**Buduje się o połowę mniej mieszkań**

**W pierwszych trzech miesiącach roku deweloperzy zaczęli budowę o połowę mniej mieszkań niż rok temu. Rośnie wybór lokali będących na ukończeniu.**

W sześciu największych miastach w pierwszym kwartale tego roku deweloperzy wprowadzili do sprzedaży zaledwie 4,7 tys. mieszkań. To o ponad 50 proc. mniej niż weszło do sprzedaży w tym samym czasie w 2012 roku (w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu, Łodzi i Trójmieście), podaje Reas.

W Warszawie od początku bieżącego roku do końca marca rozpoczętych zostało 19 inwestycji, z których 8 to kolejne fazy wcześniej realizowanych projektów. Na rynku deweloperskim w największych aglomeracjach w kraju do kupienia jest dziś ok. 50,5 tys. nowych mieszkań.

W ciągu 2012 roku deweloperzy sprzedali w Polsce ogółem 30,6 tys. Z kolei w okresie pierwszych trzech miesięcy 2013 roku nabywców znalazło ok. 7,4 tys. lokali (w sześciu głównych miastach), z czego 3 tys. w samej Warszawie. Analitycy Reas informują, że w I kwartale minionego roku zawarte zostało ogółem ok. tysiąca umów więcej. Sprzedaż mieszkań na początku bieżącego roku była w prawdzie trochę mniejsza niż rok temu, ale zapowiedzi były znacznie gorsze z uwagi na likwidację programu „Rodzina na swoim".

**Co trzecie gotowe**

Wraz ze spadkiem liczby inwestycji, rośnie liczba lokali gotowych. Teraz jest ich w ofercie deweloperskiej o jedną trzecią więcej niż w kwietniu 2012 roku. W największych miastach na klientów czeka 15,5 tys. takich mieszkań. Na rynku pierwotnym co trzeci lokal wystawiony do sprzedaży przez deweloperów jest już ukończony, szacują analitycy z firmy doradczej Reas.

Oddane do użytkowania mieszkania, które można znaleźć w ofercie deweloperów mają najczęściej bardziej atrakcyjne ceny od tych w budowie. Głównie dlatego, że są to lokale duże, które trudniej się dziś sprzedają. - Takie mieszkania kupowane są zwykle za gotówkę lub przy niewielkim wsparciu kredytowym. I rzeczywiście na naszym warszawskim osiedlu Alpha w najniższej cenie jednostkowej - 5500 zł/mkw. mamy duże mieszkania w budynkach gotowych - przyznaje Teresa Witkowska, dyrektor Red Real Estate Development.

- Oferujemy je również z wykończeniem w cenie 5990 zł/mkw. Ponieważ wiele osób chce kupić wykończone mieszkanie przygotowaliśmy też nowy program sprzedaży - Rodzina na gotowym, który spotkał się z ogromnym zainteresowaniem klientów. W ramach tej promocji, mieszkania (44-55 mkw.), które będą gotowe w lipcu są dostępne w kwocie od 6520 zł/mkw. z wykończeniem w pod klucz w cenie - wylicza.

Część kupujących nie spieszy się z decyzją. Transakcji dokonują teraz osoby, które poszukują mieszkań od 2-3 lat. Nabywcy mniej chętnie biorą kredyty, w związku z czym rośnie liczba transakcji gotówkowych. Jak zwracają uwagę przedstawiciele Home Broker, w tym roku na atrakcyjności zyskały mieszkania gotowe, a straciły te na etapie tzw. „dziury w ziemi”**.**

**Mniej popularne mieszkania na wstępnym etapie budowy**

Według danych tej firmy, po raz pierwszy od 4 lat spadła popularność zakupów dokonywanych na wczesnych etapach budowy. Dotychczas do podejmowania ryzyka związanego z nabywaniem mieszkania w trakcie budowy skłaniała atrakcyjna cena i szeroki wybór lokali we wstępnej fazie realizacji. Teraz mieszkania w budowie wybiera 73-proc. kupujących, a przed rokiem decydowało się na nie o 10 proc. nabywców więcej.

Choć trzy na cztery osoby, które kupują mieszkanie od dewelopera, wciąż decyduje się na zakup lokalu przed jego oddaniem do użytkowania, to tylko co piąty nabywca wybiera dziś „dziurę w ziemi”, informuje Home Broker. Wciąż zaledwie niewiele ponad jedna osoba na cztery w ostatnim kwartale wybrała lokal gotowy.

Ukończonych lokali na rynku pierwotnym jednak przybywa, bo od 10 miesięcy deweloperzy znacznie ograniczyli swoją aktywność i niechętnie rozpoczynają nowe inwestycje. Upodobania nabywców zaś w dużej mierze zależą od tego, co aktualnie deweloperzy oferują do sprzedaży. Największy udział sprzedaży lokali na wstępnym etapie budowy jest notowany w Warszawie, gdzie co trzecia osoba decyduje się na zakup mieszkania na początku budowy (31proc.).

**Ceny bez większych zmian**

Jak podają analitycy redNet Property Group, po lekkiej podwyżce cen ofert deweloperskich w lutym, marzec nie przyniósł zmian. W ostatnim miesiącu niewielkie korekty cen na rynku deweloperskim zanotowane zostały w Katowicach (do ok. 5 tys. zł/mkw.) i we Wrocławiu (do 6,2 tys. zł/mkw.). W Warszawie mkw. nowego mieszkania kosztuje średnio niecałe 7,6 tys. zł. W marcu stawka ofertowa spadła o 1 proc.

Do nieznacznej, 1 proc. podwyżki cen doszło z kolei w Krakowie (6,5 tys. zł za mkw.), Poznaniu (6,2 tys. zł za mkw.) oraz w Gdańsku (6,1 tys. zł za mkw.). W Łodzi cena nie zmieniła się, w tej aglomeracji kupimy nowe mieszkanie już za ok. 4,7 tys. zł/mkw.

Autor: RED Real Estate Development