



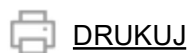
Tekst pochodzi z serwisu rp.pl, ©Rzeczpospolita

Czy wiesz, że z Kyocera ten artykuł możesz wydrukować do 5 razy taniej? Już od 33 zł/m-c!



Document Solutions

Więcej...

**BUDOWA I REMONT**

Aneta Gawrońska

# Wielcy gracze ciągną nad morze

publikacja: 24.04.2017    aktualizacja: 24.04.2017, 07:15

## Trójmiejski rynek jest uznawany za jeden z najatrakcyjniejszych w kraju.

Na trójmiejskim rynku pierwotnym jest do kupienia 5,7 tys. mieszkań, z czego w Gdańsku 4,3 tys., w Gdyni – 1,2 tys., a w Sopocie – 104 – podaje Jarosław Jędrzyński, ekspert portalu RynekPierwotny.pl. – Podaż nowych lokali w Trójmieście utrzymuje się na względnie stałym poziomie 5,5–6 tys. Najwięcej inwestycji to segment popularny. Ale mamy też charakterystyczne dla Trójmiasta trendy. Widać malejący z roku na rok potencjał inwestycyjny Sopotu, najdroższej lokalizacji w kraju, gdzie powstają mieszkania wyłącznie z najwyższej półki. W tej niewielkiej miejscowości zaczyna brakować gruntów – wyjaśnia. Dodaje, że popyt na mieszkania luksusowe zaczyna się przenosić do Gdyni.

### Liderem jest Gdańsk

– Głównym trójmiejskim rynkiem mieszkaniowym jest i pozostanie Gdańsk. W ostatnim czasie na celowniku deweloperów znalazły się Nowa Letnica, Wrzeszcz i tereny postoczniove – opowiada Jarosław Jędrzyński. – To najatrakcyjniejsze adresy w Gdańsku – podkreśla. Ocenia, że na terenach postoczniowych można stworzyć unikatową dzielnicę mieszkaniowo-biurową.

– Jest to miejsce, które po rewitalizacji może być konkurencją nawet dla Starówki – twierdzi Jędrzyński. – Problemem jest wpisanie kilkudziesięciu obiektów dawnej Stoczni Gdańskiej do ewidencji zabytków, co może skomplikować inwestorom realizację planowanej wizji.

Deweloperzy chętnie budują w południowych dzielnicach Gdańska, gdzie tereny są

bardziej dostępne. Można tam więc zaoferować tańsze lokale. – Najwięcej mieszkań znajdziemy w takich dzielnicach jak Ujeścisko-Łostowice, Chełm i Jasień – mówi ekspert RynkuPierwotnego.pl.

Z analiz tej firmy wynika, że średnia cena ofertowa mieszkania deweloperskiego w Trójmieście to 6,6 tys. zł za mkw.

– W połowie 2013 r., a więc na progu dzisiejszego boomu sprzedażowego, było to 5,8 tys. zł – podaje Jarosław Jędrzyński. – W ciągu czterech lat nowe mieszkania w Trójmieście podrożały w skali kraju najbardziej. Rekordowy wzrost zanotowano w Gdyni, gdzie średnia cena ofertowa to niespełna 7,2 tys. zł za mkw. mieszkania, licząc rok do roku. W Gdańsku cena mkw. mieszkania deweloperskiego to 6,1 tys. zł (7-proc. wzrost), a w Sopocie – 13,4 tys. zł za mkw.

Jędrzyński podkreśla, że trójmiejski rynek jest uznawany za jeden z najatrakcyjniejszych w kraju. – Ostatnio coraz głośniej mówi się o początkach trendu migracji ekologicznej z miast o najbardziej zanieczyszczonej atmosferze do Trójmiasta, gdzie powietrze ma jedne z najlepszych parametrów czystości w Polsce. Swoje robi też tutejszy rynek pracy – opowiada.

## **Zostaną na dłużej**

W Trójmieście mieszkania budują i mniejsze firmy, i najwięksi gracze. W ubiegłym roku zadebiutował tu Atal. Jak mówi Mateusz Juroszek, wiceprezes spółki, trójmiejski rynek mieszkaniowy jest bardzo dobrze rozwinięty. – To obok Warszawy, Krakowa i Wrocławia czołówka polskich aglomeracji pod względem perspektyw dla sektora deweloperskiego – podkreśla. Atal w Trójmieście chce zostać dłużej, dlatego, jak mówi Juroszek, firma otworzyła tam filię.

