



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

# **WROCŁAWSKI WTÓRNY RYNEK MIESZKANIOWY**

## **Niespełnione złe wieszczby**

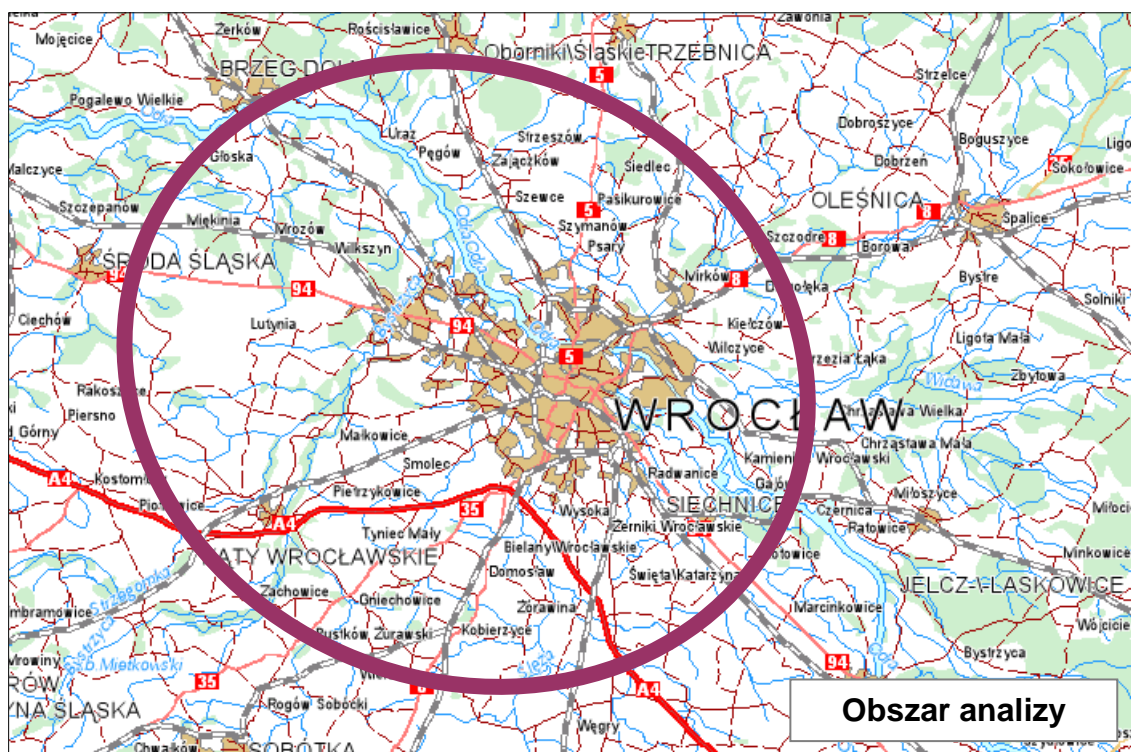
**KRZYSZTOF HOJKA**

*Kraków, maj 2010*

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

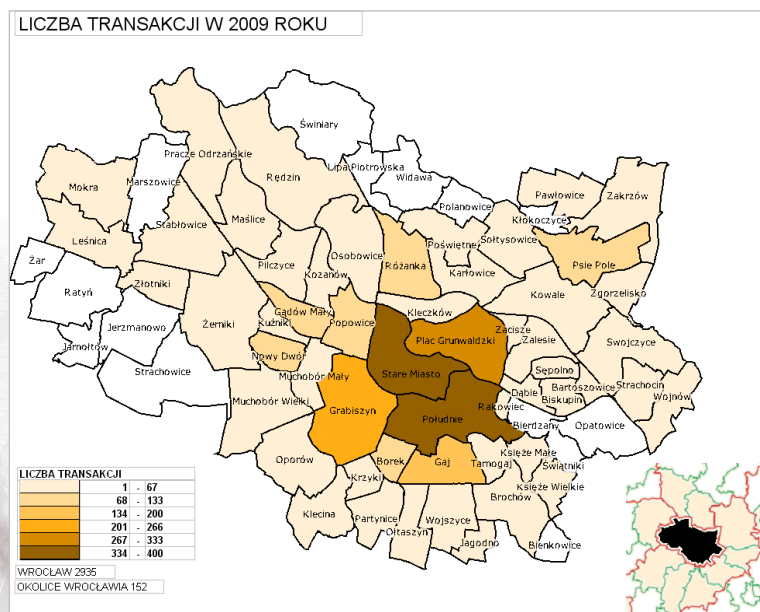
31-261 Kraków, ul. Wybickiego 7C  
tel. +48 12 378 31 30, fax +48 12 378 31 29  
KRS 0000263193, REGON 120328302,  
NIP 677-227-92-06  
e-mail: [zarzad@mrn.pl](mailto:zarzad@mrn.pl)

