**Mieszkania z wykończeniem hitem minionego roku**

**W ubiegłym roku nowe mieszkania sprzedawały się nadspodziewanie dobrze. Najchętniej wybieraliśmy gotowe do zamieszkania lokale, a dodatkową motywacją do zakupu było oferowane przez deweloperów wykończenie**

Na powodzenie sprzedaży nowych mieszkań w minionym roku wpłynęło kilka czynników. Poza nisko oprocentowanymi kredytami, popyt nakręcała zapowiedź zamknięcia z końcem 2013 roku możliwości zaciągnięcia kredytu bez wkładu własnego. Nie bez znaczenia była też coraz mocniej dostosowana do zapotrzebowania kupujących struktura lokali deweloperskich.

Dopasowanie oferty do możliwości klientów przejawia się nie tylko w ich mniejszym metrażu, ale i w relacji liczby pomieszczeń do powierzchni lokali. Największym wzięciem cieszyły się mieszkania kompaktowe, o niewielkiej powierzchni w porównaniu z liczbą pokoi. Według analityków portalu Dompress.pl najchętniej kupowane są dziś mieszkania 40-metrowe z dwoma pokojami lub trzypokojowe o powierzchni do 60 mkw. I takie właśnie lokale w swoich nowych inwestycjach oferują firmy deweloperskie. Ze względu na mniejszy metraż i niższą cenę dostępne są dla większej liczby klientów.

– Wpływ na zeszłoroczny poziom sprzedaży miały także coraz szerzej oferowane przez deweloperów programy wykończenia wnętrz, które okazały się ubiegłorocznym hitem. Tym bardziej, że część deweloperów oferuje teraz wykończenie mieszkań w cenie lokali – zwraca uwagę Teresa Witkowska, dyrektor sprzedaży w Red Real Estate Development.

Zdaniem Teresy Witkowskiej, coraz więcej klientów poszukuje nie tylko wysokiej jakości lokali w atrakcyjnych cenach, ale oczekuje że w nabywanym mieszkaniu będą mogli od razu zamieszkać. - Wraz z autorskim programem Rodzina na gotowym wprowadziliśmy w swoich inwestycjach w Warszawie i Poznaniu nowy standard sprzedaży mieszkań. Oferujemy lokale wykończone pod klucz w cenie mieszkań deweloperskich. Na przykład na Osiedlu Alpha w warszawskich Skoroszach wykończone pod klucz mieszkanie trzypokojowe o powierzchni ok. 55 mkw. mamy w cenie 375 tys. zł - dodaje dyrektor z Red Real Estate Development.

Najszybciej sprzedają się mieszkania najatrakcyjniejsze cenowo. Im niższa cena, tym mieszkanie szybciej znika z oferty. A jak donoszą raporty, ceny mieszkań deweloperskich regularnie spadając, wróciły do poziomu z 2006 roku. W drugiej połowie zeszłego roku spadek cen mieszkań jednak wyhamował, a stawki w niektórych miastach lekko poszły w górę. To także było impulsem do zakupu, szczególnie dla osób które wyczekiwały na moment, kiedy ceny będą w możliwie największym dołku. Wśród kupujących wyodrębniła się też, wyraźnie rosnąca grupa inwestorów, którzy kupują pod wynajem. Część z nich wycofała kapitał z nieopłacalnych lokat bankowych.

Duże zainteresowanie zakupem mieszkań, szczególnie od połowy 2013 roku, przyniosło poważny spadek oferty deweloperskiej. Na początku zeszłego roku, jak oblicza Reas, kupujący mogli wybierać w ponad 54 tys. lokali, a jesienią [mieszkania na sprzedaż](http://www.dompress.pl/) były oferowane na rynku pierwotnym już tylko w liczbie 44 tys. lokali w całym kraju.

Przeszkodą w zakupie mieszkania w przypadku części osób okazała się zbyt niska zdolność kredytowa. W tym roku zwiększy się ona o kilka procent dzięki temu, że banki w swoich obliczeniach mogą wziąć pod uwagę dłuższy okres kredytowania.

Analitycy sądzą, że w roku bieżącym poprawie sytuacji na rynku będzie wciąż sprzyjało utrzymanie przynajmniej do połowy roku niskich stóp procentowych i kosztów kredytów. Poza tym, sprzedaż nowych mieszkań będą wspierać programy rządowe: Mieszkanie dla Młodych i Fundusz mieszkań na wynajem. Do podjęcia decyzji o zakupie mieszkania część osób mogą też skłonić pozytywne dane dotyczące gospodarki płynące z GUS.

