Właściciele mieszkań i deweloperzy mogą otwierać szampana

W Sylwestra deweloperzy i właściciele nieruchomości będą mieć powody do świętowania. Jak wynika z danych najpopularniejszego serwisu nieruchomości – Otodom, ceny mieszkań w 2018 rosły we wszystkich największych miastach. Zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym jest nawet o 15% drożej niż jeszcze w styczniu 2018.

## Rynek pierwotny: +15% w Szczecinie

W 2018 roku deweloperzy nie tylko sprzedali rekordową liczbę mieszkań, ale i mogli zażądać za nie większych niż przed rokiem kwot. Najmniejsza podwyżka miała miejsce w jednym z droższych miast – Krakowie. W listopadzie średnia cena za metr kwadratowy nowego mieszkania wyniosła tam 7626 zł, o 5% więcej niż w styczniu. Poznań i Wrocław stał się od stycznia droższy o 10%, a rekordy padły w Gdańsku (14%) i Szczecinie (15%).

– *Jeszcze w styczniu stolica województwa zachodniopomorskiego była najtańszym miastem w tym zestawieniu, dziś ceny na rynku pierwotnym w Szczecinie są wyższe niż w Lublinie, Łodzi i Katowicach* i wkrótce przebić mogą barierę 6000 zł za metr kwadratowy – zauważa Michał Szczudlak, analityk Otodom.

Nowe mieszkania najdroższe są wciąż w Warszawie, a od stycznia ich ceny ofertowe wzrosły o 8%. Dziś średnia cena w stolicy to prawie 8400 zł.

**Średnia cena ofertowa metra kwadratowego mieszkania na rynku pierwotnym**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Miasto** | **Cena w styczniu 2018** | **Cena w listopadzie 2018** | **Zmiana** |
| Gdańsk | 6 497 | 7 425 | 14% |
| Katowice | 5 475 | 5 825 | 6% |
| Kraków | 7 230 | 7 626 | 5% |
| Lublin | 5 428 | 5 785 | 7% |
| Łódź | 5 202 | 5 575 | 7% |
| Poznań | 6 461 | 7 083 | 10% |
| Szczecin | 5 168 | 5 929 | 15% |
| Warszawa | 7 754 | 8 393 | 8% |
| Wrocław | 6 437 | 7 050 | 10% |

*źródło: dane Otodom*

## Rynek wtórny: +15% w Katowicach

Dane Otodom wskazują, że na rynku wtórnym rok 2018 przyniósł jeszcze większe wzrosty. Siedmioprocentowa podwyżka okazała się najmniej spektakularna i dotknęła Lublin, Poznań i Szczecin. Dwucyfrowe wyniki zanotowały Kraków, Łódź i Gdańsk, a rekord padł w Katowicach, gdzie metr kwadratowy mieszkania podrożał o 15% - z prawie 4600 zł w styczniu do niemal 5300 zł w listopadzie. Mimo znacznej podwyżki, stolica województwa śląskiego wciąż należy do najtańszych dużych miast – taniej jest tylko w Łodzi i Szczecinie.

**Średnia cena ofertowa metra kwadratowego mieszkania na rynku wtórnym**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Miasto** | **Cena w styczniu 2018** | **Cena w listopadzie 2018** | **Zmiana** |
| Gdańsk | 8 261 | 9 259 | 12% |
| Katowice | 4 597 | 5 291 | 15% |
| Kraków | 7 952 | 8 746 | 10% |
| Lublin | 5 266 | 5 610 | 7% |
| Łódź | 4 283 | 4 766 | 11% |
| Poznań | 6 358 | 6 815 | 7% |
| Szczecin | 5 156 | 5 527 | 7% |
| Warszawa | 9 164 | 9 889 | 8% |
| Wrocław | 6 572 | 7 167 | 9% |

*źródło: dane Otodom*

## ­Kawalerki nawet o 31% w górę

Interesująco wygląda także zestawienie średnich cen najtańszych mieszkań – kawalerek. W tej kategorii rekord padł w Gdańsku, gdzie jednopokojowe mieszkanie kosztuje aż o 31% więcej niż jeszcze w styczniu. Stolica województwa pomorskiego stała się tym samym jeszcze droższa od Warszawy, a średnie ceny kawalerek zbliżają się w niej do astronomicznego pułapu 400 000 zł.

Co ciekawe, w jednym mieście ceny ofertowe kawalerek są dziś niższe niż na początku roku. Mowa o Poznaniu, gdzie ceny spadły o 3%.

**Średnia cena ofertowa kawalerki na rynku wtórnym**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Miasto** | **Cena w styczniu 2018** | **Cena w listopadzie 2018** | **Zmiana** |
| Bydgoszcz | 154 944 | 171 527 | 11% |
| Gdańsk | 300 823 | 392 842 | 31% |
| Katowice | 166 528 | 180 582 | 8% |
| Kraków | 278 081 | 306 220 | 10% |
| Lublin | 177 498 | 182 699 | 3% |
| Łódź | 154 368 | 167 903 | 9% |
| Poznań | 251 828 | 245 026 | -3% |
| Szczecin | 168 337 | 200 553 | 19% |
| Warszawa | 316 500 | 337 520 | 7% |
| Wrocław | 245 950 | 274 381 | 12% |

*źródło: dane Otodom*

## Więcej niż na lokacie

Powyższe dane wskazują, że majątek zainwestowany w zakup mieszkania w styczniu 2018, jeszcze przed końcem roku zwiększył wartość o kilka, kilkanaście, a nawet ponad trzydzieści procent. W najlepszej sytuacji są osoby, które zakupiły mieszkania na wynajem. Podsumowując rok mogą podliczyć nie tylko zainkasowany od lokatorów czynsz, ale i wzrost wartości mieszkań. Pamiętać należy jednak, że na realne pieniądze przełoży się on dopiero w momencie sprzedaży mieszkania.

Jarosław Krawczyk, Otodom