

Jeszcze kilkadziesiąt lat temu szczytem szczęścia było posiadanie własnego lokum w budynku z wielkiej płyty. Mimo poprawy sytuacji mieszkaniowej w kraju, dziś wracamy do mieszkań kompaktowych

Mieszkania w budynkach z wielkiej płyty, które dwadzieścia lat temu były marzeniem większości Polaków, teraz wybierane są raczej z konieczności. Osoby nie posiadające zbyt dużych środków stojąc przed wyborem kupna nowej kawalerki lub nieco większego mieszkania starym budownictwie, często decydują się na to drugie rozwiązanie. Kupujący przyglądają się na tło i niski standard wiekowych osiedli, które często nie cieszą się najlepszą opinią.

Zmienne potrzeby lokalowe Polaków

Budynki powstające w technologii wielkiej płyty w latach 70. i 80. oferowały wyższy standard, niż wcześniejsze. Wzrost potrzeb dotyczący przestrzeni życiowej spowodował, że nie było w nich już przechodnich pokoi. A popularne wcześniej loggie zastąpiły balkony. Dziś do tego elementu lokalu przykładają się jeszcze większą wagę. W realizowanych inwestycjach deweloperzy często zwiększają powierzchnię balkonów, traktując ten czynnik jako przyciągający klientów.

Lokale z najbardziej przestronnymi tarasami, których powierzchnia dochodzi niekiedy nawet do kilkudziesięciu metrów kwadratowych lokowane są zwykle na ostatnich piętrach nowych budynków. Niejednokrotnie są to największe mieszkania w inwestycji oferujące wyższy standard i interesujące udogodnienia. Z kolei lokale usytuowane na parterze, które nigdy nie cieszyły się wielkim powodzeniem kupujących, deweloperzy uatrakcyjniali ogródkami.

W kontekście wzrostu standardu budownictwa wielorodzinnego tym bardziej mogą dziwić zmiany upodobań Polaków dotyczące nowych mieszkań. Jeszcze kilka lat temu największym wzięciem cieszyły się mieszkania dwu, trzypokojowe i większe, także te w standardzie podwyższonym. Obecnie na rynku pierwotnym królują tzw. mieszkania kompaktowe z aneksami kuchennymi powstające w inwestycjach w standardzie popularnym. Preferencje większości osób poszukujących dziś mieszkań to efekt zawężających się od dłuższego czasu możliwości zaciągania pożyczek hipotecznych w bankach.

Dwa pokoje w dobrej lokalizacji

Osoby zainteresowane zakupem poszukują przede wszystkim niewielkich i tanich mieszkań. - Małe, ale dwa pokoje to zdecydowanie ciekawsza alternatywa dla naszych klientów niż zakup kawalerki. Chodzi o wydzielenie sypialni. Mieszkania jednopokojowe kupowane są przeważnie pod wynajem. Większość osób kupujących lokale w inwestycji Nowa Wileńska wybiera mieszkania o powierzchni od 35 do 52 mkw. – tłumaczy Michał Wilczewski, pełnomocnik firmy Budrem realizującej inwestycję na warszawskiej Pradze.

Dodaje, że młode osoby, które dziś rzadziej gotują preferują mieszkania z aneksem kuchennym. Podążając za trendami wyposażają je w nowoczesny sprzęt AGD i łączą kuchnię z salonem. Mieszkania z osobną kuchnią wybierane pod wynajem, po to aby każda z zamieszkujących osób miała swobodny do niej dostęp.

Przedstawiciel dewelopera przyznaje także, że poza ceną mieszkania, ważna jest lokalizacja. Rośnie świadomość kupujących, jak istotnym czynnikiem jest w przypadku zakupu nieruchomości jej usytuowanie. Coraz więcej nabywców przed zakupem analizuje położenie komunikacyjne inwestycji pod kątem połączenia z miejscami, do których często się udają.

Rynek pierwotny stanowi obecnie bardzo dużą konkurencję dla wtórnego. Ten drugi obsługuje nabywców mieszkań o najsłabszych możliwościach finansowych. Rynek nowych mieszkań, dzięki elastyczności deweloperów i dużej zróżnicowanej ofercie, ma szansę znacznie się w najbliższym czasie rozwinąć. W segmencie używanych mieszkań już od pewnego czasu panuje stagnacja, która najprawdopodobniej pogłębi się jeszcze w tym roku. Półroczne, czy dłuższe

oczekiwanie na klienta nikogo już nie dziwi. Główną przyczyną zastoju jest mała elastyczność właścicieli mieszkań, którzy niechętnie obniżają ceny.

BUDREM