Taniej u deweloperów

Obserwując ceny mieszkań w Polsce możemy stwierdzić, że z miesiąca na miesiąc są one coraz niższe. Według Bartosza Turka (Home Broker i Związek Firm Doradztwa Finansowego) ceny mieszkań używanych w największych miastach w Polsce spadły we wrześniu o ok. 3% w skali roku.

Ale na tym nie koniec, gdyż według prognoz ceny jeszcze będą spadać. Powodów takiego stanu rzeczy jest kilka. Wśród przyczyn o charakterze makroekonomicznym należy wymienić przede wszystkim strach przed powrotem kryzysu, jaki nawiedził świat w 2008 r. (media niemal codziennie ostrzegają przed nadejściem jego drugiej fali). Bardzo duży wpływ mają także zawirowania na rynkach finansowych spowodowane m.in. niewypłacalnością Grecji (niektórzy mówią wręcz o jej rychłym bankructwie) oraz problemami finansowymi innych krajów ze strefy Euro (m.in. Włoch, Portugalii). Ważnym powodem bezpośrednio związanym z rynkiem nieruchomości jest nadmierna podaż mieszkań na rynku, który nie jest w stanie ich wchłonąć. Łukasz Kosiński (Credit House Polska i ZFDF) zauważa, że popytowi na mieszkania nie sprzyja zaostrzenie polityki kredytowej, ograniczające zdolność kredytową wielu potencjalnych nabywców mieszkań. - Na zmniejszający się popyt na rynku nieruchomości mają także niewątpliwie wpływ zmiany w rządowym programie „Rodzina na swoim". Obniżenie limitu cen mieszkań, na które można uzyskać wsparcie oraz nowe ograniczenia wiekowe, które zostały wprowadzone w końcu sierpnia znacznie zmniejszyły nie tylko liczbę nieruchomości kwalifukjących się do programu, ale także grono jego potencjalnych beneficjentów – wyjaśnia Kosiński.



Jeszcze innym powodem spadku cen mieszkań jest fakt dużej konkurencji wśród samych deweloperów. Na rynek wprowadza się coraz większą liczbę mieszkań. Bartosz Turek ZFDF stwierdza – W Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, Poznaniu i Trójmieście oferta mieszkań na rynku pierwotnym wzrosła o 40% w przeciągu ostatnich 12 miesięcy. Natomiast liczba kupujących nie rośnie aż tak dynamicznie i co wpływa na zaostrzenie się konkurencji pomiędzy firmami budującymi mieszkania. Obecnie przekłada się to w dużej mierze na korektę cen. Fakt dużej konkurencji i walki o klientów zastanawia biorąc pod uwagę szacunki Ministerstwa Infrastruktury, mówiące, iż w Polsce brakuje około 1,4 miliona mieszkań.

Można przypuszczać, że w najbliższych miesiącach popyt na mieszkania będzie spadał dalej. Powodem takiego stanu rzeczy

może być m.in. wprowadzenie w życie nowelizacji rekomendacji S, która wprowadzi zmiany przy sposobie szacowania zdolności kredytowej. Jeśli tak się stanie, to niewątpliwie pociągnie to za sobą także dalszą obniżkę cen mieszkań w najbliższym czasie

Promocje u dewelopera

Deweloperzy świadomi sytuacji rynkowej używają różnych metod, by zwrócić uwagę potencjalnych nabywców na swoje nieruchomości i nakłonić ich do zakupu. Przede wszystkim starają się wyróżnić ceną. Bartosz Turek (Home Broker, Związek Firm Doradztwa Finansowego) podaje jako przykład Krakowa gdzie jeden z deweloperów w nowo powstającej inwestycji, zaoferował cenę za m kw. niższą niż inna w już istniejącej inwestycji innego dewelopera na tej samej ulicy. Biorąc pod uwagę fakt, iż najwięcej sprzedawanych mieszkań lokuje się w segmencie popularnym, a największym ograniczeniem nabywców są ich możliwości finansowe, wtedy walka na ceny nie dziwi.

Innym „haczykiem" używanym przez deweloperów na klientów są dni otarte, gdzie oprócz oglądania konkretnych inwestycji, można liczyć na porady i pomoc doradcy finansowego czy architekta oraz atrakcje dla dzieci i poczęstunek.

Zdarza się też, że deweloperzy organizują promocje przy zakupie mieszkań. Często dotyczą one pomieszczeń przynależnych, takich jak garaże, tarasy czy komórki lokatorskie. I tak przy zakupie lokalu o powierzchni 115 m kw. w pewnej inwestycji – miejsce postojowe oraz komórka lokatorska w cenie mieszkania. Kupując lokal 3-pokojowy u innego dewelopera; garaż dostaniemy gratis, a połowę ceny zapłacimy za niego, gdy kupimy lokal mający mniej pokoi. Jeszcze inny deweloper zaprasza nas na „Piętrowy rabat", którego wysokość równa jest numerowi piętra, na którym klient zamierza kupić mieszkanie… Rzadko bo rzadko, ale czasem deweloper w cenie mieszkania oferuje jego częściowe wykończenie, co pozwala zaoszczędzić wiele czasu oraz umożliwia sfinansowanie go w ramach kredytu.

Innymi rozwiązaniami w walce o klientów są też np.: pokrywanie kosztów przeprowadzki czy fundowanie wypoczynku w kurortach.

Obecnie ceny mieszkań osiągają ceny najniższe od ponad trzech lat, co sprawia, że ich zakup staje się bardzo atrakcyjny. Deweloperzy dodatkowo sami wzmacniają ich atrakcyjność organizując różnego rodzaju akcje promocyjne dla swoich klientów. Tylko niestety, w obliczu trudnej sytuacji na rynkach ekonomicznych i problemów w pozyskiwaniu kredytów - wydaje się, że na nieruchomości będzie trudno znaleźć nabywców w najbliższym czasie.