

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

Bieżąca 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 m²), następnie 3-pokojowe (w metrażach do 56 m²) 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.

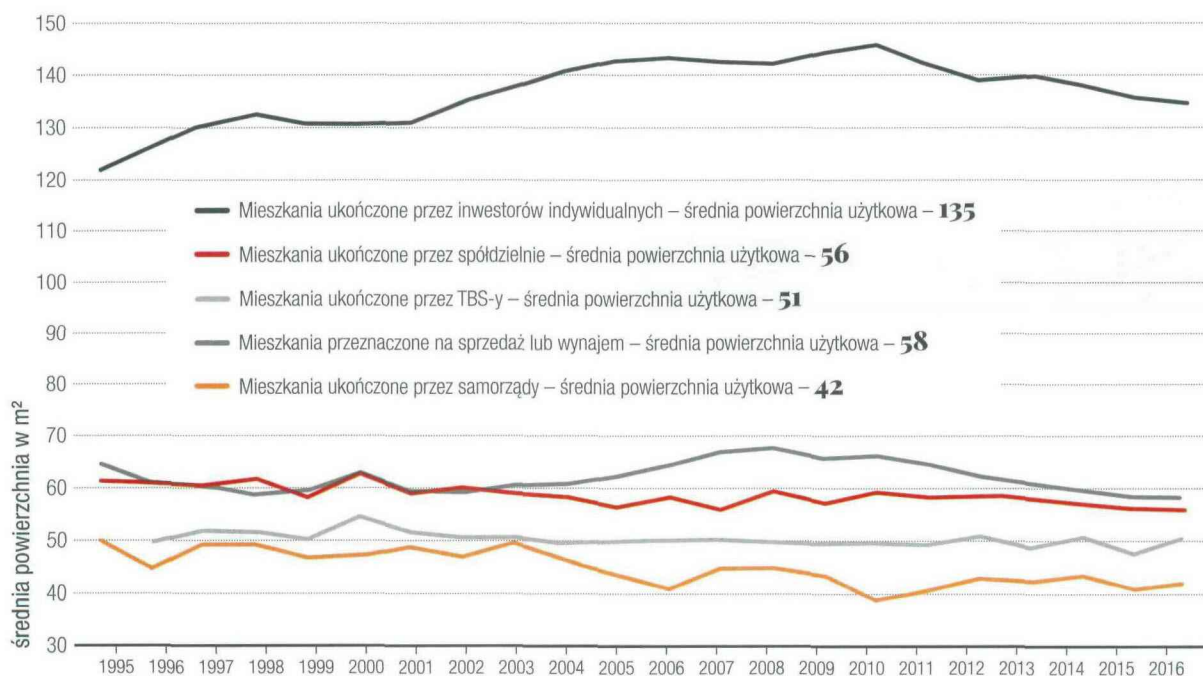
Nie bez znaczenia jest również zła sytuacja demograficzna w Polsce oraz fala emigracji zarobkowej, która odciska się na koniunkturze na rynku mieszkaniowym.

”

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

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