

# ANALIZA RYNKU NIRUCHOMOŚCI MIASTA WROCŁAW



## 1. INFORMACJE OGÓLNE

Wrocław to miasto na prawach powiatu w południowo-zachodniej Polsce, siedziba władz województwa dolnośląskiego i powiatu wrocławskiego. Położone w Europie Środkowej na Nizinie Śląskiej, w Pradolinie Wrocławskiej, nad rzeką Odrą i czterema jej dopływami. Jest historyczną stolicą Śląska oraz Dolnego Śląska. We Wrocławiu krzyżowały się dwie główne drogi handlowe – Via Regia i Szlak bursztynowy. Miasto należało do Ligi Hanzeatyckiej. Jest głównym miastem aglomeracji wrocławskiej. Czwarte pod względem liczby ludności miasto w Polsce – 591 101 mieszkańców oficjalnie zameldowanych na pobyt stały, piąte pod względem powierzchni – 293 km<sup>2</sup>. Wrocław jest również jednym z najstarszych miast Polski pod względem lokacji na prawach miejskich. Dawna stolica księstwa wrocławskiego, siedziba władz pruskiej prowincji Śląsk i rejencji wrocławskiej. Od 28 czerwca 1946 stolica województwa wrocławskiego. Od 1 stycznia 1999 stolica województwa dolnośląskiego. Od roku 1000, na mocy dekretu papieża Sylwestra II, Wrocław stał się stolicą nowo powołanej diecezji wrocławskiej (jednej z czterech w Polsce), od 1929 archidiecezji wrocławskiej, a od 1992 metropolii wrocławskiej. Jest siedzibą wrocławskiej diecezji Kościoła Ewangelicko-Augsburskiego w RP (1947) oraz prawosławnej diecezji wrocławsko-szczecińskiej (1951). Wrocław

był gospodarzem Mistrzostw Europy w Koszykówce Mężczyzn 1963 i 2009, Mistrzostw Europy w Piłce Siatkowej Kobiet 2009, UEFA Euro 2012 oraz będzie gospodarzem Mistrzostw Świata w Piłce Siatkowej Mężczyzn 2014, Mistrzostw Europy w Piłce Ręcznej Mężczyzn 2016, World Games 2017, a także stanie się Europejską Stolicą Kultury 2016.

**Powierzchnia miasta:**

powierzchnia ogółem: 293 km<sup>2</sup>

użytki rolne: 129 km<sup>2</sup>

lasy i zadrzewienia: 16,7 km<sup>2</sup>

wody: 10,0 km<sup>2</sup>

tereny zabudowane: 114 km<sup>2</sup>

zabudowa mieszkalna: 29 km<sup>2</sup>

zabudowa przemysłowa: 16 km<sup>2</sup>

tereny rekreacyjne: 17km<sup>2</sup>

**2. ZALUDNIENIE**

Ludność faktyczna zamieszkała we Wrocławiu wynosiła 633 tys. według danych sporządzonych na koniec 2010 r. Na podstawie analizy danych z 2011 r. można stwierdzić, iż maleje liczba mieszkańców Wrocławia, o ponad 9 tysięcy osób spadła liczba w ciągu ostatniej dekady. Obecnie w stolicy Dolnego Śląska mieszka dokładnie 631 235 osób.

Główny Urząd Statystyczny opublikował informacje z Narodowego Spisu Powszechnego przeprowadzonego w 2011 roku. Wynika z nich, że obecnie we Wrocławiu mieszka 631 235 osób. Co ważne, w stolicy Dolnego Śląska, jest o 42 tysiące więcej kobiet niż mężczyzn. Kobiety dominują na każdym osiedlu - dla przykładu na Krzykach jest ich o 12 tysięcy więcej niż panów.

Opublikowane dane pokazują, że w ostatniej dekadzie ubyło we Wrocławiu 9132 mieszkańców. Wrocławianie uciekają przede wszystkim ze Śródmieścia i Starego Miasta, gdzie liczba mieszkańców spadła odpowiednio o 14 i 8 tysięcy.

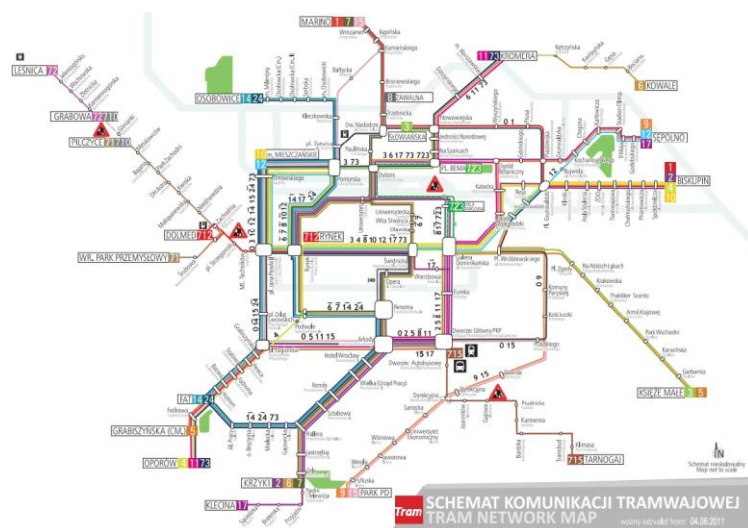
Obecnie najwięcej mieszkańców mają dawne dzielnice Fabryczna 198057, Krzyki - 169065 i Śródmieście - 117492. Najmniej wrocławian mieszka na Starym Mieście (52134) oraz Psim Polu (94487).

