

Zakup mieszkania: cena najważniejsza

Kategoria: Aktualności

Opublikowano: poniedziałek, 28, luty 2011 00:00

Odsłony: 2640

Jak informuje Home Broker, rozpoczynając poszukiwanie wymarzonego "M" nabywcy wiedzą przede wszystkim ile ma mieć pokoi i ile ma kosztować. W rzeczywistości okazuje się jednak, że ograniczenie budżetowe zmusza do zakupu innego niż zakładany lokal. Dwóch na trzech nabywców nie rezygnuje z wymarzonej lokalizacji nawet kosztem mniejszej liczby pokoi, z której rezygnuje co drugi.

Lokalizacja, powierzchnia mieszkania, jego standard, liczba pokoi - przede wszystkim w tych obszarach nabywcy mieszkań muszą dostosować swoje aspiracje, gdy okazuje się że zakładany przez nich budżet nie wystarcza na wymarzone „M”. Do zmian dochodzi często, bo wciąż największym ograniczeniem wśród kupujących jest cena.

W Warszawie, Wrocławiu, Krakowie i Poznaniu nabywcy chcą na mieszkanie wydać przeciętnie o jedną trzecią mniej niż wynosi średnia cena ofertowa. Jest ona oczywiście zawyżona względem poziomu rynkowego, ale pokazuje rozdzźwięk między oczekiwaniami finansowymi sprzedających, a możliwościami kupujących. Home Broker sprawdził więc jak zgłoszony popyt na mieszkania materializował się w przypadku konkretnych nabywców w formie mieszkania. Dane dotyczą ostatnich 12 miesięcy i transakcji zawartych w Warszawie, Wrocławiu, Krakowie i Poznaniu. Wyniki pokazują więc jakie czynniki są najważniejszymi aspektami każdej oferty sprzedaży mieszkania.

W pierwszej chwili liczba pokoi

Aż dziewięć z dziesięciu osób rozpoczynających poszukiwania mieszkania zdecydowana jest co do liczby pokoi. W tym samym momencie ponad 80% kupujących wie już też ile chce na ten cel wydać. Lokalizacja jest dopiero czwartą kwestią, o której zdecydowało siedmiu na dziesięciu kupujących, którzy rozpoczęli poszukiwania. Na trzecim miejscu jest powierzchnia mieszkań, która jest niewiadomą dla jednej osoby na cztery rozpoczynające poszukiwania wymarzonego „M”. Które z tych kategorii okazują się później najważniejsze, a z czego nabywcy są skłonni zrezygnować?

Budżet najważniejszy

Siedmiu osobom na dziesięć udało się znaleźć mieszkanie w zakładanej cenie. Co trzeci nabywca wydał więc na mieszkanie więcej niż pierwotnie zakładał – np. w wyniku korzystania w większym stopniu z kredytu hipotecznego. Potwierdza to tezę, że cena pozostaje najważniejszym i najbardziej stabilnym czynnikiem ograniczającym popyt na rynku nieruchomości.

Po cenie jest lokalizacja

W niewiele mniejszym stopniu, bo w przypadku 66% transakcji, wstępnie deklarowana przez nabywcę lokalizacja znalazła odzwierciedlenie w faktycznie nabywanym mieszkaniu. Pomimo więc faktu, że w preferencjach nabywców zajmuje ona dopiero czwarte miejsce, to w rzeczywistości okazuje się czynnikiem decydującym przy wyborze konkretnego lokalu. Nabywcy najrzadziej rezygnują więc z wybranej lokalizacji gdy okazuje się, że założony budżet jest niewystarczający na wymarzone „M”. Dla osoby kupującej ważniejsze są więc: komunikacja, dostęp do handlu, usług, oświaty bądź sam prestiż lokalizacji niż na przykład powierzchnia lokalu.

Powierzchnia pochodną budżetu

Zakup mieszkania: cena najważniejsza

Kategoria: Aktualności

Opublikowano: poniedziałek, 28, luty 2011 00:00

Odsłony: 2640

Niewiele ponad połowa nabywców rzeczywiście stała się bowiem właścicielami mieszkania o założonej powierzchni. W większości przypadków realia rynkowe spowodowały, że musieli oni obniżyć swoje aspiracje do możliwości portfela. Odwrotna sytuacja zdarzała się znacznie rzadziej. W przypadku 13% transakcji okazało się jednak, że nabywcy kupili więcej niż pierwotnie zakładali.

Liczba pokoi ostatnia w rankingu

Czarny koń preferencji osób rozpoczynających poszukiwania lokalu – liczba pokoi – jest najbardziej elastyczna gdy okazuje się, że brakuje pieniędzy na zakup upatrzonej nieruchomości. Jedynie 49% nabywców kupuje bowiem lokale o takiej liczbie pokoi, jaką zakładali. W 85% przypadków niezrealizowania aspiracji dochodzi do zakupu mniejszego mieszkania. Jedynie co dwunasty kupujący decyduje się na zakup większego mieszkania niż pierwotnie zakładał.

Źródło: homebroker.pl / eGospodarka.pl