

Największa liczba kupujących wybiera mieszkania w niewygórowanej cenie i podobnym metrażu. Lokalizacja, która kiedyś grała pierwsze skrzypce schodzi na dalszy plan

Z analizy Emmerson dotyczącej akceptowalnej przez klientów w pierwszej połowie bieżącego roku powierzchni mieszkań wynika, że co trzecia osoba planująca zakup lokum w Warszawie, Krakowie i Wrocławiu akceptowała metraż do 40 mkw. W każdym z wymienionych miast jednak wyraźnie największym powodzeniem (nawet do 42 proc. w Krakowie) cieszyły się wśród klientów mieszkania o średniej wielkości, od 40 do 60 mkw.

Większe lokale preferuje znacznie mniej osób. Lokum o powierzchni od 60 do 80 metrów kwadratowych chciałaby kupić co piąta osoba w Warszawie i Krakowie, a co czwarta we Wrocławiu. Jeszcze mniej chętnych jest na obszerniejsze mieszkania, powyżej 80 mkw. Tu na tle pozostałych miast wyróżnia się stolica, gdzie jest to minimalna akceptowalna powierzchnia dla 15,6 proc. ankietowanych, podczas gdy w Krakowie takie oczekiwania ma 6 proc. osób, a we Wrocławiu tylko 4,8 proc.

Sytuacja wygląda nieco inaczej, jeżeli chodzi o poziom maksymalnej akceptowanej przez kupujących ceny całkowitej mieszkania. Największa grupa warszawiaków (38,7 proc.) poszukując lokalu mieszkalnego skłonna jest przeznaczyć na zakup więcej niż 600 tys. zł. Takie kwoty na mieszkania w Krakowie i we Wrocławiu może wyasygnować tylko po kilkanaście procent potencjalnych nabywców. Poszukujący mieszkań w tych miastach mają znacznie skromniejsze plany. Najwięcej kupujących (ponad 40 proc.) myśli o wydaniu na ten cel od 300 do 450 tys. zł. Charakterystyczne, że w Krakowie i Wrocławiu jest kilkakrotnie więcej osób niż w stolicy, które biorą pod uwagę wydatek nie większy niż 300 tys. zł (Emmerson).

Cena, cena i jeszcze raz ...

Największa liczba kupujących preferuje mieszkania dwupokojowe. Oferta deweloperów sprzyja takim oczekiwaniom. Na rynku nie brakuje teraz tanich projektów z segmentu popularnego, w których struktura mieszkań oparta jest o niewielkie lokale dwupokojowe i trzypokojowe. Droższe inwestycje zlokalizowane bliżej centrów miast należą do rzadkości. Obserwujemy dalszy rozkwit budownictwa w okolicach podmiejskich. – Klienci szukają teraz na rynku mieszkań w przystępnych cenach, bo ich zdolność kredytowa spada. Dlatego, pomimo okresu wakacyjnego daje się zauważyć większe zainteresowanie lokalami w inwestycji, którą realizujemy w sąsiadującym z Warszawą Piastowie. Do Rezydencji Kościuszki, której budowę zakończymy pod koniec roku przyciąga kupujących niska cena od 6 tys./mkw. i kolejka SKM, której stacja znajduje się obok osiedla – twierdzi Wojciech Stisz, specjalista ds. marketingu w BARC Warszawa S.A.

Przeciętna cena oferty rynku pierwotnego obniża się od początku 2009 roku i jest wynikiem budowania coraz większej liczby mieszkań w standardzie podstawowym. W nowych projektach ceny 1 mkw. i ceny całkowite mieszkań są dość dobrze dostosowane do możliwości finansowych klientów. Deweloperzy zdają sobie sprawę, że inwestycja składająca się z mieszkań, których cena będzie przewyższać najpopularniejszy w danym mieście przedział cenowy, może nie zainteresować nabywców.

W Warszawie blisko połowa nowych mieszkań plasuje się w przedziale cenowym od 7 do 9 tys. zł/mkw. Na pozostałych głównych rynkach mieszkaniowych najwięcej jest lokali, których stawki mieszczą się pomiędzy 5 a 7 tys. zł/mkw. (dane z raportu Emmerson: Pierwotny rynek mieszkaniowy. II kwartał 2011 r." Pierwotny rynek mieszkaniowy. II kwartał 2011).

Wybieramy (tańszą) lokalizację

Kiedy szukamy mieszkań w niskich cenach mamy do dyspozycji mniej centralne lokalizacje. Stajemy przed dylematem: cena, czy usytuowanie lokum? Nie trudno sprawdzić, który z tych czynników bierze górę wśród kupujących.

Według raportu Emmerson w II kwartale 2011 r. w Warszawie na czele zestawienia dzielnic z największą sprzedażą mieszkań deweloperskich znalazła się Białoleka. Głównym powodem tak dużego zainteresowania właśnie tym rejonem miasta są bez wątpienia ceny dostępnych w tej dzielnicy lokali mieszkalnych. W tym odległym od centrum zakątku średnia stawka nowego lokum w II kwartale 2011 r. była najniższa w stolicy.

Podobnym przykładem jest Kraków, gdzie we wszystkich dzielnicach, które znalazły się w czołówce zestawienia sprzedażowego przeciętne ceny za mkw. w nowych mieszkaniach w II kwartale br. były niższe, niż w całym mieście. Na czele stawki uplasowały się Prądnik Czerwony i Dębniki. Wyraźnie świadczy to o tym, że dla osób poszukujących nowego mieszkania w tych miastach cena ma kluczowe znaczenie.

BARC Warszawa