



Ceny transakcyjne nieruchomości lokalowych na warszawskim Mokotowie w 2019 r.

Wzrosty i spadki na rynku nieruchomości

Pozornie sprawy rynku nieruchomości dotyczą geodetów tylko pośrednio. Ale przecież wielu z nas posiada uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego czy pośrednika w obrocie nieruchomościami lub po prostu służy radą w tym zakresie.



Fot. Katarzyna Pakula-Kwiecińska

Tabela 1. Porównanie kosztów dwóch mieszkań nabytych na początku 2019 r. na Mokotowie

| Opis mieszkania | Mniejsze – średni standard, II piętro, 2 izby, łazienka i garderoba | Większe – wyższy standard, III piętro, 3 izby i łazienka |
|------------------------------------|---|--|
| Powierzchnia | 46,98 m kw. | 73,74 m kw. |
| Cena mieszkania | 459 706 zł | 585 000 zł |
| Cena miejsca garażowego | 39 000 zł | 35 000 zł |
| Cena komórki lokatorskiej | 4000 zł | - |
| Opłaty notarialne i wpis do KW | 5929 zł | 3441 zł |
| Prace wykończeniowe | 28 000 zł | 44 000 zł |
| Materiały i podstawowe wyposażenie | 22 000 zł | 42 000 zł |
| Łącznie | 558 635 zł | 709 441 zł |
| Cena za m kw. po wykończeniu | 11 891 zł | 9621 zł |

Z tego względu postanowiliśmy przedstawić krótką analizę cen transakcyjnych nieruchomości lokalowych w jednej z najbardziej atrakcyjnych dzielnic m.st. Warszawy, czyli na Mokotowie. Mam nadzieję, że te informacje i dane – poza poszerzeniem wiedzy ogólnej – będą miały dla Czytelników GEODETY praktyczne znaczenie.

• Rynek pierwotny

Dotyczy on nabywania nowych lokali tuż po ich wybudowaniu łącznie z prawem własności do udziału w gruncie, na którym zbudowany został budynek. Przed 1 stycznia 2020 r. było to głównie prawo użytkowania wieczystego. Jak wiadomo, w ww. terminie prawo użytkowania wieczystego przekształcono w prawo własności, ale formalności związane z tym przekształceniem trwają do tej pory i nie bardzo wiadomo, kiedy zostaną zakończone. Ale to temat na odrębny materiał [patrz też artykuł sędzi Magdaleny Durzyńskiej na s. 22 – red.].

Zanim jeszcze dostaniemy klucze, trzeba się przygotować na wydatki związane z obsługą notarialną i wpisem do księgi wieczystej. Najczęściej nabywamy lokal w tzw. stanie deweloperskim, tj. bez podłóg, pomalowanych ścian, drzwi wewnętrznych, pełnej instalacji, wyposażenia kuchni i wyposażenia łazienki. Żeby w takim mieszkaniu zamieszkać, trzeba znaleźć dobrą i najlepiej niedrogą ekipę, która prace te wykona. Należy też oczywiście zapłacić za materiały i podstawowe wyposażenie kuchni i łazienki.

Ceny prac wykończeniowych da się szacunkowo ustalić na podstawie ogłoszeń ofertowych, ale ceny materiałów i wyposażenia to temat bardziej skomplikowany. Wszystko zależy od tego, jak „wypasione” chcemy mieć mieszkanie. Różnice mogą być dwu-, trzykrotne, a nawet większe. Weźmy na

Tabela 2. Rynek pierwotny – najwyższe ceny m kw. mieszkania wraz z pracami wykończeniowymi (Mokotów, 2019 r.)

| Półrocze | Ulica i nr | Kondygnacja | Pow. użytkowa w m kw. | Cena z wykończeniem w zł | Cena za m kw. w zł |
|----------|---------------------|-------------|-----------------------|--------------------------|--------------------|
| I | Wilanowska 214 | I | 80,18 | 887 069 | 11 063 |
| | Sikorskiego 9D | VI | 48,28 | 547 168 | 11 333 |
| | Bukowińska 24D | IV | 46,31 | 528 948 | 11 422 |
| | Potoki 4A | II | 80,72 | 927 932 | 11 496 |
| | Dzikich Jabłoni 6 | II | 117,58 | 1 365 982 | 11 617 |
| | Śpiewu Ptaków 1 | II | 134,93 | 1 615 490 | 11 973 |
| | Cichy Potok 15 | I i II | 112,87 | 1 367 722 | 12 118 |
| | Białego Dębu 5 | III | 73,69 | 913 262 | 12 393 |
| | Ukryty Raj 1 | II | 76,77 | 979 939 | 12 765 |
| | Fort Piłsudskiego 5 | I | 92,12 | 1 233 132 | 13 386 |
| | Woronicza 31 | XI | 96,73 | 1 313 038 | 13 574 |
| | Fort Piłsudskiego 7 | I | 68,61 | 1 016 026 | 14 809 |
| II | Zdziechowskiego 7 | IX | 112,10 | 1 275 041 | 11 374 |
| | Bartycka 55 | II | 64,78 | 746 868 | 11 529 |
| | Białego Dębu 3 | II | 70,77 | 860 201 | 12 155 |
| | Woronicza 32 | VIII | 39,46 | 535 676 | 13 575 |

