



6.500 zł to średnia cena metra kwadratowego wrocławskiego używanego mieszkania wystawionego na sprzedaż. Za mieszkanie o powierzchni 40 metrów kwadratowych sprzedający żądają więc 260.000 złotych. W pozostałych miejscowościach Dolnego Śląska cena spada o 30-40 procent.

To średnia cena, dlatego należy pamiętać, że:

- im bliżej centrum tym drożej,
- im nowszy budynek tym drożej,
- im lepsza jakość wykończenia tym drożej,
- im niższe koszty utrzymania tym drożej.

## ŚREDNIA CENA DZIAŁEK

**Wrocław**

południe: 600 - 800 zł/m<sup>2</sup>

zachód: 250 - 500 zł/m<sup>2</sup>

północ: 250 - 400 zł/m<sup>2</sup>

**Bielany Wrocławskie**

400 - 500 zł/m<sup>2</sup>

**Sobótka**

300 - 400 zł/m<sup>2</sup>

**Żerniki Wrocławskie**

250 - 300 zł/m<sup>2</sup>

**Mirków**

150 - 200 zł/m<sup>2</sup>

**Kamieniec Wrocławski**

100 - 250 zł/m<sup>2</sup>

**Długoleka**

150 - 250 zł/m<sup>2</sup>

## ŚREDNIA CENA DOMÓW Z DZIAŁKĄ

**Wrocław**

4.000 - 5.000 zł/m<sup>2</sup>

**Dolny Śląsk (bez Wrocławia)**

3.000 - 4.000 zł/m<sup>2</sup>

## ŚREDNIA CENA MIESZKAŃ

**Wrocław**

**Stare Miasto - 7900 zł/m<sup>2</sup>**

**Krzyki - 6800 zł/m<sup>2</sup>**

**Śródmieście - 6600 zł/m<sup>2</sup>**

**Fabryczna - 6300 zł/m<sup>2</sup>**

**Psie Pole - 6100 zł/m<sup>2</sup>**

**średnia cena kawalerek**

**7 700 zł/m<sup>2</sup>**

**Dolny Śląsk (bez Wrocławia)**

**3.500 - 4.000 zł/m<sup>2</sup>**

Jak ocenić

# Kiedy nieruchomość jest tania

Wiele osób kupujących nieruchomości szuka jak najtańszych ofert. Jednak każda nieruchomość jest inna, więc trudno je porównywać. Nawet wartość identycznych działek budowlanych, mieszkań czy domów znajdujących się obok siebie może być diametralnie różna. Diabeł jak zwykle tkwi w szczegółach. Na wartość nieruchomości wpływa wiele elementów, które laikowi trudno ocenić i wycenić.

Brudny korytarz, nieszczelne okna czy sąsiad pijak znacznie obniżają cenę nawet nowego mieszkania w centrum. Wychuchane wnętrza nie będzie miało zbyt wysokiej wartości, gdy znajduje się w rozpadającej się kamienicy. Działka z pięknym widokiem, ale bez dostępu do drogi nie nadaje się do zamieszkania. Podobnie jak dom w prestiżowej okolicy z zapleśniałymi ścianami. Przyczyny wpływające na wzrost oraz obniżkę średniej ceny nieruchomości można wymieniać w nieskończoność. Jak więc sprawdzić czy nieruchomość, którą chcemy kupić jest tania czy droga. Od czego to zależy? Na co zwracać uwagę? Te pytania zadaliśmy naszym ekspertom - licencjonowanym pośrednikom w obrocie nieruchomościami.



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

Nieruchomości w najniższej cenie zazwyczaj są najgorszej jakości. Dotyczy to również działek budowlanych. Jeżeli sprzedający oferuje działkę w cenie znacznie niższej od podobnych w okolicy, to prawdopodobnie ukrywa istotną wadę swojej nieruchomości. Lalkowi, któremu wydaje się, że trafił na super okazję, będzie bardzo trudno znaleźć feler. Dlatego ostrzegam przed „wyjątkowo tanimi” działkami.

Niska cena może wynikać z bliskości ruchliwej, głośnej ulicy, fabryki, wysypiska śmieci czy innych zbyt blisko położonych uciążliwych budynków.

Osoby poszukujące działki najchętniej wybierają lokalizację w miastach, z bardzo dobrym dojazdem. Położenie nie za blisko ciągów

komunikacyjnych, ale i nie za daleko. Działka powinna być wśród ładnych, zadbanej domów lub w ciekawym otoczeniu (park, las) z dala od uciążliwości. Nie bez znaczenia jest uzbrojenie terenu: prąd, woda, kanalizacja, gaz, sieć teleinformatyczna. Bardzo ważny jest właściwy kształt dopasowany do wymarzonego projektu przyszłej willi.

