

Warszawa bez mieszkań

Będzie można zarobić na kupnie mieszkań. Ich ceny wciąż rosną.

Największy warszawski developer - J.W. Construction - może zaoferować co najwyżej gotowe apartamenty przy Łuckiej. Poza apartamentami gotowych mieszkań brak.

W niektórych dzielnicach Warszawy mieszkań praktycznie nie ma. Cała Wola może zaoferować co najwyżej kilkadziesiąt apartamentów przy ul. Łuckiej (cena powyżej 5 tys. zł za metr kwadratowy). - Na dniach rozpoczniemy budowę nowego osiedla przy Górczewskiej, gdzie powstanie 1600 mieszkań, więc sytuacja w tej dzielnicy się poprawi - mówi Krzysztof Kiljanek z J.W. Construction. Tyle tylko, że budowa zostanie zakończona nie wcześniej niż półtora roku po pierwszym wbiciu łopaty.

Nie ma gdzie

Taka sytuacja jest charakterystyczna dla całej Warszawy. Gotowych mieszkań brak, a oferta tych, które powstają nie jest specjalnie bogata. W całej Warszawie buduje się obecnie 7 tys. nowych lokali, do których mieszkańcy wprowadzą się nie wcześniej niż za kilka miesięcy. Gotowe do zasiedlenia są tylko niektóre apartamentowce.

Ale nawet tych drogich mieszkań może wkrótce zabraknąć. - Popyt na apartamenty jest większy od podaży o ok. 100 proc. - mówi Maciej Dymkowski z serwisu www.tabelaofert.pl, który gromadzi dane od warszawskich deweloperów i bada strukturę popytu.

Jego zdaniem, stolica będzie cierpieła na brak nowych mieszkań tak długo, jak długo miasto nie przygotuje planów zagospodarowania przestrzennego. A jak dowiedzieliśmy się od głównego architekta miasta Michała Borowskiego, plany takie powstaną za 3-4 lata.

Popyt winduje ceny

W tej sytuacji ceny na rynku nieruchomości mogą poruszać się tylko w jedną stronę. - Nie chodzi nawet o to, że podnoszą je deweloperzy. Po prostu tanie mieszkania zostały wykupione na pniu i zostały te o wyższym standardzie - tłumaczy Maciej Dymkowski. Brak mieszkań na rynku pierwotnym powoduje wzrost cen "używanych" lokali, o czym donosi agencja nieruchomości Polanowscy.

Sytuację tę wykorzystują... zagraniczne fundusze inwestycyjne. - Szukają możliwości zakupu nawet do kilkudziesięciu mieszkań w jednej lokalizacji. Przeświadczenie jest takie, że ceny w Warszawie muszą rosnąć. Mieszkania u nas są 10-



krotnie tańsze niż w Londynie - mówi Robert Chojnacki, prezes tabeliofert.pl. Dodał, że znany mu jest przypadek, w którym brytyjska emerytka sprzedała kawalerkę w Londynie, a za uzyskane pieniądze kupiła okazały apartament w Warszawie. - Starczyło jej też na wyposażenie - wyjaśnił Robert Chojnacki.

W czasach niepewnej koniunktury giełdowej i niskiego oprocentowania lokat bankowych (ale też kredytów hipotecznych), rosną więc szanse na osiągnięcie zysku z kupna mieszkań. Zarobić można podwójnie - na wzroście cen i wynajmowaniu mieszkania. Przez najbliższe lata ceny na pewno nie będą spadać. Nie pozwoli na to nierównowaga popytu i podaży. Dodatkowo od 2007 r. podatek VAT od zakupu mieszkań wzrośnie do 22 proc. z 7 proc. obecnie. A to z pewnością także wpłynie na wzrost cen. Obecnie największy wybór budowanych mieszkań zapewnia osiedle Marina Mokotów, oraz liczne budowy w Wilanowie (łącznie ok. 1 tys. mieszkań). Ceny w tych lokalizacjach odbiegają jednak mocno w górę od średniej warszawskiej.

Jeśli ktoś myśli o kupnie taniego mieszkania, musi niestety poszukać go w mniej prestiżowych rejonach. Wesoła, Białołęka - to dzielnice, gdzie cena metra wciąż oscyluje wokół 3 tys. złotych. Niedoceniana do niedawna Praga tania już nie jest.

EMIL SZWEDA