

Rynek pierwotny | Lokale sprzedają się przed ukończeniem budowy osiedla

Coraz trudniej o nowe gotowe mieszkanie

ANETA GAWROŃSKA

Na sześciu największych rynkach, czyli w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi, deweloperzy oferują 52 tys mieszkań – podaje Paweł Szejter, wiceprezes firmy Reas. – Pomimo że od 2012 roku liczba wprowadzanych do oferty lokali podwoiła się, to na większości rynków dostępnych jest ich coraz mniej. Od kilku lat spada też liczba mieszkań oferowanych na osiedlach, które mają pozwolenie na użytkowanie.

Mniej spekulantów

Jak podaje Reas, w warszawskiej ofercie deweloperów jest dziś 1,9 tys. gotowych mieszkań. – To ok. 10 proc. całej podaży – szacuje Szejter. – W 2012 roku takich lokali było ponad 4,7 tys., co stanowiło prawie 23 proc. oferty. W Krakowie firmy oferują niemal 7,5 tys. mieszkań na budowanych osiedlach, podczas gdy do wzięcia od zaraz jest 1,6 tys. We Wrocławiu budowanych mieszkań jest ponad 7,5 tys., a gotowych – 902. – Dynamicznie rosnący popyt pozwolił deweloperom znacznie skrócić czas sprzedaży – podkreśla Paweł Szejter. – Statystyczna inwestycja w stolicę sprzedaje się mniej więcej sześć kwartałów, czyli jeszcze przed zakończeniem budowy. W 2012 roku było to ok. 13 kwartałów – szacuje. Wiceprezes Reasa podkreśla, że najatrakcyjniejsze mieszka-



◀ W trzecim etapie gdańskiej inwestycji Wolne Miasto nabywców znalazło 70 proc. mieszkań

10 proc.

6,2 tys. gotowych

Mieszkań oferują deweloperzy w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi

lokali w warszawskiej ofercie jest ukończonych

nia znikają nawet jeszcze przed rozpoczęciem budowy. Kamil Niedźwiedzki, analityk Dompress.pl, dopowiada, że rynek nowych mieszkań w całej swojej historii nie prosperował tak dobrze. – Lokale są na ogół wyprzedawane na wczesnym etapie budowy także dlatego, że kupujący mają większe zaufanie do deweloperów – zauważa. – Rynek jest znacznie dojrzały. Łatwiej jest skontrolować firmę i inwestycję, choćby ze względu na wprowadzone regulacje prokonsumenckie.

Marcin Uryga, ekspert Em-merson Realty, potwierdza, że deweloperzy sprzedają więcej mieszkań niż dziesięć lat temu. – Wtedy jednak wiele osób kupowało lokale jeszcze przed rozpoczęciem budowy w celach spekulacyjnych, licząc na szybki wzrost cen – przypomina. – Dzisiaj popyt rozkłada się bardziej równomiernie. Inwestorzy nastawiają się na długoterminowy przychód z wynajmu. Do tego dochodzą osoby starannie wybierające mieszkania dla siebie. Ponieważ ceny gwał-

townie nie rosną, nie odczuwają presji czasu. Tak czy inaczej popyt na nieruchomości, jak mówi Uryga, jest ogromny. – Na koniec budowy w ofercie pozostaje najwyżej garstka mieszkań. Świadczy to także o tym, że oferta odpowiada oczekiwaniom i możliwościom nabywczych klientów – ocenia analityk. – Deweloperzy niechętnie obniżają ceny gotowych mieszkań. Często jest wręcz przeciwnie – podnoszą je, nie licząc lokali z większymi wadami.

Agnieszka Głanowska, dyrektor w firmie Sento, która ostatnie gotowe mieszkania ma w krakowskiej inwestycji Atrium Park, potwierdza, że rynek pierwotny rośnie w siłę, bijąc z roku na rok kolejne rekordy. – Dużą rolę odgrywają zakupy inwestycyjne – mówi Głanowska. Dodaje, że zakup lokalu na etapie dziury w ziemi, a więc produktu, który nie istnieje, jest mniej ryzykowny, a to za sprawą ustawy deweloperskiej. – Kupujący nie muszą już bazować jedynie na obietnicach dewelopera – podkreśla. – Jakość wykonanych prac, użyte materiały budowlane, terminy – to wszystko jest obwarowane szczegółowymi zapisami w umowach deweloperskich oraz w prospektach informacyjnych.

W listopadzie mieszkania w trzecim etapie gdańskiego osiedla Wolne Miasto ma oddać do użytku ECO-Classic. Nabywców znalazło ponad 70 proc. lokali. – Mieszkań na wczesnym etapie budowy szukają m.in. klienci, którzy chcą wprowadzić zmiany do projektu – mówi Zuzanna Kordzi, dyrektor ds. handlowych w ECO-Classic. – Z kolei gotowymi mieszkaniami interesują się osoby, którym zależy na szybkim wprowadzeniu się oraz inwestorzy, dla których lokal ma być źródłem dochodu i ma szybko na siebie zarabiać.

Ukończonych lokali nie ma Budimex Nieruchomości. – Do końca sierpnia sprzedaliśmy już 1,1 tys. mieszkań w całej Polsce – mówi Iwona Pastarska, kierownik działu sprzedaży w Budimeksie. – Jeszcze w tym roku wprowadzimy do oferty ponad tysiąc mieszkań w pięciu inwestycjach – w Warszawie, Poznaniu i w Krakowie. ☺

📧 masz pytanie, wyślij e-mail do autorki a.gawronska@rp.pl

RZECZPOSPOLITA

PISALIŚMY O TYM:

Firmy budują tak dużo mieszkań jak jeszcze nigdy w historii „Mieszkaniowa gorączka” 30 sierpnia 2017 r.

📌 nieruchomosci.rp.pl