



**T**o będzie trudny rok dla dolnośląskiego rynku nieruchomości. Nowe przepisy szczegółowo regulujące zasady obsługi klientów przez deweloperów. Kolejne ograniczenia przy udzielaniu kredytów hipotecznych. Zmiany zasad przyznawania preferencyjnego kredytu mieszkaniowego „Rodzina na swoim”. Ciągła niepewność na rynkach finansowych i w gospodarce. Wysokie bezrobocie. Niewielkie zarobki. Nieustający wzrost cen. Mimo to, nadal kupujemy i sprzedajemy mieszkania, domy i grunty.

## Dolny Śląsk 2012

# Nadzieje i obawy

**W** minionych trzech latach spadły ceny nieruchomości, ale głównie używanych. Jednak tak tanio jak przed ostatnim mieszkaniowym bohem na pewno nie będzie.

**W** 2004 roku (8 lat temu) 2-pokojowe (40 metrów kwadratowych) mieszkanie blisko wrocławskiego Rynku, w bloku z wielkiej płyty, można było kupić za 80 tysięcy złotych. Na początku 2006 roku (6 lat temu) w centrum Wrocławia deweloperzy oferowali nowe mieszkania w cenie 3 tysiące złotych za metr kwadratowy. Dzisiaj to ponad 2 razy tyle w przypadku nowych i 3 razy tyle w przypadku używanych mieszkań. Po kilku latach boomu i kryzysu na mieszkaniowym rynku ceny nie wróciły do poprzedniego poziomu. i... nie ma co na to liczyć.

GMK

**Ś**redni czas korekty po boomie jaki polski rynek nieruchomości przeżywał w latach 2003-2008 wynosi 5 - 6 lat. Najbardziej prawdopodobny moment przesilenia to II-III kwartał 2013 roku. Do tego czasu nadal będzie spadała ilość wydawanych pozwoleń na budowę, nowych mieszkań oddawanych do użytku oraz ich cen.

**J**eżeli popyt utrzyma się na obecnym poziomie, to niedługo zabraknie na rynku nowych najbardziej poszukiwanych 2-pokojowych mieszkań. Najprawdopodobniej będzie to pierwszy impuls ożywienia koniunktury w nieruchomościach.

na podstawie danych portalu RynekPierwotny.com

ROK	mieszkania oddane do użytku	pozwolenia na budowę mieszkań
2000	87789	145141
2001	105967	138418
2002	97595	78486
2003	162686	92623
2004	108117	105952
2005	114066	115862
2006	115353	160545
2007	133698	236731
2008	165189	220372
2009	160002	168440
2010	135835	165116
2011	86968	141306

## Zdaniem ekspertów

**2**012 rok będzie wyzwaniem dla całej deweloperskiej branży. Od kwietnia zaczyna obowiązywać nowa ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Nakłada ona sporo nowych obowiązków na deweloperów i dużo zmienia w naszej działalności. Część z nich, jak zawieranie umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego, wygeneruje dodatkowe koszty, które obciążą kupującego i sprzedającego. Pracochłonne i kosztowne będzie także przygotowanie prospektów informacyjnych dla każdej inwestycji. Może podnieść ceny nowo budowanych mieszkań. Jednak trudno już dzisiaj przewidzieć o ile i czy w ogóle do tego dojdzie. Dopiero po wejściu w życie ustawy i praktycznym zastosowaniu jej zapisów, dowiemy się jak bardzo zmieniła realia rynkowe. Na razie, podobnie jak w latach ubiegłych, dokładnie monitorujemy rynek, dostosowujemy naszą ofertę do preferencji i finansowych możliwości kupujących oraz liczymy na elastyczność banków. Tylko nieliczni kupują nieruchomości za gotówkę, więc to głównie sytuacja na rynku kredytów hipotecznych wpływa na wielkość i cenę kupowanych mieszkań. Wysokie wyma-

**2**012 rok zaczynamy z cenami mieszkań używanych na takim samym poziomie jak w 2006 roku. Sądzę, że nieruchomości we Wrocławiu tańsze już nie będą. W najbliższym czasie ceny się ustabilizują, a w drugiej połowie roku zaczną nieznacznie rosnąć. Jednak na tym rynku bardzo wiele zależy od dostępności kredytów hipotecznych, gdyż aż 95 procent naszych klientów z nich korzysta. Im droższy i trudniej dostępny kredyt, tym tańszych i mniejszych mieszkań szukają nabywcy.

