



*Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości
mrn.pl*

ANALIZA WROCŁAWSKIEGO PIERWOTNEGO RYNKU MIESZKANIOWEGO

KATARZYNA PUTERKO

Kraków, maj 2010

*Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
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*

Ogólna sytuacja rynkowa

Pod koniec 2008 definitywnie skończył się trwający 2-3 lata boom inwestycyjno-budowlany i podobnie jak poprzednio wzrost cen, tak i koniec hossy na wrocławskim rynku nieruchomości, najszybciej zauważalny był w segmencie nieruchomości mieszkaniowych – i tu spadek cen był największy; wyraźnie dało się zaobserwować trend spadkowy zarówno cen mieszkań i domów na rynku pierwotnym i wtórnym jak też gruntów deweloperskich na terenie miasta. Również radykalny spadek liczby transakcji sprzedaży w latach 2008-2009 w porównaniu do lat 2006-2007 najbardziej widoczny był w przypadku nieruchomości mieszkaniowych.

Okolo jednego roku (do połowy 2009) trwała stagnacja segmentu mieszkaniowego rynku nieruchomości – rynek w stanie nierównowagi (wyraźna przewaga podaży nad popytem), potencjalny popyt niemożliwy do zaspokojenia 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. Obecnie można już powiedzieć z całą pewnością, że nie sprawdziły się pesymistyczne przepowiednie co do stanu rynku nieruchomości pod koniec 2009 r. W 2008 r. oraz na przełomie 2008/2009 r. najczęstsze prognozy trendów na rynku mieszkaniowym na najbliższy rok przewidywały spadki cen mieszkań na rynku wtórnym o przynajmniej 20-30% oraz problemy firm deweloperskich – brak płynności, a co za tym idzie bankructwa i wstrzymania inwestycji. Wiele podmiotów – zarówno osób fizycznych jak też firm inwestycyjnych - przestraszyło się doniesień o kryzysie, zwłaszcza że przewidywania były bardzo pesymistyczne co do rozwoju sytuacji, część potencjalnych nabywców wstrzymywała się z zakupem czekając na duże obniżki cen.

Na szczęście informacje te okazały się mocno przesadzone – spadki cen mieszkań na rynku wtórnym wystąpiły tylko w pierwszej połowie 2009 r. na poziomie średnio ok. 10% (w niektórych segmentach wręcz tylko ok. 5%) rocznie, natomiast w drugiej połowie roku widać wyraźne ożywienie na tym rynku, objawiające się zarówno wyraźnym wzrostem liczby transakcji, jak też zauważalnie wyższymi przeciętnymi cenami transakcyjnymi oraz krótszym czasem ekspozycji lokalu na rynku. Dotyczyło to zarówno rynku wtórnego mieszkań, jak też rynku pierwotnego. Z informacji uzyskanych w firmach deweloperskich wynika, że jesienią zeszłego roku sprzedaż wyraźnie ruszyła i praktycznie zniknęła z rynku oferty 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. Objawiło się to co prawda spadkiem cen gruntów w latach 2008-2009 sięgającym w niektórych lokalizacjach nawet do 30-40%, jednak spadki takie nie powinny dziwić, biorąc pod uwagę bardzo mocno przeszacowaną wartość tych nieruchomości w okresie poprzednim. Pomimo, że w II półroczu 2009 r. ceny nieruchomości gruntowych we Wrocławiu (podobnie zresztą jak na większości najbardziej rozwiniętych rynków największych aglomeracji miejskich) pozostawały jeszcze w trendzie spadkowym, to sytuacja na rynku wydaje się obecnie ustabilizowana.

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

Koniunkturę na rynku nieruchomości napędza również rynek kredytowy. W tej chwili ten element można określić jako decydujący o możliwości trwałego ożywienia rynku mieszkaniowego lub jego zahamowania. W ostatnich miesiącach banki prowadzą bardziej liberalną politykę kredytową, co skutkuje większymi możliwościami kredytowania zakupów klientów indywidualnych. Co prawda niektórzy deweloperzy mają nadal problemy z finansowaniem swojej działalności inwestycyjnej, jednak już sama zwiększona sprzedaż mieszkań zauważalnie poprawia płynność tych podmiotów.

Optymizm firm deweloperskich widać 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 na przetargach gminnych, gdzie na działki inwestycyjne już nie brakuje chętnych i praktycznie wszystkie przetargi dochodzą do skutku.

Podsumowując – obecnie deweloperzy mają się dobrze i z optymizmem patrzą w przyszłość.

