



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

POCZĄTEK KRYZYSU CZY TYLKO KOREKTA?

WROCŁAWSKI WTÓRNY RYNEK MIESZKANIOWY

Krzysztof Hojka

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, kwiecień 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

Analizą objęte zostały wszystkie transakcje sprzedaży mieszkań hipotecznych w obrocie wtórnym na terenie Wrocławia i przyległych do niego gmin Długołęka, Czernica, Siechnice, Żórawina, Kobierzyce, Kąty Wrocławskie, Miękinia, Oborniki Śląskie i Wisznia Mała.

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.

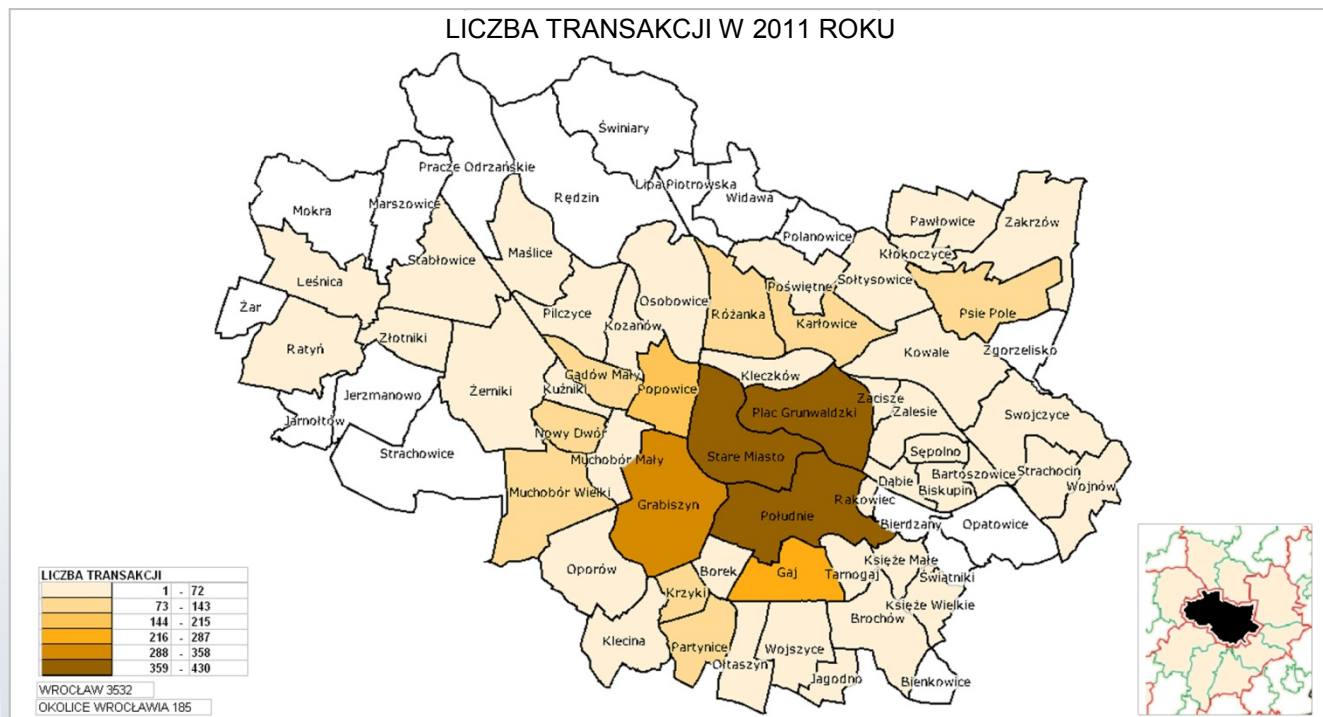


Szczegółowe badanie transakcji w poszczególnych obrębach przeprowadzono w ciągu dwóch lat: 2010 i 2011. Analizę trendu zmian cen średnich przeprowadzono na podstawie transakcji z lat 2006 - 2011 oraz dwóch miesięcy roku 2012.

Liczba transakcji

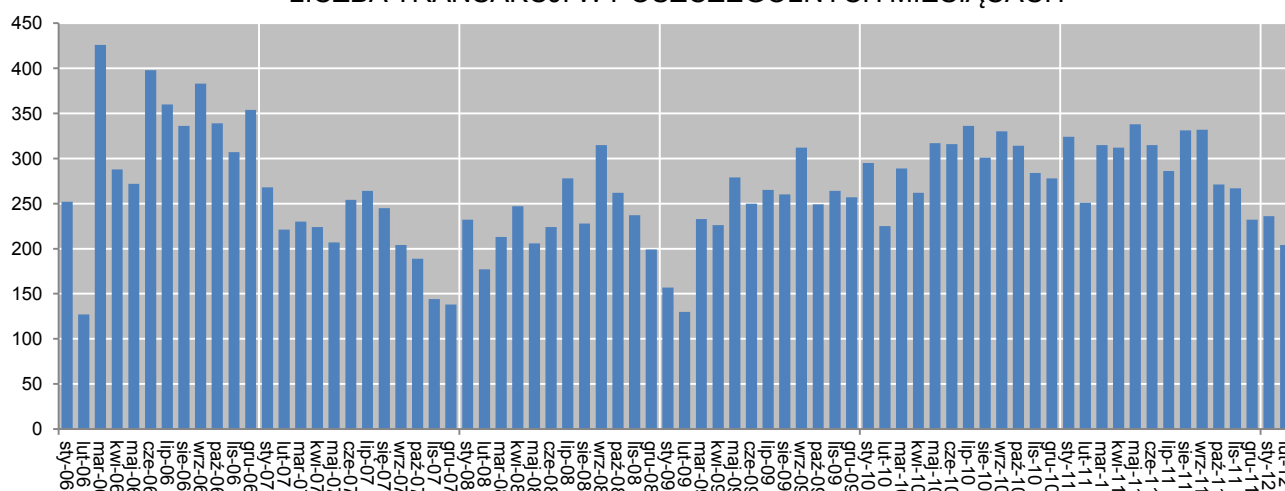
Rozkład częstości transakcji lokalami mieszkalnymi na terenie miasta jest nierównomierny. Brak transakcji lub ich minimalna liczba w obrębach z dominującą zabudową jednorodzinną (np. Bieńkowice, Widawa, Polanowice, Zacisze, Zalesie), bądź w obrębach z marginalną zabudową mieszkaniową (np. Rędzin, Strachowice, Opatowice, Żar).

