

## **DD Vlog #5: Teraz albo nigdy! Skuteczne inwestowanie w nieruchomości. Skrócona transkrypcja**

**Piąty odcinek naszego cyklu #zachowaj\_dystans poświęcony jest zagadnieniu inwestowania w nieruchomości. Nasz gość, Anna Kniola, pośredniczka nieruchomości i doradczyni finansowa, właścicielka biur Poznań Nieruchomości – Anna Kniola oraz Poznań Finanse – Anna Kniola, odpowiada na wnikliwe pytania na temat tego, czy podczas pandemii nieruchomości nadal są tak pewną inwestycją, jak w czasach przed koronawirusem.**

Każdy, kto kiedykolwiek zastanawiał się, w co zainwestować wolną gotówkę, musiał spotkać się ze stwierdzeniem, że nieruchomości są najpewniejszą lokatą funduszy. Tak było przed pandemią: a jak jest teraz? O to oraz inne zagadnienia pyta naszego dzisiejszego gościa Justyna Miłosz, nasza specjalistka ds. public relations.

### **Jak biura nieruchomości radzą sobie w obecnej sytuacji? Czy klienci obawiają się komplikacji?**

Na samym początku restrykcji związanych z pandemią zauważalny był wyraźny spadek i spowolnienie na rynku nieruchomości. Po kilku trudniejszych tygodniach szoku sytuacja zaczęła jednak powoli wracać do normy: można wręcz powiedzieć, że odkąd ludzie oswoili się z sytuacją pandemiczną, ruch zrobił się całkiem duży. Wszystko powoli się uspokaja, choć pewne zawirowania na rynku kredytów hipotecznych sprawiły, że widać wahanie wśród klientów chcących posiłkować się kredytem. Wielu z nich czeka na rozwój sytuacji, wstrzymuje się z decyzją. W przypadku klientów gotówkowych praktycznie nie ma zmian względem sytuacji sprzed pandemii.

### **A dlaczego właściwie warto – teraz i kiedykolwiek – inwestować w nieruchomości? Może jednak lepiej byłoby trzymać oszczędności w gotówce?**

Inwestycję w nieruchomości warto porównać do lokaty bankowej – bo trzymania pieniędzy „w skarpecie” zdecydowanie nie polecam i zawsze będę to odradzać. W ostatnich czasach coraz więcej osób wypłaca pieniądze z coraz niżej oprocentowanych lokat, aby zainwestować je w mieszkanie. Boją się, że w przypadku kryzysu pieniądze, kolokwialnie mówiąc, znikną im z konta – a lokal to coś trwałego. Zresztą aktualna sytuacja pokazała dobitnie, że spośród wszystkich lokat środków to ceny nieruchomości odznaczają się największą stabilnością. Gdy spojrzymy na aktualne ceny mieszkań, okaże się, że są one na poziomie sprzed pandemii. I choć trudno przewidywać przyszłość, zachowania deweloperów i wahań rynku, to na podstawie obecnych doświadczeń można przypuszczać, że rynek nieruchomości raczej wzmocni się podczas kryzysów niż zachwieje. Niepewność na rynku pracy z dużym prawdopodobieństwem sprawi, że klienci będą poszukiwali możliwości najmu długoterminowego: a to świetna wiadomość dla posiadających mieszkania na wynajem.

### **Czy w dużych miastach, takich jak Poznań, często spotyka się Pani z klientami, którzy chcą ulokować swój kapitał w nieruchomościach? I jak kształtują się proporcje pomiędzy klientami nabywającymi lokale za gotówkę a tymi, którzy posiłkują się kredytem hipotecznym?**

W ubiegłym roku zdecydowana większość klientów należała do drugiej grupy: tych, którzy korzystali z kredytu hipotecznego. Wynikało to w głównej mierze z tego, że kredyty były wówczas stosunkowo tanie. Obecnie WIBOR został mocno obniżony, co poskutkowało tym, że banki ratują się, podnosząc marże: a zatem klient „hipoteczny” jest dla nich coraz mniej opłacalny. Siłą rzeczy zatem na rynku pozostali głównie klienci gotówkowi.

### **Porozmawiajmy o czynnikach, które wpływają na wybór nieruchomości. Co sprawia, że klienci podejmują decyzję o zakupie: lokalizacja, infrastruktura, czy może jeszcze coś innego?**

Lokalizacja i infrastruktura to dwa czynniki najsilniej przekonujące klientów do podjęcia decyzji o zakupie. Zaznaczmy przy tym, że infrastruktura to nie tylko bliskość sklepów, szkół, przedszkoli czy innych instytucji umożliwiających codzienne funkcjonowanie, ale przede wszystkim łatwe dojazdy i dostępność przystanków komunikacji miejskiej. Ważna jest dobra komunikacja z miastem, jeśli mówimy o nieruchomościach podmiejskich, oraz wewnętrzna – w przypadku lokali w mieście. Od czasu pojawienia się pandemicznych restrykcji obserwuję też wyraźny wzrost zainteresowania lokalami z balkonem lub ogródkiem.

**Teraz wybiegnijmy nieco dalej w przyszłość. Jak pani myśli, czy pandemia wpłynie na ceny mieszkań? Co dalej ze wzrostami, które obserwowaliśmy ostatnio?**

Przypuszczam, że na rynku pierwotnym nie będzie dużej korekty stawek. Wynika to z tego, że deweloperzy kupowali grunty po wysokich cenach, zakontraktowali też swoje budowy w okresie, gdy koszty materiałów budowlanych i pracy wykonawców były bardzo wysokie. Dlatego te ceny są już ustalone i jeśli będzie korekta, to nie spodziewałabym się większej niż o ok. 5%. Powiem więcej: niektórzy deweloperzy planują podwyżki. Z kolei na rynku wtórnym prawdopodobnie doświadczymy dużych zmian cen, ale to obieg często nieoficjalny, „spod lady”. Niektórzy klienci będą uwalniać w ten sposób kapitał, gdy znajdą się w trudnej sytuacji finansowej, i zaniżą cenę nieruchomości, byle szybciej sfinalizować sprzedaż.