**Gdzie po nową kawalerkę**

**Czy w nowych inwestycjach projektowane są jeszcze kawalerki, czy zastąpiły je kompaktowe dwójki? Jaki metraż mają najmniejsze lokale w powstających osiedlach? Analitycy portalu nieruchomości Dompress.pl zebrali informacje, jak w tych samych inwestycjach wyceniony jest metr kwadratowy w najmniejszych mieszkaniach, a ile kosztuje w większych.**

**Mirosław Kujawski, członek zarządu LC Corp**

Małe, kompaktowe mieszkania nadal są pożądane, a ich liczba w danej inwestycji zależy od jej charakteru i lokalizacji. Dla przykładu, w pierwszym etapie krakowskiego Osiedla Wrocławska, zlokalizowanego w centrum, udział lokali jednopokojowych i małych dwójek przekracza poziom 60 proc. w strukturze wszystkich mieszkań.

Metr kwadratowy w kawalerkach jest z reguły droższy niż w większych mieszkaniach. Różnice dochodzą nawet do 1000 zł / m kw. Niewielki metraż, średnio 25-28 m kw., powoduje jednak, że całościowa cena mieszkania jest wciąż bardzo przystępna i nie przekracza 180 – 200 tys. zł. Taki poziom cenowy zachęca do kupna inwestorów oraz osoby młode, które już pracują i chcą się usamodzielnić.

W inwestycjach powstających na obrzeżach miast, skierowanych do rodzin, wyraźnie przeważają mieszkania o większym metrażu, których cena za mkw. jest niższa i w miarę możliwości dostosowywana do aktualnych stawek programu MdM. Przykładem mogą tu być Osiedle Powstańców 33 w podwarszawskich Ząbkach, Osiedle Słoneczne Miasteczko w Krakowie, czy Osiedle przy Srebrnej w Gdańsku.

**Mirosław Bednarek, prezes zarządu Matexi Polska**

Kawalerki zdecydowanie cieszą się stabilnym zainteresowaniem wśród klientów. Projektujemy je w zasadzie we wszystkich naszych inwestycjach. Jednocześnie od dłuższego czasu widzimy wzrost zainteresowania małymi mieszkaniami dwupokojowymi, które powoli stają się podstawową jednostką mieszkaniową.

Wielkość mieszkania jest tylko jednym, wcale nie najważniejszym czynnikiem, który bierzemy pod uwagę ustanawiając cenę metra kwadratowego danego lokalu. Ważne jest także położenie mieszkania w budynku, czy jego rozkład. Generalnie wyceniając lokal bierzemy pod uwagę jego zalety w odniesieniu do widełek cenowych dla danej inwestycji.

**Karolina Guzik, koordynator sprzedaży Skanska Residential Development Poland**

Na powstającym na pograniczu Bielan i Żoliborza Osiedlu Mickiewicza zaprojektowano lokale o powierzchni od 28 do ponad 100 mkw. o różnych rozkładach, w tym także kawalerki. Co ciekawe, coraz więcej klientów łączy dwa mniejsze, sąsiadujące ze sobą mieszkania w większe i bardziej przestronne lokale. Jest to stosunkowo łatwe, dzięki elastycznej konstrukcji budynku. Te i inne udogodnienia na Osiedlu Mickiewicza będzie potwierdzał przyznawany przez niezależnych ekspertów certyfikat jakości BREEAM. Natomiast w Parku Ostrobramska klienci mają do wyboru 2-,3-,4- oraz 5- pokojowe mieszkania. Nie wykluczamy jednak, że w przyszłych etapach inwestycji pojawią się lokale jednopokojowe. Dziś różnica w cenie za mkw. pomiędzy najmniejszym a trzypokojowym lokalem wynosi około 1,5 – 2 tys. zł.

**Tomasz Sznajder, wiceprezes zarządu Polnord**

W segmencie popularnym minął czas dla mikroofert, o powierzchniach liczących kilkanaście, czy 20 metrów. Takie propozycje są dziś dedykowane głównie rynkom aparthotelowym. Wśród nabywców kupujących lokale dla własnych potrzeb, widzimy trend ku większym powierzchniom. W naszych najnowszych projektach proponujemy więc kawalerki o powierzchniach sięgających prawie 30 m kw.

Na przykład w warszawskim projekcie Wilanów Brzozowy Zakątek (I etap), który w ostatnich tygodniach trafił do sprzedaży, najmniejsze lokale mierzą 29 m kw. W tym osiedlu lokale kosztują średnio niespełna 6800 zł za m kw. brutto. Natomiast w naszej najnowszej, szczecińskiej inwestycji Ku Słońcu, w dzielnicy Gumieńce, najmniejsze mieszkania mają 30 m kw. i kosztują 158,4 tys. zł brutto.