Tabela 3. Rynek pierwotny – najniższe ceny m kw. mieszkania wraz z pracami wykończeniowymi (Mokotów, 2019 r.)

| Półrocze | Ulica i nr | Kondygnacja | Pow. użytkowa w m kw. | Cena z wykończeniem w zł | Cena za m kw. w zł |
|---------------------|-------------------------|----------------|-----------------------|--------------------------|--------------------|
| I | Komputerowa 9A | III | 76,51 | 567 430 | 7416 |
| | Cybernetyki 17 | II | 55,96 | 449 833 | 8038 |
| | Komputerowa 7 | V | 101,62 | 841 041 | 8276 |
| | Obrzeźna 18J | II | 106,72 | 894 032 | 8377 |
| | Komputerowa 7 | I | 40,25 | 338 461 | 8409 |
| | Cybernetyki 17 | VII | 73,62 | 622 065 | 8450 |
| | Batalionu AK „Bałtyk” 9 | I | 51,81 | 438 934 | 8472 |
| | Faworytki 2 | II | 79,78 | 681 218 | 8539 |
| | Pory 57 | IV | 48,43 | 417 058 | 8612 |
| | II | Cybernetyki 7G | III | 98,58 | 829 148 |
| Cybernetyki 2 | | II | 50,90 | 445 359 | 8750 |
| Śródziemnomorska 41 | | III | 47,11 | 414 568 | 8800 |
| Mangalia 2 | | VI | 65,64 | 586 353 | 8933 |

przykład podłogi. Ceny w zależności od rodzaju materiału kształtują się od 25 zł do 150 zł za m kw. I nie mówimy tu o żadnych luksusach. To pokazuje, że cena lokalu gotowego do zamieszkania jest w sumie sporo wyższa od kwoty zapłaconej deweloperowi.

A to jeszcze nie koniec wyliczanki. Trudno bowiem funkcjonować na dłuższą metę bez dodatkowych pomieszczeń, takich jak miejsce garażowe (najczęściej w garażu podziemnym) czy komórka, czyli mamy kolejne wydatki. Z najnowszych informacji z rynku nieruchomości

wynika, że nabywcy szukają mieszkań z dużymi balkonami lub loggiami, bo łatwiej wtedy przetrwać kwarantannę w czasie obecnej, a może także następnych pandemii. Nie trzeba chyba dodawać, że za takie wygody deweloper też potrafi sobie nieźle policzyć

• Dwa mieszkania z bliska

Na przykładzie dwóch konkretnych lokali nabytych na rynku pierwotnym w styczniu 2019 r. przedstawiamy wymienione koszty. Mieszkania te (46,98 m kw. i 73,74 m kw.) znajdują się na Stegnach (część Mokotowa) i mają duże

loggii. Tabela 1 zawiera podstawowe dane na temat ich zakupu.

Koszty mniejszego mieszkania w stanie deweloperskim (II piętro, 2 izby plus łazienka i garderoba) wraz z miejscem garażowym, komórką lokatorską oraz opłatami notarialnymi za akt wstępny, ostateczny i wpis do KW wyniosły łącznie 508 635 zł (10 827 zł za 1 m kw.). Po uwzględnieniu prac wykończeniowych i podstawowego wyposażenia w średnim standardzie zwiększyły się do kwoty 558 635 zł (11 891 zł za m kw.). I to jest dopiero wartość mieszkania gotowe-



Tabela. 4. Rynek wtórny – najwyższe ceny m kw. mieszkania (Mokotów, II półrocze 2019 r.)

