

Deweloperzy rozpoczynają mniej inwestycji, spada też liczba oddawanych mieszkań. Na rynek wprowadzane są tylko przemyślane projekty, skrojone pod potrzeby kupujących

Od początku roku do końca lipca 2011 roku deweloperzy oddali o jedną czwartą mniej mieszkań niż w ubiegłym roku (22,7 tys. mieszkań), podaje Główny Urząd Statystyczny. Liczba rozpoczynanych budów przez deweloperów spadła z kolei o 9,5 proc. w porównaniu do tego samego okresu w 2010 roku.

Mniejsza liczba oddawanych obecnie lokali to skutek załamania rynkowego w latach 2008-2009 i wstrzymania wielu planowanych wówczas projektów. W tym czasie większość inwestorów przez szereg miesięcy zastanawiało się nad dalszą strategią działania nie rozpoczynając przy tym żadnej nowej inwestycji. Liczba oddawanych mieszkań powinna się jednak niedługo zwiększyć, bo inicjowane po kryzysowej przerwie projekty są już na ukończeniu.

Wiecej pozwoleń i kupowanych gruntów

Lepiej wygląda sytuacja pod względem liczby wydawanych pozwoleń na budowę. Jak podaje GUS, od stycznia do lipca br. w porównaniu do tego samego okresu roku ubiegłego deweloperzy uzyskali pozwolenia na budowę na prawie 20 proc. mieszkań więcej.

Jednocześnie na rynku gruntów inwestycyjnych analitycy obserwują odchodzenie od transakcji spekulacyjnych. Teraz deweloperzy nie gromadzą ziemi, ale kupują działki pod konkretne inwestycje. Co ciekawe, analitycy Colliers International odnotowali w tym roku na tym polu znaczne ożywienie. Z lipcowego raportu tej firmy wynika, że liczba transakcji kupna działek inwestycyjnych wzrosła co najmniej dwukrotnie w porównaniu z tymi z 2010 roku. Według danych zawartych w analizie Colliers International, transakcje sfinalizowane w tym roku mogą przekroczyć wartość miliarda złotych. Inwestorzy chętniej kupują grunty, ale działają ostrożnie i inwestują w działki przeznaczone pod określone projekty.

W Warszawie jest w czym wybierać

Efekt aktywności firm deweloperskich w ostatnim czasie jest znaczna podaż mieszkań. Na największym w kraju stołecznym rynku deweloperskim jest obecnie do kupienia 18,3 tys., z czego 4,9 tys. to lokale gotowe (raport RedNet). W Warszawie popyt utrzymuje się na stałym poziomie. Kwartalnie sprzedaje się ok. 3 tys. mieszkań (dane Reas). Na rynku zalegają mieszkania z lat 2008-2009 roku, które poza dużym metrażem, charakteryzuje wysoka cena całkowita, znacznie przekraczająca obecne możliwości finansowe kupujących. Tymczasem, według GUS optymalna powierzchnia mieszkania poszukiwanego przez nabywców wynosi obecnie około 51,5 mkw.

Segment popularny w cenie

Deweloperzy doskonale wiedzą, jakie zmiany dokonały się na rynku mieszkaniowym po kryzysie finansowym. Chcąc przyciągnąć klientów, wprowadzają do sprzedaży takie lokale, które bardziej odpowiadają obecnym kryteriom wyboru klientów. Oferują mieszkania o mniejszej powierzchni i niższej cenie całkowitej. Jak podają analitycy Emmerson, niemal wszystkie nowo wprowadzone mieszkania na warszawski rynek w II kwartale tego roku to lokale budowane w standardzie popularnym.

Zdecydowanie najwięcej inwestycji w ostatnich miesiącach pojawiło się w Białolece. Jak deklarują analizy Emmerson, właśnie ta dzielnica stała się nowym liderem pod względem podaży rynkowej w mieście. Oferuje najtańsze w stolicy mieszkania. Podobne lokale powstają też najczęściej w zewnętrznych dzielnicach miasta, jak Bemowo, Ursus, czy Włochy. Wyjątkowo trafiają też do sprzedaży w bardziej centralnych rejonach Warszawy. W rozpoczętej właśnie przez firmę Budrem praskiej inwestycji Nowa Wileńska, która powstaje pomiędzy Aleją Solidarności, a ulicą Wileńską można kupić mieszkanie już za 198 500 zł brutto. Znajdujące się w ofercie mieszkania dwupokojowe również nie mają wygórowanych cen, nie tylko ze względu na stawki za metr kwadratowy, ale też z uwagi na niewielką powierzchnię lokali. Deweloper, podobnie z resztą jak teraz wielu innych, oferuje dwa pokoje na powierzchni od 34 mkw. Metraż większości mieszkań w inwestycji nie przekracza 50 mkw. Taka struktura oferty rynkowej to wyraźne odzwierciedlenie

newss.pl

Na rynku deweloperskim spokojniej

aktualnych preferencji kupujących.

Budrem