**Mikromieszkania. Czy znajdą się chętni na takie lokale?**

**Już wkrótce deweloperzy będą mogli wypuszczać na rynek naprawdę małe mieszkania. Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa planuje znieść normy dotyczące minimalnej powierzchni pomieszczeń w nowych budynkach. Czy czeka nas boom na mikromieszkania?**

**Obecne normy metraży**

Dotychczas minimalne parametry lokali oddawanych do użytku w budynkach wielorodzinnych są regulowane w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W rozporządzeniu możemy znaleźć liczne parametry, które stały się wytycznymi do projektowania inwestycji na rynku pierwotnym.

 W budynku wielorodzinnym szerokość w świetle ścian pomieszczeń powinna wynosić co najmniej:

l pokoju sypialnego przewidzianego dla jednej osoby - 2,2 m,

l pokoju sypialnego przewidzianego dla dwóch osób - 2,7 m,

l kuchni w mieszkaniu jednopokojowym - 1,8 m,

l kuchni w mieszkaniu wielopokojowym - 2,4 m.

Dodatkowo w mieszkaniu co najmniej jeden pokój powinien mieć powierzchnię nie mniejszą niż 16 m kw., a korytarze stanowiące komunikację wewnętrzną w mieszkaniu powinny mieć szerokość w świetle co najmniej 1,2 m, z dopuszczeniem miejscowego zwężenia do 0,9 m na długości korytarza nie większej niż 1,5 m.

Powyższe normy w zasadzie nie dawały możliwości projektowania i sprzedawania mieszkań o powierzchni mniejszej niż 20 m kw. W ostatnim czasie zdarzały się jednak projekty mikromieszkań, które sprzedawano jako lokale użytkowe (ew. aparthotele), a niektóre z nich nie były budowane od podstaw, ale znajdowały się w wyremontowanych budynkach, które wcześniej pełniły rolę np. akademików. Prawo nie pozwalało jednak na określenie tych lokali mieszkaniem, ponieważ m.in. nie spełniały ww. norm.

**Popyt na mikromieszkania**

Podaż mieszkań o powierzchni do 25 m kw. w zależności od lokalizacji wynosi zwykle zaledwie 2-3 proc. Popyt na takie mieszkania jest dość znaczny, o czym świadczy fakt, że pomimo tak niszowego segmentu ich udział w transakcjach Metrohouse wynosi 5 proc. – *Wśród mikromieszkań przeważają oferty w kamienicach, które niejednokrotnie powstały w ramach podziału dużych, budowanych jeszcze przed wojną mieszkań. Część ofert wystawionych do sprzedaży stanowią lokale w budynkach wybudowanych w latach 70-tych i to one są najtańsze w tej grupie*, mówi Marcin Jańczuk z Metrohouse.

**Jak wygląda współczesne mikromieszkanie?**

Według specjalistów w Metrohouse spotykane mikromieszkania z rynku wtórnego to zwykle dwa typowe rozwiązania: pokój połączony z aneksem kuchennym lub aneks kuchenny we wnęce (zwykle w przedpokoju). W mieszkaniu jest miejsce na łazienkę, oczywiście w wersji mikro – z niewielką kabiną prysznicową. Z uwagi na mały metraż na wagę złota są wszelkie rozwiązania aranżacyjne pozwalające na umieszczenie w lokalu wyposażenia podobnego do tego w standardowym mieszkaniu. W przypadku kamienic zdarzają się mieszkania o ponadstandardowej wysokości. Wtedy budowa antresoli pozwala na wydzielenie „sypialni*”. – W produktach mieszkaniowych tej wielkości oferowanych przez deweloperów świadomie rezygnowano np. z miejsca na pralkę. Zamiast niej budynek zapewniał pralnię, a także inne pomieszczenia dla mieszkańców niedostępne w normalnym budynku*, mówi Marcin Jańczuk

**Dla kogo mikromieszkania?**

Jest kilka grup potencjalnych nabywców takich mieszkań. Pierwsza to osoby, które posiadają odpowiednie zasoby gotówkowe, które pozwalają na zakup mieszkania w relatywnie niskiej cenie całości. To głównie single, którzy zamiast wynajmować kolejne mieszkanie chcą zamieszkać we własnym. Druga grupa to inwestorzy na rynku nieruchomości. Cena może zachęcać do zainteresowania się takim produktem zarówno osoby, które chcą zdywersyfikować swój portfel inwestycyjny, ale także początkujących inwestorów, dla których niska bariera wejścia na rynek może stanowić zachętę do bliższego przyjrzenia się rynkowi nieruchomości. Już dziś np. dość popularne jest kupowanie mieszkań przez rodziców dzieciom rozpoczynającym studia w miastach akademickich. Nie jest wykluczone, że to właśnie najmniejsze mieszkania znajdą się w orbicie zainteresowań tej grupy klientów. Potencjalnymi nabywcami mikromieszkań mogą być także klienci instytucjonalni – firmy, korporacje, dla których takie lokale mogą stanowić alternatywę dla wynajmu mieszkań dla pracowników lub korzystania z usług hotelarskich.

**Uwaga na szczegóły**

Popularność mikromieszkań będzie zależeć w dużej mierze od ceny takiego lokalu. W przypadku rynku wtórnego mieszkania o najmniejszych powierzchniach charakteryzują się znacznie wyższą ceną m kw. Niczym nadzwyczajnym jest cena m kw. przekraczająca 10 tys. zł przy mieszkaniach o pow. do 20 m kw. w centralnych lokalizacjach w Warszawie. Na rynku pierwotnym koszt oddania do użytkowania mikromieszkania może być także wyższy od standardowego mieszkania. *– Korzystając z dużego zapotrzebowania na tego typu lokale można spodziewać się, że strategia sprzedaży takich mieszkań będzie polegać na eksponowaniu nie tyle ceny m kw., ale ceny za całość, która odpowiednio zadziała na wyobraźnię*, mówi Marcin Jańczuk. Klienci inwestycyjni muszą też dokonać za każdym razem opłacalności inwestowania w tego rodzaju produkty porównując rentowność osiąganą z wynajmu mikromieszkania np. do standardowego lokalu.