|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Mieszkania z dwoma pokojami - takie sprzedają się najszybciej | Data:  19.11.2019 | Grupa Geo |

Mieszkania z dwoma pokojami - takie sprzedają się najszybciej

Do niedawna w Polsce największą popularnością cieszyły się kawalerki, których było najwięcej w ofertach deweloperów. Teraz ogólnokrajowym trendem są mieszkania dwupokojowe do 45 mkw. Dlaczego wybieramy właśnie takie metraże?

Na rynku wciąż gorąco

Własne mieszkanie to dla Polaków życiowa inwestycja - na to wskazują ostatnie dane Eurostatu. W 2017 roku aż 84,2% rodaków posiadało lokum na własność. To jeden z najwyższych wyników wśród państw Europy Zachodniej oraz piąty na tle krajów wschodniej części kontynentu. Ze względu na wciąż zauważalny popyt, deweloperzy nie zwalniają tempa i z roku na rok przekazują do użytku coraz więcej nowych inwestycji. Powołując się na analizę GUS, w okresie styczeń - sierpień tego roku, deweloperzy oddali 79,5 tys. mieszkań, co stanowi wzrost o ponad 14% w stosunku do analogicznego okresu 2018 roku (GUS, Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-sierpień 2019 roku). Ceny transakcyjne lokali z rynku pierwotnego wciąż rosną, lecz tempo jest zdecydowanie mniejsze niż w poprzednich dwóch latach. Powołując się na dane NBP, w Krakowie metr kwadratowy wynosi 7 775 zł, w Warszawie - 8 932 zł, zaś w Gdańsku - 8 288 zł (NBP, Ceny transakcyjne mieszkań w II kwartale 2019 r.). W stosunku do początku bieżącego roku są to wzrosty kolejno o 405 zł, 161 zł oraz jedynie o 26 zł w stolicy województwa pomorskiego).

Polacy wybierają “dwójki”

Jak wskazuje Jarosław Jędrzyński, ekspert portalu RynekPierwotny.pl, w Polsce największą popularnością cieszą się mieszkania dwupokojowe, które stanowią 43% ogólnej sprzedaży deweloperskiej. Zainteresowanie kompaktowymi lokalami o powierzchni 40 - 45 mkw., wynika z niższej zamożności Polaków, dla których atrakcyjniejszym wyborem jest mniejszy lokal, lecz w dogodnej lokalizacji. Mimo to, jak zauważa ekspert, udział “dwójek” nieznacznie spada na rzecz lokali trzypokojowych (50 - 55 mkw.), które na ten moment wynoszą 34% ogólnej liczby transakcji deweloperskich. Zmiany upodobań mieszkaniowych wynikają z bogacenia się społeczeństwa, w wolnym, acz systematycznym tempie**.**

- *Mieszkania dwupokojowe wiodą prym w ofertach deweloperskich, gdyż klienci wybierając nawet mniejsze metraże, chcą posiadać oddzielne pokoje. Dla osób wspierających zakup kredytem hipotecznym, niższa cena lokalu generuje mniejszy koszt comiesięcznej raty, a także tańsze wykończenie mieszkania. W razie decyzji o sprzedaży bądź wynajmie 2-pokojowego lokalu, można liczyć na realny zwrot z inwestycji, gdyż grono potencjalnych klientów poszerza się  o młode małżeństwa i studentów, co czyni z “dwójek” efektywny sposób na lokowanie kapitału* – komentuje Ewa Foltańska-Dubiel, Wiceprezes Grupy Deweloperskiej Geo.

Nowe inwestycje szansą dla mieszkańców

Według tegorocznego raportu Deloitte, Polska zajmuje trzecie miejsce wśród europejskich krajów z największą liczbą mieszkań oddanych do użytku w 2018 roku, wynoszącą 184 800. Dzięki temu jest liderem wśród państw Europy Wschodniej. Na tle całego kontynentu, kraj nad Wisłą wyprzedza jedynie Francja, gdzie oddano 459 000 gotowych lokali oraz Niemcy z liczbą od 284 000 do 300 000 nowych mieszkań. W Polsce rozwój rynku pierwotnego jest istotny, ponieważ jak pokazują dane HRE Investments, na jedną osobę przypada 28,2 mkw. mieszkania. Jest to czwarty najgorszy wynik w Unii Europejskiej. Średnia wśród krajów członkowskich wynosi ponad 40 mkw., a w Danii na jedną osobę przypada nawet dwa razy większa powierzchnia niż w Polsce. Na równie duże mieszkania mogą liczyć Luksemburczycy, Cypryjczycy, Szwedzi oraz Niemcy. Natomiast na najmniejszym metrażu mieszkają obywatele Bułgarii, Litwy oraz Rumunii. W dwóch pierwszych krajach wynik jest niewiele niższy od rodzimego, zaś u sąsiadów Ukrainy na jednego obywatela przypada jedynie 17 mkw.

. . . . . . . . . . . . . . . . .

**Więcej informacji:**

Aleksandra Maśnica

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87