

Inwestycja w mieszkanie w czasie pandemii – czy warto?

W sytuacji wywołanej przez COVID-19 powróciło pytanie: jak zabezpieczyć swoje finanse na przyszłość? Zmiany w stopach procentowych, spadki na giełdach, widmo rosnącej inflacji zmuszają do głębszego zastanowienia się, co będzie najbezpieczniejsze. Odpowiedzią może być inwestycja w nieruchomości, która nawet w czasie pandemii, pozostaje jedną z najpewniejszych form lokaty kapitału.

Mówiąc o inwestycji w nieruchomości, warto na wstępie ocenić sytuację wyjściową na rynku pierwotnym na sześciu największych rynkach mieszkaniowych – w Warszawie, Poznaniu, Wrocławiu, Łodzi, Krakowie i Trójmieście. Pierwszy kwartał 2020 roku zamknięty został ze zdecydowanymi wzrostami sprzedaży. Łącznie nowych nabywców znalazło 18 900 lokali, o 14% więcej w porównaniu do I kwartału 2019 r. i o 7% więcej niż w IV kwartale minionego roku. Jednocześnie znacząco zmniejszyła się podaż nowych mieszkań. W ofercie pojawiło się 13 000 lokali – to jeden z najniższych wyników ostatnich lat. Dla porównania to 23% mniej niż przed rokiem i 26% mniej niż w IV kwartale 2019 roku¹. Te spadki nie powinny jednak martwić. Niższa podaż oznacza, że rynek będzie bardziej stabilny, a zatem ryzyko przy inwestycji – mniejsze.

Za lokatą kapitału w nieruchomości przemawia również zmiana stóp procentowych. W odpowiedzi m.in. na prognozowane osłabienie wzrostu gospodarczego oraz zwiększenie się inflacji w stosunku do tej, którą Rada Polityki Pieniężnej przewidywała w 2020 roku, 17 marca br. prezes NBP obniżył stopę referencyjną z 1,5 do 1 punktu procentowego w skali rocznej, a kilkanaście dni później o kolejne 0,5 punktu procentowego. Ta zmiana będzie miała wpływ na stawki i oprocentowanie większej części kredytów. Naturalnie, potrzeba czasu, by sytuacja się ustabilizowała, banki wprowadziły nowe opłaty, a także najpewniej nowe warunki przyznawania kredytów, jednak początek kryzysu nie przyniósł ze sobą załamania w tym obszarze. Według ostatnich danych w marcu br. udzielono o 4,1% więcej kredytów mieszkaniowych niż w marcu 2019 roku, a w ujęciu kwotowym był to przyrost w wysokości 17,6%. Kredyty mieszkaniowe to jedyne spośród wszystkich kredytów, które zanotowały wzrost².

Niższe oprocentowanie sprawia także, że inwestycja w nieruchomości wzmacnia swoją pozycję jako jedna z najpewniejszych form lokowania kapitału. W ostatnich dniach Bank inwestycyjny Goldman Sachs³ wskazał na stabilność sektora nieruchomości i podniósł jego ocenę, w przeciwieństwie, m.in. do sektora finansowego, którego ocena została zredukowana. Obniżenie stóp procentowych sprawiło, że lokaty bankowe nie będą przynosiły oczekiwanych zysków, mniejsze będą również przychody z depozytów i obligacji. Niepewne jest także inwestowanie na giełdzie, szczególnie że większość spółek notuje spadki, zatem obecnie trudno liczyć na zyski. Ciężko też ocenić, które firmy przetrwają to załamanie.

– Nie da się zaprzeczyć, że to kryzys niepodobny do żadnego innego i trudno jest przewidzieć jego skutki. Pamiętajmy jednak, że branża deweloperska jest bogatsza o doświadczenia z 2008 roku i w

¹ Raport JLL: „Rynek mieszkaniowy w Polsce Q1 2020”

² Biuro Informacji Kredytowej, Newsletter kredytowy BIK Kwiecień 2020 r.

³ TheStreet, Coronavirus Could Eliminate U.S. Corporate Growth Completely in 2020 - Goldman Sachs

PROFBUD

porównaniu do tamtego okresu, w lepszej sytuacji wyjściowej, choćby pod względem dopasowania oferty do potrzeb Klientów. Dla przykładu, od jakiegoś czasu obserwujemy, że popyt jest przede wszystkim na mieszkania dwupokojowe, i to one, od kilku lat, stanowią ok. 40% naszych inwestycji – mówi Mariusz Delura, Lider Biura Sprzedaży Bemowo. Zatem szukając odpowiedzi na pytanie „czy warto zainwestować w mieszkanie w czasie pandemii”, widzimy w miarę stabilną sytuację wyjściową, dopasowaną ofertę, sprzyjające ku temu obniżenie stopy procentowej. Przemawiają one za tą formą lokaty kapitału. Jednak warto również pamiętać, że inwestycja w nieruchomości jest o tyle pewna, że z założenia jest długoterminowa i powinna przetrwać kryzys.