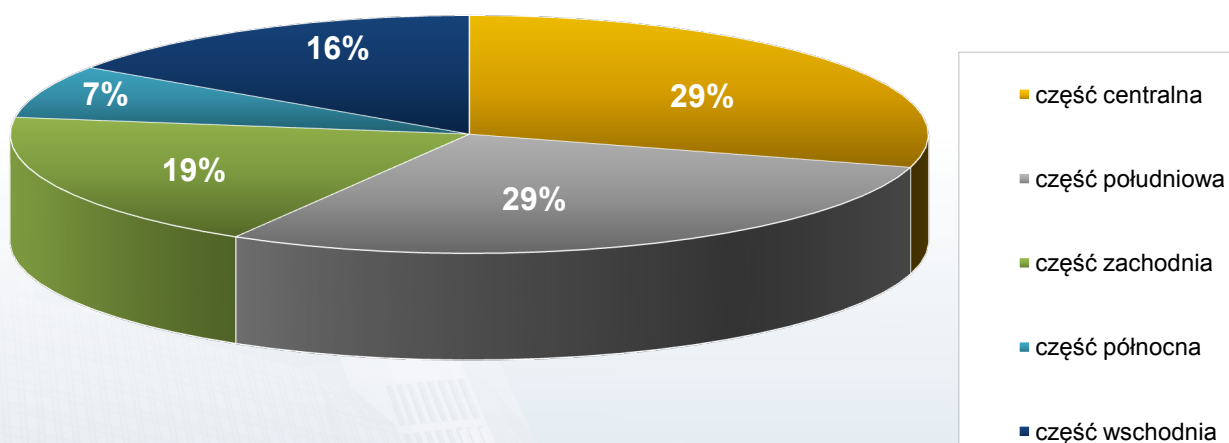
Zarówno liczba inwestycji jak też ceny jednostkowe są nierównomiernie rozłożone na obszarze miasta – w związku z tym dalsza analiza tego segmentu rynku prowadzona jest uwzględniając wyróżnione 5 części miasta wg przyjętego podziału jak na mapie nr 1.



**Rozkład procentowy liczby inwestycji deweloperskich MW
w poszczególnych częściach Wrocławia - rok 2012**



**Rozkład procentowy liczby budowanych mieszkań
w poszczególnych częściach Wrocławia - rok 2012**



Obecny rozkład terytorialny inwestycji deweloperskich w budownictwo MW potwierdza obserwowane już od wielu lat tendencje:

- najwięcej inwestycji realizowanych jest w części południowej i w rejonie centralnym / śródmiejskim – tu (pomimo wysokich cen) najchętniej są nabywane mieszkania, zarówno na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych, jak też w celach inwestycyjnych / na wynajem,
- od wielu lat, niezmiennie, najatrakcyjniejsze mieszkaniowo są obszary południowe i tam lokuje się najwięcej inwestycji na rynku pierwotnym głównie w zorganizowanych (często zamkniętych)

kameralnych osiedlach wielorodzinnych; południe miasta jest ulubioną lokalizacją strony popytowej, zatem nie powinna dziwić tak duża liczba inwestycji w tym rejonie; w tej części miasta zarejestrowano największy przyrost ilości inwestycji oraz oferty nowych mieszkań – w części południowej w ciągu ostatniego roku przybyło ok. 20 nowych inwestycji, podczas gdy na pozostałych obszarach liczba ta nie przekroczyła 10.

- w latach poprzednich 2009 - 2010 szybko rozwijającym się obszarem miasta były tereny zachodnie, które pod względem wielkości oferty deweloperskiej MW niewiele pozostawały w tyle za rejonem południowym; zachód Wrocławia jeszcze nie tak dawno zupełnie niedoceniany przez nabywców, a tym samym deweloperów, stał się wielkim placem budowy; jego atrakcyjność bardzo poprawiła w ostatnim okresie nowozrealizowana obwodnica autostradowa Wrocławia oraz obwodnica śródmiejska.
- jednak w ostatnim roku dało się wyraźnie zauważyć wzrost atrakcyjności również części północnej i wschodniej. Z jednej strony przyczyniła się do tego nowa obwodnica autostradowa bardzo poprawiająca komunikację z obszarami północnymi miasta, z drugiej strony na tym obszarze deweloperzy mogli stosunkowo tanio pozyskać grunty pod nowe inwestycje (dość dużo wolnych niezabudowanych gruntów w niższych cenach w porównaniu z innymi rejonami miasta).

