

Budować czy kupować

Nadal prawie połowę powstających w kraju mieszkań Polacy budują samodzielnie, jako inwestorzy indywidualni. Niemal tyle samo lokali stawiają firmy deweloperskie. Pierwszy rodzaj budownictwa przeważa na wsiach i w niewielkich miejscowościach. Drugi - w dużych miastach.

Budownictwo spółdzielcze, zakładowe i komunalne to śladowa ilość, sięgająca zaledwie 2 procent nowego rynku nieruchomości. Spółdzielnie nie budują, bo im się to nie opłaca. Gminy nie mają pieniędzy, a zakłady pracy nie chcą takiego obciążenia.

W połowie lat 90. budownictwo deweloperskie nie przekraczało 5 procent rynku nowych nieruchomości. W 2001 roku sięgnęło 20 procent. W 2009 roku (okres boomu mieszkaniowego) stanowiło już 45 procent. 2009 to dotychczas jedyny rok, w którym deweloperzy wy-

budowali więcej, niż inwestorzy indywidualni. Do podobnej sytuacji może dojść w 2017.

Być może w tym roku - pierwszy raz w historii - deweloperzy oddadzą więcej, niż połowę wszystkich lokali mieszkalnych. Działające na rynku firmy deweloperskie budują i sprzedają więcej, niż w czasach ostatniej hossy na rynku nieruchomości w latach 2004 - 2008. Największa aktywność deweloperów widoczna jest w dużych miastach i... będzie trwała w bieżącym roku, gdyż ciągle utrzymuje się wysoki popyt na nowe mieszkania.



Wanda Piotrowska
pośrednik w obrocie nieruchomościami
Biuro Nieruchomości KORAL

Do naszego biura bardzo często trafiają mieszkania z wielkiej płyty, wybudowane w latach 60. 70. i 80 przez spółdzielnie mieszkaniowe. Pozostałe, to nieruchomości wybudowane w nowszej technologii (tak zwanej tradycyjnej). Większość z nich to nieruchomości w doskonałej lokalizacji i przystępnej cenie. Poza tym, we Wrocławiu takich mieszkań jest najwięcej.

Pzed rokiem dziewięćdziesiątym w naszym mieście powstały ogromne osiedla mieszkaniowe z wielkiej płyty, w których do dzisiaj mieszkają tysiące ludzi. Większość budynków przeszła kapitalne remonty i termomodernizację, co pozwala im na dalszą eksploatację. Wygodnie tam mieszkać dzięki rozwiniętej infrastrukturze. Nie ma więc problemu ze znalezieniem kupców na takie nieruchomości (barierą może być jedynie cena żądana przez niektórych sprzedających, nie zawsze realna).

Pozostałe nieruchomości to rynek wtórny wybudowany po 2000 roku. Zależnie o lokalizacji, cieszą się one większym

lub mniejszym zainteresowaniem kupujących. Takie nieruchomości często są sprzedawane łącznie z umeblowaniem, sprzętem AGD, lecz nie posiadają komórek lokatorskich, piwnic, ale w cenie mają miejsca postojowe w garażach pod budynkami.

Duża część domów, znajdujących się w naszej ofercie, pochodzi sprzed lat dziewięćdziesiątych i tuż po. Budowane były indywidualnie i dzisiaj znajdują się w różnym stanie technicznym. Wiele wymaga drobnych remontów. Dzięki temu, ich cena jest niska. Jednak coraz więcej kupujących szuka domów gotowych do zamieszkania, czyli już po remoncie lub do niewielkiego remontu.

Itu występuje zawsze temat sprzedającego, czy remontować przed sprzedażą, czy scedować te prace na kupującego, który wyremontuje „po swojemu” (w swojej kolorystyce i zgodnie z własnymi upodobaniami). Dlatego występuje duża rozbieżność między rynkową ofertą, a oczekiwaniami nabywców.

