**Mała dwójka, czy to nadal gorący towar**

**Hitem sprzedażowym na rynku deweloperskim były dotąd dwa pokoje na 40 mkw. Czy zapotrzebowanie na takie lokale teraz spadło? Gdzie i w jakiej cenie je kupimy? Analitycy portalu nieruchomości Dompress.pl zajrzeli do biur sprzedaży deweloperów, by to sprawdzić.**

**Robyg** w każdej swojej inwestycji oferuje małe dwójki. Ich metraż zaczyna się od 36 mkw. i rośnie do 55 mkw. Oscar Kazanelson, Przewodniczący Rady Nadzorczej spółki Robyg przyznaje, że najszybciej spośród lokali dwupokojowych sprzedają się te ok. o pow. 40 mkw. I to właśnie takich mieszkań w swoim portfolio Robyg ma najwięcej.

W warszawskim Wilanowie na Osiedlu Królewskim i na Bemowie w Young City ceny zaczynają się od 6126 zł/mkw. Na Bemowie dwa pokoje (39,8 mkw.) z komórką lokatorską i parkingiem są dostępne już od 230 tys. zł. Z kolei w inwestycji Robyga City Apartments na stołecznym Żoliborzu dwójki można nabyć od 7170 zł/mkw.

W Gdańsku w Lawendowych Wzgórzach mieszkania z dwoma pokojami Robyg oferuje w cenie 4250 zł za mkw. W Słonecznej Morenie stawki zaczynają się od 4950 zł/mkw., a na osiedlu Albatross Towers – od 5400/mkw. Dodatkowo w gdańskich inwestycjach Robyg oferuje specjalną obniżkę, dzięki czemu mieszkania są od 8 tys. do 10 tys. tańsze.

W większości inwestycji **Dom Development** także można kupić mieszkania dwupokojowe do 40 mkw. Radosław Bieliński, rzecznik prasowy Dom Development informuje, że lokale o tej powierzchni zawsze projektowane są w inwestycjach firmy z segmentu popularnego. W warszawskich projektach Dom Development dostępne są m.in. na osiedlu Derby w cenie od 6550 zł/mkw., Apartamenty Saska Nad Jeziorem - od 8900 zł/mkw. i w inwestycji Wilno II - od 6530 zł/mkw.

**Dolcan** ma dwupokojowe mieszkania o metrażu od 36,5 mkw. w stołecznym Miasteczku Rubikon. - Takie mieszkania będziemy oferować już w czerwcu także w II etapie naszej flagowej inwestycji Ogrody Ochota przy al. Krakowskiej. Dwójki będą zaczynały się już od 34,96 mkw. Tego typu lokale będą z pewnością w najbliższym czasie stanowiły znaczny procent we wprowadzanej przez nas ofercie - zapowiada Anna Sitnik, dyrektor działu sprzedaży w firmie Dolcan.

Według Anny Sitnik, popyt na tego rodzaju produkt jest w dalszym ciągu bardzo duży, tym bardziej że niewielkich dwójek można szukać tylko w noworozpoczynanych inwestycjach. Zaznacza jednak, że nie w przypadku każdego projektu małe dwa pokoje sprzedają się najszybciej. Na osiedlach oddalonych od centrum miasta, w których cena za mkw. jest niższa, a charakter inwestycji przyciąga raczej rodziny z dziećmi, najczęściej wybierane są niewielkie mieszkania trzypokojowe.

Mirosław Kujawski, wiceprezes **LC Corp** potwierdza te opinię. Udział tego rodzaju mieszkań w poszczególnych inwestycjach firmy jest różny. - Najwięcej takich lokali można znaleźć w inwestycjach zlokalizowanych w centrach miast lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie, gdzie grono klientów to osoby kupujące z myślą o wynajmie. Zdecydowanie mniejszy udział takich mieszkań znajduje się w projektach oddalonych od centrum, gdzie podstawową grupą klientów są rodziny, szukające większych mieszkań. W tych inwestycjach dominują mieszkania trzy pokojowe - wyjaśnia Mirosław Kujawski.