Prawie połowa transakcji skupionych jest w pięciu centralnie położonych obrębach (Stare Miasto, Plac Grunwaldzki, Południe, Grabiszyn i Gaj). Następne 20% transakcji dotyczy kilku obrębów z blokowiskami z wielkiej płyty (Popowice, Gądów Mały, Nowy Dwór, Kozanów, Pilczyce i Różanka). Liczba transakcji w gminach przyległych do Wrocławia wynosi od kilku (Wisznia Mała, Żórawina, Miękinia, Czernica) do około sześćdziesięciu (gmina Kobierzyce).



Liczba transakcji w roku 2011 (około 3 500 transakcji) nie odbiega od roku poprzedniego - spadek we Wrocławiu tylko o około 2 procent, a w okolicach Wrocławia bez zmian. Patrząc na rozkład liczby transakcji w ostatnim kwartale ubiegłego roku i na początku bieżącego na poniższym wykresie można wnioskować, że liczba transakcji w roku bieżącym powinna być niższa od liczby z roku poprzedniego.

LICZBA TRANSAKCJI W POSZCZEGÓLNYCH MIESIĄCACH



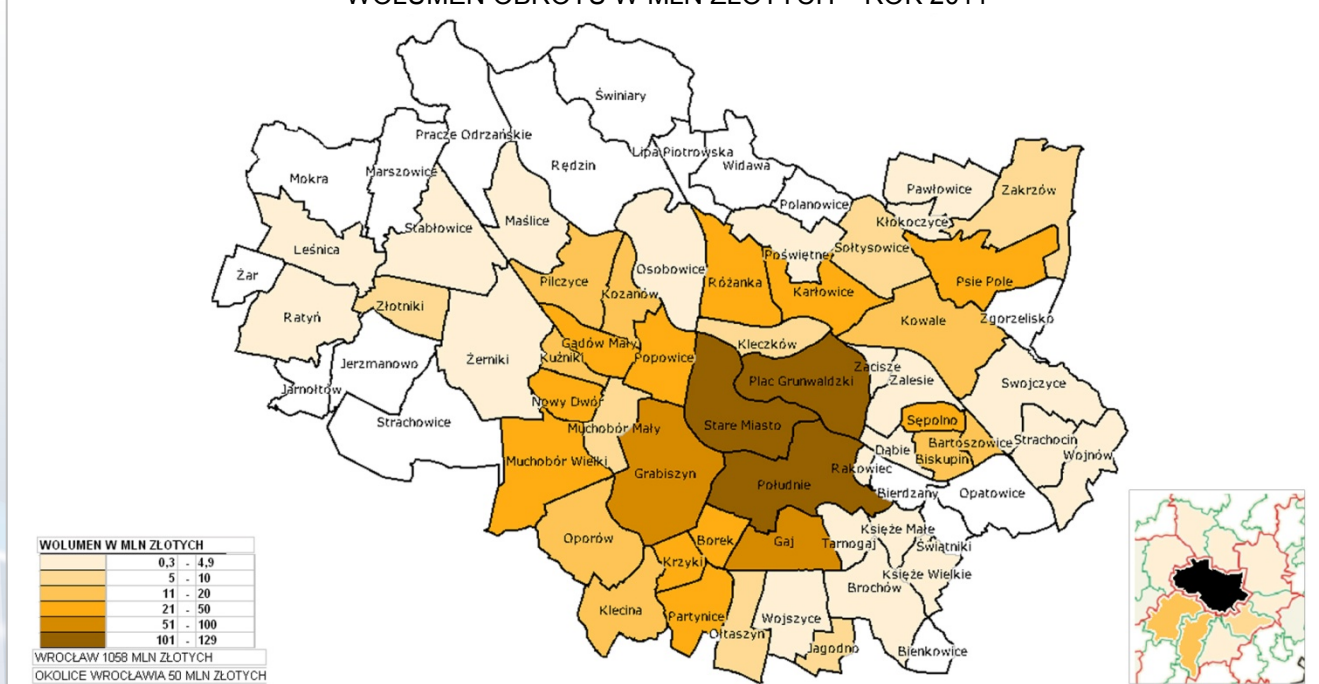
Rozkład liczby transakcji zawartych we Wrocławiu, prezentowany na powyższym wykresie, wskazuje na sezonowość wtórnego rynku lokali mieszkaniowych. W miesiącach wiosennych następuje stopniowy wzrost liczby zawieranych transakcji. Apogeum osiągane jest w miesiącach letnich, a następnie następuje spadek. Liczba transakcji w roku 2011 w pierwszych miesiącach jest większa niż w odpowiadających miesiącach roku poprzedniego – pod koniec roku proporcje te uległy odwróceniu. Rok 2006 był rekordowy, a liczba transakcji w roku 2010 i 2011 zbliżyła się do tego rekordu (brakło około 200 transakcji).

Wielkość obrotu

Rozkład wielkości obrotu w poszczególnych obrębach rozkłada się podobnie do rozkładu krotności transakcji. Następuje jednak wyraźne przesunięcie, w porównaniu do rozkładu krotności, z obrębów o starszej substancji mieszkaniowej i gorszym standardzie, w kierunku obrębów z nowymi dużymi osiedlami mieszkaniowymi (Gaj, Muchobór Wielki, Partynice, Gądów Mały) lub ekskluzywnych dzielnic (Wielka Wyspa, Krzyki).

Rozkład wielkości obrotu w 2011 pokrywa się w zasadzie z rozkładem z roku poprzedniego. Wielkość obrotu lokalami mieszkalnymi na rynku wtórnym w roku 2010 to około miliard 58 milionów złotych, a w okolicach Wrocławia to około 50 milionów złotych.

