Warszawa, 14.10.2024 r.

Autor: Andrzej Prajsnar, ekspert portalu [RynekPierwotny.pl](https://rynekpierwotny.pl/ceny/mieszkania/)

**Deweloperskie apartamenty: gdzie jest ich więcej?**

***Nowe mieszkania o powierzchni ponad 100 mkw. to nieduża, ale bardzo ciekawa część rynku. Warto zatem przyjrzeć się jej nieco bliżej.***

**Klienci firm deweloperskich najczęściej szukają mieszkań o powierzchni 40 mkw. - 60 mkw. Wspomniana sytuacja nie zmienia się już od lat. Te mieszkania, które ze względu na metraż (powyżej 100 mkw.) faktycznie można nazwać apartamentami, stanowią niewielką część oferty rynkowej deweloperów. Jest to jednak ciekawy segment rynku pierwotnego mieszkań. Eksperci portalu** [**RynekPierwotny.pl**](https://rynekpierwotny.pl/) **postanowili mu się przyjrzeć odrobinę bliżej.**

Na wstępie warto sprawdzić, jaką część całej podaży nowych mieszkań stanowią lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 mkw. Udział największych mieszkań w całej ofercie deweloperów według danych BIG DATA RynekPierwotny.pl z września br. wynosił:

* Bydgoszcz - 2,8%
* Katowice - 4,7%
* Kraków - 2,2%
* Lublin - 0,8%
* Łódź - 1,3%
* Poznań - 2,9%
* Szczecin - 1,2%
* Trójmiasto - 2,6%
* Warszawa - 2,8%
* Wrocław - 2,3%

Wynik dotyczący Katowic może wydawać się nieco zaskakujący. Dokładniejsza analiza danych wskazuje, że w Stolicy Górnego Śląska deweloperzy oferują całkiem sporo lokali liczących 100 mkw. - 120 mkw. (3,3% całej podaży). Pod względem łącznej liczby dostępnych lokali o powierzchni ponad 100 mkw. przoduje jednak oczywiście Warszawa (prawie 400 ofert deweloperów we wrześniu 2024 r.).

Ciekawe wydają się również dane o średniej ofertowej cenie 1 mkw. nowych lokali liczących sobie ponad 100 mkw. Taka wrześniowa średnia stawka z ofert deweloperów była następująca:

* Bydgoszcz - 12 627 zł/mkw.
* Katowice - 11 633 zł/mkw.
* Kraków - 15 705 zł/mkw.
* Lublin - 11 297 zł/mkw.
* Łódź - 12 181 zł/mkw.
* Poznań - 14 792 zł/mkw.
* Szczecin - 13 069 zł/mkw.
* Trójmiasto - 17 814 zł/mkw.
* Warszawa - 20 997 zł/mkw.
* Wrocław - 14 072 zł/mkw.

Największą dodatnią różnicę prezentowanych cen 1 mkw. względem średnich stawek z całego rynku widzimy w przypadku Bydgoszczy (+23%), Warszawy (+18%) oraz Trójmiasta (+15%). Ciekawa sytuacja dotyczy Katowic, Krakowa i Wrocławia, gdzie oferta największych lokali była we wrześniu br. wyraźnie tańsza od średniej obliczonej dla całego rynku pierwotnego.