Zakres analizy rynku pierwotnego we Wrocławiu

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

**) w zakresie inwestycji w domy jednorodzinne obecnie realizowanych jest kilkanaście 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 nie jest zbytnio zróżnicowana – 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:

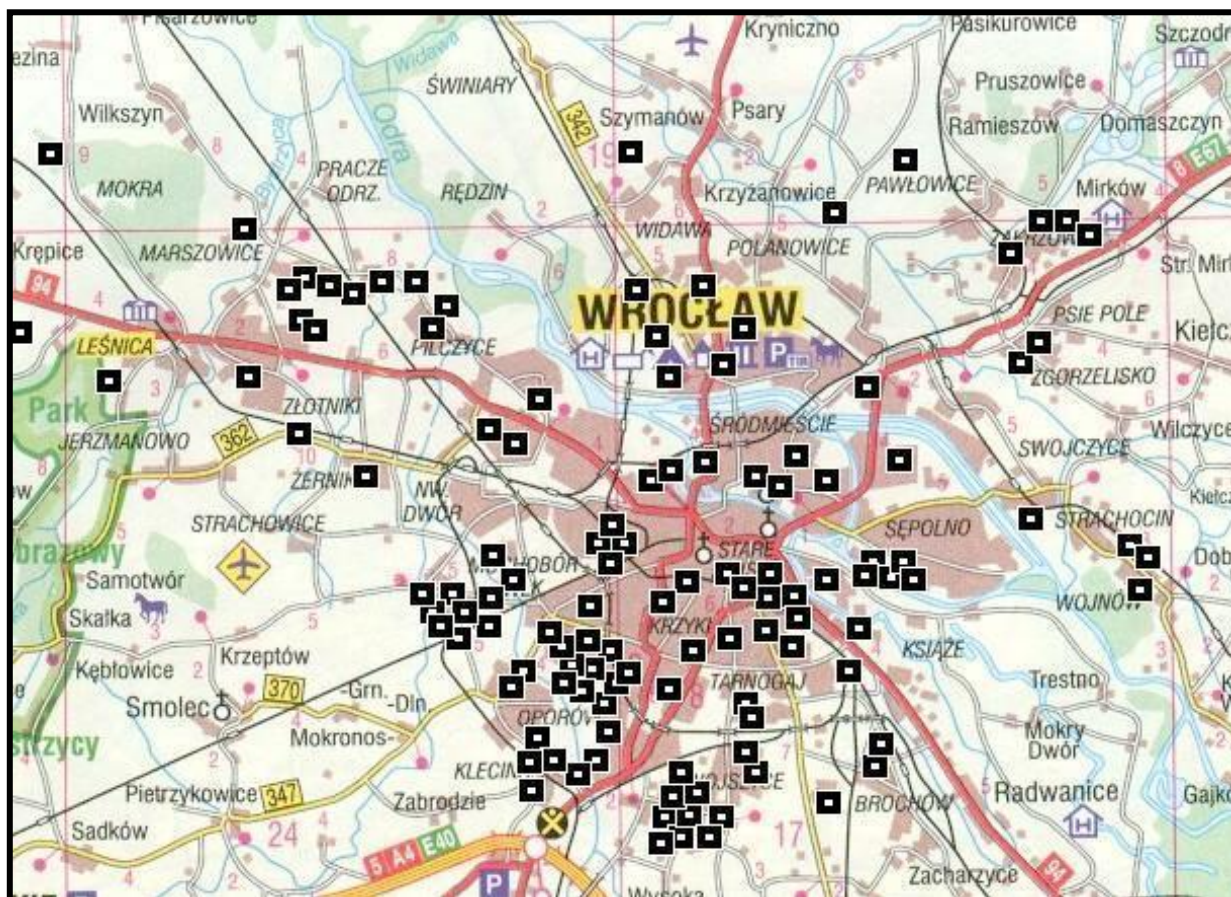
- podziału dokonano kierując się podobieństwem i atrakcyjnością danego rejonu
- podział miasta w analizie nie jest zbieżny z podziałem administracyjnym na dzielnice.



