|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Deweloperzy budują coraz mniejsze mieszkania | Data:  25.02.2020 | Quelle Locum |

Deweloperzy budują coraz mniejsze mieszkania

Pomimo prognozowanych spadków cen metra kwadratowego w 2019 roku, średnie ofertowe ceny mieszkań w największych polskich miastach wzrosły o ponad 1 000 zł. W parze z wysokimi kosztami idą malejące metraże lokali oddawanych do użytku.

Największe podwyżki w Krakowie

Według danych portalu Bankier.pl ze stycznia tego roku, ceny nowych mieszkań w Warszawie przekroczyły kwotę 9 888 zł/mkw. Rok temu średnia cena wynosiła 8 477 zł/mkw., co oznacza wzrost o 1 411 zł w ciągu dwunastu miesięcy. Jest to jedna z najwyższych podwyżek, które zostały odnotowane w trakcie zeszłego roku w Polsce. Z równie wysokimi kosztami trzeba liczyć się w Gdańsku, gdzie średnia cena wynosi 8 917 zł/mkw. W porównaniu do analogicznego okresu sprzed roku, jest to wzrost o 1 160 zł. Na niższe koszty nie mogą liczyć również mieszkańcy Wrocławia, gdzie trzeba zapłacić 8 180 zł/mkw., więcej o 1 034 zł w stosunku do początku 2019 r. Rekordzistą podwyżek jest Kraków, ze średnią ceną 9 292 zł/mkw., wyższą o 1 610 zł od tej z zeszłego roku. Najtańszym dużym miastem Polski pozostaje Łódź, ze średnią kwotą w wysokości 6 157 zł/mkw., która oznacza wzrost o 482 zł, w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku (Bankier.pl, *Ceny ofertowe mieszkań - styczeń 2020* oraz *styczeń 2019*).

Małe mieszkania, wysokie ceny

Ceny mieszkań rosną, zaś powierzchnia lokali jest coraz mniejsza. Według danych GUS, w porównaniu do 2018 r., powierzchnia użytkowa nieruchomości zmniejszyła się średnio o 1,5 mkw., osiągając przeciętny poziom 88,8 mkw. (GUS, *Budownictwo mieszkaniowe w okresie I - XII 2019 r.*). Trend ten potwierdzają informacje zebrane we wspólnym raporcie portali RynekPierwotny.pl oraz Money.pl. Według niego, średnia powierzchnia nowych lokali wynosi 55,3 mkw., natomiast największe metraże oferuje Warszawa, w grudniu 2019 r., ich przeciętny rozmiar osiągnął 61 mkw. Najmniejszych nieruchomości można spodziewać się we Wrocławiu, średnio ok. 52 mkw. Jak podają eksperci wspomnianych portali, mieszkania oddane do użytku w minionym roku są mniejsze także w Krakowie i Gdańsku.

- *Wysokie ceny metra kwadratowego wpływają na wielkość mieszkań z rynku pierwotnego. Jeśli w 2020 roku lokale wciąż będą drożeć, ich metraż może być coraz mniejszy. Oczywiście, małe mieszkanie to mniejsze koszty, ale i ograniczenia, przede wszystkim co do liczby mieszkańców, a także wyposażenia. Warto więc podejść przyszłościowo do zakupu nieruchomości. W realizowanej przez nas inwestycji Park Leśny Bronowice w Krakowie, przeważają mieszkania 3-pokojowe, o powierzchni od ok. 56 do ponad 66 mkw. Dodatkowym atutem wszystkich oferowanych lokali jest dostęp do balkonu lub ogródka, rozwiązanie doceniane zwłaszcza przez rodziny* - komentuje Karolina Opach, Kierownik Działu Sprzedaży spółki Quelle Locum.

**Polak na 28,2 mkw.**  
Według danych GUS w okresie styczeń - grudzień 2019 roku, do użytkowania oddano 207,2 tys. mieszkań, o 12% więcej niż w 2018 roku. W tej liczbie 130,9 tys. to nieruchomości przekazane przez deweloperów (GUS, *Budownictwo mieszkaniowe w okresie I - XII 2019 roku*). W Polsce rozwój rynku pierwotnego jest wyjątkowo ważny. Obrazują to dane HRE Investments z października zeszłego roku, według których na jedną osobę przypada jedynie 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 w Rumunii na jednego obywatela przypada jedynie 17 mkw.

**Więcej informacji:**

Aleksandra Maśnica

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87