



Instytut Analiz  
Monitor Rynku  
Nieruchomości  
mrn.pl

# WROCŁAWSKI WTÓRNY RYNEK MIESZKANIOWY JEDNAK KRYZYS

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](http://www.mrn.pl)

Wrocław, czerwiec 2013

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 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.

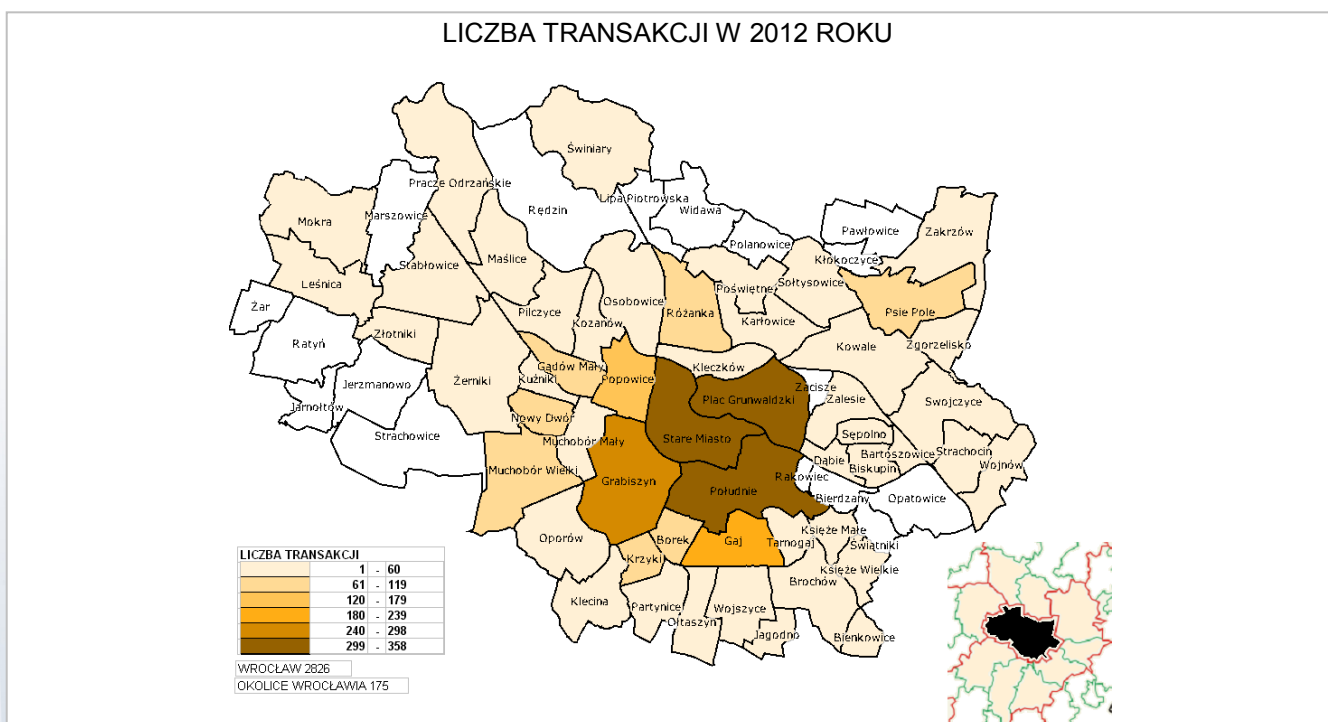


Szczegółowe badanie transakcji w poszczególnych obrębach przeprowadzono w ciągu dwóch lat: 2011 i 2012. Analizę trendu zmian cen średnich przeprowadzono na podstawie transakcji z lat 2006 - 2012 oraz dwóch miesięcy roku 2013.

## Liczba transakcji

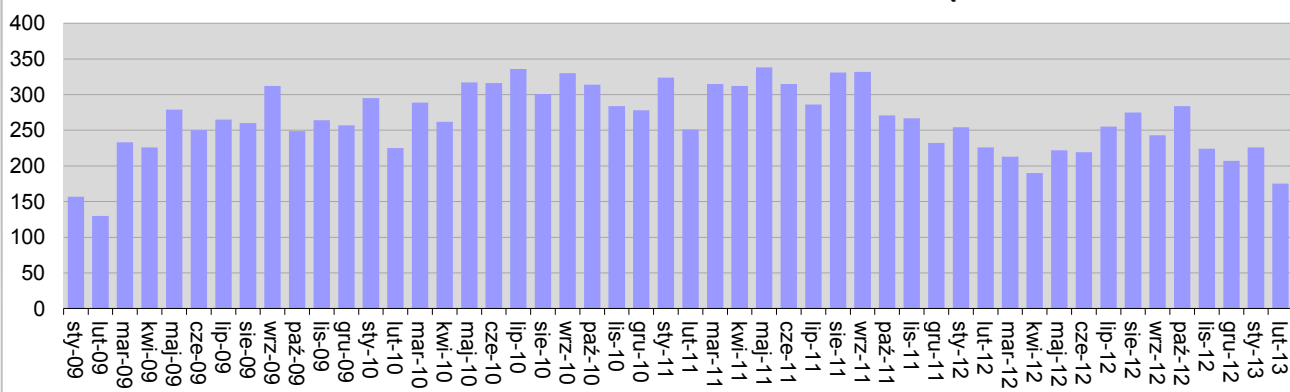
Rozkład częstości transakcji lokalami mieszkalnymi na terenie miasta jest nierównomierny. Brak transakcji lub ich minimalna liczba w obrębach z dominującą zabudową jednorodinną (np. Bieńkowice, Widawa, Polanowice, Zacisze, Zalesie), bądź w obrębach z marginalną zabudową mieszkaniową (np. Rędzin, Strachowice, 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, Czernica) do około pięćdziesięciu (gmina Kobierzyce).