Od początku 2011 roku mieszkańcy Wrocławia zawarli 342 związki małżeńskie, urodziło się 1471 dzieci, zmarły 1782 osoby. Przyrost naturalny kształtował się na poziomie minus 311. Dodatni przyrost naturalny odnotowano w dwóch dzielnicach – na Psim Polu (44) i w Fabrycznej (9).

### 3. ZATRUDNIENIE

Rejestr Powiatowego Urzędu Pracy we Wrocławiu według stanu na koniec czerwca 2011 r. obejmował 16,8 tys. osób bezrobotnych (w tym 9,0 tys. kobiet). Prawo do zasiłku przysługiwało co piątemu bezrobotnemu. Stopa bezrobocia rejestrowanego w końcu czerwca 2011 r. wynosiła 5,1%, wobec 5,7% w marcu 2011 r. i 5,5% w czerwcu 2010 r. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w I półroczu 2011 r. wyniosło 3581,43 zł i było o 5,1% wyższe od notowanego przed rokiem. Przeciętna płaca we Wrocławiu była wyższa o 2,2% od przeciętnej płacy w województwie. Największe stawki zanotowano w sekcji informacja i komunikacja (36,17 zł za godzinę).

### 4. MAPA KOMUNIKACJI



**PRZYKŁADOWE CIEKAWE MIEJSCA**



**HALA STULECIA**



**MUZEUM ARCHITERKTURY WE WROCŁAWIU**



**RATUSZ**



**PAŁAC KRÓLEWSKI**

## **5. BUDOWNICTWO**

Jeżeli chodzi o budownictwo dane za pierwsze półrocze 2011 roku wskazują, iż w tym okresie we Wrocławiu przekazano do użytkowania 1676 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 110,1 tys. m<sup>2</sup>. W porównaniu do analogicznego okresu 2010 r. było to o 31,7% mniej. Od początku 2011 r. wydano pozwolenia na budowę 3820 lokali mieszkalnych. W przeważającej liczbie były to mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem (3473), następnie mieszkania indywidualne (240), spółdzielcze (103) oraz komunalne (4).

## **6. RYNEK MIESZKANIOWY NA RYNKU PIERWOTNYM ORAZ WTÓRNYM**

Wrocław jest trzecim pod względem liczby mieszkań deweloperskich w ofercie rynkiem mieszkaniowym w Polsce. Na rynku dominującą rolę odgrywa kilku lokalnych deweloperów, jednak warto zauważyć, że spośród wszystkich podmiotów działających na wrocławskim rynku mieszkaniowym aż 33 firmy spośród nich dysponowało we wrześniu 2012 roku co najmniej 100 mieszkań w ofercie na rynku pierwotnym. Według danych GUS w 2011 roku we Wrocławiu oddano do użytkowania 3,7 tys. jednostek mieszkalnych, czyli o 20% mniej niż w poprzednim roku. Do końca sierpnia 2012 roku we Wrocławiu oddano do użytku 4018 mieszkań, o 80% więcej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. Wysoce prawdopodobne jest zatem w 2012 roku oddanie do użytku rekordowej liczby mieszkań, choć zapewne wynik roku 2009 pozostanie nadal rekordowy. Z kolei pod względem liczby mieszkań rozpoczętych rok 2011 był dla rynku wrocławskiego rekordowy. W całym roku rozpoczęto budowę blisko 7,4 tys. jednostek, o 56% więcej niż w roku 2010; z tej liczby 5,7 tys. w budownictwie na sprzedaż lub wynajem. W okresie styczeń-sierpień 2012 roku rozpoczęto budowę 2,8 mieszkań, o 28% mniej niż w analogicznym okresie 2011 roku. W 2011 roku we Wrocławiu wydano pozwolenia dla inwestycji obejmujących łącznie blisko 8,1 tys. mieszkań, o 689 więcej od liczby lokali, których budowę rozpoczęto w tym czasie. Liczba mieszkań na pozwoleniach była, w porównaniu z rokiem 2010, aż o 50% wyższa. W okresie styczeń-sierpień 2012 r. uzyskano pozwolenia na budowę 3985 mieszkań i było to o 23% mniej niż w analogicznym okresie 2011 roku. W bieżącym roku trudno wskazać przesłanki do wyraźnego zwiększenia liczby mieszkań na pozwoleniach w dalszej części roku, stąd można przypuszczać, że w skali roku inwestorzy uzyskają pozwolenia na liczbę mieszkań nie większą niż w 2011 roku.

