

# Gliwice jak Częstochowa

**W których dzielnicach Gliwic są najdroższe mieszkania? Gdzie 90 proc. klientów agencji nieruchomości zastrzega, że nie chce mieszkać? Czy podwyżka stawki VAT wpłynie na ceny mieszkań? Prześwietlamy gliwicki rynek nieruchomości.**

**Adam Nitka**, założyciel i współwłaściciel najstarszej na Śląsku agencji nieruchomości „Nitka i Czapla”, o nieruchomościach wie dużo. Od prawie trzech dekad zajmuje się doradztwem na lokalnym rynku mieszkaniowym, pracował w dwóch ustrojach i w różnych okolicznościach – trudno się zatem dziwić, że podwyżka VAT nie robi na nim większego wrażenia.

– Medialnie nośna podwyżka VAT, nie wpłynęła znacząco na ceny mieszkań. Jeśli już, to wzrost stawki VAT odbił się na pośrednikach, którzy muszą korygować wcześniej zawarte umowy – wyjaśnia Adam Nitka.



Nitka  
Pac Pomarański

Po tzw. boomie cenowym w latach 2007-2008, trwający trzy lata kryzys dał się we znaki wszystkim. Mieszkania na gwałt budowane podczas okresu prosperity nie zawsze

znajdują nabywców. Często powodem są horrendalne stawki deweloperów. Inną przyczyną są banki, które odmawiają udzielenia wysokich kredytów. Jednak nie znaczy to, że na rynku nieruchomości zapanował zastój. Lokale wciąż są kupowane, tylko na mniejszą skalę.

**Największym wzięciem wciąż cieszą się mieszkania dwupokojowe.**

Ich nabywcami są najczęściej młode małżeństwa, których jeszcze nie stać na zakup większego lokum. Tutaj powstaje dylemat – czy lepiej kupić nowo wybudowane mieszka-

nie, czy raczej poszukać czegoś w starym budownictwie?

– Kupno nowych mieszkań wiąże się z ryzykiem – ostrzega Nitka. – Z własnego doświadczenia i z rozmów z rzeczoznawcami wiem, że trudno znaleźć rzetelnych deweloperów. Często zawierają niekorzystne dla klientów umowy i aby maksymalizować swoje zyski, robią odstępstwa od projektów. Nierzadko używają gorszych materiałów, a jakość budowy nowych mieszkań w wielu przypadkach jest fatalna. Klienci płacą większe pieniądze za surowe mieszkania w stanie „deweloperskim”, niż za te na wtórnym rynku, które są gotowe do zamieszkania – tłumaczy Nitka.

Pod względem cen, w skali województwa śląskiego, Gliwice plasują się na drugim miejscu, ex-aequo z Bielskiem-Białą i Częstochową. Pierwsze, tradycyjnie są Katowice. Obecna średnia cena na gliwickim rynku wynosi 3-4 tysiące za metr kwadratowy. W porównaniu z zeszłym rokiem, prawie bez zmian. W Zabrze za mieszkanie zapłacimy znacznie mniej – około 2-2,5 tysiąca za metr kw.

**Co decyduje o cenie? Przede wszystkim lokalizacja.**

To właśnie ona ma największy udział w cenie. Im gorsza okolica, tym tańsze mieszkanie. W



Gliwicach tradycyjnie najgorszą renomą cieszy się Sośnica. Dochodzi nawet do tego, że 90 proc. klientów zastrzega sobie, że w tej dzielnicy nie chce mieszkać. Mało atrakcyjnymi rejonami są również Zatorze i Ligota Zabrska.

**A gdzie w Gliwicach są najdroższe lokale?**

Poza ścisłym centrum, najdroższe dzielnice to tradycyjnie okolice Placu Grunwaldzkiego oraz rejony ulicy Kościuszki (ul. Korfantego oraz ul. Zawiszy

Czarnego).

Należy też pamiętać, że rynek nieruchomości charakteryzuje się dużą lokalnością. Ilość transakcji między sąsiednimi miastami jest znikoma.

– To prawda – potwierdza Nitka. – Mamy swoje trzy biura w miastach bezpośrednio sąsiadujących ze sobą – Gliwicach, Zabrze oraz Pyskowicach – i odnotowujemy bardzo niewiele transakcji między tymi miastami. Gliwiczanie kupują mieszkania w Gliwicach, a zabrzanie w Zabrze itd.

Trwający już trzy lata kryzys w rynku mieszkaniowym nie omija pośredników. W dobie kryzysu wszyscy liczą każdy grosz. Nawet najlepiej prosperujące agencje odno-

towują straty. Te mniej renomowane lub z krótszym stażem, po prostu plajtują.

– Wiele nowych biur nieruchomości się zamyka. Swojego czasu były robione badania, z których wynika, że po dwóch latach działania, 40 proc. biur nieruchomości wypada z rynku, w następnych dwóch latach, kolejne 30 proc. Rotacja jest naprawdę duża i rynek się nie stabilizuje. Bardzo często młodzi i niedoświadczeni agenci przychodzą, i żeby przeżyć na rynku, chcą pracować za 1 proc. prowizji, co nie pokryje nawet kosztów ich działania. W tym zawodzie, kto bierze łącznie od obu stron transakcji mniej niż 4 proc. prowizji, wypadnie z gry, bo nie zarobi na siebie – stwierdza Nitka.

R E K L A M A

**Szafy wnekowe**  
**Meble na zamówienie:**  
kuchenne, pokojowe, biurowe,  
socjalne, nietypowe

**INDECO**  
autoryzowany przedstawiciel  
www.indeco.gliwice.com

• fotofolle

**NOWOŚĆ INDECO!**

**RATY**

Z tym ogłoszeniem na meble! **5% rabatu**

**EKSPOZYCJA MEBLI**  
GLIWICE, ul. BYTOMSKA 2A  
tel./fax 32 238-29-02, kom 515-270-373  
e-mail: indecogliwice@gmail.com

**STOLARNIA**  
GLIWICE-SOŚNICA, ul. WIELICKA 34  
tel. 501-70-40-77, 502-432-660

**bemix studio**

**Bemix Media**  
- to więcej niż  
videofilmowanie.  
Profesjonalny reportaż  
Niezapomniana pamiątka  
Atrakcyjne ceny  
Nasza firma oferuje tworzenie filmów  
z zakresu:

- \* okolicznościowych (wesela, studniówki, komunie)
- \* tematycznych (instruktażowe, szkoleniowe)
- \* reklamowych (spoty reklamowe, reklama wyborcza)
- \* prezentacje multimedialne

Zapraszamy do zapoznania się ze szczegółową ofertą na naszej stronie [www.bemix.pl](http://www.bemix.pl) oraz pod nr tel. (032) 726-46-29, tel.kom. 608-690-958 e-mail: [studio@bemix.pl](mailto:studio@bemix.pl)