Rok w gdańskich nieruchomościach: nawet 31% w górę

Podsumowanie roku 2018

Od stycznia ceny ofertowe kawalerek w Gdańsku wzrosły aż o 31% - wynika z danych Otodom, najpopularniejszego serwisu nieruchomości. Kończący się rok przyniósł w stolicy województwa pomorskiego pokaźne wzrosty cen. Jednocześnie mocno spadła tu rentowność najmu.

## Kawalerki droższe niż w stolicy

Na początku roku 2017 średnia cena kawalerki w Gdańsku wynosiła w Otodom niecałe 243 000 zł. Kiedy styczniu 2018 roku średnia cena jednopokojowego mieszkania w Gdańsku przekroczyła psychologiczny pułap 300 000 zł, wydawało się, że to koniec dynamicznego wzrostu. Tymczasem do listopada kawalerki zdrożały tu o kolejne 31%, a ich cena zbliża się do kolejnej granicy – 400 000 zł. Obecnie przeciętna cena tego typu mieszkań w „mieście wolności” to 392 842 zł. To drożej niż w Warszawie, gdzie cena ofertowa wynosi średnio 337 520 zł.

**Ceny ofertowe mieszkań 1-pokojowych w Gdańsku w 2018 roku (w zł)**

|  |  |
| --- | --- |
| Styczeń | 300 823 |
| Luty | 291 771 |
| Marzec | 312 990 |
| Kwiecień | 320 464 |
| Maj | 342 239 |
| Czerwiec | 378 965 |
| Lipiec | 375 864 |
| Sierpień | 386 933 |
| Wrzesień | 372 152 |
| Październik | 384 728 |
| Listopad | 392 842 |

*Źródło: Otodom*

Więcej niż 400 000 trzeba już zapłacić za położone w Gdańsku mieszkanie dwupokojowe. Średnia cena w ciągu 2018 roku wzrosła o ponad 50 000 zł i jest o 17% wyższa niż jeszcze w styczniu.

**Ceny ofertowe mieszkań 2-pokojowych w Gdańsku w 2018 roku (w zł)**

|  |  |
| --- | --- |
| Styczeń | 348 355 |
| Luty | 361 924 |
| Marzec | 397 004 |
| Kwiecień | 406 129 |
| Maj | 405 296 |
| Czerwiec | 401 212 |
| Lipiec | 386 642 |
| Sierpień | 387 028 |
| Wrzesień | 397 151 |
| Październik | 398 177 |
| Listopad | 406 966 |

*Źródło: Otodom*

## Mieszkania drożeją niezależnie od wielkości

Wysokie wzrosty cen gdańskich nieruchomości nie dotyczą tylko tych mniejszych mieszkań. Średnia kwota jakiej żądają właściciele nieruchomości to 9259 zł za metr kwadratowy. To o 12% więcej niż w styczniu, gdy cena ta wynosiła 8261 zł.

**Średnia cena 1 metra kwadratowego mieszkania z rynku wtórnego w Gdańsku (w zł)**

|  |  |
| --- | --- |
| Styczeń | 8 261 |
| Luty | 8 268 |
| Marzec | 8 455 |
| Kwiecień | 8 568 |
| Maj | 8 643 |
| Czerwiec | 8 860 |
| Lipiec | 8 893 |
| Sierpień | 8 965 |
| Wrzesień | 9 158 |
| Październik | 9 138 |
| Listopad | 9 259 |

*Źródło: Otodom*

Także deweloperzy podnieśli ceny. Na rynku pierwotnym wzrosły one w Gdańsku prawie o 1000 zł za metr kwadratowy, do 7425 zł. W porównaniu ze styczniem ceny ofertowe zwiększyły się o 14%, a stolica województwa pomorskiego jest tańsza jedynie od Krakowa (7626 zł) i Warszawy (8393 zł).

**Średnia cena 1 metra kwadratowego mieszkania z rynku pierwotnego w Gdańsku (w zł)**

|  |  |
| --- | --- |
| Styczeń | 6 497 |
| Luty | 6 926 |
| Marzec | 6 880 |
| Kwiecień | 7 384 |
| Maj | 7 194 |
| Czerwiec | 7 060 |
| Lipiec | 7 123 |
| Sierpień | 7 002 |
| Wrzesień | 7 171 |
| Październik | 7 392 |
| Listopad | 7 425 |

*Źródło: Otodom*

## Najem mniej opłacalny

W 2018 roku wyraźnie spadła w Gdańsku rentowość najmu. Galopujące wzrosty wartości mieszkań zderzyły się ze spadkiem cen mieszkań na wynajem. Przeciętnie za taki lokal zapłacimy o 100 zł mniej: w listopadzie żądano średnio 2489 zł wobec 2590 zł w styczniu. To spadek o 4%.

**Średnia cena mieszkania do wynajęcia w Gdańsku (w zł)**

|  |  |
| --- | --- |
| Styczeń | 2 590 |
| Luty | 2 437 |
| Marzec | 2 595 |
| Kwiecień | 2 759 |
| Maj | 2 789 |
| Czerwiec | 2 827 |
| Lipiec | 2 820 |
| Sierpień | 2 621 |
| Wrzesień | 2 498 |
| Październik | 2 463 |
| Listopad | 2 489 |

*Źródło: Otodom*

Jeszcze wyraźniejsza obniżka nastąpiła w odniesieniu do mieszkań 1-pokojowych. Obecnie ceny ofertowe są o 7% niższe niż na początku roku (1558 zł wobec 1671 zł).

Podczas gdy tylko Warszawa przebija Gdańsk pod względem cen mieszkań, wynajęcie lokalu w stolicy województwa pomorskiego było pod koniec roku tańsze niż w Krakowie, Katowicach i Warszawie. W mieście stołecznym mieszkania na wynajem są oferowane średnio za 4409 zł. Listopadowy wynik Katowic (na który wpływ miał bez wątpienia szczyt klimatyczny ONZ) to 2777 zł, Kraków natomiast wyprzedził Gdańsk o niecałe 100 zł: właściciele mieszkań żądają przeciętnie 2497 zł.

Jarosław Krawczyk, Otodom