Liczba transakcji w roku 2012 (około 2800 transakcji) odbiega dość znacznie od roku poprzedniego - spadek we Wrocławiu o około 20 procent, a w okolicach Wrocławia o około 5 procent. 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 nie powinna już spadać, a przynajmniej nie tak mocno jak w roku poprzednim.

### LICZBA TRANSAKCI W POSZCZEGÓLNYCH MIESIĄCACH



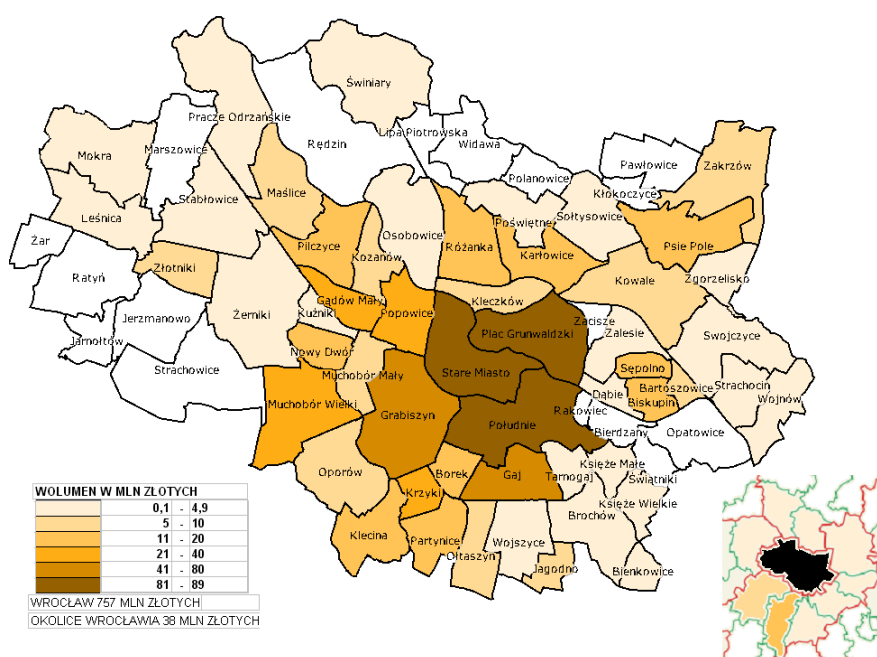
Rozkład liczby transakcji zawartych we Wrocławiu, prezentowany na powyższym wykresie, wskazuje na sezonowość wtórnego rynku lokali mieszkaniowych. W miesiącach wiosennych następuje stopniowy wzrost liczby zawieranych transakcji. Apogeum osiągnięte jest w miesiącach letnich, a następnie następuje spadek. Rok 2012 nie był jednak typowy, w miesiącach wiosennych zanotowano najniższą liczbę zawartych w roku transakcji – ponad 30-to procentowy spadek w stosunku do analogicznego okresu z roku poprzedniego. Liczba transakcji w roku 2012 była porównywalna do liczby transakcji w uznawanych za kryzysowe na rynku nieruchomości latach 2008 i 2009.

### Wielkość obrotu

Rozkład wielkości obrotu w poszczególnych obrębach jest podobny 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).

