

Wyszukiwarka Morizon.pl sprawdziła różnice cen nieruchomości w dwóch, odwiecznie ze sobą konkurujących miastach – Warszawie i Krakowie. Okazało się, że ceny mieszkań, biur, gruntów i domów w stolicy są średnio o 33 proc. wyższe niż w grodzie Kraka. Co to oznacza? W przypadku wynajmu przez rok 50 metrowego mieszkania w Warszawie zapłacimy ponad 8 tys. złotych więcej niż w Krakowie.

Serwis Morizon.pl, nowoczesna wyszukiwarka nieruchomości, sprawdził opłacalność inwestycji w dwóch największych polskich miastach. W tym celu przeanalizowane zostały średnie ceny metra kwadratowego gruntu, lokalu użytkowego, mieszkania oraz domu na sprzedaż i wynajem w Warszawie i Krakowie. W zestawieniu tym, dużo korzystniej wypadł Kraków, który jest o 33 proc. tańszy na metrze kwadratowym. Warto się przyjrzeć bliżej związanym z tym konsekwencjami.

Przed wszystkim należy zauważyć, że powierzchnie, zarówno wynajmowane jak i kupowane, w Warszawie są średnio o 5 proc. mniejsze. Ma to związek z ceną transakcyjną – w stolicy jest ona o 43 proc. wyższa w przypadku sprzedaży i o 38 proc. gdy interesuje nas wynajem. Największe różnice widać przy cenie transakcyjnej sprzedaży gruntu oraz czynszu za nieruchomości komercyjne. W przypadku ziemi w Warszawie płacimy o 109 proc. więcej, natomiast gdy wynajmujemy nieruchomość o 90 proc.

Miasto**Transakcja****Nieruchomość****Średnia cena****Średnia powierzchnia****Średnia cena za m****Kraków****Sprzedaż**[Dom](#)

1 889 274

330,17

5 744,87

[Mieszkanie](#)

491 867

61,89

7 860,85

[Lokal użytkowy](#)

1 873 352

346,76

7 545,69

[Grunt](#)

1 782 443

4 452,48

674,85

Wynajem

[Dom](#)

10 402

360,68

32,13

[Mieszkanie](#)

2 114

62,30

35,11

[Lokal użytkowy](#)

12 563

259,72

57,62

[Grunt](#)

9 036

6 186,22

2,63

Warszawa

Sprzedaż

[Dom](#)

1 965 425

287,47

7 113,09

[Mieszkanie](#)

620 920

64,64

9 384,73

Lokal użytkowy

2 514 142

339,24

10 086,12

Grunt

3 726 021

4 009,29

1 241,78

Wynajem

Dom

9 695

295,30

33,75

Mieszkanie

3 506

71,58

48,74

Lokal użytkowy

23 781

329,66

77,11

Grunt

9 453

3 757,03

3,25

Tabela 1. Rynek nieruchomości Kraków/ Warszawa. Źródło: Morizon.pl

SPRZEDAŻ

Gdy porównamy średnią cenę za m2 nieruchomości komercyjnej w Warszawie jest ona o 34 proc. wyższa niż w Krakowie. Za m2 lokalu, który w stolicy kosztuje ponad 10 086,12 PLN, w grodzie Kraka zapłacilibyśmy 7 545,69 PLN.

W przypadku mieszkania i domu, w Warszawie zapłacimy odpowiednio o 20 i 24 proc. więcej niż w Krakowie. Gdy zestawimy koszty będą one się kształtować w następujący sposób – m2 mieszkania w Warszawie to 9 384,73 PLN w Krakowie 7 860,85 PLN, a m2 domu to adekwatnie 7 113,09 PLN i 5 744,87 PLN.

Natomiast, gdy porównujemy ceny gruntu, to w stolicy są one o 84 proc. wyższe. Oznacza to, że średnio za m2 działki w Warszawie zapłacimy 1 241,77 PLN, a w Krakowie 674,85 PLN.

WYNAJEM

Nieco inaczej kształtują się koszty wynajmu. Zbliżone są różnice związane z wynajmem mieszkań i nieruchomości komercyjnych. Ceny warszawskie są w pierwszym przypadku są wyższe o 39 proc., a w drugim o 34 proc. w stosunku do cen krakowskich. Oznacza to, że za m2 mieszkania w stolicy zapłacimy 48,74 PLN, a w Krakowie 35,11 PLN. Natomiast w przypadku wynajmu lokalu zapłacimy odpowiednio 77,11 PLN i 57,62 PLN.

Mniejsze różnice cenowe są w przypadku wynajmu domów i dzierżawy gruntów. Średni czynsz za m2 domu w Warszawie jest o 5 proc. wyższy i wynosi on 33,75 PLN za m2, gdy w Krakowie jest to 32,13 PLN.

Natomiast w przypadku dzierżawy gruntów stolica jest droższa o 24 proc. Zatem za m2 w

Krakowie zapłacimy 2,63 PLN, a w Warszawie odpowiednio 3,25 PLN.

PODSUMOWANIE

Jak przekłada się różnica procentowa na kwoty w złotych? Jeśli wynajmujemy 50 metrowe mieszkanie przez rok kwota jaką przepłacimy decydując się na Warszawę wyniesie 8 178 PLN. W przypadku nieruchomości komercyjnej będzie to 11 694 PLN. Na kupnie lokalu mieszkalnego o powierzchni 70 m w Krakowie zarobimy jednorazowo 106 671 PLN. W przypadku domu o powierzchni 150 m będzie to aż 205 233 PLN. Analizując te kwoty, warto się zastanowić czy fakt, że dana nieruchomość zlokalizowana jest w stolicy, jest wystarczającym usprawiedliwieniem dla jej wysokiej ceny.

Morizon.pl