

Mieszkanie szyte na miarę - tego dziś szukamy

● Poza lokalizacją - która jest niezwykle ważna - dla kupujących liczy się przede wszystkim mała powierzchnia, a także funkcjonalność mieszkania

Maciej Kubiczek
redakcja@dz.com.pl

Większość Polaków chce mieszkać we własnym lokalu, a nie wynajętym. Dlatego mimo kryzysu nie słabnie zainteresowanie nowymi mieszkaniami.

Z tego też powodu w największych aglomeracjach w kraju w ubiegłym roku sprzedało się więcej nowych mieszkań niż w rekordowym jak dotąd pod tym względem 2007 roku. Deweloperzy zachęeni świetnymi wynikami sprzedaży, rozpoczęli w ubiegłym roku wiele nowych inwestycji i dokonywali zakupów gruntów pod kolejne projekty. W rezultacie w ostatnim czasie zwiększył się wybór nowych mieszkań, co dodatkowo napędziło koniunkturę. Ponadprzeciętna była też liczba uzyskanych pozwoleń na nowe budowy. Największy rozkwit przeżywa warszawski rynek mieszkaniowy, ale i w naszym regionie ofert nie brakuje.

Warto zastanowić się nad kupnem właśnie teraz, bo stawki ofertowe zaczynają się podnosić.

Do wzrostu sprzedaży przyczynił się również program dopłat do kredytów mieszkaniowych - Mieszkanie dla Młodych - w którym jesienią zeszłego roku wzrosły limity cen kwalifikujące mieszkania do subwencji. Dzięki temu w ostatnich miesiącach 2014 roku wzrosła dostępność mieszkań objętych MdM-em. Teraz znaczenie programu ma szansę jeszcze wzrosnąć. Przygotowywana jest nowelizacja, która pozwoli, szczególnie rodzinom wielodzietnym, otrzymać większe dopłaty i poszerzyć liczbę osób korzystających z programu. „Mieszkanie dla młodych” to program pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (do 35 lat), realizowany od 2014 roku przez Bank Gospodarstwa



► Większość Polaków chce mieszkać we własnym lokalu, a nie wynajętym. Dlatego mimo kryzysu nie słabnie zainteresowanie nowymi mieszkaniami

Krajowego we współpracy z Ministerstwem Infrastruktury i Rozwoju (MiIR) oraz instytucjami kredytującymi. Polega on na udzieleniu ze środków budżetu państwa dofinansowaniu wkładu własnego oraz dodatkowego finansowego wsparcia w formie spłaty części kredytu.

Ile trzeba wydać na nowe mieszkanie? W Warszawie najtańsze, oferowane na rynku deweloperskim mieszkania kosztują ponad 160 tys. zł - wynika z danych portalu nieruchomości Dompres.pl. Są to jednak pojedyncze oferty. Tak wycenione są mieszkania jednopokojowe w inwestycjach zlokalizowanych w zewnętrznych dzielnicach miasta. W kwocie do 200 tys. zł w powstających osiedlach trafiają się już nieliczne lokale dwupokojowe, ale o metrażu niewiele większym od kawalerek. W przedziale do 250 tys. zł jest już łatwiej kupić dwa pokoje, ale powierzchnia mieszkania nadal nie będzie duża. Najwięcej najniższej wycenionych mieszkań w Warszawie znajduje się na terenie Białołęki, także tych kwalifikujących się do programu dopłat do kredytów.

W stolicy naszego regionu najwięcej buduje się w południowych dzielnicach. Tymczasem wielu chciałoby kupić mieszkanie blisko centrum. Warto więc zauważyć, że mieszkania spełniające wymo-

gi programu „Mieszkanie dla Młodych” pojawiły się w ofercie katowickiego osiedla Dębowe Tarasy, projektu austriackiego inwestora i dewelopera IMMOFINANZ Group. - Mieszkania w centrum Katowic w ramach programu „MdM” dotychczas były praktycznie nieosiągalne. W dużych miastach łatwiej o takie w lokalizacjach peryferyjnych. Postanowiliśmy to zmienić i wyselekcjonowaliśmy lokale odpowiednie pod kątem programu - mówi Angelika Cholewka, manager sprzedaży III etapu osiedla Dębowe Tarasy.

Wybrane mieszkania są 3- i 4-pokojowe, o powierzchni od 65 do 79 m kw. Generalnie duże, rodzinne mieszkania przeważają w aktualnej ofercie ukończonego III etapu Dębowych Tarasów. - To charakterystyczne na obecnym etapie sprzedaży, kiedy 2/3 mieszkań znalazło już nabywców. Stąd też w większym stopniu akcentujemy teraz walory osiedla, jako miejsca doskonałego do zamieszkania dla rodzin. Dobrze skomunikowanego, bezpiecznego, z łatwym dostępem do udogodnień miejskiej infrastruktury - podkreśla Angelika Cholewka.

Klientów na mieszkania w centrum przybywa, bo na rynku pojawiła się również spora liczba osób, które wycofały kapitał z nieopłacalnych lo-

kat bankowych i zainwestowały oszczędności w nieruchomości. Nabywają nieduże, kompaktowe lokale, zwykle z przeznaczeniem na wynajem, w inwestycjach, których lokalizacja zapewnia sprawny dojazd do centrum miasta.

Analitycy portalu nieruchomości Dompres.pl szacują, że nabywcami 20-30 proc. nowych mieszkań w Warszawie są osoby lokujące w nieruchomościach kapitał. Wybierają centralnie położone osiedla, w miejscach dobrze skomunikowanych z resztą miasta, najlepiej w pobliżu stacji metra. Poza lokalizacją dla inwestorów liczy się mała powierzchnia i funkcjonalność mieszkania. Chodzi o jak największe możliwości wykorzystania lokalu, przy jak najmniejszym metrażu, a co za tym idzie najniższą cenę zakupu. Bez udziału tej części kupujących nie byłoby możliwe tak dobre notowania sprzedaży nowych mieszkań w 2014 roku.

Wielu posilkuje się przy zakupie kredytem. Jeśli jednak planujemy kupić mieszkanie na kredyt musimy mieć zgromadzone własne środki na pokrycie 10 proc. wartości nieruchomości, bo bank da nam teraz maksymalnie 90 proc. Chyba, że możemy skorzystać ze wspomnianego programu Mieszkanie dla Młodych.

Warto zastanowić się nad kupnem właśnie teraz, bo ceny zaczynają się podnosić