

CIASNE

Kupujemy coraz więcej małych mieszkań i oczekujemy, że będą wygodne, przestronne i funkcjonalne. Z jednej strony nie stać nas na większy metraż. Z drugiej, mnóstwo specjalistycznych programów poradniczych utwierdza nas w przekonaniu, że dziupla może być pałacem. Wszystko zależy od pomysłowości i zaradności właściciela.

Nawet deweloperzy budują coraz mniejsze mieszkania. W ciągu ostatnich 7 lat - jak wynika z danych Głównego Urzędu Statystycznego - przeciętne mieszkanie na rynku pierwotnym zmalało o 8 metrów kwadratowych. W takich lokalach sprawdzają się meble wielofunkcyjne, jak „łóżko, stół i szafa w jednym” czy zabudowa ścian pojemnymi szafkami od podłogi po sufit. Właściciele starają się maksymalnie wykorzystać dostępną przestrzeń, uczynić ją wygodną, a przy tym pojemną.

W przyszłości, małe lokum łatwo sprzedać, zamienić na większe czy wynająć. Mniej, niż duże salony, kosztuje jego utrzymanie. To ważne, gdyż średnia miesięczna polska pensja wystarcza tylko na pół metra kwadratowego mieszkania. Poza tym, wielu kupującym większe mieszkania są niepotrzebne. W ciągu ostatnich 12 lat - jak wynika z danych Eurostat - znacznie przybyło osób mieszkających samotnie oraz par mieszkających bez dzieci. Tacy nabywcy nie oczekują dodatkowej przestrzeni, ale maksymalnego wykorzystania metrażu kawalerki czy dwupokojowego lokum. ■

Jakie mieszkanie

DROGIE

Kawalerkę łatwo sprzedać i wynająć. Zapłacimy za nią mniej, niż za większe nieruchomości. Tańszy jest również remont i koszty utrzymania małego metrażu, ale metr kwadratowy takiego lokalu kosztuje znacznie więcej, niż dużego. Jednak nie kupujemy pojedynczych metrów, a całość. Dla osób samotnych, mobilnych oraz inwestujących pod wynajem to może być wymarzony lokal. Zwłaszcza, gdy znajduje się w dobrej lokalizacji, czyli w centrum dużego miasta lub blisko ośrodka akademickiego.

Kawalerki można znaleźć na rynku wtórnym i pierwotnym, ale te atrakcyjne szybko znajdują nabywców. Deweloperzy wolą budować mieszkania 2-pokojowe, które cieszą się największą popularnością wśród kupujących. Kawalerki w ich ofercie to zaledwie kilkanaście procent.

We Wrocławiu kawalerka z rynku wtórnego o powierzchni 24 m², w wyższym standardzie, w dzielnicy Fabryczna, kosztuje około 180 000 zł. Cena za metr kwadratowy - 7500 zł (znacznie powyżej średniej ceny, która wynosi 5500 zł/m²).

W Krakowie kawalerka z rynku pierwotnego o powierzchni 32 m², w stanie deweloperskim, na osiedlu Dębniki, kosztuje 276 000 zł, czyli 8625 zł za metr kwadratowy.

W Poznaniu kawalerka z rynku pierwotnego o powierzchni 24 m², na Jeźcach, kosztuje 280 000 zł, czyli prawie 11 700 zł za metr kwadratowy.

W Szczecinie kawalerka z rynku wtórnego o powierzchni 23 m² kosztuje 133 400 zł, czyli 5800 zł/m² (znacznie powyżej średniej ceny na tym rynku).

W Warszawie kawalerka z rynku wtórnego o powierzchni 30 m², w Śródmieściu, kosztuje prawie 300 000 zł, czyli 10 000 zł za metra kwadratowy.

Na wysokie ceny kawalerek wpływa świetna lokalizacja oraz „mechanizm sprzedażowy” na rynku mieszkań: im mniejszy metraż, tym cena metra kwadratowego większa. Na wynajmie dobrze położonej kawalerki można sporo zarobić. Jednak, jeśli cena metra kwadratowego mieszkania jednopokojowego jest zbyt wysoka, lepszym wyborem może być kupno tylko odrobinę droższego 2-pokojowego lokum. ■

Bardzo niskie oprocentowanie lokat zmusiło Polaków do kupowania mieszkań na wynajem. Rentowność najmu we Wrocławiu sięga 8 procent. Jak wybrać mieszkanie, by dużo zarobić na wynajmie?

POD WYNAJEM

W minionym roku, prawie 1/3 (ponad 18 tysięcy) sprzedanych w Polsce nieruchomości trafiała pod wynajem. W dużych miastach na wynajmie własnych nieruchomości można zarobić nawet 6 - 8 procent w skali roku, czyli znacznie więcej niż na bankowej lokacie, a zysk znacznie pewniejszy od giełdowych inwestycji. Jednak także to przedsięwzięcie może przynieść straty. Dlatego kupując mieszkanie pod wynajem należy pamiętać, że najważniejsza jest: lokalizacja, metraż i cena nieruchomości.

Najczęściej mieszkania wynajmują studenci, młode pary i single. Dla nich lokalizacja i cena jest jednym z najważniejszych czynników przy wyborze lokalu. Mieszkanie musi być dobrze skomunikowane z centrum miasta, znajdować się blisko uczelni, miejsc pracy, marketów, miejsc rozrywk i terenów rekreacyjnych oraz kosztować jak najmniej. Młode, bezdzietne pary oraz single szukają mieszkań 1-, 2-pokojowych. Studenci mogą się zadowolić pokojem w mieszkaniu wielopokojowym. Jednak żadnej z tych grup raczej nie stać na apartament.

Dlatego kupując mieszkanie pod wynajem, najbezpieczniej wybrać standardowe lokum w centrum o powierzchni do 45 metrów kwadratowych. Po spełnieniu tych warunków, nie będzie kłopotu ze znalezieniem lokatorów. A to bardzo ważne, gdyż im dłużej lokal stoi pusty, tym mniejszy zysk i większe straty. Rynek najmu w Polsce rośnie z roku na rok, ale ciągle trudno znaleźć mieszkanie, które spełniałoby wszystkie wymienione kryteria. ■