Warszawa, 4 czerwca 2024 r.

**Rośnie zainteresowanie większymi metrażami mieszkań**

**Po latach popularności mniejszych, kompaktowych mieszkań, klienci wykazują rosnące zainteresowanie 3- i 4-pokojowymi nieruchomościami. Wybierają je coraz chętniej zarówno rodziny, które nabywają mieszkania na własny użytek, jak i osoby poszukujące produktu inwestycyjnego. Według rynkowych ekspertów dodatkowym motorem napędowym do zakupu większych mieszkań może być nowy program mieszkaniowy, ale także zmieniający się profil najemców.**

W ostatnich latach największe powodzenie na rynku nieruchomości miały kawalerki oraz mieszkania 2-pokojowe. Według raportu Barometr Metrohouse i Credipass, jeszcze w połowie 2023 roku największym zainteresowaniem klientów cieszyły się nieruchomości o powierzchni 35-50 m2, które stanowiły 45 proc. wszystkich transakcji w największych w miastach w Polsce. Z drugiej strony, mieszkania o powierzchni min. 80 m2 stanowiły jedynie 10 proc. ogółu sprzedanych lokali[[1]](#footnote-0).

Za zakupem mniejszych mieszkań przemawia szereg argumentów, m.in. to, że nie wymagają one od inwestorów tak dużego nakładu finansowego, za to łatwo je wynająć, a następnie relatywnie szybko sprzedać z zyskiem. Z drugiej strony, w ostatnich latach to właśnie ceny mniejszych mieszkań rosły najszybciej. Według analizy Expandera i Rentier.io. w ciągu roku (I kwartał 2023/I kwartał 2024 r.) małe i średnie mieszkania zdrożały przeciętnie o 19 proc., a duże o 16 proc.[[2]](#footnote-1) Przy czym ten sam raport wskazuje, że są miasta, w których cena małego mieszkania jest nawet o 30 proc. wyższa niż dużego. Dodatkowo, wprowadzony w ubiegłym roku “Bezpieczny kredyt 2 proc.” był skupiony głównie na małych mieszkaniach. W związku z tym w ostatnim kwartale 2023 roku szał zakupowy wynikający z rządowych dopłat do kredytów mocno przefiltrował ofertę najmniejszych mieszkań i wywindował ich ceny w górę.

**Duże mieszkania bardziej opłacalne?**

Tymczasem, gdzie dwóch się bije o małe mieszkania, tam korzystają ci inwestujący w większe metraże. Według ekspertów za zakupem mieszkań o dużej powierzchni przemawia obecnie szereg argumentów.

 *– Po pierwsze, w segmencie dużych mieszkań nie ma aż tak dużej konkurencji wśród kupujących - oferta jest dostępna zwykle na rynku dłużej niż w przypadku mniejszych metraży, co daje klientom nieco więcej czasu na podjęcie przemyślanej decyzji zakupowej. W przypadku większych mieszkań ceny za m2 są niższe niż przy lokalach 1- czy 2-pokojowych, a dodatkowo klienci mogą przy największych metrażach spodziewać się często dodatkowych, atrakcyjnych promocji –* mówi Małgorzata Ostrowska, Dyrektorka Pionu Marketingu i Sprzedaży w J.W. Construction.

**Mieszkania 3- i 4-pokojowe na celowników inwestorów**

Większe mieszkania są coraz częściej na celowniku klientów inwestycyjnych, którzy kupują nieruchomości pod kątem najmu. Według statystyk to właśnie większe metraże cieszą się w ostatnim czasie rosnącą popularnością wśród najemców. Zgodnie z raportem serwisu Otodom[[3]](#footnote-2), w styczniu br. mieszkania 3- i 4-pokojowe stanowiły w sumie 44,5 proc. wyszukiwań względem 42 proc. w analogicznym okresie 2023 roku. Mieszkania 3-pokojowe o powierzchni minimum 60 m2 “uplasowały” się na drugim miejscu wśród wszystkich wyszukiwań.

