

Warszawa nie zawsze najdroższa...

Chociaż najdrożej za budowę domu, jego zakup lub zakup mieszkania płaci się w Warszawie i jej okolicach, to działki budowlane są najwyżej wyceniane w województwie pomorskim – wynika z danych Expandera. Średnia cena 1m² mieszkania w największych miastach Polski może być niższa nawet o prawie 1/3 od cen warszawskich. Najniższe ceny nieruchomości przypisane są regionom Polski południowo-wschodniej.

Expander zgromadził dane, na temat cen transakcyjnych nieruchomości w poszczególnych województwach i największych miastach Polski za I kwartał 2010r. Baza danych Expandera obejmuje transakcje, zawierane głównie przez klientów indywidualnych. Wyniki przeprowadzonej analizy pozwalają na uporządkowanie poszczególnych regionów i miast pod względem średnich poziomów cen, po których dokonywano transakcji kupna domów, mieszkań i działek budowlanych oraz budowy domów. Ponadto ceny domów i mieszkań rozpatrywane są z zachowaniem podziału na rynek pierwotny i wtórny.

Wyniki przeprowadzonej analizy jednoznacznie wskazały województwo mazowieckie, w tym Warszawę i jej okolice, jako najdroższe punkty na polskiej mapie. Jeśli planujemy budowę domu lub jego zakup, czy też zakup mieszkania, musimy liczyć się z tym, iż w Warszawie zapłacimy za nie najwięcej i to niezależnie od tego, czy nieruchomość mieszkalną będziemy nabywać na rynku pierwotnym, czy wtórnym. Województwo mazowieckie nie jest najdroższe wyłącznie w kategorii średnich cen działek budowlanych. Te bowiem są jeszcze droższe w województwie pomorskim.

Myśląc o budowie lub kupnie domu, z reguły poszukujemy terenów o walorach krajobrazowych i rekreacyjnych, pozwalających na bliski kontakt z przyrodą, najmniej zanieczyszczonych – niestety regiony te są także najdroższe. Dotyczy to zwłaszcza województw: warmińsko-mazurskiego, pomorskiego, zachodniopomorskiego i świętokrzyskiego, czyli obszarów o największej atrakcyjności turystycznej. Ponadto ceny domów zróżnicowane są w zależności od tego, czy pochodzą z rynku pierwotnego, czy wtórnego. Z danych Expandera wynika, że domy z rynku wtórnego mogą być tańsze, nawet o około 12-19%, względem oferty rynku pierwotnego. Najmniejsze różnice pod tym względem występują w województwie mazowieckim i Warszawie, gdzie ceny domów z rynku pierwotnego i wtórnego są zbliżone. Przyczyną tej sytuacji jest deficyt terenów pod nową zabudowę w najbardziej atrakcyjnych punktach miasta, przez co odleglejsza lokalizacja nowych domów, często budowanych w granicach lub poza granicami miasta wymusza obniżenie ceny za 1m². Osoby sprzedające, często nawet zaniedbane i zniszczone upływem czasu domy, lecz o ciekawej lokalizacji w osiedlach willowych, mogą pozwolić sobie na podwyższenie ich cen, słusznie zakładając, że dla „tej lokalizacji” i tak znajdzie się kupiec. Oprócz Warszawy, gdzie za 1m² domu na rynku pierwotnym trzeba zapłacić średnio 7303PLN, z wysokimi kosztami musimy się liczyć także w innych dużych miastach, jak Kraków, Wrocław, Trójmiasto. Głównym czynnikiem, decydującym o wysokim poziomie cen niskiej zabudowy mieszkalnej jest niedostatek działek budowlanych na obszarach miejskich.

Podobny poziom cen w poszczególnych regionach dotyczy działek budowlanych, których wycena jest najwyższa właśnie w regionach nadmorskich. Województwa: pomorskie i

zachodniopomorskie, niezwykle ciekawe pod budowę domków letniskowych cechują się najwyższym poziomem cen działek w Polsce. Stąd, jeśli chcemy wypoczywać nad morzem i cieszyć się własnym domkiem – musimy liczyć się z wysoką ceną nabycia gruntu pod jego budowę. Ceny działek budowlanych w istotnej mierze przekładają się na ceny później powstałych budynków mieszkalnych. Dlatego też regiony o najwyższych cenach nieruchomości mieszkalnych są jednocześnie regionami o najdroższych gruntach pod budowę. Potwierdzeniem tego jest informacja o najwyższych cenach 1m² działki budowlanej właśnie w województwie pomorskim (224PLN) i mazowieckim (217PLN), które, co już wskazywano należą do najdroższych regionów pod względem budowy lub kupna domu.

