

# Nowy lokator poszukiwany

**NIERUCHOMOŚCI** | MONIKA GÓRECKA-CZURYŁŁO, ROBERT BISKUPSKI

Trzy pokoje o powierzchni 58 – 62 mkw. to hit tegorocznej wiosny – mówią analitycy z agencji mieszkaniowych. I przyznają, że rynek bardzo się ożywił. Nowe domy budują się prawie w każdej dzielnicy

**N**a Białolekę, Gocławiu, w Wilanowie, ale też w Śródmieściu i na Starej Pradze – dźwigi, wykopy, wychodzące z ziemi domy. – Może to jeszcze nie boom, ale na pewno w porównaniu z wiosną ub. roku ożywienie jest duże – mówi Marcin Drogomirecki z agencji Metrohouse. I przyznaje, że warszawiacy w tym sezonie pilnie poszukują mieszkań trzy-pokojowych, ale o mniejszej niż dotychczas powierzchni.

– Np. ok. 60 m, a nie 75 – 80 m. A takie oferty mieli przez ostatnie kilka lat deweloperzy – mówi Drogomirecki.

Specjalista z portalu Oferty.net dodaje, że nadal popularne są też mieszkania małe, dwupokojowe, których cena nie przekracza 350 tys. zł.

## Tylko nie w Rembertowie

Jak podaje warszawski urząd statystyczny, w dwóch miesiącach tego roku oddano wprawdzie do użytku o 50 proc. mieszkań mniej niż przed rokiem, ale za to nowych budów rozpoczęto o prawie 10 proc. więcej. Ponad 77 proc. z nich to inwestycje deweloperskie.

Z danych serwisu TabelaOfert.pl wynika, że najwięcej nowych mieszkań czeka na właścicieli

w Wilanowie, dużo też na Białolekę. W Rembertowie natomiast nie ma ich wcale.

– Wynika to z naszych miejscowych planów zagospodarowania – tłumaczy burmistrz tej dzielnicy Mieczysław Golónka. – W większości dopuszczają one zabudowę jednorodzinną. Tam, gdzie można stawiać większe budynki, często mamy problemy z własnością gruntu.

Ale liczba ofert w dzielnicach to jedno, a zainteresowania lokalizacją to drugie. – Warszawiacy coraz bardziej cenią sobie dobry dojazd, zagospodarowaną okolicę – mówi specjalista z Oferty.net. – Zawsze popularne są Mokotów, Żoliborz i okolice przedłuż linii metra.

Ale deweloperzy z ościennych dzielnic nie narzekają.

– Na osiedlu Skorosze X, które właśnie realizujemy, sprzedaliśmy już ponad 30 proc. lokali – mówi Jarosław Jaczewski z firmy Ebejot.

Średnia cena mkw. nowego mieszkania waha się od 6347 zł w Wesołej do 17 684 zł w Śródmieściu. – Tam, gdzie ofert jest mało, średnia podlega wahaniom – mówi Marcin Gołębowski, wiceprezes firmy RedNet Consulting, właściciel TabelaOfert.pl. – Wystarczy, że w Wawrze pojawi się tania oferta w dużej inwestycji, to od razu spadnie średnia cena w dzielnicy.

Analitycy przypominają też, że na cenę składa się wiele elementów i różnice w tej samej dzielnicy mogą sięgać 2 – 3 tys. zł za mkw.

## Deweloper zadowolony

– Obserwujemy ożywienie, a to daje podstawy do rozpoczęcia nowych inwestycji – mówi

Radosław Bieliński z Dom Development. I dodaje, że firma planuje w tym roku wprowadzić do sprzedaży ok. 2 tys. nowych mieszkań.

Z ożywienia rynku chce skorzystać hiszpańska Pro-Urba, która przymierza się do inwestycji w centrum miasta, w rejonie ul. Siennej i Kolejowej. – Docelowo powstanie tu 1500 mieszkań w sześciu etapach – mówi Katarzyna Kajak z Pro-Urby. – A ponieważ będzie to duże samowystarczalne osiedle, nazwalimy je z przymrużeniem oka „19. Dzielnicą”.

Ponad 1000 mieszkań planuje w tym roku wybudować J.W. Construction. – Dużym powodzeniem cieszy się Górczewska, gdzie już sprzedaliśmy ponad 100 mieszkań, ale liczymy też na zainteresowanie Białoleką i Tarchominem – mówi Tomasz Panabażys z zarządu firmy.

Nie brakuje też chętnych na mieszkania luksusowe. Orco Property Group znalazło już 70 proc. chętnych na apartamenty Feliz Residence na Ochocie.

