

Raport Open Finance, 12 czerwca 2008 r.

Mieszkanie na dom zamienię – wiosna 2008

Przed dwoma laty posiadacz 50m2 mieszkania miał realne szanse na jego zamianę na niewielki domek na przedmieściach. Dziś do tego planu potrzebne jest mieszkanie o połowę większe.

Rynek nieruchomości mieszkalnych wykonał wyraźny skręt w stronę domów jednorodzinnych, których pojawia się coraz więcej zarówno jeśli mówimy o budynkach wznoszonych indywidualnie, jak i tych oferowanych przez deweloperów.

Oferta deweloperów

Kiedy prawie dwa lata temu pierwszy raz porównywaliśmy szanse zamiany mieszkania na dom, na targach mieszkaniowych naliczyliśmy ledwie kilka ofert deweloperów oferujących domy, bliźniaki i segmenty. W tym roku na targach mieszkaniowych w stolicy takich ofert było ponad 40, a niektóre z budowanych osiedli zaplanowano na więcej niż sto budynków.

Podaż się zwiększa, a ceny nie – w porównaniu do cen domów oferowanych jesienią 2007 nie zanotowaliśmy istotnych podwyżek. Inna sprawa, że i bez nich domy pozostają stosunkowo drogie. Niewiele ponad połowa oferowanych domów pod miastem ma ceny zawierające się pomiędzy 4-6 tys. zł za metr kwadratowy, lub licząc inaczej między 0,6-1,0 mln zł, przy czym oferta bliższa dolnej granicy (600 tys. PLN) dotyczy pojedynczych przypadków, zdecydowanie więcej segmentów i bliźniaków znajdziemy między 0,8-1,0 mln PLN. Domki (raczej segmenty i bliźniaki), które mogą cieszyć oko i znajdują się w ciekawszych lokalizacjach to wydatek ponad miliona złotych.

Przyjmując, że przeciętny domek pod Warszawą kupiony od dewelopera to wydatek na poziomie 900 tys. PLN, okaże się, że zamiany mieszkania na segment może dokonać posiadacz mniej więcej 100 metrowego mieszkania w stolicy, którego metr będzie kosztował 8715 PLN (średnia cena transakcyjna dla mieszkań w Warszawie za maj 2008 wg danych Open Finance). W zamian można liczyć na 150-200 metrowy domek i kawałek ogródka (zwykle 300-500 m2).

| miejsce | rodzaj domu | powierzchnia domu (w mkw.) | cena za całość (w PLN) | w cenie | cena za mkw. domu (w PLN) |
|---------------------|--------------|----------------------------|------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Bobrowiec | segment | 133 | 712 000 | stan deweloperski wysoki | 5 350 |
| Radzymin | segment | do 134 | do 564 000 | stan deweloperski | do 4 400 |
| Książenice | bliźniak | do 136 | 390 000 | stan surowy | 2 870 |
| Kabaty | bliźniak | 284 | 2 950 000 | stan deweloperski ekskluzywny | 10 390 |
| Duchnow | bliźniak | 155 | 690 000 | stan deweloperski | 4 450 |
| Józefów | bliźniak | 164 | do 750 000 | stan deweloperski | do 4 570 |
| Józefów | bliźniak | 220 | 1 300 000 | stan deweloperski | do 5 910 |
| Michalin | bliźniak | 184 | 1 050 000 | stan deweloperski | 5 710 |
| Józefów | bliźniak | 180 | 1 050 000 | stan deweloperski | 5 830 |
| Włochy | segment | 144 | do 1 350 000 | stan deweloperski | do 9 375 |
| Białoleka | segment | 170 | do 1 150 000 | stan deweloperski | do 6 760 |
| Łomianki | bliźniak | 146 | do 740 000 | stan deweloperski | do 5 070 |
| Wola Mrokowska | segment | 147 | do 588 000 | stan deweloperski wysoki | do 4000 |
| Wola Mrokowska | bliźniak | 160 | do 664 900 | stan deweloperski wysoki | do 4 160 |
| Wola Mrokowska | wolnostojący | do 220 | do 1 001 860 | stan deweloperski wysoki | do 4 550 |
| Grodzisk Mazowiecki | segment | do 158 | do 658 000 | stan deweloperski | do 4 165 |
| Łomianki | bliźniak | do 157 | do 867 000 | stan deweloperski | do 5 700 |
| Zamienie | segment | do 186 | do 926 000 | stan deweloperski | do 4 980 |
| Białoleka | segment | do 204 | do 930 000 | stan deweloperski | do 4 560 |
| Białoleka | segment | 144 | do 790 000 | stan deweloperski | do 5 490 |
| Józefosław | segment | 140-195 | b.d | stan deweloperski wysoki | do 6 700 |
| Ożarów Mazowiecki | segment | 165 | do 644 000 | stan deweloperski | do 3900 |
| Młochów | wolnostojący | do 205 | 798 000 | stan deweloperski | do 3 890 |
| Młochów | bliźniak | do 172 | 748 000 | stan deweloperski | do 4 350 |
| Wawer | segment | do 155 | do 1 097 000 | stan deweloperski | do 7 080 |
| Wawer | bliźniak | 170 | do 1 790 000 | stan deweloperski wysoki | do 10 530 |
| Wólka Kosowska | segment | do 201 | do 938 000 | stan deweloperski | do 4 670 |

