

## miasta

MIESZKANIA KOMPAKTOWE



fot. Shutterstock

SZYMON SZADKOWSKI

Kupujemy coraz mniejsze mieszkania. Przeciętna powierzchnia lokali powróciła do poziomu z początków minionej dekady – wynika z danych GUS. W kolejnych latach mają być widoczne dalsze spadki metrażu oddawanych przez deweloperów mieszkań

# Małe znów jest piękne

**B**ieżąca dekada przyniosła systematyczny spadek średniej powierzchni mieszkań oddawanych do użytku przez firmy deweloperskie oraz inwestorów indywidualnych. Rynek mieszkaniowy znajduje się pod coraz większą presją społeczno-demograficzną: w Polsce spada liczebność gospodarstw domowych. Wielkość kupowanego mieszkania determinują również kwestie finansowe związane m.in. ze zdolnością kredytową oraz rosnącym wkładem własnym. Nie bez znaczenia był też wpływ programów rządowych, które promowały sprzedaż małych mieszkań.

Zmiany te, przynoszące rosnący popyt na mały metraż, zauważają deweloperzy. Jak mówi Andrzej Gutowski, dyrektor sprzedaży i marketingu Ronson Development, najpopularniejsze są mieszkania 2-pokojowe (w metrażach do 42 m<sup>2</sup>), następnie 3-pokojowe (w metrażach do 56 m<sup>2</sup>) i dopiero na trzecim miejscu 1-pokojowe („kawalerki”).

„Dane statystyczne rzeczywiście wskazują na trwałą, bo trwającą od wielu lat tendencję obniżania

się średniej powierzchni mieszkań. Powody jej występowania mogą być zarówno natury ekonomicznej, jak i społecznej” – twierdzi Tomasz Bocian, dyrektor ds. nieruchomości Gerda Broker. Jego zdaniem jedną z głównych przyczyn jest z pewnością koszt zakupu.

„Ceny nieruchomości w Polsce są uznawane za wysokie, zarówno biorąc pod uwagę wartości bezwzględne, jak i w odniesieniu do możliwości finansowych obywateli. Choć poziom zamożności się zwiększa, to jednak proces ten nie obejmuje wszystkich grup ludności w jednakowym stopniu ani nie jest bardzo dynamiczny. Średnie wynagrodzenie rośnie w umiarkowanym tempie, sytuacja na rynku pracy od kilku lat ulega zdecydowanej poprawie, ale Polacy mają też świadomość możliwości pogorszenia się koniunktury” – tłumaczy Tomasz Bocian.

## Lepiej to już było

„Hipoteki”, zyskujące coraz większą popularność od 2000 do 2008 r., pozwoliły tysiącom Polaków na zakup większego lokalu lub budowę bardziej obszernego

domu. Według danych Narodowego Banku Polskiego, w drugiej połowie 2006 r. przeciętny kredytobiorca hipoteczny z Warszawy mógł pożyczyć od banku równowartość 164 miesięcznych wynagrodzeń. Porównywalny wynik z 2012 r. był już niższy o ponad 40 proc.

Zdaniem Andrzeja Prajsnara, eksperta portalu RynekPierwotny.pl, chociaż obecnie dostępność kredytów mieszkaniowych oraz dostępność metrażu w stosunku do wynagrodzeń jest wyższa niż jeszcze cztery-pięć lat temu, to systematycznie spada metraż nabywanych mieszkań.

Przyczyniły się do tego programy rządowe (Rodzina na Swoim i Mieszkanie dla Młodych) premiujące nabywanie niewielkich lokali oraz budowę stosunkowo niedużych domów.

„Warto również pamiętać o tym, że po eskalacji kryzysu finansowego krajowe banki zaczęły znacznie ostrożniej szacować zdolność kredytową nabywców mieszkań i zaostryży politykę kredytową” – uważa Andrzej Prajsnar.

