**Wybieramy ukończone mieszkania**

**Ponad połowa kupujących wybiera mieszkania w ukończonych inwestycjach, ponieważ ich dostępność ostatnio wzrosła. Od połowy minionego roku regularnie maleje liczba mieszkań wprowadzanych na rynek przez deweloperów.**

Z drugiej strony rośnie ilość dostępnych w sprzedaży lokali, których budowa już się zakończyła. Na koniec 2012 roku odsetek gotowych mieszkań w ofercie deweloperów w największych aglomeracjach wynosił prawie 40 proc., wylicza Emmerson. Wciąż przybywa ofert w ukończonych inwestycjach, ale od początku bieżącego roku znacznie wolniej niż w roku ubiegłym.

Choć według specjalistów rynku, gotowe lokale są przeważnie nieco droższe od tych w budowie, to cieszą się dużym wzięciem wśród nabywców. Najbardziej ceny ukończonych lokali różnią się od tych znajdujących się w inwestycjach w trakcie realizacji w Trójmieście i Warszawie. W tych miastach, jak podaje redNet Property Group, mieszkania do których można się od razu wprowadzić są przeciętnie o kilkanaście procent droższe od nieukończonych.

W Warszawie co trzecie gotowe

W całym kraju oferowanych jest 19,5 tysiąca gotowych lokali. Tylko w Warszawie dostępnych jest niespełna 5,8 tysiąca takich mieszkań, to co trzecie znajdujące się w ofercie stołecznych deweloperów. Podobny odsetek oddanych mieszkań czeka na klientów we Wrocławiu, ale już w Łodzi jest ich aż 57 proc. w całej puli deweloperskich mieszkań, a w Poznaniu ok. 44 proc.

Na stołecznym rynku pierwotnym wśród mieszkań gotowych lub będących na ukończeniu można znaleźć dziś już nie tylko duże i drogie mieszkania (mimo niskiej ceny metra), ale i niewielkie lokale. – W tej chwili, w odróżnieniu do sytuacji sprzed roku, czy dwóch lat, wśród wystawionych na sprzedaż nowych mieszkań, do których szybko można odebrać klucze klienci znajdą w Warszawie także te najbardziej poszukiwane na rynku. W naszej inwestycji, której budowa zakończy się najpóźniej we wrześniu, można jeszcze kupić dwupokojowe mieszkanie o powierzchni 44 mkw. Co więcej, w naszym autorskim programie - Rodzina na gotowym - oferujemy teraz wykończenie w cenie mieszkania. Lokale wykończone pod klucz przy Skoroszewskiej mamy już od 6720 zł z metr – wyjaśnia Teresa Witkowska, dyrektor sprzedaży w Red Real Estate Development.

Gotowe: bezpieczeństwo i oszczędności

Gotowe mieszkania cieszą się popularnością wśród kupujących głównie dlatego, że gwarantują większe bezpieczeństwo zakupu, no i można się do nich od razu wprowadzić. Luksusowe ukończone lokale wolniej się sprzedają, a ich ceny raczej nie ulegają większej korekcie. Osoby planujące zakup nieruchomości w segmencie popularnym zmuszone są z reguły do podjęcia szybszej decyzji, bo takie mieszkania znikają z oferty deweloperów i później trudno jest kupić lokal o dobrym rozkładzie i atrakcyjnym położeniu.

Trudno się dziwić, że gotowe mieszkania lub te w końcowej fazie realizacji wybierane są w pierwszej kolejności, bo w ten sposób nabywcy mogą zaoszczędzić. Po pierwsze nie muszą wynajmować mieszkania w trakcie jego budowy, a poza tym nie ponoszą w tym czasie dodatkowych kosztów, jak spłata odsetek od zaciągniętego kredytu, czy za ubezpieczenie pomostowe.

Oddanych mieszkań będzie ubywać

W pierwszych miesiącach tego roku, jak oblicza redNet Property Group, w Krakowie, Trójmieście i Łodzi gotowe mieszkania były przedmiotem ponad 50 proc. transakcji na rynku pierwotnym. W Warszawie, Wrocławiu i Poznaniu odsetek kupowanych ukończonych lokali był w tym czasie nieco niższy i wyniósł 40–44 proc.

Jak oceniają specjaliści, w Warszawie i we Wrocławiu wielkość oferty mieszkań gotowych powinna w najbliższym czasie utrzymywać się na podobnym poziomie. Z kolei w Krakowie i Łodzi ilość oddanych mieszkań zmniejszy się ze względu na duże zainteresowanie takimi lokalami. W Poznaniu ich odsetek spadnie jeszcze gwałtowniej ze względu na niewielką liczbę mieszkań oddawanych tam do użytku w tym roku. W Trójmieście liczba ukończonych mieszkań deweloperskich będzie rosnąć ze względu na znacznie wyższe ceny mieszkań gotowych niż tych będących w trakcie realizacji.

Tylko w Krakowie mieszkania tanieją

Według danych redNet Property Group ceny mieszkań oferowanych przez deweloperów w największych aglomeracjach od wielu miesięcy pozostają niezmienne. W Łodzi lokale deweloperskie kosztują średnio 4,6 tys. zł/mkw., ale można też znaleźć sporo ofert w cenie ok. 3,5 tys. zł/mkw. Średnie stawki nie zmieniły się ostatnio w Katowicach i Poznaniu. W stolicy Wielkopolski nowe lokale kosztują przeciętnie ok. 6,1 tys. zł/mkw., a w Katowicach ok. 5 tys. zł/mkw.

Z kolei w Krakowie nastąpił ostatnio lekki spadek ceny ofertowej, z 6,5 tys. zł do 6,4 tys. zł za mkw. Odwrotnie we Wrocławiu, gdzie doszło do niewielkiego wzrostu stawek, które przekraczają teraz średnio 6,2 tys. zł/mkw. W Gdańsku nowe mieszkanie można kupić przeciętnie za ok. 5,8 tys. zł za mkw.

W Warszawie mieszkanie deweloperskie będzie kosztuje przeciętnie 7,6 tys. zł/mkw. W stolicy najtańsze mieszkania mogliśmy dotąd znaleźć w Białołęce, ale konkurencyjny dla tej dzielnicy stał się ostatnio Wilanów, w którym ceny znacznie spadły. Z danych redNet Property Group wynika, że metr nowego mieszkania w Wilanowie kosztuje dziś średnio 7,3 tys. zł, a w Białołęce 6 tys. zł i różnica ta maleje. Oferta deweloperska Białołęki (2377 mieszkań z czego 30 proc. to lokale gotowe) jest przy tym o wiele większa niż Wilanowa (1538 lokali z czego ukończonych jest 44 proc.).

Autor: RED Real Estate Development