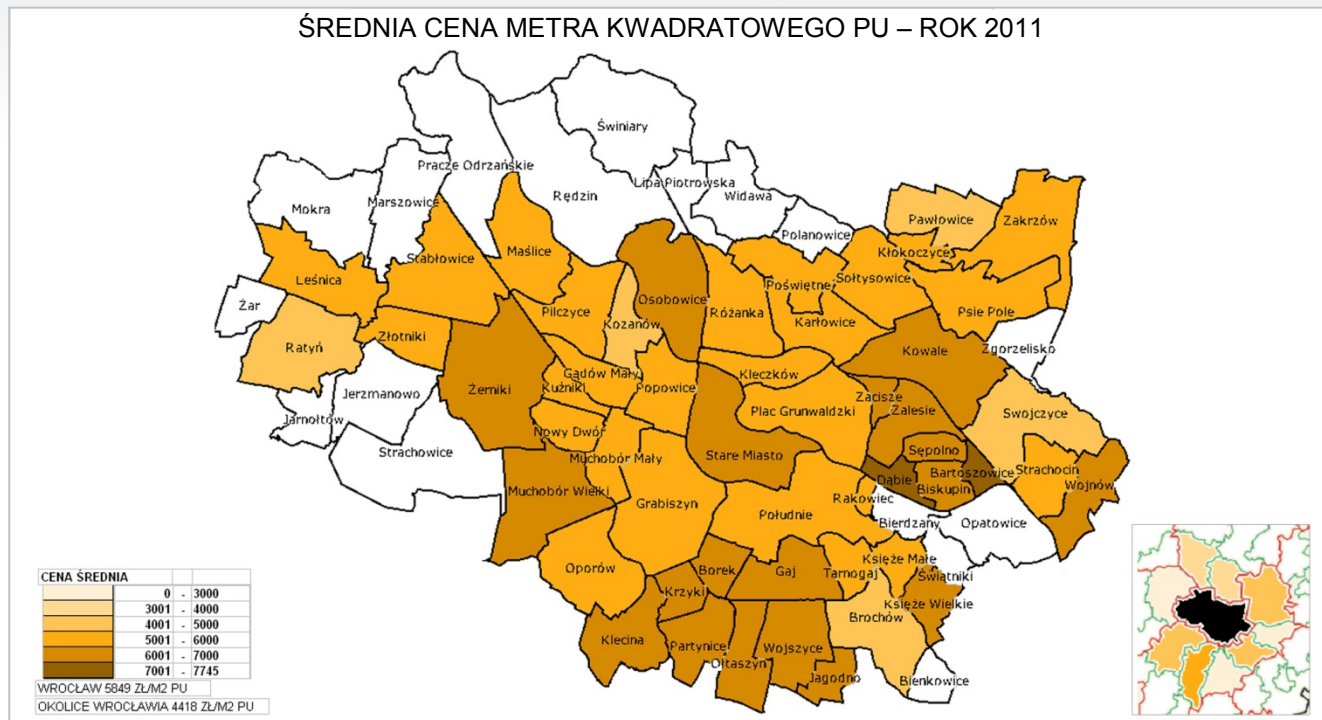
WOLUMEN OBROTU W MLN ZŁOTYCH – ROK 2011



Ceny średnie

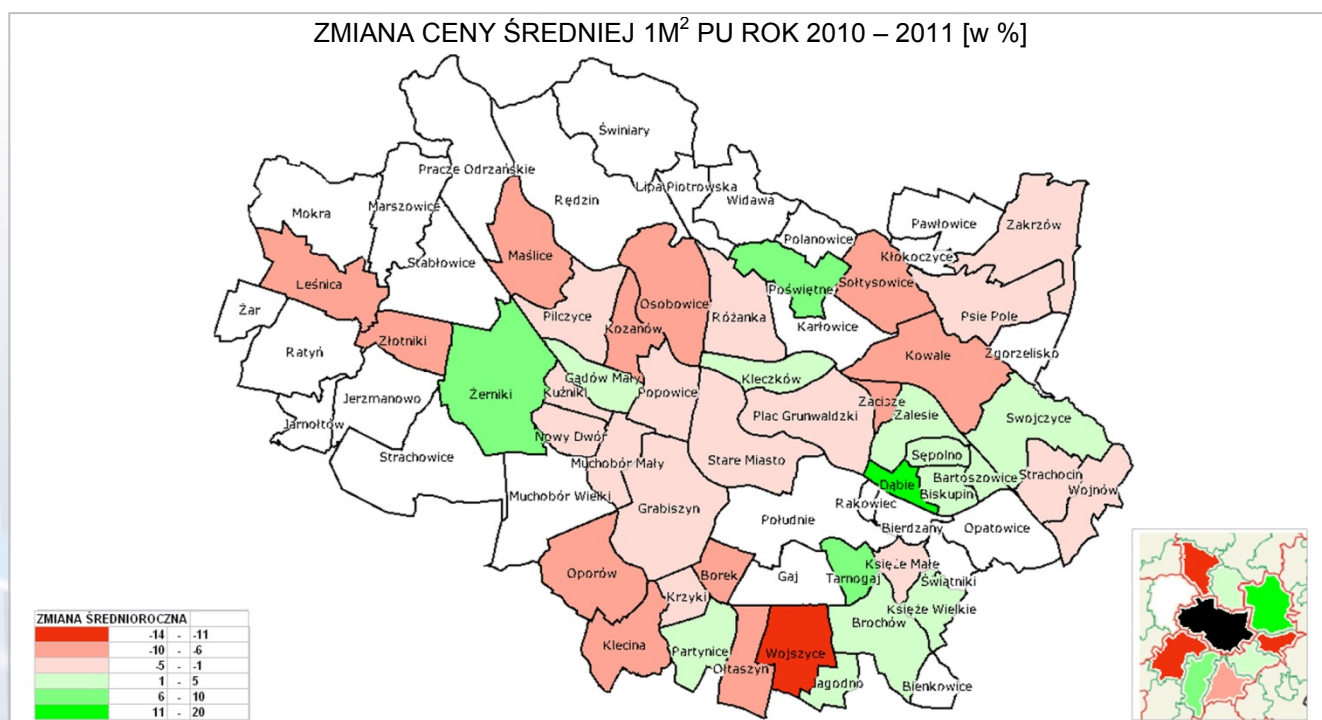
Najwyższe ceny średnie występują w obrębach tradycyjnie uważanych za z dobrą lokalizacją (Wielka Wyspa, Stare Miasto i Borek). Druga grupa z wysokimi cenami średnimi to obręby na których obrót wtórny to prawie wyłącznie obrót nowymi lokalami (obróby przy południowej granicy Wrocławia, Muchobór Wielki, Kowale oraz Osobowice).

ŚREDNIA CENA METRA KWADRATOWEGO PU – ROK 2011



Następuje przesunięcie najdroższych dzielnic miasta jeszcze bardziej na południe, w kierunku autostrady. Widać również pojawienie się nowych lokalizacji rynku wtórnego lokali mieszkalnych o ponadprzeciętnym poziomie cen w dzielnicach do tej pory uznawanych za typowo willowe. Średnia cena jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej mieszkań w roku 2010 wynosiła dla Wrocławia 5 913 złote, a dla okolic podwrocławskich 4 224 złote. Rok później średnia dla Wrocławia była o około 1% niższa: 5 849 złote. Natomiast dla okolic Wrocławia średnia cena wzrosła o prawie 5%: 4 418 zł.

