

# Buduje się dużo i szybko. Ale sprzedaż idzie wolno

W ciągu roku deweloper w Poznaniu sprzedaje średnio 30 proc. mieszkań z inwestycji. To najmniej spośród wszystkich większych miast w Polsce. Mimo tego nowych mieszkań w Poznaniu buduje się coraz więcej, i to w coraz ciekawszych lokalizacjach.

## JAKUB ŁUKASZEWSKI

Pod względem liczby nowo wprowadzonych do sprzedaży mieszkań liderem jest Łódź, gdzie w ciągu ostatniego roku deweloperzy dostarczyli na rynek o 76 proc. więcej mieszkań niż rok wcześniej. Wysoką dynamikę wzrostu liczby nowo wprowadzonych lokali można obserwować także w Katowicach (43 proc.), Wrocławiu (28 proc.) oraz w Warszawie (23 proc.).

Pod względem całkowitej liczby nowych mieszkań w ofercie liderem jest oczywiście Warszawa. Chcąc kupić mieszkanie w stolicy, można wybierać spośród ponad 16 tysięcy lokali. Na kolejnych miejscach w zestawieniu przygotowanym przez Emmerston Evaluation uplasował się Wrocław (7,6 tys. mieszkań), Kraków (6,8 tys.) oraz Trójmiasto (6,5 tys.). Łódź pod względem całkowitej liczby mieszkań oferowanych przez deweloperów na koniec ostatniego roku (3,7 tys.) niemal dogoniła Poznań (3,9 tys.).

## » Co trzecie w rok

Rekordowej podaży towarzyszył też bardzo duży popyt. W większości dużych polskich miast na rynku pierwotnym zanotowano wzrost sprzedaży. Największą dynamikę widać w Łodzi, gdzie sprzedano o 62 proc. więcej mieszkań oraz w Katowicach (42 proc.), Poznaniu (27 proc.) i Warszawie (23 proc.). Co ciekawe, sprzedaż i jej tempo rośnie, ale akurat w Poznaniu większość mieszkań wcale nie rozchodzi się „na pniu”. - Tempo sprzedaży inwestycji deweloperskich wzrosło szczególnie w Trójmieście. W ciągu roku od momentu wprowadzenia inwestycji na rynek wyprzedawało się tam średnio 66 proc. wszystkich lokali mieszkalnych. Podobny trend był widoczny w Warszawie, gdzie w ciągu roku wyprzedawała się ponad połowa wszystkich mieszkań, a także w Krakowie i Wrocławiu. Najwolniej sprzedawały się z kolei mieszkania w Poznaniu. W stolicy



Vilda Park

Wielkopolski w ciągu roku wyprzedawało się średnio 30 proc. mieszkań z inwestycji, a po 2 latach w ofercie pozostawał jeszcze czwarty lokal - mówi Robert Korczyński z firmy Emmerston Evaluation.

Potwierdza to jeden z deweloperów, który sprzedaje mieszkania w Poznaniu, ale też innych polskich miastach. - W Poznaniu kupowanie mieszkania to cały rytuał. Ludzie wydzwanają, oglądają, chcą znać każdy szczegół i bardzo długo się zastanawiają. W innych miastach - przede wszystkim w Warszawie - często sprzedaje się mieszkania na telefon. Ludzie nawet nie oglądają sąsiedztwa, nie chcą wiedzieć, jakie materiały wykonawcze zastosowali. Poznanian jest pod tym względem dużo bardziej dokładny i wybredny. Ma to oczywiście swoje plusy i minusy - np. mieszkania sprzedaje się dłużej, ale klienci są dużo bardziej świadomi - opowiada deweloper.

Rosnąca sprzedaż ma odzwierciedlenie we wzrostach cen mieszkań. Miastem, w którym mieszkania podrożały najmocniej, jest Gdańsk, gdzie kupujący musieli zapłacić średnio 16 proc. więcej niż rok wcześniej.



Osiedle Atanera przy Różanej

Na kolejnych miejscach plasuje się Sopot (wzrost o 10 proc.) oraz Gdynia i Łódź z podwyżkami cen o 9 proc. Mimo tego metr w Gdańsku jest nadal o ok. 15 proc. tańszy niż w Warszawie. W pozostałych lokalizacjach wzrosty nie przekraczały 6 proc. Jedyne miastem, gdzie zanotowano lekki spadek cen, są Katowice. Nabywcy z Aglomeracji Śląskiej coraz częściej decydują się bowiem na zakup mieszkania poza stolicą Górnego Śląska. Ceny w pozostałych miastach aglomeracji są o ok. 20 proc. niższe, a ich skomunikowanie z Katowicami jest bardzo dobre.

Jeśli chodzi o ceny, najdroższe nowe mieszkania są w Sopocie (11,2 tys. zł za metr). Na kolejnym miejscu uplasowała się Warszawa - 7,9 tys., Kraków - 6,8 tys. oraz Gdańsk 6,7 tys. zł za metr. Najtaniej mieszkania na rynku pierwotnym można było kupić w Gorzowie Wielkopolskim (3,5 tys. zł) oraz Zielonej Górze (3,8 tys. zł za m kw.). W Poznaniu metr nowego mieszkania kosztuje średnio 6,1 tys. zł.

## » Na Wildzie

W Poznaniu może mieszkania sprzedają się najwolniej spośród wszyst-

kich większych miast w Polsce, ale ich pula ciągle rośnie. Lokalny deweloper Atanera poinformował właśnie o oddaniu do użytkowania mieszkań na osiedlu Różana na Wildzie, obok parku im. Drwęskich.

Osiedle składa się z trzech pięciopiętrowych, całkowicie nowych budynków oraz jednego zrewitalizowanego dwupiętrowego obiektu o zabytkowej, odświeżonej elewacji z żółtej klinkierowej cegły. Kamienicę, która została odnowiona przez dewelopera, wybudowano w 1906 roku. Odnowa elewacji tej starej kamienicy polegała m.in. na uzupeł-

nieniu uszkodzonych fragmentów cegieł, tynków, gzymsów, parapetów itd. Wymieniono również stolarkę okienną i drzwiową na nową drewnianą stylizowaną na historyczną. Pod osiedlem znajduje się dwupoziomowy podziemny garaż. Pomiedzy budynkami zaprojektowano zielony dziedzińec z placem zabaw dla dzieci. W parterach budynków, bezpośrednio przy ul. Różanej znajdują się lokale usługowe. Osiedle jest monitorowane z portiernią ochrony.

Jedna inwestycja na Wildzie się kończy, druga - właśnie się zaczyna. Chodzi o osiedle Vilda Park przy Dro-

dze Dębińskiej, którego budowa ruszyła kilka tygodni temu. To najnowszy projekt mieszkaniowy dwóch deweloperów - BPI Real Estate Poland oraz ACTEUM Group. Teren pod nowe osiedle na Wildzie został już ogrodzony, a generalnym wykonawcą inwestycji została firma CFE Polska, która rozpoczęła właśnie ustawienie zaplecza budowy i jest w trakcie podciągania do niego mediów.

W ramach nowego osiedla powstaną cztery budynki, w których znajdą się 230 mieszkania a po-

Ciąg dalszy s. 4