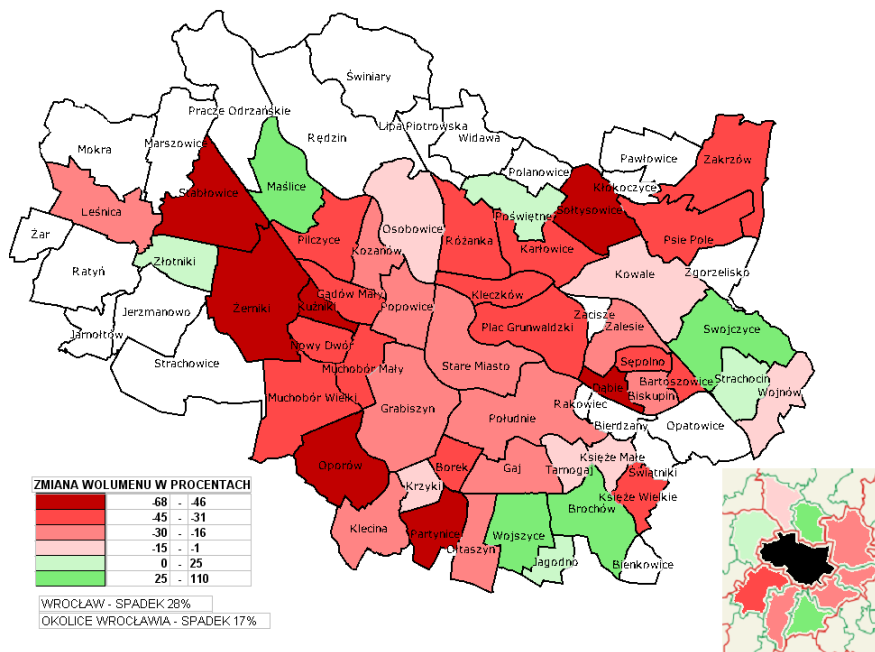
Rozkład wielkości obrotu w 2011 pokrywa się w zasadzie z rozkładem z roku poprzedniego, ale na poziomie prawie o jedną czwartą niższym. Na spadek wielkości obrotu miał wpływ spadek liczby transakcji oraz spadek cen jednostkowych. Wielkość obrotu lokalami mieszkalnymi na rynku wtórnym w roku 2012 to około 757 milionów złotych (przy ponad miliardowym obrocie w 2011 r.), a w okolicach Wrocławia to około 38 milionów złotych.

### WOLUMEN OBROTU W MLN ZŁOTYCH – ROK 2012



Największe spadki obrotu (o ponad 45%) zanotowano na Stabłowicach, Żernikach, Kuźnikach, Oporowie, Sołtysowicach i na Dąbiu. W obrębach śródmiejskich spadki wyniosły: Grabiszyn 19%, Stare Miasto 22%, Południe 26% i Plac Grunwaldzki 31%. W blokowskich z wielkiej płyty spadki wyniosły: Różanka 45%, Nowy Dwór 41%, Zakrzów i Gadów Mały 37%, Kozanów 30%, Popowice 19%. Wzrost obrotu nastąpił z reguły w obrębach o śladowej liczbie transakcji lub w obrębach, w których na rynku wtórnym zaczęły pojawiać się lokale wybudowane w poprzednich latach.

