



” Mikromieszkania, makroproblemy?

Karol Kacprzak

Kierownik Projektu AMRON III,

Specjalista ds. Analiz i Rozwoju Systemu AMRON

ANALIZA CENTRUM AMRON

9 czerwca 2025



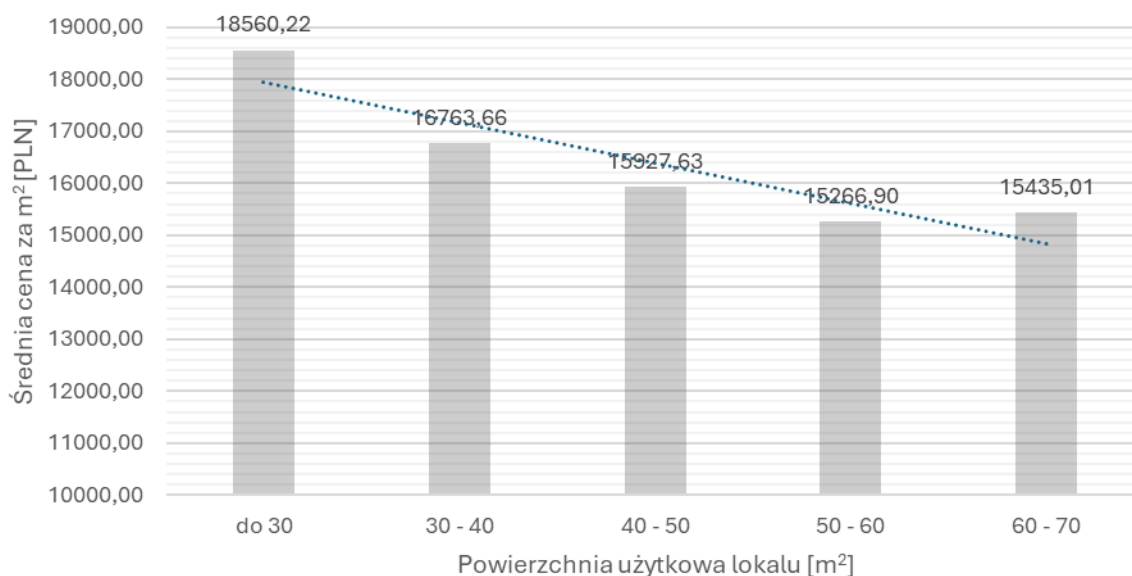


W ostatnich latach na rynku nieruchomości coraz więcej mówi się o mikromieszkaniach – kompaktowych lokalach, których powierzchnia często nie przekracza 25 m². Choć w wielu krajach, zwłaszcza azjatyckich, tego typu rozwiązania funkcjonują od dekad, w Polsce to wciąż zjawisko nowe i kontrowersyjne. Jedni widzą w nim szansę na rozwiązanie problemu mieszkaniowego i odpowiedź na potrzeby młodych ludzi, inni – niepokojący przejaw pogarszającej się sytuacji społeczno-ekonomicznej i jakości urbanizacji.

Choć polskie prawo definiuje minimalną powierzchnię mieszkania jako 25 m² (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), na rynku można spotkać także lokale formalnie zakwalifikowane jako lokale użytkowe, które tę granicę omijają. W praktyce mikromieszkanie to przestrzeń do życia, która nie przekracza 20-30 m² i zwykle mieści się w jednej otwartej przestrzeni z aneksem kuchennym, niewielką łazienką i miejscem do spania.

Na podstawie danych Systemu AMRON przeanalizowano średnią cenę mieszkań w Warszawie na podstawie danych z ostatniego roku, uwzględniając podział według powierzchni użytkowej. Do analizy przyjęto wyłącznie dane transakcyjne (umowy sprzedaży rynek wtórny, przedwstępna umowa rynek sprzedaży rynek wtórny, przedwstępna umowa sprzedaży rynek pierwotny).

WYKRES 1. ŚREDNIA CENA 1 MKW. MIESZKANIA W WARSZAWIE W ZALEŻNOŚCI OD POWIERZCHNI (2024)



Dla wielu główną zaletą mikromieszkań jest cena. Jak przedstawia wykres, w przeliczeniu na metr kwadratowy mikromieszkania bywają nawet droższe niż standardowe lokale, ale ich całkowity koszt zakupu pozostaje znacznie niższy. Dla osób z ograniczonym budżetem, bez zdolności kredytowej na większy lokal, może to być jedyna droga do posiadania własnego kąta w dużym mieście.

Geneza popularności mikromieszkań jest złożona. Kluczowym czynnikiem jest przede wszystkim wzrost cen nieruchomości, o których wspominam wcześniej. Ponadto, w Polsce zachodzą zmiany demograficzne, które mogą przyczyniać się do wzrostu popularności mikromieszkań – ludzie coraz częściej wybierają życie singla, rośnie liczba migrantów wewnętrznych i zewnętrznych szukających niedrogiego mieszkania na start. Młodsze pokolenia



cenią sobie również elastyczność stylu życia, są bardziej mobilne i mniej przywiązane do miejsca zamieszkania na długie lata. Dużą rolę odgrywa również presja deweloperów. Rosnące ceny gruntów i coraz mniejszy dostęp do działek w centrach miast skłaniają inwestorów do maksymalizacji zysków na małych powierzchniach. W efekcie mikromieszkania przestają być zjawiskiem i stają się realnym segmentem rynku, choć wciąż stosunkowo niewielkim.