W 2012 roku deweloperzy planują oddanie do użytku blisko 6,8 tys. mieszkań, natomiast ich plany na 2013 rok obejmują obecnie 5,7 tys. jednostek. Wśród mieszkań oddanych lub planowanych do ukończenia w 2012 roku mieszkania sprzedane stanowią 58%, natomiast 40% te, które pozostają w ofercie rynkowej. Wyniki sprzedaży mieszkań planowanych do oddania w 2013 roku są wyraźnie niższe. Nabywców znalazło dopiero 25% spośród tych lokali, a 74% mieszkań wciąż czeka na nabywców. W III kwartale 2012 roku we Wrocławiu sprzedano 1,4 tys. mieszkań,

zaś wprowadzono do sprzedaży jedynie o kilkadziesiąt lokali więcej. Dla porównania, w II kwartale na tym rynku sprzedano niemal identyczną liczbę jednostek, zaś wprowadzono ponad 1,8 tys. mieszkań w nowych inwestycjach. II kw. 2012 roku przyniósł zatem rekordowy wzrost liczby wprowadzonych mieszkań. W rezultacie oferta na koniec II kwartału wzrosła do poziomu 9,5 tys. lokali a na koniec III kwartału zmalała tylko nieznacznie. Przy obecnym poziomie transakcji oznacza to, że na rynku znajduje się liczba lokali odpowiadająca ośmiu kwartałom sprzedaży. Kwartalna sprzedaż w 2012 roku nieco wzrosła w porównaniu do rezultatów osiągniętych w 2011, jednak przy stale rosnącej liczbie projektów w ofercie znacząco spada sprzedaż w przeliczeniu na jedną inwestycję.

Średnia cena mieszkań w ofercie na rynku wrocławskim maleje od IV kwartału 2010 roku i wyniosła na koniec września 6 192 PLN/m<sup>2</sup>. Przeciętna cena lokali mieszkalnych wprowadzonych na rynek w III kwartale 2012 roku była także niższa niż w poprzednim kwartale i wyniosła 5 832 PLN/m<sup>2</sup>. Wśród jednostek wprowadzonych do sprzedaży w tym okresie dominowały mieszkania o podstawowym standardzie w cenie 5 600 PLN/m<sup>2</sup>. Rok 2013 przyniesie najprawdopodobniej spadek sprzedaży w stosunku do roku 2012, przy jednoczesnym utrzymaniu łagodnego trendu spadkowego cen lub dodatkowych promocji. W ostatnich miesiącach 2012 roku można spodziewać się pewnego wzrostu liczby transakcji, związanego z zakończeniem programu „Rodzina na swoim”.

Na podstawie corocznych badań ankietowych popytu mieszkaniowego w 3 największych miastach Polski – Warszawie, Krakowie i Wrocławiu - realizowanych przez Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości można stwierdzić, że wyniki badań w kilku ostatnich latach we wszystkich miastach w znacznej części pokrywają się ze sobą, co pokazuje, że sytuacja rynkowa nie zmienia się drastycznie z roku na rok, a preferencje nabywców mieszkań są stosunkowo stabilne.

Na podstawie podsumowania IV kwartału 2012 roku na wrocławskim rynku mieszkań deweloperskich można stwierdzić, iż Wrocławski pierwotny rynek mieszkaniowy jest trzecim co do wielkości rynkiem mieszkaniowym w kraju. Liczba oferowanych mieszkań w budynkach wielorodzinnych zlokalizowanych w granicach administracyjnych miasta wynosiła na koniec ubiegłego roku prawie 8,3 tys. Pod tym względem w skali całego kraju Wrocław wyprzedzają jedynie Warszawa oraz Kraków. W porównaniu ze stanem z końca III kw. 2012 r. podaż mieszkań deweloperskich w stolicy Dolnego Śląska zmniejszyła się o 4%. Był to już drugi z rzędu kwartalny spadek podaży po wcześniejszej serii jedenastu następujących po sobie wzrostach. Zgodnie z wcześniejszymi przewidywaniami podaż powoli opuszcza swoje historyczne rekordy. Dwie najważniejsze przyczyny takiego stanu rzeczy to:

- utrudnione finansowanie realizacji inwestycji ze względu na wprowadzenie rachunków powierniczych,
- mniejsza skłonność do inwestowania wśród deweloperów w obliczu niezbilansowanego rynku (wysokiej podaży przy umiarkowanym popycie).