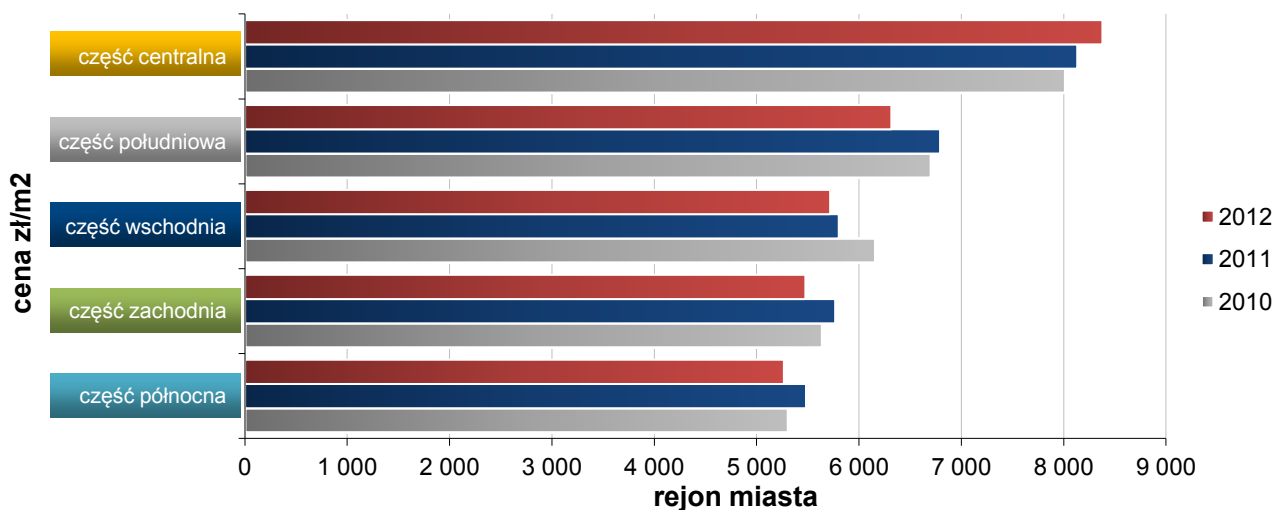
W stosunku do roku poprzedniego widać wyraźny wzrost liczby rozpoczynanych budów w tej części miasta – w części wschodniej liczba realizowanych inwestycji MW wzrosła prawie dwukrotnie, a liczba realizowanych mieszkań ponad trzykrotnie (na co miał wpływ głównie fakt rozpoczęcia w tej części miasta jednej z największych inwestycji wrocławskich – docelowo zrealizowanych będzie w latach 2012 - 2017 ok. 1200 nowych mieszkań). W rejonach północnym i wschodnim skala działań inwestycyjnych deweloperów przekroczyła 20% całego rynku pierwotnego wrocławskiego (w roku poprzednim było to na poziomie ok. 17%).

Bardzo duży wzrost liczby inwestycji (wiele noworozpoczynanych budów), przy niezmiennym (lub nawet lekko malejącym) popycie spowodował bardzo wyraźny wzrost liczby gotowych, a niesprzedanych mieszkań – obecnie o ofercie wrocławskiego rynku deweloperskiego w zakresie lokali mieszkalnych w budynkach już wybudowanych (gotowych do przekazania nabywcy) znajduje się łącznie ponad 2000 lokali, podczas gdy jeszcze rok temu było to nieco ponad 1300 (obecnie daje to średnią w przeliczeniu na jedną inwestycję na poziomie ponad 20 mieszkań, w połowie roku 2011 było to kilkanaście).

