

W ubiegłym roku sytuacja rynku nieruchomości ustabilizowała się. Lepsza niż w poprzednich latach sprzedaż idzie teraz w parze z większą ilością budowanych przez deweloperów tanich mieszkań.

Wzięcie mają mniejsze

Najmniejsze lokale są hitem sprzedażowym każdej inwestycji. Deweloperzy mają teraz w swoich ofertach mieszkania nawet o powierzchni 22 mkw., bo właśnie takie najszybciej się sprzedają. Ekspresowo znajdują właściciele też dwupokojowe lokale o metrażu do 45 mkw. Coraz większe zainteresowanie małymi mieszkaniami to efekt obecnej polityki kredytowej. Banki obniżają stale swoje marże, ale w przypadku obliczania zdolności kredytowej poprzeczka niestety idzie w górę. Powodem są zmiany w przepisach dotyczących oceny pożyczkobiorców. Dopóki banki nie złagodzą kryteriów, to właśnie małe mieszkania będą najbardziej poszukiwane ze względu na niską cenę całkowitą. Deweloperzy będą je zaś budować, bo najłatwiej jest je teraz sprzedać.

Kompaktowe lokale cieszą się popularnością już od końca 2009 r. Dlatego inwestorzy dostosowują strukturę nowych projektów do profilu popytu. Klienci poszukują teraz kawalerek, mieszkań dwupokojowych i mniejszych trzypokojowych i takie właśnie mogą teraz znaleźć w biurach sprzedaży deweloperów. Z analiz firmy Emmerson wynika, że udział kawalerek w ogólnej podaży na rynku pierwotnym systematycznie rośnie i w tym roku nadal utrzyma się taka tendencja.

- Poza ceną, która bezsprzecznie jest bardzo istotna dla klientów, ważna jest dla nich także funkcjonalność mieszkania. To drugi czynnik decydujący o zakupie. Dlatego w drugim etapie budowy osiedla Alpha tak zmieniliśmy konstrukcję budynków, aby można było oferować klientom to samo mieszkanie w kilku wariantach. Z zamkniętą kuchnią lub aneksem, albo np. z dodatkowo wygospodarowanym pokojem - tłumaczy Teresa Witkowska, dyrektor Sprzedaży w RED Real Estate Development. W szczególnych przypadkach zmieniamy też powierzchnię wybranego lokum, np. po to, aby przystosować go do wymogów programu Rodzina na swoim - dodaje.

Kredytowanie kontrolowane

Banki udzielają dziś znacznie więcej kredytów niż w 2008 roku, ale powróciły do zasad ich udzielania, które obowiązywały przed jeszcze boomem w mieszkaniówce. Wymagają wkładu własnego i bardzo rygorystycznie oceniają możliwości spłaty kredytu przez zadłużających się.

Niestety prognozy analityków na ten rok nie są optymistyczne dla młodych ludzi, bo to właśnie takie osoby najczęściej kupują mieszkania. Prognozują, że oprocentowanie kredytów hipotecznych w bieżącym roku wzrośnie. Ekonomisci przewidują, że do końca roku, podnoszone już teraz stopy procentowe kredytów, mogą wzrosnąć nawet do 4,5 proc. A to oznacza dalszy spadek zdolności kredytowej pożyczkobiorców.

W rezultacie szansę na sprzedaż będą miały mieszkania w najniższych cenach. Deweloperzy na pewno odpowiedzą na takie zapotrzebowanie zwiększoną produkcją mieszkań z segmentu popularnego.

Większy popyt, szerszy wybór

W sprzedaży pojawia się coraz więcej nowych mieszkań. W 2010 roku firmom deweloperskim wydano o ponad 8 procent więcej pozwoleń na budowę niż w roku poprzednim. Z danych GUS wynika też, że inwestorzy rozpoczęli budowę aż ponad 42 proc. mieszkań więcej niż w 2009 roku.

Oferta największego stołecznego rynku obejmuje obecnie ok. 16,5 tys. mieszkań, a w tym ok. 5,5 tys. gotowych lokali, wynika z wyliczeń Emmerson. Eksperti tej firmy szacują, że liczba mieszkań wystawionych na sprzedaż na warszawskim rynku pierwotnym od końca 2009 r. stale się powiększa.

Do rozpoczynania nowych projektów skłania deweloperów poprawiająca się sprzedaż. Firma Reas obliczyła, że pod względem liczby sprzedanych lokali ostatni kwartał 2010 roku był najlepszy od IV kwartału 2007 roku. W 2010 roku w

sześciu największych aglomeracjach inwestorzy sprzedali łącznie prawie 28 tys. mieszkań, czyli o proc. 22 proc. więcej niż w roku 2009.

RED Real Estate Development