ZMIANA CENY ŚREDNIEJ 1M² PU ROK 2010 – 2011 [w %]



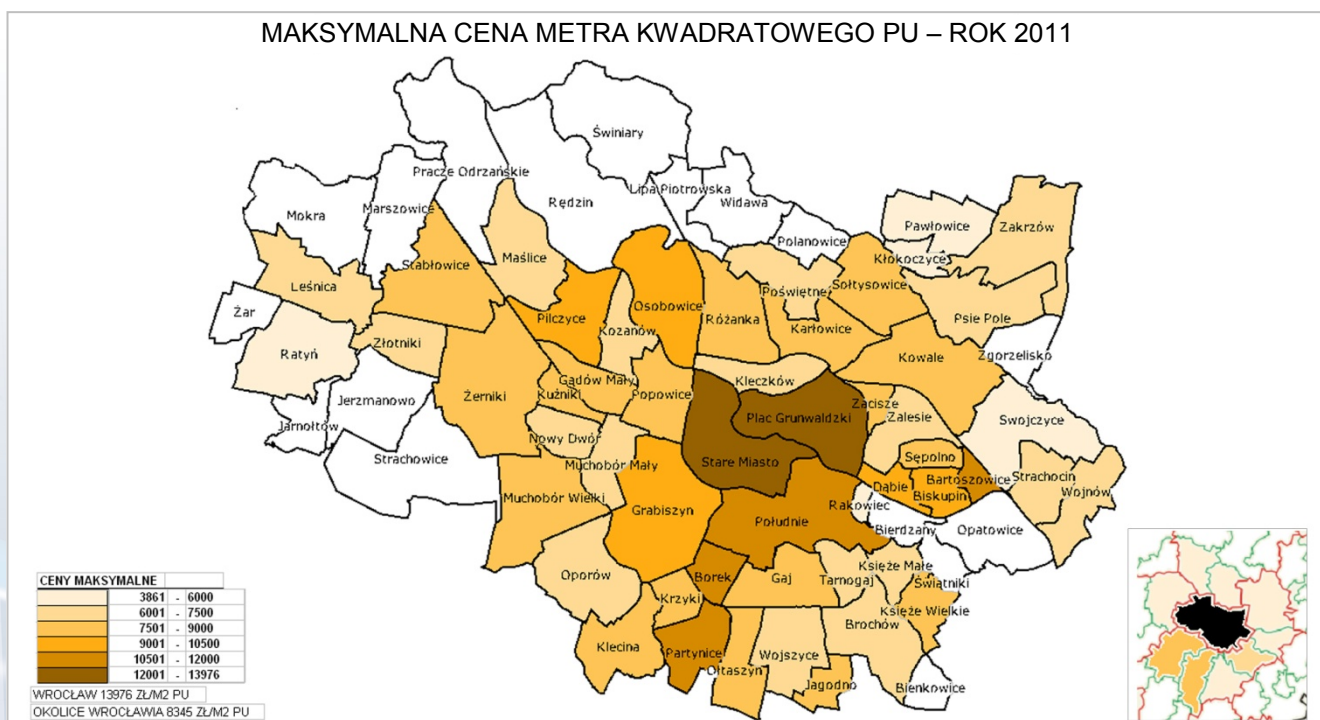
Porównując te dwa okresy można zauważyć pewne wyrównanie poziomu cen średnich dla większości obrębów. Druga uwaga, która się nasuwa, to dalsze, stopniowe dochodzenie średniej w gminach z intensywną działalnością deweloperską (Smolec, Wysoka, Bielany, Radwanice) do poziomu „miejskiego” – osiedla te powoli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

Jednostkowe ceny średnie w roku 2011 dla całego Wrocławia zmniejszyły się w stosunku do roku poprzedniego o około 1%, z tendencją do dalszego spadku. Jednakże w poszczególnych obrębach zmiany te są zróżnicowane. W obrębach „drogich” (poza Starym Miastem) oraz odległych od centrum z nowym budownictwem, o wyraźnie przeszacowanych cenach, generalnie zanotowano spadki cen: od około 10% na Zalesiu i na Wojszycach (śladowa liczba transakcji); 9% na Borku i Oporowie; 10% na Ołtaszynie i Maślicach; do 7% na Kowalach i Sołtysowicach. Lekkie spadki (2% do 5%) zanotowano w centrum oraz w osiedlach z wielkiej płyty. Największy, 15% wzrost cen jednostkowych zanotowano na Dąbiu (śladowa liczba transakcji). W obrębach, w których na rynku wtórnym pojawiły się lokale nowe, a wcześniej na tym terenie przedmiotem obrotu były lokale o standardzie podstawowym lub lokale nadające się do remontu w przedwojennej substancji mieszkaniowej (Księża Wielkie, Tarnogaj, Brochów) wzrost ten wyniósł od 1% do 8%.