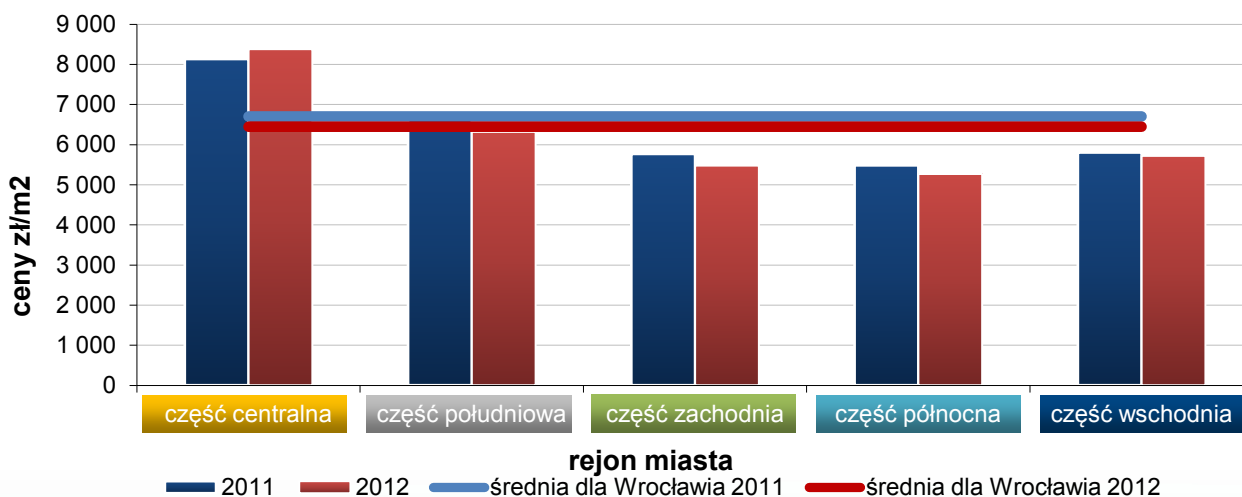
W porównaniu z poprzednim rokiem liczba mieszkań gotowych niesprzedanych zauważalnie wzrosła, ale też wzrósł odsetek niesprzedanych mieszkań w inwestycjach dopiero realizowanych, co świadczy o tym, że nabywcy decydują się na zakup nowego lokum w późniejszych etapach jego realizacji.



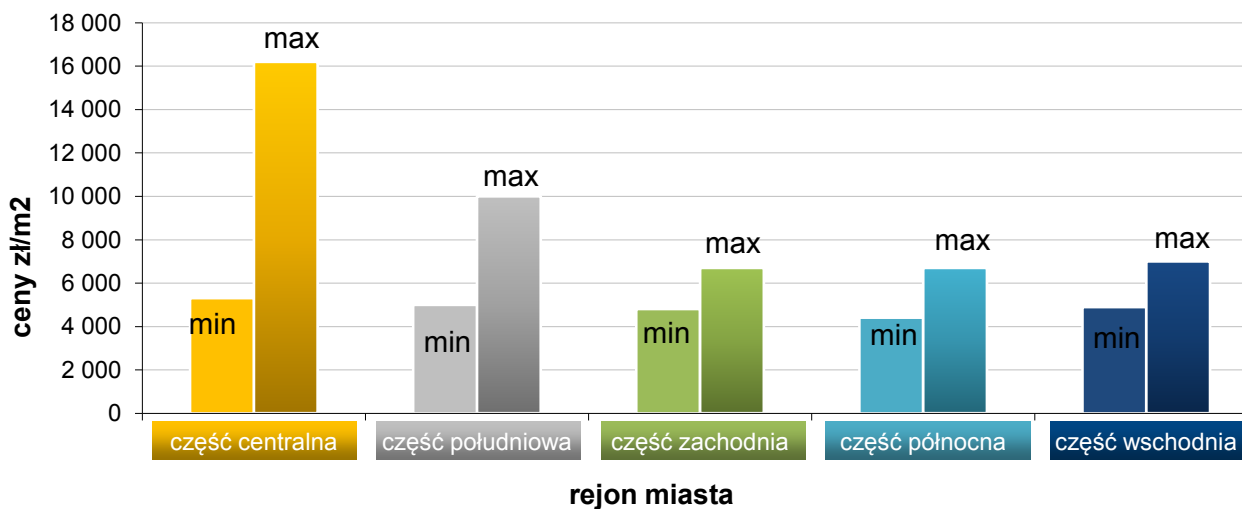
**Średnie ceny mieszkań w inwestycjach deweloperskich MW
w poszczególnych częściach Wrocławia**



**Średnie ceny mieszkań w inwestycjach deweloperskich MW
w poszczególnych częściach Wrocławia
- na tle średniej rynkowej dla całego miasta - 2012 r.**



**Przeciętna rozpiętość cenowa mieszkań w inwestycjach deweloperskich
MW w poszczególnych częściach Wrocławia**



Poziom cen mieszkań deweloperskich oferowanych obecnie na rynku pierwotnym jest dość zbliżony z ilością inwestycji w poszczególnych częściach miasta – są one pochodną atrakcyjności danej lokalizacji.

