

Sylwia Akuła

Ceny mieszkań we Wrocławiu w latach 2000–2006 według rodzajów sprzedaży i podmiotów oferentów

1. Wstęp

Opracowanie ma na celu poznanie zmian kształtowania się cen na wrocławskim rynku nieruchomości mieszkaniowych w latach 2000–2006, z uwzględnieniem okresów przed i po akcesji Polski do Unii Europejskiej. Czas, jaki objęto analizą, wynoszący 4,5 roku w okresie przedakcesyjnym i 2,5 roku w okresie poakcesyjnym, jest wystarczającą podstawą do wysunięcia w miarę obiektywnych wniosków co do kształtowania się cen (por. [1]).

Podstawą źródłową artykułu jest dokumentacja Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu, prowadzonej wg kryterium lokalizacyjnego (wg ulic, przekształconego tu w układ dzielnicowy), jak również kryterium wielkości mieszkania (liczba pokoi). Uwzględniono tu wszystkie wyróżnione tryby sprzedaży – przetargowy, bezprzetargowy i wolnorynkowy (por. [2]) oraz podmioty zbywające lokale – gminę Wrocław, Skarb Państwa, osoby prawne i osoby fizyczne.

2. Ceny transakcyjne kupna-sprzedaży mieszkań

Wartość nieruchomości publicznych samorządu terytorialnego i Skarbu Państwa, przeznaczonych do sprzedaży, ustalana jest przez rzeczoznawców majątkowych (por. [26]). Wartość nieruchomości, jako kategoria ekonomiczna, winna stanowić najbardziej prawdopodobną cenę, możliwą do uzyskania na rynku, określoną na podstawie cen transakcyjnych z danego rynku (por. [22]; [8]; [25]). Wycena taka jest podstawą późniejszego określenia ceny nieruchomości w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. W praktyce tryb ustalania ceny jest jednak nieco bardziej skomplikowany; w przeważającej mierze obo-

wiązuje przetargowy i bezprzetargowy tryb ustalania ceny, następujący trudności z ustaleniem ceny (por. [8]).

Najbardziej wymierne jest ustalanie cen przy sprzedaży wolnorynkowej; współoddziaływanie popytu i podaży powoduje kształtowanie się cen rynkowych – zarówno zmiany po stronie popytu, jak i podaży zmieniają każdorazowo punkt równowagi. Na rynku nieruchomości równowaga nie utrzymuje się długo, także z powodu oddziaływania innych czynników zewnętrznych, mogących mieć zarówno pozytywny, jak i negatywny wpływ na wartość nieruchomości (por. [25]).

Zbliżający się termin wstąpienia Polski do UE wywołał zwiększenie zainteresowania zakupem mieszkań – wyraźne ożywienie nastąpiło w II poł. 2003 r. (por. [16]). Ożywienie to wiązało się z równoczesnym wzrostem cen i liczbą sprzedawanych mieszkań. Tymczasem podaż mieszkań na rynku pierwotnym nie rosła od co najmniej 2003 r. Po przejściowym zahamowaniu wzrostu liczby transakcji, gwałtowny wzrost popytu na mieszkania nastąpił w 2005 r. (por. [20]) i utrzymał się do końca badanego okresu.

Wrocław od 2000 r. był bardzo dynamicznie rozwijającym się rynkiem nieruchomości mieszkaniowych – tak w efekcie prywatyzacji mienia publicznego, własności Skarbu Państwa i gminy Wrocław (por. [3]), osób prawnych, jak i w efekcie handlu mieszkaniami prywatnymi na rynku wtórnym. Umożliwiało to potencjalnie duży wybór lokali mieszkalnych, w zależności od zasobności i indywidualnych preferencji klientów, wielkości mieszkania i lokalizacji (por. [3]). Ale równocześnie zaznaczyło się zróżnicowanie cenowe ofert, zależne także m.in. od trybu obrotu.

Nasilenie sprzedaży mieszkań uwidoczniło się w okresie bezpośrednio przed przystąpieniem Polski do struktur Unii Europejskiej. Na wrocławskim wtórnym rynku nieruchomości już w 2003 r. dochodziło do ok. 2000 transakcji kupna-sprzedaży mieszkań rocznie. Rynek wtórny był znacznie słabiej rozwinięty od rynku pierwotnego, gdzie dochodziło do sprzedaży ok. 4000 lokali (w 2003 r. – 3902, łącznie z domkami jednorodzinnymi i zabudową szeregową – z tego deweloperzy oddali 2213 mieszkań, a spółdzielnie 524) (por. [9]). Nawet w ujęciu łącznym, jak na miasto o liczbie mieszkańców przekraczającej 630 tys., gdzie wielkość niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych szacuje się na 10% – to bardzo mało.

Pierwsze wyraźniejsze symptomy ogólnego ożywienia gospodarczego w Polsce z początkiem XXI wieku (po kilkuletnim kryzysie gospodarczym), a jeszcze w okresie przedakcesyjnym, zbiegły się w czasie z ożywieniem rynku nieruchomości mieszkaniowych. Wejście Polski do Unii Europejskiej miało przyspieszyć wzrost cen do poziomu krajów starej Unii Europejskiej, tzw. „15” (por. [10]; [12]; [4]). Już na początku 2003 r. wśród analityków rynku nieruchomości

upowszechniły się przewidywania rychłego i gwałtownego wzrostu cen mieszkań (por. [9]).

Jeszcze przed akcesją zapowiedzi analityków zdawały się w pełni realizować (por. [9]). Powód wzrostu cen wydawał się ekspertom oczywisty – na wspólnym rynku jednoczącej się Europy niemożliwe jest przecież utrzymywanie się trwałych dysproporcji cen (por. [18]).