| | | | | | |
|----------|--------------|--------|--------------|--------------------------|----------|
| Dąbrówka | wolnostojący | 187 | 529 000 | stan surowy | 2 830 |
| Walendów | wolnostojący | 250 | 1 700 000 | stan deweloperski wysoki | 6 800 |
| Walendów | segment | 146 | 860 000 | stan deweloperski wysoki | 5 890 |
| Słupno | segment | 157 | do 1 052 000 | stan deweloperski | do 6 700 |
| Julianów | segment | 160 | 900 000 | stan deweloperski wysoki | 5 620 |
| Wawer | bliźniak | do 216 | 1 178 000 | stan deweloperski wysoki | 5 450 |
| Otrębusy | bliźniak | 136 | do 970 000 | stan deweloperski wysoki | 7 130 |
| Otrębusy | wolnostojący | 140 | do 1 128 000 | stan deweloperski wysoki | 8 070 |
| Wilanów | segment | 260 | 2 859 000 | stan deweloperski | 11 000 |
| Lipowo | bliźniak | 150 | 750 000 | stan deweloperski | 5 000 |

Oferta handlowa deweloperów luty - kwiecień 2008 r.

Opracowanie: Open Finance

Taniej samodzielnie

Oczywiście są i tańsze metody dochodzenia do własnego domu – budowa systemem indywidualnym. W tym przypadku trzeba jednak liczyć się ze sporym wydatkiem czasowym – znalezienie właściwej działki, uzyskanie niezbędnych pozwoleń, zorganizowanie ekipy czy raczej ekip budowlanych – to wszystko zabiera mnóstwo energii. Czy warto?

Przez ostatni rok ceny działek w pobliżu Warszawy wzrosły o kolejne 30 proc., a i tak ich wybór wciąż jest ograniczony. Optymistycznie można założyć, że ładną działkę do 30 km od centrum uda się kupić za 300 tys. PLN. Ktoś, kto planuje wybudować 150-metrowy domek kupując działkę w takiej cenie właśnie wyklada pierwszy tysiąc złotych za metr.

Za mniej więcej 2500-3000 PLN za metr można zbudować dom przy pomocy firmy wykonawczej organizującej prace od A do Z, choć naturalnie wiele będzie zależało od samego projektu domu i użytych materiałów budowlanych. Nieco droższe będą domy parterowe niż te z poddaszem użytkowym ze względu na rozległe fundamenty i dach – dwa najbardziej kosztowne elementy budowy domu na etapie budowy stanu surowego.

Przy budowie domu polegającej na samodzielnym wynajdowaniu kolejnych ekip (kolejno murarzy, cieśli, dekarzy, hydraulików, elektryków, tynkarzy, specjalistów od wylewek) koszty budowy domu w stanie deweloperskim można ograniczyć do 1800-2200 PLN za metr powierzchni użytkowej domu – zwłaszcza, jeśli materiały brać od producentów, a nie z pobliskich hurtowni, a robotników ściągać

z dalszej okolicy, gdzie stawki robocizny są znacznie niższe. Nawiasem mówiąc zarówno materiały budowlane jak i sam koszt robocizny nie drożeją już od kilku miesięcy.

Zatem dom wraz działką będzie kosztował 675-750 tys. PLN jeśli wykorzystamy do tego firmę budowlaną, lub 570-630 tys. PLN, jeśli zaciśniemy zęby i poświęcimy budowie więcej czasu. Warto zwrócić uwagę, że oszczędność wobec wynajęcia firmy i indywidualnej budowy wynosi ok. 20 proc., lub licząc inaczej co najmniej 100 tys. PLN (przy większych i bardziej skomplikowanych budowach kwoty mogą być większe), a jeśli liczyć, że budowa domu w stanie deweloperskim zabierze rok (dwa sezony z zimowym przestojem między stanem surowym i kolejnymi pracami), oszczędność można przeliczyć na 8-10 tys. PLN miesięcznie, a więc tyle co naprawdę niezła pensja na pełen etat. Tymczasem organizowanie i nadzorowanie budowy, aż tak czasochłonne nie jest.

Oszczędności w stosunku do skorzystania z usług firm deweloperskich idą już w setki tysięcy złotych. Nawet wydłużając cały okres inwestycji do trzech lat (od kupna działki do przeprowadzki) gra warta jest świeczki. Zwłaszcza, że budując dom indywidualnie łatwiej skontrolować jakość wykonanych prac. Koszt budowy domu na własnej działce (o wartości 300 tys. PLN) przy pomocy firmy budowlanej to równowartość mieszkania w Warszawie o powierzchni ok. 77-86 m² (licząc według średnich cen transakcyjnych za maj, natomiast indywidualną budowę domu może sfinansować posiadacz mieszkania o powierzchni 65-72 m²).

| wykonawca | cena | przeliczenie na m ² mieszkania w Warszawie |
|-----------------|-------------|---|
| deweloper | 900 000 PLN | 103 m ² |
| firma budowlana | 725 000 PLN | 83 m ² |
| samodzielnie | 600 000 PLN | 69m ² |

Ile zapłacimy za 150m dom pod Warszawą?

Emil Szweda, analityk Open Finance