Analizą objęte zostały wszystkie transakcje sprzedaży mieszkań hipotecznych w obrocie wtórnym na terenie Wrocławia i przyległych do niego gmin Długołęka, Czernica, Siechnice, Żórawina, Kobierzyce, Kały 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: 2008 i 2009. Analizę trendu zmian cen średnich przeprowadzono na podstawie transakcji z lat 2006 -2009 oraz początku roku 2010.



## Liczba transakcji

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

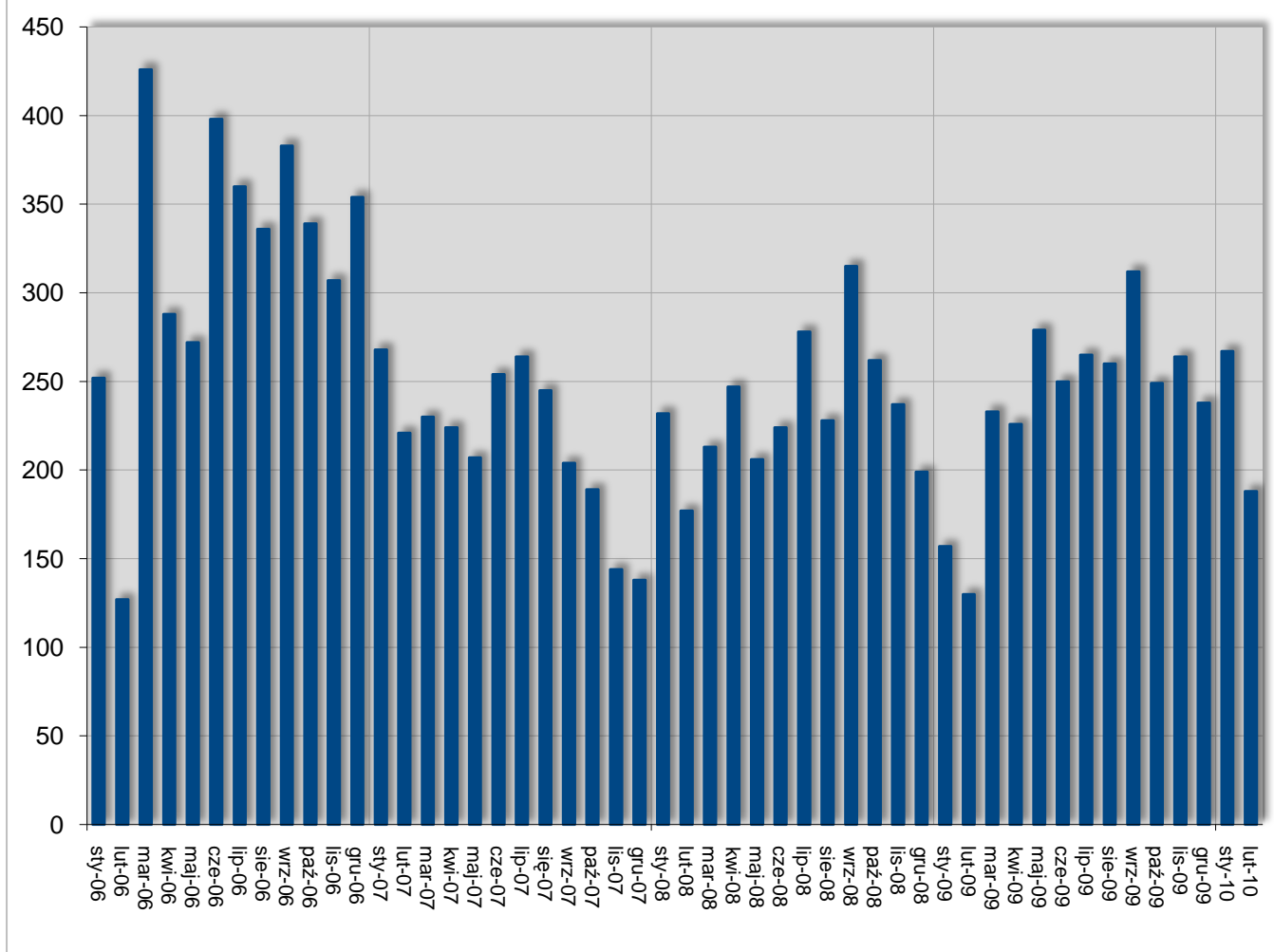
Okolo 45% transakcji skupionych jest w czterech centralnie położonych obrębach (Stare Miasto, Plac Grunwaldzki, Południe i Grabiszyn). Następne 25% transakcji dotyczy kilku obrębów z blokowiskami z wielkiej płyty

(Popowice, Gaj, 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 pięćdziesięciu (gmina z miasteczkiem - Kały Wrocławskie oraz Kobierzyce).

