Prime Time PR
Halszki 28, 30-611 Kraków
12 313 00 87

Artykuł ekspercki:	Data:	Grupa Geo
Jakie mieszkania kupowaliśmy w 2018 roku?	20.12.2018	

Jakie mieszkania kupowaliśmy w 2018 roku?

Pomimo lekkiego ochłodzenia rynku nieruchomości mijający rok zapisuje się na kartach historii jako kolejny sukces deweloperów. Mieszkania sprzedawały się w rekordowym tempie, a podaż ledwo nadążała za popytem. Jakie mieszkania kupowaliśmy najchętniej i dlaczego?

Chętniej za gotówkę

Według danych zebranych przez RynekPierwotny.pl, ceny nowych mieszkań w bieżącym roku wzrosły w całym kraju średnio w granicach 10 proc., a więc w zależności od lokalizacji od kilku do kilkunastu procent. Dla siedmiu głównych rynków nieruchomości średnia cen transakcyjnych wynosi dziś około 7150 zł/mkw. Z raportu Home Brokera wynika, że od stycznia do września tego roku najwięcej mieszkań wprowadzono na rynek warszawski - 16 835, następnie wrocławski - 7073 oraz krakowski - 6646. (obliczenia Home Broker na podst. danych GUS).

Prime Time PR
Halszki 28, 30-611 Kraków
12 313 00 87

Wzrost cen mieszkań nie zniechęcił jednak inwestorów do lokowania kapitału w nieruchomościach. Interesujące jest to, że większość nowych lokali w bieżącym roku kupowana była bez pomocy banku. Według danych opublikowanych przez NBP, w I kwartale 2018 roku, pomimo rosnącego popytu na kredyty hipoteczne, 71 proc. mieszkań z rynku pierwotnego w siedmiu największych aglomeracjach zostało nabytych za gotówkę. Dla porównania w 2015 roku odsetek ten stanowił 59 proc. i z kwartału na kwartał sukcesywnie się zwiększał.

- *Mieszkania za gotówkę kupowane były w tym roku zwłaszcza w celach inwestycyjnych. Taka forma lokowania kapitału to korzystniejsza opcja niż trzymanie pieniędzy w bankowych depozytach* - zauważa Ewa Foltańska-Dubiel, prezes Grupy Deweloperskiej Geo. - *Warto podkreślić, że spory odsetek inwestorów stanowili obcokrajowcy, dla których Polska to wciąż stosunkowo tania i atrakcyjna alternatywa* - dodaje.

Poszukiwane 2 pokoje

Od lat najchętniej nabywanymi przez rodaków mieszkaniami z pierwszej ręki były i są lokale 2-pokojowe. Jak wskazuje Jarosław Jędrzyński, ekspert portalu RynekPierwotny.pl, sytuacja ta zgodnie z przewidywaniami nie uległa zmianie również w pierwszych dziesięciu miesiącach 2018 roku. Najczęściej decydowaliśmy się na zakup 2-pokojowego lokum o powierzchni 38-48 mkw. W skali całego kraju ten typ mieszkań osiągał udział w sprzedaży na poziomie 42,6 proc. Drugie miejsce zajmowały mieszkania 3-pokojowe o powierzchni 50-62 mkw. z udziałem na poziomie niespełna 35 proc. Co ciekawe, coraz rzadziej w

mijającym roku decydowaliśmy się na zakup kawalerek. Ich odsetek stanowił nieco ponad 10 proc. Podobną popularnością cieszyły się mieszkania z 4 pokojami. Na marginesie sprzedaży deweloperów rzędu 1,5 proc. znalazły się lokale 5-pokojowe, dedykowane liczniejszym rodzinom.

- *W roku 2018 podobnie jak w 2017 wciąż obserwowaliśmy duże zainteresowanie mieszkaniami 2-pokojowymi i to zarówno wśród klientów kupujących lokal na potrzeby własne, jak i w celach inwestycyjnych. Nic w tym dziwnego; takie mieszkania są po prostu tańsze od mieszkań 3-pokojowych, a co za tym idzie obciążone niższą comiesięczną ratą kredytu. Mając na uwadze potrzeby klientów, w naszej nowej inwestycji Mazowiecka 72 w Krakowie znalazły się w ofercie mieszkania 2-pokojowe o pow. około 49 mkw. z dużym tarasem i loggią* - mówi prezes Grupy Deweloperskiej Geo.

Dobrze skomunikowane, niekoniecznie tanie

Jak wskazują deweloperzy, wbrew pozorom w 2018 roku cena mieszkania nie była dla klientów pierwszorzędnym kryterium. Prezes Grupy Deweloperskiej Geo zwraca uwagę, że inwestorzy byli skłonni zapłacić za lokum więcej w sytuacji, gdy znajdowało się ono w interesującej ich dzielnicy.

- *Poszukując wymarzonego mieszkania, klienci mają przeważnie z góry ustalone kryteria lokalizacyjne. Bardzo rzadko zdarza się, że skuszeni promocyjną ceną, kupują mieszkanie w dzielnicy, za którą nie przepadają. Pomimo większej moblinośći, Polacy wciąż bardzo mocno przywiązują się do miejsca, chętniej też wybierają dzielnice powszechnie uważane za atrakcyjne* - zwraca uwagę Ewa Foltańska-Dubiel. - *Do takich miejsc należą obszary z licznymi terenami zielonymi, najlepiej położone blisko*

centrum bądź dobrze z nim skomunikowane. Dla przykładu w Krakowie jest to m.in dzielnica Krowodrza - dodaje.

Bardziej luksusowe

Z najnowszego raportu firmy doradczej KPMG, wynika, że w Polsce z roku na rok przybywa majętnych Polaków. Eksperci szacują, że w całym 2018 roku takich osób powinno być już ponad 1,3 mln, a do 2021 - 1,6 mln. Wraz z bogaceniem się polskiego społeczeństwa, zwiększa się liczba osób zainteresowanych zakupem luksusowych apartamentów, o nieprzeciętnej architekturze i ciekawych rozwiązaniach funkcjonalnych.

Z danych opracowanych przez RynekPierwotny.pl wynika, że mieszkania o podwyższonym standardzie stanowią na chwilę obecną około jedną piątą oferty deweloperskiej. W 2018 roku niekwestionowanym liderem nieruchomości premium pozostawała Warszawa, w której zlokalizowanych jest więcej inwestycji apartamentowych aniżeli łącznie w Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu i Trójmieście. Przy czym ceny apartamentów standardowych w Warszawie to co najmniej 13-14 tys. zł za mkw., a apartamenty luksusowe to wydatek minimum 18 tys. zł za mkw.

- *W ciągu ostatnich lat wymagania Polaków odnośnie do standardu inwestycji znacznie się zwiększyły. Coraz bardziej zwracamy uwagę na to, gdzie chcemy mieszkać i jakich udogodnień potrzebujemy. Klienci za lepszą jakość są w stanie zapłacić więcej. Trend ten z pewnością nasili się w 2019 roku, a rola Warszawy jako lidera luksusowych apartamentów jeszcze bardziej zyska na znaczeniu* - prognozuje Ewa Foltańska-Dubiel.

Prime Time PR
Halszki 28, 30-611 Kraków
12 313 00 87

Więcej informacji:

Aleksandra Maśnica

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87