**Stać nas na dwa pokoje**

**Realnie możemy pozwolić sobie na znacznie mniejsze mieszkania niż planujemy kupić.**

W czasie rynkowego boomu mieszkania sprzedawały się na przysłowiowym pniu, nawet w inwestycjach, których budowa jeszcze się nie rozpoczęła. Dziś niezbyt chętnie kupowane są lokale w początkowej fazie realizacji projektu, bo w ofercie deweloperów jest dostępnych wiele gotowych mieszkań. W ciągu kilku ostatnich lat rynek pierwotny bardzo się zmienił. Teraz można wybierać też wśród mieszkań, do których od razu można odebrać klucze, przy czym nie są to tylko, jak kiedyś lokale o dużych powierzchniach, na które chętnych jest znacznie mniej.

W pięciu największych miastach, w których najwięcej się buduje: w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu i w Gdańsku, zmniejsza się liczba mieszkań oferowanych na starcie budowy, albo nawet przed jej rozpoczęciem. Jak oblicza Emmerson, ok. 12 proc. wystawionych do sprzedaży w tych aglomeracjach mieszkań deweloperskich jest na etapie dziury w ziemi. Rok wcześniej było ich wyraźnie więcej, bo ok. 18 proc.

**Gotowe najbardziej poszukiwane**

Osoby chcące kupić nowe mieszkanie znacznie chętniej decydują się na zakup w inwestycji, która jest już gotowa. Jeśli mogą się od razu w lokalu zamieszkać, wiele zyskują. Nie ponoszą kosztów kredytu, który musiałyby uruchomić w trakcie budowy i jednocześnie płacić w tym czasie czynszu, jeśli wynajmują mieszkanie.

Co więcej, jak zwraca uwagę Teresa Witkowska z Red Real Estate Development, osoby które zdecydują się zamieszkać w jednej z inwestycji, które buduje spółka, także wykończenie lokalu mogą objąć kredytowaniem. Deweloper oferuje teraz wykończenie pod klucz w cenie mieszkania, zarówno na poznańskim osiedlu Red Park i w zakończonym już osiedlu Alpha, które powstało na warszawskich Skoroszach. Taką formę promocji doceniają szczególnie osoby z niską zdolnością kredytową. W tej samej kwocie kupują już wykończone mieszkanie, które finansują jednym kredytem i od razu mogą się do niego przeprowadzić.

Z badania przeprowadzonego przez Emmerson wynika, że w Warszawie maksymalna akceptowana przez potencjalnych nabywców cena nieruchomości to prawie 590 tys. zł. W innych dużych miastach poszukujący mieszkań skłonni są zapłacić do 380 tys. zł.

**Apetyty większe od możliwości**

Analiza wykazała, że osoby poszukujące mieszkań na ogół deklarują, że chcą nabyć większy lokal niż faktycznie są kupowane. Według danych Emmerson przedmiotem obrotu na rynku są najczęściej małe mieszkania dwupokojowe, ponieważ takie są realne możliwości nabywcze większości osób. Deklarowane preferencje badanych znacząco od nich odbiegają. W Warszawie minimalna poszukiwana powierzchnia wynosi aż 54 mkw. W pozostałych analizowanych miastach minimalny, akceptowany metraż mieści się w przedziale od 40 do 50 mkw.

Jedną z przyczyn weryfikacji wcześniejszych założeń są ograniczenia w dostępie do kredytów. Zdolność kredytowa wielu osób okazuje ostatecznie niższa niż zakładana. Od przyszłego roku na drodze do zamieszkania na swoim stanie dodatkowo nowa rekomendacja Komisji Nadzoru Finansowego zakazująca bankom udzielania kredytów na 100 proc. wartości nieruchomości. Dziś jeszcze bez większych problemów można uzyskać taki kredyt. Według analityków rynku finansowego trudniej ma być już w grudniu tego roku.

**Konieczny wkład własny**

Od stycznia osoba starająca się o kredyt hipoteczny będzie musiała wyłożyć z własnych oszczędności co najmniej 5 proc. wartości nieruchomości. Od 2015 roku trzeba będzie mieć już 10 proc. wartości mieszkania, w 2016 roku - 15 proc., a od 2017 roku - 20 proc. na wkład własny.

Jeśli chodzi o ofertę deweloperską, choć topnieje, jest jeszcze w czym wybierać. Według redNet Property Group, w największych polskich miastach do kupienia jest niemal 46 tys. nowych mieszkań. O około 10 tys. mniej niż rok temu. I taka tendencja spadkowa będzie się nadal utrzymywać w najbliższym czasie, bo deweloperzy sprzedają więcej mieszkań niż wprowadzają na rynek.

W samej Warszawie wystawionych na sprzedaż jest ok. 17,4 tys. nowych lokali. Jak podaje redNet Property Group, w Krakowie na właścicieli czeka 9,3 tys. lokali, a we Wrocławiu prawie 7 tys. mieszkań. Pozostałe rynki deweloperskie są już znacznie mniejsze.

Autor: RED Real Estate Development