**Ceny mieszkań w Warszawie. Gdzie jest najdrożej?**

**W ciągu ostatnich miesięcy ceny mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie wzrosły o 10 proc.**

**W ciągu ostatnich miesięcy ceny mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie wzrosły o 10 proc. Które dzielnice uchodzą za najdroższe, a gdzie można kupić mieszkanie po względnie przyzwoitych cenach.**

Sieciowa agencja nieruchomości Metrohouse przeanalizowała transakcje mieszkaniowe na rynku wtórnym przeprowadzone przez doradców tej firmy. Dzięki temu powstało zestawienie ukazujące średnie ceny mieszkań w poszczególnych dzielnicach Warszawy. W zestawieniu zostały uwzględnione tylko ceny transakcyjne, a nie ceny z portali, które często odbiegają znacząco od kwot uzyskiwanych w rzeczywiście zawieranych transakcjach.

**Śródmieście najdroższe. Najtaniej w Rembertowie.**

Najdrożej płacimy za mieszkania w ścisłym centrum miasta. W Śródmieściu tegoroczne transakcje sprzedaży lokali przeprowadzane są średnio po 11330 zł za m kw. Wysokie, nawet jak na Warszawę, ceny mieszkań to „zasługa” dużej podaży mieszkań o podwyższonym standardzie i apartamentowców, które coraz częściej stają się przedmiotem transakcji. Jednak, odmiennie niż w innych stolicach europejskich, mieszkańcy Warszawy nadal chcą mieszkać w centrum. Drugie miejsce w zestawieniu zajmuje Wola, gdzie średnie ceny zbliżają się do pułapu 9500 zł za m kw. W opinii Metrohouse, tym przypadku tak wysokich cen należy upatrywać w intensywnym rozwoju dzielnicy, który sprawił, że dotychczas dość stara substancja mieszkaniowa zostaje zasilana coraz to nowymi inwestycjami doskonale skomunikowanymi z centrum miasta. Wola zmienia swój wizerunek i jest obecnie jedną z najbardziej pożądanych dzielnic do mieszkania. Powyżej 9000 zł za m kw. kupujemy mieszkania jeszcze w trzech dzielnicach – w Wilanowie (9178), na Mokotowie (9081 zł) i na Ochocie (9021). Tak wysokie ceny nie są zaskoczeniem – dzielnice te zwykle znajdują się w czołówce wybieranych rejonów do życia. Wszystkie są utożsamiane z prestiżem i wysokim standardem mieszkań, choć w rzeczywistości rozpiętość cenowa i standard mieszkań wystawionych do sprzedaży bywa bardzo różny. Oprócz nowego budownictwa spotkamy tu także blokowiska.

Po drugiej stronie zestawienia widnieją dzielnice z prawobrzeżnej Warszawy. Najniższe ceny m kw. pojawiają się w Rembertowie (6460 zł), na Białołęce (6566 zł), w Wesołej (6709 zł) i w Wawrze (6979 zł). Nieco drożej jest w Ursusie (7067 zł) oraz na Targówku (7221 zł) i we Włochach (7396 zł). Jeśli chcemy kupić mieszkanie i nie zrujnować budżetu, doradcy Metrohouse polecają Bemowo, Bielany, czy Pragę Południe, gdzie średnia cena m kw. nie przekracza w tegorocznych transakcjach 8000 zł.

Ciekawostką zestawienia jest pozycja Pragi Północ, gdzie uzyskiwana w transakcjach cena za m kw. (8410 zł) jest tylko nieznacznie niższa od sprzedaży zawieranych na Ursynowie (8649 zł). Stawkę uzupełnia Żoliborz, gdzie kupujemy mieszkania w średniej cenie 8826 zł.

**Wtórny czy pierwotny?**

Doradcy Metrohouse zwracają uwagę na dość istotne różnice w średnich cenach pomiędzy segmentem mieszkań nowych i używanych. Aż w czterech dzielnicach ceny nowych mieszkań są wyższe od tych z rynku wtórnego o ponad 1000 zł. Rekordzistą jest Praga Północ, gdzie średnie ceny w inwestycjach deweloperskich wynoszą 9999 zł, czyli o 1589 zł więcej niż w transakcjach na rynku wtórnym. Inwestycje z rynku pierwotnego są też znacznie droższe w przypadku takich dzielnic jak Żoliborz (o 1489 zł), Mokotów (o 1143 zł), czy Wola (o 1029 zł). Jednak znajdziemy też odwrotne przypadki. Na przykład w Wilanowie nabywane mieszkania z rynku wtórnego są droższe od propozycji deweloperów o 1044 zł. W pozostałych dzielnicach różnice cenowe nie przekraczają z reguły 500 zł. Statystycznie mieszkania z rynku pierwotnego są jednak droższe od swoich odpowiedników z rynku wtórnego. Tak jest w 11-stu dzielnicach.