Spadkowi całkowitej podaży w końcówce 2012 r. towarzyszył w minionym kwartale wyraźny wzrost liczby mieszkań wybudowanych i niesprzedanych. Wzrost ten wynikał z faktu, że tradycyjnie końcówka roku zbiegła się z zakończeniem budowy licznych inwestycji. Obecnie osoby zainteresowane wyłącznie mieszkaniami gotowymi do odbioru mogą wybierać spośród prawie 2,3 tys. lokali. Na koniec ubiegłego roku średnia cena ofertowa mieszkań deweloperskich we Wrocławiu wynosiła 6131 zł/m kw. W relacji do poprzedniego kwartału wrocławska średnia cena 1 m kw. mieszkań deweloperskich spadła o blisko 150 zł, co odpowiadało 2,3% stopie spadku. W IV kw. ubiegłego roku po raz ostatni występowało zjawisko dostosowywania cen do programu „Rodzina na swoim”. O jego skali świadczy fakt, że w ciągu trzech miesięcy liczba mieszkań, które spełniały kryteria programu, wzrosła z 1100 do 1981. Wielu deweloperów postawiło wszystko na jedną kartę i dokonało nawet znaczących przecen swojej oferty (kilkaset złotych na 1 m kw.) licząc, że wygaszane dopłaty rządowe będą tym czynnikiem, który doprowadzi do sprzedaży przecenionych mieszkań. Niewykluczone, że w przypadku tych lokali, które wciąż nie zostały sprzedane, w I kw. 2013 r. ceny zostaną podniesione do wcześniejszych poziomów. Ze względu na szeroką skalę dostosowywania cen do limitów „Rodziny na swoim” ewentualny powrót cen na poprzednie poziomy może spowodować, że zakończy się trzyletni trend spadkowy w zakresie średniej ceny liczonej dla całego miasta. W kolejnych kwartałach średnia cena mieszkań deweloperskich we Wrocławiu najprawdopodobniej pozostanie w powolnym trendzie spadkowym. Oceniamy, że pierwszy możliwy termin wzrostu średniej ceny to II połowa bieżącego roku.

Odbiór mieszkania na rynku wtórnym powinien wyglądać zupełnie inaczej niż odbiór mieszkania nabywanego od dewelopera. W wypadku mieszkań kupowanych na rynku pierwotnym podczas odbioru sprawdzamy, czy mieszkanie zostało wybudowane zgodnie z projektem i warunkami umowy. Nie ma sensu robić tego w przypadku odbioru na rynku wtórnym, bowiem o parametrach mieszkania i jego wadach technicznych powinniśmy rozmawiać z właścicielem dużo wcześniej, jeszcze przed podjęciem decyzji o zakupie i przed podpisaniem umowy. To wtedy jest czas na mierzenie, sprawdzanie zgodności stanu faktycznego z tym, co jest w księdze wieczystej i rozmawianie o ewentualnych naprawach. Zostawianie tych spraw na moment odbioru to poważny błąd. Na sam koniec powinniśmy już sobie zostawić tylko takie rzeczy, jak przekazanie kluczy i spisanie liczników.



To, czy przekazanie mieszkania będzie tylko formalnością, w dużym stopniu zależy od tego, czy wcześniej dokładnie omówimy z właścicielem, jak ma ono wyglądać i podstawowe ustalenia wpiszemy do umowy sprzedaży. Choć w teorii oczywistą sprawą może wydawać się to, że dotychczasowy właściciel wyprowadza się wraz ze swoimi rzeczami, warto wpisać to do umowy, żeby potem nie zostać z górą niepotrzebnych, zniszczonych mebli. Jeżeli jednak tak się wydarzy, mając wpis w umowie będziemy mogli obciążyć niesłownego sprzedającego rachunkiem za wywiezienie jego rzeczy. Pamiętajmy o sprawdzeniu takich pomieszczeń, jak: piwnica, komórka czy strych. Często kupujący zaaferowani samym mieszkaniem i tym, że nareszcie dostają do niego klucze, zapominają o sprawdzeniu przynależnych do niego pomieszczeń, przez co zostają im „w spadku” bezużyteczne, często połamane meble, które od lat zalegają w piwnicy, a których wywóz jest czasochłonny i kosztowny.

Sprzedający mieszkanie przeważnie przed wyprowadzką stoją przed dylematem, co zrobić ze starymi rzeczami. Przedmioty, które rozmiarowo i wagowo nie nadają się do zwykłych koszy na śmieci, to tzw. odpady wielkogabarytowe, na wywiezienie których trzeba zamówić osobny transport lub kontener w jednej z firm zajmujących się wywózką nieczystości. Koszt takiej operacji zależy od firmy i od objętości kontenera, ale z reguły są to kwoty rzędu kilkuset zł. Jeżeli w budynku jest wspólnota mieszkaniowa, warto zgłosić się do zarządcy, który powinien mieć podpisaną umowę na wywóz śmieci wielkogabarytowych. Jeżeli przy okazji wyprowadzki chcemy pozbyć się starych ubrań, zamiast wyrzucać, warto oddać je organizacjom charytatywnym. Podobnie można zrobić ze starymi, ale nadającymi się do użytku meblami. Przy pozbywaniu się starych rzeczy trzeba być ostrożnym w przypadku sprzętów AGD i RTV. Nie można ich po prostu wyrzucić na śmietnik, bo za to grozi mandat w wysokości do 5 tys. zł. 29 lipca 2005 roku weszła w życie ustawa o zużytych sprzęcie elektrycznym i elektronicznym, określająca zasady postępowania z takimi odpadami.