- średnie najwyższe ceny zarejestrowano w części centralnej / śródmiejskiej – jest to efekt prestiżowej lokalizacji oraz kumulacji w tym obszarze mieszkań o charakterze apartamentów
- następnie najdroższe cenowo są osiedla położone na południu miasta – tu również zdarzają się tzw. apartamentowce oraz budynki o charakterze reprezentacyjnych willi – średnia cena z inwestycji w tych rejonach kształtuje się obecnie mniej więcej na poziomie średniej liczonej dla całego miasta (obecnie ok. 6 400 m²) - w roku poprzednim była powyżej średniej dla Wrocławia.
- pozostałe rejony o cenach wyraźnie niższych – zbliżonych poziomem do siebie

Podobne tendencje zaobserwowano również analizując poziom cen minimalnych i maksymalnych w danym rejonie – najniższe ceny ok. 4 400 zł/m² zarejestrowano w części północnej, trochę wyższy poziom (od ok. 4 800 zł/m²) w części wschodniej i zachodniej; zdecydowanie najwyższe ceny osiągnięte są w centrum miasta i na południu (ponad 10 tys. zł/m²), podczas gdy w pozostałych rejonach raczej nie przekraczają poziomu ok. 7 tys. zł/m².

Zauważalny jest spadek średnich cen mieszkań praktycznie we wszystkich obszarach miasta, w stosunku do roku poprzedniego – wahania na poziomie kilku % (do 7%). Jedynie w części centralnej zarejestrowano nieznaczny wzrost cen średnich o ok. 2%, podczas gdy w roku poprzednim 2011 (w stosunku do 2010) wzrost zanotowano praktycznie we wszystkich rejonach miasta na poziomie 1-3%.

Charakter inwestycji deweloperskich w budownictwo mieszkaniowe MW:

W latach poprzednich 2010 - 2011 w ofercie była jeszcze duża grupa inwestycji zaprojektowanych jeszcze w czasie boomu mieszkaniowego, zrealizowanych na gruntach nabytych w okresie tzw. „górkę cenowej”. Inwestycje te charakteryzowały się często wyższymi cenami, jednak szedł za tym również ciekawszy architektonicznie projekt oraz wyższy standard wykończenia części wspólnych budynku i elementów zewnętrznych. Do grupy tej zaliczają się też najdroższe i najbardziej prestiżowe projekty – w większości już zrealizowane i oddane do użytkowania, które jednak do tej pory nie znalazły nabywców na wszystkie lokale; są to zarówno kameralne wille apartamentowe z najatrakcyjniejszych lokalizacjach willowych miasta, jak też prestiżowe duże apartamentowce położone w centrum. W części z tych inwestycji odnotowano spadek średnich cen sprzedaży, co miało zachęcić potencjalnych nabywców, jednak część deweloperów utrzymuje ceny początkowe z nadzieją, że nawet przy wydłużonym czasie ekspozycji takich apartamentów i tak znajdzie się na nie klient.

Obecnie jednak w nowoprojektowanych i noworozpoczynanych inwestycjach już w zasadzie od roku widać bardzo wyraźnie zmianę charakteru i struktury projektów inwestycyjnych. Deweloperzy w zdecydowanej większości stawiają obecnie na segment mieszkań typowych najbardziej popularnych z przeznaczeniem dla tzw. „typowego Kowalskiego” – mieszkań cenowo dostosowanych do zmniejszonych w porównaniu do lat poprzednich możliwości nabywczych gospodarstw domowych.

