

Jak drożeją mieszkania w stolicy

Pod koniec 2006 r. pojawiły się prognozy o tym, że tempo wzrostu cen mieszkań może zacząć maleć. Ale z danych za styczeń wynika, że w 2007 r. mieszkania mogą zdrożeć więcej niż o jedną dziesiątą

MICHAŁ WOJTCZUK

Serwis www.tabelaofert.pl oszacował, jak w styczniu 2007 r. drożały warszawskie mieszkania na rynku pierwotnym. Jak informuje Maciej Dymkowski, dyrektor serwisu, średnia cena mieszkania w porównaniu z grudniem 2006 r. wzrosła o 6,6 proc. Na koniec stycznia średnia cena metra kwadratowego mieszkania dostępnego w sprzedaży wynosiła ponad 7,8 tys. zł. - Trudno spodziewać się nagłego zahamowania wzrostu cen - uważa Dymkowski. - Najwyższe w kraju koszty budowy i bardzo wysokie ceny gruntów powodują, że deweloperzy wprowadzają na rynek coraz droższe projekty. Częstym zjawiskiem są również podwyżki cen w inwestycjach już będących na rynku.

Zdaniem dyrektora serwisu inwestorzy szukają w ten sposób środków na zakup kolejnych - coraz droższych - działek, tak by zapewnić sobie możliwość działania w przyszłości. Gdzie znajduje się granica wzrostu? - Przy obecnych zarobkach w Warszawie „sufit” to średnia na poziomie około 9-9,5 tys. zł. Trudno uwierzyć, żeby za wyższe kwoty znaleźli się chętni do zakupu - ocenia Maciej Dymkowski.

Serwis www.tabelaofert.pl zwraca uwagę, że drożeją mieszkania we wszystkich segmentach. - Jeszcze niedawno w możliwość uzyskania na Białołęce ceny na poziomie 6 tys. zł za m kw. uwierzyliby najwięksi - w zależności od pozycji w procesie sprzedaży - pesymiści (kupujący) lub optymiści (deweloperzy). Dzisiaj takie ceny w zasadzie już nie dziwią - obserwuje Dymkowski. I dodaje, że podobnie jest w innych dzielnicach uważanych za mniej atrakcyjne.

Największy spadek cen odnotowano na Włochach. Wynika on z za-



ALBERT ZAWADA

kończenia sprzedaży projektów o wysokim standardzie i pozostania na rynku ofert z segmentu popularnego. - Nie jest to więc „spadek”, lecz zmiana struktury oferty - podkreśla Maciej Dymkowski. Podobnie jest ze Śródmieściem. Silny ruch średniej ceny spowodowany jest tym, że w grudniu w tej dzielnicy na rynek trafiło sporo ofert w cenie 11-12,5 tys. zł za m kw. Przy niewielkiej podaży mieszkań w Śródmieściu zaowocowało to dużymi zmianami. Dyrektor www.tabelaofert.pl przestrzega, by nie wyciągać z tej sytuacji daleko idących wniosków. - Wystarczy, że na rynku pojawi się jedna większa inwestycja o wyższych cenach i sytuacja odwróci się o 180 stopni. Tak jak miało to miejsce chociażby na Bielanych. Dwa nowe projekty, niewielka do niedawna podaż i efekt w postaci ponad 18-proc. wzrostu cen.

Co nas czeka w kolejnych miesiącach? - Dane za styczeń pokazują wyraźnie, że konserwatywne prognozy wzrostu na poziomie 10 proc. rocznie możemy powoli odkładać na półkę - uważa Maciej Dymkowski. ● OPR. MPW

Ile średnio za metr mieszkania w dzielnicach

dzielnica	styczeń 2007	grudzień 2006	zmiana średniej ceny m kw. (styczeń 2007/ grudzień 2006)
Bemowo	6 808	6 539	4,1% +
Białołęka	6 129	5 666	8,2% +
Bielany	7 340	6 200	18,4% +
Mokotów	10 024	9 410	6,5% +
Ochota	6 683	6 528	2,4% +
Praga Południe	6 716	6 562	2,3% +
Praga Północ	7 891	7 743	1,9% +
Saska Kępa	8 709	8 767	-0,7% -
Śródmieście	14 021	15 968	-12,2% -
Targówek	7 238	5 793	24,9% +
Ursus	6 770	5 785	17,0% +
Ursynów	7 197	7 038	2,3% +
Wawer	5 603	4 969	12,8% +
Wesoła	3 930	3 628	8,3% +
Wilanów	7 563	7 193	5,1% +
Włochy	5 348	7 315	-26,9% -
Wola	8 946	8 900	0,5% +
Żoliborz	6 656	6 659	0,0% =
WARSZAWA – ŚREDNIA	7 843	7 354	6,6% +