

Mieszkania drożeją

Gotowe lokale sprzedane, nowe dopiero się budują

Średnia cena metra kwadratowego mieszkania w stolicy wzrosła przez rok o 11, 5 proc. do 4,3 tys. zł. – wynika z raportu przygotowanego przez serwis tabelaofert.pl.

Wzrost cen wynika przede wszystkim z malejącej wciąż oferty firm developerskich.

Brak planów i wyższy VAT

W Warszawie jest coraz mniej gruntów, na których można by szybko budować. A wszystko przez brak planów zagospodarowania przestrzennego. Z kluczowych dzielnic mają je tylko Wilanów, gdzie powstaje ok. 1000 mieszkań, i Białołęka.

Pozostała część stolicy to biała plama – tu budować można tylko na podstawie indywidualnie rozpatrywanych pozwoleń na budowę. W większości dzielnic ich wydanie łączy się z wielomiesięcznym oczekiwaniem. To zmniejszyło podaż. A popyt? Po pierwsze, spadły stopy procentowe, a w ślad za nimi ceny kredytu. Mieszkania stały się bardziej dostępne. Po drugie, wejście do UE i podwyżka podatku VAT na materiały budowlane skłoniła wiele osób do szybszego zakupu mieszkania w ubiegłym roku. Efekt? Developerzy wyzbyli się zapasów, a ceny mieszkań poszybowały w górę.

W Śródmieściu nawet o ponad 70 proc. Ta dzielnica zawsze była najdroższa, tym razem jednak zderzyło się to z wyjątkowo małą i dość specyficzną (luksusowe i bardzo drogie apartamenty) podażą.

Ale i gdzie indziej nie było wiele taniej. Średnia cena metra nowego mieszkania w stolicy przekracza już 4,3 tys. złotych. Dostępne oferty pozwoliły także zmierzyć wielkość średniego mieszkania – ma ono 70,5 mkw. i kosztuje 325 tys. złotych (plus garaż). Tymczasem najbardziej poszukiwane są lokale za 150–200 tys. złotych, których wolę nabycia deklaruje 22 proc. poszukujących mieszkania. Badania tabeliofert.pl pokazują, że mieszkania do 200 tys. zł stanowią prawie połowę zawieranych faktycznie transakcji.

Drogie czekają

Lukę między podażą a możliwościami kupujących można natomiast dostrzec w mieszkaniach, których metr kosztuje od 4,5 do 6 tys. złotych. Obecnie stanowią one już 30 proc. całej oferty stołecznych developerów (to efekt wysysania z rynku tańszych mieszkań), natomiast poszukuje ich tylko 18 proc. nabywców ogółem.

Mieszkańców mizerią potwierdzają targi mieszkaniowe na Torwarze. Mniej niż połowę wystawców stanowiły firmy sprzedające mieszkania, a pozostałe stoiska zdominowały firmy pośrednictwa kredytowego, banki, biura nieruchomości. Samych mieszkań jak na lekarstwo.

Mieszkanie dopiero za rok

– Chce Pan kupić gotowe mieszkanie? Chyba Pan żartuje. Najwcześniej będą w połowie przyszłego roku – mówi przedstawicielka J.W. Construction, developera, który obecnie buduje co piąte mieszkanie w stolicy.

Właśnie sprzedaje mieszkania w bloku B na osiedlu, które powstanie przy Górczewskiej. – Pierwszy blok sprzedał się w ciągu miesiąca. Teraz sprzedajemy drugi – wyjaśnia.

W sumie powstaną tam cztery budynki, w których będzie łącznie 1450 mieszkań. To obecnie największa inwestycja mieszkaniowa w stolicy. Ceny sięgają 3,7 tys. złotych za metr kwadratowy lokalu.

Kto szuka tańszego mieszkania, musi się rozejrzeć po obrzeżach Warszawy. Jak wynika z zestawienia przygotowanego przez serwis www.tabelaofert.pl, Wesoła i Rembertów to ostatnie dzielnice, gdzie można kupić mieszkanie w cenie poniżej 3 tys. złotych za metr kwadratowy. Taką ceną mieszkań kuszą również developerzy z Mysiadła i Piaseczna.