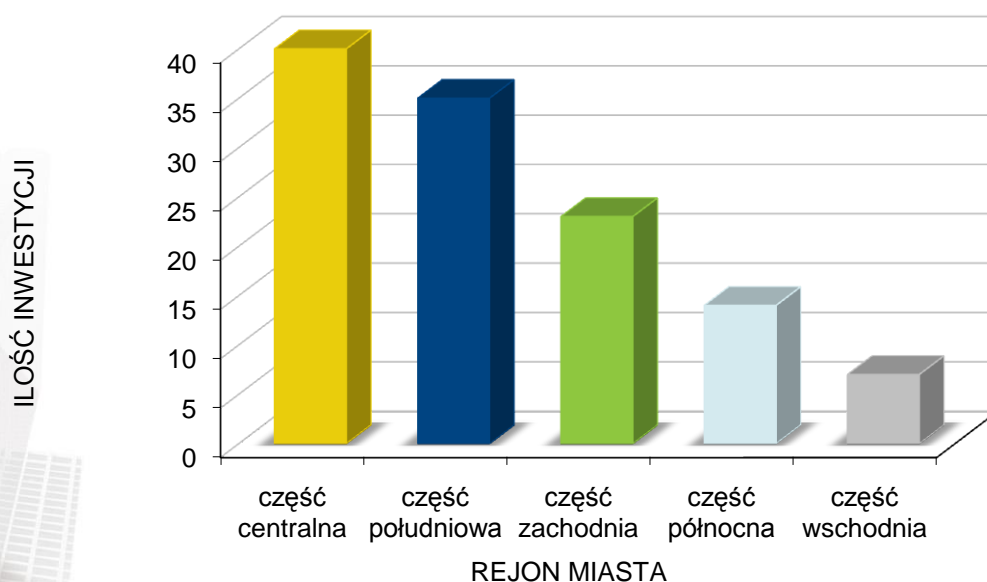
Analiza rynku pierwotnego – inwestycje deweloperskie MW - we Wrocławiu

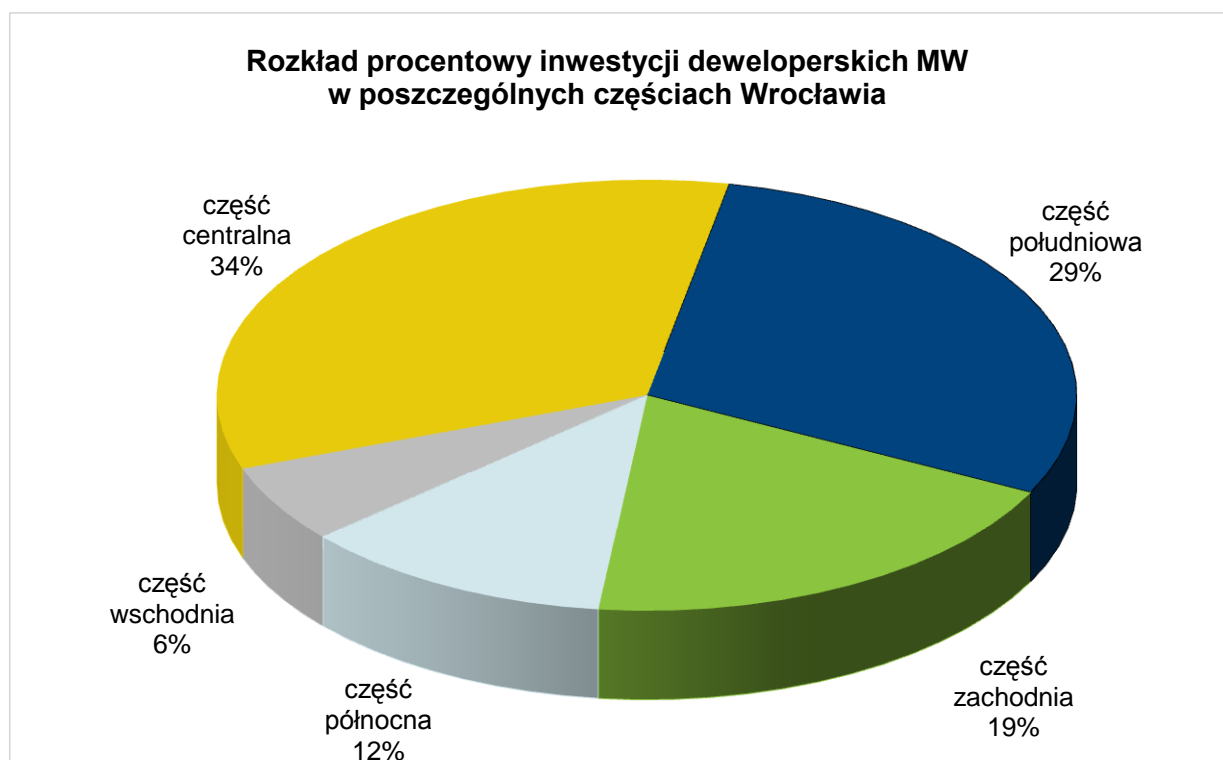
Obecnie na terenie miasta Wrocławia realizowanych jest ok. **120** inwestycji w budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, realizowanych przez ok. **80** firm deweloperskich.

Poniżej na mapie przedstawiono rozkład terytorialnych wszystkich inwestycji na terenie miasta.