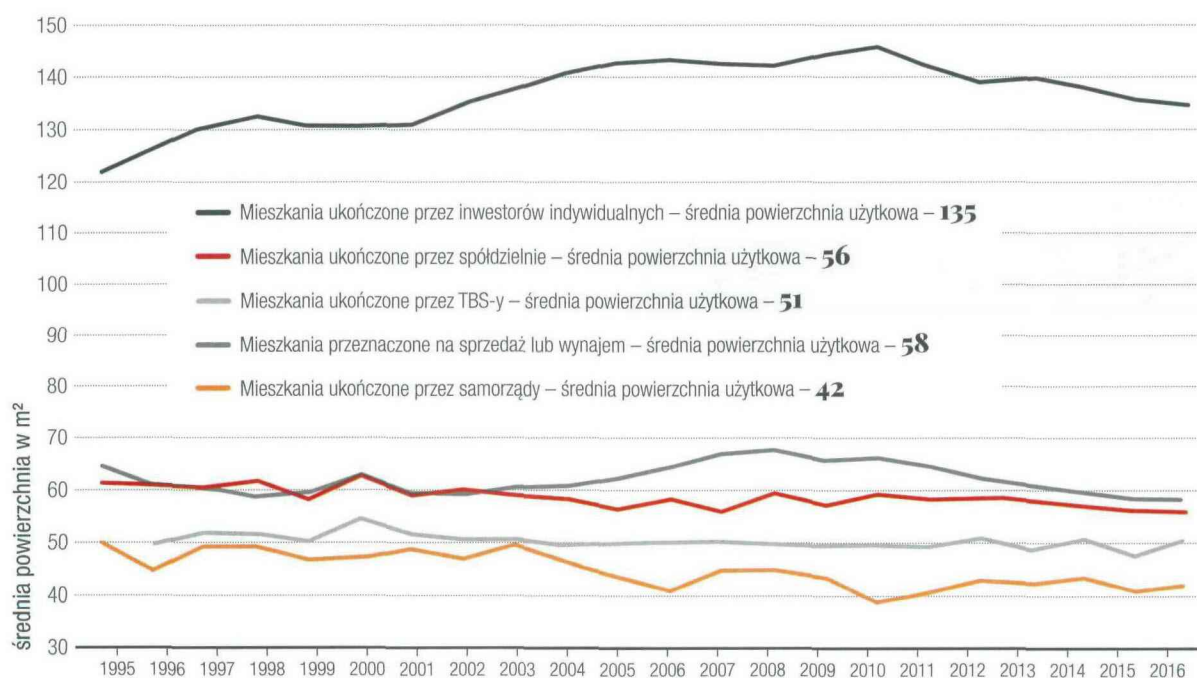
Nie bez znaczenia jest również zła sytuacja demograficzna w Polsce oraz fala emigracji zarobkowej, która odciska się na koniunkturze na rynku mieszkaniowym.

”

Prognozy demograficzne wskazują, że zmiany ludnościowe będą miały coraz większy wpływ na metraż nowych mieszkańców

Pokazują to dane Eurostatu. Na podstawie informacji Europejskiego Urzędu Statystycznego można obliczyć, że przeciętna liczba osób w polskim gospodarstwie domowym spadła z 2,99 w 2006 r. do 2,69 w 2015 r. Eurostat podaje również, że pomiędzy rokiem 2006 a 2015 r. liczba samotnie mieszkających Polaków zwiększyła się o 34,2 proc. (ok. 819 tys.). Analogiczny wzrost liczby par mieszkających bez dzieci to 38,4 proc. w ciągu dziewięciu lat (2006-2015). Był to jeden z najszybszych przyrostów w całej Unii Europejskiej, a przy tym trzeba pamiętać, że dane Eurostatu nie uwzględniają skutków emigracji zarobkowej.

## Zmiany średniej powierzchni mieszkań ukończonych przez polskich inwestorów (1995-2016)



Źródło: Opracowanie na podstawie danych GUS – RynekPierwotny.pl

Na ten trend kładzie nacisk Tomasz Bocian z Gerda Broker.

„Istotne znaczenie mają zmiany demograficzne i kulturowe. Maleje popularność modelu rodziny wielodzietnej, a więc potrzebującej większej liczby pokoi i większej powierzchni. Z drugiej strony zanikła tradycja rodzin wielopokoleniowych, zamieszkujących we wspólnym lokalu. Wydłuża się średnia wieku, w którym zawierane są małżeństwa, a do tego rośnie liczba singli, którzy nie potrzebują mieszkań o dużym metrażu i liczbie pomieszczeń. Coraz częściej też pierwsze mieszkanie nie jest traktowane jako wybór na całe życie, a mniejsze mieszkanie łatwiej jest sprzedać w przypadku zmiany planów czy miejsca zamieszkania” – twierdzi ekspert z Gerda Broker.

Prognozy demograficzne wskazują, że zmiany ludnościowe będą miały coraz większy wpływ na metraż nowych mieszkań. Z drugiej strony, prawdopodobnie będzie wzrastać zdolność nabywczą tych osób, które mogą sobie pozwolić na zakup nowego lokalu lub budowę domu jednorodzinnego.

„Wspomniany czynnik przez jakiś czas może łagodzić metrażowe skutki zmian demograficznych. Równocześnie będzie miała miejsce dalsza koncentracja budownictwa deweloperskiego i jednorodzinnego na terenie największych metropolii oraz pobliskich gmin” – ocenia Tomasz Bocian z Gerda Broker.

