

# Mikromieszkania

**M**ikroskopijne mieszkania już niedługo będą powstawały zgodnie z polskim prawem. Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa zamierza zlikwidować minimalne wielkości - określone przepisami - dla pokoi, łazienek i korytarzy. Dzisiaj - zgodnie z rozporządzeniem z 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - pokój kawalerki nie może mieć mniej, niż 16 metrów kwadratowych, a łazienka z doprowadzoną centralnie ciepłą wodą - 6,5 metra sześciennego.

**Z**akończyły się już konsultacje nad projektem zmian. Niedługo to rynek będzie dyktował wielkość mieszkań, a nie przestarzałe uregulowania prawne. Wzrost popytu na mikromieszkania zachęci deweloperów do stawiania właśnie takich nieruchomości. Nie przepisy, a potrzeby rynku mają decydować o rodzaju inwestycji mieszkaniowych. Te ostatnie mają przede wszystkim odpowiadać potrzebom kupujących.

Zniesienie przez Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa ograniczeń odnośnie minimalnych wielkości i szerokości pokoi, łazienek, kuchni czy korytarzy w mieszkaniach jest dla deweloperów korzystne. Nieskrępowani i nieograniczani ścisłymi wytycznymi, będą mogli tworzyć projekty odpowiadające potrzebom kupujących. Jeśli zauważalny będzie popyt np. na mieszkania z dużymi łazienkami, a wąskimi korytarzami (lub odwrotnie), to właśnie takie deweloperzy będą budować.

## Ile metrów

**W**rocławianin za średnie zarobki kupi 0,78 metra kwadratowego mieszkania, jak wynika z raportu Narodowego Banku Polskiego. Natomiast licząc średnią zarobków i cen nieruchomości z siedmiu największych miast (Warszawy, Wrocławia, Łodzi, Krakowa, Poznania, Gdańska i Gdyni) przeciętnego Polaka stać na więcej, czyli 0,84 metra kwadratowego.

**W** Łodzi przeciętne wynagrodzenie pozwala na kupno całego metra kwadratowego. W Gdyni na 0,95 metra kwadratowego, a w Gdańsku na 0,9 metra kwadratowego. W Poznaniu z jednej pensji można sobie pozwolić na około 0,8 metra kwadratowego, a w Warszawie i Krakowie – nieco ponad 0,7 metra kwadratowego.

# z duchem czasu i portfela

**J**ednak już dzisiaj przepisy określające minimalną wielkość pokoi, łazienek czy korytarzy są martwe, gdyż amatorów małych powierzchni - głównie z powodów finansowych - stale przybywa. Już teraz na rynku znajdziemy coraz więcej nowych mieszkań o powierzchni 13 metrów kwadratowych, składających się z pokoju dziennego o powierzchni 8,14 metra kwadratowego, połączonego z aneksem kuchennym. W mieszkaniu znajduje się też przedpokój i łazienka. Ciasnota wielka, ale... wszystko się zmieściło.

**J**est to sprzeczne z ciągle obowiązującym rozporządzeniem z 2012 roku określającym, że minimalna szerokość:

- jednoosobowej sypialni to 2,2 metra,
- dwuosobowej sypialni to 2,7 metra.
- kuchni w mieszkaniu jednopokojowym to 1,8 metra,
- kuchni w mieszkaniu wielopokojowym to 2,4 metra.

**P**o zniesieniu tych ograniczeń każdy - kupując mieszkanie - sam będzie decydować o wielkości swojego lokum. Znikną też ograniczenia dotyczące wielkości łazienek i szerokości korytarzy. Resort dopuści także budowę kawalerek z aneksem kuchennym otwartym na pokój. Natomiast w mieszkaniach wielopokojowych umożliwiono zaprojektowanie kuchni jako części pokoju dziennego.

Do tej pory przepisy nie uwzględniały takiej możliwości.

## kwadratowych za pensję

**T**ak więc – choć nieco spadł indeks dostępności mieszkaniowej (realna wartość naszych zarobków maleje, a koszty utrzymania i oprocentowanie kredytów rosną) – dane dotyczące siły nabywczej Polaków na rynku nieruchomości nadal są dobre. Niestety, wiele wskazuje na to, że będą się one sukcesywnie pogarszać. Dlaczego?

**B**anki zapowiadają kontynuację polityki zaostrzającej wymogi kredytowe, a od przyszłego roku wkład własny kredytów wyniesie minimum 20 procent. Może to skutecznie zahamować dostępność kredytów hipotecznych. Ku końcowi zbliża się też program MDM, który do tej pory w dużej mierze generował popyt na mieszkania.