Niewielki tylko spadek cen miał miejsce w 2004 r. (por. [15]), ale – jak się później okazało – nie miał on wpływu na dalszą tendencję kształtowania się cen mieszkań. Natomiast bezpośrednio po akcesji ów gwałtowny wzrost został spowolniony.

Wstąpienie Polski do Unii Europejskiej, w początkowej fazie okresu poakcesyjnego, nie spowodowało wyraźnego, skokowego wzrostu cen nieruchomości (por. [5]). Wzrost cen, jaki nastąpił w 2003 r. i pierwszym kwartale 2004 r., został wręcz wyhamowany po 1 maja 2004 r. (por. [19]; [15]). Późniejsze ożywienie rynku przyniosło, aż do 2006 r., wzrosty na poziomie zaledwie kilkunastu procent w skali rocznej (por. [7]). Równocześnie malała zdolność nabywczą Polaków (por. [23]). Skala wzrostu cen mieszkań była oczywiście bardzo zróżnicowana regionalnie.

Warto jednak zwrócić uwagę również na inne czynniki wzrostu cen (wzrost PKB, inflacja). W okresie przedakcesyjnym do zakupów nieruchomości zachęcało także dość atrakcyjne i spadające oprocentowanie kredytów hipotecznych, przy coraz większej ich dostępności (por. [9]). Na boom mieszkaniowy wpływały także zapowiedzi wzrostu stawek podatku VAT na materiały budowlane (por. [16]).

Na kształtowanie sytuacji na wtórnym rynku mieszkaniowym wpływała mocno sytuacja na rynku pierwotnym, szczególnie słaby rozwój budownictwa – wzrost cen mieszkań to także efekt niskiego poziomu podaży nowych mieszkań, wynikający m.in. z braku polityki mieszkaniowej w okresie transformacji (por. [14]).

Również sami deweloperzy nie byli zainteresowani zwiększaniem podaży nowych mieszkań, bo pozwalało im to, przy tak dużej skali niezaspokojonego popytu, na utrzymywanie zawyżonego poziomu cen (por. [17]). Ceny mieszkań używanych dorównywały cenom nowych mieszkań na rynku pierwotnym.

Firmy deweloperskie, podnosząc ceny, i tak miały pewność, że znajdą chętnych na zakup nowych mieszkań (por. [9]) – w największych polskich miastach było bowiem więcej chętnych niż atrakcyjnie zlokalizowanych lokali mieszkalnych (por. [24]). Nie pozwalała to jednak nawet na prostą reprodukcję i utrzymanie obecnego – i tak bardzo niskiego – poziomu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych (por. [14]). Ów wzrost cen objął najmocniej zwłaszcza duże miasta, gdyż tam mniejsze było bezrobocie – łatwiej o znalezienie pracy i wyższych wynagrodzeń; duże miasta to także prężne ośrodki akademickie, gdzie co roku pojawiają się tysiące studentów, poszukujących mieszkań do wynajęcia. Więk-

sze było też zainteresowanie funduszy inwestycyjnych, inwestujących w nieruchomości, liczących na wysokie zyski.

Wrocławski rynek deweloperski należał, obok Warszawy, Krakowa, Poznania i Trójmiasta, do najdynamiczniej rozwijających się w kraju. Mimo tego, okresowo na wrocławskim rynku nieruchomości mieszkaniowych nie były dostępne żadne nowe mieszkania, co wymuszało zwiększenie zainteresowania rynkiem wtórnym. Wrocław w latach 2005–2006 charakteryzował najszybszy chyba wzrost cen mieszkań wśród wszystkich miast w Polsce (por. [21]). Przez to też ceny mieszkań były nieco tylko niższe niż w Warszawie (por. [21]). Wysokie ceny utrzymywali wobec tego deweloperzy, zapowiadający wprost, iż będą budować mniej i drożej (por. [17]). Wpływ na ceny mieszkań, ich wzrost w ostatnich latach, wywarły bowiem nie tylko podwyżki cen materiałów budowlanych, ale też płace w całym sektorze budownictwa, jak również zwiększone marże deweloperów.

Zwiększenie podaży nowych mieszkań w krótkim okresie było jednak niemożliwe – co wynikało z braku aktualnych planów zagospodarowania przestrzennego, a „bez nich ciężko jest o atrakcyjne grunty pod zabudowę” (por. [17]). Zwiększenie podaży terenów przyczyniłoby się do wzrostu podaży mieszkań co najmniej o połowę. Przy dostępnej ilości działek budowlanych potencjał deweloperów wykorzystywany był zaledwie w ok. 40% (por. [17]).

Znaczny i często gwałtowny wzrost cen na rynku pierwotnym nie mógł nie odbić się na cenach mieszkań nabywanych na rynku wtórnym. Ceny mieszkań na rynku wtórnym podążały za cenami nowych lokali. Podrożały zwłaszcza mieszkania w kamienicach, ale także w blokach z wielkiej płyty. Dla wielu wszakże potencjalnych nabywców ceny mieszkań przekroczyły granice zdrowego rozsądku – stąd coraz większe zainteresowanie zakupami nowych mieszkań w dzielnicach peryferyjnych i poza granicami miasta.

Wzrost cen mieszkań miał jednakże również charakter w dużym stopniu irracjonalny, wynikający z masowych, spekulacyjnych zakupów dokonywanych przez obcokrajowców, zainteresowanych wrocławskim rynkiem nieruchomości mieszkaniowych (por. [20]; [21]). Przeprowadzone przez Polską Agencję Badawczą Budownictwa analizy cen mieszkań wskazywały na wyraźnie spekulacyjny ruch cen mieszkań, nie mający uzasadnienia w krajowych realiach ekonomicznych (por. [6]). Zachodni inwestorzy, jak się szacuje, odkryli w Polsce niemal „kopalnie diamentów”. Wg szacunków ekspertów, co siódme nowe mieszkanie we Wrocławiu nabywane było przez cudzoziemców; również Polacy kupowali mieszkania w celach spekulacyjnych. Wszystkie te czynniki łącznie przyczyniały się do ożywienia rynku – wzrostu cen i do zwiększenia liczby transakcji.