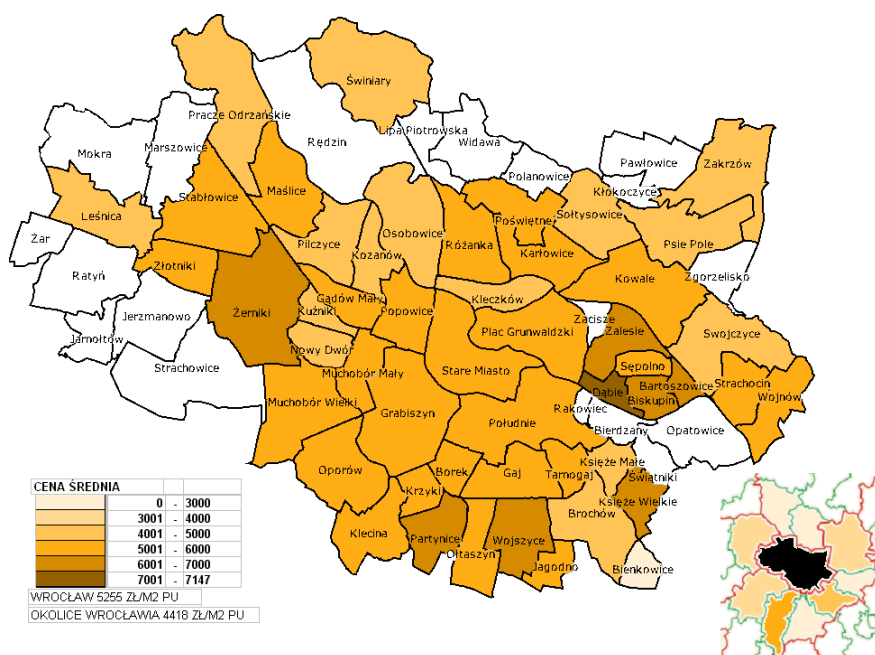
### ZMIANA WOLUMENU OBROTU W PROCENTACH – ROK 2012 / ROK 2011



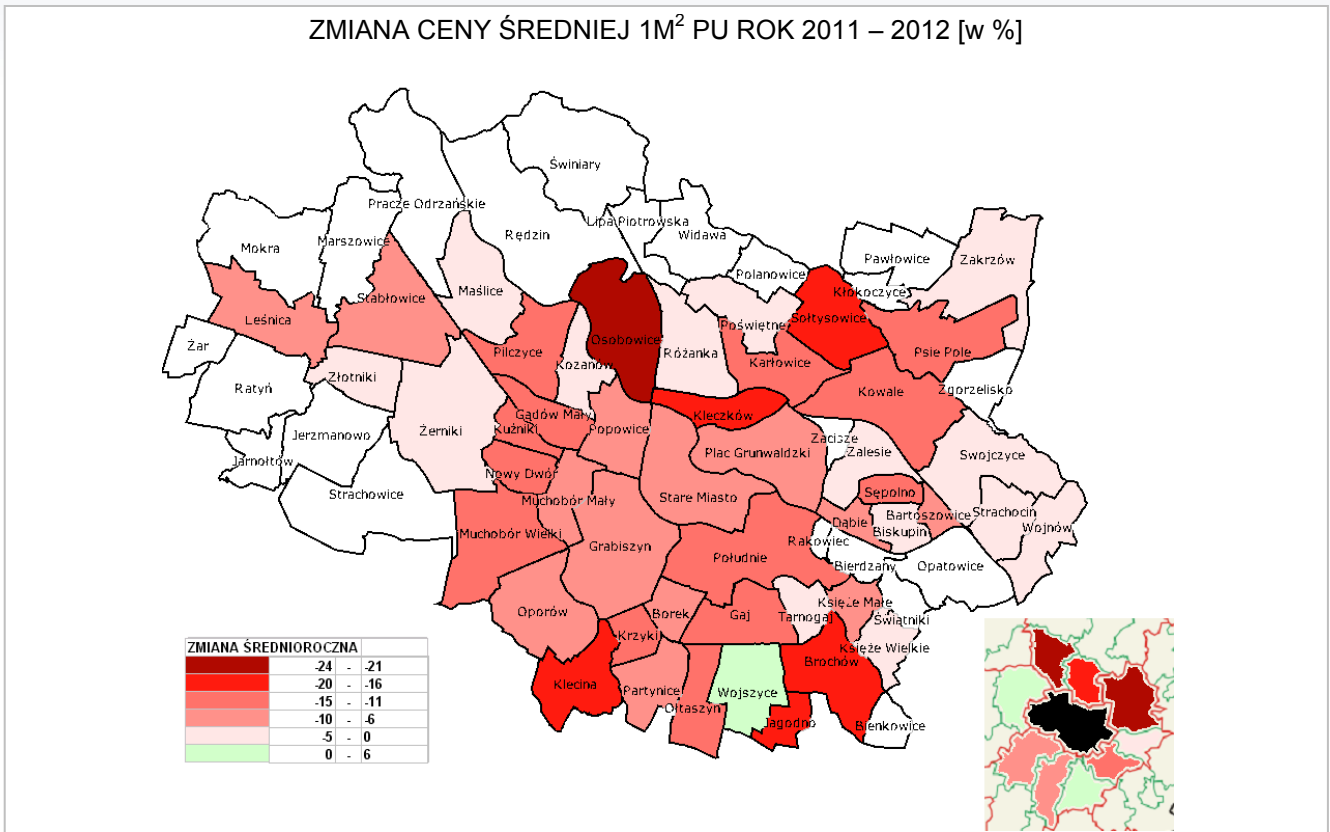
### Ceny średnie

Najwyższe ceny średnie występują w obrębach tradycyjnie uważanych za z dobrą lokalizacją (Wielka Wyspa, Borek). Druga grupa z wysokimi cenami średnimi to obręby na których obrót wtórny to prawie wyłącznie obrót nowymi lokalami (obręby przy południowej granicy Wrocławia, Żerniki, Partynice, Wojszyce).

### ŚREDNIA CENA METRA KWADRATOWEGO PU – ROK 2012



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 2011 wynosiła dla Wrocławia 5 849 złotych, a dla okolic podwrocławskich 4 418 złotych. Rok później średnia dla Wrocławia była o około 10% niższa: 5 255 złotych. Natomiast dla okolic Wrocławia średnia cena zmalała o prawie 13%: 3 869 zł.



