**Niewielkie trzy pokoje to szczyt marzeń Polaka**

**Przeciętny Polak najchętniej kupuje mieszkania dwupokojowe.**

**Mimo szumnie ogłaszanego wzrostu gospodarczego przeciętny Polak najchętniej kupuje mieszkania dwupokojowe. Szczytem marzeń są nieduże trzy pokoje. Opracowanie dotyczące popytu na określone segmenty mieszkań przygotowała sieciowa agencja Metrohouse oraz portal RynekPierwotny.pl.**

**Na rynku wtórnym górą mieszkania dwupokojowe**

Metrohouse przeanalizowało swoje transakcje z I kw. br. w sześciu największych miastach (Warszawa, Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań i Gdańsk). Prawie połowa (47 proc.) transakcji mieszkaniowych na rynku wtórnym dotyczyła mieszkań o metrażu 35-50 mkw. Taka powierzchnia z reguły obejmuje mieszkania dwupokojowe oraz nieduże lokale trzypokojowe.

Następne 30 proc. transakcji jest zawieranych na mieszkaniach o metrażu pomiędzy 50 a 65 mkw. Tylko 6 proc. klientów wybiera lokale większe niż 80 mkw. Znamienne jest też niewielkie zainteresowanie mieszkaniami jednopokojowymi, które wybrał w tym czasie co 10-ty kupujący.

*- Nie jest zaskoczeniem nikłe zainteresowanie mieszkaniami większymi niż 80 m kw. Klienci, zwłaszcza z największych miast, obserwując całościową cenę za takie lokale zaczynają się interesować innymi możliwościami zaspokojenia popytu na większą powierzchnię mieszkalną. Stąd jak grzyby po deszczu w rejonach podmiejskich powstają skupiska segmentów, które stanowią tańszą alternatywę dla dużych mieszkań, będąc przy okazji substytutem domu. Podaż największych lokali jest duża i wynosi 33 proc. wszystkich mieszkań na sprzedaż w Metrohouse. W połączeniu z ograniczonym popytem można spodziewać się, że w najbliższym czasie właściciele tego typu mieszkań będą mieć największe problemy ze sprzedażą*, komentuje Marcin Jańczuk z Metrohouse.

Niewiele osób kupując mieszkanie interesuje się najmniejszymi kawalerkami. Jest to poniekąd następstwo dość niskiej podaży takich mieszkań, ale i wysokich stawek ofertowych, które towarzyszą mieszkaniom o małych metrażach. Czasem okazuje się, że dopłacając niewielkie kwoty możemy kupić mieszkanie dwupokojowe, które pozwoli zamieszkać w lokalu o znacznie lepszym komforcie. Jak wyliczają eksperci kredytowi Gold Finance różnica w racie kredytu pomiędzy kawalerką a niewielkimi dwoma pokojami może być naprawdę nieduża i wynosi 150-200 zł.

*- Przy aktualnym rozkładzie popytu i podaży z pewnością pojawienie się na rynku dobrze wycenionej oferty o metrażu 40-50 mkw. będzie skutkować dużym zainteresowaniem potencjalnych nabywców,* dodaje Marcin Jańczuk i zwraca uwagę, że w dalszym ciągu sprzedający zakładają zbyt duży margines na negocjacje, co ma wpływ na późniejszy czas sprzedaży.

**Deficyt małych mieszkań widoczny na rynku deweloperskim**

Obserwacje na rynku wtórnym znajdują swoje odbicie w badaniach inwestycji deweloperskich. Wyniki analiz przeprowadzanych przez Narodowy Bank Polski wskazują, że na rynku pierwotnym mamy do czynienia z niedoborem najmniejszych mieszkań. Chodzi o nowe lokale o powierzchni do 45 mkw. - 50 mkw. Wspomniane mieszkania na ogół cechują się wyższą ceną 1 mkw. niż większe „M” o podobnym standardzie oraz zbliżonej lokalizacji. Wynika to z rozłożenia stałych kosztów dewelopera na mniejszą powierzchnię lokalu. Pomimo swoistej premii, którą trzeba zapłacić za małe mieszkanie, nie brakuje chętnych do zakupu takich lokali. Wzbudzają one zainteresowanie głównie wśród młodych nabywców z mocno ograniczonym budżetem oraz inwestorów planujących wynajem.

*- Aktualne dane portalu RynekPierwotny.pl wskazują, że podobnie jak na rynku wtórnym, osoby szukające najmniejszych mieszkań (do 35 mkw.) mają stosunkowo mały wybór. Takie lokale stanowią bowiem równe 10% oferty deweloperów z sześciu największych miast Polski* – tłumaczy Andrzej Prajsnar, ekspert portalu RynekPierwotny.pl.

Udział rynkowy mieszkań z kolejnych grup metrażowych przedstawia się następująco:

l od 35,01 mkw. do 50,00 mkw. - 33,06% oferty deweloperów z sześciu metropolii (Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań i Gdańsk)

l od 50,01 mkw. do 65,00 mkw. - 31,38%

l od 65,01 mkw. do 80,00 mkw. - 16,65%

l od 80,01 mkw. do 100,00 mkw. - 6,08%

l od 100,01 mkw. do 120,00 mkw. - 1,79%

l od 120,01 mkw. - 1,04%

l

*- Jak nietrudno zauważyć, największy jest udział rynkowy nowych lokali o powierzchni 35,01 mkw. - 50,00 mkw. Dane popytowe sugerują jednak, że to właśnie deficyt mieszkań liczących sobie 35 mkw. - 50 mkw. bywa szczególnie dotkliwy dla kupujących. Takie poszukiwane mieszkania najszybciej wyprzedają się w inwestycjach wprowadzanych na rynek pierwotny* – tłumaczy ekspert portalu RynekPierwotny.pl. Zupełnie inna sytuacja dotyczy dużych lokali (powyżej 65 mkw.), które cechują się wyraźną rynkową nadpodażą.