Jeśli, zamiast domów wolimy mieszkania – najdrożej będzie w dużych miastach. Choć, podobnie jak rynek domów, także rynek mieszkań zróżnicowany jest cenowo, zależnie od tego, czy jest to rynek pierwotny, czy wtórny – różnice te są o wiele mniejsze. Jak wynika z danych Expandera, w największych miastach w Polsce, mieszkanie z rynku wtórnego jest tańsze, niż nowe, ale zaledwie o około 1,1-3,4%. Te niewielkie różnice w kosztach zakupu mieszkań nowych, względem używanych wynikają zapewne z ogólnego deficytu lokali mieszkalnych w naszym kraju. Ponadto pamiętać należy, że znaczną część mieszkań rynku wtórnego stanowią lokale prawie nowe, co najwyżej przez kilka lat eksploatowane przez pierwszego właściciela lub nie użytkowane wcale. W okresie największego boomu mieszkaniowego bardzo popularne były praktyki zakupu nowych mieszkań z zamiarem ich dalszej odsprzedaży po spodziewanym wzroście cen nieruchomości. Stąd też, jeśli wybieramy aglomeracje, mając na uwadze ich rozwinięte rynki pracy, czasami warto poszukać mieszkania poza miastem, gdzie ceny mogą być niższe nawet o około 20-30% od średnich cen w samym mieście. Jeśli uda się nam znaleźć lokalizację z dogodnym dojazdem do pracy, przy niższych cenach mieszkań mamy korzystną alternatywę dla mniej zarabiających. Poza Warszawą, w której 1m² nowego mieszkania kosztuje średnio 7958PLN, dużo zapłacimy za mieszkania także w Krakowie, Trójmieście, Wrocławiu, choć różnice w cenach względem cen warszawskich sięgają 15-29%.

Jeśli na nieruchomości chcemy wydać najmniej, powinniśmy skierować nasze poszukiwania na tereny Polski południowo-wschodniej. Najniższymi cenami w skali kraju cechują się województwa: lubelskie, podkarpackie, podlaskie. Koszt zakupu 1m² mieszkania może być tutaj niższy o około 40-50%, a działki budowlanej nawet 65-70%, w stosunku do średnich cen województw najdroższych. Regiony te, będąc najslabiej zurbanizowane i uprzemysłowione wydają się najmniej atrakcyjne do zamieszkania i z tej też przyczyny koszty zakupu nieruchomości na tych właśnie terenach są najniższe.

Średnie ceny 1m² nieruchomości w I kwartale 2010r. w Polsce:

Województwo	Budowa domu	Cel kredytu				
		Zakup domu		Zakup działki	Zakup mieszkania	
		rynek pierwotny	rynek wtórny	budowlanej	rynek pierwotny	rynek wtórny
Dolnośląskie ogółem	3282,06	4950,88	4303,51	149,76	5637,72	4144,10
Dolnośląskie, Wrocław	4057,07	5764,38	5692,47	177,67	6308,80	6093,93

Kujawsko-Pomorskie ogółem	2933,89	3450,54	2512,05	85,96	4814,41	3874,61
		brak				
Lubelskie ogółem	2883,74	danych	2222,22	63,93	3442,66	4187,78
		brak				
Lubuskie ogółem	3319,82	danych	2911,48	66,83	3524,90	3153,29
Łódzkie ogółem	3258,56	4975,42	3326,49	98,83	5018,50	3732,61
Małopolskie ogółem	3438,12	4669,71	3595,42	89,42	6537,85	6078,98
Małopolskie, Kraków	3561,31	5886,67	4763,39	brak danych	6774,50	6608,67
Mazowieckie ogółem	4162,99	6793,58	6619,87	216,50	7223,50	7066,19
Mazowieckie, Warszawa	5002,89	7303,02	7393,60	312,50	7958,16	7744,32
		brak		brak	brak	
Opolskie ogółem	3252,15	danych	2284,25	danych	danych	3184,38
Podkarpackie ogółem	3138,01	2756,41	3858,92	76,60	4090,61	4350,26
Podlaskie ogółem	3334,45	3550,27	4021,40	166,34	4345,01	3607,29
Pomorskie ogółem	3307,61	5079,40	4526,50	223,81	5569,72	4929,59
Pomorskie, Gdańsk	3460,21	5541,57	5769,23	326,92	5918,19	5820,34
Pomorskie, Gdynia	4014,13	4881,45	5341,65	368,89	6284,79	6350,70
Śląskie ogółem	3515,19	4055,26	2710,65	125,95	3938,78	3321,34
				brak		
Świętokrzyskie ogółem	3654,38	3010,70	3068,49	danych	4734,35	3905,74
Warmińsko-Mazurskie ogółem	3315,83	5190,80	3591,90	130,61	4736,98	3683,95
Wielkopolskie ogółem	3053,94	4503,12	3787,24	133,21	4572,20	4002,10
Wielkopolskie, Poznań	3837,91	4623,48	4195,55	150,56	5637,60	5575,44
Zachodniopomorskie ogółem	3516,67	4556,80	3258,35	193,94	4750,43	3882,77

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych, zgromadzonych przez Expander Advisors sp. z o.o.

Autor: dr Aneta Ewa Różga, Expander