

Mieszkanie w Warszawie

data aktualizacji: 2022.10.25 autor: ARTYKUŁ PARTNERA



Rynek nieruchomości Warszawy bije krajowe rekordy cenowe - stawki nie przestają rosnąć od kilkunastu lat, i nawet poważne kryzysy gospodarcze nie są w stanie tej tendencji zaburzyć.

Niemniej jednak przeciętny nabywca wciąż może liczyć na to, że znajdzie nowe mieszkanie w Warszawie w dość przystępnej cenie. Dziś opowiemy, jak co zrobić.

Szukamy taniego mieszkania w stolicy - czy da się?

Oczywiście, oferta nieruchomości z pierwszej ręki zawiera luksusowe inwestycje położone na Śródmieściu, Mokotowie czy Woli, a tu ceny potrafią przekraczać próg 20 000 złotych za metr kwadratowy. Uwzględnia się je również w szacunkach, co daje nam średnią cenę około 12 000 złotych za metr kwadratowy (stanem na III kwartał 2022 roku).

Pamiętajmy jednak, że liczniejszym segmentem są inwestycje ze średniej półki cenowej - od ok. 6000 do 10 000 złotych. Deweloperom Warszawy zależy na tym, by wygenerować wystarczająco dużą podaż w tym segmencie, ponieważ popyt na mieszkania na użytek własny, nawet mimo podwyżek cenowych, nie maleje.

Oto dzielnice z najtańszymi mieszkaniami w stolicy:

- Rembertów;
- Białołęka;
- Ursus;
- Wawer.

Pojedyncze oferty ze średniej półki można też znaleźć na Wilanowie czy Targówku (przykładowo, Osiedle Wilno) oraz na Włochach.

Żeby skutecznie znaleźć mieszkanie w przystępnej cenie, należy ciągle monitorować rynek - na etapie przedsprzedaży mamy szansę na atrakcyjną stawkę, a programy lojalnościowe i promocje często mogą zapewnić dobrą zniżkę.

Dlaczego ceny mieszkań idą w górę?

Nie warto liczyć na to, że [nowe mieszkania w Warszawie](#) stanieją - żadna z tendencji na rynku tego nie zapowiada. Wręcz przeciwnie, obecnie mamy do czynienia z wieloma czynnikami powodującymi ciągle wzrosty cen. Oto główne z nich:

1. **Inflacja.** Tego zjawiska nie da się zlekceważyć, jego wyraźny wpływ zauważamy też w cenach transakcyjnych na rynku nieruchomości. Mimo że ceny rosną, inwestorzy wciąż uważają mieszkania (i słusznie) za jeden z najpewniejszych sposobów na ulokowanie gotówki. Tak, ceny mieszkań potrafią rosnąć w skali kilkunastu procent w ciągu roku. Wynajem też idzie w górę, a popyt jest obecnie kolosalny.
2. **Wzrost cen materiałów budowlanych.** Od zeszłego roku ceny podstawowych materiałów, w tym wełny mineralnej używanej do ocieplania w budownictwie, poszły w górę nawet o 100%. Rosną też koszty operacyjne budowy, które z efekcie ponoszą nie deweloperzy, lecz kupujący.

“Droższe” standardy budownictwa. Aktualne wymogi prawne co do technologii oraz materiałów stosowanych podczas budowy inwestycji mieszkaniowych są coraz bardziej rygorystyczne. Nie obejdzie się też bez inicjatywy firm deweloperskich, dążących do tego, by ich realizacje były nowoczesne i konkurencyjne. W związku z tym wiodący deweloperzy, tacy jak Dom Development, Spravia, Novisa Development czy Robyg coraz częściej decydują się na wdrożenie innowacyjnych rozwiązań, takich jak systemy inteligentnego domu, panele słoneczne do zasilania części wspólnych czy ładowarki aut elektrycznych.

Źródło: <https://eglos.pl/aktualnosci/item/41218-mieszkanie-w-warszawie>