Różnice między ceną metra kawalerki i mieszkań trzypokojowych, zależą od standardu budynku i jego lokalizacji. W niektórych projektach, stawki te mogą być identyczne, podczas gdy w innych ceny za mkw. najmniejszych, jedno lub dwupokojowych ofert, mogą być nawet o 25 i więcej proc. wyższe w porównaniu do lokali trzy, czy czteropokojowych o dużych powierzchniach. Należy też pamiętać, że w segmencie premium stawki za m kw. penthause’ów o powierzchniach przekraczających 150-200 m kw., mogą być najwyższe w danym projekcie, gdyż są to najbardziej luksusowe lokale.

**Anna Sitnik, dyrektor sprzedaży Dolcan**

Nasze inwestycje tworzone są z myślą o odrębnych grupach klientów, zaprojektowane dla rodzin, par, singli oraz inwestorów. Jednym z takich skonkretyzowanych produktów jest stołeczne Miasteczko Rubikon, składające się wyłącznie z MiniApartamentów o metrażu ok. 20-25 m kw. Jest to produkt przygotowany z myślą o młodych ludziach, wkraczających w dorosłość. Nieco większe mieszkania, o powierzchni od 33 m kw. oferujemy w inwestycji Ogrody Ochota II, zlokalizowanej blisko centrum Warszawy.

Cena metra uzależniona jest od rodzaju inwestycji i jej lokalizacji. Najkorzystniejsze cenowo będą mieszkania w takich warszawskich dzielnicach, jak Targówek, czy Białołęka, budowane w formacie bezczynszowym - w projektach Kamyk Zielony i Czerwona Jarzębina II. Ceny w poszczególnych inwestycjach dostosowane są do lokalnego rynku, np. mieszkania w Osiedlu Jordanowskim w Częstochowie można kupić od 3825 zł za m kw.

**Adrian Potoczek, dyrektor ds. sprzedaży w Wawel Service**

Kawalerki stanowią ok. 10 proc. oferty w nowych inwestycjach Wawel Service. Takie mieszkania o metrażu 34 m kw. mamy w sprzedaży w inwestycji Zawiła na krakowskich Klinach w cenie 6334 zł za m kw. Projekt zostanie oddany do użytkowania w IV kwartale 2016 roku.

Najmniejsze kawalerki o powierzchni 29 m kw., oferujemy w energooszczędnej inwestycji Halszki 28A na krakowskim Kurdwanowie w cenie 6500 zł / m kw.

Kawalerki cieszą się szczególnym zainteresowaniem osób kupujących mieszkania w celach inwestycyjnych. Średni zwrot z najmu dla kawalerki wynosi ok. 6 - 6,5 proc. rocznie. Kawalerka to również dobry pomysł na pierwsze mieszkanie dla młodych. Należy pamiętać, że choć cena kawalerki nie jest wysoka, to stawka za metr kwadratowy standardowo jest o ok. 10 proc. wyższa niż w przypadku większych lokali.

**Małgorzata Ostrowska, członek zarządu oraz dyrektor marketingu i sprzedaży w J.W. Construction Holding S.A.**

Kawalerki nadal cieszą się bardzo dużym zainteresowaniem wśród klientów. Najmniejsze metraże posiadamy w warszawskich osiedlach: na bliskiej Woli przy ulicy Kasprzaka – od 24 m kw., w Zielonej Dolinie na Białołęce od 22 m kw. i w Villi Campinie, położonej 7 min. od Bemowa – od 36 m kw.

W Łodzi można nabyć kawalerki od 30 m kw. w osiedlu Centrum III oraz od 38 m kw. w osiedlu Centrum II. W Katowicach w ofercie mamy małe lokale z fantastycznym widokiem na osiedlu Nowe Tysiąclecie – o powierzchni od 30 m kw.

Klientów w Trójmieście zapraszamy do inwestycji Bernadowo Park, gdzie posiadamy mieszkania od 33 m kw.

Ceny za m kw. zaczynają się od 4500 zł w osiedlu Villa Campina do 7956 zł na bliskiej Woli. Średnio cena za m kw. małych lokali wynosi nieco ponad 5000 zł.

Mieszkania dwupokojowe stanowią natomiast blisko 60 proc. lokali w naszych inwestycjach. Można je nabyć w promocyjnej cenie od 4700 zł / m kw.

