Pięć trendów, które odmienią rynek mieszkaniowy w Polsce

Kategoria: Styl życia
Opublikowano: poniedziałek, 22, luty 2021 13:57
Tomasz Smaś
Odsłony: 1087

Nowe warunki ekonomiczne i procesy demograficzne zmieniającego się otoczenia niosą za sobą przekształcenia w wielu obszarach życia czy gospodarki. Nie bez znaczenia jest też transformacja technologiczna i społeczna. Wygranymi tych zmian będą ich prekursorzy, firmy z wizją i horyzontami, które już dziś przygotowują swoją strategię na nadchodzącą przyszłość. Oto główne trendy, które spowodują konieczność dostosowania się do nowych zasad i znacząco zmienią rynek deweloperski w naszym kraju.

Prefabrykacja

Znali ją już starożytni Rzymianie, wykorzystując jako elementy do budowy mostów, akweduktów i tuneli, czyli infrastruktury, ale też komponentów konstrukcyjno-architektonicznych. Choć w naszym kraju znów powraca do łask, to kojarzona jest z epoką wielkiej płyty w PRL-u i budowy rekordowych ilości mieszkań ponad 40 lat temu za czasów Edwarda Gierka. Jednak porównanie tego okresu z obecną prefabrykacją, to jak zestawienie Poloneza wyprodukowanego w ówczesnym FSO z dzisiejszą Teslą. Współczesne prefabrykaty są ekologiczne, dają niezwykłą precyzję, wysoką jakość i co ważne oszczędność czasu. Wpływa to na skrócenie cyklu operacyjnego, a więc i wzrost wskaźnika rentowności inwestycji deweloperskich. Budowanie z prefabrykatów wymaga mniejszej liczby pracowników, pochłania dwukrotnie mniej czasu niż tradycyjna technologia i jest dokładniejsza. Ich udział w rynku mieszkaniowym stale rośnie - z 1,7% w 2014 roku, do prognozowanego 2,4% udziału już za rok. Natomiast segment ciężkiej prefabrykacji betonowej wg szacunków w ub. roku wyniósł 3% udziału w rynku, co stanowiło wartość 3,49 miliarda zł. A, to dopiero skromne preludium do przyszłego rozwoju, choć wygenerowanie na nich korzyści nie jest tak proste, jakby można przypuszczać. Ich produkcja i logistyka jest stosunkowo droga, a sensowne zastosowanie nie jest oczywiste dla każdego dewelopera. Również niedobór wykwalifikowanych pracowników budowlanych przy nagromadzeniu inwestycji w gospodarce oraz pełnych portfelach zamówień dla generalnych wykonawców i podwykonawców, a zatem wzrost kosztów produkcji sprawiły, że w ciągu zaledwie kilku lat polski rynek prefabrykacji betonowej podwoił swoją wartość wskazując na jej dalszy rozwój i popularność niczym ta notowana od lat na rynkach Europy Zachodniej.

Zrównoważony rozwój i CSR

Budownictwo odpowiada aż za 39% emisji dwutlenku węgla do atmosfery. Eco CSR w urbanistyce społecznej to jeden z priorytetów przyszłości, z czego najważniejszym jest wspieranie procesów zrównoważonego rozwoju. Ważne jest aktywne wspieranie, dzielenie się doświadczeniami prawnymi, biznesowymi i technologicznymi. Ale także pomaganie w zdobywaniu lepszej edukacji i kształtowaniu wspólnej przestrzeni miejskiej, aby budować ekologicznie i z myślą o ratowaniu naszej planety. CSR staje się obowiązkowym elementem strategii sektora nieruchomości. Branża deweloperska coraz częściej uwzględnia potrzeby otoczenia, w którym planuje inwestycję, dbając tym samym o samopoczucie przyszłych mieszkańców. Redukcja wskaźnika emisji CO2 to cel zapisany w porozumieniu paryskim oraz Europejskim Zielonym Ładzie 2050. Wiąże się to z dużymi zmianami technologicznymi, ale też nowymi normami i wymogami prawnymi, a nawet sposobem projektowania. W ub. roku Komisja Europejska przedstawiła plan obniżenia emisji gazów cieplarnianych w UE o co najmniej 55% do 2030 roku (w stosunku do poziomu z 1990 roku). Celem długofalowej strategii nazywanej Europejskim Zielonym Ładem jest osiągnięcie neutralności klimatycznej już w 2050 roku. Pamiętajmy też o podpisanym przez 189 państw (w tym Polskę) 5 lat temu porozumieniu paryskim. Jego priorytetami są m.in. ograniczenie wzrostu globalnej temperatury oraz osiągnięcie neutralności węglowej do 2050 roku.