Ceny maksymalne

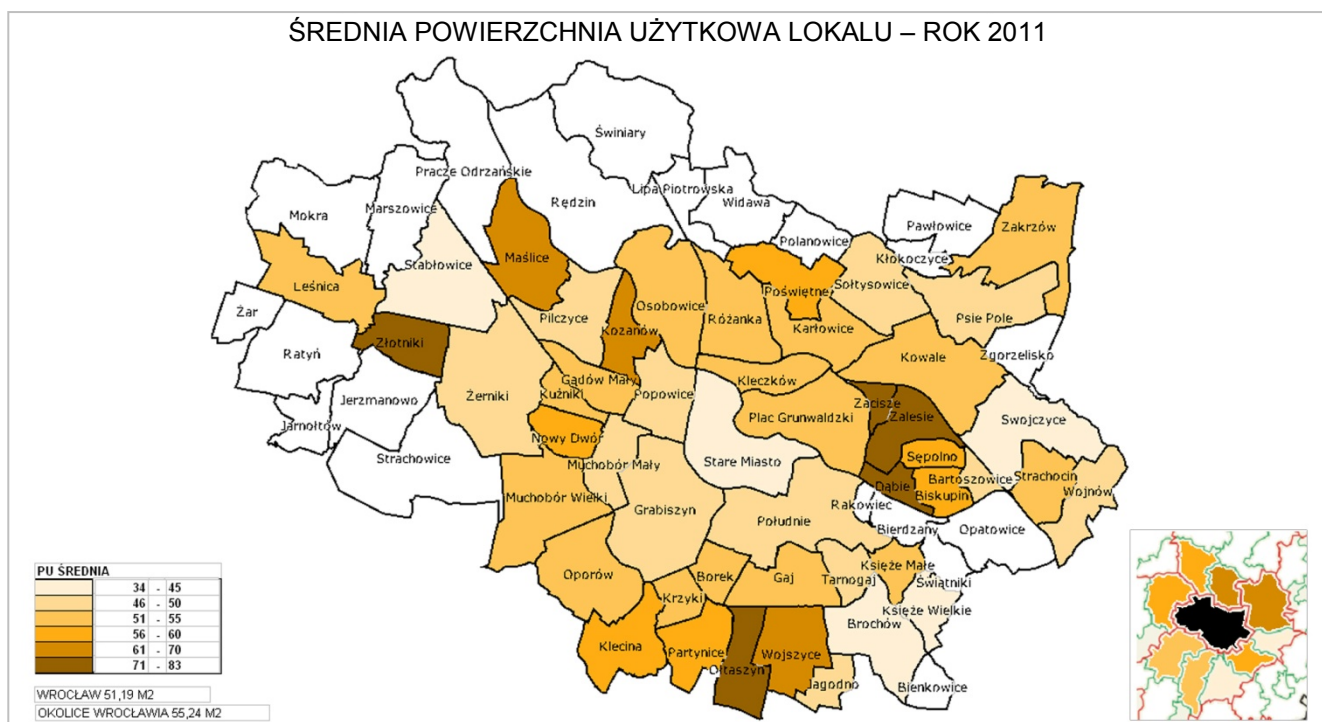
Ceny maksymalne to dalej Rynek i Borek. W 2011 nie zanotowano bardzo wysokich cen na Wielkiej Wyspie (poza sprzedaż jednego lokalu willowego). Pojawiają się czasem na Śródmieściu, Partynicach i Południu – w apartamentowcach, chociaż wtórny obrót apartamentami w całym Wrocławiu okazał się znikomy – zaledwie kilkanaście transakcji, z tego połowa w Ryнку i najbliższych okolicach. Być może przyczyną tego była spora podaż apartamentów na rynku pierwotnym, a także brak akceptacji przez potencjalnych kupców dla wysokich cen ofertowych. Właścicielom najdroższych apartamentów trudno byłoby teraz znaleźć na nie kupców, którzy zapłaciliby taką cenę, jakie padały w ostatnich latach. Maksymalna cena za metr kwadratowy, która padła w 2011 roku wynosiła „tylko” ok. 14 tys. zł i porównując to z poprzednimi latami, kiedy za metr płacono nawet 20 tys. zł, ten spadek jest spory. Co ciekawe transakcji powyżej 10 tys. zł za m kw. było zaledwie 26, czyli bardzo mało jak na te 3 500 wszystkich transakcji zawartych na rynku wtórnym. Oznacza to, że w ubiegłym roku praktycznie nie było tzw. cen kominowych, czyli najbardziej odbiegających od cen średnich. Pod względem cenowym 2011 rok wyraźnie był rokiem kontynuacji uspokojenia i stabilizacji. Rozkład cen maksymalnych na mapie miasta będzie stopniowo zmieniał się w najbliższych latach, jeśli w obrocie wtórnym pojawią się wybudowane już lokale o standardzie apartamentów.

MAKSYMALNA CENA METRA KWADRATOWEGO PU – ROK 2011

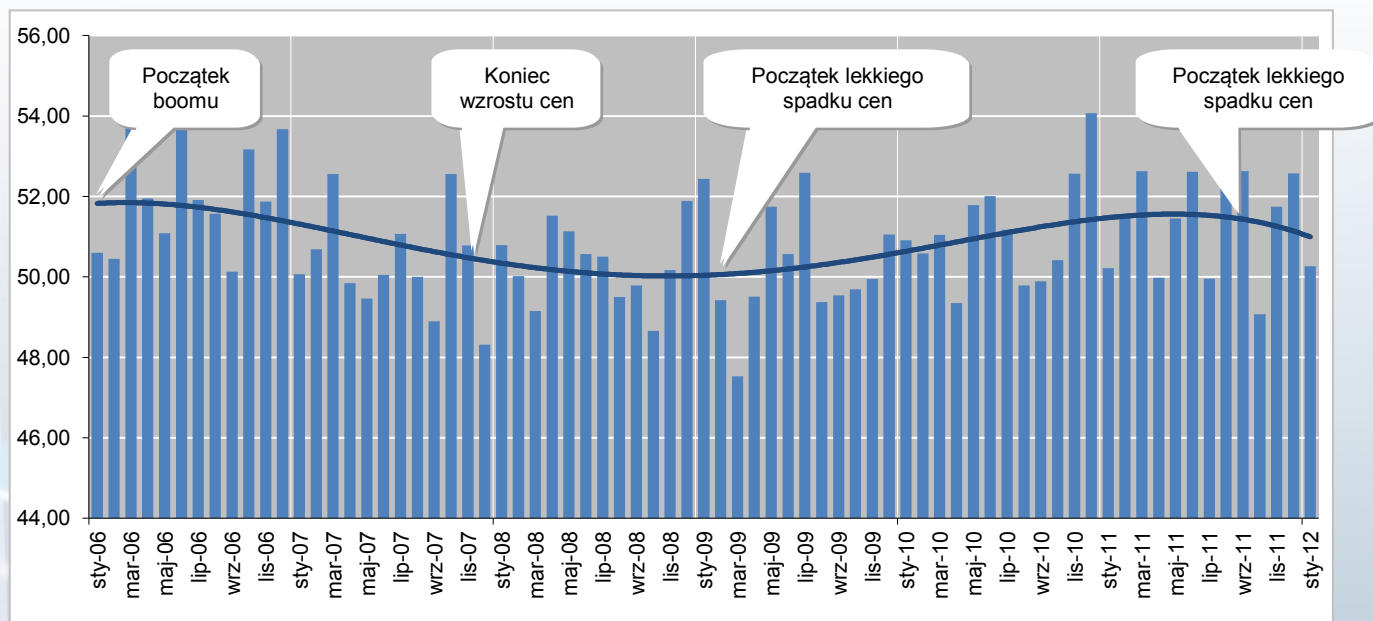


Przeciętna powierzchnia użytkowa

Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego, będącego przedmiotem obrotu, wynosi dla Wrocławia około 51 metra kwadratowego (w ostatnich latach niewielki spadek), a dla okolic Wrocławia około 55 metrów kwadratowych (wyraźny spadek – coraz więcej w obrocie lokali „miejskich” a nie willowych). Wielkość przeciętnej powierzchni użytkowej lokali w poszczególnych obrębach jest ściśle związany z przeważającym rodzajem zabudowy na danym terenie. W obrębach charakteryzujących się zabudową willową (Zalesie, Zacisze a poza Wrocławiem Oborniki Śląskie, gminy Długołęka) lub niską zabudową przedwojenną (Pilczyce, Złotniki, Sępólno) przeciętna powierzchnia lokalu jest wyższa od średniej dla Wrocławia. Z kolei w obrębach, na których w latach sześćdziesiątych i początku siedemdziesiątych ubiegłego wieku powstawały osiedla mieszkaniowe z lokalami o niskich normatywach powierzchniowych (Grabiszyn, Południe, Stare Miasto, Popowice) przeciętna powierzchnia lokalu jest niższa od średniej miejskiej. Ponadprzeciętną powierzchnią charakteryzują się lokale w obrębach z przewagą nowej substancji mieszkaniowej (Wojszyce, Ołtaszyn, Maślice).