Z urbanistycznego punktu widzenia mikromieszkania rodzą poważne pytania. Urbaniści zastanawiają się, czy tego rodzaju zabudowa rzeczywiście sprzyja tworzeniu zrównoważonych i dobrze zaprojektowanych miast. W gęsto zabudowanych centrach metropolii mikromieszkania mogą pełnić funkcję kompaktowych lokali dla osób pracujących, studentów czy singli. W krajach azjatyckich, takich jak Japonia czy Chiny, zostały one wręcz zintegrowane z infrastrukturą miejską: bliskość metra, punktów usługowych, przestrzeni publicznych rekompensuje brak przestrzeni w domu. W Polsce jednak wiele inwestycji z mikromieszkaniami powstaje chaotycznie – często w lokalizacjach pozbawionych dobrej komunikacji, terenów zielonych czy usług.

Niejednokrotnie dochodzi do nieformalnego "przekształcania" lokali użytkowych na cele mieszkaniowe, co pozwala ominąć przepisy i standardy, jakie muszą spełniać pełnoprawne mieszkania. Z perspektywy rynku finansowego mikromieszkania są problematyczne: jeśli lokal ma status użytkowy, nie można na niego zaciągnąć klasycznego kredytu hipotecznego, konieczny jest więc droższy kredyt inwestycyjny. Kredyt hipoteczny na lokal użytkowy może wziąć tylko osoba fizyczna lub prawna prowadząca działalność gospodarczą. Po drugie, nawet jeśli lokal spełnia wymogi formalne, banki mogą mieć zastrzeżenia co do jego wartości w charakterze zabezpieczenia wiarygodności. Mikromieszkania są bardziej ryzykowne i mniej płynne niż mieszkania standardowe, co może utrudniać ich sprzedaż – choć nie zawsze i nie wszędzie. W efekcie niektóre banki stosują obostrzenia dotyczące minimalnego metrażu, które mogą zostać objęte kredytem hipotecznym. Dla potencjalnych nabywców oznacza to często konieczność posiadania większego wkładu własnego lub korzystania z innych form finansowania.

Dla deweloperów mikromieszkania mogą być bardzo opłacalnym produktem. Możliwość wybudowania większej liczby lokali na jednej działce oznacza większy zysk. Lokale o małej powierzchni sprzedają się stosunkowo szybko, zwłaszcza w dużych miastach, gdzie popyt ze strony inwestorów indywidualnych (np. pod wynajem krótkoterminowy) jest wysoki. W Polsce coraz częściej mówi się jednak o „patodeweloperce”, coraz częściej również samorządy zaczynają przyglądać się temu zjawisku z większą uwagą, niekoniecznie przychylnie. Pojawiają się inicjatywy oraz dyskutuje się na tematy, które mają ograniczyć możliwość budowy mikromieszkań za pomocą np. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Warto zastanowić się, czy mikromieszkania to tylko chwilowy trend wynikający z aktualnych problemów rynku, czy trwała zmiana struktury mieszkaniowej miast. Trudno o jednoznaczną odpowiedź. Z jednej strony potrzeba tanich, dostępnych lokali nie zniknie. Zmiany demograficzne, rosnące koszty życia i ograniczona zdolność kredytowa będą nadal napędzać zainteresowanie mniejszymi metrażami. Z drugiej zaś coraz więcej osób dostrzega ograniczenia tego rozwiązania i szuka alternatyw, takich jak coliving (przyczyn można również doszukiwać się przede wszystkim w rosnących cenach najmu) czy mieszkania modułowe. Rozwiązaniem mogłoby być lepsze projektowanie mikromieszkań – z naciskiem na jakość, funkcjonalność i integrację z infrastrukturą miejską. Mikromieszkanie nie zawsze musi być „klitką”, jeśli zostanie zaprojektowane mądrze i osadzone w odpowiednim kontekście urbanistycznym.



Podsumowanie

Mikromieszkania to odpowiedź rynku na realne problemy – ale nie są rozwiązaniem uniwersalnym. Stanowią interesującą alternatywę dla osób młodych, mobilnych i szukających taniego startu w mieście. Jednak w dłuższej perspektywie ich nadmierne promowanie może pogłębić problemy urbanistyczne i społeczne. Życie w mikromieszkanii może być praktyczne, ale na dłuższą metę niesie też poważne konsekwencje społeczno - psychologiczne. Brak przestrzeni, prywatności i komfortu może wpływać negatywnie na zdrowie psychiczne, relacje międzyludzkie, a nawet wydajność pracy. Mikromieszkania mogą zatem dobrze sprawdzać się jako rozwiązania tymczasowe – ale wątpliwe, by były zdrową alternatywą do życia na dłużej.

Jeśli trend mikromieszkań ma się utrzymać, konieczne będą działania regulacyjne, które zadbają o jakość życia mieszkańców, uczciwość finansowania oraz porządek urbanistyczny miast.



KAROL KACPRZAK

Kierownik Projektu AMRON III, Specjalista ds. Analiz i Rozwoju Systemu AMRON

e-mail: karol.kacprzak@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomości. Od ponad 20 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywy rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFiN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.