

Rosnąca liczba nowych mieszkań na rynku stwarza kupującym pole do negocjacji cen. Z drugiej strony, część osób spieszy się z zakupem w obawie, że w styczniu o kredyt będzie znacznie trudniej

Nie da się zaprzeczyć, że rynek nieruchomości należy dziś do kupujących. Stale rosnąca liczba mieszkań w ofercie deweloperów, nie tylko daje nabywcom większy wybór, ale także umożliwia uzyskanie korzystniejszej ceny. Pomimo tego popyt na mieszkania zmalał z powodu droższych i mniej dostępnych kredytów. Wpływ na tempo sprzedaży ma fakt, że banki stawiają coraz większe wymagania osobom chcącym pożyczyć na mieszkanie. Nie mniej jednak pewna grupa osób planujących wcześniej zadłużenie się pod hipotekę będzie próbowała zrobić to do końca tego roku, bo od stycznia zaciągnięcie kredytu będzie znacznie trudniejsze.

Na wyprzedaż potrzeba 20 miesięcy

Pierwotny rynek nieruchomości obfituje dziś w mieszkania. W sześciu największych ośrodkach miejskich w naszym kraju w sprzedaży jest aż 48 tys. nowych lokali mieszkalnych (dane Reas). W samej Warszawie można wybierać spośród 18,7 tys. mieszkań z oferty deweloperów. Większość z nich można kupić w cenie do 8 tys. zł/mkw.

Analitycy Reas obliczyli, ile potrzeba czasu, żeby sprzedać tak dużą ilość mieszkań. Przy założeniu, że kwartalne tempo zbytu nie zmieniłoby się, stołeczni deweloperzy po upływie półtora roku znaleźliby kupców na wszystkie swoje mieszkania, które mieli w ofercie pod koniec września tego roku. O ile w Warszawie wyprzedaż potrwałaby sześć kwartałów, to w Krakowie, gdzie dostępnych jest 8,5 tys. mieszkań jeszcze o półtora miesiąca dłużej. Z kolei w Poznaniu znalezienie kupców na 4,3 tys. mieszkań zajęłoby deweloperom nawet 7,4 kwartału.

W ofercie funkcjonalne lokale

Jednak deweloperzy, a przynajmniej większość z nich, nie mają problemu ze sprzedażą. – Wszystko zależy od rodzaju oferowanych mieszkań. Zarówno w Warszawie, jak i w Poznaniu w budowie mamy lokale, które są teraz najbardziej poszukiwane na rynku przez kupujących. Na osiedlu RED Park w Poznaniu w strukturze oferty przeważają funkcjonalne mieszkania dwupokojowe, o powierzchni od 39 do 56 mkw. Trzypokojowe lokale oferujemy już od 49 mkw. Podobnie ukształtowana jest oferta w najnowszym etapie osiedla Alpha w warszawskich Skoroszach. W sprzedaży mamy tu mieszkania dwupokojowe nawet o powierzchni 33 mkw., a trzypokojowe od 51 mkw. Dlatego tempo sprzedaży nie zwalnia. Zarówno w jednej, jak i w drugiej inwestycji możemy na życzenie klientów zmieniać aranżację układu poszczególnych mieszkań – zapewnia Teresa Witkowska, dyrektor sprzedaży w RED Real Estate Development.

Podaż wzrośnie, a kredytów ubędzie

Niezależnie od tego, że podaż na rynku jest rekordowo duża, będzie nadal rosła do kwietnia 2012 roku, prognozują analitycy rynku. W tym miesiącu wejdą bowiem w życie przepisy, które mają chronić nabywców mieszkań deweloperskich. Dla każdej nowej inwestycji firmy deweloperskie będą m.in. musiały zakładać rachunek powierniczy, na którym zgromadzone zostaną pieniądze klientów. Chcąc zdążyć przed wprowadzeniem tej ustawy, przez najbliższe miesiące inwestorzy prawdopodobnie rozpoczynają budowę kolejnych projektów.

Oferta deweloperów jeszcze wzrośnie, ale o kredyt hipoteczny nie będzie łatwiej. Już w III kwartale tego roku liczba udzielonych pożyczek mieszkaniowych spadła o 4 proc. w porównaniu z poprzednim kwartałem (dane Związku Banków Polskich). Do wyhamowania akcji kredytowej przyczyniło się ograniczenie przez rząd pod koniec sierpnia br. dostępności do dopłat do kredytów hipotecznych. Powodem jest też stałe podnoszenie wymagań wobec kredytobiorców w związku z wprowadzaniem przez banki rozporządzeń rekomendacji S, która w całości ma wejść w życie do końca tego roku.

W tej sytuacji banki i potencjalni pożyczkobiorcy będą starali się wykorzystać ostatnie tygodnie przed wprowadzeniem pełnych zmian regulacyjnych. Część osób, które odkładały dotąd decyzję o zaciągnięciu kredytu na zakup mieszkania przyspieszy pewnie realizację swoich planów.

RED Real Estate Development