Niemal w każdej z inwestycji LC Corp oferuje mieszkania 2 pokojowe o powierzchni około 40 mkw. Ich ceny wahają się od 4150 zł/mkw. w Gdańsku do 8000 zł/mkw. w Krakowie i Warszawie.

**J.W. Construction** w ofercie przedsprzedażowej ma dwupokojowe lokale od 32 mkw. w warszawskiej inwestycji Bliska Wola w kwocie od 6300 za mkw. - Na osiedlu Zielona Dolina w stołecznej Białołęce ceny mieszkań dwupokojowych zaczynają się od 4700 zł/mkw. - informuje Małgorzata Ostrowska, dyrektor sprzedaży i marketingu J.W. Construction. - W promocyjnej ofercie, w inwestycji Villa Campina w podwarszawskim Ożarowie oferujemy dwupokojowe mieszkania od 39 mkw. w kwocie nawet już od 4400 zł za mkw. - zapewnia Małgorzata Ostrowska. Nieduże dwójki od 38 mkw. deweloper ma też na osiedlu Nowe Tysiąclecie w Katowicach, Oaza Piątkowo w Poznaniu, w gdyńskiej Rezydencji Redłowo i łódzkim projekcie Centrum II.

Dwupokojowe kompaktowe, lokale największym powodzeniem cieszą się też w krakowskich inwestycjach **Activ Investment**. Ich ceny zaczynają się od 5600 zł/mkw. W katowickich projektach dewelopera, gdzie więcej chętnych jest na kawalerki, dwa pokoje można kupić od 4700 zł/mkw. Maria Doerre dyrektor ds. sprzedaży i marketingu Activ Investment przyznaje, że od kilku lat mieszkania dwupokojowe od 36- 42 mkw. stanowią około 25 – 30 proc. oferty firmy.

**Budimex Nieruchomości** ma w sprzedaży mieszkania dwupokojowe o powierzchni do 40 m kw. w III etapie poznańskiego osiedla Na Smolnej, gdzie można je kupić od 5400 zł/mkw. W stołecznych osiedlach Budimeksu są jeszcze nieco większe dwójki o metrażu 43-46 mkw. W Warszawie na osiedlu Pod Słońcem II na Bemowie można je kupić za 6200 zł/mkw., w Wiślanym Mokotowie przy ul. Bluszczańskiej – w cenie 7200 zł/ metr, a w inwestycji Gocławska II na Pradze Południe - za 7000 - 7400 zł/ mkw. Iwona Pasterska, kierownik działu sprzedaży w Budimex Nieruchomości powiedziała portalowi [Dompress.pl](http://www.dompress.pl/), że popyt na mieszkania dwupokojowe wciąż jest wysoki, a największym zainteresowaniem nadal cieszą się mniejsze metraże tych mieszkań. Klienci mniej chętnie kupują dwa pokoje o pow. 52 mkw. i większej.

Klienci **Atal** zainteresowani są najbardziej mieszkaniami dwupokojowymi o metrażu 40-45 mkw. i trzypokojowymi od 55 do 65 mkw. - Zauważamy rosnące zainteresowanie lokalami większymi, trzy, a nawet czteropokojowymi, informuje Ewelina Juroszek, dyrektor ds. sprzedaży w Atal. W nowych projektach deweloper zamierza zwiększyć udział mieszkań 3-pokojowych i 4-pokojowych od 80 do 100 mkw. Obecnie mieszkania dwupokojowe Atal sprzedaje w przedziale cenowym od 4 700 zł/mkw. w inwestycji Nowe Polesie w Łodzi do 8 700 zł/mkw. w prestiżowym projekcie Nadwiślańska 11 tuż obok Bulwarów Wiślanych w Krakowie.

Tylko we wrocławskich i krakowskich inwestycjach Atala poszukiwane są 40-metrowe lokale dwupokojowe. W Warszawie, Łodzi i Katowicach chętniej wybierane są większe mieszkania.