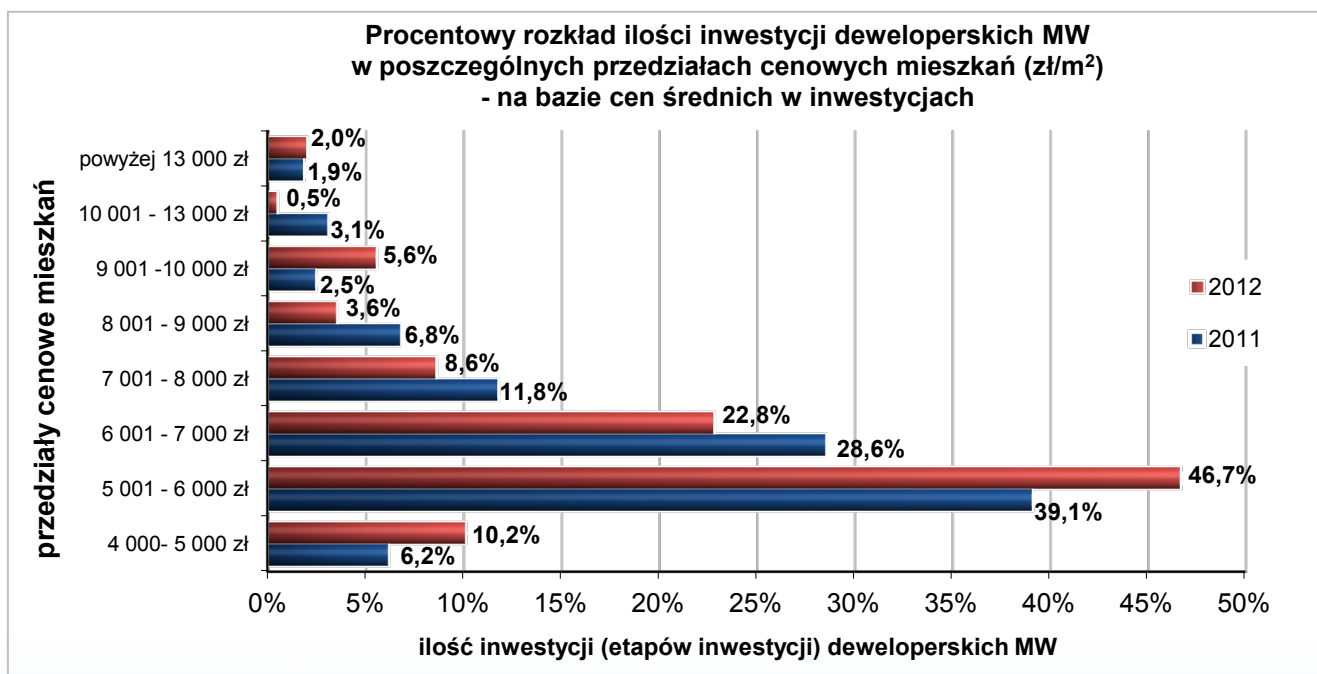
W efekcie na rynku pojawiło się bardzo wiele tanich projektów deweloperskich, które obecnie cieszą się największym zainteresowaniem nabywców – stąd również spadek średnich cen praktycznie na obszarze całego miasta. Projekty te charakteryzują się prostą bryłą budynków, użyciem tańszych materiałów wykończeniowych oraz strukturą mieszkań wg zasady – „jak najwięcej pokoi na jak najmniejszej powierzchni”.

Sytuacja ta jest odpowiedzią na sygnały strony popytowej w tym segmencie rynku. W świetle badań „Popyt mieszkaniowy we Wrocławiu. Preferencje nabywców mieszkań” (corocznie przeprowadzanych przez Instytut Analiz MRN wśród klientów Targów Mieszkaniowych tabelaoferet.pl.) najważniejszym kryterium wyboru konkretnego mieszkania spośród oferty deweloperów jest cena (w roku 2011 - 81,8% badanych wskazało to kryterium jako podstawowe). Podobne wyniki dały badania przeprowadzone w roku 2010 – dla kryterium „cena” było to 91,1% wskazań badanych. Jest ona konfrontowana z ograniczeniami budżetowymi gospodarstw domowych (np. zdolnością kredytową, czy limitem programu „rodzina na swoim”), a więc wyznacza zbiór opcji, z których dokonany zostanie ostateczny wybór. W dalszej kolejności brane są pod uwagę: metraż (51,8%),

dostępność komunikacyjna (24,7%), rozkład funkcjonalny, czyli np. omawiana wcześniej liczba pokoi (24,1%). Mało istotne okazały się architektura budynku (5,9%), prestiż lokalizacji (5,9%), renoma dewelopera (4,7%), piętro na którym znajduje się lokal (4,7%), czy system płatności (4,1%). Bardzo zbliżone wyniki badań zaobserwowano również w poprzednim 2010 r. – z tego wniosek, że hierarchia ważności kryteriów wyboru i porównywania ofert jest w miarę stabilna i niezmienna w czasie.

