

# Ile kosztują mieszkania w centrum Warszawy

**Warszawskie mieszkania zlokalizowane w rejonach śródmiejskich kosztują od 180 tys. zł do kilkunastu milionów złotych.**

**W** ostatnich latach bijemy rekordy pod względem zakupu mieszkań z rynku deweloperskiego, przy czym ceny nowych lokali utrzymują się na stałym poziomie. Metr kwadratowy mieszkania od dewelopera w Warszawie kosztuje średnio około 7 tys. zł. Analitycy wskazują, że w ciągu ostatniego roku przeciętna stawka obniżyła się o 2-4%. Z danych centrum Amron wynika z kolei, że ceny transakcyjne warszawskich mieszkań deweloperskich wzrosły w 2016 roku o ponad 2%.

Nieruchomości zlokalizowane w centrum Warszawy są jednak dużo droższe. Niżej od mieszkań deweloperskich wycenione są w tym rejonie lokale z rynku wtórnego. Za metr kwadratowy mieszkania z drugiej ręki położonego w centralnym obszarze miasta trzeba zapłacić przeciętnie 10 tys. zł. Nie dotyczy to jednak nieruchomości z wyższej półki, które kosztują średnio 16 tys. zł/mkw. A za apartamenty znajdujące się w najbardziej ekskluzywnych miejscach trzeba zapłacić nawet kilkadziesiąt tysięcy złotych za metr.

## **Nowe mieszkania w centrum mają wzięcie**

W najlepszych śródmiejskich lokalizacjach dominują oferty mieszkań z rynku wtórnego, bo jest to rejon już moc-

no zabudowany. Niedobór działek pod inwestycje mieszkaniowe w centrum Warszawy sprawia, że rynek pierwotny i wtórny wyraźnie się tu przenikają i uzupełniają. Mieszkania wystawiane na sprzedaż w nowych projektach, które pojawiają się w Śródmieściu, na Powiślu, czy graniczących z centrum obszarach Woli i Mokotowa szybko znikają z oferty deweloperów, bo to świetny produkt inwestycyjny.

Tomasz Sadłocha, członek zarządu firmy Ochnik Development, która prowadzi dwie inwestycje na Muranowie, informuje że większość mieszkań sprzedaje się już na wczesnym etapie budowy. - W obu projektach dużą grupę kupujących stanowią inwestorzy. Lokują kapitał w nieruchomości na wynajem, licząc na zwrot z inwestycji, który w przypadku warszawskich mieszkań sięga 6-7% rocznie. - wyjaśnia Tomasz Sadłocha.

Dodaje, że w projekcie o podwyższonym standardzie przy Dzielnej 64, w którym ceny zaczynają się od 9,9 tys. zł/mkw., na zakup apartamentów decydują się osoby dysponujące większą gotówką. Kupują zarówno inwestycyjnie, jak i na potrzeby własne, planując przeprowadzkę do lepiej zlokalizowanego mieszkania o wyższym standardzie.

- Aby nabyć lokal w budynku Studio Centrum przy Pawiej, gdzie oferujemy mikro-apartamenty o średniej powierzchni 25 mkw. wystarczy mieć zaledwie 180 tys. zł - podkreśla przedstawiciel Ochnik Development. Przyznaje, że lokale w tej inwestycji nabywane są często na firmy, dzięki czemu inwestorzy mogą rozliczyć VAT i zaliczyć do kosztów wykończenie.

- Sporym zainteresowaniem cieszą się



również lokale usługowe, zaprojektowane w ramach Dzielnej 64, które wejdą w skład pasażu handlowego przy przebudowanej ulicy Bellottiego - zaznacza Tomasz Sadłocha.

## **Im wyższy standard i bliżej centrum, tym drożej**

W położonym niedaleko, w kwadracie ulic Grzybowska, Wronia, Chłodna, Krochmalna kompleksie mieszkaniowo-biurowym Browary Warszawskie mieszkania można kupić średnio za około 11 tys. zł/mkw. W inwestycji Mennica Residence przy ulicy Grzybowskiej i Żelaznej przeciętne stawki kształtują się na poziomie 13 tys. zł za mkw. Na mieszkania usytuowane na niższych kondygnacjach w budynku trzeba wydać co najmniej 15 tys. zł/mkw., a penthouse'y zaprojektowane na najwyższych kondygnacjach nawet 23 tys. zł za mkw.

