**Nowe warszawskie inwestycje**

**Mniej inwestycji, ceny stabilne**

W Warszawie powstaje znacznie mniej mieszkań niż rok temu. W ciągu pierwszych sześciu miesięcy tego roku stołeczni deweloperzy rozpoczęli budowę 44 inwestycji, w których zaoferowali 4,7 tys. lokali. To o wiele mniej niż w zeszłym roku. W pierwszej połowie 2012 roku na warszawskim rynku pojawiło się aż 76 projektów, a w nich 7,1 tys. mieszkań, wynika z danych redNet Property Group.

**Gdzie najwięcej nowych mieszkań w Warszawie**

Warszawska oferta, która jeszcze niedawno liczyła ok. 20 tys. mieszkań, ostatnio zaczęła się zmniejszać. W ciągu ostatnich trzech miesięcy zmalała o 5 procent. Osoby, które poszukują mieszkań, do których od razu mogą się wprowadzić w końcu czerwca br. mogły wybierać spośród 5,3 tys. ofert. Niemal co trzecie mieszkanie na warszawskim rynku pierwotnym jest już ukończone. Firma Reas informuje jednak w swoim ostatnim raporcie, że wybór gotowych do zamieszkania lokali w ostatnich miesiącach także zaczął się zmniejszać.

Największy wybór mieszkań deweloperskich w Warszawie jest w Białołęce i Wilanowie. Analitycy redNet Property Group podają, że w tym roku zdecydowanie najwięcej projektów pojawiło się na Woli, w której deweloperzy zaoferowali ponad 1,3 tys. nowych mieszkań. W ofercie tej dzielnicy niebawem znajdzie się kolejne 1,5 tys. mieszkań w planowanym tam Miasteczku Kasprzaka.

W pozostałych dzielnicach już znacznie mniej się buduje. Nową podażą nie może konkurować z Wolą Praga Południe, gdzie w pierwszym półroczu pojawiło się 535 ofert. Na Mokotowie oferta wzrosła o 479 mieszkań, w Wilanowie i na Żoliborzu przybyło po ok. 450 lokali, a na Bemowie 390.

**Sprzedaż równoważy podaż**

Pomimo stałego wprowadzania na rynek nowych inwestycji oferta deweloperów w żadnej z warszawskich dzielnic nie wzrosła. Niezła sprzedaż nowych mieszkań w ostatnich miesiącach zrównoważyła nową podaż. Rocznie stołeczni deweloperzy sprzedają 10-12 tys. lokali. W opinii firm deweloperskich spadek oferty na rynku pierwotnym będzie mocniej odczuwalny w przyszłym roku. Inwestorzy przeprowadzają teraz bardziej skrupulatne analizy zanim rozpoczną nowy projekt i inwestycje wchodzą na rynek wolniej.

W pierwszej połowie tego roku żadna nowa inwestycja nie pojawiła się w ofercie Ochoty, Rembertowa, Wesołej, Pragi-Północ. Na Ochocie ma ruszyć niedługo kilka projektów. Rembertów i Wesoła rzadko wybierane są zarówno przez deweloperów jak i kupujących, a na Pradze Północ brakuje atrakcyjnych gruntów pod budowę. Niewiele projektów powstaje też na popularnym wśród nabywców Ursynowie, gdzie podaż jest mocno ograniczona.

Jeśli zależy nam na znalezieniu mieszkania gotowego do wprowadzenia poszukiwania powinniśmy rozpocząć od dzielnic, w których oferta deweloperska jest duża. Jak informuje Emmerson, w stolicy najwięcej gotowych lokali znajdziemy na Mokotowie, pomimo że ta dzielnica zajmuje dopiero trzecie miejsce pod względem całkowitej podaży rynku pierwotnego.

**Ceny bez zmian**

Elementem walki konkurencyjnej jest teraz nie tylko rabat. Deweloperzy oferują coraz częściej mieszkania z wykończeniem. - Osoby, które nie dysponują środkami na wykończenie lokalu mogą dzięki temu zaciągnąć kredyt na mieszkanie już wykończone - tłumaczy Teresa Witkowska, dyrektor sprzedaży w Red Real Estate Development. - Nasi klienci, którzy kupują lokale na osiedlu Alpha w warszawskich Skoroszach w ramach wprowadzonej przez nas promocji Rodzina na gotowym, nie tylko dostają wykończenie w cenie, ale mogą od razu odebrać do nich klucze, bo właśnie zakończyliśmy budowę tej inwestycji - wyjaśnia.

Najdrożej w Warszawie jest w Śródmieściu (średnio 13 tys. zł za mkw.). Kolejny jest Żoliborz ze średnią stawką 8,7 tys. zł za mkw., podaje redNet Property Group. Ceny stołecznych mieszkań deweloperskich ostatnio nie zmieniają się. Analitycy Reas mówią o stabilizacji cen ofertowych, nie tylko w Warszawie, ale i w innych miastach.

W większości miast przeciętne stawki za mkw. pozostają bez zmian. W Warszawie, jak wylicza Reas mieszkanie od dewelopera możemy kupić w średniej cenie 7,8 tys. zł/mkw. Według danych tej firmy, w ostatnim kwartale liczba transakcji na rynku deweloperskim w największych miastach była największa od 2009 roku. Dobrą sprzedaż w pierwszej połowie tego roku deweloperzy zawdzięczają większej aktywności klientów gotówkowych, kupujących nieco droższe i większe mieszkania. Często traktując zakup nieruchomości jak alternatywny sposób lokowania kapitału.

Autor: RED Real Estate Development