

Zakup mieszkania zarówno z rynku wtórnego, jak i wprost od dewelopera to decyzja, której skutki będziemy odczuwać przez kilkanaście, a w wielu wypadkach nawet kilkadziesiąt lat. W związku z tym przed podjęciem takiej decyzji należy dokładnie rozpatrzyć wszystkie za i przeciw. Czynniki, na które powinno się zwrócić szczególną uwagę to standard budynku, wykończenie samego lokalu, lokalizacja, otoczenie itp.

Z drugiej jednak strony to nadal cena pozostaje głównym wyznacznikiem decydującym o rezygnacji, bądź o kupnie danego mieszkania.

Poniżej przedstawiono zestawienie dzielnic w trzech największych rynkach mieszkaniowych (Warszawa, Kraków, Wrocław), gdzie średnie ceny mieszkań z rynku pierwotnego były najniższe w IV kw. 2010 r.

Porównanie rynków pierwotnych najtańszych dzielnic Warszawy, Krakowa i Wrocławia, IV kwartał 2010 r.

Dzielnica

Średnia

Relacja ceny w

Udział mieszkań w d

Białołęka (Warszawa)

6,3 tys.

72%

11%

Wzgórze Krzesławickie (Kraków)

5,0 tys.

68%

2%

Psie Pole (Wrocław)

5,3 tys.

76%

6%

Źródło: Raporty „Pierwotny rynek mieszkaniowy Warszawy, Krakowa i Wrocławia – IV kw. 2010 r.”, Dział Badań i Analiz Emmerson S.A.

W porównaniu do wcześniejszego kwartału zmianie uległa jedynie sytuacja w Warszawie. W III kwartale w stolicy najtaniej było w Wesołej, natomiast w ostatnich trzech miesiącach ubiegłego roku jej miejsce zajęła Białołęka. Jak widać z powyższej tabeli w wymienionych rejonach średnie stawki stanowią około trzy czwarte przeciętnych cen obliczanych dla całego miasta. Warto również zwrócić uwagę na wielkość oferty na opisywanych obszarach w relacji do podaży w całym mieście. W Krakowie jest ona właściwie śladowa, natomiast w stolicy jest dość pokaźnych rozmiarów. W tym miejscu należy zaznaczyć, że Białołęka w ostatnim kwartale minionego roku była drugą stołeczną dzielnicą po Woli, a przed trzecim Wilanowem pod względem liczby dostępnych mieszkań deweloperskich.

Niskie poziomy cen w wymienionych dzielnicach mogą przyciągać osoby szukające nowego lokum, należy się jednak zastanowić z czego mogą one wynikać? Po pierwsze, niewygórowany poziom cen za mkw. powierzchni jest przede wszystkim rezultatem lokalizacji. Umiejscowienie inwestycji z dala od centrum pozwala deweloperom zaoszczędzić na kosztach zakupu gruntu. Jak wiadomo każdy kij ma dwa końce, dlatego trzeba pamiętać, że niska cena

gruntu jest zazwyczaj wypadkową nieatrakcyjnego otoczenia oraz problemów z komunikacją. Dostępność komunikacji publicznej w odległych rejonach miasta jest często ograniczona, a jazda samochodem wiąże się ze stratą czasu w korkach. Co więcej podobna kwestia może dotyczyć zaplecza społeczno-socjalnego. Nierzadko zdarza się, że w okolicy budynku, w którym zamieszkali już nowi lokatorzy nie ma jeszcze wystarczającej liczby sklepów, szkół, terenów rekreacyjnych itp.

Istotną część kosztów firm deweloperskich stanowią również materiały budowlane oraz robocizna. Niższa cena może oznaczać, że do budowy nie zostały wykorzystane surowce z najwyższej półki. W Polsce inaczej niż w Stanach Zjednoczonych, czy też na zachodzie Europy, mieszkanie zazwyczaj kupuje się na długie lata. Wykorzystanie materiałów drugiej kategorii może w przyszłości przekładać się na zwiększenie kosztów remontów i napraw. Warto zwrócić uwagę, że w chwili obecnej większość mieszkań sprzedawana jest w tzw. stanie deweloperskim, którego definicja może jednak różnić się w zależności od firmy. Przed złożeniem podpisu na umowie kupna mieszkania umiejscowionego w taniej inwestycji, warto więc sprawdzić, co dokładnie deweloper ma na myśli używając tego terminu.

Za mieszkaniami w tanich projektach przemawia bez wątpienia czynnik finansowy oraz dodatkowo możliwość skorzystania z rządowych dopłat do kredytu hipotecznego w ramach programu Rodzina na swoim. Kierując się oszczędnością warto jednak przemyśleć dobrze decyzję kupna lokalu mieszkalnego i sprawdzić, czy nie lepiej trochę dopłacić, a za to uniknąć problemów i dodatkowych nakładów finansowych w przyszłości.

Szymon Jungiewicz, Dział Badań i Analiz **Emmerson S.A.**