**M**am nadzieję, że w tym roku sytuacja w polskiej i europejskiej gospodarce się ustabilizuje, gdyż każde zawirowanie stopuje popyt w nieruchomościach. Ludzie patrzący w niepewną przyszłość

**O**statni rok zaznaczył się spadkiem cen na rynku nieruchomości spowodowanym ograniczonym popytem. Bieżący rok nie zapowiada się inaczej. W dalszym ciągu sprzedający będą musieli dostosowywać ceny swoich ofert do możliwości kupujących lub wycofać się i pomyśleć być może o wynajmie. Odwlekanie decyzji o zakupie nieruchomości wynika często z przekonania, że ceny będą spadać. Zaostrzające się kryteria oceny zdolności kredytowej zmuszają wielu potencjalnych klientów do zweryfikowania planów zakupu. Niebagatelny wpływ na rynek nieruchomości ma też ciągle odmienianie przez wszystkie przypadki słowa „kryzys”. Tworzy to aurę niepewności i wyczekiwania. Moim zdaniem jest to nie mający odzwierciedlenia w rzeczywistości bełkot. O kryzysie na rynku nieruchomości możemy mówić w sytuacji wielu

**Anna Hoffmann**  
kierownik działu sprzedaży AS-BAU S.A.



gania stawiane kredytobiorcom powodują, że stać ich na mniejsze kredyty, niż kilka lat temu. Szukają więc głównie 2-pokojowych mieszkań w cenie 250.000 - 300.000 złotych. I takie też stanowią większość w naszej ofercie. Sądzę, że w tym roku będzie podobnie.

**O**d kilku lat sprzedajemy podobną ilość mieszkań. W 2011 były one jednak mniejsze i tańsze, niż w latach ubiegłych. Podobnie będzie w tym roku. Jednak na decyzje kupujących niewątpliwie wpływa także sytuacja gospodarcza w kraju i poza naszymi granicami. Rozwój gospodarczy, wzrost miejsc pracy i wynagrodzeń zwiększają poczucie bezpieczeństwa i skłaniają do optymistycznego patrzenia w przyszłość. A to sprzyja zakupom nowych mieszkań i rozwojowi całego rynku nieruchomości. W niepewnych czasach - jakie mamy obecnie - konsumenci obawiają się przyszłości, są bardzo ostrożni i długo zwlekają z podjęciem decyzji. Tak więc, przed nami kolejny trudny rok „walki” o klienta i nieustanne dostosowywania oferty do potrzeb rynku.

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



wstrzymują decyzje kupna nieruchomości. Nawet teraz, gdy czas właśnie dla kupujących jest najlepszy. Ceny niskie i jest w czym wybierać.

**D**zisiaj mieszkanie wystawione do sprzedaży czeka przeciętnie pół roku na kupca. To zbyt długo. Przy stabilnej sytuacji gospodarczej średni czas oczekiwania wynosi 3 miesiące. 2011 nie był złym rokiem w naszej działalności, ale ... były lepsze. Najbardziej obawiam się wzrostu kosztów, w tym wzrostu podatków oraz przedłużającego się kryzysu gospodarczego, wzrostu bezrobocia i drożących kredytów hipotecznych. Marzę o stabilizacji.

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



bankructw deweloperów i osób z nimi związanych. Obecną sytuację nazwałabym korektą. Owszem sytuacja jest trudna, ale póki co, bankructw na dużą skalę nie mamy.

**W** roku 2012 osoby czerpiące zyski z rynku nieruchomości (w tym pośrednicy) będą musieli zweryfikować swoje oczekiwania finansowe. Wśród pośredników da się zauważyć ostrą rywalizację, ale już nie na ceny usług pośrednictwa, ale na fachowość i kompleksowość usług. Najlepsi poradzą sobie w każdym czasie.

**Od redakcji**

W poprzednim wydaniu poradnika NdC wypowiedź autorki została zmieniona bez jej wiedzy i zgody. Przepraszamy. Redakcja