Podobnie jak w całym kraju, we Wrocławiu ceny mieszkań wzrosły bardzo mocno przed przystąpieniem Polski do UE, a następnie wzrost ten został przejściowo powstrzymany. Bardzo silne ponowne nasilenie tego procesu rozpoczęło się w 2005 r., gdy ceny zwiększyły się o ok. 30%; wzrost był tym silniej odczuwalny, że na rynku pojawiało się znacznie mniej ofert niż w latach poprzednich. Ponieważ deweloperzy nie byli w stanie zaspokoić rosnącego popytu, klienci szukali ofert na rynku wtórnym. Zdaniem pośredników, Wrocław jest atrakcyjnym i dynamicznie rozwijającym się miastem, któremu nie grozi stagnacja na rynku nieruchomości.

Nie w całym mieście, oczywiście, zmiany rynku miały ten sam charakter. Kształtowanie się cen na rynku wrocławskim jest zależne od lokalizacji. We Wrocławiu na ceny mieszkań bardzo istotnie wpływało ich położenie – najchętniej nabywano mieszkania w dzielnicach południowych. Wśród wrocławskich osiedli za najlepsze uchodzą Krzyki, Ołtaszyn, Biskupin i Sępolno; wraz z pojawianiem się nowych inwestycji na atrakcyjności zyskały Gaj, Grabiszynek, Muchobór Wielki.

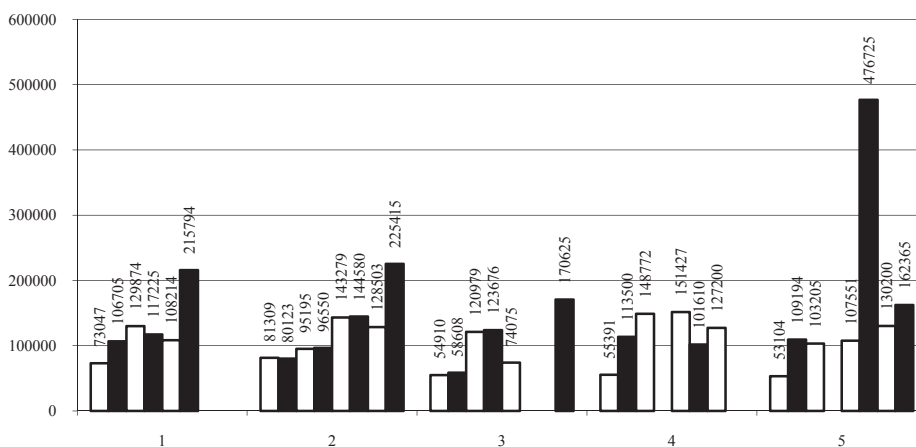
Wielkość mieszkań, choć miała istotny wpływ na liczbę transakcji, nie wpływała aż tak istotnie na ceny lokali mieszkalnych – nie da się stwierdzić wyraźnego wpływu powierzchni mieszkań i liczby pokoi na uzyskiwane ceny za 1 m², choć proporcjonalnie najczęściej kosztowały kawalerki i wraz ze wzrostem powierzchni ceny te nieznacznie malały. Czynnikiem mniej istotnym były także standard mieszkania i jego wykonawstwo (por. [20]).

Dane statystyczne wydają się jednak nie do końca wymierne – ceny mieszkań zaniżały bowiem, wg opinii analityków, transakcje mieszkaniowymi wyjątkowo nieatrakcyjnymi – ze względu na standard i lokalizację. Faktyczne ceny nieruchomości zaniżane były także przez to, że strony kontraktów podawały do aktu notarialnego zaniżoną oficjalną cenę mieszkania (por. [9]). Z drugiej zaś strony na wzrost cen mieszkań, a zwłaszcza na kształtowanie się przeciętnych cen mieszkań w poszczególnych dzielnicach miasta, wpływały bardzo wysokie ceny apartamentów, gdzie na zakup 1 m² trzeba było przeznaczyć nawet 20 tys. zł. Tylko jednak oficjalnie rejestrowane w księgach wieczystych i katastrze ceny mogą stać się przedmiotem analizy, niezależnie od trybu sprzedaży, choć niektóre z nich mogą wydawać się mało wymierne.

W dalszej analizie do porównań przyjęto zarówno ceny mieszkań, wg ich wielkości, wyznaczonej liczby pokoi, jak też ceny płacone za 1 m², które to ujęcie wydaje się nieco bardziej wymiernym, zważywszy na niepełną porównywalność wielkości mieszkań (słaba korelacja liczby pokoi i powierzchni mieszkania).

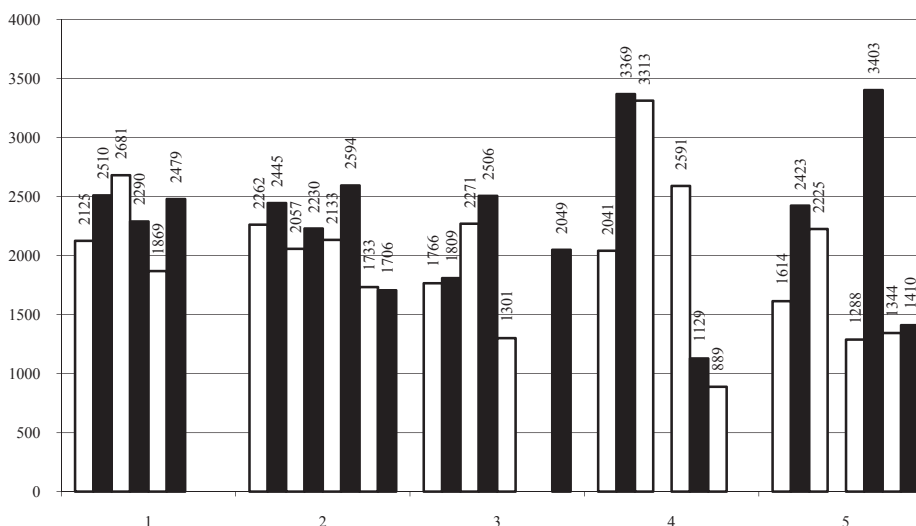
W sprzedaży nieruchomości w **trybie przetargowym** widocznym staje się, zarówno w okresie przedakcesyjnym, jak i poakcesyjnym, brak jakiegokolwiek regularności w kształtowaniu się zarówno cen mieszkań, jak i średnich cen za

1 m² powierzchni; ceny te kształtowały się przy braku zależności od wyodrębnionych dzielnic Wrocławia i wielkości mieszkań.



