**Ceny mieszkań i sprzedaż jak w boomie z 2007 roku**

**Mieszkania deweloperskie sprzedają się na pniu, pomimo że wchodzi ich teraz na rynek więcej**

Sprzedaż nowych mieszkań idzie deweloperom ostatnio bardzo dobrze. Dlatego też w ofercie rynkowej zmniejsza się ilość lokali oddanych do użytku. W Warszawie na koniec września br. deweloperzy mieli wystawionych do sprzedaży ponad 3,6 tys. gotowych mieszkań, o ok. 600 mniej niż kwartał wcześniej. Z każdym miesiącem ich liczba maleje. Ukończony lokal to teraz co piąte mieszkanie ze stołecznej oferty deweloperskiej, oblicza firma Reas.

Podobnie jak w innych dużych miastach, na warszawski rynek deweloperzy wprowadzają obecnie wiele nowych projektów. W ciągu ostatniego kwartału stołeczna oferta wzrosła o 8,7 proc. Od początku lipca do końca września br. w sześciu największych miastach (w Warszawie, Krakowie, Trójmieście, Wrocławiu, Poznaniu i Łodzi) firmy wystawiły do sprzedaży 13,5 tys. mieszkań. W większości miast oferta nowych mieszkań zwiększyła się o kilka procent.

Podobnie jak w Warszawie, w innych aglomeracjach także zmalała liczba gotowych mieszkań oczekujących na nabywców. W ciągu roku ich pula w sześciu największych miastach w kraju stopniała o jedną piątą. Teraz w głównych ośrodkach miejskich niemal co czwarte mieszkanie deweloperskie można kupić i od razu odebrać do niego klucze.

W sumie w największych sześciu miastach jest teraz do nabycia 47,6 tys. nowych mieszkań. To wciąż znacznie mniej niż w rekordowym pod tym względem 2007 roku, kiedy na rynku deweloperskim było w sprzedaży ok. 54 tys. mieszkań.

**Sprzedaje się niemal tyle mieszkań, ile wchodzi na rynek**

Oferta deweloperska rośnie już drugi kwartał z rzędu, ale wyniki sprzedaży również są bardzo dobre. W ciągu ostatniego kwartału w wymienionych wyżej miastach nabywców znalazło 10 tys. mieszkań deweloperskich. Z tego ponad 4 tys. lokali sprzedało się w Warszawie, oblicza Reas.

Większa ilość wprowadzanych na rynek projektów to odpowiedź deweloperów na utrzymujący się od roku wyraźnie większy popyt na mieszkania. W ostatnich czterech kwartałach sprzedano w głównych aglomeracjach o prawie 19 proc. mieszkań więcej (blisko 42,7 tys. lokali) niż w rekordowym dotychczas 2007 roku. W tym samym okresie na rynek weszło ok. 44,8 tysiąca mieszkań. Popyt niemalże zrównoważył zatem podaż.

Świetne wyniki sprzedaży, jakie w tym roku odnotowują firmy deweloperskie to zasługa niskiego oprocentowania kredytów, a także dopasowanej do oczekiwań klientów oferty rynkowej. Od października zainteresowanie zakupem mieszkań ma szansę jeszcze wzrosnąć także dzięki większej dostępności ofert, które obejmuje teraz program dopłat do kredytów Mieszkanie dla Młodych.

Impulsem do podjęcia decyzji o kupnie mieszkania jeszcze przed końcem bieżącego roku jest też niższy obowiązkowy wkład własny do zaciąganego kredytu, który od stycznia 2015 roku wzrośnie do 10 proc. Jeszcze tylko do końca tego roku można pożyczyć od banku 95 proc. wartości mieszkania, od nowego roku trzeba będzie mieć 10 proc. zgromadzonych środków własnych.

**W Warszawie od 4,5 tys. do 50 tys. zł za metr**

A jak zachowują się ceny mieszkań? Dobra koniunktura utrzymująca się na rynku nowych mieszkań nie przyniosła na razie widocznych ruchów cen. Nowe projekty wyceniane są podobnie jak poprzednie. W większości miast ceny mieszkań deweloperskich są stabilne. Tylko w Poznaniu widać lekki wzrost średnich stawek, informuje Reas. Ze względu na wzrost oferty rynkowej, analitycy nie prognozują w najbliższym czasie wyraźnych podwyżek stawek.

Ze względu na strukturę dostępnych mieszkań wiele osób decyduje się teraz na zakup lokali w inwestycjach będących na wczesnym etapie budowy. Wzięcie mają nawet mieszkania w projektach, w których prace budowlane jeszcze nie ruszyły. Wtedy nabywcy mogą liczyć na niższe ceny.

Klienci są dziś dobrze przygotowani do zakupu mieszkań. Potrafią szybko ocenić jakość ofert i porównać stawki w konkurencyjnych projektach i nie zawsze wybierają najniżej wycenione inwestycje. - Firmy projektują teraz coraz ciekawsze inwestycje i starają się oferować mieszkania w atrakcyjnych rynkowo cenach. Na białołęckim osiedlu Tarasy Dionizosa mamy w tej chwili mieszkania w cenie od 5500 zł/mkw. Biorąc pod uwagę lokalizację projektu przy lesie, podwyższony standard oddawanych mieszkań i budynków oraz aranżację części wspólnych to dobra oferta i nasi klienci o tym wiedzą. Wybierają lepszą jakość życia, a nie najtańsze mieszkania w dzielnicy, mając świadomość, że wiążą się z danym miejscem na długo - wyjaśnia Wojciech Stisz z firmy Barc Warszawa SA.

W podstawowym standardzie w odległych rejonach warszawskiej Białołęki znajdziemy mieszkania wycenione nawet poniżej 5 tys. zł/mkw. Podobne ceny obowiązują również w Wesołej i Rembertowie.

**Więcej mieszkań z dopłatą**

Na warszawskiej Woli za metr nowego mieszkania musimy zapłacić co najmniej 7 tys. zł. Analitycy oceniają, że w tej dzielnicy będzie niebawem drożej, bo na tzw. bliskiej Woli rośnie centrum biznesowe, w którym zatrudnionych ma być nawet 15 tys. osób.

W Wilanowie ceny mieszkań deweloperskich zaczynają się od 6,5 tys. zł za metr, a w rozbudowujących się obecnie przemysłowych rejonach Żoliborza - na tzw. Nowym Żoliborzu znajdziemy nowe mieszkania w kwocie od 7,5 tys. zł/mkw.

W cenie do 6583 zł za mkw., tj. kwalifikującej mieszkanie do dopłaty w programie Mieszkanie dla Młodych mieszczą się w tej chwili prawie wszystkie lokale w inwestycjach zlokalizowanych na Białołęce. MdM obejmuje też dużą część ofert w inwestycjach znajdujących się na warszawskim Bemowie, w Ursusie, czy w Wawrze.

Należy zaznaczyć też, że część stołecznej oferty deweloperskiej skierowana jest do innego klienta, niż mieszkania powstające w większości inwestycji w mieście. W prestiżowych stołecznych lokalizacjach jak Powiśle, stary Mokotów, czy w ekskluzywnych projektach w Śródmieściu mieszkania wycenione są niewspółmiernie wyżej. Od kilkunastu do kilkudziesięciu tysięcy złotych za metr. Rekordowa wycena w jednym z warszawskich apartamentowców sięga 50 tys. zł/mkw.

Autor: Barc Warszawa SA.