

Trudniejszy dostęp do kredytów powoduje, że klienci deweloperów zmieniają swoje preferencje wybierając mniejsze i tańsze mieszkania. Kupujący mają dziś do dyspozycji szeroką ofertę nowych lokali. Rekordowo duża podaż nowych mieszkań szacowana w sześciu największych aglomeracjach (Warszawa, Kraków, Poznań, Wrocław, Łódź, Trójmiasto) przez firmę Reas na 48 tys., nie jest wysoka w opinii przedstawicieli branży. W ocenie Polskiego Związku Firm Developerskich na rynek wprowadzane są dziś inne lokale, niż te oferowane dotąd.

Na mniejsze i tańsze mieszkania, które dostępne w nowej ofercie bez problemu znajdują się nabywcy.

Poza tym w Polsce istnieje 1,5 milionowy niedobór mieszkań. Ten deficyt będzie rzutował jeszcze długi czas na popyt na naszym rynku mieszkaniowym. Dodatkowo zainteresowanych zakupem lokum nie powinno zabraknąć jeszcze kilka lat, ze względu na to że wyż demograficzny z lat 80. zakłada teraz rodziny.

Niewiele gotowych małych lokali

Kupujący nie mogą jednak na razie liczyć na poprawę dostępności tanich mieszkań gotowych do odbioru. Na rynku notowany jest permanentny niedobór niewielkich lokali z segmentu popularnego z bliskim terminem odbioru. Oferta gotowych lokali obejmuje głównie nieruchomości o podwyższonym i wysokim standardzie.

Deweloperzy zaczynają teraz budowę wielu inwestycji, w których oferują mieszkania o mniejszym metrażu niż lokale, które są już oddawane. W inicjowanych teraz projektach kawalerki mają przeciętną powierzchnię 33 mkw., tj. o ok. 3 mkw. mniej, niż kończone teraz lokale jednopokojowe, obliczają analitycy portalu RynekPierwotny.com. Mieszkania dwupokojowe, których budowa zaczyna się mają średnio 41 mkw., o 4 mkw. mniej niż dotąd. Trzy pokoje mają przeciętnie 53 mkw., a to już sześć metrów mniej niż oddawane już do użytku.

Znajduje to odzwierciedlenie w ofercie rynkowej. Deweloperzy oferują w nowych projektach największą ilość, najbardziej poszukiwanych lokali dwupokojowych. - W inwestycji Nowa Wileńska, której budowę rozpoczęliśmy kilka miesięcy temu w Warszawie dostępne są mieszkania o powierzchni do sześćdziesięciu kilku metrów kwadratowych. Większy lokal mamy w ofercie tylko jeden. Dwupokojowe mieszkania mają powierzchnię od 30 do 52 mkw., a trzypokojowe od 47 do 66 mkw. Kawalerki oferujemy od 25 mkw. Najtańsze mieszkanie można kupić już za 198,5 tys. zł brutto – tłumaczy Michał Wilczewski z firmy Budrem.

W nadziei, że będzie taniej ...

Ponieważ od 2008 roku mieszkania tanieją, wiele osób planujących zakup liczy jeszcze na dalsze spadki. Czy słusznie? Jak prognozuje PZFD, większych obniżek cen nie należy się spodziewać, bo deweloperzy nie mają już rezerw na swoich marżach. Podobnego zdania są analitycy Domu Kredytowego Notus, którzy uważają, że na spadek cen nieruchomości będących już w sprzedaży nie ma szans. Generalnie analizujący pierwotny rynek nieruchomości wskazują na maksymalnie 2-3 proc. korektę cen w ciągu najbliższego roku.

Przy czym, nieco tańsze mogą być wyłącznie całkiem nowe lokale, które zostaną dopiero wprowadzane do sprzedaży. Prognoza znajduje potwierdzenie w obliczeniach firmy redNet, według których mieszkania, które zostaną oddane za dwa lata są tańsze od podobnych oddawanych teraz lokali o ok. 3 – 5 proc. za metr kwadratowy. W Warszawie w tym roku rozpoczęto budowę ok. 4 tys. mieszkań, które będą gotowe za dwa lata. To co piąte mieszkanie w całej stołecznej podaży.

Budrem