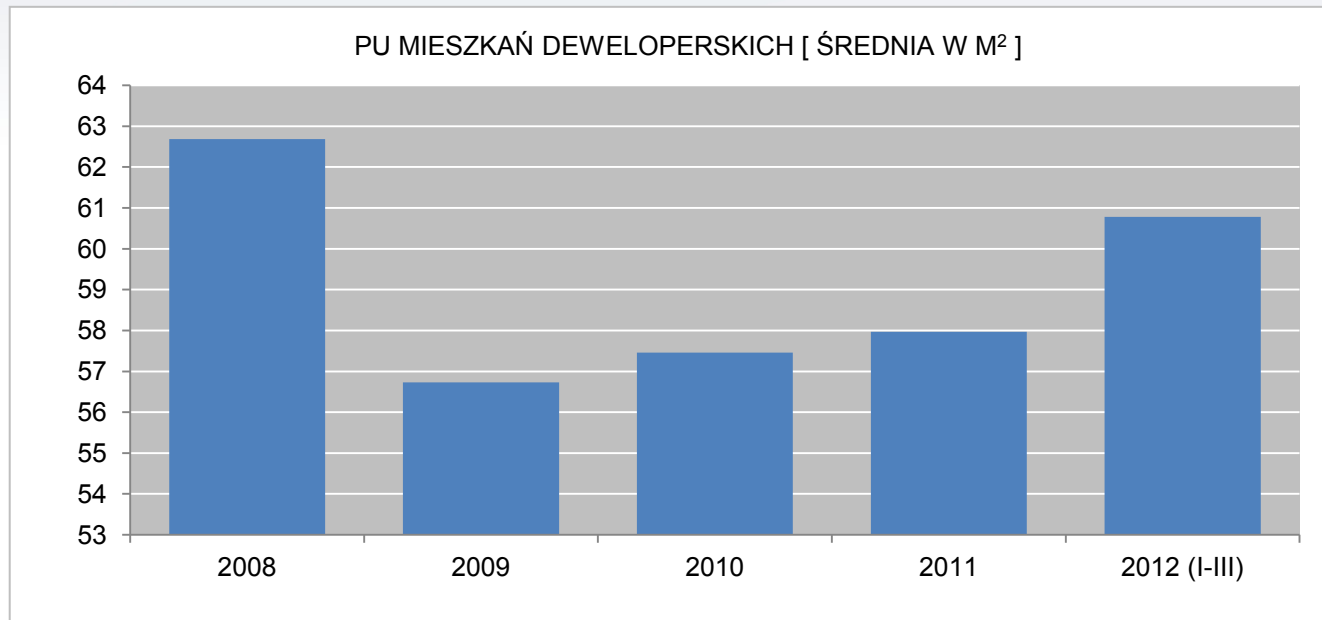


Jako ciekawostkę można przeanalizować wykres średniej powierzchni użytkowej wszystkich lokali będących przedmiotem obrotu w ostatnich kilku latach.



Na wykresie widać prostą zależność: ceny rosną – spada apetyt inwestorów na większe mieszkania; ceny maleją – apetyt wzrasta. Jednakże obecnie jest inaczej – ceny spadają i apetyt też. Czyżby mniej pieniędzy w portfelach inwestorów?

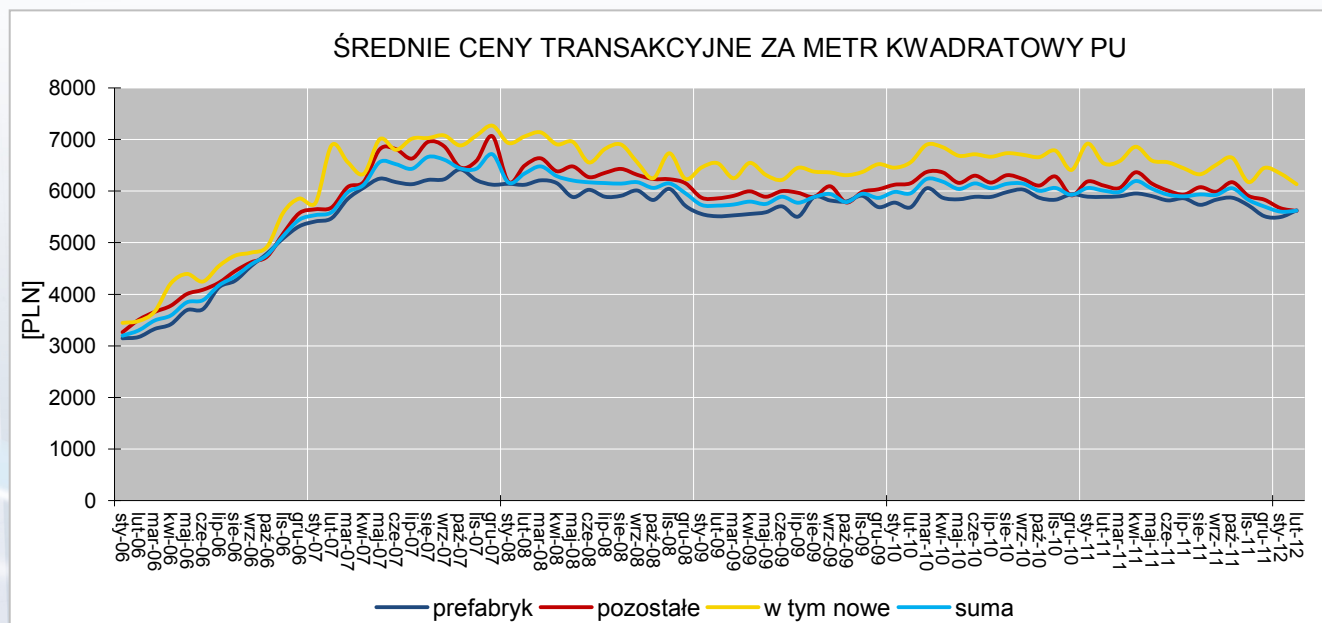
Natomiast deweloperzy patrzą optymistycznie w przyszłość – w ich ofercie powierzchnia lokali jest coraz większa – obrazuje to poniższy wykres.



