

# Rynek nieruchomości jest mocno spolaryzowany: w Trójmieście coraz więcej luksusu, mniej tanich M



Aleksandra Chomicka  
a.chomicka@prasa.gda.pl

## Konjunktura

**Wszystko wskazuje na to, że trwa proces przesilenia na polskim pierwotnym rynku nieruchomości. Ceny nowych mieszkań najbardziej stabilne są od kilku miesięcy w Warszawie.**

W Poznaniu i Gdańsku ceny, jak wskazują autorzy styczniowego raportu o stanie rynku nieruchomości - widać już tendencję spadkową. Są jednak miasta, gdzie ceny nadal rosną.

- Najwyższe wzrosty miały miejsce w Krakowie (4,1 proc.). W stolicy Małopolski styczniowa średnia za m kw. to (według danych Metrohouse) 7114 zł. To ciekawe, bo na przełomie 2018 r. i 2019 r. mieliśmy do czynienia z bardzo zbliżonym poziomem cen nowych mieszkań (7100-7300 zł/mkw.) w trzech innych metropoliach: Wrocławiu, Poznaniu oraz Gdańsku.

## DIAGNOZA

### MARCIN JAŃCZUK METROHOUSE

Można odnieść wrażenie, że różne rodzaje mieszkań drożeją w różnym tempie, przy czym centralne lokalizacje (mieszkania w budynkach w najnowszym budownictwie) drożeją najszybciej. Zwiększa się też różnica pomiędzy cenami lokali w centrach miast i na obrzeżach. Różnice te widoczne są zwłaszcza na rynku pierwotnym, gdzie specyfika budownictwa w najlepszych lokalizacjach w mieście wymusza skupienie się na inwestycjach z najwyższej półki.

Jak widać kwota nieco przekraczająca 7 tys./m kw. to może najwyższy być akceptowalny poziom cen. Trzeba jednak zdawać sobie sprawę, że ciągle mamy do czynienia ze średnią, na którą składają się ceny wszystkich nowych mieszkań, dostępnych na rynku. I tutaj



Za wysoką średnią ceną w Trójmieście stoją przede wszystkim luksusowe inwestycje w pasie nadmorskim (tu - Tarasy Bałtyku), a także nad Motławą, w Śródmieściu Gdyni i w Sopocie

oferty w czterech wymienionych miastach znacznie się różnią. Według autorów raportu, przygotowanego przez portal RynekPierwotny.pl oraz firmy Expander i Metrohouse - spośród wymienionych ośrodków miejskich to Gdańsk cechował się najbardziej rozbudowaną

ofertą drogich apartamentów. A to oznacza, że siłę rażenia luksusu musiała równoważyć oferta mieszkań popularnych.

To istotne, bowiem w wymienionych miastach pomiędzy końcem III i IV kwartału 2018 r. mieliśmy do czynienia z przesunięciem struktury ce-

nowej oferty deweloperów w kierunku droższych propozycji. Taka zmiana była szczególnie widoczna na terenie Krakowa. Spory ubytek tańszych mieszkań odczuli również klienci firm deweloperskich z Wrocławia. W Gdańsku nie kupimy już mieszkań tańszych

## PROGNOZA

### ANDRZEJ PRAJSNAR RYNEKPIERWOTNY.PL

Możemy spodziewać się, że w najbliższych kwartałach struktura mieszkań deweloperskich wciąż będzie przesuwana w kierunku wyższych cen za 1 m kw. W I i II kw. 2019 r. może się pojawić nowy czynnik windujący koszty ich zakupu. Niewykluczone, że stopa inflacji w 2019 r. przekroczy wartość prognozowaną przez Narodowy Bank Polski (3,2 proc.). W warunkach wyższej inflacji, deweloperzy będą musieli się zdecydować na dodatkowe korekty cenowe.

FOT. MATERIAŁY PRĄSOWE ALLCON OSIEDLA

niż 4 tys. zł/m kw., spadł udział tych, których ceny mieszczą się w przedziałach 4-5 tys. zł/m kw i 6-7 tys. zł/m kw. Więcej jest takich, które kosztują 5-6 tys. zł/m kw., ale najbardziej znacząco zwiększył się udział tych, które kosztują 7-8 tys. zł/m kw oraz powyżej 10 tys. zł. ©