Żeby dotychczasowy właściciel dotrzymał danego słowa i nie zbył kupującego wymówką, że „zapomniał” sprzątnąć rzeczy z garażu czy strychu, warto zostawić sobie ostatnią ratę zapłaty za mieszkanie właśnie na moment odbioru. Nie musi to być duża kwota, wystarczy mały procent od całej sumy, ale zawsze będzie to dodatkowa motywacja dla sprzedającego, żeby jednak nie zapomniał o wszystkich warunkach umowy i opróżnił ze swoich rzeczy nie tylko mieszkanie, ale również przynależne pomieszczenia. Jeżeli jednak tego nie robi, można w spisanym z odbioru mieszkania protokole zdawczo-odbiorczym wyznaczyć nowy termin na opróżnienie albo umówić się, że zrobi to nowy właściciel, ale rachunek za wywiezienie rzeczy uiszczy poprzednik i dopiero wtedy otrzyma on ostatnią transzę zapłaty za mieszkanie. Zdarzają się również transakcje, w których mieszkanie jest sprzedawane wraz z wyposażeniem. Dobrze jest w takiej sytuacji jeszcze przed



odbiorom zrobić listę rzeczy, które pozostają w mieszkaniu, a następnie w protokole zdawczo-odbiorczym tylko potwierdzić, czy stan faktyczny jest zgodny z wcześniejszymi ustaleniami. W umowie, a później w protokole powinny się również znaleźć inne nietypowe warunki, na które umówiliśmy się z właścicielem. Co do zasady: trwałe elementy wyposażenia, takie jak drzwi wewnętrzne czy piec, właściciel powinien pozostawić w mieszkaniu, jeżeli jednak umówiliśmy się inaczej (np. wyraziliśmy zgodę na to, żeby sprzedający zabrał ze sobą junkers), również wpisujemy to do umowy, a następnie do protokołu z odbioru. Protokół zdawczo-odbiorczy to pisemna dokumentacja odbioru mieszkania, poświadczenie dla obu stron, że wszystko odbyło się zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami. Do protokołu wystarczy wpisać podstawowe rzeczy:

- datę i miejsce podpisania
- dokładne dane osób podpisujących protokół (w przypadku osób reprezentujących poprzedniego właściciela należy zadbać, aby miały one odpowiednie pełnomocnictwo)
- datę, numer i tytuł umowy, której dotyczy protokół
- szczegółową informację o tym, co jest przedmiotem protokolarnego przekazania (mieszkanie, dom itp.)
- wskazanie stanu wszystkich liczników zainstalowanych w mieszkaniu
- wyszczególnienie i dokładne opisanie wszystkich wad, usterek, niezgodności z umową, które zostały stwierdzone podczas przekazania
- informację o liczbie przekazanych kluczy
- informację o przekazanych dokumentach
- opis przekazanego wraz z mieszkaniem/domem wyposażenia (ewentualnie informacje o jego stanie)
- podpisy osób uczestniczących w przekazaniu mieszkania

Warto na odbiór wybrać się z aparatem fotograficznym, żeby udokumentować stan mieszkania – w takim przypadku w protokole powinna znaleźć się wzmianka o sporządzeniu dokumentacji zdjęciowej. Oprócz spisania stanu liczników dobrze jest również zrobić im zdjęcie, żeby nie było żadnych wątpliwości, kto ma zapłacić rachunki za dany okres, które przecież mogą przyjść ze znacznym opóźnieniem.

Zanim podpiszemy protokół, warto upewnić się, czy właściciel nie zapomniał przekazać nam kluczy do wszystkich pomieszczeń. Oczywiście każdy nowy właściciel, zanim się wprowadzi, zazwyczaj wymienia wszystkie zamki, jednak zanim to zrobi, musi mieć możliwość otwarcia wszystkich drzwi. Najlepiej wypróbować klucze razem ze sprzedającym w momencie przekazania

mieszkania, nie zapominając o strychu, komórce czy kluczach do skrzynki na listy. Również zanim podpiszemy protokół, warto poprosić dotychczasowego właściciela o sporządzenie kopii dokumentów dotyczących nieruchomości, np. książeczek z rachunkami czy wcześniejszych uchwał wspólnoty mieszkaniowej. Może bowiem okazać się, że niedawno była podjęta uchwała o remoncie dachu czy klatki schodowej. Po sprzedaży mieszkania koszty takich inwestycji będą obciążały już nowego właściciela.

