

Najdroższe cztery ściany

W centrum Warszawy mieszkania kosztują od 180 tys. do kilkunastu milionów zł.

Wśród najatrakcyjniejszych mieszkań w Śródmieściu dominują lokale z drugiej ręki. Dzielnica jest już bardzo zabudowana, brakuje działek pod nowe inwestycje mieszkaniowe. Najbardziej pożądane adresy należą więc do rynku wtórnego i trzeba za nie słono zapłacić. Metr kwadratowy kosztuje przeciętnie 10 tys. zł. Dotyczy to mieszkań z segmentu popularnego. Wyższa półka zaczyna się od 16 tys. zł za mkw. Za mkw. apartamentu w najbardziej ekskluzywnych miejscach trzeba zapłacić kilkadziesiąt tys. zł.

W ubiegłym roku odbyła się rekordowa transakcja na rynku wtórnym apartamentów. Za 330-metrowy lokal w budynku Park Lane przy ulicy Podchorążych nowy właściciel zapłacił 11 mln zł. Rekord dotyczył całkowitej ceny nieruchomości, bo więcej za mkw. zapłacił nabywca apartamentu w budynku przy ulicy Parkowej 19 – 49 tys. zł. Cały lokal (137 m) kosztował 6,8 mln zł.

Przy czym i tak lokale z drugiej ręki są wyceniane niżej niż oferty deweloperów. Mieszkania z rynku pierwotnego rozchodzą się na pniu, co dodatkowo winduje ceny. Firma Ochnik Development, która buduje dwa osiedla na Muranowie, znalazła kupujących na bardzo wczesnych etapach realizacji.

– W obydwu przypadkach dużą grupę kupujących stanowią inwestorzy. Nowe mieszkania w centrum stolicy to świetne produkty inwestycyjne. Ich potencjał widzą coraz częściej inwestorzy zagraniczni. Liczą na spory zwrot, którego średnia w przypadku warszawskich mieszkań wynosi 6-7 proc. rocznie – mówi Tomasz Sadłocha, członek zarządu Ochnik Development.

W centrum Warszawy można też znaleźć nieco tańsze apartamenty. Przykładowo Ochnik Development w Studio Centrum przy Pawiej buduje mikroapartamenty średniej wielkości 25 mkw. Kosztują zaledwie 180 tys. zł. Zaledwie – oczywiście w porównaniu z najdroższymi lokalami.

– Lokale w tej inwestycji często nabywają firmy, dzięki czemu inwestorzy mogą rozliczyć VAT i włączyć wykończenie do kosztów – podkreśla Tomasz Sadłocha.

W kwadracie ulic Grzybowska, Wronia, Chłodna, Krochmalna znajduje się kompleks mieszkaniowo-biurowy Browary Warszawskie, gdzie mieszkania można kupić średnio za 11 tys. zł za mkw. W inwestycji Mennica Residence przy ulicach Grzybowskiej i Żelaznej przeciętne stawki wynoszą 13 tys. zł za mkw. Na mieszkania na niższych kondygnacjach trzeba dać 15 tys. zł/mkw., a za penthouse'y na najwyższych nawet 23 tys. zł za mkw.

W pobliskiej inwestycji przy ul. Grzybowskiej 85 mieszkania są już wycenione taniej, bo znajdują się nieco dalej od centrum. Tam za mkw. trzeba zapłacić minimum 9 tys. zł. W znajdującej się w pobliżu przy ulicy Karolkowej inwestycji Metropoint ceny zaczynają się od 10,2 tys. zł za mkw. O wiele drożej jest w wieży Żłota 44. Kupując tam wykończony apartament, trzeba się liczyć z wydatkiem średnio 29 tys. zł za mkw. W 2016 r. nabywca apartamentu w Cosmopolitanie przy ul. Twardej wyłożył 33 tys. zł za mkw. Jeszcze droższe lokale można znaleźć na Powiślu, w najdroższej dzielnicy Warszawy. W najatrakcyjniejszych miejscach koszt mkw. to 35 tys. zł. [ADO] © ®