Rys. 1. Średnie ceny mieszkań sprzedawanych we Wrocławiu z podziałem na dzielnice w latach 2000–2006 w trybie przetargowym

Źródło: opracowanie własne na podstawie dokumentacji Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu



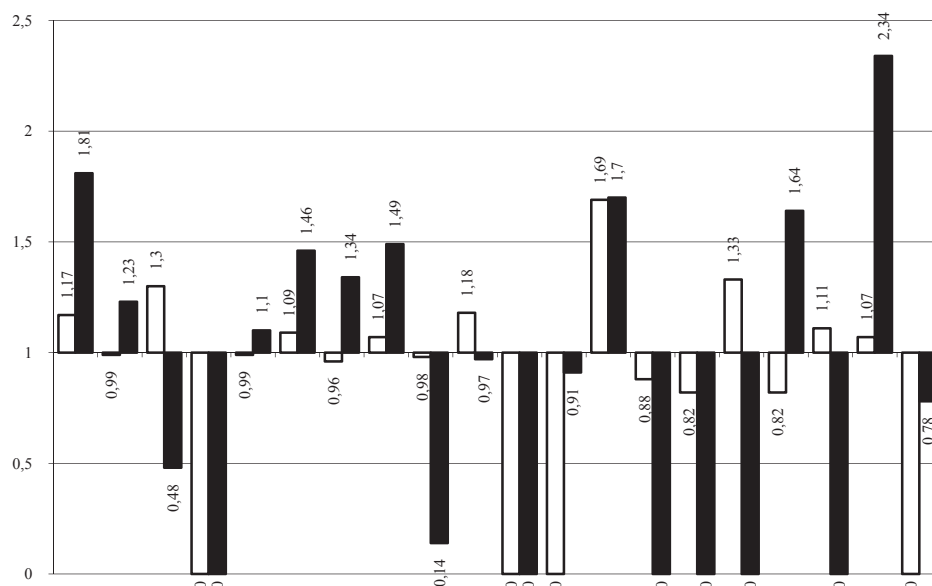
Rys. 2. Średnie ceny 1m² mieszkań sprzedawanych we Wrocławiu z podziałem na dzielnice w latach 2000–2006 w trybie przetargowym

Źródło: opracowanie własne na podstawie dokumentacji Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu

Wpłynęła na to zapewne niewielka liczba sprzedawanych mieszkań – transakcje miały charakter jednostkowy, a także nieliczna grupa potencjalnych nabywców, zbyt mała dla określenia realnej ceny rynkowej.

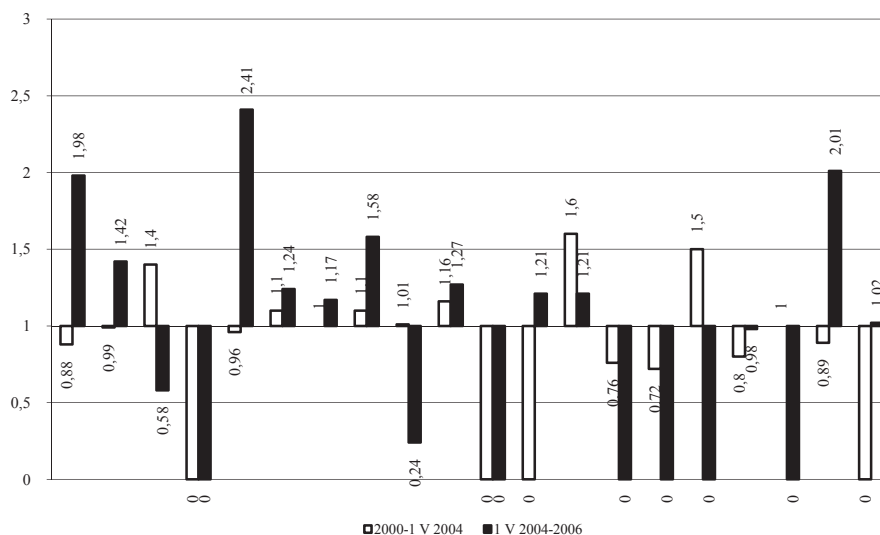
Jedyną kształtującą się dość wyraźnie prawidłowością był znaczny wzrost cen powierzchni mieszkaniowej, choć i od tej reguły zdarzały się istotne wyjątki, a skala zmian była bardzo mocno zróżnicowana. Można na tej podstawie postawić wyraźną tezę, że obserwacje sprzedaży mieszkań w trybie przetargowym, które nie miały charakteru masowego, nie odzwierciedlają w najmniejszym nawet stopniu ewolucyjnego charakteru rynku nieruchomości.

W sprzedaży w trybie **przetargowym** także kształtowanie się dynamiki zmian cen nie odpowiadało ogólnej tendencji rynkowej.