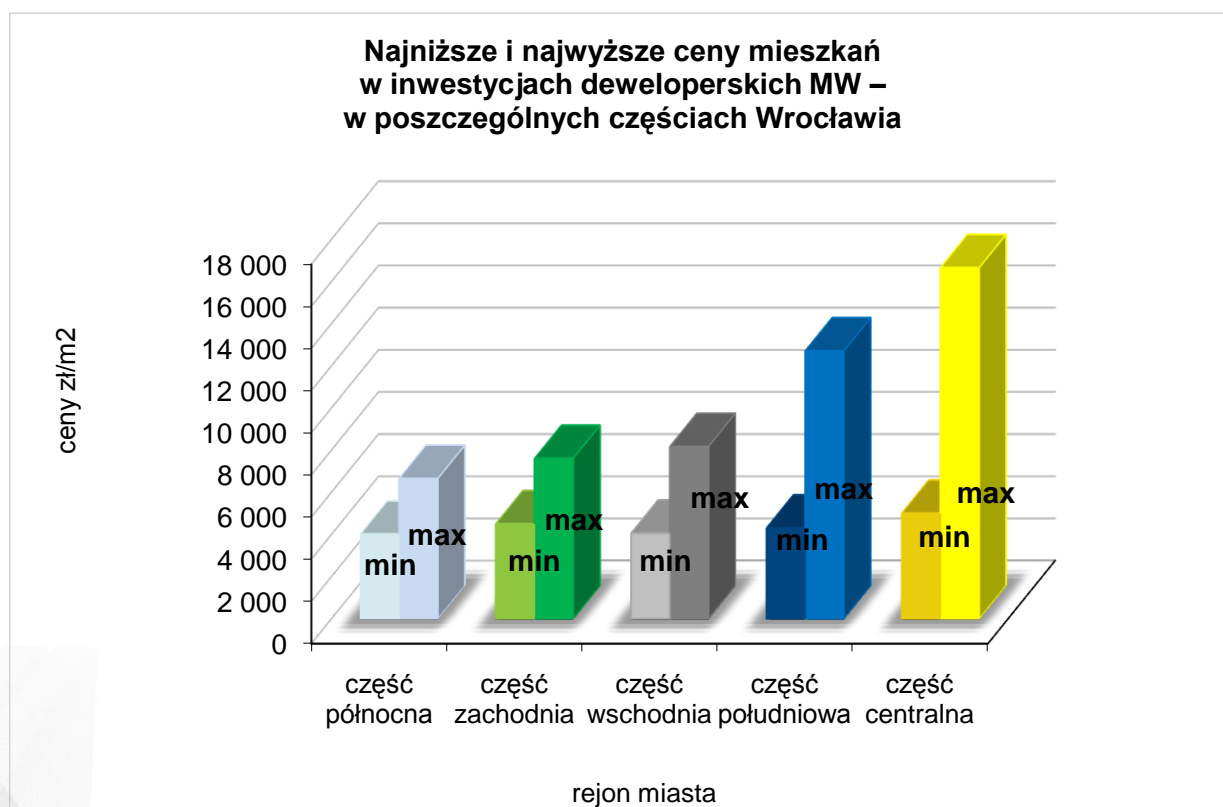
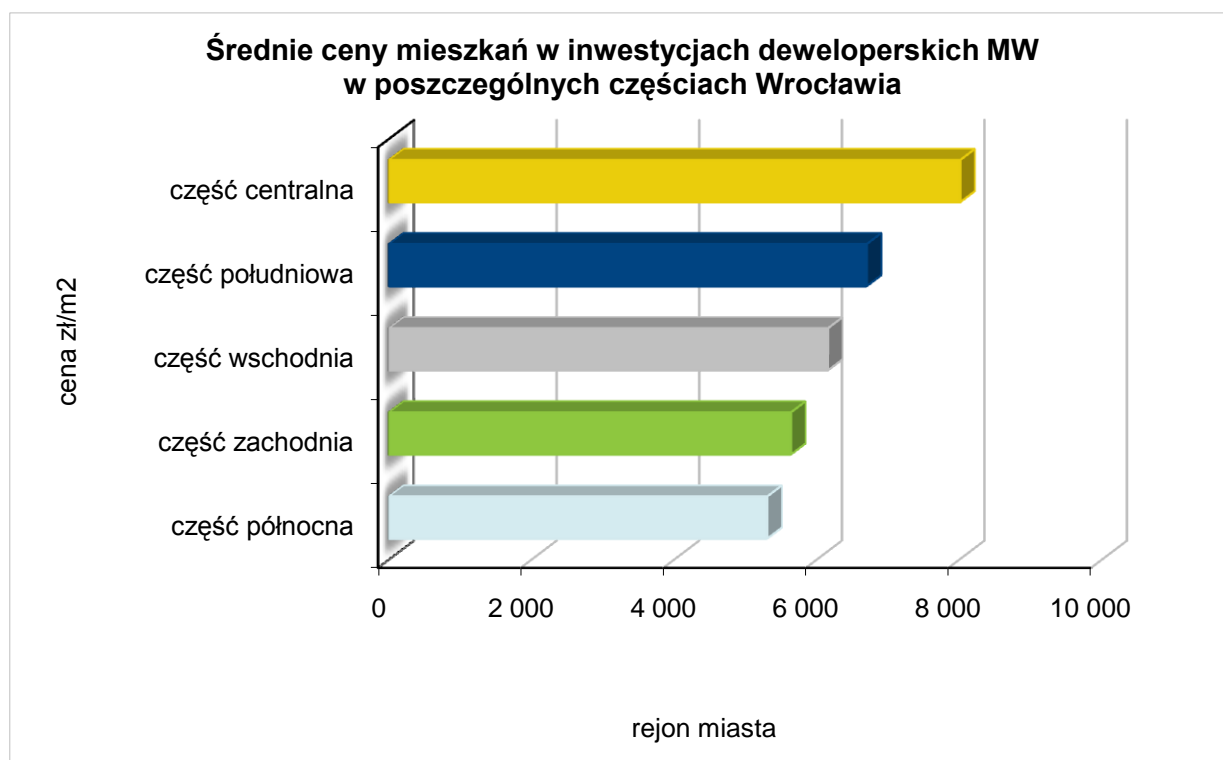
Rozkład ilości inwestycji deweloperskich MW
w poszczególnych częściach Wrocławia





