**Zakup kawalerki nie zawsze jest opłacalny**

**Zwykle kupując swoje pierwsze mieszkanie skupiamy się na jak najniższej cenie za całość lokalu.**

Zwykle kupując swoje pierwsze mieszkanie skupiamy się na jak najniższej cenie za całość lokalu. Takie podejście do transakcji sprawia, że przedmiotem zakupu może być kawalerka, której cena za m kw. przyprawia czasem o zawrót głowy.

Eksperci portalu RynekPierwotny.pl podczas analizowania sytuacji na największych rynkach deweloperskich sprawdzili między innymi średnie ofertowe ceny 1 mkw. nowych mieszkań w zależności od liczby pokoi. Na rynku pierwotnym zwykle można zauważyć zależność, zgodnie z którą najmniejsze mieszkania cechują się wyższą ceną 1 mkw. niż większe lokale o podobnym standardzie. – Wynika to z faktu, że w przypadku takich niewielkich lokali, koszty stałe ponoszone przez dewelopera rozkładają się na mniejszą liczbę metrów kwadratowych, mówi Andrzej Prajsnar, ekspert portalu RynekPierwotny.pl.

Mieszkania jednopokojowe najdroższe

Dane RynekPierwotny.pl z I kw. 2019 r. wskazują, że na największych rynkach deweloperskich rzeczywiście była widoczna wspomniana zależność między wielkością mieszkania oraz ceną 1 mkw. Na terenie wszystkich sześciu metropolii, mieszkania jednopokojowe cechowały się najwyższą średnią ceną 1 mkw. W zależności od lokalizacji, średnia ofertowa cena 1 mkw. nowej kawalerki następująco różniła się od średniej stawki dla całego rynku deweloperskiego:

- Warszawa - +34%/(średnia ofertowa cena M1: 12 273 zł/mkw., średnia ofertowa cena na całym rynku: 9142 zł/mkw.)

- Kraków - +30%/(10 507 zł/mkw., 8 083 zł/mkw.)

- Łódź - +11%/(6 454 zł/mkw., 5 817 zł/mkw.)

- Wrocław - +18%/(8 802 zł/mkw., 7 465 zł/mkw.)

- Poznań - +8%/(7 643 zł/mkw., 7 088 zł/mkw.)

- Gdańsk - +28%/(9 526 zł/mkw., 7 466 zł/mkw.)

Fakt, że największe różnice odnotowano dla Warszawy, Krakowa i Gdańska z całą pewnością nie jest przypadkowy. – Wspomniane miasta cechują się bowiem najbardziej rozbudowanym rynkiem drogich lokali deweloperskich (w tym również jednopokojowych). Co więcej, od pewnego czasu można zauważyć rozbudowę oferty kosztownych kawalerek we wszystkich wymienionych metropoliach. Takie ekskluzywne mieszkania (nierzadko usytuowane w historycznym centrum miasta), skutecznie zawyżają średnie ceny ofertowe nowych M1, komentuje Andrzej Prajsnar z portalu RynekPierwotny.pl

Jeżeli chodzi o nowe mieszkania dwupokojowe, to eksperci RynekPierwotny.pl w metropoliach zauważyli o wiele mniejsze odchylenia średniej ceny takich „M” od przeciętnej stawki obliczonej dla całego rynku deweloperskiego.

W zależności od miasta, wspomniane odchylenie ceny 1 mkw. wynosiło:

- Warszawa - (-1%)/(średnia ofertowa cena M2: 9092 zł/mkw., średnia ofertowa cena na całym rynku: 9142 zł/mkw.)

- Kraków - 1%/(8 152 zł/mkw., 8 083 zł/mkw.)

- Łódź - 0%/(5 798 zł/mkw., 5 817 zł/mkw.)

- Wrocław - 3%/(7 680 zł/mkw., 7 465 zł/mkw.)

- Poznań - 0%/(7 110 zł/mkw., 7 088 zł/mkw.)

- Gdańsk - (-3%)/(7 241 zł/mkw., 7 466 zł/mkw.)

Jak nietrudno zauważyć, nowe mieszkania dwupokojowe pod względem cenowym są znacznie bardziej zbliżone do rynkowej średniej niż kawalerki. Wynika to z faktu, że wśród M2 znajdziemy bardzo wiele lokali należących do segmentu popularnego i budowanych dla typowego klienta szukającego niedrogiego lokum o powierzchni 40 mkw. - 50 mkw.

**Zakup kawalerki? Przemyśl dokładnie decyzję**

Na rynku wtórnym różnice w cenie między średnią ceną mkw. mieszkań jednopokojowych a średnią dla całego miasta nie są tak duże jak na rynku pierwotnym. Jak zauważają eksperci sieciowej agencji nieruchomości Metrohouse, największe różnice mają miejsce w Krakowie i wynoszą 17%, w Gdańsku jest to 12%. Dla porównania w Warszawie jest to „zaledwie” 6 proc., a w Łodzi 9 proc. W tych przypadkach mowa jest o cenach transakcyjnych. Jak twierdzą specjaliści za każdym razem należy skrupulatnie wyliczyć opłacalność zakupu kawalerki. – *Cena mkw. jest w dużym stopniu zależna od metrażu nabywanego mieszkania. Na rynku wtórnym 1 mkw. kawalerki jest i był zawsze najwyższy. Jeżeli kupując mieszkanie zwracamy uwagę tylko i wyłącznie na cenę za całość, możemy przeoczyć, że zakup takiego mieszkania jest zwyczajnie zupełnie nieopłacalny, ponieważ za niewiele większą kwotę możemy stać się właścicielami dwupokojowego lokalu, który umożliwi nam znacznie lepszy komfort zamieszkiwania, mówi Marcin Jańczuk*, ekspert Metrohouse.

Aby lepiej zobrazować sytuację wystarczy przeanalizować dowolny przykład. W Gdańsku kupując kawalerkę na rynku wtórnym, klienci płacili w ostatnim czasie średnio 7744 zł za mkw. podczas, gdy cena mkw. mieszkań dwupokojowych była niemal o tysiąc złoty niższa (6781 zł). Standardowa kawalerka ma średnio 28 mkw., a nabywca płaci za nią 217 tys. zł., natomiast za standardowe niewielkie mieszkanie dwupokojowe o metrażu 36 mkw. – 244 tys. zł. – *Oczywiście wyliczenia nie biorą pod uwagę lokalizacji i innych czynników, ale poglądowo pokazują, że zakup większego mieszkania może wiązać się z potrzebą dość nieznacznego zwiększenia budżetu – w tym przypadku o 27 tys. zł. Jak wyliczają eksperci Gold Finance różnica w wysokości miesięcznej raty pomiędzy zakupem ww. kawalerki a zakupem mieszkania dwupokojowego to zaledwie ok. 150 zł. Warto zatem zastanowić się, czy nie wybrać mieszkania, którego zakup będzie po prostu bardziej uzasadniony ekonomicznie, oczywiście w tych lokalizacjach gdzie różnice w cenie m kw. są najbardziej znaczące*, mówi Marcin Jańczuk z Metrohouse.