
Jakie lokum kupimy w Warszawie, jeśli dysponujemy kwotą miliona złotych? Jakie mieszkania i domy znajdziemy w ofercie deweloperskiej?

Milionerzy planujący zakup mieszkania na stołecznym rynku pierwotnym najczęściej apartamentów mogą znaleźć w Śródmieściu, Wilanowie i na Mokotowie. W pozostałych dzielnicach ich liczba nie jest zbyt duża. Oferta warszawskiego rynku nowych mieszkań obejmuje niemal 11 tys. lokali. Według danych portalu Tabelaofert.pl około 900 apartamentów w 107 inwestycjach to mieszkania za milion złotych i droższe. Taka liczba ofert odpowiada ograniczonemu popytowi na tak kosztowne mieszkanie.

Tylko osoby o ponad przeciętnych możliwościach finansowych mogą pozwolić sobie na zakup apartamentu w sześciocyfrowej kwocie. Dlatego takie mieszkania są teraz tylko uzupełnieniem oferty w rozpoczynanych inwestycjach. W projektach, których budowa rozpoczynała się jeszcze dwa lata temu inwestorzy projektowali liczne penthousy i apartamenty na ostatnich piętrach. Teraz takie mieszkania powstają tylko w niektórych lokalizacjach, uznawanych za prestiżowe.

Gdzie po mieszkanie de lux?

Najwięcej kosztownych nowych mieszkań znajduje się w Śródmieściu. W tej dzielnicy możemy wybierać spośród 250 nieruchomości. Podobną liczbę luksusowych mieszkań (ok. 220) znajdziemy na Mokotowie. To dzielnica od dawna jest najbardziej preferowana przez kupujących. Już nieco mniejszy wybór jest w Wilanowie (160 mieszkań). W czasie hossy deweloperzy budowali tu wiele apartamentowców, które częściowo wciąż czekają na właścicieli. Na większy wybór możemy liczyć jeszcze na Woli. W ofercie, głównie tzw. bliskiej Woli dostępnych jest nieco ponad 100 mieszkań.

Chętni na zakup lokum, którzy dysponują 1 mln zł, mogą także poszukać mieszkania na Ochocie, Żoliborzu, czy Bielaniech. W tych dzielnicach możliwości są już jednak ograniczone. Wszystkie trzy dzielnice łącznie dysponują zaledwie ok. 90 ofertami. W pozostałych lokalizacjach wybór jest bardzo ograniczony.

Co kupimy?

W kwocie 800 tys. – 1 mln zł możemy znaleźć nawet 120 mkw., jednak nie w dzielnicach centralnych, ale na Bemowie, czy Białołęce. Na Mokotowie możliwe będzie kupno mieszkania o takiej powierzchni, ale w górnej granicy tego przedziału cenowego. Im bliżej centrum tym metrów za milion dostaniemy mniej, szczególnie jeśli będzie to ekskluzywna inwestycja.

Zamiast mieszkania w okrajowej kwocie możemy też kupić dom. Zaletą apartamentu jest korzystna lokalizacja, w centrum miasta lub jego pobliżu. Dom w zbliżonej cenie znajdziemy w zewnętrznej dzielnicy miasta, co będzie oznaczało dłuższy dojazd do pracy. Jednak apartament to nie to samo, nawet jeśli posiada imponujący taras. Wygody zamieszkania w domu z własnym kawałkiem ziemi nie da się zastąpić. Wybór zależy od preferencji kupujących.

- Domy na osiedlu Przytulnym stanowią alternatywę dla 70-100 metrowego mieszkania w centralnych dzielnicach Warszawy w zależności od standardu i położenia lokalu. Osoby, które nie chcą mieszkać w budynku wielorodzinnym mogą wybrać komfort zamieszkania w domu o powierzchni ok. 170 mkw. A dojazd do centrum Wałem Miedzeszyńskim i Mostem Siekierkowskim nie zajmie dużo czasu - tłumaczy Wojciech Stisz, Specjalista ds. marketingu i sprzedaży w BARC Warszawa S.A.

Domek kupię

W ciągu ostatniego roku nie zaszły duże zmiany na warszawskim rynku domów jednorodzinnych, jeśli chodzi o ceny. Stawki deweloperów pozostały na nie zmienionym poziomie. Z powodu ograniczenia finansowania w bankach nie ma zbyt wielu chętnych na tak kosztowne nieruchomości, dlatego też deweloperzy budują niewiele.

Domy to tylko 2-4 proc. wszystkich nieruchomości mieszkaniowych oddawanych w stolicy. Według portalu

TabelaOfert.pl na warszawskim rynku domów znajdziemy obecnie ok. 320 ofert w 38 inwestycjach. Trzy na cztery zaprojektowane są w zabudowie bliźniaczej. Co trzeci dostępny jest na Białołęce (ok. 110), gdzie w ostatnich latach powstało najwięcej osiedli.

Nieco mniejszym rynkiem jest Wawer, gdzie do dyspozycji kupujących pozostaje ponad 90 nieruchomości. W tej dzielnicy nieduży dom do wykończenia można już kupić w cenie ok. 600 tys. Na Ursynowie znajdziemy ok. 50 ofert, w dużej części w projektach, które są dopiero w budowie. Osiedla domów jednorodzinnych powstają w tej dzielnicy głównie w okolicy Puławskiej, bliżej rogatek Warszawy. Nieliczne oferty proponują również Wilanów (22), Targówek (26) i Rembertów (9).

BARC