

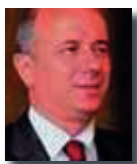
Kiedyś moja babcia w wielkiej tajemnicy produkowała tutaj opakowania amunicji, gdy pracowała w zakładach kolejowych. Z okien widziała wrocławskie nabrzeże Odry i ulicę Trzebnicką. Dzisiaj w tym miejscu powstaje wielkie osiedle z biurkami, galeriami handlowymi i kilku tysiącami mieszkań w nowoczesnych budynkach. Po drugiej stronie wrocławskiego centrum, gdzie jeszcze niedawno parkowały wielkie śmieciarki Miejskiego Przedsiębiorstwa Oczyszczania, szpecąc ulicę gen. Romualda Traugutta i nabrzeże Oławy, rośnie kolejne wielkie nowoczesne osiedle mieszkaniowe. Natomiast w samym centrum miasta, na zrujnowanych i opuszczonych resztkach po komunistycznym przemyśle oraz pustych placach budowanych jest coraz więcej pojedynczych apartamentowców.

Dzięki nim wrocławskie centrum staje się ładniejsze, atrakcyjniejsze i funkcjonalniejsze, ale... czy będą to jedynie oazy luksusu odgródzone od istniejącej już zabudowy - zrujnowanych, starych kamienic pamiętających czasy sprzed II wojny światowej i siemiężnych bloków z wielkiej płyty z lat sześćdziesiątych? Czy mieszkańcy tej gorszej i brzydszej części centrum miasta będą jedynie „lizać luksus przez szybę” patrząc zza wysokich plotów na zadbane tereny zielone, równe chodniki, place zabaw, deptaki, wodne przystanie itd. A może wrocławska gmina ma pomysł na integrację starej zabudowy z nową? Deweloperzy stawiający nowe osiedla liczą na współpracę. Czy się nie przeliczą?

GMK

Nowe mieszkania w centrum

Zdaniem lokalnej władzy



Adam Grehl,
wiceprezydent Wrocławia
ds. architektury i rozwoju

Uczestniczy w spotkaniach, rozmowach i imprezach dotyczących miejskiego budownictwa mieszkaniowego. Jest nawet obecny przy wmurowaniach kamieni węgielnych pod nowe osiedla. W swoich wypowiedziach zachęca deweloperów do budowania przekonując, że będzie przybywać mieszkańców stolicy Dolnego Śląska, a wraz z nimi wzrośnie popyt na nowe mieszkania.

- Bez wzrostu ilości mieszkań Wrocław nie będzie się rozwijał - zapewnia za każdym razem i... szybko dodaje - gmina nie ma jednak wpływu na rodzaj i cenę mieszkań, gdyż są to przedsięwzięcia komercyjne działające na zasadach rynkowych zależnych od podaży i popytu. Rola gminy kończy się na progu prywatnej działki. Najbardziej cieszy mnie, gdy wrocławskie firmy inwestują w rozwój naszego miasta. Mam nadzieję, że zadbają o przestrzeń publiczną. Dzisiaj dla wrocławian otoczenie jest bardzo ważne. Zależy nam, aby nowe osiedla były miejscami wyjątkowymi. ■

Zdaniem deweloperów



Edward Laufer
Prezes Zarządu Vantage Development SA we Wrocławiu
Członek Rady
Polskiego Związku Firm Deweloperskich w Warszawie

- Trudno sobie wyobrazić rozwój inwestycji deweloperskich bez współpracy i wzajemnej koordynacji działań z lokalnymi władzami. Tworząc plany rozwoju miasta wskazują jakie inwestycje mogą być realizowane na danym terenie i jakiej infrastruktury może spodziewać się inwestor.

Prowadzenie inwestycji, w szczególności w skali dużych projektów - jak np. Promenady Wrocławskie - wymaga wsparcia ze strony władz miasta w zakresie budowy dróg i sieci wodno-kanalizacyjnych. Taka infrastruktura służy nie tylko mieszkańcom nowego osiedla ale także stanowi istotne połączenie komunikacyjne dla Wrocławia. Koszt realizacji zazwyczaj jest zbyt wysoki, aby w całości mógł ją sfinansować jedynie deweloper.

Wsparcie gminy to także sprawne wydawanie decyzji administracyjnych. Każdy inwestor wie jak drogi jest czas oczekiwania na warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzję środowiskową czy decyzję o pozwoleniu na budowę. ■

dok. s. 14-15

Zdaniem deweloperów

dok. ze s. 13

Zwłaszcza gdy korzysta z kredytu bankowego wspierającego inwestycję. Ważne są także parametry jakie ustala gmina w swoich decyzjach. Mogą zatrzymać inwestycję na wiele lat.

Władze Wrocławia starają się wskazywać inwestorom oczekiwane kierunki inwestycji mieszkaniowych czy biurowych, jednak później nie przekłada się to na zbyt wiele zachęt. Obecnie gmina współfinansuje inwestycje w infrastrukturę drogową. Jednak przy realizacji dużych projektów potrzebujemy indywidualnych rozwiązań i elastyczności władz miasta.

Nowe mieszkania w centrum

Poszukiwanie innowacyjnych rozwiązań jest niezbędne w szczególności w przypadku inwestycji takich jak Promenady Wrocławskie, gdzie zamieszka kilka tysięcy osób. Staramy się wypracować z władzami miasta rozwiązania zarządzania przestrzeniami publicznymi realizowanymi w ramach projektu. Na jakość życia w tej okolicy ogromne znaczenie będą miały tereny zielone, parki, place zabaw oraz urządzenia infrastruktury miejskiej. Ich utrzymanie to spory koszt dla przyszłych mieszkańców, więc niezbędne będzie pomoc gminy.

Liczymy na stały dialog i współpracę między władzami a deweloperami. Wzajemne rozumienie ograniczeń i problemów stanowi podstawę do szybszego rozwoju realizowanych przez nas inwestycji. Przyczynia się do tego stała współpraca między zrzeszonymi w PZFD deweloperami a władzami miasta. W mojej ocenie współpraca układa się dużo lepiej niż w innych miastach. Jednak przed nami sporo problemów. Ich wspólne rozwiązywanie pozwoli na szybszy rozwój budownictwa mieszkaniowego jak i inwestycji biurowych. ■

Tam gdzie niedawno był
ugór lub stały poprzemysłowe ruiny, rosną
nowoczesne osiedla
mieszkaniowe.

W ciągu najbliższych lat
w centrum Wrocławia
powstanie kilkanaście tysięcy nowych mieszkań.
Od drogich apartamentów po tańszy standard.
A co z mieszkaniami,
które stoją tam od lat?
Ich wartość spadnie czy
wzrośnie?

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,



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.



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

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.

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, zadbane 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.

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.