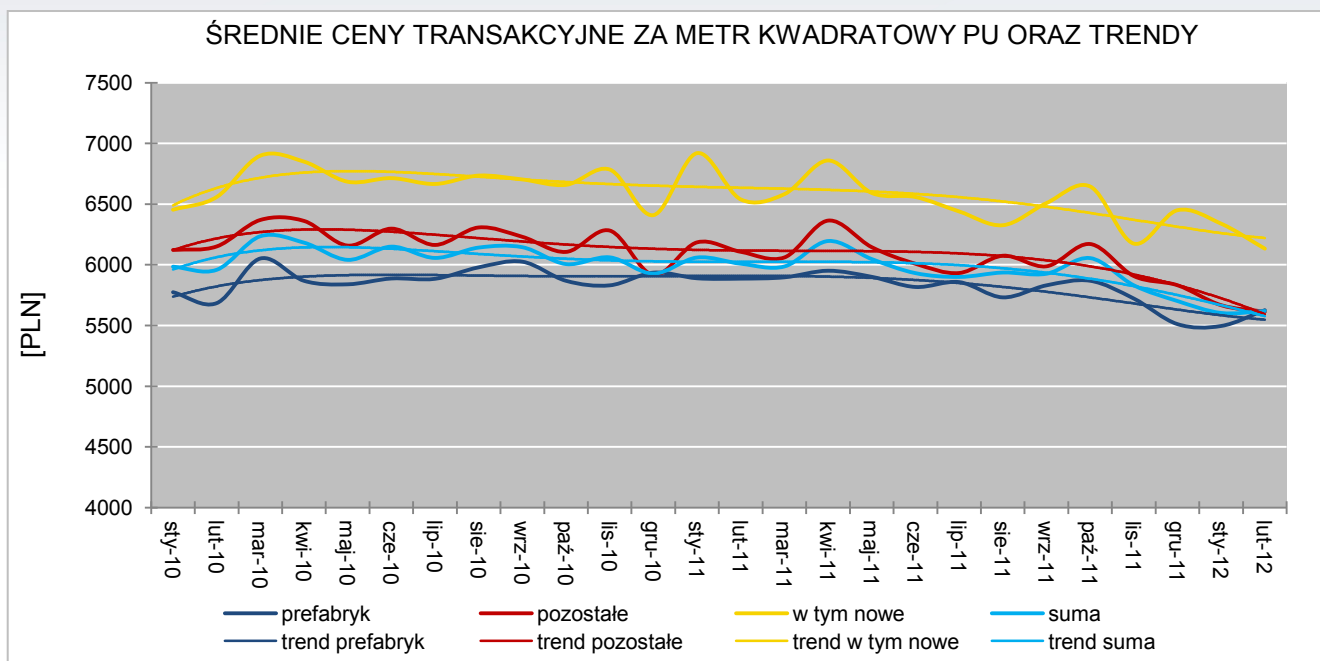
Dynamika zmian cen jednostkowych

Poniższy 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. Rok 2010 i połowa roku 2011 charakteryzuje się brakiem zdecydowanego ruchu cen – stabilizacja na poziomie osiągniętym na początku roku 2010. dopiero pod koniec 2011 i na początku 2012 roku widać wyraźny spadek cen.



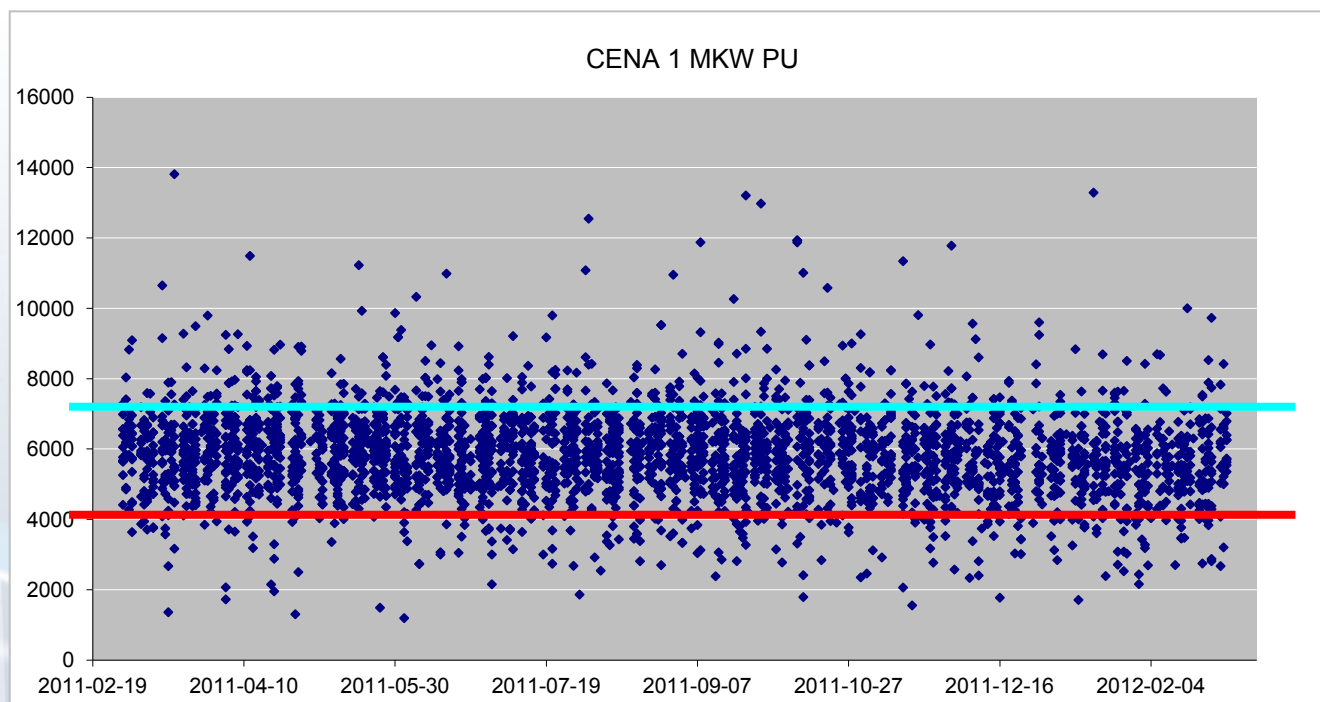
Analizując na następnym wykresie trend zmienności cen jednostkowych na przestrzeni ostatnich dwóch lat, można zauważyć stabilizację cen, zwłaszcza dla lokali w budynkach prefabrykowanych. Na jesieni ubiegłego roku nastąpiła zmiana trendu na spadkowy, co jest dobrą informacją dla kupujących, a trochę gorszą dla sprzedających.



