**Na rynku ubywa nowych mieszkań**

**W ofercie deweloperów jest coraz mniej mieszkań, także tych już ukończonych.**

Mimo wakacji i braku rządowego programu dopłat na rynku mieszkaniowym nie ma stagnacji. Według ekspertów ożywieniu sprzyjają niskie stopy procentowe, a tym samym tańsze kredyty hipoteczne i wciąż jeszcze spory wybór mieszkań. Najatrakcyjniejsze dla kupujących są małe dwójki. Na mniejszych metrażach klienci oczekują większej liczby pokoi i takie mieszkania projektowane są właśnie w nowych inwestycjach. W ciągu ostatnich lat średni metraż powstających lokali znacznie się zmniejszył.

Teresa Witkowska, dyrektor sprzedaży w Red Real Estate Development zwraca uwagę, że dla klientów najważniejsza jest teraz kwota, jaką muszą wyłożyć za mieszkanie. Przy określonych możliwościach finansowych liczy się ile lokal ma pokoi, a jego powierzchnia jest już mniej istotna. Przy ograniczonej powierzchni ważna jest jednak funkcjonalność mieszkania i możliwość wykorzystania każdego metra.

- Głównym faktorem decydującym o zakupie jest wysokość kredytu, który klient może uzyskać. Dlatego w swoich inwestycjach w Warszawie i Poznaniu wprowadziliśmy nowy standard sprzedaży. Na osiedlu Red Park na poznańskim Dębcu i osiedlu Alpha w warszawskich Skoroszach oferujemy wykończenie mieszkań w cenie. W ten sposób klienci mają możliwość zaciągnięcia kredytu na wykończone już mieszkanie - twierdzi Teresa Witkowska.

**Dobre wyniki sprzedaży przy stabilnych cenach**

Sami deweloperzy dobrze oceniają poziom sprzedaży mieszkań w pierwszym półroczu tego roku. Wyniki nie odbiegają zbytnio od ubiegłorocznych. Niewątpliwie wpływ na sprzedaż miał spadek oprocentowania lokat bankowych, co spowodowało, że część osób podjęła decyzję o zainwestowaniu środków w nieruchomości. Większość deweloperskich spółek giełdowych odnotowała w drugim kwartale bieżącego roku wzrosty sprzedaży w porównaniu z rokiem ubiegłym.

Ceny warszawskich mieszkań nie ulegały ostatnio większym zmianom. Niemal co piąty lokal oferowany na stołecznym rynku przez deweloperów kosztuje mniej niż 300 tysięcy złotych (dane Tabelaofert.pl). W takiej kwocie możemy w Warszawie kupić mieszkanie dwupokojowe. Choć w peryferyjnych dzielnicach, jak Białołęka czy Wesoła znajdziemy w tej kwocie także mieszkania trzypokojowe, a nawet czteropokojowe. Jedna trzecia nowych mieszkań wyceniona jest w Warszawie na 7–8 tys. zł za 1 mkw., podaje Emmerson.

Na stołecznym rynku wtórnym ceny są podobne. Właściciele mieszkań żądają za nie średnio ok. 8,3 tys. zł za mkw., informuje serwis Domy.pl. Rok temu przeciętna stołeczna stawka za mieszkania z drugiej ręki była o 300 zł/mkw. wyższa.

**Mniej mieszkań w ofercie deweloperów**

Stabilny poziom sprzedaży przy ograniczonej liczbie rozpoczynanych inwestycji nie pozostaje jednak bez konsekwencji. Powoduje, że oferta deweloperów kurczy się. Zebrane przez Emmerson dane z warszawskiego, krakowskiego, wrocławskiego, poznańskiego i gdańskiego rynku wskazują, że na koniec czerwca tego roku w sprzedaży było w tych miastach nieco ponad 42 tys. lokali. W porównaniu z końcem ubiegłego roku oferta deweloperów jest o jedną piątą mniejsza. Nowe projekty wciąż są wprowadzane na rynek, ale z niewielką liczbą mieszkań.

Zmniejsza się też oferta ukończonych mieszkań. Na pięciu największych rynkach deweloperskich w kraju dostępnych jest teraz ok. 12,8 tys. wybudowanych mieszkań. To znacznie mniej niż na początku roku, zwracają uwagę przedstawiciele firmy Emmerson. Na koniec 2012 roku liczba dostępnych w tych miastach oddanych lokali sięgała niemal 15 tysięcy. W Warszawie w ciągu ostatnich sześciu miesięcy liczba gotowych deweloperskich mieszkań spadła o około 18 proc.

Autor: RED Real Estate Development

