

Ograniczenia w finansowaniu powodują, że kupujemy coraz mniejsze mieszkania i takie właśnie wprowadzają na rynek deweloperzy

Ostrożne podchodzenie banków do udzielania kredytów hipotecznych, a poszukujących mieszkań do ich zakupu spowodowało, że największym wzięciem cieszą się najmniejsze mieszkania. Do tego trendu rynkowego szybko dostosowali się deweloperzy i dlatego z miesiąca na miesiąc maleje powierzchnia oddawanych do użytkowania lokali mieszkalnych. Z danych GUS wynika, że przeciętne nowe mieszkanie ukończone w kwietniu tego roku miało 58,7 mkw. To rekordowo mała powierzchnia od października 2005 roku. Od początku bieżącego roku średni metraż oddawanych mieszkań skurczył się prawie o 14 metrów.

Dwójka na 30 metrach

Lokale deweloperskie są wciąż nieco za duże, bo kupujący szukają coraz tańszych nieruchomości. Przeciętny nabywca zainteresowany jest powierzchnią ok. 50 mkw. Przy obecnej obniżonej zdolności kredytowej niemal każdy metr kwadratowy robi kupującym różnicę. Dlatego w inwestycjach w standardzie podstawowym w tym metrażu znajdziemy dziś najczęściej trzy a nie dwa pokoje. Na rynku deweloperskim można już nawet spotkać dwupokojowe mieszkania o powierzchni ok. 30 mkw. i trzypokojowe poniżej 50 mkw. Podobnie dzieje się w budownictwie indywidualnym. Od ponad roku maleje powierzchnia domów budowanych przez prywatnych inwestorów, które mają teraz średnio 141 mkw.

W największych miastach Polski wśród oferowanych nowych mieszkań prym wiodą lokale dwu i trzypokojowe, które stanowią zdecydowanie największą część dostępnej oferty. W niektórych aglomeracjach dwójki to połowa mieszkań w ofercie deweloperów, w Warszawie stanowią 40 proc. Mieszkania jednopokojowe obejmują zwykle kilkanaście procent oferty rynku pierwotnego, ale i tu stolica stanowi wyjątek, bo w całej puli sprzedażowej deweloperzy mają w Warszawie tylko kilka procent kawalerek (6 proc.).

W stołecznym Śródmieściu kawalerki po 440 tys. zł

Teoretycznie kawalerki są najtańszymi mieszkaniami, ale nie wszędzie. Nie w warszawskim Śródmieściu. Takie mieszkania w inwestycjach realizowanych w tej dzielnicy liczą średnio 31 mkw., a najmniejsze ok. 28 mkw., ale ich cena powoduje, że nie należą do tanich.

W centrum Warszawy ceny nowych mieszkań jednopokojowych wynoszą od 9 do 11,3 tys. zł/mkw. (średnio ok. 10,5 tys./mkw.), wyliczają analitycy serwisu RynekPierwotny.com. To znacznie wyższa stawka niż średnia cena za metr dla całego miasta (8,3 tys. zł/mkw. – z danych Emmerson). Kawalerka w stanie deweloperskim w sercu stolicy kosztuje przeciętnie 440 tys. zł, wynika z zestawień serwisu RynekPierwotny.com.

Warszawskie jedynki poniżej 200 tys. zł

Po drugiej stronie Wisły, w bliskiej odległości od centrum jest ponad dwa razy taniej. Na Pradze Północ znajdziemy najmniejsze w Warszawie mieszkania jednopokojowe. Najatrakcyjniejsze propozycje czekają na klientów w inwestycjach w trakcie realizacji. – W Nowej Wileńskiej mamy w sprzedaży lokale jednopokojowe o metrażu od 25 mkw. Takie mieszkanie można kupić już za 198 tys. zł. Położenie projektu przy nowej linii metra i jednym z głównych węzłów komunikacyjnych przy Dworcu Warszawa Wileńska sprawia, że chętnych nie brakuje. Lokale jednopokojowe kupowane są przez młodych ludzi jako pierwsze mieszkanie i przez inwestorów na wynajem – tłumaczy Michał Wilczewski z Budrem.

W najtańszych dzielnicach Warszawy, takich jak Białołęka, Wawer, Włochy, Wesoła, Rembertów, Ursus kawalerki z pierwszej ręki kosztują od 5,3 tys. za mkw., podaje redNet Property Group.

Tymczasem wysokie ceny nowych kawalerek w centrum Warszawy zdecydowanie zniechęcają do transakcji. Sami deweloperzy, ze względu na brak popytu decydują się na niewielką liczbę takich mieszkań w swoich śródmiejskich projektach. Zdają sobie sprawę, że dla nabywców lepszym rozwiązaniem jest zakup możliwie najmniejszego mieszkania dwupokojowego nieco dalej do ścisłego centrum miasta.

Wygórowane ceny mieszkań w Śródmieściu podyktowane są wyższym standardem budowanych tam inwestycji. Średnia stawka w tej dzielnicy wynosi 18,0 tys. zł/ mkw. To ponad dwa razy więcej od przeciętnej ceny dla całego miasta (8,3 tys. zł/mkw.).

Autor: **Budrem**

Więcej informacji na: www.nowawilenska.pl