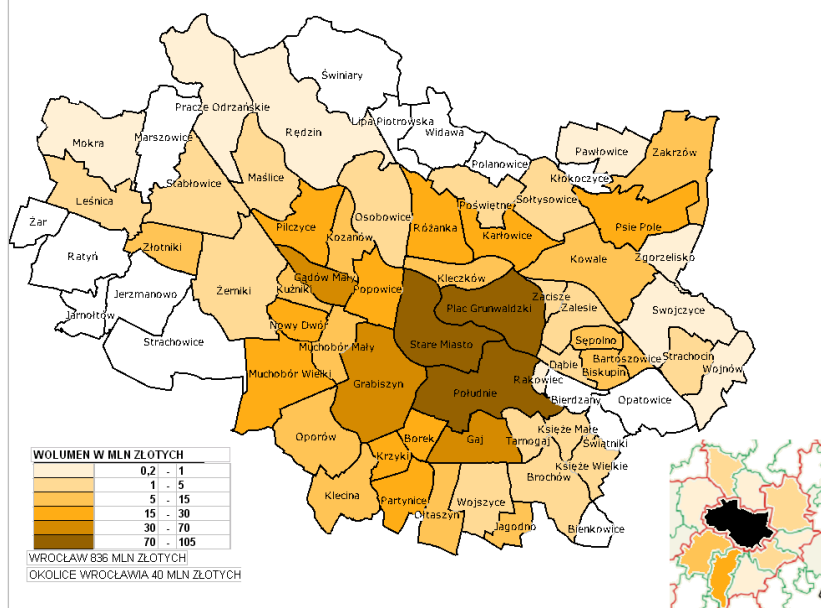
Liczba transakcji w roku 2009 w stosunku do roku poprzedniego nie zmieniła się we Wrocławiu (pomijalny wzrost o około 1 procent). Natomiast w okolicach Wrocławia zanotowano spadek o około 20 %.

### 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. Jednakże w roku 2009 sezonowość ta uległa spłaszczeniu, a poza tym w styczniu i lutym nastąpiło lekkie tąpnięcie co do liczby transakcji, mające również odzwierciedlenie w cenach średnich. Wielkość liczby transakcji w roku 2009 w poszczególnych miesiącach jest większa niż w odpowiadających miesiącach roku poprzedniego. Jednakże sumaryczna wielkość, ze względu na słaby początek roku, jest zbliżona. Rok 2006 był rekordowy, a szczytowa liczba transakcji z okresu letniego pokrywa się z maksimum trendu wzrostowego. Rozkład liczby transakcji na początek 2010 roku nie odbiega od rozkładu w analogicznym okresie lat 2007 i 2008.

WOLUMEN OBROTU W MLN ZŁOTYCH - ROK 2009



## 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) lub ekskluzywnych dzielnic (Wielka Wyspa, Krzyki).

Rozkład wielkości obrotu w 2009 pokrywa się w zasadzie z rozkładem z roku poprzedniego, z tą różnicą, że stosunkowo wzrosła wielkość sprzedaży w obrębach z wybudowanymi przed kilku laty osiedlami

mieszkaniowymi (Złotniki, Muchobór Wielki, Pilczyce, Partynice).