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

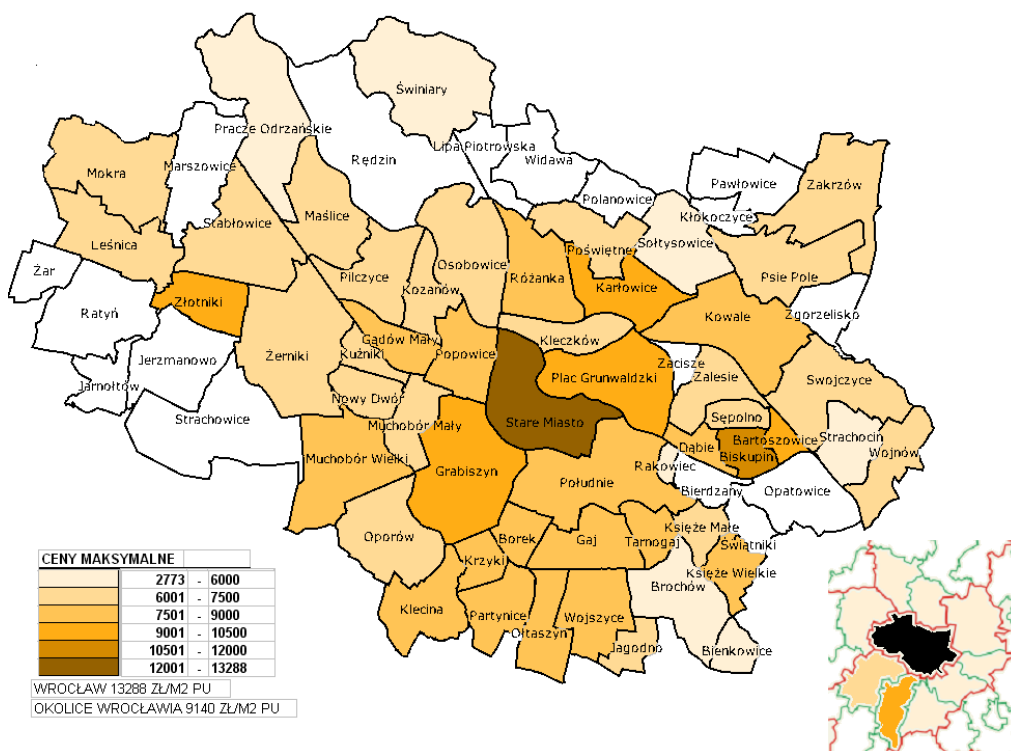
Jednostkowe ceny średnie w roku 2012 dla całego Wrocławia zmniejszyły się w stosunku do roku poprzedniego o około 10%, z tendencją do dalszego spadku. Jednakże w poszczególnych obrębach zmiany te są zróżnicowane. W obrębach „drogich” (poza Starym Miastem) oraz odległych od centrum z nowym budownictwem, o wyraźnie przeszacowanych cenach, generalnie zanotowano spadki cen: od około 24% na Osobowicach (mała liczba transakcji); 17% na Jagodnie, Brochowie, Klecinie; 12% na Gaju i Południu. Przeciętne spadki dla Wrocławia (9% do 11%) zanotowano w centrum – Grabiszyn, Plac Grunwaldzki i Stare Miasto oraz w osiedlach z wielkiej płyty (poza Zakrzowem, Różanką i Kozanowem ze spadkiem 5% do 1%). Wzrost cen jednostkowych zanotowano tylko na Wojszycach i w gminach Żórawina i Miękinia (4% do 6%).

## Ceny maksymalne

Ceny maksymalne to dalej Rynek i Biskupin. W 2011 nie zanotowano bardzo wysokich cen na Borku. Pojawiają się czasem na Śródmieściu i Grabiszynku – w apartamentowcach, chociaż wtórny obrót apartamentami w całym Wrocławiu okazał się znikomy – zaledwie kilka 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 2012 roku wynosiła „tylko” ok. 13 tys. zł (za kawalerkę w Rynku) i porównując to z poprzednimi latami, kiedy za metr płacono nawet 20 tys. zł, ten spadek jest spory. Co ciekawe transakcji powyżej 9 tys. zł za m kw. było zaledwie 20, z tego połowa w Rynku i okolicach, a z pozostałych to głównie w willach dwulokalowych. Oznacza to, że w ubiegłym roku praktycznie nie było tzw. cen kominowych, czyli najbardziej odbiegających od cen średnich. Pod względem cenowym 2012 rok wyraźnie był rokiem spadków, również cen maksymalnych. 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.

