**Kawalerki i mikroapartamenty nie boją się kryzysu**

**Czy wiecie na jakie mieszkania zapotrzebowanie jest ZAWSZE? Na kawalerki. Potrzebują ich studenci, ludzie przyjeżdżający do pracy tymczasowej, a także osoby pracujące w danym mieście przez kilka dni w miesiącu, np. wykładowcy, menedżerowie.**

Mieszkania do 25 metrów to odpowiedź na potrzeby naszych czasów. Te malutkie mieszkania robią prawdziwą furorę. Wielu deweloperów specjalizuje się w budowie lub transformacji obiektów, w których powstają mikro-mieszkania. Jest tylko jeden problem. Najmniejsze lokale na rynku pierwotnym są bardzo drogie w stosunku do oferowanego metrażu.

- Znacznie bardziej opłacalny może okazać się zakup większego mieszkania na rynku wtórnym i podzielenie go na dwa mikroapartamenty. Np. niedawno z powodzeniem wykonaliśmy metamorfozę polegającą na podziale 48-metrowego mieszkania na dwa lokale – podpowiada Marta Bocheńska-Pachuta z firmy Baransu, która przygotowuje nieruchomości na wynajem na zlecenie klientów.

**Mikrotrendy w wielkim mieście**

W Polsce nie doczekaliśmy się jednoznacznej definicji apartamentu (zazwyczaj uznaje się, że jest to mieszkanie o wysokim standardzie, o pow. powyżej 100 m2), a „garsoniera” budzi zdecydowanie negatywne skojarzenia. Dlatego dla określenia malutkich mieszkań, o powierzchni zaledwie kilku czy kilkunastu metrów kwadratowych, ale wykończonych dobrej jakości materiałami, używa się nazwy mikroapartamenty.

Pierwszy projekt mikroapartamentów pojawił się około 2013 roku – we Wrocławiu powstała inwestycja „Starter”. Był to przerobiony na mieszkania dawny hotel akademicki. Inwestor stworzył tam 150 kawalerek o powierzchni od 12 do 27 m2. Minimieszkania wykonane „pod klucz” kosztowały od 90 do 220 tys. zł netto i wyprzedały się wciągu roku. Obecnie w naszym kraju mikroapartamenty można znaleźć w największych miastach, przede wszystkim w Warszawie, Krakowie, Poznaniu, Trójmieście i Wrocławiu.

Produkt jest przeznaczony głównie dla singli i studentów, którzy traktują mieszkanie jak hotel, żyjąc głównie „na mieście”. To jednak nie oznacza, że lokal nie posiada wszystkich potrzebnych sprzętów. Znajdziemy tam w pełni wyposażoną kuchnię, łazienkę i dużo miejsca do przechowywania.

Drugą istotną cechą takiego mikromieszkania jest zazwyczaj sąsiedztwo centrum miasta. Z lokalu musi być blisko do pracy, uczelni i wszelkich atrakcji. Coraz więcej osób nie chce tracić czasu na dojazdy. Zarobki wielkomiejskiego singla bardzo często pozwalają żywić się na mieście, korzystać z kin, zaplecza sportowego i rozrywkowego. A o takie atrakcje trudniej w bardziej odległych dzielnicach. Co ciekawe, małymi mieszkaniami w dobrej lokalizacji zaczynają interesować się również aktywni seniorzy – oni także chcą mieć łatwy dostęp do rozmaitych udogodnień. Wyraźnie rysuje się już tendencja powrotu mieszkańców do centrów miast, która z pewnością będzie przybierać na sile.

**Ceny z górnej półki**

Typowe mikroapartamenty usytuowane są zazwyczaj w budynkach znanych jako aparthotele lub condohotele i zarządzane są przez wyspecjalizowane firmy. Coraz częściej budowane są też specjalne bloki, przeznaczone na ten cel, a nawet kilka budynków w obrębie ulicy. W Polsce kupują je przede wszystkim inwestorzy, których zachęca niski próg wejścia oraz obietnica wysokich zysków. W Krakowie za 12-metrowe mieszkanie zapłacimy około 175 tys. zł, w Warszawie za 20-metrową kawalerkę już ok. 200 tys. zł. W zależności od miasta i lokalizacji – bywa mniej lub więcej. Zasadniczo jednak – ceny mikroapartamentów są wysokie.

Z drugiej strony, kawalerki to mieszkania najbardziej poszukiwane, które wynajmą się zawsze. Można je dostosować zarówno do najmu krótkoterminowego, jak i długoterminowego. Ostatnio pojawił się też nowy trend – wynajem na średni termin, np. na kilka miesięcy, ze względu na okresową pracę w innym mieście.

**Jedno mieszkanie – dwa apartamenty**

Na szczęście istnieje jedno, sprytne wyjście – rynek wtórny.Nie chodzi jednak o poszukiwanie używanych mikroapartamentów, czy kawalerek, bo takie lokale również mogą okazać się niezwykle kosztowne. Inną, zazwyczaj bardziej opłacalną opcją, jest zakup większego lokalu i dokonanie podziału na dwa mniejsze.

