

Sprzedaż podbija bogaty wybór mieszkań

Za ubiegłorocznym, rekordowym wynikiem sprzedaży mieszkań stoi szeroka oferta rynku deweloperskiego, skierowana do wszystkich grup nabywców.

Tomasz Sadłocha

członek zarządu Ochnik Development

Bogata oferta nowych mieszkań przyciągnęła w 2016 roku niespotykaną jak dotąd w całej historii rynku liczbę nabywców. Deweloperzy kolejny raz ustanowili rekord sprzedaży. Jak obliczają specjaliści, w sześciu największych miastach w kraju właściciele znalazło 62 tys. lokali. To wynik o jedną piątą lepszy niż w 2015 roku.

Sukces sprzedaży był możliwy dzięki przygotowanej przez firmy różnorodnej ofercie, która na bieżąco była uzupełniana. Deweloperzy zapewnili duży wybór mieszkań wszystkim gru-

pom kupujących obecnym na rynku. W 2016 roku w największych aglomeracjach weszło do sprzedaży około 65 tys. mieszkań.

Bezpieczne inwestowanie w nieruchomości

Duży udział w boomie, jaki przeżywa rynek nowych mieszkań, mają niskie stopy procentowe, które przełożyły się na optymalne oprocentowanie kredytów hipotecznych oraz słabą rentowność lokat bankowych. To spowodowało, że inwestorzy zwrócili się w kierunku rynku nieruchomości i na nim lokowali kapitał.

Sondaże przeprowadzane wśród firm mówią o 30 do 40 proc. nowych mieszkań kupowanych z przeznaczeniem na wynajem przez osoby, które inwestycję traktują jako bezpieczne źródło dochodu. Klienci inwestycyjni

to obecnie spora i stale rosnąca grupa nabywców, która jest odbiorcą mieszkań budowanych w różnych segmentach rynku.

Inwestorzy z zasobniejszym portfelem stawiają przede wszystkim na nieruchomości z wyższej półki. Deweloperzy przyznają, że zainteresowanie luksusowymi nieruchomościami jest w Polsce z roku na rok coraz większe, a tego typu inwestycji przybywa. W prestiżowe nieruchomości inwestują nie tylko zamożni Polacy, lecz także inwestorzy zagraniczni. W ubiegłym roku po raz pierwszy na polskim rynku doszło do dużych transakcji kupna pakietów mieszkań i całych budynków z przeznaczeniem na wynajem przez fundusze inwestujące w nieruchomości.

Lokalizacja daje zarobić

Z myślą o inwestorach deweloperzy budują nie tylko apartamentowce, ale i projektują mieszkania w różnym standardzie. W nowych inwestycjach oferują przede wszystkim najbardziej poszukiwane, dwupokojowe lokale o małych metrażach. Powierzchnia bardzo się liczy, bo im niższe są ceny całkowite mieszkań,

tym krąg odbiorców szerszy. Wspólną cechą projektów przygotowywanych pod inwestycje jest ich położenie w okolicach dobrze skomunikowanych z resztą miasta, co w przypadku Warszawy oznacza rejony sąsiadujące z metrem, choć nie tylko.

Większość zakupów inwestycyjnych odnotowanych jest w największych aglomeracjach w kraju, które są celem migracji zarobkowych i edukacyjnych. Pod wynajem wybierane są najczęściej inwestycje położone w centralnych częściach miast. Szczególnie w Warszawie takie nieruchomości nie należą do najtańszych, bo na cenę metra wpływają wysokie koszty zakupu gruntu.

Zróżnicowana oferta

By umożliwić inwestowanie w takie lokale szerszej grupie klientów deweloperzy przygotowują m.in. projekty, w których oferują mikroapartamenty. Jedną z takich inwestycji powstaje na warszawskim Muranowie. Ceny zaczynają się od 180 tys. zł netto.

Pierwsze mieszkanie z dopłatą państwa

Poza inwestorami i osobami zmieniającymi mieszkania na lepsze,

wybijającą się grupą nabywców nowych mieszkań są młodzi ludzie kupujący swoje pierwsze lokum. Na progu kariery wybierają zwykle inwestycje w standardzie popularnym. Dlatego takie projekty wciąż przeważają na rynku. Część mieszkań realizowanych w segmencie podstawowym obejmuje program Mieszkanie dla młodych, co pozwala kupującym uzyskać dopłaty do kredytu od państwa. W ostatnim czasie zainteresowanie tą opcją było tak duże, że pula środków przeznaczonych na tegoroczne dopłaty w programie MdM wyczerpała się już z końcem stycznia.

Sprzedży mieszkań sprzyja stabilizacja cen. Deweloperzy konkurują bardziej jakością inwestycji. Zdobywają klientów m.in. nowoczesnym wyglądem i jakością budynków, ciekawymi aranżacjami części wspólnych oraz atrakcyjnymi i praktycznymi dla mieszkańców rozwiązaniami. Należą do nich zielone dziedzińce, górne tarasy, fontanny, reprezentacyjne hole, sale do ćwiczeń, rowerownie czy sauny.