|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Jakie mieszkanie w Krakowie za 300 tys. zł? | Data:  07.12.2018 | Grupa Geo |

Jakie mieszkanie w Krakowie za 300 tys. zł?

W ostatnich miesiącach ceny krakowskich nieruchomości poszły znacznie w górę i na razie nic nie wskazuje na to, że trend ten w najbliższym czasie ulegnie zmianie. Jakie mieszkanie jesteśmy w stanie kupić w stolicy Małopolski, dysponując kapitałem w postaci 300 tys. zł?

Kraków drugi po Warszawie

Z najnowszego raportu Metrohouse i Expandera wynika, że mieszkania w Krakowie w ostatnich miesiącach znacznie podrożały. Od sierpnia do października tego roku za mkw. mieszkania trzeba było zapłacić średnio 6844 zł, a więc o 11,6 proc. więcej niż w tym samym okresie 2017 roku. Tym samym stolica Małopolski nadal pozostaje drugim najdroższym rynkiem nieruchomości w kraju. Wyprzedza ją tylko Warszawa z rekordową ceną za mkw. - 8533 zł. Na uwagę zasługuje również gwałtowny wzrost cen mieszkań w Gdańsku, który obecnie plasuje się na trzecim miejscu wśród dużych aglomeracji. Od sierpnia do października 2018 roku za mkw. trzeba było zapłacić tam średnio 6755 zł. To aż o 15,5 proc. więcej niż w analogicznym okresie w roku poprzednim. Najtańszym miastem pozostaje Łódź. Za mkw. zapłacimy tu 4114 zł.

Jak podaje Metrohouse i Expander średnia cena kupowanego w Krakowie mieszkania wynosi 332 200 zł, a największym zainteresowaniem cieszą się lokale o powierzchni około 49 mkw. (Raport Metrohouse i Expandera, listopad 2018 r.).

- *Wzrost cen mieszkań dotyczy praktycznie całej Polski. Jednak rozpiętość cenowa pomiędzy poszczególnymi lokalami jest nadal bardzo duża. Kwota, jaką zapłacimy za interesujące nas lokum, zależy od samej inwestycji, jakości użytych materiałów budowlanych, oferowanych udogodnień, preferowanego przez nas piętra, metrażu, liczby pokoi, a przede wszystkim położenia inwestycji na mapie miasta - tradycyjnie im bliżej centrum, tym drożej* - zwraca uwagę Ewa Foltańska-Dubiel, prezes Grupy Deweloperskiej Geo.

Wyznacznikiem jest lokalizacja

Ceny krakowskich nieruchomości są bardzo zróżnicowane. Najdroższe lokale znajdziemy oczywiście w okolicach Starego Miasta. Z raportu ronin24 (na podstawie danych portalu KRN.pl) wynika, że średnia cena za mkw. mieszkania wynosi tam 11900 zł, co oznacza, że za mkw. możemy zapłacić około 9 tys. zł, a w niektórych miejscach nawet 20 tys. zł.

W dzielnicach sąsiadujących z centrum mieszkania są już nieco tańsze. Za mkw. powierzchni lokalu w chętnie odwiedzanej przez turystów dzielnicy Grzegórzki, trzeba zapłacić średnio 8492 zł. W typowo studenckiej dzielnicy Krowodrza mkw. to koszt 8040 zł. Za mieszkanie na obszarze Dębnik zapłacimy 7041 za mkw. W Podgórzu - 7674 za mkw., a w Prądniku Czerwonym - 7031 za mkw. Do najtańszych dzielnic Krakowa, jednak położonych już nieco dalej, należy Nowa Huta, gdzie mkw. kosztuje 5899 zł, Swoszowice z ceną za mkw. 5516 zł oraz Bieżanów-Prokocim - 5382 zł za mkw. (raport ronin24 na podstawie danych portalu KRN.pl).

- *Zwróćmy uwagę na to, że w okolicach Rynku Głównego oraz w sąsiadujących dzielnicach częściej pojawiają się inwestycje premium, oferujące całe spektrum udogodnień - stąd ich wyższa cena. Wielu klientów właśnie tutaj nabywa mieszkania w celach inwestycyjnych. Z kolei w takich lokalizacjach jak Bieżanów czy Nowa Huta trudniej o inwestycje o podwyższonym standardzie; największym powodzeniem cieszy się tu segment budownictwa popularnego* - mówi Ewa Foltańska-Dubiel.

Kawalerka, a może trzy pokoje?

Dysponując kapitałem 300 tys. zł raczej nie wystarczy nam na zakup lokalu w ścisłym centrum. Jednak pozostałe dzielnice Krakowa dają już pewne możliwości. W dzielnicy Grzegórzki za 300 tys. zł uda nam się kupić kawalerkę o powierzchni 30 mkw.

Nieco większe lokum, bo o wielkości 39 mkw. za taką samą kwotę kupimy w Dębnikach. W dzielnicy Prądnik Biały w ofercie jednego z deweloperów znalazło się mieszkanie za niższą cenę, bo 252 tys. zł, ale o powierzchni 29 mkw.

Im dalej od centrum, tym sytuacja prezentuje się coraz korzystniej. Na osiedlu Wola Duchacka za 283 tys. zł kupimy już 2-pokojowe lokum o wielkości 41 mkw. Podobnie przedstawiają się ceny w Łagiewnikach. Mieszkanie 2-pokojowe o powierzchni 44 mkw. będzie nas tu kosztowało 289 tys. zł. Na większe, bo 3-pokojowe lokum o wielkości 52 mkw. możemy sobie pozwolić w Nowej Hucie. Za takie mieszkanie zapłacimy 295 tys. zł.

- *Kraków to drugie najdroższe miasto w Polsce, dlatego wybór mieszkań za kwotę do 300 tys. zł jest tu rzeczywiście ograniczony. Za taką cenę kupimy głównie mieszkanie 1 lub 2-pokojowe do 45 mkw. Jeżeli nabywamy lokal w celach inwestycyjnych, taki metraż będzie dla nas najkorzystniejszy* - mówi prezes Grupy Deweloperskiej Geo.

. . . . . . . . . . . . . . . . .

**Więcej informacji:**

Aleksandra Maśnica

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87