**Mieszkania z dopłatą nie tylko w Białołęce**

**Warszawska oferta mieszkań z dopłatą jest teraz większa. Wzrósł limit cenowy w programie Mieszkanie dla Młodych**

Limit kwalifikujący mieszkania w Warszawie do dopłat nie wzrósł zbyt dużo, bo o 262 zł - do kwoty 6126,90 zł/mkw. Ten niewielki, 4,5 procentowy wzrost nie spowoduje spektakularnych zmian jeśli chodzi o dostępność ofert z rządową dopłatą. W aglomeracji warszawskiej wciąż nie będzie łatwo znaleźć mieszkania w MdM. Warto jednak szukać, bo maksymalna dopłata, jaką można uzyskać to 41,8 tys. zł

Mieszkania, na które można zaciągnąć preferencyjny kredyt nadal będzie oferowała głównie stołeczna Białołęka, w której ceny nowych mieszkań są zdecydowanie najniższe w mieście. W innych warszawskich dzielnicach, w nielicznych inwestycjach też znajdziemy pojedyncze mieszkania przy zakupie, których można sięgnąć po 10 lub 15 proc. (jeśli kredytobiorca ma dziecko) dopłaty od państwa. Jeśli dobrze poszukamy znajdziemy je na Bielanach, Pradze Południe, w Wilanowie, Włochach, czy Ursusie.

Osoby zainteresowane dopłatą powinny także sprawdzić ofertę w inwestycjach położonych w odleglejszych od metra rejonach Ursynowa, na zachód od ulicy Puławskiej. Lokale objęte MdM znajdą również na krańcach Bemowa, na zachód od Lazurowej, gdzie z kolei ma dotrzeć druga linia warszawskiego metra.

Sporadycznie mieszkania z dopłatą mogą być oferowane nawet na Woli, czy w południowej części Mokotowa. W tych dzielnicach w kwocie 6126,90 zł za metr nie znajdziemy jednak lokali o małym metrażu, ale takie które mieszczą się w górnym pułapie limitu dopuszczonego w MdM (limit do 75 mkw., a dla kredytobiorców z co najmniej trójką dzieci - 85 mkw.).

Poza tym, jest bardzo prawdopodobne, że mieszkanie znajdujące się w atrakcyjnym rejonie miasta i mieszczące się w limicie cenowym programu będzie wybrakowane. Może mieć defekt związany z położeniem lub rozkładem i dlatego jego cena jest skalkulowana na niższym niż wynikałoby to z lokalizacji pułapie lub została obniżona, bo nie było na nie chętnych.

Największe szanse na znalezienie odpowiednio nisko wycenionego lokalu będziemy mieć, jeśli skoncentrujemy poszukiwania na inwestycjach, które są jeszcze na bardzo wczesnym etapie realizacji. Wtedy ceny są niższe.

Najprawdopodobniej pula warszawskich mieszkań kwalifikujących się do dopłat po zmianie limitów w programie MdM zwiększy się. Nie jest to jednak przesądzone, bo deweloperzy mogą zoptymalizować stawki, korygując ceny zarówno w dół, jak i w górę, podnosząc wycenę mieszkań z dopłatą do obecnego limitu.

Warto dokładnie przeanalizować propozycje deweloperów, bo może się okazać, że nie tylko dopłata może przynieść korzyści. Oferta firmy Red Real Estate Development, która w gotowych budynkach na Osiedlu Alpha w warszawskich Skoroszach oferuje lokale z wykończeniem pod klucz w cenie, nie jest na rynku jedyną tego typu promocją. Ponadto, w inwestycji Alpha II deweloper zamierza oferować mieszkania w kwocie od 6490 zł/mkw., nieco wyższej od obowiązujących limitów. Jednak planuje prowadzić sprzedaż w systemie 10/90 (większość wpłaty po zakończeniu budowy). A to pozwala zaoszczędzić znaczną sumę na odsetkach od tradycyjnego kredytu, który można uruchomić dopiero przed odbiorem kluczy. Należy zwrócić przy tym uwagę, że preferencyjne kredyty w programie Mieszkanie dla Młodych są często udzielane na mniej korzystnych warunkach niż te bez dopłat.

Według danych portalu nieruchomości Dompress.pl, na stołecznym rynku pierwotnym metr kwadratowy mieszkania kosztuje średnio ponad 7,1 tys. zł. To o około tysiąc złotych więcej od progu przyjętego w MdM. Według obliczeń Emmerson, po podniesieniu limitu w programie dopłat ok. 1,3 tys. mieszkań wystawionych przez deweloperów w Warszawie kwalifikuje się do dopłat. To około jedna dziesiąta stołecznej oferty.

Po ubiegłorocznym regresie, w pierwszych dwóch miesiącach br. NBP odnotowało skok zadłużenia osób prywatnych na nieruchomości. W styczniu i w lutym wzrost zadłużenia okazał się znacznie większy niż w tym samym okresie w poprzednich latach. Niewątpliwie sprzyja temu wejście w życie nowego programu dopłat. Do zaciągania zobowiązań hipotecznych skłania też odwrócenie tendencji spadkowej cen mieszkań oraz ogólna poprawa sytuacji gospodarczej.

Autor: RED Real Estate Development