

W ofercie warszawskiego rynku deweloperskiego przeważają domy i segmenty, które zostały już oddane do użytkowania. Można je teraz kupić taniej, niż w ubiegłym roku

Z zestawienia ofert zamieszczonych na portalu RynekPierwotny.com wynika, że w Warszawie w 42 inwestycjach dostępnych jest ok. 540 nowych domów i segmentów. Nieruchomości w trakcie realizacji stanowią jedynie piątą część oferty deweloperów. Prawie 80 proc. domów wystawionych do sprzedaży na rynku pierwotnym jest już oddanych do użytkowania. W 37 ukończonych inwestycjach na nabywców czeka 425 ofert. Budowa kolejnych 85 domów i segmentów potrwa do połowy przyszłego roku.

Największy wybór w Białolece

Najwięcej ofert zainteresowani tym segmentem rynku nieruchomości znajdą niezmiennie na Białolece. W tej dzielnicy jest także największy wybór nowych mieszkań w Warszawie. Zdecydowani na zakup domu lub segmentu mogą wybierać tu spośród 216 ofert w 10 inwestycjach. Rozkwit rynku nieruchomości dzielnica zawdzięcza relatywnie tańszym gruntom, niż w innych rejonach miasta.

Z tego samego powodu deweloperzy, budujący domy wybierają też Wawer. Na jego obszarze jest do kupienia ok. 120 domów i segmentów w 11 inwestycjach. Już znacznie mniej mają do zaoferowania inwestorzy na Ursynowie i Targówku (po ok. 50 nieruchomości) oraz w Wilanowie, gdzie w ofercie jest tylko 35 nowych domów. W innych dzielnicach kupujący mają niewielki wybór. Po kilkanaście propozycji znajdują na Bielanach, Mokotowie, Rembertowie i we Włochach.

Kilkuprocentowa korekta cen

Z danych serwisu Szybko.pl wynika, że w większości miast ceny domów do 200 mkw. są porównywalne z zeszłorocznymi lub nieco niższe. W Warszawie cena ofertowa nowego domu o tej powierzchni w III kwartale br. wyniosła średnio 960 tys. zł, podczas gdy w III kw. 2010 roku kształtowała się na poziomie 990 tys. zł.

Koszty zakupu domu na rynku pierwotnym pozostają względnie stabilne w porównaniu z cenami mieszkań. Wpływa na to relatywnie nieduża podaż w porównaniu z rynkiem inwestycji mieszkaniowych. Domów jednorodzinnych i segmentów w granicach miast, nie buduje się wiele, przede wszystkim ze względu na wysokie ceny gruntów.

Największe spadki cen w ciągu ostatnich 12 miesięcy były udziałem dużych, ponad 200 metrowych domów i segmentów, podają analitycy Szybko.pl. Najbardziej, bo niemal o 9 proc. obniżyła się średnia cena ofertowa domów w Krakowie. W Warszawie, Poznaniu i Wrocławiu przeciętnie spadki stawek oferowanych wyniosły od 3,8 proc. do 4,7 proc.

Okazyjne ceny o 20 proc. niższe

W Warszawie najtańsze nowe domy i segmenty znaleźć można w Wawrze i na Białolece. Najwięcej będą musieli wyłożyć kupujący na Ursynowie, Bielanach i w Wilanowie. Ograniczenia w dostępie do kredytów, na jakie napotykają nabywcy w bankach powodują, że na rynku domów ruch jest niewielki. Poza tym, zainteresowani zakupem bardziej kosztownych nieruchomości czekają na rynkowe okazje. To one stanowią impuls do podjęcia decyzji.

W nielicznych przypadkach stołeczni deweloperzy skłonni są do ustępstw. Na Osiedlu Przytulnym przy ulicy Kadetów, BARC Warszawa S.A. wprowadził promocyjne ceny na ukończone już segmenty. Deweloper oferuje teraz gotowe domy nawet o 20 procent taniej. Cena każdego z segmentów spadła o 200 tys. złotych. Najtańszy, o powierzchni 177 mkw., który wcześniej kosztował prawie milion złotych, można teraz kupić za 795 100 zł.

Tendencja do migracji poza miasto

Jak podaje raport Emmerson, w aglomeracji warszawskiej zdecydowaną przewagę stanowią domy w zabudowie bliźniaczej i szeregowej (średnio 169 mkw.). Domy wolnostojące budowane przez deweloperów należą do rzadkości.

Poza samą stolicą, duży wybór nowych domów i segmentów oferuje obszar lewobrzeżnej aglomeracji warszawskiej. Wiele osób zdecydowanych jest na przeprowadzkę ze stolicy na obrzeża miasta i do miejscowości sąsiednich. Analitycy rynku prognozują, że w przyszłości stopniowo zwiększał się będzie udział domów jednorodzinnych na rynku nieruchomości, kosztem lokali mieszkalnych.

W zależności od stopnia zamożności Polaków, w naszym kraju obniżał się będzie stopień urbanizacji. Osoby zamieszkujące obecnie w lokalach mieszkalnych na terenie miast, jeszcze częściej niż dziś wybierać będą życie w domach w rejonach podmiejskich. Osiedla w zabudowie jednorodzinnej na obszarach otaczających największe ośrodki miejskie, charakterystyczne dla krajów Europy Zachodniej, zaczną powstawać na większą skalę również w naszym kraju.

BARC Warszawa