Rozkład inwestycji deweloperskich w budownictwo MW potwierdza zaobserwowane wśród potencjalnych nabywców tendencje:

- najwięcej inwestycji realizowanych jest 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 są obszary południowe i tam lokuje się najwięcej inwestycji na rynku pierwotnym w zorganizowanych (często zamkniętych) kameralnych osiedlach wielorodzinnych
- obszary zachodnie i północne są nadal obszarem rozwojowym – ilość inwestycji nie jest zbyt duża, jednak widać zdecydowany wzrost liczby rozpoczynanych budów w porównaniu do okresu sprzed 3-5 lat, kiedy to tereny te były zupełnie niedoceniane przez nabywców, a tym samym deweloperów (w latach 2004-2005 zarejestrowano znikomą aktywność budowlaną na tym terenie, natomiast już w latach 2006-2007 widać wyraźnie wzrost liczby transakcji zarówno w segmencie mieszkań i domów jak też działek budowlanych oraz wzrastającą aktywność budowlaną, na razie realizowaną głównie przez indywidualnych inwestorów na własne potrzeby mieszkaniowe; lata 2008 – 2009 przyniosły odwrócenie tendencji na rynku gruntów inwestycyjnych – inwestorzy nabyli więcej gruntów w zachodniej części miasta niż w południowej).
- część wschodnia pozostaje nadal „w tyle” za innymi obszarami – jest tu realizowanych zaledwie kilka inwestycji – wynika to z kilku powodów:
 - ✓ niewielki odsetek powierzchni pokryty aktualnymi planami zagospodarowania przestrzennego
 - ✓ dość duże obszary przeznaczone w planach miejscowych i w studium gminnym pod aktywność gospodarczą i tereny zielone (w tym obszary zalewowe rzeki Odry)
 - ✓ słabiej (w porównaniu do innych rejonów miasta) rozwinięta infrastruktura miejska
 - ✓ obszary postrzegane przez potencjalnych nabywców jako mniej atrakcyjne i mniej poszukiwane jako lokalizacja funkcji mieszkaniowej