Rys. 3. Dynamika zmian cen mieszkań sprzedawanych we Wrocławiu w latach 2000–2006 w trybie przetargowym

Źródło: opracowanie własne na podstawie dokumentacji Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu



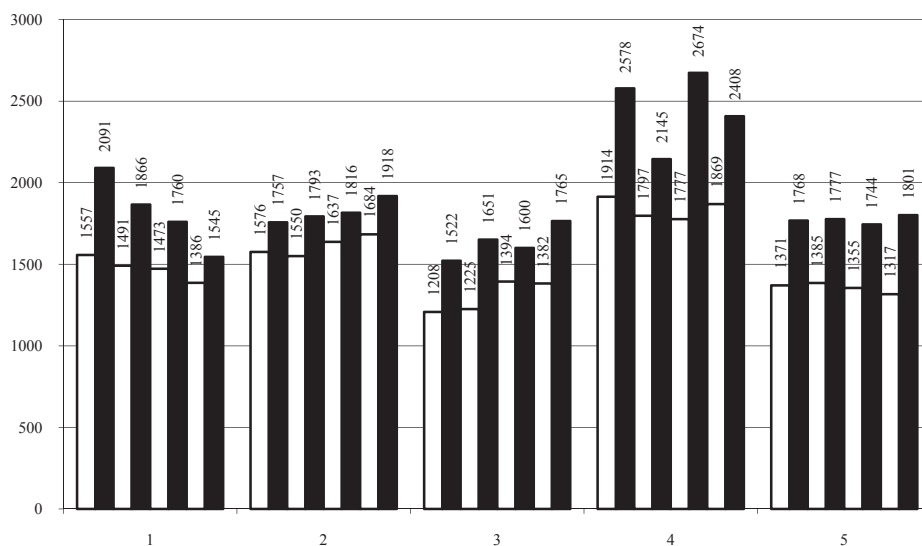
Rys. 4. Dynamika zmian cen 1 m² mieszkań sprzedawanych we Wrocławiu w latach 2000–2006 w trybie przetargowym

Źródło: opracowanie własne na podstawie dokumentacji Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu

Licznym spadkom cen, tak w okresie przedakcesyjnym, jak i poakcesyjnym, towarzyszyły ich gwałtowne wzrosty – choć tempo zmian cen było w zasadzie wyższe w okresie po akcesji, niż przed akcesją, to nie była to tendencja ogólna. Nie powstała też jakakolwiek zależność pomiędzy średnim tempem zmian cen, a wielkością lokali. Dodatkowo, liczne braki wielu typów transakcji komplikowały obraz rynku.

W sprzedaży w **trybie bezprzetargowym** dużo wyraźniejszą stała się tendencja wzrostowa cen mieszkań, choć nadal podlegały one znacznym wahaniom w poszczególnych latach.

Zważywszy na charakter sprzedaży bezprzetargowej, która miała charakter masowy i częstokroć dominowała na wrocławskim rynku nieruchomości mieszkaniowych, trudno stwierdzić wpływ pojedynczych transakcji na kształtowanie wartości średnich; należy więc przypuszczać, że gwałtowne wahania cen, zwłaszcza w okresie bezpośrednio przedakcesyjnym (lata 2002–2003), odpowiadały ogólniejszym tendencjom kształtującego się rynku nieruchomości, który był niestabilny. Również i w tym trybie sprzedaży wzrost cen mieszkań należałoby przypisać zmianom cen 1 m², a nie zwiększaniu się ich powierzchni.



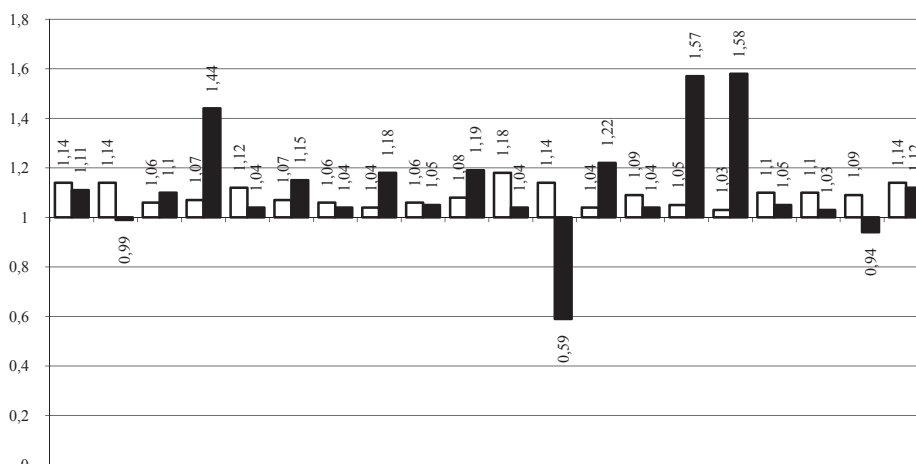
Rys. 5. Średnie ceny 1 m² mieszkań sprzedawanych we Wrocławiu z podziałem na dzielnice w latach 2000–2006 w trybie bezprzetargowym

Źródło: opracowanie własne na podstawie dokumentacji Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu

Niewidoczne są także – zarówno w okresie przedakcesyjnym, jak i poakcesyjnym – zróżnicowane preferencje co do poszczególnych dzielnic miasta; jedynie Stare Miasto dominowało nad pozostałymi dzielnicami pod względem poziomu cen. Najniższe ceny występowały w różnych dzielnicach, w zależności od wielkości lokali.

