

W największych polskich miastach odsetek transakcji na rynku wtórnym w budynkach z wielkiej płyty przekracza nawet 50 proc. Nie boimy się wielkiej płyty i mimo dużego wyboru na rynku chętnie kupujemy takie mieszkania. Tak wynika z opracowania agencji Metrohouse & Partnerzy.

W Łodzi i we Wrocławiu wielka płyta góra

W sześciu największych miastach w Polsce oferta rynku wtórnego jest bogata w mieszkania w budynkach z wielkiej płyty. Wg analiz agencji Metrohouse najwyższy odsetek takich mieszkań znajdziemy w Łodzi i we Wrocławiu, gdzie stanowią odpowiednio 44 i 36 proc. oferty rynku wtórnego. W porównaniu do innych miast o wielką płytę najtrudniej jest... w Warszawie, gdzie mieszkania te stanowią 17 proc. wszystkich wystawionych do sprzedaży ofert.

W każdym z analizowanych miast odsetek transakcji przeprowadzanych na mieszkaniach w blokach z wielkiej płyty jest nie niższy niż 30 proc. Rekordzistami są ponownie Wrocław i Łódź, gdzie ponad połowa dokonywanych transakcji na rynku wtórnym dotyczy mieszkań z wielkiej płyty. – W Łodzi wielka płyta sprzedaje się znacznie lepiej niż mieszkania w kamienicach, co jest wyróżnikiem tego miasta na tle innych, mówi Agata Lange, dyrektor Metrohouse w Łodzi. Powody zainteresowania takimi mieszkaniami są prozaiczne: - W blokowiskach można liczyć na pełny dostęp do miejskich mediów, o co w kamienicach bywa czasem trudno, dodaje Agata Lange. Najrzadziej takie mieszkania są wybierane w Warszawie, gdzie odsetek transakcji wynosi 30 proc.

W Poznaniu opłaca się najbardziej

Mieszkania w budynkach z wielkiej płyty zachęcają także ceną. Porównanie mediany cen transakcyjnych mieszkań w budynkach z wielkiej płyty i nowego budownictwa (po 2000 r.) wskazuje, że największa różnica pomiędzy cenami m kw. tych dwóch segmentów dotyczy Poznania. Tam m kw. mieszkania w budynku z wielkiej płyty wynosi 4888 zł, podczas gdy za mieszkanie wybudowane w ostatnich latach trzeba już zapłacić średnio o 1178 zł za metr więcej. Po drugiej stronie mamy takie miasta jak Kraków, gdzie wielka płyta trzyma swoją cenę. Nowe budownictwo jest droższe od wielkiej płyty zaledwie o 4,1 proc. Jednak i tam popularność tego segmentu lokali nie słabnie: - Wynika to z faktu że część z nich wyglądem już nie przypomina szarych i smutnych budynków. Zdecydowana większość jest po przeprowadzonej termomodernizacji, wymianie pionów, remoncie klatek schodowych. Całość wykonanych przedsięwzięć powoduje, że mieszkania wciąż znajdują klientów, komentuje Paweł Augustyn, dyrektor biura Metrohouse w Krakowie. Niewiele większa różnica jest obserwowana w Gdańsku, gdzie przeciętnie m kw. mieszkania w wielkiej płycie jest tańsze od najnowszego budownictwa o 402 zł.

Lepsza infrastruktura

- Mieszkania z wielkiej płyty stanowią dobre rozwiązanie dla osób szukających kompromisu pomiędzy ceną a lokalizacją. Są tańsze niż budynki wykonane w nowej technologii, jednak oferują niejednokrotnie lepszą lokalizację i rozwiniętą infrastrukturę handlowo-usługową, mówi Jacek Pasela, dyrektor biura Metrohouse w Krakowie. Dodatkową zachętą do zakupów mieszkań w budynkach z wielkiej płyty był do niedawna fakt, że zakup większości z nich uprawniał do dopłat w ramach programu Rodzina na swoim. Dziś jedynie w Łodzi można jeszcze liczyć na znalezienie mieszkania w granicy limitów. W innych największych miastach oferty w cenach poniżej wyznaczonych limitów zdarzają się bardzo rzadko.

Miasto

Odsetek transakcji w budynkach z wielkiej płyty

Odsetek mieszkań w budynkach z wielkiej płyty w ofercie

Warszawa

30%

17%

Wrocław

55%

36%

Kraków

41%

19%

Gdańsk

33%

20%

Poznań

45%

30%

Łódź

54%

44%

Miasto

Mediana ceny transakcyjnej m kw. w budynku z wielkiej płyty

Mediana ceny transakcyjnej m kw. w budynku wybudowanym po 2000 r.

Nominalna różnica w cenie m kw. mieszkania z wielkiej płyty i z nowego budownictwa

O ile mieszkanie z nowego budownictwa jest droższe od mieszkania z wielkiej płyty

Warszawa

7435

8214

779

10,5%

Wrocław

5760

6445

685

11,9%

Kraków

6438

6705

267

4,1%

Gdańsk

5342

5744

402

7,5%

Poznań

4888

6066

1178

24,1%

Łódź

4128

4681

553

13,4%

Metrohouse & Partnerzy