**Oczekiwanie na odbicie cen**

**Oferta maleje, bo deweloperzy sprzedają więcej mieszkań niż wprowadzają na rynek.**

W tym roku wakacje nie okazały się na rynku nieruchomości okresem ogórkowym. Zarówno w pierwszej połowie bieżącego roku, jak i w okresie urlopowym, deweloperzy nie narzekają na brak klientów. Według firmy Reas, w ostatnich miesiącach sprzedaż mieszkań w wielu firmach była najlepsza od 2009 roku.

W drugim kwartale tego roku deweloperzy w Warszawie, Krakowie, we Wrocławiu, w Trójmieście, Łodzi i Poznaniu sprzedali o 9 proc. więcej mieszkań niż w pierwszych trzech miesiącach roku.

**Klienci z gotówką**

Sprzedaż rośnie , ale do biur sprzedaży deweloperów trafiają teraz zupełnie inni klienci niż w minionym roku. Do końca 2012 roku sprzedawały się mieszkania kwalifikujące się do dopłat w ramach programu Rodzina na swoim, czyli lokale najtańsze. Teraz wiele osób kupuje za gotówkę. Nawet 30-40 nabywców w niektórych inwestycjach to osoby, które płacą za mieszkania z własnych oszczędności lub kupują przy niewielkim wsparciu kredytowym.

Transakcje zawierają nie tylko ci, którzy wycofali pieniądze z mało opłacalnych dziś lokat, ale i osoby, które wyczekiwały na dołek cenowy, by podjąć ostateczną decyzję o zmianie mieszkania. Osoby, które poszykują odpowiedniej dla siebie oferty większą uwagę zwracają teraz na jakość wykonania inwestycji. Ponadto na rynku można zaobserwować większe niż wcześniej zainteresowanie mieszkaniami trzypokojowymi.

**Ceny na dnie**

Przedstawiciele Związku Banków Polskich oceniają, że ceny mieszkań w wielu przypadkach osiągnęły już dno. Obecnie utrzymują się na ustabilizowanym poziomie, ale biorąc pod uwagę niezłą sprzedaż i spadającą w coraz szybszym tempie podaż, przewidują że na wiosnę stawki mogą zacząć rosnąć. Jak oblicza Reas, jeszcze pół roku temu kupujący mieli do wyboru ponad 54 tys. mieszkań (łącznie w Warszawie, Krakowie, we Wrocławiu, w Trójmieście, Łodzi i Poznaniu) zaś pod koniec czerwca już tylko ok. 48 tys.

Promocje na rynku deweloperskim przybierają teraz nieco inną formę. Deweloperzy wprowadzają coraz częściej nowy standard sprzedaży mieszkań. - W naszych inwestycjach w Warszawie i Poznaniu prowadziliśmy autorski program Rodzina na gotowym. Na poznańskim osiedlu Red Park i na osiedlu Alpha w warszawskich Skoroszach, którego budowę właśnie zakończyliśmy, oferujemy wykończenie w cenie mieszkania. Dla naszych klientów to duże ułatwienie. Mogą od razu wprowadzić się do gotowego mieszkania, a przy tym zaoszczędzić - tłumaczy Teresa Witkowska, dyrektor sprzedaży w Red Real Estate Development.

**Tanie kredyty**

Do zakupów zachęcają nie tylko najniższe od kilku lat ceny mieszkań. Duży wpływ na wzrost sprzedaży mieszkań ma niewątpliwie Rada Polityki Pieniężnej, która w wyniku serii cięć obniżyła ścięła stopy procentowe do rekordowo niskiego poziomu. Oprocentowanie kredytów jest teraz najniższe w historii. Decyzje RPP zaowocowały też spadkiem opłacalności lokat bankowych. Na rynku pojawili się więc inwestorzy upatrujący w zakupie nieruchomości alternatywę dla nisko oprocentowanych lokat.

Jeszcze w tym roku w biurach sprzedaży deweloperów mogą pojawić się osoby, które będą chciały kupić mieszkanie bez wkładu własnego. Wymóg posiadania 5 proc. wartości mieszkania na wkład własny będzie bowiem obowiązywał od początku 2014 roku.

W przyszłym roku popyt na mieszkania może zwiększyć również wprowadzenie nowego programu rządowych dopłat Mieszkanie dla młodych. Ostatnie propozycje zmian dotyczące limitu cen mieszkań kwalifikujących się do programu w pewnym stopniu wpłyną na zwiększenie się w poszczególnych miastach liczby mieszkań, na które będzie można uzyskać dopłatę.

Autor: RED Real Estate Development.