## Nowy trend

Małe mieszkania nie są kupowane tylko z konieczności, ale też z wyboru. Cieszą się popularnością wśród inwestorów jako inwestycja alternatywna, do której

## Zmiana średniej wielkości gospodarstw domowych w Polsce (2006–2015)

Rok	Przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym (Polska)	Zmiana wskaźnika (2006 r. = 100)
2006	2,99	100
2007	2,95	99
2008	2,92	98
2009	2,86	96
2010	2,86	96
2011	2,86	96
2012	2,83	95
2013	2,79	93
2014	2,73	91
2015	2,69	90

Źródło: Opracowanie na podstawie danych Eurostatu – RynekPierwotny.pl



**Tomasz Bocian,**  
dyrektor ds. nieruchomości  
Gerda Broker:

Coraz częściej pierwsze mieszkanie nie jest traktowane jako wybór na całe życie, a mniejsze mieszkanie łatwiej jest sprzedać w przypadku zmiany planów czy miejsca zamieszkania.



**Ewa Perkowska,**  
dyrektor pionu handlowego  
Budimex Nieruchomości:

Średnia powierzchnia mieszkania rzeczywiście zmniejsza się, ale jednocześnie zwiększa się funkcjonalność mieszkań. Zmienia się bowiem podejście do aranżacji wnętrz. Dziś dobrze zaprojektowane mieszkanie, mimo mniejszego metrażu, potrafi zapewnić więcej praktycznych rozwiązań.

zachęcają niskie stopy procentowe oraz praktycznie zerowe zyski z lokat. Zdaniem ekspertów w przyszłości presję na obniżanie się średniej powierzchni mieszkań wywierać może coraz wyraźniej zwiększająca się liczba kupujących lokale w celach inwestycyjnych, z przeznaczeniem głównie na wynajem. Tu ważną rolę odgrywają zarówno koszty zakupu, jak i możliwość zaadresowania oferty do jak największej grupy potencjalnych najemców. Z obu punktów widzenia niewielkie lokale dwupokojowe są zdecydowanie najlepszym rozwiązaniem i na nie zgłaszany jest przez nabywców największy popyt.

Deweloperzy wskazują też, że oczekiwanie kupujących jest takie: mniejsze mieszkanie, ale więcej praktycznych rozwiązań i dobry projekt, dający możliwość łatwej aranżacji mieszkania.

„W przyszłości klienci będą kierować się w swoich decyzjach zakupowych właśnie możliwością ewentualnego przearanżowania swoich mieszkań. Ponadto, należy podkreślić, że istnieją w Polsce odpowiednie regulacje prawne, które narzucają na deweloperów konieczność budowania mieszkań w określonych minimalnych wymiarach” – zwraca uwagę Andrzej Gutowski z Ronson Development.

Ewa Perkowska, dyrektor pionu handlowego z Budimex Nieruchomości, twierdzi, że o ile rzeczywiście

**Andrzej Gutowski,**

dyrektor sprzedaży i marketingu Ronson Development:

Nastąpił wyraźny napływ inwestorów, którzy kupują małe mieszkania z myślą o ich wynajęciu. Tego typu klientów zachęcają do transakcji niskie stopy procentowe. Dla innej grupy klientów mały metraż to po prostu kalkulacja czysto finansowa. Z jednej strony chodzi oczywiście o przystępną cenę, z drugiej – mniejsze mieszkanie łatwiej sprzedać lub przebudować.

zmniejsza się metraż mieszkań kupowanych przez Polaków, to jednocześnie zwiększa się funkcjonalność mieszkań.

„Zmienia się podejście do aranżacji wnętrz. Dziś dobrze zaprojektowane mieszkanie, mimo mniejszego metrażu, potrafi zapewnić więcej praktycznych rozwiązań. Mniejsza powierzchnia, ale więcej praktycz-

nych rozwiązań – takie są dziś oczekiwania kupujących. Są one wynikiem m.in.: zmniejszającej się liczby osób zamieszkujących w jednym mieszkaniu, łatwiejszego sfinansowania zakupu mniejszego lokum, ale również coraz popularniejszych zakupów inwestycyjnych” – dodaje Perkowska.

Wszystkie te czynniki będą prawdopodobnie oddziaływać na rynek mieszkaniowy także w przyszłości, co nie oznacza, że średnia powierzchnia lokali nadal będzie obniżać się w dotychczasowym tempie.

Zdaniem ekspertów popularność mniejszych mieszkań może ulec jednak wyhamowaniu. Wciąż najbardziej popularne pozostaną mieszkania dwupokojowe i trudno tu oczekiwać dalszej „minimalizacji” metrażu. Podobnej sytuacji należy oczekiwać w przypadku kawalerek. Choć mogą się pojawiać ich wersje „mini”, to jednak i tu są pewne granice.

Na razie za wcześnie jest też na prognozy wpływu programu Rodzina 500+ na sytuację demograficzną, choć można się spodziewać, że doprowadzi on przynajmniej do wyhamowania spadkowej tendencji, a więc wzrostu popytu na mieszkania wielopokojowe.

Podobnie trudno obecnie oszacować wpływ przygotowywanych rządowych programów wsparcia taniego budownictwa mieszkaniowego, ale raczej nie przyczynią się one do wzrostu średniej powierzchni lokali.