Na podstawie ww. badań stwierdzono, że nabywcy wydają się preferować lokale ze stosunkowo dużą liczbą pokoi przypadającą na konkretną powierzchnię. Wydaje się, że jest to związane z ograniczeniami budżetowymi (zdolność kredytowa), a gospodarstwa kierują się głównie chęcią posiadania możliwie dużej liczby pokoi, niekoniecznie na dużej powierzchni, która wiąże się z koniecznością posiadania większych środków pieniężnych. Mniejsze znaczenie ma tutaj funkcjonalność rozwiązań – część gospodarstw domowych, w sytuacji ograniczeń budżetowych, zdaje się akceptować podział powierzchni mieszkania na niewielkie pomieszczenia (np. małe sypialnie) oraz łączenie funkcji kuchni oraz salonu (tzw. aneksy kuchenne).

Sytuacja powyższa (dostosowanie projektów deweloperskich do preferencji nabywców) zaowocowała również zmianą struktury cenowej wszystkich inwestycji w porównaniu do roku poprzedniego.



Bardzo wyraźnie daje się zauważyć przesunięcie „cenneści” większości oferowanych mieszkań do niższego przedziału cenowego – obecnie prawie połowa inwestycji oferowana jest w cenach średnich z przedziału 5 000 – 6 000 zł/m², a mniej niż ¼ w cenach 6 000 - 7 000 zł/m², podczas gdy jeszcze w 2010 r. zdecydowana większość (ok. 35%) cen ofertowych mieszkań w inwestycjach zawierała się w przedziale 6 000 – 7 000 zł/m², a tylko ok. 29% pomiędzy 5000 – 6 000 zł/m².

O kilka % (z poziomu ok. 21% do ok. 18%) w porównaniu do roku poprzedniego spadła również oferta mieszkań droższych o średnich cenach pomiędzy 7 000 – 10 000 zł/m². Oferta apartamentów powyżej 10 000 zł spadła o połowę - z poziomu 5% do poziomu 2,5%.

Obecnie oferta mieszkań na rynku deweloperskim we Wrocławiu obejmuje lokale w ponad 200 inwestycjach (lub w poszczególnych etapach inwestycji) na obszarze całego miasta. Z tego mniej więcej połowa dotyczy inwestycji już wybudowanych zrealizowanych, często oddanych do użytkowania. Obecnie o ofercie wrocławskiego rynku deweloperskiego w zakresie lokali mieszkalnych w budynkach już wybudowanych

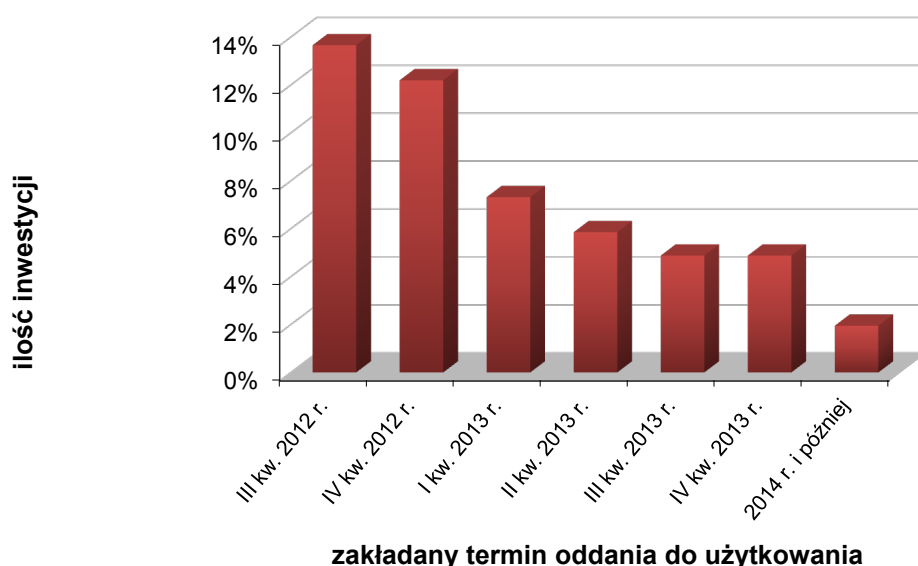
(gotowych) znajduje się łącznie ok. 2 200 lokali mieszkalnych. W porównaniu z poprzednim rokiem liczba mieszkań gotowych niesprzedanych zauważalnie wzrosła (w połowie roku 2011 było to ok. 1 300 mieszkań).

