**Nowy boom mieszkaniowy**

**Sprzedaje się więcej mieszkań niż buduje. Oferta deweloperów stale maleje**

Rok temu w Warszawie kupujący mieszkanie od dewelopera mógł wynegocjować nawet 7–8 proc. rabatu. Dziś upusty wynoszą 2–3 proc., podaje firma Reas.

Deweloperzy rzadko obniżają stawki ofertowe, bo mieszkania sprzedają się tak dobrze, jak w czasie boomu. Pod tym względem pierwsze trzy miesiące tego roku były tak samo udane, jak początek roku 2007.

W ciągu ostatnich czterech kwartałów w sześciu miastach (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań i Łódź) nabywców znalazło o ponad 10 proc. nowych mieszkań więcej (ok. 39,6 tys. lokali) niż w rekordowym dotąd 2007 roku, oblicza Reas.

**Rekord sprzedaży**

Na taki sukces sprzedażowy złożyło się kilka czynników. Kredytobiorcom sprzyjały niskie stopy procentowe i możliwość skorzystania z dopłat w nowym rządowym programie, wspierającym kupujących swoje pierwsze mieszkanie. Nabywcy mogli też liczyć na relatywnie niskie ceny, które teraz zaczynają rosnąć.

Efektem tak dobrej sprzedaży jest spadek ilości oferowanych nowych mieszkań. W sześciu aglomeracjach o największej skali obrotów na rynku pierwotnym oferta zmniejszyła się już siódmy kwartał z rzędu. Teraz w sprzedaży jest prawie 30 proc. mieszkań mniej niż w II kwartale 2012 roku, kiedy wielkość oferty osiągała rekordowy poziom. W ciągu niespełna dwóch lat oferta deweloperska w głównych miastach zmniejszyła się z 56 tys. do ok. 39,7 tys. lokali.

Firmy ruszają jednak z nowymi inwestycjami. Potwierdzają to dane GUS za pierwsze trzy miesiące tego roku. Wygląda na to, że mieszkaniówka powoli wchodzi w okres cyklicznego ożywienia. Od początku roku do końca marca deweloperzy rozpoczęli budowę ponad 15 tys. mieszkań, to o ponad 62 proc. więcej niż rok wcześniej. Wzrost aktywności inwestycyjnej przejawia się też w liczbie otrzymanych pozwoleń na budowę

**Najchętniej wybierane gotowe**

W ciągu trzech pierwszych miesięcy tego roku deweloperzy znaleźli chętnych na ponad 11 tys. lokali, a na rynek w sześciu największych miastach wprowadzili tylko 9,5 tys. mieszkań. Szczególnie szybko topnieje oferta mieszkań gotowych lub będących w końcowej fazie budowy, które w większości miast najlepiej się sprzedają.

Na koniec marca br. w Warszawie było w sprzedaży o 11 proc. mniej gotowych mieszkań niż na koniec 2013 roku (dane Reas). Podobny spadek miał miejsce w innych miastach.

Wyjątkową popularnością wśród klientów cieszą się mieszkania w inwestycjach, w których deweloperzy oferują je z wykończeniem. Najczęściej za taką usługę trzeba zapłacić, ale jej cena nie rzadko nie przekracza wydatków, jakie trzeba ponieść na wykończenie lokalu we własnym zakresie. Na rynku można znaleźć też oferty, gdzie wykończenie mieszkań oferowane jest w symbolicznej cenie, albo gratis.

Darmowe wykończenie mieszkań w swojej stołecznej inwestycji oferuje m.in. Red Real Estate Development. – Zauważyliśmy, że takim rozwiązaniem interesuje się coraz więcej klientów i dlatego wprowadziliśmy bezpłatne wykończenie mieszkań w formie promocji. Zapotrzebowanie na wykończone mieszkania zgłaszała wcześniej tylko określona grupa klientów. Teraz o możliwość zakupu lokalu wykończonego pod klucz pyta większość osób - przyznaje Teresa Witkowska z RED Real Estate Development. - Dla klientów szczególnie interesujące są takie mieszkania, do których mogliby się od razu przeprowadzić, jednak po zakończeniu budowy oferta jest już ograniczona. Na Osiedlu Alpha w warszawskich Skoroszach mamy jeszcze w sprzedaży trzypokojowe lokale od 54 mkw. z wykończeniem gratis - dodaje Teresa Witkowska.

W stolicy na klientów czeka przede wszystkim wiele mieszkań na etapie tzw. "dziury w ziemi". Prawie co drugie mieszkanie oferowane na warszawskim rynku pierwotnym jest na etapie tzw. „dziury w ziemi" i będzie do odbioru za półtora roku lub dwa lata, wynika z danych portalu nieruchomosci Dompress.pl. Na Białołęce nowe mieszkania można kupić już od 4,5 tys. zł za metr kwadratowy.

Najwięcej nowych inwestycji powstaje na Woli, Mokotowie, Białołęce i Bielanach. Niewiele projektów pojawia się na Ochocie, Pradze Północ, czy w Śródmieściu, gdzie brakuje działek inwestycyjnych pod budowę. Inicjowane budowy to przede wszystkim nowe przedsięwzięcia, a tylko niewielka część wprowadzanych przez deweloperów inwestycji to kolejne etapy stołecznych inwestycji.

Autor: RED Real Estate Development