

Przy niższych cenach i mniejszych metrażach mieszkań wprowadzanych do sprzedaży przez deweloperów, decydującym czynnikiem konkurencyjnym stanie się lokalizacja inwestycji

Oferta w nowych inwestycjach pod względem metrażu opowiada potrzebom kupujących. Na rynek wchodzi coraz więcej lokali kompaktowych. Deweloperzy skupią się na mieszkaniach niedużych powierzchniowo. Poza tym, w projektach, które wprowadzane są do sprzedaży ceny są niższe niż w poprzednich latach. Głównie ze względu na to, że mieszkania budowane są teraz zwykle w standardzie popularnym. Przy zoptymalizowanych stawkach cenowych i powierzchniach na czołowe miejsce wysuwa się lokalizacja. To właśnie ten czynnik w roku bieżącym może odegrać decydującą rolę w walce o klienta.

Nabywcy wybierają bliskość centrum

Położenie inwestycji staje się jeszcze ważniejszym kryterium wyboru mieszkania niż wcześniej. Jak podaje Home Broker, w minionym roku zarysował się trend do nabywania mieszkań bliżej śródmieść miast. W 2011 roku nabywców znajdowały mieszkania bardziej centralnie położone niż sprzedawane w roku poprzednim. Kupujący za pośrednictwem tej firmy wybierali lokale oddalone od centrum przeciętnie o 2,5 km, podczas gdy rok wcześniej było to 3,1 km. Lokalizacja okazała się być także najbardziej istotnym czynnikiem przy wyborze mieszkania dla poszukujących lokum, ankietowanych przez portal Morizon.pl. Analiza potwierdziła, że kupujący mieszkania na rynku pierwotnym największą wagę przykładają do położenia inwestycji. Na ten czynnik zwraca uwagę aż 80 proc. planujących zakup mieszkania na rynku pierwotnym. Coraz więcej osób ma świadomość, że dobra komunikacja z miejscami, w których często bywamy pozwala zaoszczędzić znaczną ilość czasu. Drugim istotnym aspektem była cena, na którą wskazywało ponad 60 proc. nabywców nowych mieszkań.

Dlatego osiedla, które będą budowane w 2012 roku powstaną z pewnością w dobrze przemyślanych lokalizacjach. W Warszawie pojawiać się będą m.in. wzdłuż istniejącej i planowanej linii metra.

Cena numerem dwa

Poza lokalizacją, najważniejszym kryterium wyboru mieszkania jest też oczywiście cena. Jeszcze istotniejsza stała się po wejściu w życie w tym roku kolejnych zapisów rekomendacji S ograniczającej dostęp do kredytów hipotecznych. Najbardziej liczy się cena całkowita mieszkania. To właśnie ona jest przyczyną, dla której kupujący wybierają mniejsze lokale. - W inwestycji Nowa Wileńska, którą od wiosny ubiegłego roku realizujemy w Warszawie największe zainteresowanie kupujących wzbudzają niewielkie lokale dwupokojowe do 40 mkw. oraz trypokojowe z zamkniętą kuchnią poniżej 56 mkw. Ceny takich mieszkań nie są wysokie i dlatego łatwiej jest o kredyt. Poza tym niezwykle ważniejszym czynnikiem dla kupujących jest położenie budynku, który od Starego Miasta oddalony jest o trzy przystanki tramwajowe, a w jego pobliżu zaplanowana została stacja drugiej linii metra Dworzec Wileński. Lokalizacja inwestycji w połączeniu z ceną mieszkań (od 7300 zł/mkw.) stanowi o atrakcyjności naszej oferty – tłumaczy Michał Wilczewski, pełnomocnik firmy Budrem.

Istotne zmiany dotyczące preferencji klientów zauważają także analitycy Home Broker. Ponad połowa mieszkań kupowanych w pierwszych trzech kwartałach ubiegłego roku to lokale dwupokojowe. W pięciu głównych miastach rozpatrywanych przez analityków tej firmy zmalała liczba transakcji dotyczących kawalerek, zwiększyła się zaś ilość nabywanych mieszkań dwupokojowych i większych. Nie pociągnęło to za sobą wzrostu ich przeciętnego metrażu. Powierzchnia kupowanych lokali nawet nieznacznie zmalała. To świadczy o rosnącej popularności mieszkań kompaktowych, czyli takich które oferują możliwie dużo pokoi przy małym metrażu.

Mieszkanie kompaktowe na topie

Na zmniejszenie się średniego metrażu mieszkań poszukiwanych przez klientów wskazuje także analiza redNet Consulting. Jeszcze jesienią 2010 roku tylko 8 proc. potencjalnych nabywców deklaroowało chęć zakupu w Warszawie lokalu o powierzchni od 30 do 40 mkw. W analogicznym okresie 2011 roku zainteresowanie takimi mieszkaniami zgłaszało już około 12 proc. ankietowanych. Podobny wzrost popularności dotyczył również lokali o powierzchni od 40 do 60 mkw. W przypadku większych mieszkań tendencja jest odwrotna. Rok temu około 44 proc. potencjalnych

nabywców chciało kupić nieruchomość większą niż 60 mkw. Obecnie ich odsetek spadł do poziomu około 36 proc.

Kurczenie się najbardziej pożądanego metrażu potwierdzają nie tylko deklaracje potencjalnych klientów, ale również zestawienie transakcji faktycznie zawieranych na rynku. Jeszcze dwa lata temu średnia powierzchnia mieszkania dwupokojowego nabywanego w Warszawie wynosiła 53,5 mkw., a obecnie spadła do poziomu około 49 mkw. Zainteresowaniem największej liczby kupujących cieszą się natomiast jeszcze mniejsze dwa pokoje.

Budrem