W części inwestycji (ok. 25%) oferta dotyczy kilku niesprzedanych lokali, jednak w większości ilość niesprzedanych lokali kształtuje się na poziomie kilkudziesięciu mieszkań/apartamentów – w prawie połowie inwestycji deweloperskich MW na obszarze Wrocławia odsetek niesprzedanych mieszkań kształtuje się na poziomie ponad 50%.

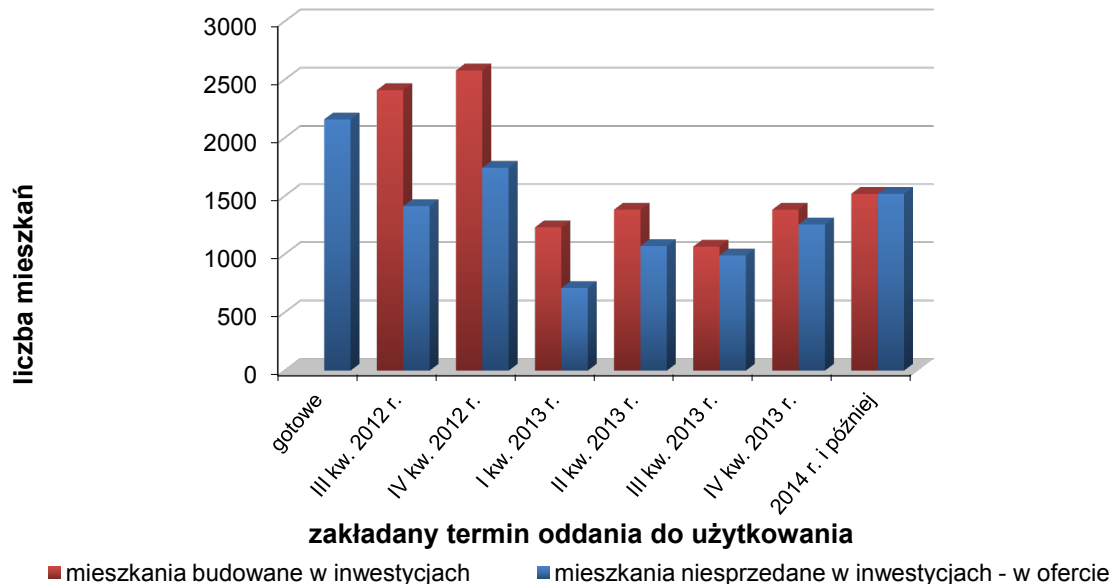
Większość oferty rynku pierwotnego w segmencie lokali mieszkalnych dotyczy jednak inwestycji będących w trakcie realizacji, z bardzo różnym zakładanym terminem przekazania do użytkowania.

Obecnie większość realizowanych inwestycji planowana jest do zakończenia jeszcze w 2012 roku. Wtedy też zostanie oddana do użytkowania największa liczba mieszkań.

Terminy realizacji inwestycji (lub poszczególnych etapów w inwestycjach) będących w ofercie



Łączna liczba budowanych mieszkań w inwestycjach (lub w poszczególnych etapach inwestycji) będących w ofercie



Łącznie na chwilę obecną, w trakcie realizacji na obszarze miasta Wrocławia (w inwestycjach już rozpoczętych z różnym terminem zakończenia) pozostaje prawie 12 tys. lokali mieszkalnych, podczas gdy w roku ubiegłym (połowa 2011) było to ok. 8 tys.

Ok. 25% lokali w inwestycjach w budowie to mieszkania sprzedane – pozostałe 75% stanowi obecnie ofertę sprzedaży na wrocławskim rynku pierwotnym.