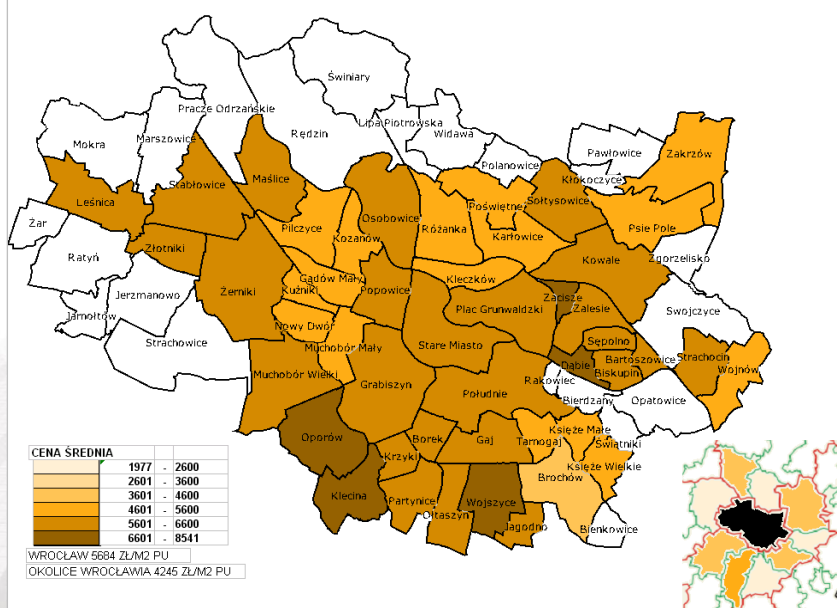
Ustabilizowanie się liczby transakcji nie oznacza, że wielkości obrotu w roku 2009 jest taka sama jak w roku 2008 – nastąpił spadek o około 6%. Wynika to ze spadku średnich cen jednostkowych mieszkań w roku 2009 w stosunku do roku 2008 mniej więcej na tym poziomie. Również w gminach powiatu wrocławskiego zanotowano spadek obrotu, ale znacznie większy, ok. 20%. Zapewne jest to efekt potaniaenia mieszkań we Wrocławiu, a co za tym idzie spadku popytu na lokale poza miastem, wymuszonego wysokim poziomem cen we Wrocławiu. Wielkość obrotu lokalami mieszkalnymi na rynku wtórnym w roku 2009 to około 840 milionów złotych, a w okolicach Wrocławia to około 40 milionów złotych.

## Ceny średnie

Najwyższe ceny średnie występują w obrębach tradycyjnie uważanych za z dobrą lokalizacją (Wielka Wyspa, Oporów). Druga grupa z wysokimi cenami średnimi to obręby na których obrót wtórny to prawie wyłącznie obrót nowymi lokalami (Klecina, Wojszyce).

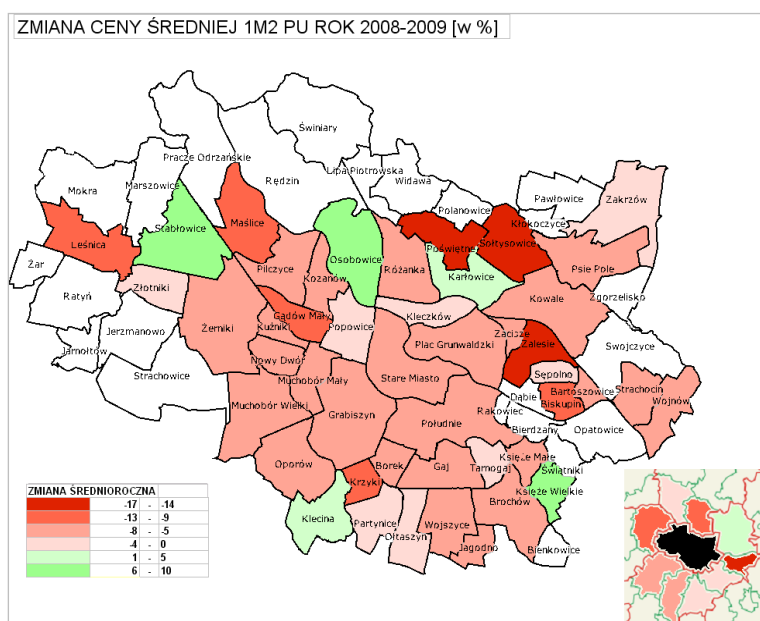
Charakterystyczne dla tej grupy obrębów jest położenie w południowej części miasta – następuje przesunięcie najdroższych dzielnic miasta jeszcze bardziej na południe, w kierunku autostrady. Widać również pojawienie się nowych lokalizacji rynku wtórnego lokali mieszkalnych o ponadprzeciętnym poziomie cen w dzielnicach do tej pory uznawanych za

ŚREDNIA CENA METRA KWADRATOWEGO PU - ROK 2009



typowo willowe. Ciekawostką jest utrata palmy pierwszeństwa najwyższej ceny średniej z roku 2008 przez Stare Miasto. Wynika to zapewne z małej liczby transakcji lokalami w Rynku i najbliższych okolicach, a także ze znacznej przeceny lokali w tych okolicach.

