

## Liczy się cena, nie powierzchnia

### OFERTY DEWELOPERÓW

**Klienci szukają mieszkań średnio o kilkanaście mkw. mniejszych niż kilka lata temu**

Podczas boomu deweloperzy planowali wiele dużych mieszkań na swoich osiedlach. Teraz przyszedł czas na mniejsze. Bez problemu można dziś kupić trzy pokoje o pow. 48 mkw. Np. w kolejnym etapie projektu Derby na Białołęce przy ul. Skarbka z Gór Dom Development proponuje trzypokojowe mieszkania o pow. 49 mkw., a spółka Prestige w projekcie Dalanowska 24b na Targówku także ma podobne lokale na sprzedaż. Podobnie spółka Włodarzewska w Apartamentach Włodarzewska na Ochocie ma w ofercie trzy pokoje o pow. 48 mkw., a HM Invest w projekcie przy ul. Czółenkowej we Włochach proponuje nawet trzy pokoje na 46 mkw.

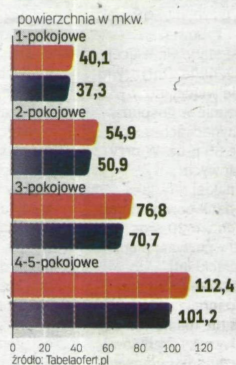
Koszt zakupu takich mieszkań doskonale bowiem pasuje dziś do możliwości przeciętnego kredytobiorcy (które analitycy szacują na 300 - 400 tys. zł możliwego zadłużenia). Np. trzy pokoje w Derbach kosztują 283 tys. zł, a w Dalanowskiej 24b - 394 tys. zł.

#### Kredyt ogranicza

- W projektach, które później trafiły do sprzedaży, średnia

### ◆ NOWE LOKALE SPRZEDAWANE W STOLICY

■ Lokale gotowe  
■ Lokale do odbioru od 2011 r.



powierzchnia lokali jest wyraźnie mniejsza. Oczywiście wynika to również z tego, że szybciej sprzedawały się mniejsze mieszkania. Wniosek ten potwierdzają kryteria wyszukiwania, jakie stosują użytkownicy naszego serwisu - są to, poza lokalizacją, maksymalna akceptowana cena i minimalna poszukiwana liczba pokoi. Oznacza to, że klienci w ramach swojego budżetu chcą płacić za funkcję mieszkania, a sama powierzchnia lokalu schodzi na plan dalszy - tłumaczy Maciej Dym-

kowski, prezes serwisu Tabelaofert.pl.

Jeśli szukamy mieszkań gotowych, zbudowanych w ciągu ostatnich dwóch - trzech lat, zwykle natrafimy na większe metraże. - Deweloperzy do niedawna projektowali każde mieszkanie tak, by było jak największe i dzięki temu droższe - mówi Paweł Grząbka, szef CEE Property Group. - Dziś znacznie mniejsza zdolność kredytowa powoduje, że nabywcy szukają małych i tanich mieszkań - dodaje. I do tego muszą dostosować swoje oferty deweloperzy.

Zmniejszanie metraży widać jednak bardziej na przykładach ofert dwu- i trzypokojowych niż kawalerek, które często mają ponad 30 mkw.

#### Dopasować ofertę

Spółka Polnord w swej nowej inwestycji Dobry Dom w Miasteczku Wilanów zaplanowała kawalerki o pow. 35 - 47 mkw., dwa pokoje o pow. 50 - 63 mkw., trzy pokoje o pow. 67 - 83 mkw., cztery pokoje zaś mają 91 - 142 mkw.

- Inwestycja ta została kilka miesięcy temu przeprojektowana i dostosowana do aktualnych potrzeb rynku. Zmniejszyliśmy powierzchnie mieszkań i zwiększyliśmy udział mieszkań dwu- i trzypokojowych, na które jest największe zapotrzebowanie.

Zdecydowanie daje się odczuć, że klienci szukają dziś mieszkań o 10 - 15 mkw. mniejszych niż dwa - trzy lata temu - tłumaczy Dorota Flinker, prezes spółki Polnord Warszawa - Wilanów I.

Dom Development proponuje nadal spore kawalerki, od 32 do 48 mkw., ale ma też w ofercie dwa pokoje o powierzchni 32 - 59 mkw. oraz trzy pokoje mające od 49 do 84 mkw.

- Pod koniec 2008 r., w wyniku bardzo restrykcyjnego podejścia banków do udzielania kredytów hipotecznych, zdolność kredytowa klientów spadła średnio o 20 mkw. Wzięliśmy więc to pod uwagę w naszych najnowszych projektach mieszkaniowych i oferty wprowadzane teraz do sprzedaży są mniejsze niż te sprzedawane przez nas przed kryzysem - mówi Radosław Bieliński z Dom Development.

Natomiast Budimex Nieruchomości projektuje kawalerki o pow. 33 - 40 mkw., dwa pokoje mają 43 - 60, a najmniejsze lokale trzypokojowe są 55-metrowe. Największe mogą jednak mieć 99 mkw.

- Zawsze najszybciej sprzedają się lokale mniejsze, dwu- i trzypokojowe, jednak istnieje niemała grupa osób poszukujących większych mieszkań - zapewnia Ewa Perkowska z Budimeksu.

Dorota Kaczyńska