Podsumowanie

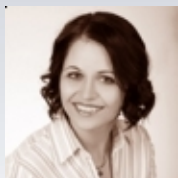
W latach poprzednich 2010 - 2011 przewidywania co do dalszego rozwoju wrocławskiego rynku pierwotnego w zakresie budownictwa wielorodzinnego były raczej optymistyczne - deweloperzy oczekiwali względnej stabilizacji rynku, z umiarkowaną tendencją rozwojową. Stąd tak duża (ciągle rosnąca) liczba rozpoczynanych inwestycji – inwestorzy zakładali, że przy obniżonych cenach mieszkań popyt wzrośnie lub przynajmniej utrzyma się na dotychczasowym poziomie i nie będzie problemów ze sprzedażą mieszkań. Do tej pory na rynku wrocławskim taka polityka się sprawdzała, jednak obecnie wydaje się, że realne szanse na spełnienie życzeń firm deweloperskich są jeszcze mniej prawdopodobne niż w roku ubiegłym. Już od prawie 2 lat rynek deweloperski znajduje się w fazie nierównowagi. Z jednej strony mamy olbrzymią i ciągle rosnącą podaż, z drugiej strony w miarę stabilny popyt mieszkaniowy, który jest dodatkowo ograniczany przez bardzo wiele czynników, zaczynając od siły nabywczej gospodarstw domowych, aż po ograniczenia wynikające pośrednio z regulacji prawnych.

Zagrożeniem dla tego segmentu rynku nieruchomości mogą być m.in.

- duża podaż mieszkań (od dłuższego czasu przewyższająca realny popyt) – ciągle rosnąca liczba inwestycji i jeszcze bardziej rosnąca liczba mieszkań w ofercie,
- ograniczenie i docelowo wygaszanie programu Rodzina na Swoim,
- zaostrzenie polityki kredytowej banków,
- trudna sytuacja gospodarcza kraju i bardzo duża niepewność co do przyszłości polityczno – gospodarczej,
- nowe rozwiązania prawne mające bezpośredni lub pośredni wpływ na rynek inwestycyjny oraz mieszkaniowy (w szczególności takich jak np. tzw. „ustawa deweloperska”),
- trudna sytuacja makroekonomiczna.

Wszystkie te czynniki mogą mieć wpływ na dalsze spadki cen ofertowych mieszkań zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, jednak biorąc pod uwagę już i tak niski poziom cen ofertowych oraz dodatkowe upusty/rabaty itp. oferowane przez deweloperów bardziej prawdopodobne wydaje się w konsekwencji ograniczanie ilości nowych przedsięwzięć (a w obecnie realizowanych konsekwencją będzie obniżenie rentowności inwestycji). Obecnie coraz więcej firm działających na rynku nieruchomości (deweloperów, pośredników, doradców) spodziewa się spadków cen mieszkań i wiele podmiotów nie jest już takimi optymistami jak rok wcześniej. Takie tendencje wykazuje już wrocławski mieszkaniowy rynek wtórny, gdzie po dłuższym okresie stabilizacji cen, od paru miesięcy można obserwować raczej trendy spadkowe zarówno poziomu cen jak i ilości transakcji. Nowa ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, która z końcem kwietnia weszła w życie, nakładająca bardzo wiele dodatkowych obowiązków i restrykcji na firmy deweloperskie, dodatkowo zweryfikuje ten segment rynku ze strony podażowej (inwestorów).

Z drugiej strony – przy zrównoważonej polityce kredytowej banków oraz stabilności sytuacji politycznej i prawnej w kraju – sytuacja taka jak obecnie w segmencie rynku mieszkań może trwać jeszcze kolejny rok. Większość firm deweloperskich dostosowała swoją politykę inwestycyjną do zmieniających się warunków ekonomiczno-prawnych oraz preferencji nabywców i na tym opiera swoje działania marketingowe mające na celu zwiększenie sprzedaży.



Katarzyna Puterko

Rzeczoznawca majątkowy, analityk rynku nieruchomości, magister ekonomii, wiceprezes Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl. Od 2004 roku, w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, świadczy usługi w zakresie wycen nieruchomości, analiz i szeroko rozumianego doradztwa na rynku nieruchomości. Członek - założyciel Polskiej Izby Rzeczoznawstwa Majątkowego. 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.

k.puterko@mrn.pl