

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 kilkunastopiętrowe wieżowce. Zdarzały się przypadki, gdy klient na hasło „budynki wysokokondygnacyjne” reagował okrzykiem: Nigdy w życiu! Padły 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 – jedynastopiętrowym 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, tu 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 Polance, 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 pozacenny 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 Robaszczyńska. ☉

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 mia-

re 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

