

**O**koło 3 tysiące używanych i prawie 5 tysięcy nowych mieszkań znalazło nowych właścicieli w 2012 roku. To sporo jak na miasto liczące zaledwie 600 tysięcy mieszkańców i dręczący nas od kilku lat kryzys gospodarczy. Ze statystyk wynika, że Wrocław - po Warszawie - to największy lokalny rynek nieruchomości. Niestety, także najdroższy. I nie zmienia tego nieustający spadek cen mieszkań oraz domów. W porównaniu do naszych zarobków, własny wrocławski dach nad głową jest ciągle bardzo kosztowny.

Zdaniem ekspertów

## Kto i co kupował w 2012 roku

**G**łównym motorem sprzedaży mieszkań w 2012 roku był kredyt hipoteczny „Rodzina na swoim” - jak wynika z wypowiedzi naszych ekspertów, które publikujemy na następnych stronach. Dzięki sporej finansowej pomocy skarbu państwa w spłacie preferencyjnego kredytu, wielu młodych ludzi (bo tylko oni mogli z niego skorzystać) zdecydowało się na kupno mieszkania. Małego, ale własnego.

**2**012 to ostatnia szansa na tańszy kredyt. Od 2013 roku ten system przestaje działać. A pomoc była spora. Dopłata do kredytu mogła sięgnąć ponad 50 tysięcy złotych. W 2013 roku ma ruszyć nowy preferencyjny kredyt hipoteczny - „Mieszkanie dla Młodych”, ale nie znamy jeszcze wszystkich szczegółów regulujących zasady działania tego systemu (więcej informacji na ten temat s.26).

**C**oraz większy udział w transakcjach na rynku nieruchomości mają Polacy pracujący za granicą, którzy kupno wrocławskich mieszkań traktują jako bezpieczną lokatę kapitału lub bezpieczną przystań po powrocie do kraju.

**C**o roku rośnie także ilość mieszkań kupowanych przez obcokrajowców - jak wynika z danych Głównego Urzędu Statystycznego. W ciągu 6 minionych lat (od 2006 do 2011) zostali właścicielami 897 wrocławskich mieszkań (2006 - 88, 2007 - 84, 2008 - 109, 2009 - 173, 2010 - 163, 2011 - 280). W tym okresie większym zainteresowaniem cieszyły się jedynie mieszkania w Warszawie, gdzie obcokrajowcy kupili 4.603 lokale oraz w Krakowie - 1.768. Kupują przeważnie coraz większe i droższe apartamenty. Także w miejscowościach nadmorskich - Gdańsku, Gdyni, Szczecinie i Świnoujściu.

**N**asi eksperci, mijający rok 2012, zaliczyli do udanych na rynku nieruchomości. Wszyscy jednak obawiają się zastoju w pierwszej połowie 2013 roku, jeżeli Komisja Nadzoru Finansowego nie złagodzi wysokich wymagań określających zdolność kredytową osób ubiegających się o kredyt hipoteczny, a nowy preferencyjny system dopłat - Mieszkanie dla Młodych - jeszcze nie wejdzie w życie. Czy przetrwają jedynie najsilniejsi?

**GMK**

**W** tym roku z naszych usług najczęściej korzystali młodzi ludzie około trzydziestki. Małżeństwa lub pary. Zdecydowana większość z nich chciała zamieszkać we Wrocławiu, gdyż tutaj znaleźli pracę. Na rynku wtórnym kupowali głównie tanie, 2- lub 3-pokojowe mieszkania jak najbliżej centrum. O powierzchni do 50 metrów kwadratowych i cenie nie przekraczającej 270 tysięcy złotych.

**N**iemal w każdej transakcji kupna mieszkania najważniejszym kryterium była cena. Im niższa, tym nieruchomość

**W** tym roku grona kupujących nowe mieszkania nie zdominowała żadna grupa społeczna. Z bardzo bogatej oferty dostępnej na rynku każdy wybierał to co mu odpowiadało, a przede wszystkim to na co było go stać. Większość kupujących wybierała jak najtańsze mieszkania z jak największą ilością izb. Tu walor lokalizacji wyraźnie stracił na znaczeniu. Takie nieruchomości można znaleźć jedynie na peryferiach miasta lub w okolicznych gminach. Tanie grunty to tańsze mieszkania, niż w centrum. Natomiast zainteresowanie apartamentami - bez względu na kryzys - od lat utrzymuje się na stałym poziomie. Różnica polega na tym, że podczas boomu na rynku nieruchomości apartamenty sprzedawały się już na etapie projektowania lub dziury w ziemi, a teraz najczęściej dopiero po wybudowaniu. Dlatego obecnie na takie inwestycje mogą sobie pozwolić jedynie deweloperzy, którzy finansują budowę z innych środków, niż pieniądze przyszłych mieszkańców.

**Z**auważyłem, że duże mieszkania i domy na peryferiach Wrocławia najczęściej kupowały osoby, które dobiegają końca życia zawodowego, czyli „po sześćdziesiątce”. Wybierają wygodę, spokój, ciszę, bliskość terenów zielonych i jednocześnie miejsca z dobrą drogową komunikacją. Coraz więcej osób przeprowadza się z południa Wrocławia na północ. Sprzyja temu uruchomiona w tym roku autostradowa ob-

stawała się atrakcyjniejsza dla kupującego. Najwięcej kupujących korzystało z preferencyjnego kredytu hipotecznego „Rodzina na swoim”. Najczęściej decydowali się na mieszkania, które nie wymagały remontu i nadawały się do natychmiastowego zamieszkania.