W momencie odbioru mieszkania należy zadbać nie tylko o spisanie stanu liczników. Warto uzyskać od sprzedającego oświadczenie na piśmie (może je umieścić już w umowie sprzedaży), że nie zalega on z płatnościami na rzecz spółdzielni, wspólnoty mieszkaniowej i dostawców mediów (wody, gazu, elektryczności itp.). Co prawda kupujący mieszkanie nie powinien być obciążany zadłużeniem poprzedniego właściciela z tytułu opłat dla zarządcy czy też opłat za media (chyba że zadłużenie z tego tytułu jest zabezpieczone hipoteką wpisaną do księgi wieczystej, co zdarza się sporadycznie), jednak w praktyce długi poprzedniego właściciela mogą powodować kłopoty. Dlatego dobrze jest już w samej umowie zaznaczyć, od którego momentu koszty utrzymania lokalu ponosi kupujący i najlepiej wyznaczyć datę właśnie odbioru mieszkania.

Kupując mieszkanie na rynku wtórnym, przysługują nam pewne prawa z tytułu rękojmi. Często jednak w umowach kupujący oświadcza, że zna stan mieszkania i nie będzie miał pretensji z tytułu rękojmi, co zamyka drogę do ewentualnych roszczeń. Warto wiedzieć, że taki zapis jest kwestią negocjacji i możemy doprecyzować, o jakie wady czy usterki chodzi. Nie musimy zaznaczać tego w umowie sprzedaży, ponieważ rękojmia przysługuje nam niezależnie od umowy na podstawie zapisów zawartych w Kodeksie cywilnym. Jeżeli sprzedający będzie zapewniał, że stan mieszkania jest dobry, a potem okaże się, że ogrzewanie nie działa, to powinien teoretycznie odpowiadać z racji rękojmi. Odpowiedzialność sprzedającego z tego tytułu ma miejsce zarówno w wypadku tzw. wad fizycznych (nie działające ogrzewanie, nieszczelne okna), jak i w razie wad prawnych (np. brak zgłoszenia albo pozwolenia na dokonane w lokalu przebudowy, jeżeli takie zgłoszenie lub pozwolenie było zgodnie z prawem wymagane). Dotyczy to jednak tylko spraw, o których nie wiedzieliśmy w momencie sprzedaży mieszkania. Jeżeli o wadach zostajemy powiadomieni przed sprzedażą, to roszczenia z tytułu rękojmi nam nie przysługują, bo wtedy należy zakładać, że zostały one uwzględnione w cenie mieszkania, zwłaszcza że w zasadzie każde używane mieszkanie ma większe lub mniejsze niedoskonałości. Jeżeli natomiast lokal ma tzw. wady ukryte, wówczas możemy albo zażądać ich usunięcia (jeżeli to możliwe), albo zażądać od sprzedawcy obniżenia ceny. Ostatecznie można też odstąpić od podpisania umowy, jednak prawo to będzie nam służyć tylko wtedy, gdy wady są istotne, a sprzedawca nie usunął ich w terminie. Uprawnienia z tytułu rękojmi

dla lokalu mieszkalnego przysługują 1 rok od daty wydania. Upływanie tego terminu nie wyklucza jednak dochodzenia roszczeń przez kupującego, jeżeli sprzedawca podstępnie zataił wady lokalu. Ważne jednak jest to, aby odpowiednio wcześniej zawiadomić sprzedającego o wadach – powinno to nastąpić w ciągu 1 miesiąca od daty ich wykrycia (najlepiej zrobić to na piśmie, listem poleconym).

## **7. KSZTAŁTOWANIE SIĘ POPYTU I PODAŻY NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

We wszystkich miastach występują podobne tendencje co do wielkości mieszkań pod kątem liczby pokoi - najczęściej poszukiwane są mieszkania dwu- albo trzypokojowe (Warszawa – ok. 80%, Kraków ok. 66%, Wrocław ok. 88% badanych). Co ciekawe niezbyt dużą popularnością cieszą się tzw. kawalerki (zaledwie kilka % zainteresowanych w tych 3 miastach). Popyt mieszkaniowy dotyczy głównie mieszkań o powierzchniach średnich pomiędzy 40-60 m kw. Takich lokali szuka około 40% badanych w Krakowie oraz ponad 50% w Warszawie i Wrocławiu. W ostatnich latach we wszystkich badanych miastach zauważalna jest wśród potencjalnych nabywców tendencja preferowania mieszkań ze stosunkowo dużą liczbą pokoi przypadającą na konkretną powierzchnię. Związane jest to z ograniczeniami budżetowymi (zdolność kredytowa), a nabywcy kierują się głównie chęcią posiadania możliwie dużej liczby pokoi, niekoniecznie na dużej powierzchni. Mniejsze znaczenie ma tutaj funkcjonalność rozwiązań – część nabywców, w sytuacji ograniczeń budżetowych, zdaje się akceptować podział powierzchni mieszkania na niewielkie pomieszczenia (np. małe sypialnie) oraz łączenie funkcji kuchni oraz salonu (tzw. aneksy kuchenne).

