

Date: 17.04.2009

Publication: Gazeta Wyborcza – Poznań

Title: Is it worth to purchase flats during the crisis?

Journalist: Magdalena Jakubowska

Moda na mieszkanie

Szukając mieszkania kierujemy się głównie jego ceną, lokalizacją, powierzchnią i kosztami utrzymania. Jakie mieszkania poznaniacy kupują dziś najchętniej?



Jeżeli decydujemy się na mieszkanie w Centrum, to jest to najczęściej inwestycja, która ma przynieść określone dochody

MAGDA JAKUBOWSKA

Dwupokojowe, najlepiej w nowym bloku, koniecznie na Ratajach, ewentualnie w Centrum lub na Piątkowie. Takich mieszkań szukają w Poznaniu potencjalni nabywcy.

Wilczak, Winogrody, Piątkowo, Naramowice, Morasko i Uniułowo, tam w zeszłym roku oddano prawie połowę nowych mieszkań – informuje dr Krzysztof Celka z Katedry Inwestycji Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.

Określone preferencje dotyczą też powierzchni mieszkań i typu budynku, w którym mamy zamieszkać. Najczęściej szukamy tych o powierzchni od 50 do 80 m kw., w budynkach niskokondygnacyjnych. Nie opłaca się już inwestować w kawalerki, ale w mieszkania dwu-trzypokojowe. A dlaczego koniecznie bloki? Bo nabywcom źle kojarzą się kłkunastopiętrowe wieżowce. Zdarzały się przypadki, gdy klient na hasło „budynki wysokokondygnacyjne” reagował okrzykiem: Nigdy w życiu! Padają też komentarze, że taki rurowokwiec wygląda nieefekownie, jak hotel – wspomina Agnieszka Węgrowska z Nickel Development. – Chociaż muszę przyznać, że ostatnio klienci znowu przechodzą się do wieżowców. Mieszkania

w jednej z naszych inwestycji – jedynostopniowym budynku – sprzedają się jak ciepłe bułeczki. Kto wie, może moda na mieszkanie z pięknym widokiem na okolicę powoli wraca – zastanawia się.

Domek na peryferiach

Najpopularniejsza lokalizacja? To zależy, czy kupujemy dom, czy mieszkanie. Jeżeli dom, to raczej na obrzeżach miasta. – To charakterystyczne dla Poznania. Mieszkańcy mają poczucie, że najlepiej mieć własny domek z ogródkiem, a do centrum dojeżdżać do pracy. Wiele jest kupujących domki, to dla siebie i rodziny, a jeżeli decydujemy się na mieszkanie w centrum, to jest to najczęściej inwestycja, która ma przynieść określone dochody – mówi Węgrowska. Jej sprostowania potwierdza Celka: – Poznań ma to szczęście, że z gmin ościennych do centrum można zwykle dojechać w 20-30 minut. Dlatego nabywcy nadal zainteresowani są nieruchomościami na peryferiach miasta.

W samym Poznaniu są dzielnice, w których buduje się więcej i drożej niż w innych. Wpływa na to kilka czynników. Podstawowe to kwestia miejsca na nowe inwestycje. Dlatego ruch w nieruchomościach na Piątkowie jest taki duży, a na Winogradach obserwujemy zastój. Kolejny element działający na korzyść Piątkowa to trasa szybkiego

tramwaju. – Dobre skomunikowanie to czynnik przesądający o zakupie mieszkania. Jeżeli mamy do wyboru dwa takie same mieszkania, oba po 5 tysięcy za metr kwadratowy, na Naramowicach i Piątkowie, to wybierzymy to drugie – przekazuje Celka. Fenomenem ostatnich lat są Rataje, które jeszcze w 2007 roku były jedną z tańszych dzielnic miasta. Obecnie droższe mieszkania wynajmieni i kupimy tylko w Centrum. – Oczywiście to wynik uśredniony. Rataje zyskują, bo drogie i nowe mieszkania powstają na Polanach, która jest częścią dzielnicy – zaznacza Celka. Tam deweloperzy chętnie inwestują, a nabywców kusi atrakcyjna lokalizacja – sąsiedztwo Jeziora Maltańskiego i dobra komunikacja.

