

W ciągu ostatnich trzech miesięcy minionego roku w kilku miastach oferta nowych mieszkań zmniejszyła się
W końcu 2011 roku w czterech spośród siedmiu największych ośrodków miejskich w Polsce zwiększyła się liczba nowych mieszkań dostępnych z sprzedaży, ale w trzech oferta deweloperów skurczyła się.

Ilość nowych mieszkań wyraźnie zwiększyła się w Krakowie (o 15,3 proc.), we Wrocławiu (15,1 proc.) i Katowicach (11,1 proc.). W Gdańsku oferta deweloperska wzrosła już tylko nieznacznie, bo o 0,9 proc. Z kolei w Warszawie, Poznaniu i Łodzi wybór nowych mieszkań zmniejszył się. Obniżka podaży nie była duża, wyniosła w tych miastach od ok. 3 do 4,6 proc., ale tendencja spadkowa to nowość. Od kilku lat bowiem oferta deweloperska we wszystkich miastach stale rosła.

Mniej nowych mieszkań w Warszawie, Poznaniu i Łodzi

Spadek ilości mieszkań w ofercie deweloperów w trzech miastach świadczy o tym, że ich produkcja wyhamowuje. Przewidywania, które wskazywały na to, że inwestorzy wprowadzą do sprzedaży więcej projektów przed wejściem w życie tzw. ustawy deweloperskiej, która nakłada na nich znaczne obowiązki, wydają się być nieuzasadnione. Na decyzje o wstrzymaniu nowych inwestycji rzutuje zapewne wysokość podaży, która w niektórych miastach jest rekordowo duża. Poza tym, deweloperzy biorą pod uwagę malejącą zdolność kredytową Polaków, którą ograniczyła szczególnie zapowiadana wcześniej, a obowiązująca od początku 2012 rekomendacja Komisji Nadzoru Finansowego.

Na największym w kraju placu budowy – w Warszawie dostępnych jest obecnie 18,5 tys. nowych mieszkań. W Krakowie czeka na nabywców 9,2 tys. lokali, a na trzecim co do wielkości, wrocławskim rynku pierwotnym można wybierać spośród 8,3 tys. mieszkań. Co ciekawe, w tym mieście w ciągu ostatnich dwóch lat nowych mieszkań podwoiła się.

Kawalerki mniej popularne

Wraz z ewolucją potrzeb kupujących zmienia się struktura mieszkań wprowadzanych na rynek przez deweloperów. Na przestrzeni kilku ostatnich kwartałów udział kawalerek w największych miastach obniżył się. Powodem jest niewielkie zainteresowanie kupujących mieszkaniem jednopokojowymi. Wzrasta za to popyt na tzw. mieszkania kompaktowe, czyli oferujące określoną liczbę pokoi przy najmniejszej powierzchni lokalu.

Mniejszy dostęp do kredytów generuje zapotrzebowanie na mieszkania o niewielkim metrażu. Dlatego w ubiegłym roku zmalała przeciętna powierzchnia budowanych mieszkań. Najchętniej wybierane są teraz małe dwupokojowe lokale. Dla kupujących ważna jest wydzielona sypialnia. Właśnie takie nieduże dwupokojowe mieszkania są obecnie konkurencją dla kawalerek, których ubywa z oferty deweloperów. Często są tylko nieznacznie większe od kawalerek. Na mieszkania jednopokojowe decydują się tylko te osoby, które nie mogą pozwolić sobie na nic więcej. Dodatkowe kilkadziesiąt tysięcy złotych jest dla nich decydujące, jeśli chodzi o zakup.

- Kawalerki kupują najczęściej rodzice dla dzieci, które zaczęły studiować, bądź osoby starsze. Mieszkania jednopokojowe w inwestycji Rezydencja Kościuszki, w którą właśnie oddajemy do użytku w podwarszawskim Piastowie stanowią ok. 10 proc. oferty. Zdecydowanie najwięcej zaprojektowaliśmy mieszkań dwupokojowych, których jest ok. 55 proc. I to głównie dwa pokoje o powierzchni około 42-44 mkw. są najczęściej wybierane przez nabywców. Co druga osoba trafiająca do naszego biura sprzedaży pyta o taki lokal – wyjaśnia Wojciech Stisz, specjalista ds. marketingu i sprzedaży. Przypada, że w ostatnich miesiącach daje się zauważyć większe zapotrzebowanie klientów na mniejsze mieszkania. Poszukujący mieszkań częściej pytają o najmniejsze lokale w danym typie (1-pokojowe, 2-pokojowe, 3-pokojowe).

Spadek udziału kawalerek we wszystkich miastach

Według danych Emmerson, na przestrzeni ostatnich dwóch lat najmniejszy udział kawalerek przypadający na całą ofertę deweloperów został odnotowany w Warszawie. W stolicy mieszkania jednopokojowe stanowią zaledwie 5,7 proc. oferty rynku pierwotnego. Podobnie jest w Gdańsku, gdzie kawalerki obejmują 7,8 proc. całej puli nowych

lokali. W Krakowie, Wrocławiu, czy Poznaniu obejmują już więcej, bo od 10,8 proc. do 12,2 proc. propozycji deweloperów w zależności od miasta.

Na przestrzeni ostatnich 12 miesięcy udział kawalerek na rynku deweloperskim spadał we wszystkich dużych miastach. Oferta mieszkań jednopokojowych w projektach wprowadzanych na rynek zmniejszała się najbardziej w Warszawie i Krakowie.

BARC Warszawa S.A.