

Gdańsk jest szóstym pod względem liczby ludności miastem Polski, a jednocześnie czwartym rynkiem nieruchomości w naszym kraju. Poniżej przedstawiona została analiza sytuacji na pierwotnym rynku mieszkaniowym w tym mieście, na podstawie raportów „Pierwotny rynek mieszkaniowy w Gdańsku” za 2010 r. opracowanych przez Dział Badań i Analiz firmy Emmerson S.A.

Na koniec grudnia ubiegłego roku w tym mieście w sprzedaży znajdowały się 103 projekty deweloperskie. Spośród wszystkich 34 dzielnic Gdańska, nowe mieszkania od dewelopera na koniec ubiegłego roku dostępne były na terenie 18. W tym czasie najwięcej takich lokali mieszkalnych (niespełna 2,1 tys.) oferowano w rejonie, który zgodnie z nowym podziałem administracyjnym miasta został podzielony na trzy odrębne dzielnice: Chełm, Ujeścisko-Łostowice oraz Jasień. W Śródmieściu w tym samym czasie dostępnych było ponad 500 lokali. Na trzecim miejscu znajdował się teren dwóch nowych dzielnic Wrzeszcz Górny i Wrzeszcz Dolny, gdzie łącznie można było wybierać spośród ponad 450 mieszkań. Na drugim biegunie znajdowały się Osowa, Kokoszki i Orunia, gdzie dostępnych było po nie więcej niż 50 lokali mieszkalnych.

Nie można mówić o zaskoczeniu podczas analizy średnich cen w przeliczeniu na mkw. powierzchni. W ostatnim kwartale ubiegłego roku najdrożej było w okolicach Żabianki – Wejhera – Jelitkowa - Tysiąclecia. Aby kupić mieszkanie w tym rejonie trzeba było dość głęboko sięgnąć do kieszeni, gdyż deweloperzy oczekiwali tam przeciętnie około 13,2 tys. zł/mkw. Na drugim miejscu plasowało się Śródmieście, gdzie należało liczyć się ze średnim wydatkiem rzędu 10,5 tys. zł/mkw. Ostatnie miejsce na podium zajmowała natomiast Oliwa z przeciętną ceną na poziomie 9,3 tys. zł/mkw. Najtaniej było z kolei we wspomnianej już dzielnicy Kokoszki, gdzie średnia cena oscylowała w okolicach 4,5 tys. zł/mkw. Trochę droższa oferta dostępna była na terenach dawnej dzielnicy Chełm z dzielnicą Gdańsk Południe, przeciętny koszt mkw. powierzchni wynosił tam 5,0 tys. zł.

Oferta mieszkaniowa na rynku pierwotnym w Gdańsku, w 2010 r.

I kw.

II kw.

III kw.

IV kw.

Zmiana

Liczba dostępnych mieszkań (tys.)

4,1

4,4

4,2

4,6

12,0

Średnia cena (tys. zł/mkw.)

6,68

6,65

6,75

6,73

0,8

Źródło: kwartalne raporty „Pierwotny rynek mieszkaniowy Gdańska” za 2010 r. opracowane przez Dział Badań i Analiz Emmerson S.A.

Na przestrzeni całego 2010 r. rynek pierwotny w Gdańsku był najbardziej stabilny spośród największych polskich miast. Oferta mieszkaniowa zwiększyła się tam o niewiele ponad jedną dziesiątą. Dla porównania w Warszawie i Krakowie liczba dostępnych mieszkań wzrosła o jedną piątą, a w Poznaniu nawet o 40%. Świadczy to o tym, że gdańscy deweloperzy ostrożnie podchodzą do możliwego rozwoju wypadków na rynku. Co ciekawe, we wszystkich wymienionych wyżej miastach średnie ceny mieszkań deweloperskich uległy obniżce, za to w Gdańsku odnotowano wzrost, choć był on niewielkich rozmiarów. Utrzymywanie przeciętnej ceny na prawie niezmiennym poziomie świadczy o strategii deweloperów. Obecnie nie tylko w Gdańsku, ale także w całym kraju koncentrują się oni głównie na budowie lokali z tzw. segmentu popularnego, które można nabyć korzystając z rządowych dopłat do kredytu hipotecznego. W tym miejscu należy zaznaczyć, że w drugim półroczu 2010 r. średnia cena za mkw. powierzchni nowego lokalu

mieszkalnego w Gdańsku pozostawała poniżej limitów ustanowionych w programie Rodzina na swoim. Na tej podstawie można wnioskować, że firmy deweloperskie uważają, iż obecny poziom cen powinien już być wystarczająco atrakcyjny dla klientów, stąd wstrzymują się z ich obniżaniem. Tym bardziej, że w najbliższym czasie można spodziewać się wzrostu popytu na nowe mieszkania. Będzie to rezultatem zbliżania się terminu wejścia w życie ograniczeń w rządowym programie Rodzina na swoim oraz jak przewidują eksperci kolejnych podwyżek stóp procentowych. Wymienione czynniki wpłyną na zmniejszenie możliwości finansowych osób poszukujących nowego lokum. W związku z tym można przypuszczać, że część osób przyspieszy decyzje o kupnie mieszkania.

Szymon Jungiewicz, Dział Badań i Analiz **Emmerson S.A.**