

Szukasz mieszkania? Jako SINGIEL masz gorzej!



Single poszukujący mieszkania do zakupu nie mają łatwego życia. W przypadku zamiaru kupna kawalerki w większości miast muszą być przygotowani na wyższą cenę metra kwadratowego. Pośrednicy Mikulski Nieruchomości radzą: Zakochaj się i kup lepiej dwa pokoje!

Na wtórnym rynku mieszkaniowym obowiązuje niezmienna zasada. Im mniejsze mieszkania, cena metra kwadratowego ulega wzrostowi. Choć nawet w stolicy można znaleźć oferty mieszkań w cenie 150 tys. zł to niejednokrotnie cena m kw. oscyluje w granicach 10 tys. zł za m kw. Dobra lokalizacja takich mieszkań powoduje, że nie brakuje chętnych do zakupu.

- Oczywiście podstawowym atutem najmniejszych mieszkań jest ich cena całkowita. Takie oferty są poszukiwane przez osoby, które posiadają pewne zasoby gotówki i chcą kupić mieszkanie bez wsparcia kredytem. Muszą pogodzić się jednak z faktem, że zwykle jednostkowa cena m kw. takiego mieszkania będzie wyższa niż w przypadku większych mieszkań w podobnej lokalizacji.

Wyższa cena m kw. wynika po części z dużego zainteresowania najmniejszymi mieszkaniem, także w zakresie inwestowania w nieruchomości. W nowszym budownictwie wyższa cena za m kw. kawalerki jest pochodną faktu, że przy najmniejszych metrażach zwiększa się faktyczny udział w powierzchni najbardziej kosztownych w wykonaniu pomieszczeń takich jak kuchnia czy łazienka, co ma bezpośrednie przełożenie w końcowej cenie takiego lokalu nabywanego od dewelopera.

Prawie we wszystkich największych miastach bardziej opłacalny jest zakup mieszkań dwupokojowych. Klienci nabywający takie mieszkania płacą taniej od 5 do 13 proc. za m kw. niż w przypadku zakupu kawalerki. Największa różnica w cenie mieszkań jedno i dwupokojowych ma miejsce we Wrocławiu. W 2012 r. średnia cena m kw. sprzedawanych tam mieszkań jednopokojowych była o 13 proc. (850 zł) wyższa niż w przypadku lokali dwupokojowych. Różnice dochodzące do prawie 10 proc. mają miejsce w Poznaniu i Warszawie. Najmniejsze różnice są w Gdańsku i Gdyni. 1 m kw. kawalerki jest droższy odpowiednio o 6,5 i 6,3 proc. za m kw. W Krakowie różnice są mniejsze i wynoszą 5,1 proc. (319 zł).

Jedynym miastem, gdzie nie ma potwierdzenia zasady droższego m kw. w kawalerkach jest Łódź. W tym mieście



m kw. lokali dwupokojowych jest o 98 zł droższy niż w przypadku kawalerek.

Miasto	Cena m kw. w zł (1 pokój)	Cena m kw. w zł (2 pokoje)	Różnica w cenie m kw. w zł	Różnica w cenie m kw. w proc.
Wrocław	6396	5546	850	13,30%
Poznań	5666	5119	547	9,70%
Warszawa	7955	7190	765	9,60%
Gdańsk	5561	5202	359	6,50%
Gdynia	5405	5065	340	6,30%
Kraków	6290	5971	319	5,10%
Łódź	3468	3566	-98	-2,80%

Średnie ceny na podstawie transakcji zawartych na pośrednictwem Metrohouse & Partnerzy S.A. w 2012 r.

Klienci dokonujący transakcji na rynku wtórnym zdecydowanie bardziej preferują mieszkania dwupokojowe. W 2012 r. dwupokojowe mieszkania występowały w 46 proc. transakcji podczas gdy kawalerki tylko w 16 proc.



+48 530 855 003

www.mikulski-nieruchomosci.pl