Co czeka nas w najbliższej przyszłości? Możliwe scenariusze kształtowania się rynku wtórnego mieszkań zamieszczono poniżej:

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

- drożące kredyty mieszkaniowe i bardziej rygorystyczne warunki ich udzielania – trudniejszy dostęp do kredytów (egzekwowanie przez banki elementów kolejnych rekomendacji)
- redukcja programu „Rodzina na swoim”



Linia niebieska na powyższym wykresie - limit przed zmianami w III kw. 2011 roku

Linia czerwona – limit z pierwszego kwartału 2012 r. W ciągu ostatniego roku zanotowano 196 transakcji mieszkaniami w cenie poniżej 4 001,60 złotych, czyli mieszczących się w limicie uzyskania dopłat (na II kw. 2012 r. – 4 150,00 zł) za metr kwadratowy (przy całkowitej liczbie transakcji ok. 3 500 – ok.6% obrotu). W tej liczbie prawie połowa to transakcje nierynkowe (pomiędzy krewnymi lub z podaną wyższą wartością niż cena lub transakcje wiązane lub postępowanie egzekucyjne lub aporty). Pozostałe transakcje to z reguły lokale do kapitalnego remontu.

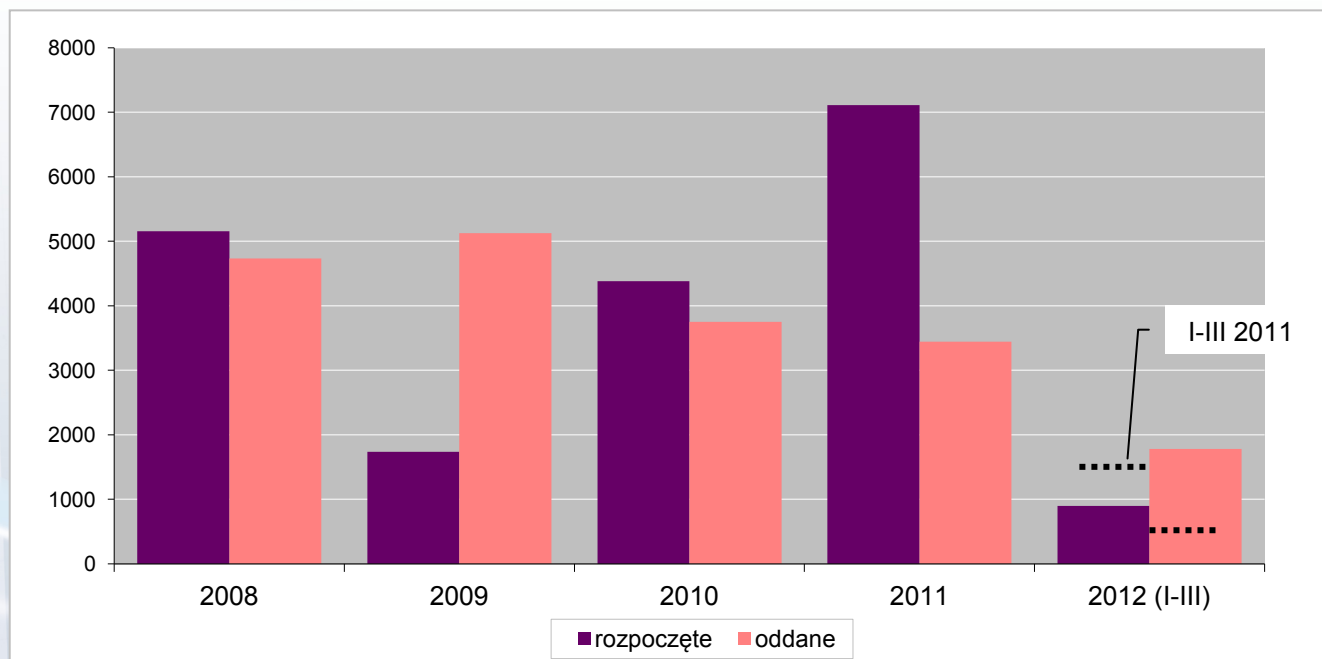
- nadpodaż mieszkań na rynku deweloperskim
- brak nowej grupy popytowej, wynikający z braku przyrostu nowych miejsc pracy
- rosnąca podaż wynajmu lokali i spadek czynszów najmu

Czynniki mogące wpłynąć na zmianę trendu na mieszkaniowym rynku wtórnym na wzrostowy:

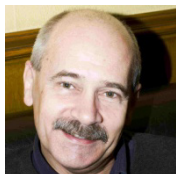
- wchodzenie wyżu demograficznego w fazę zakładania rodzin
- dalsze spłaszczanie różnic pomiędzy cenami lokali w UE i naszym kraju
- powrót ostrej konkurencji pomiędzy bankami udzielającymi kredytów, (próby ominięcia rekomendacji, powrót kredytów ponad 100% wartości nieruchomości zabezpieczenia itp.)

Podsumowanie

- Po ponad rocznym trendzie horyzontalnym (zerowym), przy stabilizacji cen, przy niezmiennej liczbie transakcji – następuje zmiana trendu na spadkowy, przy spadającej liczbie transakcji - stąd tytuł niniejszej analizy „Wrocławski wtórny rynek mieszkaniowy – początek kryzysu czy tylko korekta?”.
- Spodziewając się w najbliższym okresie zwiększonej podaży na rynku pierwotnym, trend spadkowy na rynku wtórnym powinien w 2012 roku się utrzymać. Poniższy wykres przedstawia liczbę mieszkań we Wrocławiu w poszczególnych latach, których budowę rozpoczęto bądź oddano do użytkowania. W 2011 roku rozpoczęto budowę ponad siedmiu tysięcy mieszkań (więcej niż w poprzednich dwóch latach łącznie), a w pierwszym kwartale tego roku oddano do użytkowania trzykrotnie więcej lokali niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Poza tym deweloperzy dostosowując swoją ofertę do limitu „rodziny na swoim” (5 187,50 zł/m²), w rzeczywistości dyktują cenę na rynku wtórnym – wielu inwestorów przy takim poziomie cen wybierze nowy lokal do wykończenia, niż za wyższą cenę lokal na rynku wtórnym.



- Kluczowym elementem, który w najbliższym okresie zadecyduje o sytuacji na rynku nieruchomości, czyli również na wtórnym lokali mieszkaniowych będzie sytuacja makroekonomiczna. Czy umiarkowany rozwój nie zamieni się w recesję, a co za tym idzie zmaleje siła nabywcza i odwaga do zaciągania kredytów potencjalnych inwestorów.
- Rok 2012 i zapewne następny, to rok klienta na rynku mieszkaniowym – podaż zdecydowanie przewyższy popyt.

**mgr inż. 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.

Członek i analityk Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości

k.hojka@mrn.pl

www.hobi.wroclaw.pl