

Jaką wartość będzie miało Twoje mieszkanie, gdy w sąsiedztwie powstaną nowoczesne osiedla



mgr Wanda Piotrowska
licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami
Biuro Nieruchomości KORAL

Budowa dużych, nowych osiedli mieszkaniowych blisko centrum miasta będzie miała spory wpływ na cenę pobliskich nieruchomości. Z jednej strony znacznie podniesie prestiż całej okolicy. Z drugiej - obniży ceny mieszkań w pobliskich budynkach.

Dlaczego? Bo są to głównie stare budynki - zrujnowane kamienice wymagające kapitalnego remontu lub wielka płyta z lat sześćdziesiątych wymagająca kosztownej modernizacji. Jeżeli osoby poszukujące mieszkania będą miały do wyboru lokum w nowoczesnym budynku z ładnie zagospodarowaną okolicą lub w domu wybudowanym przed 30-40 laty w podobnej cenie metra kwadratowego,

to wybiorą nowe mieszkanie. Chyba, że to stare będzie znacznie tańsze. I już tak się dzieje.

Nasi klienci doskonale zdają sobie sprawę, że nie warto inwestować w mieszkanie jeżeli budynek jest ruiną. Remont dachu, korytarzy, schodów, instalacji wewnętrznych i elewacji to ogromne koszty obciążające wszystkich współwłaścicieli budynku. Mieszkania w budynkach wybudowanych przed 2000 rokiem sprzedają się coraz gorzej. Dlatego, jeżeli ktoś zamierza sprzedać takie lokum i zauważy, że w okolicy rusza budowa nowoczesnego osiedla, radzę jak najszybciej wystawić je na sprzedaż.



Małgorzata Sieradzka
licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami
Biuro Nieruchomości AGAMAS

We Wrocławiu powstaje coraz więcej osiedli, rynek pierwotny kusi nowymi atrakcyjnymi propozycjami. Atrakcyjność polega na konkurencji cenowej, jakościowej ale również lokalizacyjnej.

Do niedawna ceny mieszkań w centrum, bądź też w miejscach uważanych za dobre lokalizacje, były na bardzo wysokim poziomie. Konkurencja spowodowała znaczne obniżki i tutaj. Mieszkania w bardzo dobrych lokalizacjach można już znaleźć za 6 000 - 6 500 zł/m².

Ceny mieszkań w starszej substancji również były wywindowane.

Powstawanie nowych, bardzo konkurencyjnych mieszkań w ich pobliżu wymusza spadki cen. Ale... w niektórych miejscach możemy zaobserwować nieznaczne wzrosty.

Taka sytuacja ma miejsce w lokalizacjach będących w centrum, lecz dotychczas zaniedbanych. Nowa, zadbana infrastruktura ulic, nowe sklepy, „rozmycie” dotychczasowych mieszkańców, powoduje polepszenie tzw. „good will-u” okolicy. Z taką sytuacją mamy do czynienia w niektórych rejonach Śródmieścia oraz dawnego tzw. Trójkąta czyli w okolicach ulic Traugutta i Kościuszki.



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

Dzisiaj trudno jednoznacznie określić jaki wpływ na cenę okolicznych nieruchomości będzie miało wybudowanie dużych mieszkaniowych osiedli w centrum miasta. Może spowodować obniżenie ceny metra kwadratowego, ale nie musi. Każdy budynek i mieszkanie wyceniane są indywidualnie. Luksusowy apartament w kamienicy - nawet stuletniej - po kapitalnym remoncie, z nową elewacją i nowoczesnym wnętrzem na pewno będzie drogi nawet po wybudowaniu w okolicy sporej ilości nowych mieszkań.

Jednak duża ilość mieszkań na sprzedaż może spowodować spadek średniej ceny metra kwadratowego w całej okolicy. Trzeba się

liczyć z tym, że ceny mieszkań w zrujnowanych budynkach (bez remontu, termomodernizacji itp.) nawet w centrum Wrocławia na pewno z roku na rok będą coraz niższe. Takiej nieruchomości lepiej pozbyć się jak najszybciej. Natomiast mieszkania o średnim standardzie korzystniej jest wynajmować, niż sprzedawać.

Należy się także liczyć z tym, że w najbliższych latach cena nieruchomości będzie rosła wraz z inflacją. Im wyższa inflacja tym wyższa średnia cena metra kwadratowego mieszkania. Zwłaszcza we Wrocławiu, gdzie od lat nieruchomości należą do najdroższych w kraju.