W inwestycji przy Grzybowskiej 85 mieszkania wycenione są niżej ze względu na położenie w większej odległości od ścisłego centrum miasta, niż Men-





nica. Ceny w tym projekcie zaczynają się od 9 tys. zł/mkw. W znajdującej się w pobliżu, przy ulicy Karolkowej inwestycji Metropoint ceny kształtują się od 10,2 tys. zł/mkw.

O wiele drożej jest w luksusowej wieży Złota 44, która jest jednym z najbardziej rozpoznawalnych budynków w mieście i jednym z najwyższych mieszkalnych obiektów w Unii Europejskiej. W inwestycji, która niedawno została oddana do użytkowania, jak zapewnia inwestor, sprzedała się już ponad połowa z 287 mieszkań. Kupując wykończony apartament pod tym adresem trzeba się liczyć z wydatkiem średnio 29 tys. zł/mkw. Ekskluzywny wysokościowiec zapewnia rezydentom jednak wiele wygod, w tym m.in. basen, prywatną salę kinową, symulator golfa, jacuzzi i saunę.

### **W luksusowych nieruchomościach nawet do 49 tys. zł/mkw.**

Do grupy najdroższych apartamentowców nie tylko w Warszawie, ale

i w Polsce należy również centralnie położony przy ulicy Twardej - Cosmopolitan. W ubiegłym roku nabywcy za apartamenty z wykończeniem płacili w tym budynku ponad 33 tys. zł/mkw.

W podobnej cenie za metr sprzedano się w minionym roku na rynku wtórnym mieszkanie w apartamentowcu Park Lane przy ulicy Podchorążych, który przeszedł generalny remont. Transakcja należała do rekordowo wysokich ze względu na cenę całkowitą nieruchomości. Za 330 metrowy apartament nowy właściciel zapłacił 11 mln zł. W budynku mieszczącym 12 luksusowych apartamentów znajduje się portiernia, sala spotkań i SPA.

Najwyższą cenę za metr – ponad 49 tys. zł – osiągnął natomiast apartament sprzedany z drugiej ręki w pobliskim, ekskluzywnym budynku przy ulicy Parkowej 19. Za 137 metrowy lokal w rezydencji sąsiadującej z Łazienkami kupujący zapłacił 6,8 mln zł.

Jednym z najdroższych rejonów w Warszawie jest też Powiśle, gdzie

ceny transakcyjne w najbardziej eleganckich lokalizacjach sięgają 35 tys. zł/mkw. W nowych budynkach, które są zlokalizowane w tej części miasta stawki za metr kształtują się od kilkunastu tysięcy zł w przypadku większych apartamentów, do kilkudziesięciu tysięcy zł/mkw. za mieszkania o mniejszych metrażach. Jednym z długo oczekiwanych projektów w tej lokalizacji jest EC Powiśle. Kompleks, który powstanie w miejscu zabytkowej elektrowni, poza apartamentami zaoferuje też część biurową i handlowo-usługową.

### **Grupa nabywców inwestycyjnych rośnie**

Coraz większą grupą klientów deweloperów są osoby inwestujące w mieszkania na wynajem. W centralnie położonych projektach kupują także inwestorzy zagraniczni, widząc w nich potencjał. Zaletą inwestowania w mieszkania jest bowiem, nie tylko możliwość czerpania zysków z wynajmu, ale także szansa na wzrost wartości nieruchomości w dłuższej perspektywie czasu.

Zainteresowanie inwestorów nieruchomościami od kilku lat nie tylko nie zmniejsza się, ale wciąż rośnie, bo mieszkania to bezpieczny i jeden z najzyskowniejszych sposobów lokowania pieniędzy. Jak przyznają deweloperzy, więcej osób interesuje się też ostatnio większymi mieszkaniami w dobrym standardzie. To klienci, którzy chcą poprawić standard zamieszkania. Często przenoszą się w rejon warszawskiego Śródmieścia, gdzie mogą w pełni korzystać z atrakcji miejskich.

Inwestorzy i osoby zmieniające lokale na lepsze zwykle płacą za mieszkania z własnych środków. Jak wynika z szacunkowych danych NBP, w siedmiu największych miastach w Polsce gotówkowe zakupy nowych mieszkań obejmowały w 2016 roku aż 64% wszystkich transakcji. To najlepszy wynik w historii, o ponad jedną czwartą lepszy niż w roku poprzednim.