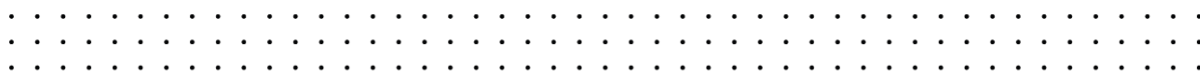


<p><b>Artykuł ekspercki:</b></p> <p>Rynek wtórny - zmieniły się nawyki. Ceny małych mieszkań spadną</p>	<p><b>Data:</b></p> <p>18.05.2021</p>	<p><b>iMieszkanie.pl</b></p>  <p>iMieszkanie.pl</p>
---	---------------------------------------	--

## Rynek wtórny - zmieniły się nawyki. Ceny małych mieszkań spadną

**Ciasne, ale własne - takie myślenie odeszło do lamusa. Małe mieszkania, które do tej pory sprzedawały się na pniu, przestały być atrakcyjne. Nie są już numerem jeden - tak jak w ostatnich latach. Dlaczego?**

Powody są przynajmniej dwa. Po pierwsze - w czasie pandemii doceniliśmy, jak ważna jest domowa przestrzeń. Po drugie, małe mieszkania często były kupowane w celach inwestycyjnych z przeznaczeniem na najem krótkoterminowy, którego przyszłość stoi pod znakiem zapytania. Dlatego ceny tych mieszkań, wcześniej wygórowane, dziś mają tendencję spadkową.



## Liczy się przestrzeń

Jeszcze do niedawna największym zainteresowaniem cieszyły się mieszkania małe i dobrze skomunikowane z pozostałymi częściami miasta. Analiza ogłoszeń w popularnych serwisach pozwala zauważyć zmianę tendencji. Takie mieszkanie można obecnie kupić bez problemu, brakuje natomiast mieszkań wielopokojowych.

*- Myślę, że utrzyma się aktualny trend wzrostowy cen na rynku pierwotnym i wtórnym, jeśli chodzi o mieszkania większe, powyżej 40 metrów kwadratowych. Spodziewam się spadku cen mieszkań o małym metrażu, które wcześniej osiągały najwyższe ceny w przeliczeniu na 1 mkw. Powodem jest mniejsze zainteresowanie nabywców - wyjaśnia Mateusz Gąsior, prezes zarządu imieszkanie.pl.*

Skąd taka zmiana nawyków? Starsze pokolenie wychowane w atmosferze szacunku do własności i wzbogacania się małymi krokami, powoli ustępuje miejsca generacji Z. To młode osoby, dla których mniej liczy się własność, a bardziej elastyczność. Dlatego decydują się na najem, a nie zakup mieszkania. Ważna jest dla nich przestrzeń i posiadanie ogrodu lub choćby tarasu. Często pracują zdalnie, więc zwracają uwagę na dodatkowy pokój, który będzie zaadaptowany na gabinet.

## Schyłek najmu krótkoterminowego

Szacuje się, że zakup mieszkania w celach inwestycyjnych to około 2/3 sprzedanych nieruchomości w Polsce. - Po pandemii okazało się, że takie nieruchomości są zbyt małe, aby ktoś mieszkał w nich na stałe, a najem



krótkoterminowy całkowicie się załamał - wyjaśnia Mateusz Gąsior, prezes zarządu imieszkanie.pl.

Pandemię mocno odczuli przede wszystkim właściciele mieszkań na wynajem krótkoterminowy (przez tymczasowy zakaz świadczenia usług). Tu popyt spadł o ok. 30-40%. Nawet zmiana najmu na długi termin nie przyniosła oczekiwanej poprawy, za sprawą większej podaży i mniejszego popytu. Najem małego mieszkania w Krakowie stał się tańszy na przykład o 12%. - Największy spadek stawek ofertowych odnotowaliśmy w przypadku małych mieszkań (do 35 m<sup>2</sup>) w Krakowie (-12% r./r.). O 10% staniał najem średniej wielkości lokali (35 – 60 m<sup>2</sup>) w Warszawie i Krakowie i dużych (pow. 60 m<sup>2</sup>) w Toruniu. Z kolei o 9% spadły stawki w przypadku małych lokali w Warszawie oraz małych i średnich w Gdańsku. Wzrosty były natomiast rzadkością – wyjaśniają eksperci Expandera. W ten oto sposób obniżeniu uległa rentowność inwestycji w małe nieruchomości.

### **Szybka sprzedaż**

Właściciele małych mieszkań, którzy planują je sprzedać, nie powinni zwlekać z decyzją. Ceny nieruchomości rosną, ale nie dotyczy to małych metraży. Biorąc pod uwagę fakt, że nabywcy są coraz mniej zainteresowani takimi mieszkaniami, proces sprzedaży może się znacząco wydłużyć.

*- Rozwiązaniem znacznie przyspieszającym sprzedaż jest zakup mieszkania nie przez osobę indywidualną, a przez prywatną firmę. Dla właściciela najważniejszą zaletą takiego rozwiązania jest czas sprzedaży, który może trwać zaledwie 1 dzień oraz redukcja kosztów związanych z transakcją. Firma bierze na siebie wszystkie koszty okołotransakcyjne np. opłaty notarialne. Klienci doceniają możliwość szybkiego*





*pozbycia się mieszkania, które generuje koszty, a jednocześnie przestało przynosić zyski – tłumaczy Mateusz Gąsior, prezes zarządu imieszkanie.pl.*

.....

**Więcej informacji:**

**Aleksandra Maśnica,**

e-mail: [aleksandra.masnica@primetimepr.pl](mailto:aleksandra.masnica@primetimepr.pl)

tel. 12 313 00 87

