

# Co nas czeka w 2011 roku na Dolnym Śląsku



**Małgorzata Sieradzka**  
licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami  
Biuro Nieruchomości AGAMAS

Moim zdaniem 2011 rok będzie wyglądał podobnie do minionego. Zaznaczy się wzrost ofert rynku pierwotnego, który stanie się bardziej atrakcyjny dla kupujących. Na rynku wtórnym spadną ceny mieszkań w wysokich budynkach z wielkiej płyty (stare wieżowce) oraz zaniedbanych kamienicach. Ceny mieszkań nowszych i z jakimiś względów atrakcyjnych (lokalizacja, standard) pozostaną niezmienione. Klienci będą poszukiwali w dalszym ciągu mieszkań małych (jako lokatę kapitału bądź źródło zysków z najmu). Amatorów powinny znaleźć również większe mieszkania o wysokim standardzie. Największy problem będą mieli właściciele nieruchomości nijakich. Segment domów po okresie kilkuletniej stagnacji powinien się ożywić. Już obserwujemy zwiększoną liczbę zapytań i prezentacji. Klienci już widzą zakończenie kryzysu i większe środki przeznaczą na poprawę warunków bytowych. Jednak mimo to, nie oczekują wzrostu cen. Powtórki z lat 2004-2007 (wyścig kupujących) nie oczekują.



**Mirosław Juszcak**  
licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami  
Biuro Nieruchomości ŚWIAT NIERUCHOMOŚCI – BRACIA JUSZCZAK

Przypuszczam, że w 2011 roku podróżują małe nieruchomości (mieszkania, grunty, domy). Zwłaszcza mieszkania o pow. do 50 m<sup>2</sup>, które łatwo wynająć. Coraz częściej kupowane będą jako korzystna lokata kapitału. Już dzisiaj znacznie spadła zdolność kredytowa wielu młodych ludzi, więc nie stać ich na kupno mieszkania i muszą wynajmować. Skoro wzrośnie popyt to zwiększy się podaż i opłacalność kupowania mieszkań pod wynajem.

Mieszkania o większej powierzchni raczej nie podróżują. Wręcz przeciwnie. Im wyższe koszty utrzymania nieruchomości, tym cena niższa. Już obserwujemy, że cena metra kwadratowego starych mieszkań jest niższa od nowych i ta różnica będzie się zwiększać do 25-30 proc. Dodatkowo na rynku notujemy dużą podaż nowych mieszkań, a ponad połowa kupujących woli inwestować w nowe lokale. Jeżeli decydują się na kupno starych, to albo w bardzo dobrej lokalizacji, albo po znacznie niższej cenie. Tanieć będą duże domy w peryferyjnych osiedlach Wrocławia. Natomiast ceny luksusowych w prestiżowych osiedlach cały czas idą w górę.

Sporym popytem cieszą się działki poza Wrocławiem w cenie 200-250 tys. zł i we Wrocławiu w cenie 300-400 tys. zł. Osoby, które planują takie inwestycje powinny się liczyć ze wzrostem cen w najbliższym czasie.

Prognozuję, że w najbliższych latach w górę pójdą ceny nieruchomości rekreacyjnych w znanych miejscowościach turystyczno-wypoczynkowych i kurortach. Już dzisiaj dobrą lokatę kapitału stanowią grunty pod pensjonaty i wyciągi. Stale rosną ceny tych nieruchomości.

Sądzę, że w tym roku znacznie wzrośnie popyt na nowe, małe mieszkania, atrakcyjnie położone grunty, nowe, tanie domy jednorodzinne oraz stylowe wille w prestiżowych lokalizacjach.



**mgr Wanda Piotrowska**  
licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami  
Biuro Nieruchomości KORAL

2011 będzie trudnym rokiem dla dolnośląskiego rynku nieruchomości, ale bardzo bym chciała, aby był lepszy niż dwa poprzednie. Przypuszczam, że nadal będą taniały duże lokale, gdyż kupujący dysponują niewielką gotówką na kupno mieszkań. Szukają więc tanich i małych lokali. Jednak przy końcu roku zaczną pojawiać się kupujący, którzy skorzystają z otwarcia niemieckiego rynku pracy dla Polaków. Tam zarobią, a u nas kupią swoje pierwsze lub kolejne mieszkania.

Obserwowaliśmy już podobne zjawisko, gdy Polacy zaczęli legalnie pracować w Wielkiej Brytanii. Sporo z nich – za zarobioną tam gotówkę lub kredyt zaciągnięty w brytyjskich bankach – kupowało mieszkania i domy na Dolnym Śląsku. W pewnym momencie stanowili liczącą się grupę klientów na naszym rynku. Może się okazać, że pod koniec roku odczujemy pierwsze symptomy boomu w nieruchomościach.

Jednak, na razie kupujący szukają przede wszystkim kawalerek i mieszkań 2-pokojowych. Coraz więcej osób decyduje się na zamianę małego mieszkania na większe. W obu wypadkach ogromne znaczenie ma cena nieruchomości. Im niższa, tym atrakcyjniejsza dla potencjalnych kupców. Sądzę, że ten rok – podobnie jak dwa poprzednie – nie będzie korzystny dla apartamentów. Dlaczego? Wielu Dolnoślązaków chciałoby w nich zamieszkać, ale... na razie nie stać ich na to. Muszą więc zadowolić się tańszymi nieruchomościami, których w ofercie sprzedaży jest coraz więcej.