- Nasi klienci często decydują się na takie właśnie metamorfozy. Jest to jednak możliwe tylko pod warunkiem, że oryginalny plan mieszkania na to pozwala – zwraca uwagę przedstawicielka firmy Baransu. – Zanim dokonamy zakupu mieszkania na taki cel, musimy się upewnić, że podłącza wodne, kanalizacyjne i wentylacje, umożliwiają taką zmianę – podkreśla.

Kupując średniej wielkości mieszkanie z myślą o jego podziale, mamy większe możliwości negocjacji ceny, co wynika z podaży tego typu nieruchomości na rynku. W ofertach można naprawdę wybierać, tym bardziej, że obecnie część osób chce pozbyć się gotówki zamrożonej chociażby w pustostanach. Duże mieszkanie trudniej wynająć, jeśli więc ktoś chce się go pozbyć, może być skłonny do obniżenia cena. Z kolei sprytny nabywca może kupić jedno mieszkanie, a zarabiać na dwóch.

Trzeba jednak mieć na uwadze, że taka transformacja to dość spora inwestycja, szczególnie na początku. Pod uwagę należy wziąć nowe przyłącza, układ elektryczny, zastąpienie jednego licznika prądu – dwoma, a najlepiej także wyposażenie dwóch niezależnych mieszkań w sprzęt AGD oraz pełne umeblowanie. Oznacza to, że w takim przypadku musimy się liczyć z większymi kosztami, niż tylko cena zakupu nieruchomości. Ponieważ chodzi o coś więcej, niż tylko o „odświeżenie” mieszkania, warto skorzystać z pomocy firm, które mają już doświadczenie w podobnych przebudowach.

**Metamorfoza na miarę oczekiwań**

Chętni do zamieszkania w mikroapartamentach mają bardzo sprecyzowane wymagania co do mieszkania. Na pierwszy plan wysuwa się funkcjonalność i maksymalne wykorzystanie każdego skrawka przestrzeni. Już na etapie projektowania warto wiedzieć, kim będzie nasz klient docelowy. Trzeba wziąć pod uwagę jak może wyglądać jego rozkład dnia, w jaki sposób korzystać będzie z przestrzeni i sprzętów domowych, czy posiłki je w domu, czy na mieście, gdzie spędza wieczory, czy odwiedzają go znajomi. Mając taką wiedzę, łatwo ustalimy, jaki będzie najlepszy rozkład mieszkania oraz w jakie sprzęty musimy je wyposażyć.

- Mieszkanie musi być łatwe do utrzymania w czystości, a wyposażenie powinno umożliwiać szybką wymianę. Nie zapominajmy także o estetyce, szczególnie jeśli nasze mikroapartamenty chcemy uczynić lokalami klasy premium, co będzie istotne np. dla pracowników korporacji – mówi Marta Bocheńska-Pachuta.

Takie podejście wymaga sporych nakładów finansowych. Jednak w dłuższej perspektywie, przekształcając większy lokal w dwa mniejsze, otrzymamy zdecydowanie wyższy zwrot z inwestycji w przeliczeniu na metr kwadratowy. Dodatkowym atutem podziału nieruchomości może być również możliwość wynajmowania dwóch osobnych mieszkań (singlom lub parom), zamiast najmu „na pokoje” – popularnego zwłaszcza wśród studentów.

**Komfortowy lokal w centrum receptą na kryzys**

Na przestrzeni lat zmienia się obraz tego, czym jest komfortowe mieszkanie. Do niedawna oznaczało ono lokal o dużym metrażu, położony z dala od zgiełku miasta. Jednak rozrastające się aglomeracje i konieczność spędzania po kilka godzin dziennie w korkach, zmieniają tę wizję. W centrach miast pojawiają się strefy ekologiczne i ograniczenia w parkowaniu, więc coraz trudniej tam dojechać. Z kolei późniejszy wiek zakładania rodzin sprawia, że potrzeba większego mieszkania pojawia się w starszym wieku. Dziś więc komfort bardzo często oznacza małe mieszkanko, ale w samym centrum – tam, gdzie bije serce miasta.

Trend na powrót do centrów miast i chęć spędzania większej ilości czasu wolnego z przyjaciółmi w licznych lokalach, zdobywania nowych kompetencji, czy korzystania z obiektów sportowych sprawiają, że wiele osób decyduje się mieszkać na niewielkiej przestrzeni. Nie spędzają w niej dużo czasu, ponieważ w dobrej lokalizacji mają łatwy dostęp do kultury, edukacji i rozrywki. To właśnie tym wszystkim osobom dedykowane są mikroapartamenty. Oceniając szybkość sprzedaży takich inwestycji, z powodzeniem można wskazać, że takie rozwiązania będą w najbliższym czasie zyskiwały na popularności.

Inwestycja w najmniejsze mieszkania należy do tych najbezpieczniejszych. Wymagania kapitałowe dla takiej inwestycji są stosunkowo małe. Mały lokal może być wynajmowany na różne sposoby – zarówno długoterminowo (dla par, singli, studentów), średnioterminowo (dla pracowników tymczasowych), jak i krótkoterminowo (dla turystów, czy pracowników w delegacji). Dodatkowo, posiadając dwa lub trzy lokale na wynajem, możemy dywersyfikować portfel nieruchomości pod kątem różnych grup docelowych. To zaś sprawi, że nasza oferta będzie mniej podatna na kryzysy.

Źródło: [Baransu](https://baransu.pl/)