

To cena nieruchomości przy zakupie jest najbardziej znacząca

Choć na używane mieszkanie wynegocjujemy większy upust, to ceny na rynku deweloperskim są znacznie atrakcyjniejsze.

Poza ceną, która dziś decyduje przy zakupie mieszkań, liczy się dobra infrastruktura komunikacyjna, jaką zapewnia dana lokalizacja.

Tylko dla co drugiej osoby poszukującej mieszkania ważne jest sąsiedztwo parku lub terenów zielonych, wynika z analizy przeprowadzonej przez portal Domy.pl.

Cena, jako podstawowe kryterium wyboru nie może dziwić, bo z miesiąca na miesiąc kurczy się zdolność kredytowa Polaków. Powodem jest przede wszystkim ciągły wzrost stopy WIBOR, która jest głównym elementem składowym oprocentowania kredytu. To z kolei przekłada się na wyższą wysokość miesięcznych rat i co za tym idzie na obniżenie maksymalnej kwoty przyznawanych pożyczek.

Do 6 proc. rabatu od dewelopera

Deweloperzy zdecydowanie szybciej dostosowali ceny ofertowe do obecnych możliwości nabywczych klientów, co owocuje teraz mniejszymi rozbieżnościami między stawkami ofertowymi a transakcyjnymi.

Według danych serwisu Domiporta.pl kupując mieszkanie na rynku pierwotnym można wynegocjować przeciętnie od 4 do 6 proc. rabatu od ceny katalogowej. Największy upust można dostać na mieszkanie dwupokojowe. Przy czym, jeszcze kilka miesięcy temu, w kwietniu tego roku na mniejsze mieszkania można było wywalczyć znacznie wyższy rabat. Najtrudniej będą mieli zbić cenę nabywcy największych mieszkań. Na cztery i więcej pokoi dostaniemy w biurze sprzedaży dewelopera średnio tylko 1,2 proc. bonifikaty.

Dobra sprzedaż nowych mieszkań

Sprzedaż na rynku nowych mieszkań idzie nieźle. Jak podaje w swojej ostatniej analizie Reas, w II kwartale 2012 roku liczba transakcji liczona łącznie dla sześciu największych rynków wzrosła w porównaniu z I kwartałem 2012 roku o około 2 proc. i wyniosła ponad 7,6 tys. mieszkań. To wynik porównywalny z analogicznym okresem poprzedniego roku.

- Jeśli cena i oferta mieszkaniowa jest konkurencyjna na rynku, klienci i tak wrócą do biura sprzedaży, kiedy sprawdzą inne propozycje rynkowe. W Nowej Wileńskiej od razu tak skalkulowaliśmy ceny i strukturę oferty, żeby przyciągała klientów. W naszej inwestycji powstającej w pobliżu Dworca Warszawa Wileńska ceny są stałe. Mieszkanie można kupić już od 7050 zł/mkw. Klientów przyciąga dodatkowo metro, którego stacja będzie usytuowana niedaleko budynku - tłumaczy Michał Wilczewski, pełnomocnik firmy Budrem.

Średnia cena mieszkań wprowadzanych do sprzedaży przez deweloperów w ostatnich trzech miesiącach była nawet wyższa niż przeciętna stawka ofertowa obowiązująca na rynku pierwotnym na początku roku. Przyczyną tego może być większa ilość inicjowanych w ostatnim czasie inwestycji o wyższym standardzie.

W Warszawie za 1 mkw. nowego mieszkania trzeba zapłacić 7760 zł, w Krakowie 6640 zł, a w Poznaniu 6320 zł. We Wrocławiu deweloperzy żądają 6220 zł/mkw., a w Trójmieście 6060 zł/mkw., podają analitycy Reas.



Wysokie ceny i rabaty na wtórnym

Na rynku wtórnym w głównych miastach takich jak: Gdańsk, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław różnica pomiędzy cenami transakcyjnymi a ofertowymi mieszkań dwupokojowych wynosi średnio 13,8 proc. Rozbieżność między stawką wywoławczą i transakcyjną trzypokojowych używanych lokali to 9,4 proc., a w przypadku większych mieszkań można wytargować średnio 12-13 proc. rabatu, podaje Domiporta.pl.

Używane nieruchomości wciąż jednak wyceniane są przez właścicieli za wysoko. Na ogół wynika to z nieznajomości realiów rynkowych i niechęci do obniżek, szczególnie jeśli nieruchomość nabyta została w okresie boomu.

Jak podaje serwis Domy.pl, średnia stawka za lokale z drugiej ręki w Warszawie wynosi obecnie 8,6 tys. zł za mkw. Według analityków Home Broker, w ciągu roku średnie ceny używanych mieszkań spadły we wszystkich większych miastach. Największe korekty odnotowane zostały w Łodzi (o 13,4 proc.) i Katowicach (o 12,9 proc.). W Toruniu i Gdańsku spadki sięgały prawie 10 proc. W Warszawie średnia cena metra mieszkania zmalała w ciągu roku o ponad 8 proc. Około 5 proc. mniejsze ceny obowiązują zaś teraz w Poznaniu, Krakowie i Bydgoszczy.