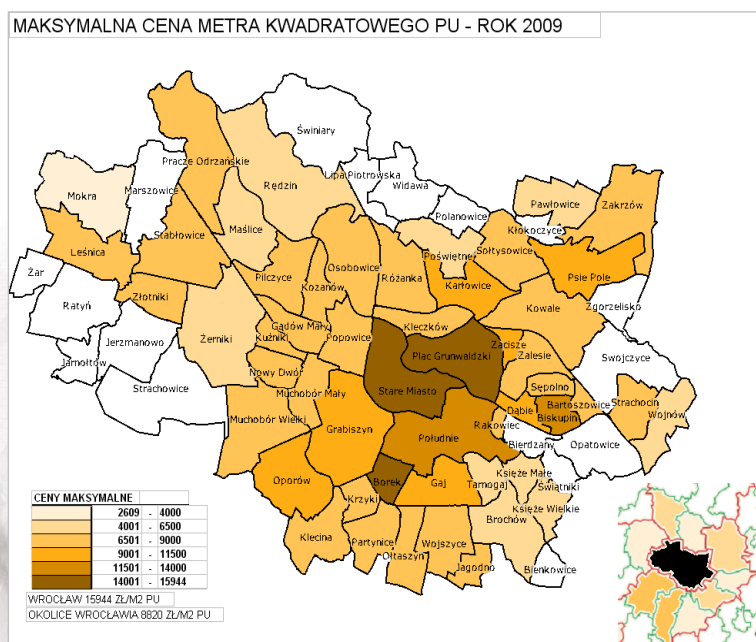
Średnia cena jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej mieszkań w roku 2008 wynosiła dla Wrocławia 6073 złote, a dla okolic podwrocławskich 4291 złotych. Rok później średnia dla Wrocławia była o około 6% niższa: 5684 złote. Natomiast dla okolic Wrocławia średnia cena utrzymała się prawie na tym samym poziomie: 4245 zł.



Porównując te dwa okresy można zauważyć pewne wyrównanie poziomu cen średnich dla większości obrębów. Druga uwaga, która się nasuwa, to 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 2009 dla całego Wrocławia zmniejszyły się w stosunku do roku poprzedniego o około 6%. Jednakże w poszczególnych obrębach zmiany te są zróżnicowane. W obrębach „drogich” oraz odległych od centrum z nowym budownictwem, o wyraźnie przeszacowanych cenach, generalnie zanotowano spadki cen: od około 27% na Zalesiu (śladowa liczba transakcji); 17% na

Sołtysowicach i Poświętnem; 12% na Biskupinie; do 9-10% na Krzykach, Maślicach, Gądowie Małym i w Leśnicy. W pozostałych obrębach zanotowano spadki maksymalnie do 8%. Wzrost jednostkowych cen średnich zanotowano w nielicznych 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 (Stabłowice, Osobowice, Księża Wielkie). Lekki wzrost (ok.3%) zanotowano również na Klecinie.