Nie kupisz domu na papierze

Kolejny pozycjonowy element, na który zwracają uwagę kupujący, to najbliższe sąsiedztwo nieruchomości. Ważne, żeby dom lub mieszkanie prezentowało się dobrze wewnątrz i na zewnątrz. Sąsiedztwo powinno zabawać, pełnić rolę przedziałki – o to pytają nasi najczęstszy klienci, czyli młode rodziny z małymi dziećmi. Czas, kiedy dom kupowało się na papierze, minął. Teraz klient chce zobaczyć na miejscu, obejrzeć budynek i poszperać po okolicy. I ma do tego prawo. Bo mieszkanie to inwestycja na dziesiątki lat – przekazuje Robaszczyk.

Radzi Justyna Hamrol z Ronson Development Group

Czy warto kupować w kryzysie?

MAGDALENA JAKUBOWSKA: Czy na rynku mieszkaniowym nadal panuje zastój?

– Irena sytuacja na pierwotnym rynku mieszkaniowym jest o wiele korzystniejsza, niż miało to miejsce jeszcze w IV kwartale zeszłego roku. Widzimy na rynku znaczne ożywienie, choć na pewno o końcu kryzysu jeszcze mówić nie możemy. Należy pamiętać, iż jedną z charakterystycznych cech rynku nieruchomości jest jego mała elastyczność. Z pewnym opóźnieniem reaguje na zmiany.

Kiedy kupować mieszkania? Czy warto czekać, aż ceny spadną jeszcze bardziej. Co z ryzykiem, że „tańiej już było”?

– Naszym zdaniem jak najbardziej należy kupować. Ci deweloperzy, którzy mieli zachęcić do kupna mieszkań poprzez promocje cenowe, już to zrobili. Ponadto naszym zdaniem, dobre inwestycje, położone w dobrych lokalizacjach, w miarę

upływu czasu bez względu na wszystko będą się sprzedawały. W perspektywie długookresowej to pewna lokata kapitału. Mimo to, że w dalszym ciągu mamy do czynienia z rynkiem kupującego – to jednak jakosć jest zawsze w cenie i za tę jakość wielu klientów jest w stanie zapłacić więcej. Zbyt długie wyczekiwanie na niższe ceny, może zakończyć się tym, że w ofercie pozostaną gorsze mieszkania, w mało ciekawych lokalizacjach.

Jak powinien zachować się dziś deweloper, a jak potencjalny nabywca?

– Potencjalny nabywca na pewno nie powinien spekulować, licząc na dalsze obniżki cen. Z punktu widzenia dewelopera – na pewno należy w pewien sposób modyfikować przyjętą długofalową strategię tak, aby stać się bardziej atrakcyjnym, o czym już wspominałam wcześniej. Ponadto przewaga pominięć aktualnie jest fakt, że wielu deweloperów zakończyło lub właśnie kończy swoje projekty i klienci mają możliwość dokonania pewnego wyboru, mogą zobaczyć swoje potencjalnie nowe mieszkanie – nie kupując przyszłowiej „dziury w ziemi”.

ROZMAWIAŁA
MAGDA JAKUBOWSKA

Gazeta Wyborcza – Poznań / Is it worth to purchase flats during the crisis?

The journalist presents an interview with Justyna Hamrol from Ronson. Hamrol said that at present the situation on the housing estate market is better than in the 4th quarter of 2008. The market has finally moved, however we still cannot say that the crisis is over. It should be remembered that the housing estate market is very elastic, and reacts to changes with little delay. Hamrol said customers should not wait to decide to buy a flat. All the developers who wanted to encourage customers with special prices and promotions have already done so. Moreover, a good investment in a good location, in time, will find purchasers, no matter what, because quality always has its price and many customers are able to pay the extra money for quality. Postponing the decision to buy may mean that in the end there will only be worse flats in less interesting locations to choose from. Hamrol also said that many developers in Poznan have just finished their investments, and it is an advantage for customers to have the chance to buy a ready flat instead of a “hole in the ground.”