

Tańsze mieszkania

Z deweloperami można skuteczniej negocjować ceny, stanowią więc dużą konkurencję dla sprzedających na rynku wtórnym.

Co piąte mieszkanie z 19 tys. lokali wystawionych do sprzedaży na stołecznym rynku deweloperskim to gotowy lokal (Emmerson). Spośród tych oferowanych na warszawskim rynku wtórnym co dziesiąte mieszkanie zostało wybudowane w ciągu ostatnich trzech lat. Wiele nowszych lokali można kupić na Białołęce, Bemowie, w Wilanowie, Ursusie, i na Mokotowie.

Dużą konkurencją dla osób oferujących mieszkania oddane do użytku po 2008 roku są firmy deweloperskie, którym zostały do sprzedania lokale w zrealizowanych projektach. Końcowe lokale na poszczególnych osiedlach często sprzedawane są także za pośrednictwem biur nieruchomości. Na takie mieszkania deweloperzy często udzielają wysokich rabatów, albo proponują bonusy w postaci wykończenia mieszkania pod klucz lub garażu, czy piwnicy w cenie.

Nawet za 5 tys. zł

Konkurencyjność rynku sprawiła, że zarówno w biurach sprzedaży deweloperów, jak nowsze lokale z drugiej ręki oferowane w niektórych rejonach Warszawy sprzedawane są nawet za ok. 5 tys. zł/mkw. W takiej kwocie dostępne są zwykle duże mieszkania znajdujące się na Białołęce, Targówku, czy w Wawrze.

W cenie 5500 zł/mkw. można kupić także mieszkanie na Bemowie. Na ukończonym Osiedlu Lazurowa przy ulicy Batalionów Chłopskich PBM Południe Development oferuje w takiej kwocie lokale o większym metrażu. Końcówka oferty w tej inwestycji to też dobra okazja dla tych, którzy poszukują mieszkań w Rodzinie na swoim. Deweloper obniżył ceny niektórych mniejszych lokali, żeby zmieściły się w przewidzianym w programie limicie (5904 zł/mkw.). W sprzedaży zostały jeszcze dwa lokale o metrażu 63 i 75 mkw., które kwalifikują się do zaciągnięcia kredytu z dopłatą.

Średnia transakcyjna 7,5 tys. zł/mkw.

Stawki w niektórych gotowych projektach deweloperskich to ciekawa propozycja dla kupujących zważywszy, że w maju br. średnią cenę ofertową 1 mkw. nowego lokalu w Warszawie Emmerson wyliczał na 8,3 tys. zł. Zaś według danych AMRON w pierwszych miesiącach tego roku osoby zaciągające kredyty hipoteczne płaciły średnio za stołeczne mieszkania ponad 7,5 tys. zł/mkw.

Co więcej, jak podaje Home Broker, nie wszędzie mieszkania taniej. O ile na Mokotowie czy Białołęce ceny używanych mieszkań były w pierwszym półroczu br. o ok. 8 proc. niższe niż przed rokiem, o tyle na Ursynowie wzrosły aż o 10 proc. Z kolei w przypadku warszawskich mieszkań, które mają nie więcej niż dziesięć lat, ceny transakcyjne praktycznie się nie zmieniły. Analitycy podają, że spadły jedynie o 0,6 proc. Więcej straciła w Warszawie na wartości tylko wielka płyta, bo 6 proc. w ciągu roku.



Trudniej o kredyt i dopłaty

Kupujący, którzy wciąż są zainteresowani mieszkaniami w Rodzinie na swoim mają w stolicy słaby wybór. Choć o kredyt z dopłatą można ubiegać się jeszcze do końca 2012 roku, to tylko pojedyncze mieszkania w stołecznych projektach deweloperskich mieszczą się w wyznaczonych limitach cen.

Deweloperzy są elastyczni, jeśli chodzi o obniżki cen, ale nie są w stanie obniżyć stawek do takiego poziomu, żeby przy obecnych limitach kwalifikowały się do dopłat. Nie łatwo będzie kupującym skorzystać z ulg, tym bardziej że nowe przygotowywane teraz programy wspierające budownictwo mieszkaniowe nie zastąpią Rodziny na swoim. Dofinansowanie budowy energooszczędnych domów i mieszkań czy Społeczne Grupy Mieszkaniowe to nie to samo co dopłaty w programie RnS.

Kupującym nie sprzyja niestety także sytuacja na rynku kredytowym. Ograniczenie podaży kredytów walutowych w bankach i ostrzejsze przepisy sprawiły, że zdolność kredytowa 3-osobowej rodziny osiągającej dochód na poziomie 5 tys. zł netto jest dziś o 51 tys. zł mniejsza niż przed rokiem, ocenia Home Broker.