

Kamienica z widokiem na historię

W drugim kwartale tego roku cena metra powierzchni mieszkaniowej w Trójmieście spadła średnio o 50 złotych. A mieszkań w tym regionie powstaje coraz więcej

Na takim samym poziomie jak w Trójmieście ceny spadły też w Łodzi, Katowicach, Wrocławiu, Krakowie i Białymstoku. Najbardziej ucierpiały Warszawa i Poznań.

Trójmiasto błyskawicznie się rozwija. To efekt przygotowań do Euro 2012. Analitycy podkreślają, że za coraz lepszą infrastrukturą drogową i komunikacyjną podążają nowoczesne inwestycje mieszkaniowe.

- Najpopularniejsze są obecnie lokalizacje w pobliżu atrakcyjnych turystycznie miejsc Trójmiasta, takich jak gdańska Starówka, deptak na ulicy Monte Cassino w Sopocie lub Marina w Gdyni - mówi Łukasz Szapiel,

menedżer gdańskiego osiedla Szafarnia. - Związane jest to przede wszystkim z odkryciem przez deweloperów znakomitego potencjału tych miejsc oraz możliwości rozwoju poszczególnych dzielnic.

Inwestycja z charakterem

Zdaniem Łukasza Szapiela nie było to do tej pory możliwe ze względu na strategię zagospodarowania terenu wokół najważniejszych miejsc w Trójmieście.

- Znajdowały się tam wyłącznie hotele i powojenne budynki, w których mieszkania są najczęściej dziedziczone przez kolejne pokolenia - mówi Szapiel.

- Obecnie najpopularniejsze wśród osób poszukujących mieszkania w Trójmieście są inwestycje, które charakterem i stylem wkomponują się w dawny charakter otaczających je zabudowań. Jeśli chodzi o sam Gdańsk, najbardziej popularne są nieruchomości z widokiem na Starówkę.

- Jak się okazuje, wiek budynku nie ma znaczenia, jeśli mamy do czynienia np. z zabytkową kamienicą, która jest utrzymana w doskonałym stanie - uważa Łukasz Szapiel. - Ceny mieszkań mogą być wtedy znacznie wyższe niż na nowoczesnych osiedlach w pobliskiej lokalizacji.

Mieszkania zlokalizowane na parterze są znacznie tańsze niż apartamenty np. z tarasami i widokiem na morze.

- Ceny mieszkań w Trójmieście są bardzo zróżnicowane. Na obrzeżach mieszkania dostępne są w cenach pomiędzy

4 a 6 tys. złotych za metr. Nieruchomości w najbardziej poszukiwanych miejscach kosztują nawet do 20 tys. złotych za metr kwadratowy - dodaje Szapiel.

Rośnie konkurencja

- Ceny mieszkań spadły przede wszystkim w efekcie rosnącej konkurencji oraz tego, że ciągle na nabywców czeka wiele mieszkań powstałych w latach minionych. Deweloperzy starają się je sprzedać, stosując upusty. Największe obniżki proponują na duże lokale i 55-, 65-metrowe w gorszych lokalizacjach - uważa Paweł Grząbka, prezes CEE Property Group. - Nowa oferta deweloperów jest lepiej dostosowana do oczekiwań klientów, stąd raczej nie będzie można liczyć w tym przypadku na obniżki i upusty.

Zdaniem Pawła Grząbki rynek mieszkaniowy po zmianach rządowym programie „Rodzina na swoim” znalazł się w no-

wej sytuacji. Grząbka uważa, że po zmianach programu najmniej popularne będą większe, droższe mieszkania. Zmniejszy się też liczba mieszkań deweloperskich, które będą spełniały kryteria znowelizowanego programu. Do tej pory kwalifikowało się doniego trzy czwarte mieszkań, a po zmianach zaledwie 10 proc., zwłaszcza w dużych aglomeracjach.

- Cena metra kwadratowego dotowana w ramach programu zmniejszy się w Warszawie z dotychczasowego poziomu 9,8 tys. zł do około 7 tys. zł - wyjaśnia Paweł Grząbka. - Mieszkań w takiej cenie buduje się w Warszawie niewiele, zanim się pojawią w ofercie, minie jakiś czas. Jednocześnie przyspieszy dalsza obniżka cen związana z ograniczaniem programu „Rodzina na swoim”, po korzystnym okresie pierwszego półrocza tego roku, kiedy chęć wejścia do programu na starych

zasadach nieco napędzała rynek i ceny. W drugim półroczu można się spodziewać, że banki dalej będą łagodzić kryteria przyznawania kredytów z uwagi na rosnącą konkurencję i topniejącą liczbę osób, które o te kredyty będą się starały (zmniejszy się oferta mieszkaniowa dla nich). Z pewnością kurczyć się będzie liczba chętnych na kredyt we franku szwajcarskim, chociaż wciąż będzie on korzystny dla kredytobiorcy.

Według Pawła Grząbki głównym problemem deweloperów do końca 2012 r., kiedy rządowy program wygaśnie, będzie dostosowanie cenowe oferty do wymagań nabywców.

- Z pewnością rozpoczną oni projekty w mniej atrakcyjnych lokalizacjach, mało będzie też powstawać lokali o powierzchni powyżej 75 mkw., nieklasyfikujących się do programu - dodaje Grząbka.

-kmg