| Ulica i nr | Kondygnacja | Pow. użytkowa w m kw. | Cena w zł | Cena za m kw. w zł |
|---------------------------|-------------|-----------------------|-----------|--------------------|
| Wiśniowa 7 | II | 51,60 | 620 000 | 12 016 |
| Rakowiecka 15/17 | V | 49,49 | 599 999 | 12 124 |
| Etiudy Rewolucyjnej 15/17 | IV | 24,60 | 300 000 | 12 195 |
| Stępińska 4 | II | 46,25 | 565 000 | 12 216 |
| Madalińskiego 97 | III | 33,29 | 410 000 | 12 316 |
| Bukowińska 12 | XV | 37,08 | 460 000 | 12 406 |
| Joliot-Curie 5A | III | 34,40 | 430 000 | 12 500 |
| Bernardyńska 16b | IV | 49,17 | 615 000 | 12 508 |
| Czerniakowska 131 | IV | 55,10 | 690 000 | 12 523 |
| Chodkiewicza 10 | III | 88,37 | 1 107 670 | 12 534 |
| Sandomierska 19 | III | 81,35 | 1 020 000 | 12 538 |
| Odyńca 69 | IV | 48,16 | 604 400 | 12 549 |
| Cybernetyki 3c | VII | 49,89 | 630 000 | 12 628 |
| Raławicka 36 | III | 27,30 | 347 000 | 12 711 |
| Obrzeżna 3 | IV | 40,47 | 515 000 | 12 725 |
| Iwicka 6 | III | 19,00 | 247 000 | 13 000 |
| Dolna 17 | II | 80,17 | 1 050 000 | 13 097 |
| Komputerowa 7 | VI | 43,21 | 567 000 | 13 122 |
| Broniwoja 3 | IX | 54,84 | 727 000 | 13 257 |
| Warowna 1 | V | 154,32 | 2 050 000 | 13 284 |
| Leszczyzny 3 | III | 169,17 | 2 251 000 | 13 306 |
| Wiktorska 8 | VII | 87,60 | 1 170 000 | 13 356 |
| Nabielaka 18 | IV | 33,68 | 450 000 | 13 361 |
| Podchorążych 71 | VII | 108,60 | 1 460 000 | 13 444 |
| Tatrzańska 2/4 | II | 20,00 | 270 000 | 13 500 |
| Biały Kamień 8C | IV | 153,50 | 2 110 000 | 13 746 |
| Różana 2 | IV | 33,13 | 460 000 | 13 885 |
| Grottgera 9 | IV | 64,30 | 896 000 | 13 935 |
| Bukietowa 12 | III | 34,90 | 490 000 | 14 040 |
| Sułkowska 2/4 | V | 71,74 | 1 020 000 | 14 218 |
| Kielecka 29 | IV | 62,66 | 900 000 | 14 363 |
| Kierbedzia 6 | VIII | 24,15 | 348 000 | 14 410 |
| Raławicka 19 | IV | 30,91 | 450 000 | 14 558 |
| Puławska 1a | IV | 40,00 | 583 100 | 14 578 |
| Chodkiewicza 8 | II | 47,37 | 700 000 | 14 777 |
| Madalińskiego 38/40 | III | 16,92 | 251 000 | 14 835 |
| Bruna 9 | II | 84,40 | 1 280 617 | 15 173 |
| Konstruktorska 9 | III | 36,05 | 560 000 | 15 534 |
| Asfaltowa 6 | III | 26,63 | 415 000 | 15 584 |
| Odolańska 6/8 | III | 20,71 | 325 000 | 15 693 |
| Kazimierzowska 81 | IV | 56,10 | 900 000 | 16 043 |
| Biały Kamień 1 | III | 54,13 | 890 000 | 16 442 |
| Chełmska 24A | III | 27,84 | 460 000 | 16 523 |
| Narbutta 83 | II | 73,26 | 1 225 000 | 16 721 |

go do wprowadzenia się (ale nadal bez mebli, karniszy, zasłon itp.). No i trzeba jeszcze uwzględnić czas potrzebny na te wszystkie prace i zakupy, który wynosi kilka miesięcy, a nawet do pół roku.

W ww. przypadku trwało to 4 miesiące.

Z kolei koszty większego mieszkania w stanie deweloperskim (III piętro, 3 izby plus łazienka) wraz z miejscem garażowym (komó-

rek już nie było) oraz opłatami notarialnymi i wpisem do KW wyniosły 623 441 zł (8455 zł za 1 m kw.). Po doliczeniu faktycznych kosztów prac wykończeniowych i wyposażenia w nieco wyższym

standardzie niż w poprzednim przykladzie łączny koszt wyniósł 709 441 zł (9621 zł za m kw.)

To oznacza, że średnia cena 1 m kw. większego mieszkania jest o 2270 zł niższa niż mieszkania mniejszego. Potwierdza się zatem znana prawda, że im mniejsze mieszkanie, tym droższy metr kwadratowy. Choć oczywiście nie zawsze się to sprawdza.