## **8. PREFERENCJE NABYWCÓW – CECHY MIESZKAŃ**

Najważniejszym i podstawowym kryterium wyboru konkretnego mieszkania spośród oferty deweloperów jest cena – we wszystkich miastach ponad 80% potencjalnych nabywców wskazywało ten czynnik jako decydujący przy wyborze lokalu, konfrontowany z ograniczeniami budżetowymi (np. zdolnością kredytową), a więc wyznaczający zbiór opcji, z których dokonany zostanie ostateczny wybór. Dopiero na kolejnych miejscach pojawiały się takie cechy jak metraż, funkcjonalność, standard, bezpieczeństwo, lokalizacja. We wszystkich 3 miastach widać bardzo zbliżone preferencje w zakresie kryteriów branych pod uwagę przy wyborze mieszkania, a struktura preferencji nabywców jest bardzo stabilna w czasie - hierarchia ważności kryteriów analizowana corocznie nie odbiega od wyników uzyskiwanych w latach poprzednich. Ciekawą obserwacją jest to, że we wszystkich miastach tylko kilkanaście % badanych wskazało lokalizację jako kryterium brane pod uwagę w wyborze mieszkania w inwestycji deweloperskiej. Dużo większe znaczenie okazała się mieć dostępność komunikacyjna niż samo położenie na terenie miasta, co sugerowałoby, że nabywcy akceptują nawet mniej popularne lokalizacje jeśli tylko są one dobrze skomunikowane z centrum miasta. W świetle badań zdecydowanie największą potencjalną wadą inwestycji jest

ekspozycja na ruchliwą ulicę – we wszystkich 3 miastach jako czynnik negatywny wskazywało ok. 70% badanych.

## 9. CENY MIESZKAŃ NA RYNKU WTÓRNYM

Poniżej prezentujemy barometr cen ofertowych w maju - medianę cen dla 637 ofert mieszkań rynku wtórnego - ogólną i dla wybranych 8 osiedli.

Wrocław			
Cena brutto za metr kw. (mediana)	zmiana w procentach		
maj 2013	1 miesiąc	3 miesiące	6 miesięcy
6669 zł	-0,6	0,6	6,6

Osiedle	liczba ofert	Cena brutto za metr kw. (mediana)	zmiana w procentach		
			maj	1 miesiąc	6 miesięcy
Borek	78	6791,00 zł	-0,4	-0,3	-0,4
Grabiszyn	3	5702,00 zł	0,0	-14,3	-15,7
Jagodno	14	7058,00 zł	12,6	1,1	7,5
Kozanów	6	4644,00 zł	-12,6	-10,6	-14,2
Nowy Dwór	2	5572,00 zł	5,4	4,1	3,9
Ołbin	17	5370,00 zł	-1,9	-6,4	-11,3
Sępolno	3	6400,00 zł	-4,9	-3,6	-0,2
Stare Miasto	12	9665,00 zł	0,6	17,4	16,9

Ostateczne ceny kupna są niższe od oferowanych o kwoty wynegocjonowane ze sprzedającymi.

## 10. DOSTĘPNOŚĆ KREDYTÓW

Według danych z końca 2012 roku istnieją dwie przesłanki złagodzenia polityki kredytowej przez banki. Pierwsza to planowane złagodzenie zapisów Rekomendacji S i T Komisji Nadzoru Finansowego. Druga to spodziewane kolejne obniżki stóp procentowych, które powinny przełożyć się na spadek kosztów kredytu w złotych i zwiększenie zdolności kredytowej potencjalnych klientów. A to właśnie jej brak był w wielu przypadkach przeszkodą do uzyskania finansowania zakupu własnego M. - Problemem nie jest sama dostępność kredytów, ale wysokość kwot możliwych do uzyskania. Zdolność kredytowa Polaków wskutek różnych czynników, zarówno tych pozostających w gestii banku - koszty kredytu - jak i zupełnie niezależnych - tu można wskazać poziom stopy WIBOR i rekomendacje KNF - spadła w ostatnim roku. To było szczególnie odczuwalne w przypadku mieszkań dużych. I tak w przypadku dwóch pokoi klienci szukali częściej mieszkań w cenie do 250 tys. zł, w przypadku trzypokojowych - 350 tys. zł, a jeszcze w ubiegłym roku progi te były wyższe o średnio 30 tys. zł - wskazuje Magdalena Konieczna z Profit Development. - Klienci legitymują się dziś



zdolnością kredytową na poziomie około 250 tys. zł. Tym samym transakcje na poziomie 400-500 tys. są dziś wyjątkiem - dodaje przedstawiciel As-Bau.