– Ludzie chcą zamieniać stare mieszkania na nowe, bardziej przestronne i eleganckie – mówi dyrektor sprzedaży polskiego oddziału Orco Alicja Kościeszka. – Jeszcze kwartał temu poszukiwane były głównie mieszkania mniejsze, teraz standardem są trzy lub cztery pokoje i metraż ok. 100 – 130 mkw.

Podobne odczucia ma zarząd Marvipolu, dewelopera budującego m.in. apartamentowiec Melody Park w Dolinie Służewieckiej i Mokotów Park niedaleko Jeziorka Czerniakowskiego. – W pierwszym kwartale 2010 r. sprzedaliśmy o 26 proc. mieszkań więcej niż rok temu – mówi wiceprezes spółki Andrzej Nizio. – Chętnie kupowa-

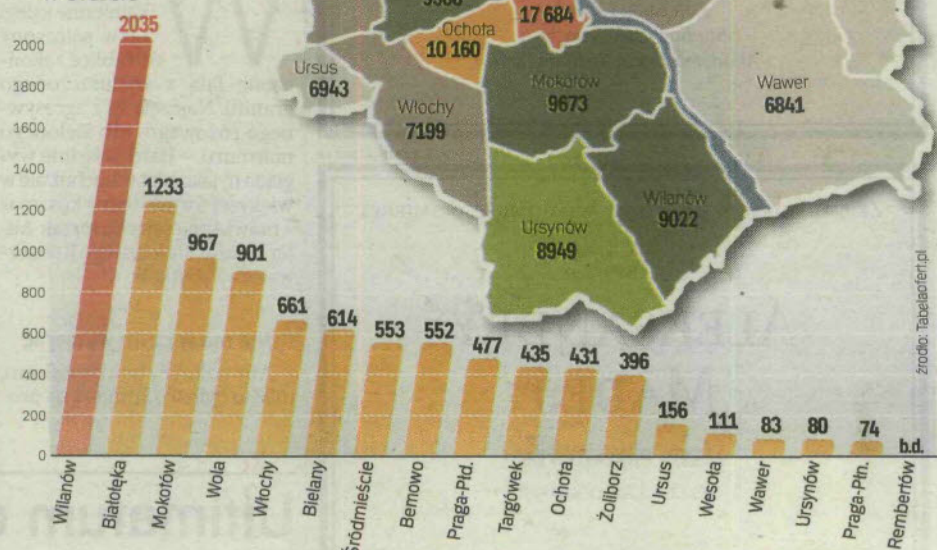
## Średnie ceny mieszkań

w zł za mkw.\*

- poniżej 7 tys.
- od 7 do 8 tys.
- od 8 do 9 tys.
- od 9 do 10 tys.
- od 10 do 15 tys.
- powyżej 15 tys.

\*stan na marzec 2010 r.

## Liczba mieszkań w ofercie



## \*CHCESZ MIESZKAĆ W CENTRUM, PŁAĆ TRZY RAZY WIĘCEJ

Im bliżej Śródmieścia, tym ceny mkw. mieszkań są wyższe. Na Ochocie i Woli jego średnia cena sięga prawie 10 tys. zł. Dużo taniej jest po

drugiej stronie Wisły. Na Pradze-Północ za metr zapłacimy 7 tys. zł, na Grochowie – niecałe 800 zł więcej. W Wesołej – tylko 6,3 tys. zł. ■

ne są apartamenty o powierzchni powyżej 100 mkw.

## „Rodzina” i inni

Od kwietnia w Warszawie limit ceny mkw. mieszkania, które może być objęte programem „Rodzina na swoim” wzrósł z 7699 zł/mkw. do 8013 zł/mkw. Ekspert Open Finance obliczają, że w Warszawie aż w przypadku połowy mieszkań można z tego programu skorzystać.

Polega on na tym, że przez osiem lat Skarb Państwa płaci za mieszkańca 50 proc. odsetek od kredytu. W pierwszym kwartale 2010 r. przyznano w ramach tego programu 537 kredytów. Średnia ich wielkość to ok. 303 tys. zł. Są deweloperzy, którzy – jak Ebejot czy J.W. Construction – wszystkie mieszkania mają w cenie umożliwiającej skorzystanie z programu.

Inwestorzy stosują też inne zachęty. Mają np. mieszkania

wykończone pod klucz, a J.W. Construction wprowadził od kwietnia limitowany projekt „Najpierw zamieszkać – potem kupić”. Umożliwia on wynajem lokalu od dewelopera, który daje 1,5 roku na zastanowienie się nad jego zakupem. – Zainteresowanie przeszło nasze oczekiwania – słyszymy w biurze.

W ten weekend w godz. 10 – 17 deweloperzy będą prezentować swoją ofertę na targach mieszkaniowych w Pałacu Kultury. ■