**N**iemal wszyscy negocjowali cenę ze sprzedającymi i oczekiwali wysokich rabatów. Bardzo często sprzedający ustępowali zdając sobie sprawę, że dzisiaj trudno znaleźć kupca na każdą nieruchomość.

wodnica Wrocławia, znacznie poprawiająca komunikacyjny komfort w północno-zachodniej części miasta. W dodatku, to ostatni moment, aby skorzystać z tańszej oferty mieszkaniowej dzięki znacznie niższym cenom gruntów na północy, niż na południu Wrocławia.

**W** centrum największe powodzenie miały nieduże mieszkania. Wykończone pod klucz kupowali dobrze zarabiający single pracujący we Wrocławiu lub za granicą, coraz częściej również powracający z zagranicy. Jedni jako lokatę kapitału, a inni jako własne mieszkanie do którego wprowadzą się od razu lub dopiero za parę lat. Natomiast nieduże mieszkania przy głównych ulicach kupowały przeważnie osoby, które zamierzały prowadzić w nich działalność gospodarczą. O wiele łatwiej zdobyć na nie kredyt hipoteczny, niż na typowy lokal usługowy i jest on znacznie tańszy. Łatwo takie mieszkanie sprzedać lub wynająć. Dodatkowo jest tańsze, niż lokal usługowy.

**W** tym roku wśród kupujących mało było młodych ludzi, którzy dopiero co skończyli studia (w tym młodych małżeństw) w wieku około 25 lat. Przeważnie dlatego, że mają zbyt niskie zarobki lub w ogóle nie mają pracy, aby zaciągnąć kredyt hipoteczny.

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



**Mirosław Półtorak**  
przedstawiciel wrocławskiego oddziału  
Polskiego Związku Firm Deweloperskich



**Zbigniew Sieradzki**  
licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami  
Biuro Nieruchomości AGAMAS



**R**ynek nieruchomości w okresie spowolnienia. Takie zdanie może określić to co się działo w 2012 roku. Na podstawie analizy umów można śmiało stwierdzić, że przeważa rynek kupującego. Zdecydowanie chętniej właściciele nieruchomości współpracowali z pośrednikami, niż w latach wcześniejszych.

**W** strukturze sprzedaży naszego biura coraz częściej i skuteczniej pośredniczymy w sprzedaży mieszkań, ale również domów z rynku pierwotnego. Na rynku wtórnym liderują mieszkania małe tj. 1- i 2-pokojowe. Są to mieszkania najtańsze, a co za tym idzie takie, na które łatwiej uzyskać kredyt. Takie lokale kupują osoby startujące w samodzielne życie w nowych warunkach (studenci, powracający z zagranicy, rozpoczynający pracę w nowym mieście) ale również klienci

poszukujący BEZPIECZNEJ przystani dla wolnych środków finansowych w trudniejszych czasach. Mieszkanie jest nie tylko pewną lokatą, ale też może generować przychody w postaci czynszu najmu. Te grupy klientów szukają mieszkań dobrze zlokalizowanych tzn. dobrze skomunikowanych i nie za nadto oddalonych od centrum, które jednocześnie są w dobrej cenie.

**I**nną, w dzisiejszych czasach mniej liczną grupę stanowią rodziny chcące polepszyć warunki życia. Ta grupa często warunkuje transakcję uzyskaniem środków ze sprzedaży swojego mieszkania. Lokalizacyjnie preferują oni nowsze osiedla w dzielnicach poza centrum. Rynek sprzedaży domów niestety notuje kolejny, trudny rok. Klienci szukają domów w cenie sprzedanych mieszkań i często znajdują.

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



**W** tym roku najczęściej naszymi klientami byli młodzi ludzie w wieku 25 - 35 lat. Samotni, pary i małżeństwa. Kupowali głównie tanie, nieduże nowe mieszkania. Większość korzystała z kredytu „Rodzina na swoim” (w tym systemie budżet państwa pokrywa część odsetek od kredytu hipotecznego). To oni, kupując nieruchomość na rynku pierwotnym, mogli wybrać znacznie droższe mieszkanie, niż na rynku wtórnym. Według przeliczników ustalonych w preferencyjnym kredycie różnica w cenie metra kwadratowego (między mieszkaniem nowym a używanym) sięga prawie tysiąca złotych.

**K**upujący wybierali przeważnie mieszkania 2 - 3 pokojowe o powierzchni do 65 m<sup>2</sup>. Tylko nieliczni decydowali się na szeregówki o powierzchni do 200 m<sup>2</sup>. Warunki cenowe określone przez kredyt „Rodzina na swoim” spełniały - oferowane przez nas - nowe mieszkania na Psim Polu,

Stabłowicach i Maścicach. Znacznie mniej osób wybierało mieszkania z rynku wtórnego. W tym wypadku największym zainteresowaniem cieszyły się nieruchomości w centrum Wrocławia i na Krzykach. Przeciętna wielkość pojedynczych transakcji to 250.000 - 400.000 zł.

**T**o dobry rok dla naszego biura, ale tylko dzięki transakcjom na rynku pierwotnym i programowi „Rodzina na swoim”. Bardzo rzadko dochodziło do kupna dużych mieszkań (powyżej 3 pokoi) oraz jednorodzinnych domów wolno stojących. Również bardzo mało firm kupowało lokale na cele komercyjne. Przeważnie decydowały się na wynajem. Około 30 procent klientów korzystało z kredytu komercyjnego. Wśród nich sporo 40 - 50-latków kupujących w podwrocławskich miejscowościach działki pod zabudowę jednorodziną.