Według autorów analizy, wpływ na to ma m.in powszechność pracy zdalnej i hybrydowej - najemcy szukają mieszkań z dodatkowym pokojem, który przeznaczają na biuro. Dodatkowo, typowym najemcą są dzisiaj nie tylko studenci, ale i rodziny z dziećmi, które potrzebują większej przestrzeni i dysponują większym budżetem pod kątem najmu.

 *– Mimo, że najpopularniejszym produktem inwestycyjnym pozostają wciąż mniejsze metraże, spływa do nas coraz więcej zapytań dot. tych największych mieszkań. Szczególne zainteresowanie największymi metrażami obserwujemy np. w Gdańsku, gdzie mamy sporo dużych lokali w inwestycji Osiedle Horizon czy też w Szczecinie, w inwestycji Nad Odrą. Mamy też przypadki, w których klienci gotówkowi decydują się na zakup dużych metraży po to, by podzielić mieszkanie na dwa mniejsze –* mówi Małgorzata Ostrowska z J.W. Construction.

**Czy nowy program mieszkaniowy napędzi sprzedaż dużych mieszkań?**

W ostatnim miesiącu wiele mówi się o tym, czy nowy program mieszkaniowy #NaStart w ogóle ujrzy w tym roku światło dzienne, a jeśli tak, to jaki będzie jego ostateczny kształt. Niezależnie od finalnych założeń, kilka rzeczy jest raczej pewnych. Po pierwsze, następca “Bezpiecznego kredytu” jest bardziej wymagający, jeśli chodzi o kryteria i ogranicza przez to docelową pulę beneficjentów. Po drugie, o ile Bezpieczny kredyt 2 proc. koncentrował się na mniejszych metrażach, Kredyt #NaStart wprowadza duże szanse na zakup nieruchomości dla rodzin wielodzietnych, celujących w mieszkania o dużej powierzchni.

*– Rodziny wielodzietne mogą hipotetycznie dostać spore dopłaty do kredytów i to nie na zakup pierwszego mieszkania, ale na wymianę dotychczasowej nieruchomości na większą. To właśnie największe gospodarstwa domowe, z min. trójką dzieci otrzymają najbardziej preferencyjne warunki kredytowania, co może napędzić popyt na większe metraże, a w długofalowej konsekwencji wpłynąć także na strukturę podaży –* mówi Małgorzata Ostrowska z J.W. Construction.

J.W. Construction to jeden z największych i najbardziej znanych polskich deweloperów mieszkaniowych z ponad 30-letnim doświadczeniem na rynku nieruchomości. Firma może pochwalić się liczbą niemal 35 tysięcy sprzedanych mieszkań oraz ponad 600 domów w Warszawie, Katowicach, Łodzi, Gdyni, Krakowie, Poznaniu i Szczecinie, a także poza krajem. W ostatnim czasie JWC stawia na technologie szkieletowe i budynki z prefabrykatów drewnianych, wprowadzając do portfolio kolejne, efektywne energetycznie inwestycje jedno i wielorodzinne. W ofercie JWC znajdują się także nieruchomości aparthotelowo-komercyjne, jak Wola Invest czy Jerozolimskie Invest w Warszawie oraz obiekty hotelowe: Czarny Potok Resort&Spa w Krynicy Zdroju, Hotel Dana w Szczecinie czy sieć Hoteli 500 nad Zegrzem, w Tarnowie Podgórnym oraz w Strykowie. J.W. Construction ma także w swojej grupie kapitałowej własną spółkę wykonawczą oraz fabrykę w Tłuszczu.

1. https://metrohouse.pl/pl/raporty-metrohouse [↑](#footnote-ref-0)
2. https://expander.pl/raport-expandera-i-rentier-io-ceny-mieszkan-i-kwartal-2024-r/ [↑](#footnote-ref-1)
3. https://www.otodom.pl/wiadomosci/wp-content/uploads/2024/02/OTOD\_raportzrynku\_STY2024-3.pdf [↑](#footnote-ref-2)