

## Jaki był 2010 rok w nieruchomościach Dolnego Śląska



mgr Wanda Piotrowska  
licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami  
Biuro Nieruchomości KORAL

To był trudny rok na rynku mieszkań. Chyba najgorszy w porównaniu do wielu poprzednich lat. Zanotowaliśmy o 20 procent mniej transakcji, niż w 2009 roku. Nie dlatego, że brakowało mieszkań wystawionych do sprzedaży, czy chętnych do ich kupna. Nadal spore są podaż i popyt. Dlaczego nie dochodzi do transakcji? Coraz większej ilości osób szukających mieszkania brakuje zdolności kredytowej na otrzymanie kredytu mieszkaniowego. Albo zarabiają zbyt mało, albo mają zbyt duże obciążenia z tytułu innych zobowiązań finansowych (np. kart kredytowych, rat itp.) aby sprostać wymaganiom stawianym obecnie przez banki.

Mimo to, rok 2010 był zdecydowanie lepszy dla kupujących niż sprzedających mieszkania. Mam nadzieję, że 2011 będzie lepszy dla rynku nieruchomości, niż 2010. Liczę na wzrost ilości transakcji kupna-sprzedaży. Sądzę, że ceny mieszkań utrzymają się na dotychczasowym poziomie, gdyż ich wzrost skutecznie będą hamować niezbyt wysokie możliwości finansowe potencjalnych kupców.

Przypuszczam, że w najbliższych latach będziemy świadkami coraz większej różnicy między cenami mieszkań na rynku wtórnym i nowymi sprzedawanymi przez deweloperów. Pierwsze będą zdecydowanie tańsze od drugich. Jednak bez względu na sytuację rynkową, mieszkania były, są i będą najbezpieczniejszą i najlepszą lokatą kapitału.

Z biegiem lat - bez względu na kryzysy - zyskują na wartości. Zwłaszcza niewielkie (1-, 2-pokojowe) w centrach dużych miast.



Małgorzata Sieradzka  
licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami  
Biuro Nieruchomości AGAMAS

Rok 2010 był pierwszym od 2007, w którym nastąpiło drgnięcie w segmencie sprzedaży domów. Dało się zauważyć dużo większe zainteresowanie kupujących, po części szczęśliwie sfinalizowane. Rynek nasycił się nieruchomościami zarówno nowymi jak i z rynku wtórnego.

Klienci poszukujący mieli w czym wybierać. Zmęczeni sprzedawcy byli chętniejsi w podejmowaniu konstruktywnych rozmów. Ceny w stosunku do lat 2008-2009 spadły. Najchętniej kupowane były jak zawsze domy w dobrych lokalizacjach pod miastem oraz tanie nieruchomości w mieście.

Segment domów luksusowych we Wrocławiu musi jeszcze poczekać. Daje się zauważyć zjawisko z lat 2004-2005, kiedy ceny mieszkań zdecydowanie ruszyły w górę, a domów stały. Był to okres bardzo

atrakcyjny dla kupujących.

Aktualnie obserwujemy znaczne ożywienie rynku mieszkań przy jednoczesnym, jeszcze ospałym segmencie domów. Sądzę, że 2011 rok przyniesie znaczny wzrost transakcji i tutaj. Nie spowoduje to wzrostu cen, ale spowoduje wyczyszczenie rynku z „perełek”.



Piotr Adamek  
prezes PROFIT Development

Cena mieszkań w dużym stopniu zależy od ceny działki, na której zostały wybudowane. Im droższa, tym droższy metr kwadratowy lokalu. Jeżeli peryferyjne osiedla Wrocławia będą miały dobre połączenia komunikacyjne z centrum, wówczas tam zaczną powstawać tańsze mieszkania. Na lokale nowe, tanie, w centrum - nawet przy obecnych trudnościach w uzyskaniu kredytu hipotecznego - nie ma co liczyć.



Kazimierz Kirejczyk  
prezes Reas

Z naszych badań wynika, że średnio w każdym kwartale 2010 roku wrocławscy deweloperzy sprzedają 1000 mieszkań. Natomiast w ciągu całego 2010 roku do sprzedaży wprowadzą 5000 mieszkań. Nabywców nie znajdzie więc około 1000 mieszkań. Najlepiej sprzedają się mieszkania tanie, w których metr kwadratowy kosztuje 5000 - 6000 zł. Kupców znajdują także lokale w cenie 7000 - 8000 zł za mkw. Najtrudniej sprzedać mieszkania wykończone, gdyż są o wiele droższe. I nie ma co liczyć, że w najbliższych latach wrocławianie będą mieli pieniądze na drogie mieszkania.