20 czerwca rozpoczynamy przedsprzedaż w nowej inwestycji – Zielona Dolina II – kontynuacji projektu Zielona Dolina, który zakończył się dużym sukcesem i został uhonorowany nagrodą QI Order za najwyższą jakość inwestycji, w którym małe mieszkanie można nabyć już za 129 tys. zł.

Ceny metra kwadratowego w mieszkaniach dwupokojowych mogą być nieco wyższe niż w trzypokojowych, podobnie jak wyżej wyceniony jest m kw. w kawalerkach niż mieszkaniach dwupokojowych.

**Katarzyna Żarska z firmy Marvipol**

Nasza flagowa inwestycja Central Park Ursynów, powstająca przy ul. Kłobuckiej w Warszawie cieszy się dużym powodzeniem między innymi z uwagi na dopasowanie struktury mieszkań do potrzeb klientów. Do końca tego roku oddamy w niej 440 lokali mieszkalnych, a kolejne 416 w pierwszej połowie 2016 roku. W pięciu budynkach dostępne są zarówno małe, jednopokojowe mieszkania o powierzchni od 28 m kw., jak też dwu, trzy i czteropokojowe. Najmniejsze mieszkania, spełniające kryteria rządowego programu Mieszkanie dla młodych, można kupić w cenie od 6588 zł za m kw. Ceny metra w małych mieszkaniach nie są wyższe. O cenie decyduje m.in. usytuowanie mieszkania. Droższe są np. mieszkania na wyższych piętrach z atrakcyjnym widokiem.

**Magdalena Rurarz, dyrektor działu sprzedaży i marketingu Victoria Dom**

W naszych najnowszych inwestycjach zostały zaprojektowane kawalerki i małe mieszkania dwupokojowe. W Osiedlu Classic II przy ul. Przaśnej w warszawskiej Białołęce jednopokojowe mieszkania o metrażach 23-25 m kw. oferujemy w cenach 5700-6000 zł / m kw., a dwupokojowe o powierzchni 30-35 m kw. kosztują 5700-5900 zł / m kw. Większe metraże można kupić w podobnej cenie. Stawki w tej inwestycji uzależnione są bardziej od usytuowania mieszkania w budynku.

W Osiedlu Przy Parku przy ul. Rembielińskiej na Targówku dwa pokoje o metrażu 30-31 m kw. można kupić w cenach od 6800 do 7400 zł / m kw. w zależności od piętra. Mieszkania o większych metrażach, np. 3-4 pokojowe dostępne są w kwocie od 6400 do 7200 zł / m kw. Różnica w metrażu jest jak widać istotnym kryterium cenowym. Wyższe ceny lokali (od 7000 zł / m kw.) obowiązują na ostatnich kondygnacjach, gdzie mieszkania mają ponadstandardową wysokość 3 m.

**Zuzanna Kordzi dyrektor ds. handlowych w ECO-Classic**

Wielkość mieszkań projektowanych w naszych inwestycjach zależy od charakteru projektu. Mikromieszkania nie sprawdzą się w inwestycji typowo apartamentowej. Kawalerki, czy niewielkie lokale dwupokojowe planujemy w inwestycjach, w których kupujący kierują się głównie ceną. W inwestycji Wolne Miasto w Gdańskim Ujeścisku mamy kawalerki o metrażu 27 m kw., w cenach od 5200 / m kw. Tego typu lokale poszukiwane są również w inwestycjach, w których klienci traktują ich zakup jako lokatę kapitału, z przeznaczeniem na wynajem. Mniejszy lokal gwarantuje lepszą stopę zwrotu w przypadku wynajmu. W inwestycji Hubertus w warszawskim Służewcu oferujemy lokale od 27 m kw. w cenie od

9 000 / m kw. W tej lokalizacji jest duży popyt na lokale na wynajem z uwagi na bliskość tzw. Służewca biurowego. Najmniejsze mieszkania mają zawsze najwyższą cenę za metr.

**Jarosław Jankowski, prezes zarządu Grupy Waryński**

Projektując kolejne etapy naszych inwestycji uwzględniamy zawsze kilkanaście mieszkań o mniejszym metrażu, które najczęściej znajdują nabywców już w pierwszych tygodniach po uruchomieniu sprzedaży. Obecnie najmniejsze z oferowanych lokali w naszych, warszawskich inwestycjach Miasto Wola i Stacja Kazimierz liczą 29 i 32 m kw., a ich ceny rozpoczynają się od 7 600 zł za m kw. W tych projektach mamy już ostatnie mieszkania jednopokojowe. Zauważyliśmy, że bardzo dużą popularnością cieszą się mieszkania trzypokojowe o metrażach od ok. 55 m kw. Stąd w ofercie drugiego etapu osiedla Miasto Wola tego typu lokale stanowią ponad połowę oferty. Cena metra niejednokrotnie jest w nich niższa nawet o kilka procent w porównaniu z lokalami jedno lub dwupokojowymi.