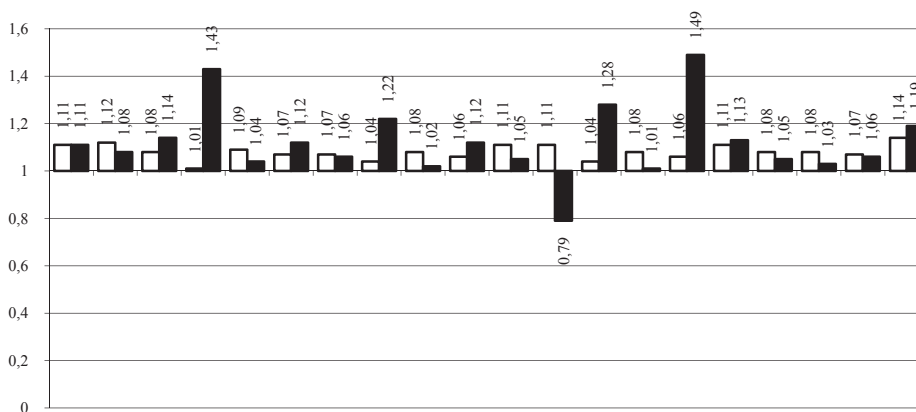
W okresie poakcesyjnym trudno dla poszczególnych dzielnic zauważyć wyraźne przyspieszenie tempa wzrostu cen; była to raczej kontynuacja tendencji zapoczątkowanej w okresie przedakcesyjnym.

W sprzedaży w trybie **bezprzetargowym** wyraźnie już zauważalny stał się proces wzrostu cen nieruchomości, przy czym przeciętne tempo zmian cen w okresie przed akcesją i po akcesji nie różniło się znacznie i nie przekraczało kilkunastu procent w skali roku.



Rys. 6. Dynamika zmian cen mieszkań sprzedawanych we Wrocławiu w latach 2000–2006 w trybie bezprzetargowym

Źródło: opracowanie własne na podstawie dokumentacji Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu



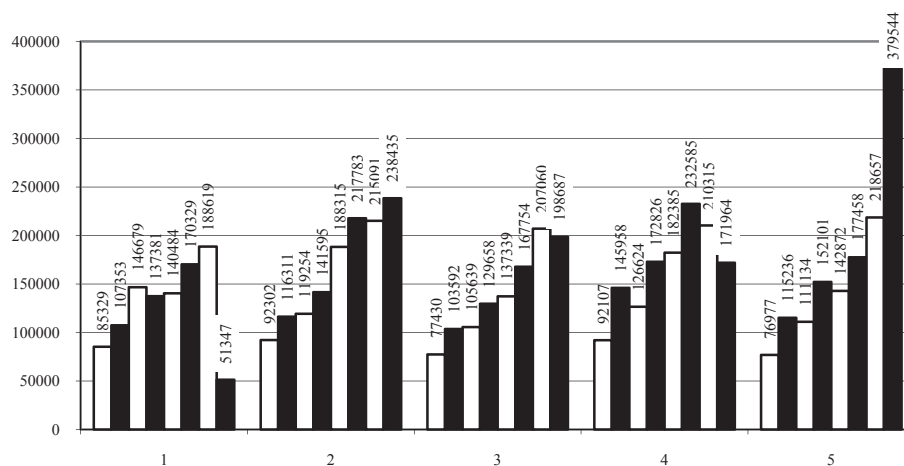
Rys. 7. Dynamika zmian cen 1 m² mieszkań sprzedawanych we Wrocławiu w latach 2000–2006 w trybie bezprzetargowym

Źródło: opracowanie własne na podstawie dokumentacji Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu

Nie powstały też istotne różnice w zależności ani od wielkości mieszkań, ani ich lokalizacji. Większe wzrosty w okresie poakcesyjnym – mieszkań 4 i więcej pokojowych w dzielnicy Fabryczna, czy 3-pokojowych w dzielnicy Stare Mia-

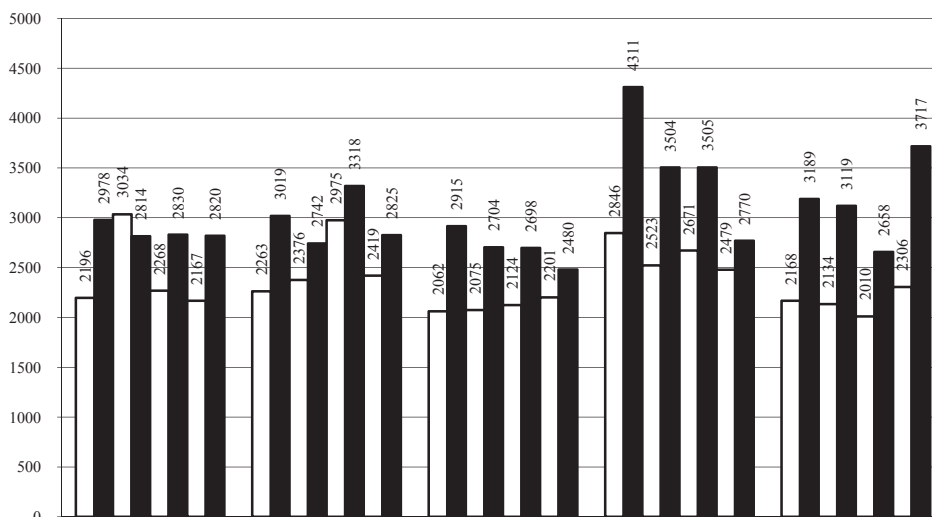
sto, przekraczające 40%, miały charakter wyjątkowy, podobnie jak średnioroczny spadek cen o ponad 20% mieszkań największych w dzielnicy Psie Pole.

Sprzedaż w **trybie wolnorynkowym**, pozbawiona licznych ograniczeń prawnych, charakterystycznych dla obu poprzednich trybów obrotu nieruchomości, najlepiej odpowiadała tendencjom kształtowanym na rynku przez siłę popytu i podaży.



