



UZDROWISKA
Dolnego Śląska

DUSZNIKI ZDRÓJ
powierzchnia 22,28 km²
ludność 4 866

ŁĄDEK ZDRÓJ
powierzchnia 20,32 km²
ludność 6 066

KUDOWA ZDRÓJ
powierzchnia 33,90 km²
ludność 10 103

POLANICA ZDRÓJ
powierzchnia 17,22 km²
ludność 6 839

ODLEGŁOŚCI OD WROCŁAWIA

DUSZNIKI ZDRÓJ – 99,5 km
ŁĄDEK ZDRÓJ – 93,4 km
POLANICA ZDRÓJ – 94,2 km
KUDOWA ZDRÓJ – 101,0 km

Uzdrowiska bez mieszkań

Jeżeli zamierzasz kupić nowe mieszkanie w dolnośląskim kurorcie, by korzystać z dobrodziejstwa leczniczych wód i zabiegów, to nie masz wielkiego wyboru. Takie lokum znajdziesz tylko w Polanicy Zdroju, a oferta bardzo skromna. Na osoby zamierzające dodatkowo jeździć na nartach czekają także apartamenty pod Czarną Górą. Stąd nablżej do Łądka Zdroju. Natomiast w Dusznikach i Kudowie do sprzedaży trafiają tylko mieszkania z rynku wtórnego.

- Dzisiaj w miejscowościach uzdrowskich Kottliny Kłodzkiej brakuje 2-pokojowych, niedużych apartamentów oraz małych domów jednorodzinnych na drugie mieszkanie dla Polaków mieszkających za granicą - mówi **Jerzy Szymański, licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami**. - Takich lokali szukają także mieszkańcy dużych polskich miast, przyjeżdżający tutaj na wypoczynek.

Nie chcą kupować mieszkań w zrujnowanych kamienicach czy blokach z wielkiej płyty. Stać ich na wygodę i nowoczesność, więc nie ma się co dziwić, że deweloperzy sprzedali już większość mieszkań zarówno w Polanicy jak i pod Czarną Górą, chociaż... nie należą do tanich. Cena metra kwadratowego apartamentu (łącznie z miejscem postojowym dla jednego samochodu i tarasem lub balkonem) wynosi około 6.000 zł w stanie deweloperskim oraz ponad 7.000 zł z wykończeniem „pod klucz”. Mimo to, deweloperzy do inwestycji mieszkaniowych w dolnośląskich uzdrowskich podchodzą bardzo ostrożnie.

- Przed rozpoczęciem inwestycji pod Czarną Górą, dokładnie sprawdzaliśmy potencjał tego miejsca - przekonuje **Anna Hoffmann z wrocławskiej spółki AS-BAU**. - Z danych sondażowych przeprowadzonych m.in. przez portal Onet.pl wynika, że aż 73% Polaków zostaje w Polsce i tu spędza czas wolny. Dodatkowo 7,1 mln Polaków to narciarze i snowboardziści, 4,1 mln to fani sportów zimowych, a 8,8 mln chce nauczyć się jazdy na nartach lub snowboardzie.

To właśnie dla nich powstają apartamenty w pobliżu Łądka Zdroju. Mogą z nich korzystać także miłośnicy leczniczych kuracji, ale do zdroju będą musieli dojeżdżać co najmniej kilkanaście kilometrów. A lokalne władze kłodzkich uzdrowskich stawiają przede wszystkim na turystów. Wspólnymi siłami zachwalają „źródła mineralne i lecznicze, unikalny mikroklimat, infrastrukturę sanatoryjno – hotelową i atrakcje turystyczne”. Z kampanii promocyjnej współfinansowanej przez Unię Europejską wynika, że zdroje wcale nie chcą nowych - nawet zamożnych - mieszkańców. Stawiają na tych, którzy będą zapelniali lokalną bazę noclegową. W wielu wypadkach nie najlepszej jakości, ale... dającą pracę armii tubylców. Do zamieszkania w dolnośląskich uzdrowskich nikt nie zachęca. Nie ma się więc co dziwić, że większość deweloperów omija ten rejon.

- A przecież od dłuższego czasu na rynku nieruchomości dolnośląskich uzdrowskich podaż znacznie różni się z popytem - mówi **Jerzy Szymański**. - W ofercie sprzedaży nie tylko brakuje nowych, małych mieszkań. Dominują średnie obiekty, które są za duże na domy

jednorodzinne i za małe na dochodowe obiekty pensjonatowo-hotelowe. Mimo to, deweloperów i budownictwa mieszkaniowego na tym terenie jak na lekarstwo.

Czy warto inwestować w dolnośląskich uzdrowskich? Jak najbardziej. **Mirostlaw Juszcak, licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami z Biura Nieruchomości ŚWIAT NIERUCHOMOŚCI - BRACIA JUSZCZAK** prognozuje, że w najbliższych latach w górę pójną ceny nieruchomości rekreacyjnych w znanych miejscowościach turystyczno-wypoczynkowych i kurortach. Już dzisiaj dobrą lokatą kapitału stanowią grunty pod pensjonaty i wyciągi. Ceny tych nieruchomości stale rosną.

Martyna Susłowska

OFERTOWE CENY MIESZKAŃ

rynek wtórny



Polanica Zdrój
49 m² - 135.000,00 zł
63 m² - 295.000,00 zł



Duszniki Zdrój
46 m² - 140.000,00 zł
68 m² - 160.000,00 zł



Kudowa Zdrój
42 m² - 130.000,00 zł
65 m² - 175.000,00 zł



Łądek Zdrój
46 m² - 110.000,00 zł
65 m² - 170.000,00 zł

Biorąc pod uwagę ceny transakcyjne, najdroższe nieruchomości są w Polanicy i Kudowie. Znacznie – prawie 30 proc. - mniej płacimy za podobne w Dusznikach i Łądku. Tak duża różnica w cenie wynika z charakteru tych miejscowości. Polanica i Kudowa tworzą całość uzdrowską. Natomiast Duszniki i Łądek są podzielone na część uzdrowską i miejską, przez co ta druga jest mniej atrakcyjna, więc i nieruchomości znacznie tańsze.