

Porównanie popytu deklarowanego przez potencjalnych nabywców z faktyczną sprzedażą mieszkań w ostatnim kwartale (III kw. 2010) w Warszawie wg dzielnic daje interesujące wnioski. Nie zawsze udaje się nam zamieszkać tam, gdzie chcielibyśmy.

Zestawienie preferencji poszukujących mieszkania co do lokalizacji z faktycznie dokonywanymi przez nich transakcjami – dokonane przez redNet Consulting – wskazuje, że na początkowym etapie decyzyjnym kupujący wybierają jako preferowane najbardziej atrakcyjne lokalizacje: Mokotów, Ochotę czy Bemowo. Atrakcyjnymi dzielnicami są dla nabywców także Wola, Ursynów i Bielany. Jednakże po zapoznaniu się z dostępną ofertą oraz skalkulowaniu własnych możliwości finansowych nabywcy decydują się przede wszystkim na lokalizacje oferujące szeroki wybór lokali w przystępnych cenach.

Jak mówi Marcin Gołębiowski, wiceprezes redNet Consulting, pod względem liczby sprzedanych lokali przoduje Wola z udziałem w sprzedaży na poziomie ok. 15%. - W dzielnicy tej w ofercie znajdziemy szeroki wybór lokali o zróżnicowanym standardzie, w tym duży odsetek tańszych lokali popularnych. Kolejne miejsca zajmują Praga Południe (z udziałem w sprzedaży w wysokości 11 i pół procent) i Białołęka (z wynikiem prawie 11%), w których dominuje oferta z segmentu popularnego oraz Wilanów (11,5% udziału w sprzedaży), gdzie z kolei dostępne są mieszkania o podwyższonym standardzie, ale w atrakcyjnych cenach - wyjaśnia.

Natomiast Mokotów, początkowo wskazywany przez największy odsetek ankietowanych (prawie 15 i pół procent), ze względu na dominującą ofertę z segmentu podwyższonego i apartamentowego oraz wysokie ceny lokali zajmuje dopiero piąte miejsce pod względem faktycznej sprzedaży (ok. 8%). Podobnie, znacznie niższa sprzedaż niż deklarowali nabywcy dotyczyła w III kwartale 2010 roku Ochoty, Bemowa, Ursynowa i Saskiej Kępy. Z kolei najwyższe różnice pomiędzy wskazaniami ankietowanych a udziałem w faktycznej sprzedaży na korzyść tej ostatniej odnotowały Wilanów, Wola, Praga Południe i Białołęka. Marginalne znaczenie na rynku zarówno w odniesieniu do deklaracji ankietowanych jak i w rzeczywistej sprzedaży mieszkań mają Rembertów, Wawer i Wesoła.

redNet Consulting