

Obalania rynkowych mitów ciąg dalszy

● Parterowe mieszkania kilka lat temu kupowane były przez tych, którzy szukali okazji, dzisiaj to hit cenowy

● Duże lokale w większości inwestycji sprzedawane są w pierwszej kolejności, chociaż to małe są na topie

Zmieniają się preferencje

Alicja Charzyńska
redakcja@prasa.gda.pl

W ostatnich miesiącach zdezaktualizowało się wiele mitów, na których opierały się również kalkulacje i analizy deweloperów oraz firm monitorujących rynek nieruchomości. Dotyczy to między innymi przekonania, że duże mieszkania oraz lokale zlokalizowane na parterach budynków można kupić taniej, co świadczyłoby o tym, że to towar gorszej jakości.

W przypadku dużych lokali wytłumaczeniem był bardziej korzystny stosunek kosztów technicznych (czyli doprowadzenia wszelkich instalacji) do powierzchni, niewiele większy niż w małej kawalerce. W przełożeniu na metry kwadratowe dawało to uzasadnienie różnicy cenowej. Jednak cena mieszkania i tak onieśmielała. Dlatego procent udziału dużych lokali w projektach deweloperskich był niewielki. Tymczasem ostatnio to właśnie one sprzedają się w pierwszej kolejności.

Mit pierwszy: duże

W Polsce pokutuje stwierdzenie, że na duże mieszkania stać tylko najbogatszych. Z powodu ograniczonych możliwości finansowych lub z przyzwyczajenia Polacy celują przede wszystkim w mieszkania do 50-60 mkw. Transakcji dotyczących takich mieszkań jest w Polsce aż 50 proc., w porównaniu do 20 proc. dotyczących dużych mieszkań powyżej 70 m kw. Tymczasem specjaliści przekonują, że lepiej inwestować w większy metraż.

Dla wielu Polaków małe mieszkanie to jednak po prostu jedyna możliwość zapewnienia sobie własnego dachu nad głową. Niskie zarobki i surowe zasady przyznawania kredytów, różne sposoby wyliczania zdolności kredytowej - często utrudniają zakup większego „M”. Coraz więcej osób decyduje się jednak wstrzymać z decyzją o zakupie do momentu, kiedy będą mogli pozwolić sobie na większy metraż. Prócz aspektów czysto praktycznych, czyli niewielkiej powierzchni

do życia, małe mieszkanie może okazać się kłopotem po upływie 15-20 lat, czego już doświadczają te osoby, które kupiły lokale pod koniec miniego wieku i na początku obecnego. Zwłaszcza gdy zlokalizowane są one w blokowiskach, które składają się w większości z mieszkań o małym metrażu.

Właściciele małych mieszkań często zresztą z założenia traktują je jako przejściowe i kupują z zamiarem zamiany na większe po pewnym czasie, jednak z powodu zastojów na rynku wtórnym i ogromnej podaży - mogą mieć z tym trudności. Takie mieszkania często trafiają pod najem. Stan techniczny tych obiektów ulega znacznemu pogorszeniu, a często zmieniające się sąsiedztwo to też nic dobrego.

W ostatnich latach bardzo popularne stały się niewielkie, 2-pokojowe mieszkania o powierzchni 30-40 mkw., a także małe, 3-pokojowe - do 50-55 m kw. Ta tendencja zmieniła się nieco po wprowadzeniu rządowego programu „Mieszkanie dla młodych”. Z projektowanymi zmianami w programie dofinansowanie objmie mieszkania o metrażu do 85 mkw. Rząd liczy, że po dostosowaniu programu do potrzeb nabywców, liczba osób decydujących się na duże mieszkania wzrośnie. Po zmianach w programie MdM zakup dużego mieszkania będzie szczególnie korzystny dla rodzin wielodzietnych. Te posiadające 3 i więcej dzieci otrzymują do 30 proc. dofinansowania wartości nieruchomości, czyli nawet do 120 tys. zł! Warto pamiętać - nie będą to musiały być pierwsze mieszkania dla beneficjentów MdM z tej grupy.

