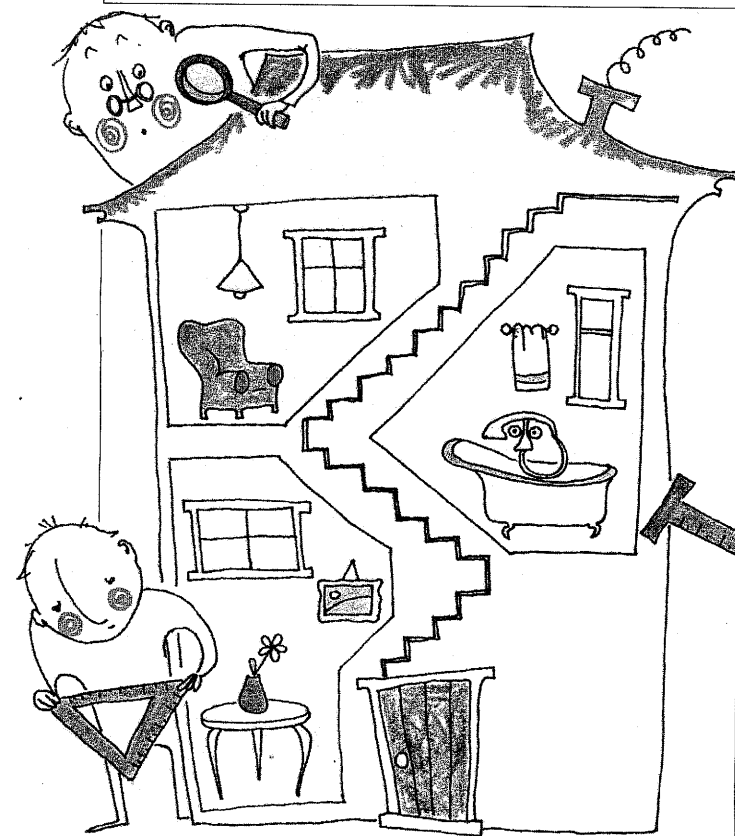


Co na minus, co na plus



JOANNA DYCEK

Najbardziej znaczącym czynnikiem zniechęcającym do kupna mieszkania jest jego lokalizacja w bloku z wielkiej płyty

— Stare budownictwo, pobliskie linie kolejowe, cmentarz w okolicy – to obniża cenę mieszkania na rynku wtórnym. Ale jeśli w pobliżu chcemy mieć park, linię tramwajową albo metro – za lokal zapłacimy dużo więcej

Lokalizacja, rok budowy, piętro, na którym jest umiejscowione – co najbardziej wpływa na cenę mieszkania na rynku wtórnym? – Aby to sprawdzić, dokonaliśmy analizy danych z serwisu GazetaDom.pl dotyczących sprzedaży mieszkań na terenie Warszawy. Na ich podstawie wyliczyliśmy procentowy wpływ poszczególnych czynników na cenę metra kwadratowego – mówi Monika Bazyl z firmy

doradczej Reas. Co się okazało? Spośród ośmiu uwzględnionych w badaniu czynników największe, a zarazem najbardziej negatywne znaczenie miał fakt, czy budynek powstał w latach 70.-

80. (czyli, czy został wybudowany z wielkiej płyty). Jeżeli tak – cena mieszkania spada średnio o 16 proc. – Kolejnym istotnym czynnikiem, tym razem pozytywnym, jest mała odległość od stacji metra (do 1 km) – w tym wypadku cena wzrasta średnio o 15 proc. – mówi Monika Bazyl. Jeżeli w odległości poniżej 500 m od budynku znajduje się park, za mieszkanie zapłacimy średnio 5,5 proc. więcej. – Oczywiście na wyższą cenę wpływa także dobra komunikacja – najlepiej tramwajowa oraz infrastruktura – czyli to, czy w okolicy mamy banki, sklepy, apteki i np. pocztę – dodaje Beata Wójcik z Emmerson Nieruchomości.

Z kolei znajdujący się w pobliżu mieszkania cmentarz może obniżyć jego cenę o ponad 5 proc. A jeśli w sąsiedztwie (do 200 m) przebiega linia kolejowa bądź znajduje się teren przemysłowy, cena automatycznie spada średnio o 2 proc. Cena kształtuje się też inaczej w zależności od kondygnacji mieszkania. Co ciekawe, im wyższe piętro, tym cena jest nieco niższa – średnio o 0,1 proc. – Jest to sytuacja zupełnie odwrotna aniżeli na rynku pierwotnym, na którym proporcjonalnie więcej zapłacimy za wyższą kondygnację. W tym wypadku niechęć wynika ze strachu przed awarią windy lub innymi niedogodnościami związanymi z wysokością w starych

wieżowcach – mówi Monika Bazyl. Wyjątek od tej reguły stanowi mieszkanie znajdujące się na parterze – jest ono zawsze średnio o kilka procent tańsze niż mieszkanie znajdujące się na pierwszym piętrze. – Z kolei zmienną, która najogólniej odzwierciedla jakość lokalizacji, jest odległość od centrum – mówi analityczka firmy Reas. – Wyliczony przez nas wskaźnik oznacza, że w miarę oddalania się od centrum z każdym kolejnym kilometrem cena metra kwadratowego mieszkania spada średnio o 1,9 proc. – dodaje.

W głównej mierze na ostateczną wysokość ceny mieszkania wpłynie jego rozkład oraz jakość wykończenia. – Droższe są oczywiście mieszkania tuż po remoncie, z wymienionymi rurami i nowymi instalacjami – mówi Marcin Jańczuk z Metrohouse. Jak dodaje, liczy się także powierzchnia mieszkania. – Ma ona znaczenie o tyle, że zdarzają się nietypowe lokale, np. 46 m kw., na których znajdują się trzy pokoje. Wtedy cena metra kw. może być niższa, niż gdyby było to mieszkanie dwupokojowe. Podobnie dzieje się w przypadku, gdy mamy do czynienia z mieszkaniem niestandardowym, przez co trudniej zbywalnym, np. mieszkanie w bloku z płyty o powierzchni ponad 100 m kw. – mówi Marcin Jańczuk z Metrohouse.

Ewelina Zajac