

Dlaczego warto teraz kupować mieszkanie?

Wyraźne spowolnienie tempa sprzedaży mieszkań widoczne w drugiej połowie 2008 r. przełożyło się na spadek realnych cen płaconych przez nabywców. Wynika to nie tylko ze spadku cen ofertowych, ale przede wszystkim z możliwości negocjacji cen i dodatkowych gratisów. Jednocześnie obserwowane jest znaczące ograniczenie liczby nowych projektów wprowadzanych na rynek, co sprawia, że dostępna oferta lokali jest w bardzo małym stopniu zasilana przez nowe inwestycje. Tempo sprzedaży mieszkań, które osiągnęło najniższy poziom na przełomie 2008 i 2009 r. będzie ulegało stopniowemu ożywieniu. Wiele osób wstrzymało się z dokonaniem transakcji, co wynikało nie tylko z ograniczonego dostępu do kredytów hipotecznych. Również klienci dysponujący gotówką zdecydowali się często na skorzystanie z bardzo wysoko oprocentowanych lokat jednocześnie przesuując o kilka miesięcy datę zakupu mieszkania (większość korzystnie oprocentowanych lokat terminowych zawierana była na okres 3-6 miesięcy bez możliwości rolowania ich na równie korzystnych warunkach). Ograniczenie liczby nowych inwestycji w połączeniu z systematyczną sprzedażą najbardziej atrakcyjnych mieszkań w dostępnych projektach, będzie skutkowało stopniowym spadkiem dostępnej podaży. Dla osób, które planują nabycie nowego mieszkania jest to więc dobry moment na wybór spośród jeszcze szerokiej oferty i skorzystanie z ostatnich tak wysokich upustów cenowych.

Aby dokonać odpowiedniego wyboru należy wnikliwie przeanalizować ofertę zwracając uwagę na szereg czynników. Bardzo istotna jest tutaj relacja pomiędzy jakością mieszkania a jego ceną. Czasem okazuje się bowiem, że mieszkanie charakteryzujące się bardzo wysokim standardem można kupić za cenę lokalu w standardzie popularnym. Kolejną bardzo ważną kwestią są perspektywy rozwoju danej lokalizacji. Zakup mieszkania, zarówno w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, jak i w celach inwestycyjnych, w większości przypadków jest decyzją o charakterze długoterminowym. O jakości życia w danym mieszkaniu, co w naturalny sposób wpływa na jego wartość, będą decydować zmiany zachodzące w najbliższym otoczeniu. Przy dokonywaniu transakcji należy natomiast omijać przeszacowane dzielnice, w których ceny pomimo osłabienia koniunktury w dalszym ciągu pozostają bardzo wysokie.

Jako przykład lokalizacji, która korzystnie rysuje się na tle rynku warszawskiego można wskazać Wilanów. Obszar Wilanowa Zachodniego został zaplanowany jako nowa dzielnica mieszkaniowa zapewniająca dostęp również do innych funkcji niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tego typu organizmu. Obecnie mówi się o pewnych niedogodnościach związanych z transformacją tego terenu, jednak są to problemy przejściowe i należy mieć na uwadze, że realizacja projektu o takiej skali musi być rozciągnięta w czasie. Inwestycje z zakresu powierzchni biurowej i handlowo-usługowej oraz infrastruktury drogowej i publicznej zaczynają się już krystalizować, a ich realizacja nabiera tempa. Lada dzień zostanie otwarty największy w Polsce prywatny szpital Medicover. W ciągu najbliższych kilku miesięcy rozpocznie się budowa pierwszych budynków biurowych, które docelowo wejdą w ramy jednego z większych business parków w Warszawie. Trwają prace projektowe dotyczące dwóch centrów handlowych. Do końca roku 2010 ma się zakończyć budowa ulic stanowiących szkielet komunikacyjny Miasteczka (ul. Rzeczypospolitej i Płaskowickiej-bis), dzięki czemu wewnętrzne tereny osiedla będzie mogła obsługiwać komunikacja publiczna. Został wyznaczony teren pod kompleks edukacyjno-sportowy, a z Miastem toczona są negocjacje odnośnie jego wykupu. W parterach zrealizowanych budynków funkcjonuje już ponad 20 punktów usługowych, a kolejne są w budowie.

Projektantom i urbanistom pracującym nad przedsięwzięciem przyświecał zamysł stworzenia osiedla wpisującego się w prestiżowy charakter Wilanowa. Realizowane są tu niskie, kameralne budynki, odznaczające się wysokiej jakości materiałami wykończeniowymi (wysoki odsetek kamienia na elewacjach i klatkach schodowych, szklane balustrady, drewniane okna), a mieszkania mają zwykle wyższą niż przeciętna wysokość od sufitu do podłogi, co jest typowe dla apartamentów.

Ze względu na dużą podaż i kiepską sytuację na rynku mieszkaniowym ceny zlokalizowanych na Wilanowie mieszkań w ostatnim czasie wyraźnie spadły. Biorąc pod uwagę relację jakości do ceny można tam obecnie dokonać okazynego zakupu, a inwestycja wraz z transformacją tego terenu będzie niewątpliwie zyskiwała na wartości.

