

redNet Consulting przeanalizował strukturę gotowych mieszkań z oferty warszawskich deweloperów. Tych najdroższych jest najwięcej - ponad połowa. W segmencie popularnym jest to już tylko jedna trzecia oferty.

Największy wybór mieszkań gotowych – 51% oferty – stanowią mieszkania w segmencie wysokim i apartamentowym (A). W grupie tej znajdują się lokale o najwyższym standardzie dostępnym na rynku. Są to projekty położone w atrakcyjnych lokalizacjach, wykończone ekskluzywnie, z recepcją w części wspólnej inwestycji, oferujące szereg usług dodatkowych dla mieszkańców, jak np. concierge. Zapewnione jest nie tylko bezpieczeństwo mieszkańców (całodobowa ochrona, monitoring), lecz także wysoki poziom prywatności (kameralna zabudowa bądź niewielka liczba mieszkań dostępnych z jednej klatki schodowej). Cena takich lokali jest zazwyczaj wysoka, stąd popyt mniejszy i więcej gotowych ofert.

Mniej gotowych mieszkań znajdują klienci zainteresowani segmentem średnim (B). Te lokale w całej ofercie stanowią 34%. Są to zazwyczaj mieszkania w projektach o ciekawszej bryle architektonicznej, charakteryzujące się wyższym standardem wykończenia, np. drewnianą stolarką okienną, wysokość pomieszczeń ok. 2,7m. Lepszy standard dotyczy również części wspólnych, elewacji budynku oraz terenów wewnętrznych (ogrodu). Do dyspozycji mieszkańców jest garaż podziemny, winda oraz dodatkowa infrastruktura zwiększająca poczucie bezpieczeństwa.

Nieco mniejszy wybór gotowych lokali oferują deweloperzy w segmencie popularnym (C). Obecnie jest ich 33% w całej ofercie. Mieszkania te znajdują się zazwyczaj w projektach o niewyszukanej architekturze, bez elementów wykończeniowych z materiałów wysokiej jakości. Osiedla te z reguły położone są w mniej atrakcyjnych lokalizacjach, często w znacznych odległościach od centrum. Lokale pod względem standardu spełniają wymogi wynikające z przepisów, lecz są relatywnie niskie (wysokość pomieszczeń poniżej 2,7 m) i zwykle ze stolarką okienną z PCV. W projektach w standardzie C minimalizowana jest wielkość powierzchni wspólnych, często nie dysponują parkingiem podziemnym. Zazwyczaj poziom cen w tych projektach kształtuje się poniżej średniej rynkowej dla danej dzielnicy. I to właśnie cena decyduje o ich popularności.

Jak wyjaśnia Marcin Gołębiowski, wiceprezes Zarządu redNet Consulting, cena jest wciąż głównym kryterium przy wyborze mieszkania, stąd różnice w procentowym udziale gotowych mieszkań dla poszczególnych segmentów. – Im wyższy koszt jednego metra kwadratowego, tym więcej gotowych mieszkań w ofercie - dodaje. Analizę przeprowadzono na podstawie danych za III kwartał br.

redNet Consulting