

OSIEDLE EUROPEJSKIEJ STOLICY KULTURY



Czy warto

RYNEK WTÓRNY

Projekt jest szczytny i ciekawy, ale nie wiadomo jak się skończy. Inwestycja ma być proekologiczna i nowoczesna, a więc droższa od standardowych budów. Nie wiadomo, czy znajdą się kupcy na takie nieruchomości czy inwestycja zakończy się sukcesem. Czy projekt nie rozminie się z rzeczywistością i potrzebami rynku. Już dzisiaj maleje średnia powierzchnia mieszkań kupowanych we Wrocławiu ze względu na malejącą zdolność kredytową kupujących. Przypuszczam, że metr kwadratowy w Nowych Żernikach będzie o kilka - kilkanaście procent (zależnie od standardu nieruchomości) droższy niż na innych osiedlach deweloperskich czy na rynku wtórnym.

10 lat temu tylko nieliczni kupowali mieszkania na rynku pierwotnym. Teraz zdecydowana większość - prawie 80 procent klientów.

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



Na rynku wtórnym kupują głównie ci, którzy chcą szybko zamieszkać lub zależy im na lokalizacji, w której nie ma nowych inwestycji mieszkaniowych. I nie sądzę, aby wybudowanie osiedla WUWA2 cokolwiek zmieniło. Przypuszczam, że będą tam - jak na wrocławskie warunki finansowe - bardzo drogie mieszkania i domy jednorodzinne. Dlatego nie widzę zagrożenia dla rynku wtórnego w tej okolicy i pozostałej części miasta.

Jednocześnie wątpię, aby inwestycja wpłynęła na obniżenie cen istniejących już nieruchomości. W zachodniej części Wrocławia - gdzie powstaje WUWA2 - na pewno nastąpi rozwarstwienie cenowe nieruchomości na trzy odrębnie funkcjonujące rynki: WUWA2, nowe inwestycje deweloperskie na tym obszarze oraz mieszkania używane wystawione na sprzedaż. Każdy będzie się rządził swoimi prawami i oferował inne ceny metra kwadratowego.

Wrocław nie cierpi na brak mieszkań, a na ich nadmiar. Na rynku pierwotnym i wtórnym. Jest mnóstwo ofert na różnym poziomie cenowym. Jeżeli mieszkania w WUWA 2 znajdą nabywców, będzie to oznaczało, że wrocławianie mają duże możliwości finansowe, większe, niż dzisiaj szacujemy. Już po kilku latach będą je sprzedawali na rynku wtórnym, co z pewnością podniesie średnią cenę mieszkań używanych. Nie ma więc co liczyć na spadek cen w tym rejonie. We Wrocławiu powstawały już duże nowe osiedla mieszkaniowe (np. Muchobór, Maślice) i nie odbiło się to na cenach mieszkań z rynku wtórnego.

Dzisiaj ponad 30 procent rynku wtórnego to mieszkania budowane według nowych standardów i technologii, nie mające nic wspólnego z wielką płytą. Każde nowowbudowane osiedle, po 3-5 latach staje się rynkiem wtórnym.

WUWA2 czyli Nowe Żerniki

Na 40-hektarowym terenie w zachodniej części Wrocławia powstaje modelowe osiedle mieszkaniowe - Nowe Żerniki. W pobliżu Stadionu Miejskiego, na południe od ulicy Kosmonautów w budynkach wielorodzinnych i domach jednorodzinnych (szeregowych i wolnostojących) zamieszka kilkanaście tysięcy osób. Inwestycja - nazywana także WUWA2 - ma być nowoczesna, ekologiczna i wygodna. Kilku deweloperów kupiło już działki pod budowę.

Nowe Żerniki to przedsięwzięcie zorganizowane wspólnie przez miasto Wrocław, Dolnośląską Okręgową Izbę Architektów RP, przy współpracy wrocławskiego oddziału SARP. Obok domów mieszkalnych powstanie szkoła, przedszkole, dom seniora i dom kultury. Ten ostatni w przebudowanym schronie. Główne osie osiedla zaprojektowane zostały jako zielone aleje z wkomponowanymi punktami handlowymi i usługowymi. Wśród dużej ilości zieleni przewidziano także obiekty rekreacyjne - boiska, korty i place zabaw.

