**Wielka płyta popularna, bo niedroga**

**Co trzecie mieszkanie sprzedawane na rynku wtórnym zostało wybudowane w technologii wielkiej płyty. Zainteresowanie takimi lokalami nie słabnie.**

Choć przez media przetacza się właśnie dyskusja na temat trwałości budynków z wielkiej płyty kupujący wydają się nie zważać na panujące opinie o rzekomym nie najlepszym stanie technicznym wielu budynków. Z przeprowadzonych w zeszłym roku przez sieć Metrohouse transakcji mieszkaniowych 33 proc. dotyczyło właśnie mieszkań w budynkach wzniesionych w technologii wielkiej płyty. To świadczy, że istnieje bardzo duży rynek nabywców, którzy są w stanie zaakceptować utrwalaną złą opinię o takim budownictwie. Czy na pewno wielka płyta to aż takie zło? Okazuje się, że nabywcy widzą atuty takiego zakupu.

**Kto kupuje mieszkania w blokach z wielkiej płyty?**

Kupujących mieszkania z wielkiej płyty można podzielić na kilka grup:

l Nabywcy gotówkowi – cena całości, często znacznie niższa od rynkowej, przyciąga nabywców, którzy nie chcą zaciągać kredytu. Zaoszczędzone pieniądze przeznaczają na zakup mieszkania, chętnie w stanie do remontu, które doprowadzają do stanu do zamieszkania.

l Poszukujący mieszkania na kilka lat – lokale w budownictwie z wielkiej płyty rotują o wiele częściej niż inne segmenty nieruchomości. Są traktowane jako mieszkania przejściowe, na kilka lat. Zwykle nie ma problemów z ich odsprzedażą (chyba, że np. budynek jest położony na nieuregulowanych prawnie gruntach).

l Inwestorzy – o tym, że wielka płyta może być produktem inwestycyjnym przekonuje się coraz więcej osób kupujących mieszkania pod wynajem. Przy dobrej lokalizacji, np. w okolicy ośrodków akademickich mieszkania są nabywane często z zamiarem wynajmu studenckiego. Popularnością cieszą się popularne 2 pokoje, ale także większe lokale, w których rentowność wynajmu zwiększa wynajmowanie lokalu na pokoje.

l Mieszkańcy okolic – wielu nabywców mieszkań z wielkiej płyty to osoby, którym zależy na znalezieniu lokum w pobliżu obecnego miejsca zamieszkania. Znają dobrze lokalne uwarunkowania, chcą być blisko rodziny, znają dokładnie rynek mieszkań i wiedzą, czego poszukują. Świadomie wybierają takie mieszkanie nie tylko ze względu na cenę, choć ta ma tu także kluczowe znaczenie.

**Powody zakupu**

Choć wielka płyta nasuwa wiele negatywnych skojarzeń wśród potencjalnych kupujących, to jednak jest kilka rzeczy, które skłaniają nabywców do zakupu.

l Infrastruktura i komunikacja – wprowadzając się na osiedle z wielkiej płyty, problem infrastruktury staje się całkowicie nieistotny. Placówki handlowe, szkoły, przedszkola, obiekty usługowe – na to wszystko urbaniści w latach 70-tych przygotowali właściwe miejsca. Obserwując nowe osiedla można tylko pozazdrościć. Także kwestie komunikacyjne są rozwiązane na tyle, by zapewnić mieszkańcom osiedli dobry dojazd do innych punktów miasta.

l Zmieniająca się płyta – spółdzielnie mieszkaniowe inwestują w poprawę stanu technicznego budynków. Standardem są prace termoizolacyjne, cyklicznie przeprowadzane są remonty, przywiązuje się coraz większą wagę do najbliższych okolic budynków (place zabaw, miejska zieleń).

l Cena – nadal w większości lokalizacji cena mieszkań w wielkiej płycie jest znacznie niższa niż średnie ceny sprzedawanych w danym mieście mieszkań. Przykładowo w Warszawie, przy średniej cenie 7300 zł, mieszkania w budynkach z wielkiej płyty kupujemy prawie o 1000 zł taniej za m kw. Są jednak miasta, takie jak Łódź, gdzie różnice cenowe nie są tak duże (wielka płyta 3300 zł, średnia dla miasta 3600 zł).

l Brak wyboru – o ile w przypadku największych miast, wielka płyta jest tylko jednym z segmentów rynku, to w mniejszych ośrodków, gdzie deweloperzy nie działają na szerszą skalę osiedla z wielkiej płyty (ew. wraz z kamienicami) stanowią większość ofert. Potencjalny nabywca nie ma najzwyczajniej innej opcji niż zakup mieszkania wybudowanego w latach 70-tych. Alternatywą pozostaje budowa własnego domu, choć to oferta skierowana dla osób z nieco grubszym portfelem.

**Ceny mieszkań na osiedlach z wielkiej płyty**

Metrohouse przeanalizowało kilka tysięcy transakcji sprzedaży mieszkań przez pośredników działających w sieci biur. Wśród kilkunastu analizowanych miast najtaniej mieszkanie w budynku z wielkiej płyty kupimy w Częstochowie (średnia 2449 zł). Porównywalne ceny są w Radomiu (2522 zł), z tym że tam w transakcjach spotykano poziom już od ceny 1500 zł za m kw. W żadnym z innych miast takie ceny nie pojawiały się. Średnia poniżej 3000 zł widoczna była jeszcze tylko w Elblągu (2868 zł). Natomiast w Łodzi, Koszalinie, Katowicach, Toruniu i Olsztynie można kupić mieszkanie średnio poniżej poziomu 4000 zł za m kw. Jak można się spodziewać najwyższe ceny wielkiej płyty pojawiają się w Warszawie – 6431 zł. Tu jednak takie mieszkanie można kupić już od niewiele ponad 4000 zł za m kw. aż do ponad 8000 zł. Dość wysokie ceny są też we Wrocławiu (średnio 5303 zł). Cena zależy w dużym stopniu od lokalizacji, wielkości i stanu technicznego lokalu. Najwyższe ceny – porównywalne z innymi segmentami rynku mają mieszkania zlokalizowane w dzielnicach centralnych miast, albo w niewielkiej odległości do centrum.

Warto zwrócić uwagę na dużą rozbieżność sprzedawanych metraży. Przykładowo w Toruniu klienci Metrohouse kupowali niewielkie mieszkania o średniej powierzchni 41 m kw., ale już w Krakowie 56 m kw., a w Poznaniu 59 m kw.