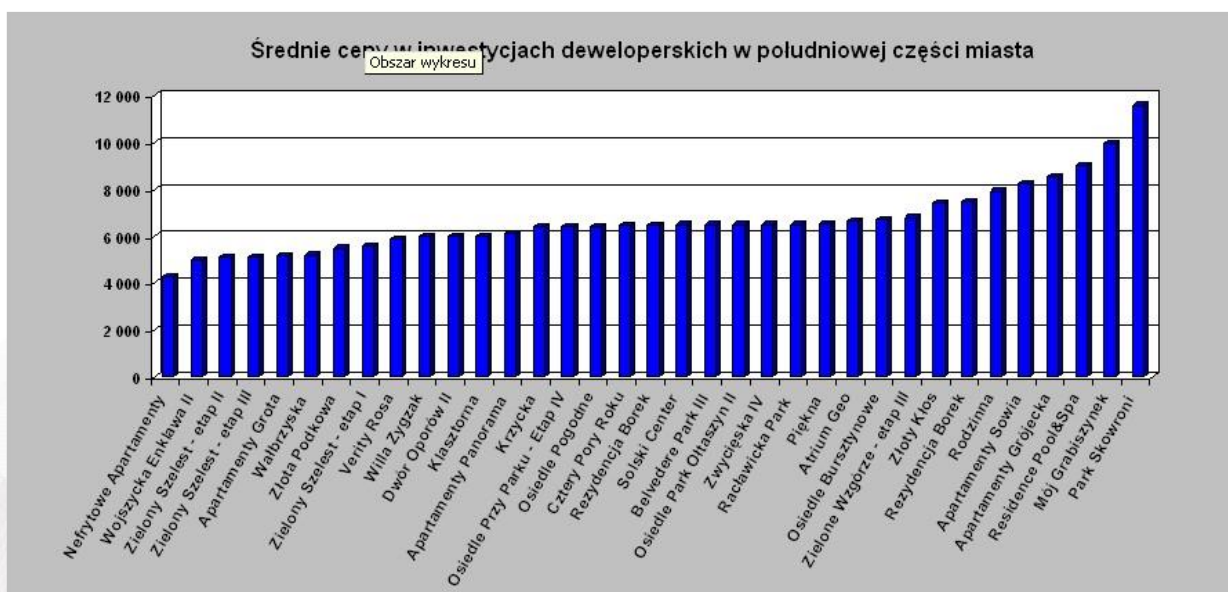
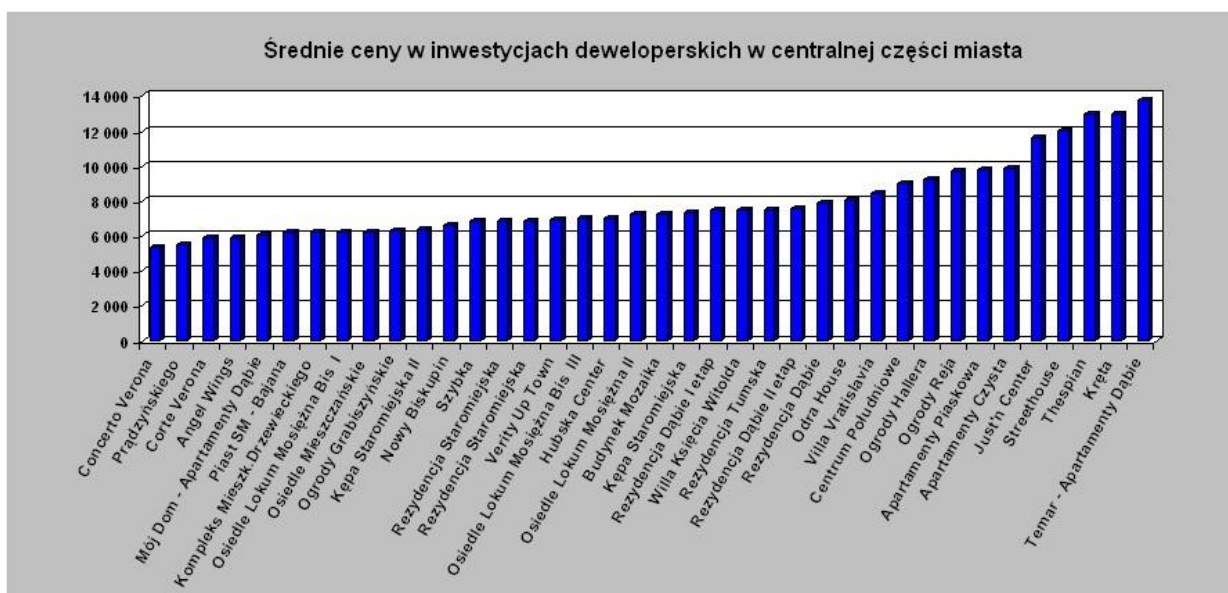
Poziom cen mieszkań deweloperskich oferowanych obecnie na rynku pierwotnym jest dość zbliżony z ilością inwestycji w poszczególnych częściach miasta – są one pochodną atrakcyjności danej lokalizacji.