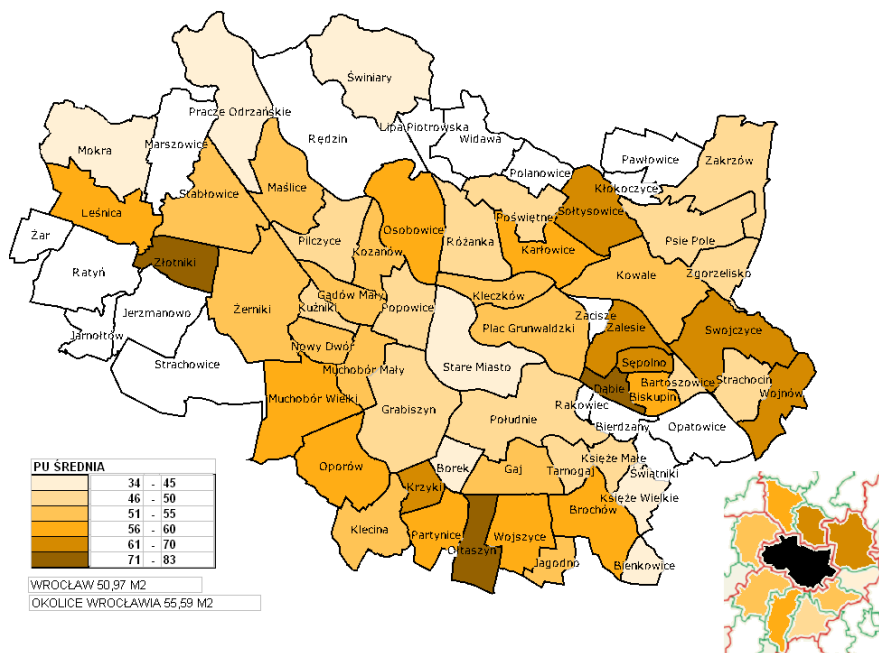
MAKSYMALNA CENA METRA KWADRATOWEGO PU – ROK 2012



## Przeciętna powierzchnia użytkowa

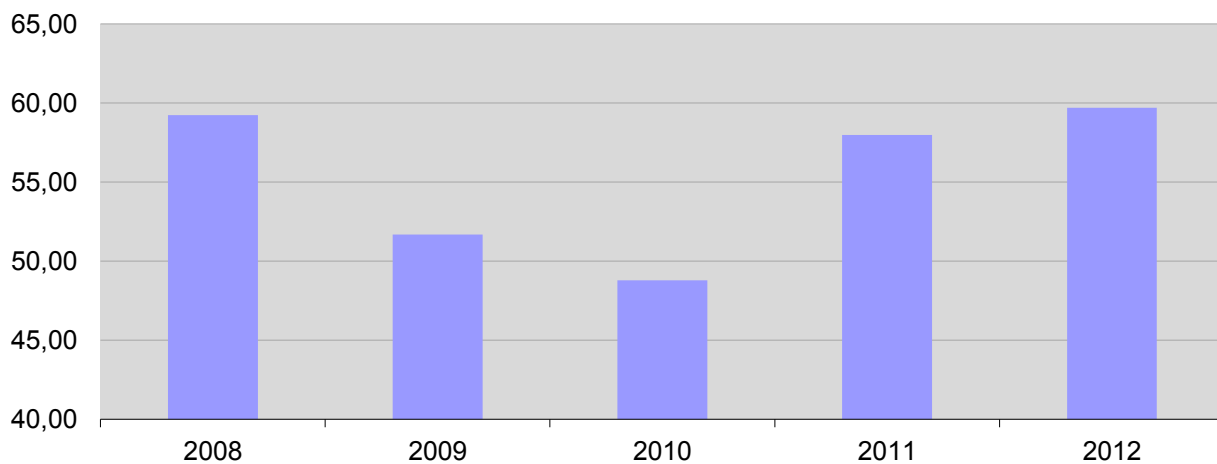
Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego, będącego przedmiotem obrotu, wynosi dla Wrocławia około 51 metra kwadratowego (podobnie jak w 2011 r.), a dla okolic Wrocławia około 55 metrów kwadratowych (także poziom 2011 roku – utrzymujący się w obrocie poziom ilościowy lokali „miejskich”). Wielkość przeciętnej powierzchni użytkowej lokali w poszczególnych obrębach jest ściśle związany z przeważającym rodzajem zabudowy na danym terenie. W obrębach charakteryzujących się zabudową willową (Zalesie, Dąbie a poza Wrocławiem Wisznia Mała, Długołęka) lub niską zabudową przedwojenną (Krzyki, 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, Borek) przeciętna powierzchnia lokalu jest niższa od średniej miejskiej. Ponadprzeciętną powierzchnią charakteryzują się lokale w obrębach z przewagą nowej substancji mieszkaniowej (Ołtaszyn, Strachocin, Wojnow).