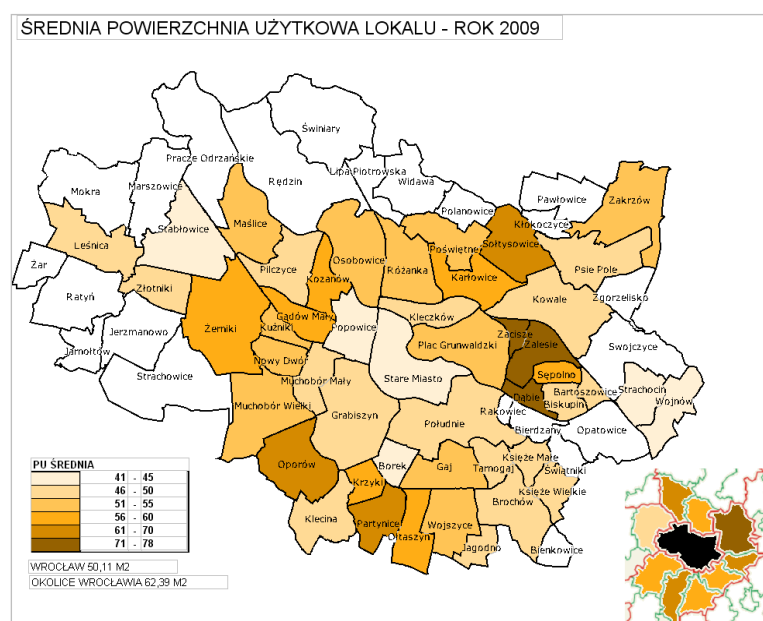


## Ceny maksymalne

Miejsce występowania maksymalnych cen transakcyjnych jednostkowych na terenie Wrocławia potwierdza stereotypowy podział na dzielnice lepsze i pozostałe. Najwyższą cenę (około 17 tysięcy złotych za metr kwadratowy Pu) w 2008 roku odnotowano w Rynku na Starym Mieście. Rok później Stare Miasto utraciło prymat – najdroższy lokal, apartament w obrębie Plac Grunwaldzki został sprzedany przy cenie 15944 złote za metr kwadratowy. Niewiele niższe ceny maksymalne wystąpiły w miejscach szczególnie pożądanym przez wrocławian do zamieszkania – tzw. Wielka Wyspa, Rynek oraz Borek. Jeśli w innych dzielnicach

najwyższe ceny jednostkowe dotyczą prawie zawsze lokali o najmniejszym metrażu, to w tych okolicach nie ma takiej reguły. Generalnie w roku 2009 znacznie zmniejszył się obrót lokalami o cenach bardzo odbiegających od cen średnich, a więc apartamentami oraz mieszkaniami willowymi w dobrych dzielnicach. Trend ten dał się również zauważyć na rynku pierwotnym, gdzie właściwie zamarł obrót apartamentami, a wielu deweloperów zahamowało lub wycofało się z inwestycji w tego typu lokale. 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.

## Przeciętna powierzchnia użytkowa



Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego, będącego przedmiotem obrotu, wynosi dla Wrocławia około 50,1 metra kwadratowego (w ostatnich latach niewielki spadek), a dla okolic Wrocławia około 62 metrów kwadratowych (wzrost). 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, gmina Długołęka) lub niską zabudową przedwojenną (Karłowice, Złotniki, Sępólno, Oporów) przeciętna powierzchnia lokalu jest wyższa od średniej dla Wrocławia. Z kolei w obrębach, na których w latach sześćdziesiątych i początku siedemdziesiątych

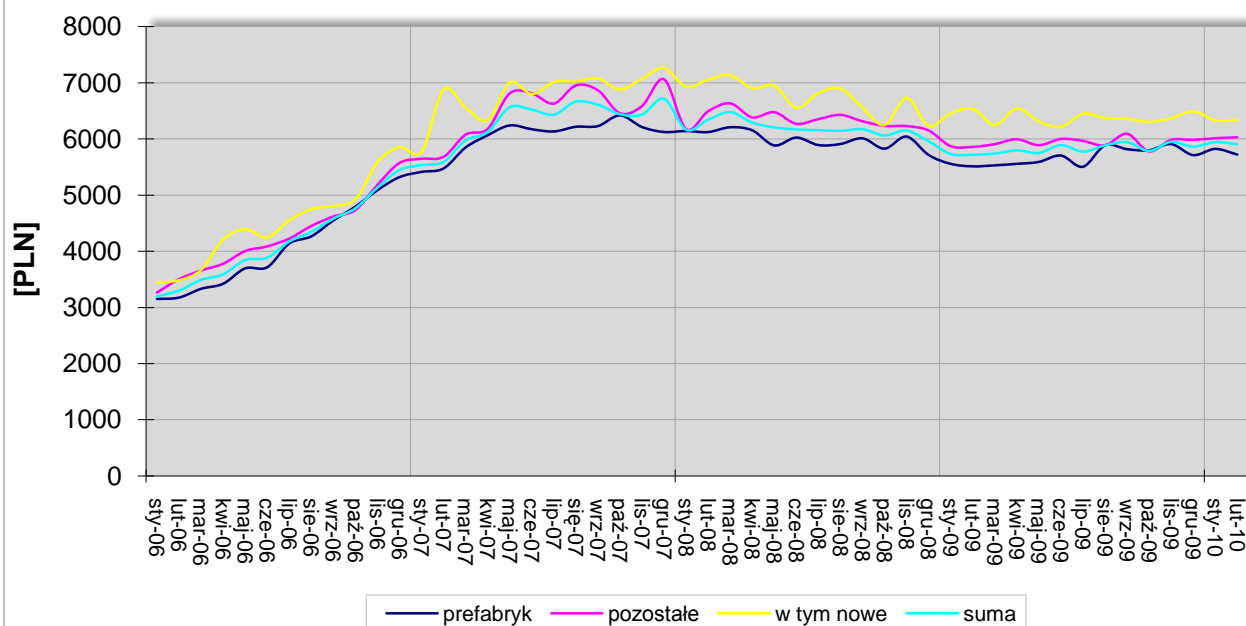
ubiegłego wieku powstawały osiedla mieszkaniowe z lokalami o niskich normatywach powierzchniowych (Grabiszyn, Południe, Stare Miasto, Popowice) przeciętna powierzchnia lokalu jest niższa od średniej miejskiej. Ponadprzeciętną powierzchnią charakteryzują się lokale w obrębach z przewagą nowej substancji mieszkaniowej (Partynice, Ołtaszyn, Sołtysowice).