- średnie najwyższe ceny zarejestrowano w części centralnej / śródmiejskiej – jest to efekt prestiżowej lokalizacji oraz kumulacji w tym obszarze mieszkań o charakterze apartamentów

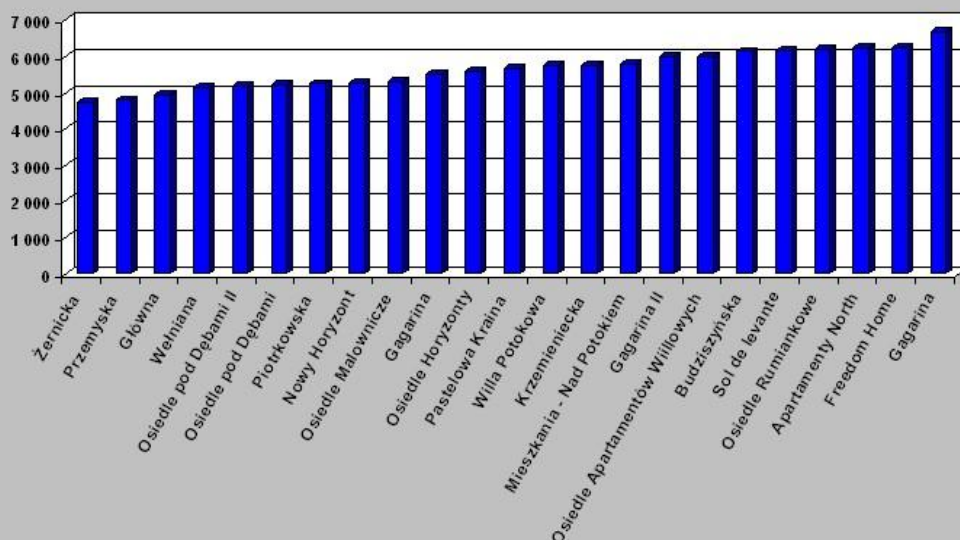
- następnie najdroższe cenowo są osiedla położone na południu miasta – tu również zdarzają się tzw. apartamentowce oraz budynki o charakterze reprezentacyjnych willi
- pozostałe rejonu o cenach wyraźnie niższych – zbliżonym poziomem do siebie

Średnie i najwyższe ceny w części wschodniej wydają się dość wysokie z uwagi na jedną drogą inwestycję na tym obszarze („Apartamenty Rakowiecka” gdzie ceny apartamentów dochodzą do poziomu ok. 8500 zł/m²) – bez uwzględniania tej inwestycji najwyższe ceny w obszarze wschodnim miasta nie przekraczają poziomu ok. 6500-7000 zł/m²

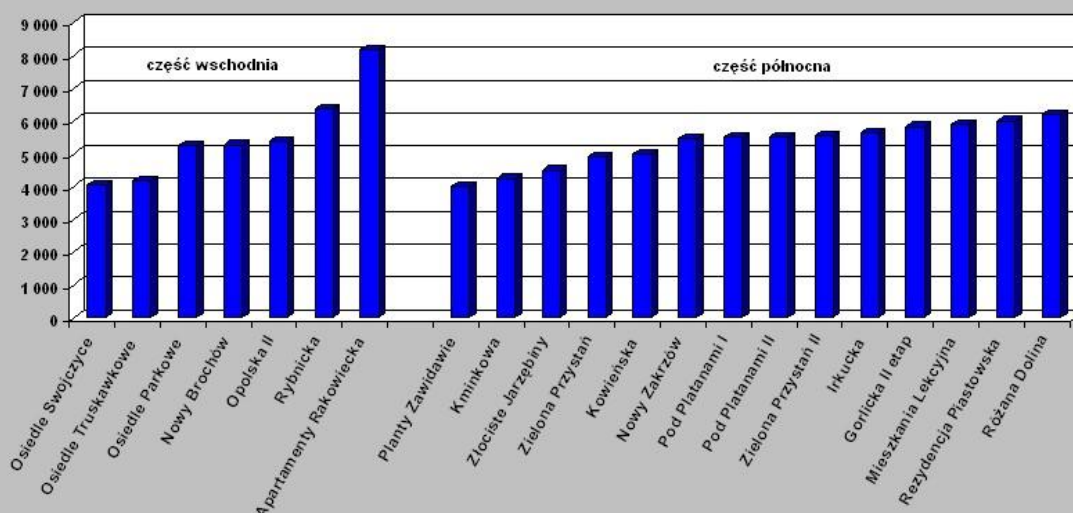
Ciekawostką jest fakt, że w zasadzie w każdej lokalizacji na terenie Wrocławia ceny minimalne kształtują się na zbliżonym poziomie ok. 4000-4500 zł/m² (jedynie w obszarze centralnym jest to ok. 5000 zł/m²) – w każdej części miasta można znaleźć tańsze inwestycje deweloperskie.



