

Wielka płyta wraca do łask



MARCIN JAŃCZUK,
Metrohouse S.A.
www.metrohouse.pl

Investowanie w budynki z wielkiej płyty nie jest najtrafniejszym pomysłem na pomnożenie posiadanego kapitału. Jednak głównym czynnikiem sprawiającym, że odsetek klientów zainteresowanych nabyciem mieszkania w wielkopłytych blokach utrzymuje się na dość wysokim poziomie jest m.in. proporcjonalnie wysoka podaż w tym segmencie i niskie ceny. Potencjalny nabywca wychodzi z założenia, że skoro dzięki zakupowi mieszkania w wielkiej płycie powiększy swoją przestrzeń życiową i uzyska większy metraż, to czemu nie zdecydować się na zakup?

Mieszkania w blokach z wielkiej płyty w największych polskich miastach są nabywane głównie przez ludność napływową, która przybywa w poszukiwaniu pracy. Po dłuższym, bądź krótszym okresie wynajmowania mieszkania, w związku z poprawą statusu materialnego związanego z pozyskaniem lepszej posady, dojrze-

wa pomysł zakupu własnego lokum. Zasadniczo np. warszawskich blokowisk przez nabywców spoza Warszawy nie jest jednak niczym nadzwyczajnym. Wystarczy przypomnieć sobie, że pierwotnie budynki te zamieszkałe były w przeważającej mierze przez ludność migrującą z innych obszarów.

Częstokroć zdolność kredytowa młodych ludzi oscyluje na poziomie zmuszającym do orientacji w kierunku ofert w stołecznych blokowiskach tj. Targówek, Bródno, Chomiczówka, Jelonki, Tarchomin, itd. Ich ceny pozwalają też na zakwalifikowanie do programu Rodzina na swoim, co umożliwia uzyskanie dopłat

do kredytu. Należy zauważyć, że tego typu mieszkania rzadko są nabywane jako docelowe lokum, dlatego po kilku latach to samo mieszkanie ponownie pojawia się na rynku. Rotacja jest w tym segmencie o wiele większa niż by się mogło zdawać. W jednej klatce 10-piętrowego wieżowca każdego roku dochodzi do kilku transakcji sprzedaży. Mieszkańcy blokowisk następnie stają się potencjalnymi nabywcami mieszkań na rynku pierwotnym, a ich miejsce zajmują kolejni, dla których mieszkanie w bloku z płyty staje się pierwszym krokiem usatysfakcjonowania się w stolicy. W ten sposób system funkcjonuje już od wielu lat, a wzrost

zamożności społeczeństwa oraz migracje ludności do Warszawy powodują, że proces będzie przebiegał z podobnym powodzeniem.

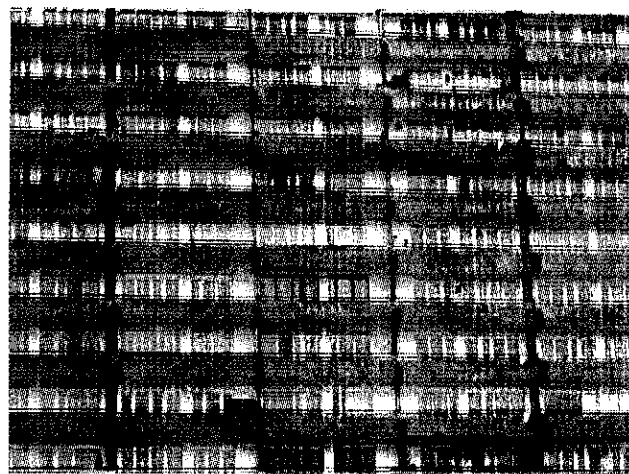
Jednak, czy zakup mieszkania w budynku z wielkiej płyty zawsze musi oznaczać chybioną inwestycję? Odpowiedź brzmi: nie. Przekonali się o tym ci wszyscy, którzy nabyli takie mieszkania jeszcze kilka lat temu, a w już w 2007 r. mogli realizować dość pokaźne zyski. Spodziewano się, że kolejne wzrosty cen mieszkań po wejściu Polski do UE ominą osiedla z wielkiej płyty lub, jak też wyrokowano, będą niewspółmiernie niższe w stosunku do pozostałych segmentów rynku.

Lokalizacja	Stan lokalu	Powierzchnia w m kw.	Liczba pokoi	Cena w zł
Warszawa, Bemowo, ul. Reźlogi	dobry	50	2	285 000
Warszawa, Praga Południe, ul. Złotej Wilgi	dobry	41	2	290 000
Warszawa, Wola, ul. Ciołka	dobry	24	1	175 000
Warszawa, Wilanów, ul. Gubinowska	bardzo dobry	61	2	380 000
Warszawa, Ursynów, ul. Puszczyka	dobry	85	4	600 000
Warszawa, Mokotów, ul. Maltańska	dobry	63	2	460 000
Warszawa, Bielany, ul. Tolstoja	bardzo dobry	42	2	300 000

okupowane do niedawna przez przedstawicieli miejscowego półświatka zmieniają swój charakter i wracają do pierwotnych funkcjonalności. Nie bez znaczenia pozostaje fakt, że otoczenie wielu blokowisk posiada elementy, które nadają jej niepowtarzalnego charakteru – np. wawrzyszewskie stawy Brustmana, czy Park Bródnowski będący miejscem odpoczynku i rekreacji mieszkańców osiedla.

Zakup mieszkania w wielkiej płycie z perspektywy obecnej sytuacji rynkowej

Mieszkania w blokach z wielkiej płyty w największych polskich miastach są nabywane głównie przez ludność napływową, która przybywa w poszukiwaniu pracy. Po dłuższym, bądź krótszym okresie wynajmowania mieszkania, w związku z poprawą statusu materialnego związanego z pozyskaniem lepszej posady, dojrzewa pomysł zakupu własnego lokum.



Rekordowe wzrosty cen pociągnęły za sobą także mieszkania w blokach z wielkiej płyty, a lokale położone w lokalizacjach postrzeganych za bardziej atrakcyjne niewiele ustępują ofertom z rynku pierwotnego.

Do wzrostu zainteresowania warszawskimi blokowiskami nie skłania wcale tylko konkurencyjna cena. Działania podejmowane przez poszczególne spółdzielnie mieszkaniowe powodują, iż niegdyś szare blokowiska zmieniają się w przestrzenie bliższe mieszkańcom. Dzięki rewitalizacji budynków, które są pochodną prac ociepleniowych elewacji oraz staranniejszej niż jeszcze kilka lat temu polityki rozwoju infrastruktury (zieleni, placów zabaw, parków), okolice bloków zaczynają wreszcie odżywać, a miejsca

może jednak wiązać się z pewnym ryzykiem. Ryzyko to dotyczy wysokości obserwowanych w ostatnich miesiącach cen transakcyjnych, które nie zawsze są adekwatne do standardu reprezentowanego przez mieszkanie. Z tego powodu zalecana jest daleko posunięta ostrożność. Jak wiadomo, rynek nieruchomości posiada swoje cykle koniunkturalne, a w przypadku osłabienia popytu pierwszymi ofiarami mogą stać się właściciele zakupionych po wysokich cenach mieszkań w technologii wielkiej płyty. Jednak dobrą informacją dla potencjalnych nabywców jest fakt, że w ostatnim czasie ceny wielkiej płyty dość wyraźnie spadły. Na Targówku, czy Bródnie ceny rozpoczynają się już od poziomu ok. 5000 zł za m kw. ■