


<p>Artykuł ekspercki:</p> <p>Bitwa o mikrokawalerki</p>	<p>Data:</p> <p>27.09.2017</p>	<p>Grupa Geo</p> 
--	---------------------------------------	---

Bitwa o mikrokawalerki

Spór o mikrolokale wciąż trwa. Z jednej strony rząd pracuje nad projektem ustawy, która ustaliłaby minimalny metraż budowanych mieszkań, z drugiej nie wszystkim taki zamysł się podoba. Natomiast z danych GUS, wynika, że deweloperzy budują coraz mniejsze mieszkania. Czy procentowy udział mikrokawalerek na rynku jest duży?

Pod koniec 2016 roku Ministerstwo Budownictwa i Infrastruktury nie zdecydowało się na całkowite zniesienie przepisów dotyczących minimalnych wymiarów lokali. Po roku temat wraca, a rząd znów planuje określić dolny limit wielkości mieszkań. Według nowych przepisów rozmiar mieszkania nie mógłby być mniejszy niż 25 mkw.

Wiele głosów na nie

Portal Bankier.pl przeprowadził niedawno sondę, z której wynika, że ponad 60% ankietowanych jest za tym, aby takie lokale były dostępne na rynku, a jedynie 36,7 proc. jest przeciwna dopuszczeniu mikroapartamentów do obrotu. Pomysł



nowych regulacji, jak wynika z badania, większości ankietowanych się nie podoba.

- Czasy się zmieniają, młodzi ludzie częściej przebywają poza miejscem zamieszkania, dlatego mało istotna jest dla nich np. pełnowymiarowa kuchnia czy osobny pokój. Nie dziwi zatem podejście, że każdy powinien decydować indywidualnie o minimalnej przestrzeni, jakiej potrzebuje do życia - zauważa Piotr Kijanka, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu w Grupie Deweloperskiej Geo.

100 tys. złotych za mieszkanie?

W porównaniu do średnich cen, taki koszt może robić wrażenie. W rzeczywistości jest jednak inaczej. Te najmniejsze lokale zazwyczaj są tymi najdroższymi. Ceny za metr kwadratowy mieszczą się w przedziale 8-9 tys.zł/mkw, tyle wynoszą aktualne stawki za najmniejsze lokale mieszkaniowe. Dla przykładu średnia cena ofertowa najbardziej popularnych metraży (40-60 mkw.) dla rynku pierwotnego w Krakowie w sierpniu 2017 roku wyniosła 6917 zł/mkw, w Warszawie 7576 zł/mkw, a we Wrocławiu 6081 zł/mkw.

- Biorąc pod uwagę końcową kwotę takiej kawalerki, wielu może uznać za bardzo opłacalną ofertę - zauważa Piotr Kijanka. - Jednak w porównaniu do średnich cen ofertowych to właśnie najmniejsze lokale mają najwyższą cenę za mkw. To ważna kwestia do przeanalizowania. W niektórych przypadkach lepiej zainwestować większą sumę i cieszyć się mieszkaniem przez długie lata - dodaje.



Kawalerki poniżej europejskiego standardu

Analizując z kolei kryteria europejskie, większość mieszkań w Polsce jest przeludniona. Ze statystyk wynika, że na polskiego obywatela przypada 1,1 pokoju, podczas gdy europejska średnia to 1,6. Według norm Eurostatu, aż 67,8% mieszkań w Polsce jest przeludnionych, a to 3 razy więcej niż średnia europejska (21,5%). Dla porównania w Belgii, Holandii czy na Malcie, ten problem dotyczy jedynie 10% społeczeństwa.

Według przyjętych przez Eurostat norm, zarówno singiel, jak i bezdzietne małżeństwo powinni mieć do dyspozycji mieszkanie, w którym wydzielono pokój dzienny i sypialnię, a każda kolejna osoba musi posiadać dodatkowe pomieszczenie. Takie kryteria oceniają kawalerkę jako lokal "substandardowy", który jeżeli jest zamieszkały, jest przeludniony.

- Mikrokawalerki są atrakcyjne zarówno dla inwestorów, jak i studentów, którzy zamierzają zakup nowego M w mieście, gdzie planują zacząć naukę - mówi ekspert Grupy Deweloperskiej Geo. - W dzisiejszych czasach to właśnie miasto, a nie mieszkanie, oferuje tak wiele młodym ludziom: spotkania towarzyskie w kawiarniach, pralnie ekologiczne, domowe obiady "na mieście". Mieszkania stanowią dla nich jedynie miejsce noclegu. Pamiętajmy jednak, że nie jest to lokal z perspektywą na przyszłość, najczęściej to czasowe rozwiązanie. Mały metraż sprawdzi się w przypadku jednej osoby, dla pary może być problematyczne, a w przypadku pojawienia się dzieci, trzeba będzie zamienić mieszkanie na większe - dodaje.



Jedynie kropla w oceanie

Prawdą jest jednak, że taki rodzaj nieruchomości stanowi jedynie niewielką część rynku. Udział mieszkań o powierzchni nieprzekraczającej 25 mkw. w liczbie wszystkich nowych mieszkań planowanych do ukończenia w ciągu jednego roku wynosi od 0,0% (Gdańsk) do 0,4% (Łódź).

- Wprowadzenie przepisów pozwoli nam podnieść ilość metrów kwadratowych przypadających na jednego mieszkańca, co powinno wpłynąć na polepszenie sytuacji mieszkaniowej w Polsce. Z drugiej strony, jeżeli widoczne jest zapotrzebowanie na rynku, to dlaczego jemu nie sprostać? - pyta Piotr Kijanka.

Mikrokawalerki wciąż budzą wiele dyskusji, choć tak naprawdę jest to jedynie niewielki procent całej oferty na rynku. Nowe przepisy uporządkują ustalenia wśród przedsiębiorców, ale przede wszystkim będą miały na celu zbliżenie oferty do europejskich standardów. Jaki będzie ostateczny wynik pracy rządu i czy ustawa wejdzie w życie, przyjdzie jeszcze poczekać.

.....

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87

.....