**Monika Kudełko z firmy Activ Investment**

Kawalerki to jedne z najbardziej poszukiwanych mieszkań w naszych inwestycjach. Najmniejsze mieszkania, o powierzchni 19 m kw., które wprowadziliśmy w kwietniu br. do sprzedaży w trzecim etapie inwestycji 4 Wieże w Katowicach znalazły nabywców błyskawicznie. Sprawiła to atrakcyjna cena - 98 tys. zł. W chwili w tym projekcie dostępne są kawalerki o metrażu 35 m kw.

W naszej nowej inwestycji Osiedle Karoliny w Katowicach i projekcie przy ul. Banacha w Krakowie dostępne są kawalerki o powierzchni 25-26 m kw. W inwestycji Skarbowców we Wrocławiu skupiliśmy się bardziej na niedużych mieszkaniach dwupokojowych o wielkości od 33 m kw. Ceny małych mieszkań kształtują się na poziomie 4999 zł / m kw. w katowickich projektach, 5500 zł / mkw. w Krakowie i 5900 / m kw. we Wrocławiu.

**Wojciech Stisz, Barc Warszawa**

W drugim etapie osiedla Tarasy Dionizosa przy ul. Winorośli w Warszawie zamiast kawalerek zaprojektowane zostały mieszkania dwupokojowe, których metraż jest niewiele większy niż mieszkań jednopokojowych. Klienci zdecydowanie chętniej wybierają trzydziestokilkumetrowe mieszkania z wydzieloną sypialnią oraz salonem z aneksem kuchennym. Niewiele osób interesuje się kawalerkami, szczególnie jeśli ich powierzchnia i cena nie różnią się wyraźnie od znacznie funkcjonalniejszych mieszkań dwupokojowych. Ceny metra różnych typów lokali w tym osiedlu są podobne. Mieszkania kosztują od 5500 zł / m kw. Lokale dwupokojowe w Tarasach Dionizosa są do nabycia w cenie od 200 tys. zł.

**Janusz Miller, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu Home Invest**

W inwestycjach realizowanych przez Home Invest projektowane są zarówno kawalerki, jak i mniejsze mieszkania dwupokojowe. W projekcie Na Sokratesa na warszawskich Bielanach najmniejsze, jednopokojowe lokale mają metraż 29 m kw., a mieszkania dwupokojowe zaczynają się od 39 m kw. Z kolei w inwestycji Krasińskiego 58 na Żoliborzu najmniejsze mieszkanie jednopokojowe ma powierzchnię 29 m kw., a dwupokojowe 41 m kw.

W naszym najnowszym projekcie Monte Verdi w warszawskich Włochach lokale będą miały metraż od 29 m kw. Cena za metr kwadratowy w małych mieszkaniach jest o kilkaset złotych wyższa niż w większych mieszkaniach.

**Michał Witkowski, dyrektor sprzedaży i marketingu w Atlas Estates**

W warszawskich inwestycjach mieszkaniowych, planowanych aktualnie przez Atlas Estates, tj. w Apartamentach przy Krasińskiego II oraz w osiedlu przy ul. Nakielskiej, kawalerki i mieszkania dwupokojowe będą stanowić łącznie 45-55 proc. oferty. Sprzedażowym hitem od kilku lat są niezmiennie kompaktowe dwójki o powierzchni 40-45 m kw. Kawalerki cieszą się mniejszym zainteresowaniem i dlatego w osiedlach Atlas Estates stanowią ok. 10 proc. lokali.

Warto pamiętać, że chociaż cena całkowita kawalerki może być o kilkadziesiąt tysięcy złotych niższa niż dwójki, to patrząc przez pryzmat stawki za metr kwadratowy zakup mieszkania dwupokojowego jest o kilka procent bardziej ekonomiczny. Różnica w cenie między kawalerką a dwójką jest przy tym mniejsza, niż między trójką a największym apartamentem. Te ostatnie, czasem nawet 5-pokojowe lokale są często oferowane w podwyższonym standardzie, przez co ich średnia cena za metr jest wyższa nawet o kilkadziesiąt procent.

Autor: Kamil Niedźwiedzki