**Ile za mieszkanie w Warszawie**

**Średnia cena kupowanych w Warszawie mieszkań to ok. 400 tys. zł. Deweloperzy oferują dziś już nawet stawki poniżej 5 tys. zł/mkw.**

Ponad połowę sprzedawanych w Warszawie mieszkań nie kosztuje więcej niż 400 tys. zł. Choć w stolicy można kupić mieszkanie nawet poniżej 200 tys. zł, to w odróżnieniu do innych miast, takich lokali nie ma wiele. Tylko w przypadku 10 proc. transakcji zawieranych za pośrednictwem Emmerson nabywcy płacili w Warszawie mniej niż 200 tys. zł.

Przeważająca ilość stołecznych mieszkań wybieranych przez nabywców kosztuje od 200 do 400 tys. zł, ale wielu warszawiaków decyduje się też na zakup droższych lokali. Co piąty kupujący płaci za mieszkanie od 400 do 600 tys. zł. Co więcej, wcale nie tak mała, jak mogło by się zdawać ilość transakcji dotyczy jeszcze droższych lokali, w cenie ponad 800 tys. zł. Apartamenty kupowane w takich kwotach są przedmiotem co dziesiątej transakcji.

**Kupujemy od 30 do 60 mkw.**

Według danych Emmerson, w pięciu największych miastach w kraju (Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu i Gdańsku) największym zainteresowaniem cieszą się małe i średnie mieszkania. Większość osób kupuje lokale o powierzchni od 30 do 60 mkw. Mniejsze, ze względu na swoją słabą funkcjonalność, nie są już tak popularne. Z kolei duże mieszkania, o powierzchni powyżej 100 mkw. wybiera 10 proc. kupujących.

- Młodzi ludzie decydują się zwykle najmniejsze dwupokojowe lokale. Klienci zmieniający mieszkanie na większe, którzy z reguły dysponują gotówką, szukają trzech pokoi, ale też na niedużej powierzchni. Na osiedlu Alpha, które budujemy na warszawskich Skoroszach zaprojektowaliśmy większość właśnie takich niewielkich mieszkań, w atrakcyjnych dla klientów cenach. Dwupokojowe mieszkanie można teraz kupić przy Skoroszewskiej za niewiele ponad 300 tys. zł. Trzypokojowe z wykończeniem pod klucz mamy w kwocie 340 tys. zł. Duże lokale są dostępne już od 5,5 tys. zł/mkw. – wylicza Teresa Witkowska, dyrektor sprzedaży w Red Real Estate Development.

Na warszawskim rynku deweloperskim jeszcze niedawno cena poniżej 6 tys. zł za mkw. mieszkania była niespotykana. Dziś w najtańszej w Warszawie Białołęce w ofercie deweloperów znajdziemy lokale w cenach nawet poniżej 5 tys. zł za mkw. Od 5,5 tys. zł/mkw. kupimy już też nowe lokum na stołecznej Woli. Jak podaje Emmerson, spadły też ceny u deweloperów budujących w Wilanowie. Kilka lat temu mniej niż 10 tys. zł za mkw. kosztowały w tej ekskluzywnej dzielnicy tylko duże lokale. Teraz nowe mieszkania są tam oferowane nawet za 5,7 tys. zł za mkw.

**Ceny z 2004 roku**

Stawki ofertowe na rynku pierwotnym są dziś już tak niskie, jak w 2004 roku. Przy takim poziomie cen trudno spodziewać się dalszych obniżek. Analitycy są zgodni, że czeka nas teraz okres, w którym stawki pozostaną stabilne. Oferta rynku pierwotnego jest jeszcze szeroka, ale zaczyna sie kurczyć. Jeśli ilość mieszkań wystawionych do sprzedaży przez deweloperów będzie się zmniejszać, ceny mogą nawet wzrastać.

A nic nie przemawia za tym, żeby nowych inwestycji zaczęło przybywać. Od początku bieżącego roku wyraźnie spada liczba rozpoczynanych budów i wydawanych pozwoleń na budowę. W pierwszych czterech miesiącach br. deweloperzy zaczęli budować o ok. 45 proc. mniej lokali niż przed rokiem. O 40 proc. spadła także liczba wydanych pozwoleń na budowę. Kwietniowe dane pokazują też, że w porównaniu z wynikami ubiegłorocznymi, o jedną trzecią zmalała ilość lokali oddanych do użytku przez deweloperów.

Także pośrednicy przyznają, że dzisiejsze ceny transakcyjne na stołecznym rynku wtórnym można uznać za naprawdę okazyjne. Tym bardziej, jeśli popatrzymy na warszawski rynek nieruchomości sprzed kilku lat. Można znaleźć okazje, ale ich czas się kończy, bo pojawia się coraz więcej kupujących, szczególnie takich którzy dysponują gotówką. Do zakupu mieszkań zachęcają też bardzo nisko oprocentowane kredyty, które można zaciągnąć dziś z historycznie niskim oprocentowaniem, wynoszącym poniżej 4 proc.

Autor: RED Real Estate Development