

Mieszkanie o powierzchni nie większej niż 20 m² zlokalizowane w Krakowie można kupić za kwotę nie przekraczającą 130 000 zł. Niska cena stanowi dla wielu potencjalnych nabywców podstawowe kryterium zakupu mieszkania. Bardziej niż lokalizacja, standard i wyposażenie liczy się całkowita kwota jaką trzeba wydać na zakup lokalu mieszkalnego.

Musi być po prostu tanio. Jak wygląda sytuacja na rynku nieruchomości w segmencie najmniejszych mieszkań, czy zakup małego mieszkania rzeczywiście się opłaca? Odpowiedzi nie są jednoznaczne dlatego warto przyjrzeć się bliżej tej części rynku.

Kto kupuje, kto sprzedaje.

Osoby poszukujące najtańszych mieszkań to zazwyczaj ludzie samotni, dysponujący ograniczonymi środkami finansowymi. Często są to osoby młode rozpoczynające dorosłe życie, czasem prywatni inwestorzy kupujący nieruchomości w celu ich dalszej sprzedaży lub wynajęcia. Od wielu lat wśród nabywców małych mieszkań spotkać można rodziców kupujących mieszkania swoim pociechom na czas ich studiów. Zazwyczaj po zakończeniu studiów młodzi ludzie pozostają w tych mieszkaniach rozpoczynając życie na własny rachunek.

Obok wspomnianych wyżej przyczyn finansowych, zdarza się, że nabywcy małych mieszkań kierują się dość zaskakującymi powodami decydując się na zakup mieszkania w tym segmencie rynku nieruchomości. Bywa, że to bliskość rodziny, którą trzeba się opiekować decyduje o wyborze konkretnego mieszkania, innym razem to sentyment do określonej lokalizacji.

Co ciekawe nawet bardzo tanie mieszkania nie zawsze znajdują szybko nabywców. Wiele samotnych osób obawia się bowiem kupować nieruchomości wymagających nawet niewielkich remontów. Brak rozeznania w kosztach remontowych czy obawa przed ryzykiem związanym z zatrudnieniem nieuczciwych wykonawców sprawia, że najchętniej kupowane są mieszkania nadające się do natychmiastowego zamieszkania. Oczywiście pod warunkiem zachowania atrakcyjnej ceny zakupu.

Oferta rynkowa mieszkań o powierzchni do 20 m² jest nieporównywalnie mniejsza niż ma to miejsce w innych segmentach rynku. Przeważają mieszkania z rynku wtórnego. W ofercie deweloperów bardzo rzadko znajdziemy obecnie mieszkania jednopokojowe lub garsoniery. Szkoda, bo popyt na małe mieszkania przekracza podaż a biorąc pod uwagę rosnącą liczbę jednoosobowych gospodarstw domowych można spodziewać się wzrostu popularności małych mieszkań.

Na rynku wtórnym przeważają mieszkania minimum dwudziestoletnie, pamiętające czasy poprzedniego systemu. Te mieszkania zlokalizowane są najczęściej w dużych osiedlach mieszkaniowych, rzadziej w przedwojennych kamienicach położonych w centrum miasta. Mieszkania sprzedawane na rynku wtórnym to najczęściej spadek, którego spadkobiercy chcą się jak najprędzej pozbyć. Ich niski standard oznacza konieczność przeprowadzenia remontu. W mieszkaniach zlokalizowanych w blokach musimy przygotować się na wymianę instalacji, okien, podłogi nie wspominając o malowaniu i innych pracach wykończeniowych. W kamienicach zdarza się, że konieczne są bardziej gruntowne prace z przebudową wnętrza mieszkania włącznie.

Sytuacja na rynku małych mieszkań.

Według pośredników Biura Nieruchomości w Krakowie sytuacja w segmencie małych mieszkań nie uległa zasadniczej zmianie w okresie ostatniego roku. W przypadku niektórych ofert ceny uległy kilkuprocentowej obniżce.

Jednak jak mówi Andrzej Zajski, pośrednik w Biurze Nieruchomości PÓŁNOC w Krakowie:

„W perspektywie najbliższych lat ceny małych mieszkań będą raczej szły w górę. Ze względu na niewielką podaż można spodziewać się szybszego wzrostu poziomu cen tych mieszkań niż innych nieruchomości.”

Przykładowe ceny mieszkań o powierzchni do 20m² w wybranych miastach wojewódzkich.

Miasto

Powierzchnia w m²

Cena za 1m²

w PLN

Cena całkowita w PLN

Kraków

20

6 500

130 000

Poznań

19

6 300

120 000

Wrocław

23

5 200

120 000

Katowice

20

4 800

96 000

Koszalin

19

4 350

83 000

Częstochowa

19

4 100

78 000

Łódź

19

4 000

76 000

*Opracowanie własne. Dział Analiz Biura
Nieruchomości PÓŁNOC.*

Ceny metra kwadratowego najmniejszych mieszkań w porównaniu z cenami metra kwadratowego kilkupokojowych lokali mieszkalnych są wyższe nawet o kilkaset złotych. Przykładowo w Krakowie mieszkania do remontu można kupić poniżej 5000 zł/m². Z kolei w Łodzi dwupokojowe mieszkanie na obrzeżach miasta kupimy poniżej 4000 zł/m². Skąd te różnice? Obowiązująca cena rynkowa jednego metra kwadratowego mieszkania dotyczy lokali o powierzchni od 30 do 60 m². W przypadku

mieszkań mniejszych cena 1m² jest wyższa od średniej ceny dla danej lokalizacji od kilku do kilkunastu procent. Natomiast metr kwadratowy mieszkań większych, na przykład stumetrowych ma niższą cenę niż ma to miejsce w mieszkaniach o mniejszej powierzchni.

Niska podaż małych mieszkań to niewątpliwie główna przyczyna spodziewanych zmian w poziomie cen. Biorąc pod uwagę, że już dziś cena za 1 m² mieszkania o powierzchni nie przekraczającej 20 m² jest wyższa niż cena 1 m² większych mieszkań, dalszy wzrost cen teoretycznie może zmniejszyć zainteresowanie klientów małymi mieszkaniem. Jednak biorąc pod uwagę wolny wzrost zamożności naszego społeczeństwa, rosnące koszty utrzymania mieszkań oraz ograniczoną podaż, niewielkie mieszkania pozostaną w sferze zainteresowań kupujących.

Jarosław Mydlarczyk

Dział Analiz Rynku Nieruchomości – Sieć Biur
Nieruchomości PÓŁNOC