### ŚREDNIA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALU – ROK 2012



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

### ŚREDNIA PU MIESZKAŃ DEWELOPERSKICH W M<sup>2</sup>



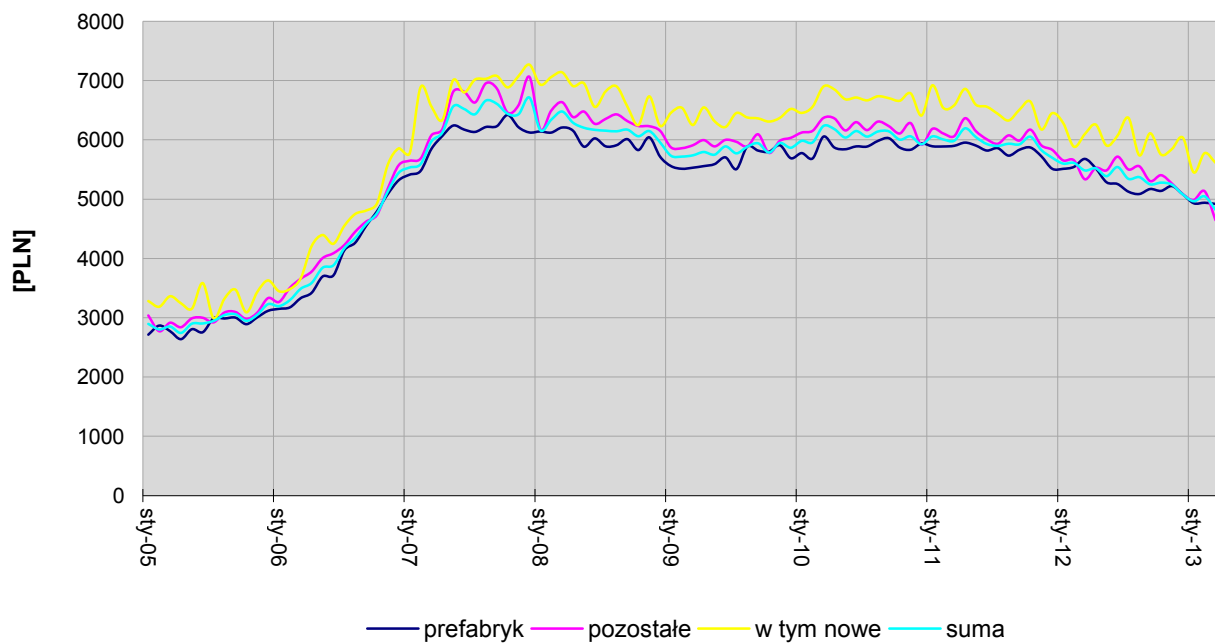
### Dynamika zmian cen jednostkowych

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

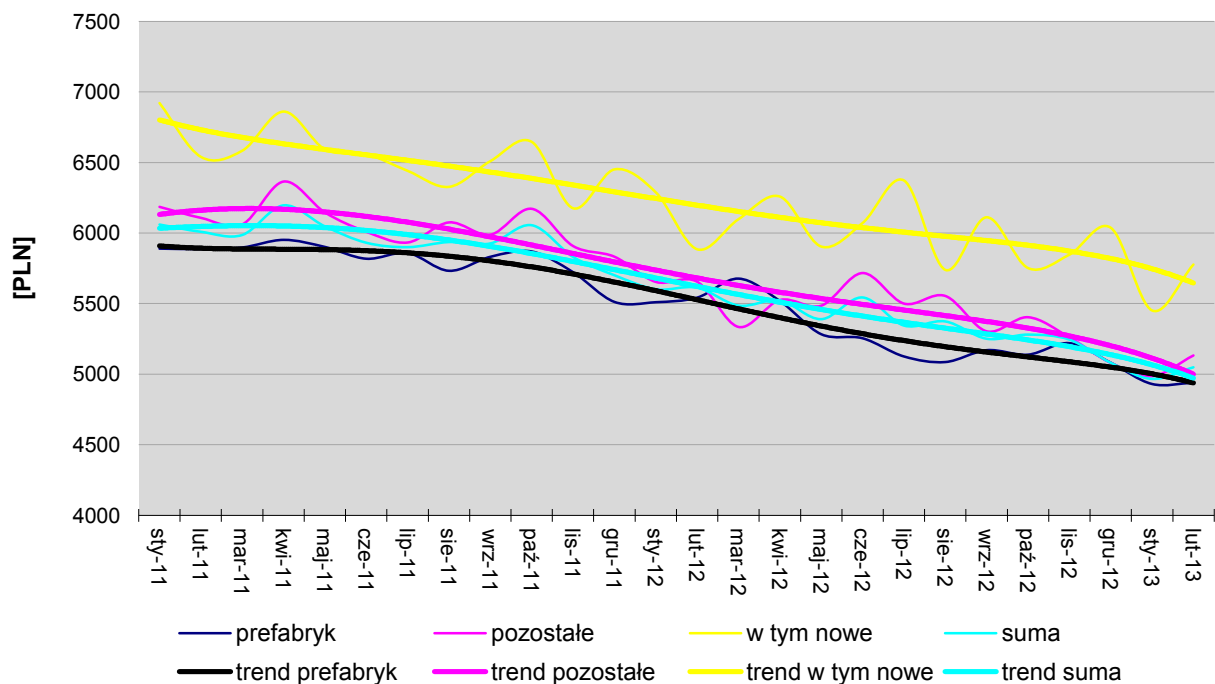
charakteryzuje się brakiem zdecydowanego ruchu cen – stabilizacja na poziomie osiągniętym na początku roku 2010. dopiero pod koniec 2011 roku rozpoczyna się, trwający do dzisiaj wyraźny spadek cen.

### ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE ZA METR KWADRATOWY PU



Analizując na następnym wykresie trend zmienności cen jednostkowych na przestrzeni ostatnich dwóch lat, można zauważyć wyraźny trend spadkowy, który może się jeszcze dalej utrzymywać, co jest dobrą informacją dla kupujących, a trochę gorszą dla sprzedających.

### ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE ZA METR KWADRATOWY PU ORAZ TRENDY





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:

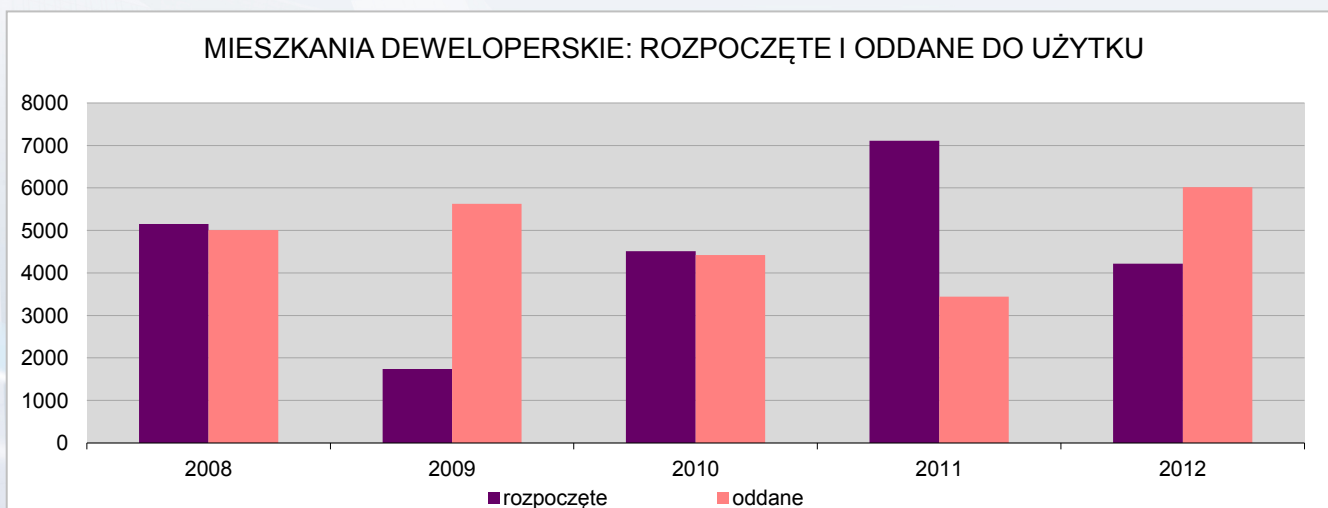
- brak pomocy Państwa przy zakupie mieszkań - likwidacja programu „Rodzina na swoim”, a odległe w czasie wejście w życie „MdM”,
- nadpodaż mieszkań na rynku deweloperskim,
- brak nowej grupy popytowej, wynikający z braku przyrostu nowych miejsc pracy,
- rosnąca podaż wynajmu lokali i spadek czynszów najmu.

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

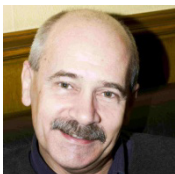
- poluzowanie rygorystycznych warunków udzielania kredytów – łatwiejszy dostęp do kredytów,
- wchodzenie wyżu demograficznego w fazę zakładania rodzin,
- dalsze spłaszczanie różnic pomiędzy cenami lokali w UE i naszym kraju,
- powrót ostrej konkurencji pomiędzy bankami udzielającymi kredytów, (próby omięcia rekomendacji, powrót kredytów ponad 100% wartości nieruchomości zabezpieczenia itp.).

### Podsumowanie

- Po ponad rocznym trendzie horyzontalnym (zerowym), przy stabilizacji cen, przy niezmiennej liczbie transakcji – nastąpiła zmiana trendu na spadkowy, przy spadającej liczbie transakcji - stąd tytuł niniejszej analizy „Wrocławski wtórny rynek mieszkaniowy – jednak kryzys”.
- Obserwując zwiększoną podaż na rynku pierwotnym, trend spadkowy na rynku wtórnym powinien w 2013 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 2012 roku oddano do użytkowania dwukrotnie więcej lokali niż w okresie roku poprzednim, jednocześnie rozpoczynając budowę ponad czterech tysięcy następnych. Poza tym deweloperzy stworzyli swoją ofertę kwazi „rodziny na swoim”, z zachowaniem poziomu cen lub stosując bonusy, w rzeczywistości dyktują cenę na rynku wtórnym – wielu inwestorów przy takim poziomie cen lub skuszone bonusami 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 2013 i zapewne następny, to rok klienta na rynku mieszkaniowym – podaż zdecydowanie przewyższy popyt.



**mgr inż. Krzysztof Hojka**

Rzeczoznawca majątkowy, analityk, biegły sądowy. 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](mailto:k.hojka@mrn.pl)

[www.hobi.wroclaw.pl](http://www.hobi.wroclaw.pl)