– Chcemy zwiększać skalę działalności na tym rynku. Mamy już grunty i szukamy kolejnych – mówi Mateusz Juroszek. Atal buduje w Gdańsku osiedle Nowa Grobla Apartamenty. Ceny mkw. mieszkań zaczynają się od 7,2 tys. zł. Ostatnio do oferty weszła inwestycja Atal Baltica Towers – z mieszkaniami i apartamentami. Ceny w części mieszkalnej zaczynają się od 7,2 tys. zł za mkw., w hotelowej – od 8,6 tys. zł.

Na chłonność trójmiejskiego rynku wskazuje Rafał Zdebski, dyrektor handlowy Inpro. –

Popularność Trójmiasta wynika z walorów turystycznych, prestiżowych uczelni wyższych, dobrej infrastruktury oraz rozwoju centrów biznesowych – opowiada dyrektor Zdebski. Inpro ma w ofercie cztery inwestycje w Gdańsku. Osiedle Optima powstaje w Jasieniu przy ul. Stężyckiej. Ceny zaczynają się od 4,3 tys. zł za mkw. W Gdańsku-Oliwie rośnie osiedle Harmonia Oliwska. Za mkw. mieszkania trzeba zapłacić co najmniej 7,5 tys. zł.

– W tym roku planujemy kolejną inwestycję w Gdańsku – Kwartał Uniwersytecki II. Prace ruszą w maju – zapowiada Rafał Zdebski. – W tym roku rozpoczniemy też budowę osiedla Azymut w Gdyni.

Zuzanna Kordzi, dyrektor ds. handlowych w Eco-Classic, zwraca uwagę, że rynek mieszkaniowy w Gdańsku przez wiele lat był bardzo hermetyczny, zdominowany przez lokalnych deweloperów. – W ostatnich latach zaczęły się tu pojawiać również firmy działające do tej pory w innych miastach. Gdańsk przyciąga uporządkowaną sytuacją prawną gruntów, ma plany zagospodarowania – opowiada. – Miasto jest też ważnym ośrodkiem kultury, biznesu, przemysłu. Największą grupę klientów stanowią ludzie młodzi. Jest też wielu inwestorów. Z mieszkań na wynajem w Gdańsku można mieć najwyższe stopy zwrotu.

Dyrektor Kordzi podkreśla, że deweloperzy w Trójmieście nie zwalniają tempa i rozpoczynają kolejne inwestycje. Jej firma w 2016 roku odnotowała ponad 40-proc. wzrost sprzedaży w stosunku do roku poprzedniego. – W pierwszym kwartale tego roku zwiększyliśmy sprzedaż o kolejne 30 proc. – mówi dyrektor Kordzi. Eco-Classic oferuje mieszkania na gdańskim osiedlu Wolne Miasto. Ceny: od 5 tys. zł za mkw. ©

**Jarosław Szanajca, prezes zarządu Dom Development:** Sytuacja na rynku mieszkaniowym w Trójmieście jest bardzo dobra i spodziewamy się kontynuacji tego trendu. Dotyczy to zarówno rynku pierwotnego, jak i wtórnego. W Trójmieście można zaobserwować tendencje podobne do tych obecnych na silnym rynku warszawskim, będącym barometrem branży mieszkaniowej.

Podobnie jak na rynku stołecznym, wielu nabywców dokonuje zakupu za gotówkę, często w celach inwestycyjnych. Ceny nieruchomości trójmiejskich z segmentu popularnego stopniowo rosną. Rośnie także liczba nowych inwestycji: w Gdańsku m.in. w popularnych lokalizacjach, takich jak Zaspa, Przymorze, w centrum miasta, Śródmieściu oraz na terenach graniczących z postoczniovymi.

Wzrost podaży widoczny jest także w Gdyni m.in. w kierunku północnym - na terenach sąsiadujących z Pogórzem. Nowe osiedla są realizowane zarówno przez deweloperów lokalnych jak i firmy spoza Trójmiasta. Trójmiasto podobnie jak Warszawa odnotowuje rekordowe poziomy sprzedaży, w 2016 roku dynamika sprzedaży wynosiła 26 proc. dla każdego z tych rynków (wg danych REAS).

Rynek trójmiejski ma dobre perspektywy rozwoju zarówno w segmencie popularnym jak i premium. Oferta apartamentów jest kierowana najczęściej do inwestorów i długoletnich mieszkańców Trójmiasta, którzy mogą sobie pozwolić na mieszkanie w atrakcyjnym pasie centralnego Trójmiasta.