

Szukając taniego mieszkania w stolicy, zmuszeni będziemy iść na kompromis – niska cena zwykle idzie w parze z małym metrażem lub usytuowaniem daleko od centrum i dojazdami w korkach. To jaką lokalizację wybierzemy, zależy będzie od naszych priorytetów i możliwości nabywczych.

Analiza ogłoszeń dotyczących Warszawy, opublikowanych w IV kwartale 2010 roku w serwisie otoDom.pl wykazuje, że najwięcej ofert na rynku wtórnym dotyczy Mokotowa. – Bardzo wysoka podaż nieruchomości w tej dzielnicy utrzymuje się od lat – zwraca uwagę Przemysław Kotwicki, dyrektor serwisu. – O mieszkaniu na Mokotowie marzy wielu Warszawiaków, jednak niewielu z nich stać na jego zakup. To jedna z najdroższych dzielnic stolicy. Z analizy ofert wynika, że 1 m² mieszkania kosztuje tam średnio około 10,1 tys. zł, ale pojawiają się oferty sprzedaży nawet za 30 tys. zł/m². Podobnie wyceniane są nieruchomości na Żoliborzu, chętni do kupna lokalu w Śródmieściu powinni być przygotowani na wydatek średnio 11,8 tys. zł/m². Najdroższe warszawskie osiedla to Powiśle oraz Saska Kępa, gdzie nieruchomości wyceniane są średnio na 15 tys. zł/m².

– Tak wysokie ceny mieszkań w powyższych lokalizacjach wynikają między innymi z ograniczonych zasobów gruntów, na których mogłyby powstać nowe inwestycje – wyjaśnia Małgorzata Pajor, dyrektor biura nieruchomości Ober-Haus. – Siła tych terenów polega na prestiżu wynikającym z lokalizacji w sercu Warszawy, zabytkowej architektury oraz dużej ilości terenów zielonych. Powstające w tej okolicy nowe mieszkania to głównie luksusowe apartamenty.

Mieszkania z tzw. segmentu popularnego znajdują się w dzielnicach typu Białołęka, Targówek, Bielany czy Ursus. Lokalizacje te oferują dużą podaż nowych mieszkań oraz niższe ceny, dzięki czemu cieszą się szczególnym zainteresowaniem rodzin. Dodatkowo, zaletą usytuowania na obrzeżu miasta jest spokój i cisza oraz większa ilość tras rowerowych i miejsc idealnych na spacer. Przykładem są Bielany, na terenie których znajduje się Lasek Bielański i Las Młociński. W pobliżu znajduje się również Kampinoski Park Narodowy.

Duża odległość od centrum staje się jednak wadą, jeśli osiedle nie posiada dostępu do rozbudowanej sieci komunikacji miejskiej, tak jak to ma miejsce w przypadku Białołęki. To najszybciej rozbudowująca się dzielnica Warszawy, w której znajdziemy najtańsze mieszkania. – Średnia cena nieruchomości oferowanej na sprzedaż na rynku wtórnym na Białołęce w serwisie otoDom.pl wynosi około 7,1 tys. zł/m² – podaje Przemysław Kotwicki. Dzielnica cieszy się jednak złą opinią głównie ze względu na słabą komunikację z innymi częściami miasta. Mieszkańcy czekają z niecierpliwością na planowane na koniec roku zakończenie budowy Mostu Północnego, który ma odciążać drogi dojazdowe.

– Przy wyborze lokalizacji mieszkania i domu najważniejsze są dwa czynniki – atrakcyjna cena i dobra komunikacja – mówi Małgorzata Pajor. – Dlatego 3-4 lata temu, ze względu na uruchomienie odcinka linii metra Marymont-Młociny, kupujący zaczęli patrzeć łaskawszym okiem na Bielany, a obecnie, ze względu na powstającą drugą linię metra, na popularności zyskuje Wola.

– Dzielnica ta, oferując dużo nowych mieszkań za bardzo przystępną cenę, rozbudowaną infrastrukturę i bliskość centrum miasta, przyciąga dużo singli i osób będących na początku swojej kariery zawodowej – dodaje dyrektor biura nieruchomości Ober-Haus. W tej dzielnicy w serwisie otoDom.pl znaleźć można ofertę sprzedaży kawalerki o powierzchni 25 m² z miejscem garażowym, usytuowaną zaledwie 5 km od centrum, na rynku pierwotnym już za 205 tys. zł. Wola, oferując dużo wolnej przestrzeni pod zabudowę w okolicach Dworca Zachodniego, jest obecnie jedną z najszybciej modernizujących się dzielnic w Warszawie.

Wielokrotnie bywa tak, że ostateczny wybór lokalizacji przez klienta różni się od początkowych preferencji. – Głównym powodem zmiany wyboru miejsca zamieszkania jest kwestia finansowa – wyjaśnia Małgorzata Pajor. – Zdarza się, że kupujący przeszacowują swoje możliwości nabywcze. Ponadto czasami w trakcie poszukiwań okazuje się, że za cenę mieszkania w granicach miasta, można kupić dom w zabudowie szeregowej pod Warszawą i dla

newss.pl

Gdzie mieszkać w Warszawie?

niejednego kupującego jest to bardzo atrakcyjna alternatywa.

Grupa Allegro