Mit drugi: parter

Kiedy w 2011 roku firma Home Broker badała preferencje nabywców mieszkań - kryterium stanowiło piętro, okazało się, że nawet co 8 nabywca skory jest dopłacić 40 tys. zł do mieszkania na wyższym piętrze, aby tylko uniknąć mieszkania na parterze. Czterokrotnie mniej osób nie chciało mieszkać na najwyższych piętrach. Te ostatnie deweloperzy skutecznie zmienili w przedmiot pożądanego, lokując tam apartamenty z widokiem i windując za nie ceny. Co z parterami?

- W przypadku budynków niskich, 3- i 4-piętrowych, ogródek staje się ważnym atutem mieszkania, zwłaszcza jeśli jego powierzchnia przekracza 50 mkw. Wówczas cena takiego lokalu bywa wyższa niż lokali na pozosta-

Można w centrum miasta słuchać koguta za płotem, siedząc we własnym ogródku

łych piętrach. Inaczej przedstawia się sytuacja, jeśli chodzi o budynki wysokie. Mieszkania z ogródkiem są w nich nieco tańsze, średnio o 200-300 zł za metr kw., w porównaniu z cenami mieszkań położonych na wyższych kondygnacjach - twierdzi Mirosław Kujawski, członek zarządu LC Corp, firmy która buduje w Gdańsku dwa osiedla, a w planach ma kolejne inwestycje.

- Mieszkania na parterach cieszą się wśród klientów sporym zainteresowaniem, najczęściej ze względu na własny ogród. Dlatego lokale na parterze podlegają tym samym regułom cenowym, co inne mieszkania w budynku. Takie lokale są wygodne dla rodzin z dziećmi, osób starszych i właścicieli zwierząt domowych. Mieszkania na parterach często sprzedają się najszybciej. W wybranych inwestycjach klienci mogą liczyć na atrakcyjne promocje i upusty cenowe - twierdzi Tomasz Sznajder, wiceprezes zarządu Polnord.

- Mieszkania na parterze to nasz hit sprzedażowy! Lokale, które mają duże ogródki lub terasy, oferujemy w cenach porównywalnych do mieszkań na wyższych piętrach, a w naszych projektach nie przewidujemy w ogóle mieszkań na parterach bez ogródka czy tarasu - dodaje Zuzanna Kordzi, dyrektor ds. handlowych w ECO-Classic.

Wiele zależy jednak od lokalizacji takich mieszkań nie tylko w budynku czy osiedlu, ale i w mieście. Jeżeli lokal parterowy kupujemy w sąsiedztwie niskiej zabudowy o charakterze willowym, w kameralnym, niewysokim budynku - to może on stwarzać nam namiastkę nieruchomości o zupełnie innych walorach. Można się o tym przekonać, choćby odwiedzając teren inwestycji Kamienice Malczewskiego w Gdańsku. W miejscu oddalonym o niespełna kilometr od Urzędu Miasta - siedząc w ogródku słuchamy... piania kogutów na sąsiednich posesjach. Deweloper, firma Allcon, traktując inaczej potrzeby wymagających nabywców, zapewnia im dwa, a nawet trzy miejsca postojowe w hali garażowej, co też upodabnia mieszkanie do domu. Nowa moda! ●



► Kameralne osiedle Kamienice Malczewskiego w pobliżu centrum sąsiaduje z zabudową jednorodzinną



► Znaczenie przy wycenach parterowych lokali ma zagospodarowanie osiedla. Tak jest na Słonecznej Morenie



► Budująca osiedle Wolne Miasto firma ECO-Classic mieszkania na parterach uważa za hit sprzedaży

Mieszkania na parterach to sprzedażowy hit, rośnie też popyt na duże lokale