## 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.

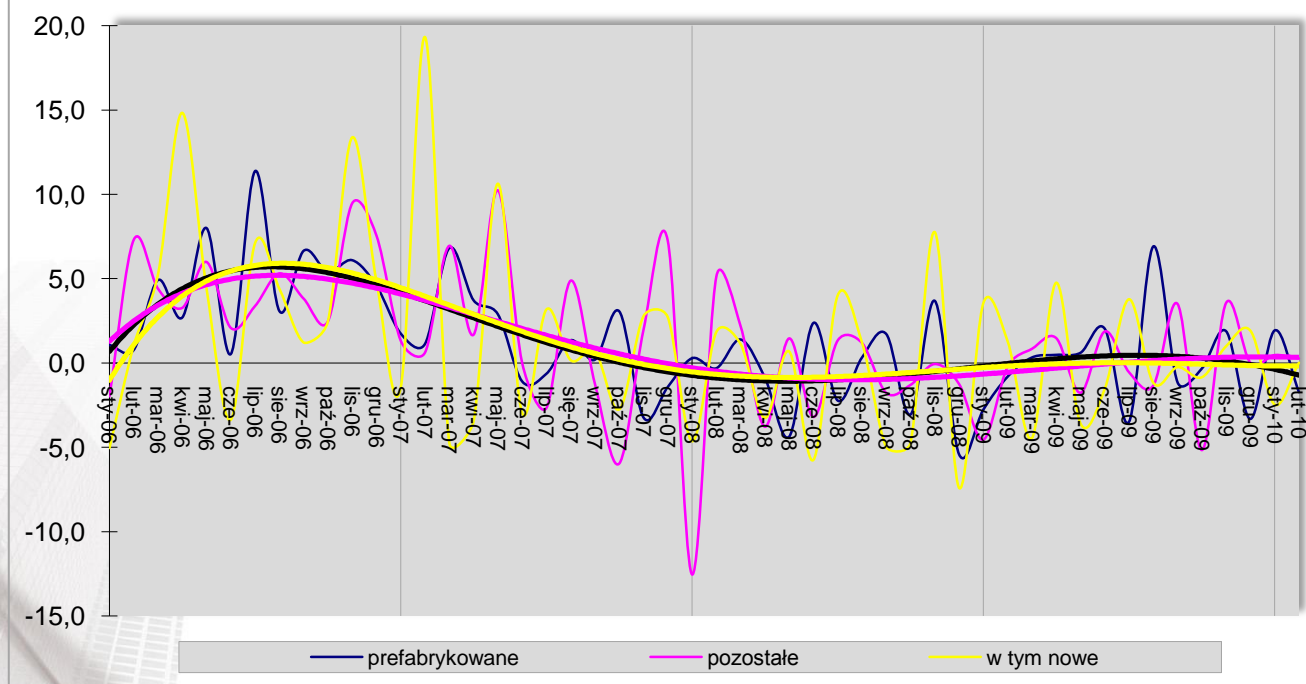
Przebieg zmian cen jednostkowych w zasadzie pokrywa się dla trzech analizowanych grup lokali. Dopiero w połowie roku 2007 zauważalna jest szybsza stabilizacja cen jednostkowych lokali w budynkach prefabrykowanych w stosunku do lokali z pozostałych dwóch grup. Przekłada się to na większe niż poprzednio rozwarstwienie cen jednostkowych pomiędzy poszczególnymi grupami. Początek roku 2010 charakteryzuje się brakiem zdecydowanego ruchu cen – stabilizacja na poziomie osiągniętym w połowie roku 2009.

## Średnie ceny transakcyjne za metr kwadratowy pu



Analizując na następnym wykresie trend zmienności cen jednostkowych, w stosunku miesiąc bieżący/ miesiąc poprzedni (podana w procentach), można zauważyć, że maksymalny trend wzrostowy wystąpił w okresie letnim roku 2006. Trend wzrostowy zatrzymał się w listopadzie 2007 roku. A w całym 2008 roku możemy mówić o stałym, lekkim trendzie spadkowym. Rok 2009 to lekki trend wzrostowy, a w drugiej połowie roku następuje stabilizacja. Zauważalne jest też pokrywanie się linii trendu cenowego lokali w budynkach prefabrykowanych z linią trendu lokali pozostałych. Jedynie na początku bieżącego roku daje się zauważyć lekki trend spadkowy cen lokali w budynkach prefabrykowanych.