Dwa pokoje do 40 mkw. niezmiennie cieszą się zainteresowaniem wśród klientów **Ronson Development**. Popularność tego typu lokali potwierdza fakt, że nie są one dostępne w ukończonych projektach Ronsona, ale wyłącznie w inwestycjach w trakcie budowy. - Można je kupić na osiedlu Sakura IV na warszawskim Mokotowie, czy w drugim etapie osiedla Młody Grunwald w Poznaniu - podaje Andrzej Gutowski, dyrektor sprzedaży i marketingu Ronson Development. Dwójki w warszawskich inwestycjach dewelopera, na osiedlach Sakura, Verdis i Espresso, wystawione są na sprzedaż w cenie 7-8 tys. zł/mkw. W Poznaniu na osiedlu Młody Grunwald II można je kupić za 5907 zł/mkw.

W inwestycjach **Atlas Estates** mieszkania dwupokojowe o niewielkim metrażu również nadal są najbardziej poszukiwane. Michał Witkowski, dyrektor sprzedaży i marketingu w Atlas Estates zwraca uwagę, że ciekawą propozycją są również lokale, które dają możliwość zaaranżowania, zarówno jako kawalerkę, jak i mieszkanie z dwoma pomieszczeniami. Takie lokale dostępne są w ofercie Capital Art Apartments na warszawskiej Woli. Ceny dwójek w tej inwestycji kształtują się w przedziale 8900 - 9100 zł/mkw. Michał Witkowski przyznaje, że popyt na małe dwa pokoje nie jest regułą. Zielone otoczenie osiedla Apartamenty przy Krasińskiego na warszawskim Żoliborzu przyciąga w pierwszej kolejności rodziny z dziećmi, które wybierają najczęściej mieszkania trzypokojowe.

W ofercie firmy **Dantex** największym powodzeniem cieszą się dwupokojowe lokale o wielkości 40-45 mkw. Można je kupić w II etapie stołecznej inwestycji Dobra Wola. Sławomir Szczakowski, dyrektor ds. sprzedaży w Dantex oblicza, że niewielkie mieszkania 2 pokojowe to ponad 1/3 oferty na tym osiedlu. Ceny dwójek oferowanych przez dewelopera zamykają się w przedziale 7 - 8 tys. zł/mkw.

**Vikana** najszybciej sprzedaje dwa pokoje o pow. ok. 48 mkw., choć w ofercie ma też mniejsze dwójki. Średnia cena lokali dwupokojowych znajdujących się w ofercie oscyluje w granicach 4700 zł/mkw., podaje Sylwia Szymańska dyrektor ds. sprzedaży i marketingu w Vikanie.

Rafał Zdebski, dyrektor handlowy w Inpro mówi o wyraźnym ożywieniu na rynku inwestycji mieszkaniowych. Zwraca uwagę, że małe mieszkania jedno i dwupokojowe cieszą się dużym zainteresowaniem i sprzedają się bardzo szybko. Zauważa jednak również wzrost popytu na lokale o większych metrażach, trzy czy czteropokojowe. **Inpro** oferuje obecnie małe dwójki w ramach inwestycji Chmielna Park, Czwarty Żagiel i Wróbla Staw w Gdańsku. Ich ceny są zróżnicowane, wynoszą średnio od 5000 do 7000 zł netto za mkw.

**Yareal** realizuje obecnie trzy projekty mieszkaniowe w Warszawie: Brylowska 2, Rezydencja Konstancińska i Londyńska 5. We wszystkich oferta jest zróżnicowana, ale zawiera również małe dwójki. Lokale dwupokojowe o powierzchni ok. 40 mkw. przeważają w inwestycji Brylowska 2, w której prawie 70 proc. mieszkań jest już sprzedane, choć budynek dopiero wychodzi z ziemi. W Rezydencji Konstancińska na warszawskiej Sadybie klienci poszukują większych mieszkań. Powodzeniem cieszą się tam trzy, cztero, a nawet pięciopokojowe mieszkania, dostępne w cenach od 9 050 do 10 500 zł za metr. W ekskluzywnym projekcie Londyńska 5 na Saskiej Kępie powstaną głównie apartamenty, małych mieszkań jest niewiele.