Rys. 8. Średnie ceny mieszkań sprzedawanych we Wrocławiu z podziałem na dzielnice w latach 2000–2006 na wolnym rynku

Źródło: opracowanie własne na podstawie dokumentacji Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu

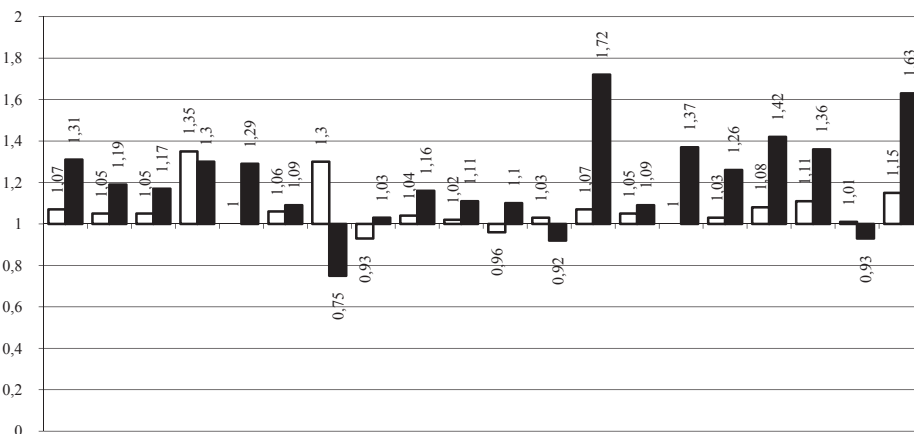


Rys. 9. Średnie ceny 1 m² mieszkań sprzedawanych we Wrocławiu z podziałem na dzielnice w latach 2000–2006 na wolnym rynku

Źródło opracowanie własne na podstawie dokumentacji Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu

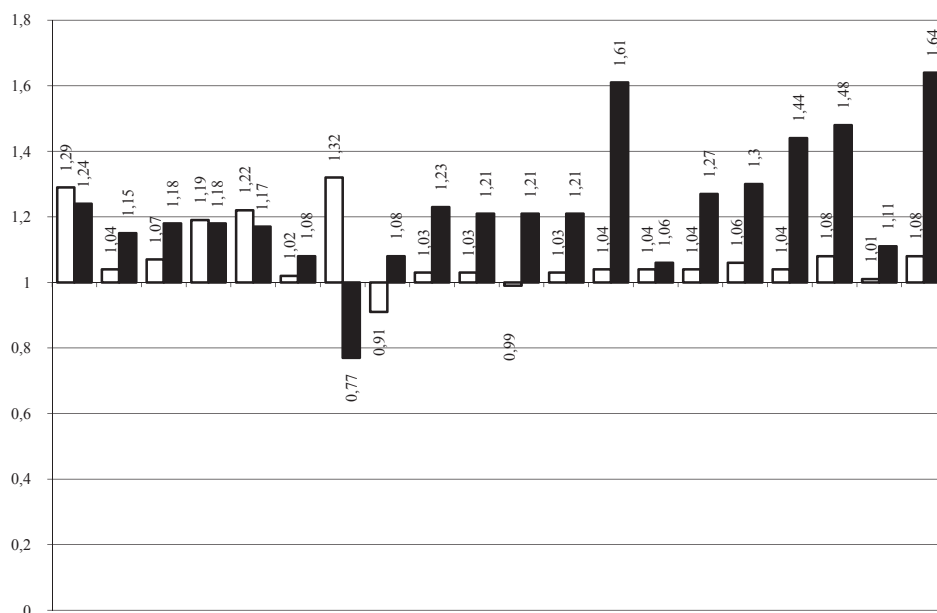
W obrocie wolnorynkowym najwyraźniej widoczne są wszelkie prawidłowości zmiany cen, wynikające z oczekiwań i preferencji nabywców. Okres przedakcesyjny okazał się czasem niestabilnego wzrostu cen mieszkań; w poszczególnych dzielnicach zaobserwować można bowiem gwałtowne wzrosty cen w latach 2001–2002, ale nie miały one charakteru powszechnego i wynikały prawdopodobnie z różnicujących się preferencji nabywców co do lokalizacji, a być może – także stanu utrzymania mieszkań. W okresie bezpośrednio poakcesyjnym tempo wzrostu cen mieszkań nie uległo gwałtownemu wzrostowi – dopiero w roku 2006 podrożały one znacząco. W sprzedaży w trybie wolnorynkowym najwyższe ceny mieszkań osiągnęto na terenie Starego Miasta, natomiast najniższe w zasadzie na Psim Polu.

Również większą zmienność rynku zaobserwować można w sprzedaży w trybie **wolnorynkowym**.



Rys. 10. Dynamika zmian cen mieszkań sprzedawanych we Wrocławiu w latach 2000–2006 na wolnym rynku

Źródło: opracowanie własne na podstawie dokumentacji Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu



Rys. 11. Dynamika zmian cen 1 m² mieszkań sprzedawanych we Wrocławiu w latach 2000–2006 na wolnym rynku

Źródło: opracowanie własne na podstawie dokumentacji Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu

Zaobserwować można istotne różnice pomiędzy dzielnicami miasta: w trzech z nich, tj. Psim Polu, Starym Mieście i Śródmieściu tempo zmian cen w okresie po akcesji było znacznie szybsze niż przed akcesją, przy czym w dzielnicy Psie Pole skala zmian była najmniej zróżnicowana w zależności od wielkości mieszkania, na Starym Mieście najbardziej podrożały lokale najmniejsze, a w Śródmieściu największe. Na terenie dzielnic Fabryczna i Krzyki zmiany były bardziej zróżnicowane i – zależnie od wielkości mieszkania – ceny w okresie po akcesji rosły często wolniej niż przed akcesją, a w pojedynczych wypadkach, w dzielnicy Krzyki, nawet spadały.