Tezę o satysfakcjonującej dostępności kredytów podziela Tomasz Sujak. - Dostępność kredytów hipotecznych tak naprawdę nigdy nie była zła. Aby kupić mieszkanie dwupokojowe we Wrocławiu, wystarczy, aby rodzina osiągała wspólne dochody na poziomie 3500 zł netto - mówi, ale od razu zastrzega, że w Polsce brakuje dobrych rozwiązań, które pozwoliłyby, aby większość Polaków mogła zapewnić sobie lokum w postaci usystematyzowanego wynajmu. - Tutaj prawodawstwo - głównie dotyczące ochrony praw lokatorów - ogranicza możliwości stworzenia przez deweloperów atrakcyjnych rynkowo ofert wynajmu mieszkań - podkreśla. Edward Laufer zauważa tendencję, zgodnie z którą klienci mają coraz więcej trudności w uzyskaniu kredytu. - Być może po obniżkach stóp procentowych i zmianach w rekomendacji KNF poprawi się ich dostępność - prognozuje. Deweloperzy chcieliby też mieć nadzieję, że na większą dostępność kredytów liczyć będą mogli nie tylko ich klienci, ale także oni sami. - Coraz trudniej pozyskać dziś finansowanie na nowe projekty, zwłaszcza jeśli stare są nadal w sprzedaży. Oczekiwania ze strony instytucji finansowych są coraz większe i jak na razie nie widać perspektyw na zmiany w tym zakresie - ubolewa Mariusz Niemiec z As-Bau.

- Sytuacja poszczególnych deweloperów i dostępność do kredytu jest mocno zróżnicowana. Podobnie jak na rynku kredytów konsumenckich premiowane są pozytywne doświadczenia z wcześniejszej współpracy, poziom rynkowej wiarygodności oraz pozytywne wyniki analizy opłacalności przedsięwzięcia - zauważa przedstawiciel Ganta i dodaje, że od 2008 r. branża deweloperska, z perspektywy instytucji finansowych, postrzegana jest jako obszar generujący złożone ryzyka. Wnioski, jakie z tego wyciągną banki w konkretnych przypadkach, będą zawsze pochodną sytuacji i rynkowej pozycji poszczególnych firm.

## 11. PRZYKŁADOWE NIERUCHOMOŚCI

### GRUNTY:

Zdjęcie	Cena 1 m <sup>2</sup> Cena całości	Lokalizacja	Pow. Działki
	75 zł 99 300 zł	Wrocław Psie Pole	1324 m <sup>2</sup>
	88 zł 318 000 zł	ok. Wrocławia gm. Miękinia Wilkszyn	3600 m <sup>2</sup>

### RYNEK WTÓRNY:

Powierzchnia: lokalu: 64 m<sup>2</sup>  
Liczba pokoi: 2  
Cena brutto: sprzedaży  
za 1 m<sup>2</sup>: 4 217 zł  
za całość: 269 900 zł

Lokalizacja: woj. Dolnośląskie  
Wrocław  
Krzyki





### RYNEK PIERWOTNY (lokal biurowy):



Rodzaj: apartamenty  
Powierzchnia:  
lokali: 70,00 - 70,00 m<sup>2</sup>

Liczba pokoi: 2 - 2  
Cena brutto za całość:  
wynajmu: 3 500,00zł - 3 500,00 zł  
Lokalizacja: woj. Dolnośląskie  
Wrocław  
Stare Miasto  
Stare Miasto  
ul. Oławska

### OFERTY DEWELOPERÓW:

<b>Zdjęcie</b>	<b>Cena 1 m<sup>2</sup> Cena całości</b>	<b>Lokalizacja</b>	<b>Metraż</b>
	od: 3 700 zł od: 114 000 zł	ok. Wrocławia gm. Oborniki Śląskie Oborniki Śląskie ul. Fredry Aleksandra	od: 30 m <sup>2</sup> do: 69 m <sup>2</sup>
	od: 4 830 zł od: 218 400 zł	Wrocław Krzyki Jagodno ul. Wagnera Ryszarda	od: 42 m <sup>2</sup> do: 84 m <sup>2</sup>

Źródła:

[www.wroclaw.pl](http://www.wroclaw.pl)

[www.nieruchomosci.com.pl](http://www.nieruchomosci.com.pl)

<http://dolnyslask.naszemiasto.pl/arttykul/1510053,maleje-liczba-mieszkancow-wroclawia-a-wsrod-nich-rzadza,id,t.html>

<http://www.mrn.pl/aktualnosci/komentarz-miesiaca,576,Najczesciej-kupowane-nieruchomosci-analiza-preferencji-nabywcow.html>

[http://www.hays.pl/prd\\_consump/groups/hays\\_common/documents/digitalasset/hays\\_711947.pdf](http://www.hays.pl/prd_consump/groups/hays_common/documents/digitalasset/hays_711947.pdf)

[http://wroclaw.gazeta.pl/wroclaw/1,36743,13069761,Ruch\\_u\\_deweloperow\\_\\_Co\\_w\\_przyszlym\\_roku\\_z\\_kredytami\\_.html](http://wroclaw.gazeta.pl/wroclaw/1,36743,13069761,Ruch_u_deweloperow__Co_w_przyszlym_roku_z_kredytami_.html)