**Wawel Service** ma w swoich inwestycjach szeroki wybór mieszkań kompaktowych – od 35 mkw. Mieszkania tego typu można znaleźć w dwóch energooszczędnych projektach dewelopera: Borkowska B1 i B2, Halszki 28A oraz w Apartamentach Mochnackiego w Krakowie. Piotr Kijanka, dyrektor sprzedaży w Wawel Service przyznaje jednak, że przeciętna poszukiwana przez klientów powierzchnia jest zbliżona do 40 -60 mkw.Dwupokojowe mieszkania w krakowskich inwestycjach firmy można nabyć już od 5500 zł/mkw.

Nieduże mieszkania dwupokojowe **Matexi Polska** oferuje w swoim projekcie Na Romera na stołecznym Ursynowie, w średniej cenie 8400zł/mkw. Mirosław Bednarek, prezes Matexi Polska powiedział portalowi Dompress.pl, że takie lokale sprzedają się ekspresowo we wszystkich inwestycjach firmy. Podaż niewielkich dwójek w ofercie Matexi Polska zwiększy się w III kwartale br., kiedy do sprzedaży trafią mieszkania w projektach: Kolska od nowa (powyżej 8 tys. zł/mkw.) i Księżycowa (ok. 6300zł/mkw.). Małe dwójki będą dostępne również w projekcie Apartamenty Marymont (powyżej 10,5 tys./mkw.), który wejdzie na rynek jeszcze w tym roku.

**Grupa Inwest** we wszystkich swoich inwestycjach sprzedaje małe mieszkania dwupokojowe w metrażu od 38 mkw. W osiedlach firmy na warszawskiej Pradze Południe dwójki kosztują średnio 6990 zł/mkw., a na Bemowie ok. 7390 zł/mkw. Urszula Hofman z Grupy Inwest potwierdza, że na przestrzeni ostatnich 2-3 lat znacząco wzrósł popyt na mieszkania o małym metrażu, ale jak największej liczbie pokoi, tj. na mieszkania dwupokojowe o powierzchni 38-40 mkw. i trzy pokojowe 45–55 mkw. W kolejnych inwestycjach firma przewiduje wprowadzenie do sprzedaży mieszkań o podobnej strukturze.

Dwa pokoje o niewielkim metrażu kupimy też w poznańskich inwestycjach **Echo Investment**. Na Osiedlu Jaśminowym takie lokale dostępne są od 32 mkw. (od 5500 zł/mkw.), a w najnowszej inwestycji firmy - Park Sowińskiego stanowią ponad 11 proc. oferty (6.600 zł/mkw.). W Warszawie mieszkania dwupokojowe o pow. do 40 mkw. Echo Investment oferuje w Nowym Mokotowie (od 7600 zł/mkw.). W Łodzi w II etapie inwestycji Osiedle Jarzębinowe (do 4600 zł za mkw.) udział małych dwójek wynosi około 20 proc.

Dariusz Cholewa, dyrektor działu projektów mieszkaniowych w Echo Investment przyznaje jednak, że każda inwestycja ma swoją specyfikę i nie wszędzie kompaktowe mieszkania dwupokojowe są produktem oczekiwanym.

Andrzej Przybek, dyrektor sprzedaży Grupy Kapitałowej **Euro Styl** zauważa również bardzo dużą popularność mieszkań dwupokojowych o małej powierzchni, niezależnie od inwestycji. Można je znaleźć na Osiedlu Amareno i Osiedlu Morskim w Gdyni (4813 zł/mkw.). Są również dostępne w gdańskich inwestycjach dewelopera: Futura Apartameny i Nowy Horyzont (4460 zł/mkw.) oraz w powstającym w miejscowości Kowale - Osiedlu Cytrusowym (4190 zł/mkw.), a także na osiedlu Młody Pruszcz w Pruszczu Gdańskim (4276 zł/mkw.). W przygotowywanym przez Euro Styl projekcie Impuls w Gdańsku również znajdą się małe dwójki.



Autor: Kamil Niedźwiedzki, analityk Dompress.pl