• Transakcje na rynku pierwotnym

Udało mi się prześledzić (ale już mniej szczegółowo) ceny 165 mieszkań nabytych na rynku pierwotnym w I i II półroczu 2019 r. Żeby uzyskać materiał do dalszych porównań, ceny te powiększyłem o koszty prac wykończeniowych, przyjmując średnio 600 zł za 1 m kw. Natomiast nie doliczyłem już do nich kosztów wyposażenia, bo trudno tutaj ustalić średnią cenę za 1 m kw. przy bardzo różnych standardach. Przykłady tych najatrakcyjniejszych pokazuje tabela 2 (najwyższe ceny za 1 m kw.), a najmniej atrakcyjnych tabela 3 (najniższe ceny za 1 m kw.).

Aby uzyskać cenę ostateczną, w przypadku obu tabel trzeba uwzględnić przewidywany koszt wyposażenia w wysokości według własnego uznania. Jak z tych przykładowych danych wynika, na rynku pierwotnym najwyższa cena 1 m kw. mieszkania wyniosła 14 809 zł, a najniższa 7416 zł, różnica jest więc dwukrotna.

Ponadto z moich obserwacji wynika, że jeśli chcielibyśmy oszacować ceny podobnych mieszkań w I półroczu 2020 r., to ceny z I półrocza 2019 r. trzeba zwiększyć o 10%, a ceny z II półrocza o 5%. W takim bowiem stopniu podrożały w tym czasie nieruchomości. Jeśli hipotetycznie przyjmiemy koszt wyposażenia na 1 m kw. jako średnią z dwóch szczegółowo opisanych wcześniej mieszkań (czyli 519 zł) i zechce-

my przeliczyć te dwie skrajne ceny na I półrocze 2020 r., to wyniosą one odpowiednio 16 861 zł i 8728 zł za m kw.

• Transakcje na rynku wtórnym

Sprawdzimy teraz, jak wygląda sytuacja na rynku wtórnym. Jest ona zdecydowanie bardziej skomplikowana, bo tutaj obok względnie nowego mamy także stare budynki. Niestety, nie mam danych o datach budowy poszczególnych budynków, ale znajdzie to odzwierciedlenie w różnicach cenowych. Nie wiadomo jest także stan tych mieszkań (przed czy po remoncie), a także np. obecność lub brak wind.

Na rynku wtórnym prześleliśmy podobną liczbę mieszkań jak na pierwotnym. Tutaj nie trzeba dodawać ani kosztów wykończenia, ani podstawowego wyposażenia, choć prawdopodobnie część z tych mieszkań wymagać będzie gruntownego remontu. Dane o transakcjach zestawiliśmy w tabelach 4 i 5, grupując w nich mieszkania o największym i najtańszym metrze kwadratowym. Okazuje się, że najdroższe mieszkanie na rynku wtórnym kosztowało 16 721 zł za 1 m kw., a najtańsze 6571 zł. Różnica jest więc 2,5-krotna, czyli większa niż na rynku pierwotnym

• Lepszy rynek pierwotny czy wtórny?

W pierwszej kolejności porównajmy ceny 1 m kw. na rynku pierwotnym i na rynku wtórnym w 2019 r.

Najdroższe mieszkania: rynek pierwotny – 15 328 zł, rynek wtórny – 16 721 zł.

Najtańsze mieszkania: rynek pierwotny – 7935 zł, rynek wtórny – 6571 zł.

Wynika z tego, że zarówno w grupie mieszkań najdroższych, jak i w grupie najtańszych ceny za 1 m kw. na obu rynkach różnią się nie tak wiele, bo o 9-17%. Tyle, że najdroższe są jeszcze droższe (o 17%) na rynku wtór-

Tabela 5. Rynek wtórny – najniższe ceny m kw. mieszkania (Mokotów, II półrocze 2019 r.)