## Zmiany miesięczne cen oraz linia trendu



Autor niniejszej analizy w swoim poprzednim opracowaniu, podsumowującym rok 2008 na wtórnym rynku mieszkaniowym we Wrocławiu, podając prognozy na rok 2009 nakreślił również tzw. wariant pesymistyczny rozwoju sytuacji na rynku mieszkaniowym. Przeanalizował czynniki, które mogłyby doprowadzić do załamania rynku wtórnego i gwałtownego spadku cen mieszkań w roku 2009 (między innymi masowe bankructwa deweloperów, totalna obstrukcja kredytowa banków, licytacje nieruchomości odbieranych przez banki niespłacającym kredytów kredytobiorcom, masowym wysypem na rynek nieruchomości kupowanych w celach spekulacyjnych, panika na rynku mieszkaniowym) i uznał, że wariant ten jest mało prawdopodobny. Część respondentów wymieniających uwagi z autorem na temat analizy uznała, że odrzucenie tego wariantu jest co najmniej wyrazem zbyt dużego optymizmu autora. Całe szczęście złe wieszczby załamania rynku mieszkaniowego nie spełniły się. Widać to bardzo dobrze na powyższych wykresach. Co czeka nas w najbliższej przyszłości? Możliwe scenariusze kształtowania się rynku wtórnego mieszkań zamieszczono poniżej:

## **Czynniki mogące wpłynąć na powstanie trendu spadkowego cen mieszkań na rynku wtórnym:**

- pogarszająca się sytuacja gospodarcza (zmniejszający się PKB, spadek sprzedaży detalicznej i produkcji, wzrost bezrobocia) – prognozowana przez niektórych ekonomistów tzw. druga fala kryzysu
- drożejące kredyty mieszkaniowe i bardziej rygorystyczne warunki ich udzielania – trudniejszy dostęp do kredytów (egzekwowanie przez banki elementów rekomendacji „T”)
- zwiększenie podaży o lokale nabyte poprzednio w celach spekulacyjnych
- brak nowej grupy popytowej, wynikający z braku przyrostu nowych miejsc pracy,
- rosnąca podaż wynajmu lokali i spadek czynszów najmu

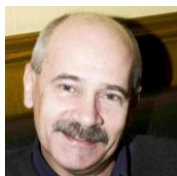
## **Czynniki mogące wpłynąć na wzrost cen mieszkań na rynku wtórnym:**

- wyprzedanie gotowych mieszkań na rynku pierwotnym, z których sprzedażą deweloperzy mieli problemy wynikające z zastopowaniem kredytowania przez banki w poprzednich latach – przesunięcie popytu z rynku pierwotnego na wtórny
- wstrzymanie budowy nowych mieszkań przez deweloperów, ponad 50% spadek liczby rozpoczętych nowych budów, ponad 20% spadek wydanych pozwoleń na budowę w 2009 r. – podaż z nowych inwestycji spodziewana jest dopiero pod koniec bieżącego roku
- 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 „T”, powrót kredytów ponad 100% wartości nieruchomości zabezpieczenia itp.)

Obecnie, od pół roku mamy do czynienia z trendem horyzontalnym (zerowym), następuje stabilizacja cen. Należy spodziewać się, patrząc na to co dzieje się na rynku pierwotnym, że ten trend w 2010 roku powinien zmienić się na lekko rosnący. Jego zmiana zależna jest od wielu czynników (patrz zestawienie powyżej). Wydaje się jednak, że kluczowym elementem, który w najbliższym okresie zadecyduje o sytuacji na rynku wtórnym lokali mieszkaniowych będzie polityka kredytowa banków. Nie będzie powrotu tanich i dostępnych dla niemal wszystkich kredytów, tak jak było w ostatnich latach. Zauważalny już jest wzrost aktywności banków w udzielaniu kredytów inwe-



storum indywidualnym (znowu pojawiają się akcje promocyjne banków, więcej banków przystąpiło do akcji „rodzina na swoim”). Banki powracają również do udzielania kredytów walutowych. Niewiadomą jest, czy banki w większym stopniu będą kredytować deweloperów.



**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

[hojka@hobi.wroclaw.pl](mailto:hojka@hobi.wroclaw.pl)

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