Po zakończeniu budowy, osiedle będzie kompleksem wyposażonym w infrastrukturę niezbędną do wygodnego i bezpiecznego życia mieszkańców - począwszy od instalacji, przez sieć dróg i chodników, aranżację zieleni po kompletne wyposażenie przestrzeni publicznych. Zakończenie budowy pierwszego etapu osiedla o powierzchni około 10 hektarów to 2015 rok.

Jak taka inwestycja wpłynie na wrocławski rynek nieruchomości? Mieszkania podrożeją, czy potanieją? A może nic się nie zmieni?

RYNEK PIERWOTNY

WUWA 2 to ambitny projekt, który - jeżeli będzie zrealizowany zgodnie z założeniami i zakresem w 100% - będzie elementem promującym miasto. Na pewno wpłynie na wrocławski rynek mieszkań. Nie wiadomo jednak jak będzie postępowała budowa tego osiedla i w jakim tempie będzie przybywało mieszkań. Nowe Żerniki na razie są wielką niewiadomą.

Przypuszczam, że budowa całego osiedla będzie rozciągnięta w czasie, więc w ciągu roku na Nowych Żernikach do sprzedaży może trafić kilkaset mieszkań. To niewiele, gdyż rocznie we Wrocławiu nabywców znajduje 4 - 5 tysięcy nowych mieszkań deweloperskich. Dlatego nie wpłynie to znacząco na lokalny rynek nieruchomości. Dla deweloperów to przedsięwzięcie też ma charakter komercyjny i rynek go zweryfikuje.

W założeniu mają tam powstać budynki wykorzystujące rozwiązania ekologiczne, co podnosi cenę metra kwadratowego, gdyż ekologia sporo kosztuje. Natomiast dzisiaj dla zdecydowanej większości kupujących największe znaczenie ma cena lokalu. Im niższa, tym bardziej atrakcyjna. Pozostaje mieć nadzieję, że wrocławianie - z czasem - będzie stać na ponad standardowe rozwiązania. Chcemy mieszkać w ekologicznych domach, ale - jak pokazuje rynek - jeszcze nas na to nie stać, gdyż nadal jesteśmy biednym społeczeństwem.

Pomimo dużej promocji miasta, to tylko jedna lokalizacja, a ludzie chcą mieszkać w różnych częściach Wrocławia. Deweloperzy nadal więc będą budować także w innych częściach miasta. Po prostu podaż musi dostosować się do popytu. Deweloperzy budujący na Nowych Żernikach będą ze sobą konkurować w walce o klienta. A rynek ciągle nie jest zbyt stabilny. Popyt w tym roku znacznie wzrósł, ale daleko do długofalowego optymizmu. Wewnętrzna i zewnętrzna sytuacja Polski nie jest do końca stabilna, a to nie sprzyja rozwojowi rynku nieruchomości.

Wrocław stara się być dobrym miejscem do życia, pracy i mieszkania dla młodych ludzi. I to oni stanowią większość nabywców nowych mieszkań. To z myślą o nich powstaje WUWA 2. Czy zechcą tylko tam kupować mieszkania? Jest przecież wiele lokalizacji wokół Nowych Żernik, gdzie deweloperzy budują i będą sprzedawać taniej niż na osiedlu ekologicznym. Dzisiaj cena czyni cuda. Taka sytuacja niestety nie sprzyja ambitnym projektom na wielką skalę.

WUWA2 to przedsięwzięcie budujące wizerunek miasta i na pewno znajdzie się sporo chętnych do zamieszkania w nowym osiedlu, ale nie spodziewam się tłumów. Sądzę, że będzie trudno w krótkim czasie sprzedać kilka tysięcy mieszkań w jednej lokalizacji. Pomysł jest fantastyczny, ale w dzisiejszych czasach trzeba go będzie rozłożyć na min 10 lat.

Mirosław Pótorak
Sekretarz Rady Polskiego Związku Firm Deweloperskich



kupić tutaj mieszkanie?