| Ulica i nr | Kondygnacja | Pow. użytkowa w m kw. | Cena w zł | Cena za m kw. w zł |
|---------------------|-------------|-----------------------|-----------|--------------------|
| Sardyńska 4 | VIII | 63,50 | 410 000 | 6457 |
| Wołowska 74 | I | 47,94 | 315 000 | 6571 |
| Puławska 23/25 | VI | 49,64 | 330 000 | 6648 |
| Chełmska 6/8 | IX | 69,36 | 475 000 | 6848 |
| Obrzeźna 1A | VII | 51,76 | 375 200 | 7249 |
| Chodkiewicza 3 | V | 31,07 | 228 000 | 7338 |
| Śródziemnomorska 11 | II | 121,00 | 890 000 | 7355 |
| Jadźwingów 5/7 | IV | 41,80 | 325 000 | 7775 |
| Madalińskiego 35 | II | 50,02 | 390 000 | 7797 |
| Sobieskiego 99 | I | 29,91 | 235 000 | 7857 |
| al. Wilanowska 115 | IV | 99,30 | 810 000 | 8157 |
| Arbuzowa 12 | IV | 46,58 | 380 000 | 8158 |
| Limanowskiego 8 | III | 53,02 | 438 000 | 8261 |
| Woronicza 33c | I | 66,37 | 557 004 | 8392 |
| Gotarda 5 | IV | 50,50 | 425 000 | 8416 |
| Iberyjska 4 | XI | 43,80 | 375 000 | 8562 |
| Orzycka 4 | IV | 51,00 | 440 000 | 8627 |
| Chełmska 16 | I | 50,27 | 438 500 | 8723 |
| Bruna 22 | VI | 37,30 | 325 586 | 8729 |
| Bacha 22 | XI | 45,70 | 399 000 | 8731 |
| Powsińska 40 | II | 40,50 | 365 000 | 9012 |
| Puławska 34 | VI | 60,31 | 552 500 | 9161 |
| Puławska 233 | VII | 67,13 | 620 000 | 9236 |
| Bukowiecka 8 | XIV | 73,64 | 685 000 | 9302 |
| Iwicka 47A | III | 70,52 | 656 000 | 9302 |
| Odyńca 69 | III | 50,48 | 470 000 | 9311 |
| Jaszowiecka 11 | II | 51,80 | 485 000 | 9363 |
| Żenczykowskiego 5 | I | 85,81 | 810 000 | 9439 |
| Zakrzewska 5 | III | 44,10 | 417 500 | 9467 |
| Śniardwy 6 | VI | 41,70 | 395 000 | 9472 |

nym w porównaniu z rynkiem pierwotnym. Natomiast najtańsze odwrotnie, na rynku wtórnym są tańsze o 9% w stosunku do rynku pierwotnego.

Zasadnicze pytanie brzmi, to jakie mieszkanie warto w końcu kupić? Panuje ogólne przekonanie, że najlepiej nabywać nowe mieszkania w nowoczesnym budownictwie, czyli na rynku pierwotnym. Trzeba mieć jednak czas, siły i środki na te wszystkie dodatkowe zakupy i czynności, które na początku artykułu opisałem. Ponadto te nowe lokalizacje nie zawsze najbardziej nam odpowiadają, np. jeśli chcemy mieszkać blisko centrum we względnie cichym miejscu, a najlepiej obok stacji metra.

Dlatego uważam, że nie warto z góry rezygnować z rynku wtórnego. Przede wszystkim trzeba zrobić ro-

zeznanie, kiedy budynek został zbudowany. Następnie sprawdzić stan techniczny mieszkania oraz ocenić walory lokalizacji. Jeśli budynek ma 15-20 lat i nie ma żadnych istotnych dla nas wad, to nie należy się kierować modą na rynek pierwotny.

Na zakończenie jeszcze ważna sprawa dotycząca wpływu pandemii koronawirusa na rynek nieruchomości. Przed tą zarazą w Warszawie budowano dużo lokali i był znaczny popyt na mieszkania na wynajem. Niestety, powierzchnia terenów przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele budownictwa mieszkaniowego zdecydowanie się skurczyła, przez co ceny nowych mieszkań rosły. Obecnie sytuacja zdecydowanie się zmienia. Tysiące firm padają, ludzie tracą pracę i dochody, mnożą się kłopo-

ty z uzyskiwaniem kredytów i ich spłatą, spada też popyt na mieszkania na wynajem. Nie ma więc wątpliwości, że ceny mieszkań również pójdą w dół. Oczywiście po zakończeniu pandemii nastąpi pewne odbicie i ceny znów będą rosły. Warto więc obserwować sytuację i wykorzystać najdogodniejszy moment na nabycie albo nowego mieszkania, albo używanego, ale wtedy najlepiej w niezbyt starym budynku.

Bogdan Grzechnik

mgr inż. geodeta (upr. 1, 2 i 4),
rzecznik zawodowy, geodeta, pośrednik w handlu nier., twórca stałych uprawnień i pierwszy przewodniczący Komisji Kwalifikacyjnej w 1984 r., pracownik administracji geodezyjnej, w tym szczebla centralnego, współwłaściciel firmy Grunt, społecznik, aktywny działacz SGP i GIG, której wiele lat prezesował