**Czy padnie historyczny rekord sprzedaży mieszkań**

**W Warszawie nowe mieszkania są dziś ponad dwa razy droższe niż w 2004 roku, ale sprzedają się lepiej niż w czasie ostatniej hossy. Planowana podwyżka rządowych dopłat może jeszcze podbić sprzedaż**

Nowo budowane mieszkania bardzo dobrze sprzedają się już od roku i nie dotyczy to tylko Warszawy. W ciągu ostatnich 12 miesięcy w sześciu największych miastach deweloperzy sprzedali o ponad 16 proc. mieszkań więcej niż w rekordowym jak dotąd 2007 roku, podaje Reas.

Kupującym sprzyjały relatywnie niskie ceny. Konkurencyjne w porównaniu ze stawkami obowiązującymi na rynku mieszkań używanych. Zaciągający kredyty mogli liczyć na niskie stopy procentowe, a kupujący swoje pierwsze mieszkanie na rządowe dopłaty.

Przy tak dobrej sprzedaży można by się było spodziewać wzrostu cen. Tak się jednak nie stało. Deweloperzy nieznacznie podnieśli stawki tylko w tych miastach, gdzie limity cenowe w programie dopłat - Mieszkanie dla młodych są wysokie w porównaniu z przeciętnymi cenami rynkowymi (Gdańsk, Poznań, Łódź). W miastach, w których limity MdM są za niskie i nie przystają do średnich cen na rynku (Warszawa, Kraków, Wrocław) deweloperzy starali się nieco obniżyć stawki aby mieć w ofercie więcej mieszkań z dopłatą.

- Dobrze skrojona oferta, zarówno cenowo, jak i pod względem rozkładu i metrażu decyduje dziś o sukcesie sprzedaży. W przypadku kompleksu Tarasy Dionizosa, który budujemy etapami na warszawskiej Białołęce, wprowadzając niedawno do sprzedaży mieszkania w kolejnym budynku, skupiliśmy się na tym, aby jak najwięcej z nich kwalifikowało się do dopłat. Większość osób poszukująca mieszkań w tej dzielnicy chce skorzystać z rządowych subwencji. Dlatego w tym osiedlu skorygowaliśmy ceny gotowych i powstających mieszkań tak, że niemal cała oferta kwalifikuje się do programu MdM - przyznaje Wojciech Stisz z Barc Warszawa SA.

To właśnie obecny poziom cen pozwolił na uzyskiwanie tak dobrego poziomu sprzedaży nowych mieszkań. Do tego doszła jeszcze dostosowana rynkowo oferta, do której trafiają głównie małe funkcjonalne mieszkania 2 i 3 pokojowe. Deweloperzy zachęceni dobrymi wynikami, rozpoczęli w ostatnich trzech miesiącach więcej inwestycji, przez co oferta w największych miastach po raz pierwszy do roku wzrosła.

Analitycy z Reas uważają, że jeśli w drugim półroczu sprzedaż utrzyma się na podobnym poziomie jak w pierwszym, liczba transakcji w całym roku 2014 będzie najwyższa w historii polskiego rynku deweloperskiego. Rekord raczej nie padnie tylko jeśli chodzi o łączną wartość transakcji, bo dziś kupujący są ostrożni i wybierają wyraźnie mniejsze i tańsze lokale niż te z okresu boomu.

Wiele młodych ludzi liczy na rządowe dopłaty. Najwięcej pieniędzy w ramach programu Mieszkanie dla młodych wypłacanych jest w Warszawie i Gdańsku. Jest szansa, że niedługo państwo dopłaci jeszcze więcej do kredytu. Niedawno Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju Regionalnego przedstawiło plany nowelizacji ustawy o MdM zwiększającej dopłaty dla rodzin i osób z dwojgiem (do 20 proc.) i większą liczbą dzieci (do 25 proc.). Zmodyfikowane zasady dofinansowania zakładają też włączenie do programu wszystkich spółdzielni budujących mieszkania.

Autor: Barc Warszawa SA.

