

## Trudno zarobić na działce

Aż 10-20 procent spadły ceny działek budowlanych na Dolnym Śląsku w ciągu minionego roku. Zarówno tych pod budownictwo indywidualne jak i pod budownictwo wielorodzinne. Ciągłe sprzedających działki jest kilka razy więcej niż amatorów kupna. Trudne do zdobycia i drogie kredyty hipoteczne oraz duża ostrożność deweloperów w wyborze terenów inwestycyjnych spowodowały, że jeżeli dochodzi do transakcji kupna-sprzedaży działki to w znacznie niższej cenie, niż ofertowa. Idealny czas na kupowanie, ale... ruch niewielki.

Średnia cena działek:

W-w, południe: 600 - 800 zł/m<sup>2</sup>

W-w, zachód: 250 - 500 zł/m<sup>2</sup>

W-w, 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>

Długołęka: 150 - 250 zł/m<sup>2</sup>

## Tanie, małe i nowe

Właśnie takie mieszkania w dwóch wrocławskich dzielnicach - Krzyki i Fabryczna - to ostatnio najczęstsze deweloperskie inwestycje we Wrocławiu. Jeszcze kilka lat temu trudne do zdobycia w nowym budownictwie. Lada chwila będzie ich zatrzęsienie. Z sondaży wynika, że właśnie takie lokale najłatwiej będzie sprzedać jeszcze przez kilka najbliższych lat. Już dzisiaj rekordy popularności wśród kupujących biją dwupokojowe mieszkania o powierzchni do 40 m<sup>2</sup>. Jeżeli planujesz kupno takiego lokum, niedługo będziesz miał w czym wybierać.

## Jedna hipoteka

Zaciągając kredyt hipoteczny płacisz tylko raz za ustanowienie hipoteki na nieruchomości. Nowe przepisy, które już obowiązują, zlikwidowały hipotekę kaucyjną ustanawianą dla bankowych odsetek kredytu. Teraz cały kredyt

obejmuje jedna hipoteka. Dzięki temu płacisz mniej za wpis hipoteki do księgi wieczystej obciążanej nieruchomości. Jednak oszczędności są niewielkie.

## Odwrócona hipoteka

Skorzystać z niej mogą wyłącznie osoby będące na emeryturze, które posiadają na własność dom lub mieszkanie i chcą w nich mieszkać do końca życia. Mogą zrzec się na rzecz banku prawa do posiadanej nieruchomości w zamian za comiesięcznie wypłacane świadczenie finansowe. Jednocześnie nieruchomość pozostanie ich własnością i dopiero po śmierci zostanie przejęta przez bank. Osoba korzystająca z odwróconej hipoteki zachowuje dożywotnie prawo do mieszkania. Wysokość kwot wypłacanych przez bank zależy od wieku i stanu zdrowia właściciela oraz wartości nieruchomości. Przeważnie to kilkaset złotych miesięcznie.

## Jakie mieszkania kupujemy najchętniej

- dwupokojowe o powierzchni 40 – 50 m<sup>2</sup> oraz trzypokojowe o powierzchni 55 – 65 m<sup>2</sup>,
- z wydzielonymi, prostokątnymi pokojami (bez pomieszczeń przechodnich) i niewielkimi przedpokojami,
- oknami wychodzącymi co najmniej na dwie strony świata,
- z widokiem z okien na tereny zielone i dużą odległością od innych budynków,
- wydzieloną, zamkniętą kuchnią,
- dużym balkonem, tarasem lub loggią.

(dane na podstawie raportu RedNet Consultng)

## Nieznaczne spadki

Mieszkania nadal tanieją. Nieznacznie, ale jednak. Jedynie cena mieszkań trzypokojowych zaczyna piąć się w górę. Przyczyna takiej sytuacji to nadwyżka mieszkań na rynku i brak chętnych do ich kupna. Materiały i działki budowlane są obecnie znacznie tańsze niż 3-4 lata temu, więc kupujący oczekują niższych

cen nieruchomości. Te jednak deweloperzy budowali w czasie gdy działki i materiały budowlane były najdroższe, więc nie są skłonni sprzedawać poniżej poniesionych kosztów. Dlatego ceny - chociaż spadają - przestały galopować w dół i zmieniają się nieznacznie.

(dane na podstawie portalu Domiporta.pl oraz Trader.com)

## Boom za 4 lata

Najbliższe kilkanaście miesięcy, a przynajmniej pół roku, nie przyniesie zmian cen mieszkań. Za dwa lata popyt znowu przewyższy podaż, a ceny - po korekcie - zaczną rosnąć, gdyż w 2011 mało mieszkań zostanie oddanych do użytku. Jednak skala podwyżek cen uzależniona będzie od sytuacji gospodarczej. Czekają nas kilkanaście miesięcy niepewności. Jeśli nic dramatycznego w gospodarce się nie wydarzy i koniunktura będzie dobra, to należy się spodziewać niedoboru mieszkań na rynku, a w 2015 kolejnego boomu mieszkaniowego - przepowiada Kazimierz Kirejczyk, prezes firmy doradczej REAS.