Powyższa analiza wskazuje, że to nie tylko przystąpienie Polski do Unii Europejskiej było podstawową przyczyną wzrostu cen i hossy na rynku mieszkaniowym Wrocławia. Zmiany co do preferencji nabywców mieszkań, zarówno ze względu na wielkość, jak i lokalizację, zaznaczyły się jeszcze w okresie poprzedzającym akcesję. Wzrosty cen, zarówno mieszkań, jak i 1 m², były zaś efektem wieloprzyczynowego procesu (braku planów zagospodarowania przestrzennego, niskiej podaży budownictwa wielorodzinnego – spółdzielczego i developerskiego, zmian zasad i stawek opodatkowania, wzrostu płac, spadku oprocentowania kredytów mieszkaniowych), o dłuższym horyzoncie czasowym. Niemniej Polska, w tym i miasto Wrocław, podążyła tu z pewnością drogą innych krajów UE, które – od czasu, gdy stały się jej członkami – obserwowały wieloletni, ciągły wzrost cen nieruchomości (np. w Hiszpanii trwa on nieprzerwanie od ponad 20 lat).

W perspektywie kilkunastoletniej należy oczekiwać zapewne dalszego procesu wzrostu cen (por. [10]; [18]). Trudno też liczyć na radykalną obniżkę cen w najbliższym czasie, choć wpływać na to będzie w dużej mierze dalsze kształtowanie się sytuacji gospodarczej naszego kraju.

Literatura

- [1] Akuła S., *Ceny mieszkań we Wrocławiu na podstawie ofert sprzedaży (2002–2006)*, [w:] *Obrót nieruchomościami na ziemiach polskich od XII do XXI wieku*, red. F. Kusiak, Wrocław 2007.
- [2] Akuła S., *Sprzedaż lokali mieszkalnych we Wrocławiu w latach 2000–2006 według rodzajów sprzedaży i podmiotów oferentów*, „Śląski Kwartalnik Historyczny Sobótka” 2008, nr 3.
- [3] Akuła S., *Sprzedaż mieszkań we Wrocławiu w latach 2003–2005*, [w:] *Społeczeństwo i gospodarka w badaniach historycznych – dokonania i perspektywy*, red. E. Kościk i T. Głowiński, Wrocław 2006.
- [4] Andrusyszyn-Wojtasik A., *Co nas czeka*, „Rynek Dolnośląski” czerwiec 2005.

-
- [5] Battek M., *Wtórny rynek nieruchomości w Polsce*, strona internetowa Wrocławskiej Giełdy Nieruchomości, www.wgn.pl.
- [6] Błaszczak G., *U nas – Wyspiarze, u sąsiadów – Rosjanie*, „Rzeczpospolita” 07.08.2006.
- [7] Błaszczak G., *Używane i nowe kosztują tyle samo*, „Rzeczpospolita” 31.07.2006.
- [8] Gniewek E., *Obrót nieruchomościami państwowymi i komunalnymi*, Kraków 1994.
- [9] Juszcak M., *Podrożalo. Mieszkania na wrocławskim rynku wtórnym w 2003 r.*, „Rynek Dolnośląski” kwiecień 2004.
- [10] Kossowski M., *Fundusze nieruchomości mają przyszłość*, strona internetowa firmy doradczej EXPANDER, www.expander.pl.
- [11] Mączyński P., Baj L., *Dlaczego droższą używane mieszkania*, „Gazeta Wyborcza” 29.05.2006.
- [12] Ministerstwo Transportu i Budownictwa, *Ceny mieszkań nie wzrosną*, „Gazeta Prawna” 27.02.2004.
- [13] Ministerstwo Transportu i Budownictwa, *Chcą zarabiać na wzroście cen mieszkań*, „Gazeta Wyborcza” 07.10.2004.
- [14] Ministerstwo Transportu i Budownictwa, *Coraz mniej mieszkań*, „Gazeta Prawna” 28.09.2004.
- [15] Ministerstwo Transportu i Budownictwa, *Mieszkania tańsze*, „Gazeta Wyborcza” 16.11.2004.
- [16] Ministerstwo Transportu i Budownictwa, *Najniższe ceny mieszkań*, „Gazeta Prawna” 28.04.2004.
- [17] Ministerstwo Transportu i Budownictwa, *Nie muszą budować taniej*, „Rzeczpospolita” 04.10.2004.
- [18] Ministerstwo Transportu i Budownictwa, *W budownictwie trochę lepiej*, „Gazeta Prawna” 17.08.2004.
- [19] Ministerstwo Transportu i Budownictwa, *Taniej nie będzie*, „Gazeta Wyborcza” 27.09.2004.
- [20] Miskiewicz M., *Wrocławski rynek mieszkaniowy*, strona internetowa „Gazety Wyborczej”, www.miasta.gazeta.pl
- [21] Nowaczyk M., *20 tys. za metr kwadratowy we wrocławskim apartamentowcu*, strona internetowa Gazety Wyborczej, www.dom.gazeta.pl
- [22] Padrak R., *Sprzedaż nieruchomości na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami*, Warszawa 2005.
- [23] Wielgo M., *Ceny mieszkań mogłyby spaść. Teoretycznie*, „Gazeta Wyborcza” 24.07.2006.
- [24] Wiktorowska B., *W dużych miastach szybko rosną ceny mieszkań*, „Gazeta Prawna” 29.05.2006.

[25] Źróbek S., Źróbek R., Kuryj J., *Gospodarka nieruchomościami z komentarzem do wybranych procedur*, Katowice 2006.

Akty prawne:

[26] Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Materiały źródłowe:

Dokumentacja Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu.

Summary

Prices of Apartments in Wrocław in the Years 2000–2006 Sales by Type of Companies and Entities

In the period of years 2000–2006, what is just before and after Poland's accession to the EU Wrocław residential real estate market has been growing and experiencing clear liveliness. Both the privatizations of public premises (belonging to the Treasury, Wrocław borough, legal persons) as well as private market transactions have been gaining the growth of the turnover and growth of the flats prices. In the rush demand for dwellings on one hand and low new homes supply on the housing cooperative's and developer's market on the other hand, the continuation of this process shall be expected. In addition the level of prices in Wrocław will reach the level of other European metropolis soon.