Znalezienie odpowiedniej działki pod budowę domu wymaga czasu, wysiłku, wiedzy i doświadczenia. Dlatego warto skorzystać z pomocy renomowanego pośrednika w obrocie nieruchomościami, posiadającego wieloletnie doświadczenie. Na pewno pomoże dokonać właściwego wyboru, uchroni przed wieloma błędami i wynegocjuje korzystną cenę.

## działka



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

Wpływ na wartość mieszkania ma przede wszystkim lokalizacja, rodzaj, wiek i wysokość budynku, gęstość zabudowy na danym terenie, kondygnacja, układ funkcjonalny mieszkania, powierzchnia, stan techniczny budynku, standard wykończenia mieszkania, sąsiedztwo, możliwość parkowania samochodów w pobliżu oraz dostępność komunikacji miejskiej. To należy sprawdzić przed podjęciem decyzji o kupnie nieruchomości.

Każdy lokal ma plusy i minusy. Wszystko zależy od potrzeb kupującego. Dlatego zanim zaczniemy szukać mieszkania, należy ustalić na czym nam najbardziej zależy wybierając 3-4 najważniejsze cechy z tych, które wymienię. Potem je uszeregować, zaczynając od najistotniejszej.

Warto do tego dodać również cechy negatywne, czyli te, których lokal mieć nie powinien (np. stary budynek, kamienica, bliskość drogi szybkiego ruchu czy torów kolejowych). To znacznie ułatwi poszukiwanie właściwej nieruchomości.

Gdy ją znajdziemy, wówczas sprawdzamy pozostałe cechy. Porównujemy ceny podobnych mieszkań w okolicy i dopiero na tej podstawie możemy się zorientować czy wybrane mieszkanie jest tanie czy drogie.

„Taniość” w nieruchomościach jest pojęciem subiektywnym. Mieszkanie tańsze od innych, ale w gorszym stanie technicznym wcale nie jest tanie. Tanie jest wówczas, gdy spełnia nasze oczekiwania i dodatkowo ma cenę niższą od innych.

## mieszkanie



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

Dla wielu osób najważniejszym i często jedynym kryterium przy poszukiwaniu nieruchomości jest niska cena. Jednak tylko nieliczni kupujący i sprzedający zdają sobie sprawę jak trudno ustalić czy dom sprzedawany jest za okazjnie niską cenę, czy też za wygórowaną.

Sprawdzając czy cena domu jest odpowiednia, przede wszystkim zwracam uwagę na nieruchomości o podobnych cenach w najbliższej okolicy. Nawet domy identycznie wyglądające mogą znacząco różnić się cenowo. W tym momencie nie patrzymy na wygląd domu ale na materiały i surowce użyte do jego wykonania. Jednak dla niektórych ważniejszy jest wygląd domu i cena a nie jakość wykonania. Wiąże się to też z zasobnością portfela kupujących oraz zdolnością kredytową. Wiele osób kupuje domy po raz pierwszy nie korzystając z usług pośrednika w obrocie nieruchomościami i płaci za nie znacznie więcej, niż są warte.

A przecież na wartość nieruchomości wpływa wiele elementów. Głównie lokalizacja, drogi dojazdowe, sąsiedztwo czy plany zagospodarowania przestrzennego dla najbliższej okolicy. Zagospodarowany ogród podnosi cenę. Natomiast spada ona drastycznie, gdy sąsiednie domy lub chociaż jeden z nich jest zdewastowany. Podobnie dzieje się, gdy w pobliżu znajduje się uciążliwe sąsiedztwo. Wysypisko, spalarnia śmieci, głośna produkcja, warsztat samochodowy czy agencja towarzyska.

Sprzedający zawsze stara się sprzedać jak najdrożej. Ma sentyment do własnej nieruchomości. Często nie zdaje sobie sprawy z niedogodności otoczenia w jakim stoi sprzedawany dom, gdyż zdążył się do nich przyzwyczaić. Dlatego bardzo trudno wycenić nieruchomość, gdyż każda jest inna. Jednak dopiero po ustaleniu średniej ceny nieruchomości (biorąc pod uwagę wiele czynników) można określić czy cena ustalona przez sprzedającego jest niska czy wygórowana.

## dom