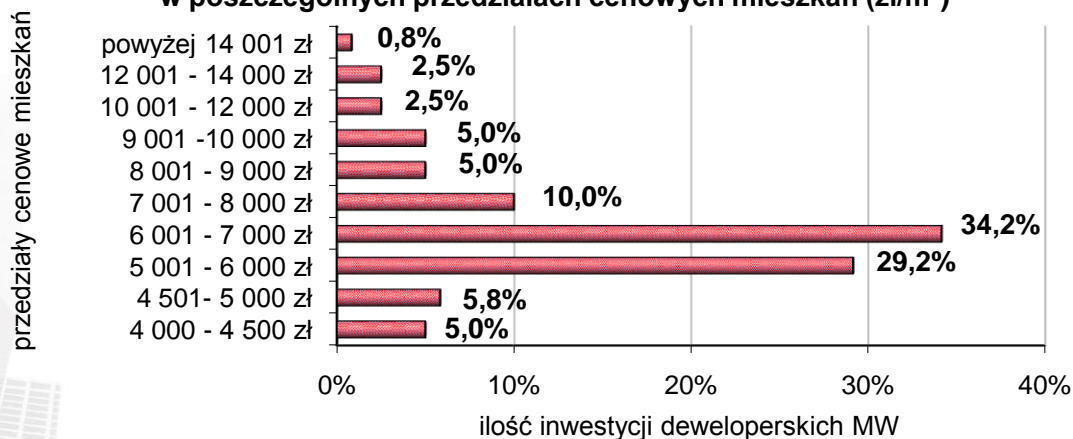
Średnie ceny w inwestycjach deweloperskich w zachodniej części miasta



Średnie ceny w inwestycjach deweloperskich we wschodniej i północnej części miasta



Procentowy rozkład ilości inwestycji deweloperskich MW w poszczególnych przedziałach cenowych mieszkań (zł/m²)



Zdecydowana większość (ponad 60%) cen ofertowych mieszkań w inwestycjach deweloperskich zawiera się w przedziale 5000 – 7000 zł/m².

Ceny poniżej 5000 zł/m² zdarzają się sporadycznie i dotyczą inwestycji o gorszych peryferyjnych lokalizacjach, głównie we wschodniej i północnej części miasta (m.in. Wojnow, Swojczyce, Osobowice, Zakrzów).

Okolo 10% oferty na poziomie powyżej 10 000 zł/m² – tak wysokie ceny dotyczą lokali o charakterze apartamentów (w budynkach apartamentowych) zlokalizowanych w centrum miasta lub w części południowej Wrocławia.

Podsumowanie

Przewidywania co do dalszego rozwoju wrocławskiego rynku pierwotnego w zakresie budownictwa wielorodzinnego są obecnie raczej optymistyczne. Rynek deweloperski znajduje się w sytuacji dość stabilnej – z jednej strony wyhamował już trend spadkowy cen mieszkań, rośnie liczba transakcji sprzedaży, a nastroje są raczej optymistyczne, z drugiej strony nie należy spodziewać się na razie wielkich spektakularnych wzrostów cenowych i powrotu boomu inwestycyjnego, zwłaszcza, że nadal banki ograniczają kredytowanie inwestycji deweloperskich. Większość inwestorów przewiduje umiarkowany, jednak postępujący wzrost sprzedaży mieszkań uzasadniony ciągle niezaspokojonym popytem. Przewiduje się, że w najbliższym czasie klienci indywidualni będą raczej kupować mieszkania na własne potrzeby, a nie inwestycyjnie.

W obecnej sytuacji należy przewidywać raczej dłuższy okres względnej stabilizacji rynku, z umiarkowaną tendencją rozwojową. Taka sytuacja jest najbardziej pożądana przez deweloperów – przewidywalna przyszłość jest bardzo cenna dla planowania inwestycji (wysokości kosztów budowy, średnich cen sprzedaży, możliwości sprzedaży itp.).

Większość deweloperów życzy sobie w najbliższej przyszłości głównie stabilizacji rynku mieszkaniowego i wydaje się, że istnieją realne szanse na spełnienie tych życzeń.



Katarzyna Puterko

Rzeczoznawca majątkowy, analityk rynku nieruchomości, magister ekonomii.

Członek - założyciel Polskiej Izby Rzeczoznawstwa Majątkowego.

Od 2004 roku, w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, świadczy usługi w zakresie wycen nieruchomości, analiz i szeroko rozumianego doradztwa na rynku nieruchomości.

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.

PROBITAS Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego Katarzyna Puterko

ul. Kwiska 5-7, Wrocław

tel.: 71 79 05 168

tel. kom.: 501 351 271

fax: 71 75 03 129

e-mail: probitas@probitas.pl

www.probitas.pl