Phoca PDF

Nic więc dziwnego, że CSR stał się podstawowym wymogiem i w ostatnich latach zyskuje na popularności nawet w mniejszych firmach. Społeczna odpowiedzialność biznesu to swoisty, społeczno-biznesowy ekosystem. Korzystny dla mieszkańców, zawierający zrównoważony rozwój urbanistyczny, łączący wszystkie płaszczyzny: społeczną, środowiskową i ekonomiczną - szczególnie na etapach ich implementacji, kiedy wiele decyzji i rozwiązań jest uznaniowych lub intuicyjnych.

Demografia

W 2040 r. zostanie nas już 35 milionów, a jeśli nie podniesiemy dzietności, to postępujący proces doprowadzi do tego, że za 80 lat będzie nas o 10 mln mniej - wynika z prognoz Eurostatu. Kurczenie się polskiego społeczeństwa spowoduje, że w ciągu najbliższej dekady rozpocznie się rewolucja majątkowa. Już za 20 lat dorobek przeciętnej rodziny wzrośnie do ponad 860 tys. zł. Polacy zaczną się gwałtownie bogacić, a spadki dziedziczone po bliskich będą nawet trzykrotnie większe niż dziś. Łatwo zaobserwować tu postępujący proces wzrostu liczby nieruchomości per capita. Statystyki demograficzne są często pomijanym, ale istotnym czynnikiem, który wpływa na długofalową wycenę i analizę tego, jakie rodzaje nieruchomości będą atrakcyjne w przyszłości. Ewaluacje krótko i średnioterminowe wskazują na potencjał i rentowność inwestowania w nieruchomości. Badając jednak trendy długoterminowe, inwestorzy muszą zwrócić uwagę na kilka istotnych parametrów, które mogą wpłynąć na opłacalność ich dzisiejszych zakupów.

W kolejnej dekadzie deweloperzy nadal mogą liczyć na hossę, przy jednoczesnym wzroście znaczenia atrakcyjnych demograficznie lokalizacji, wyższych standardów lokalowych, innowacyjnych technologii i budowania w nowych ekologicznych normach.

REIT-y i wzrost znaczenia najmu instytucjonalnego

Na największym rynku nieruchomości w Europie, czyli w Niemczech, gdzie około połowa zlokalizowanych nieruchomości ma charakter mieszkaniowy, fundusze specjalne i REIT-y zajmują większość udziałów w całości inwestycji mieszkaniowych. Jest to trend, który spowoduje dalszy rozwój wynajmu instytucjonalnego w Polsce. W przyszłości przybędzie nam mieszkaniowych “hurtowników”, dysponujących całymi budynkami (osiedlami) z lokalami na wynajem, jak np. szwedzka Heimstaden Bostad, która niedawno odkupiła od Marvipolu trzy warszawskie inwestycje z 647 mieszkaniami na wynajem czy działający z sukcesami “Resi4Rent” - marka Echo Investment. Polscy inwestorzy, zarówno indywidualni, jak i instytucjonalni wciąż mają bardzo ograniczone możliwości inwestowania i realizowania zysków na rynku nieruchomości. Ten stan zmienić może wprowadzenie systemowych i sprawdzonych rozwiązań, z wielką korzyścią dla polskich inwestorów indywidualnych i naszej gospodarki.

Trwają prace nad ustawą dot. polskich funduszy REIT. W Europie (bez Wielkiej Brytanii) jest ich już 151 o łącznej kapitalizacji rynkowej 420 mld USD, a na Wyspach Brytyjskich 56 o kapitalizacji 89,5 mld USD. REIT-y w USA posiadające łącznie ponad 3,5 bln USD aktywów to popularne na świecie rozwiązanie, które działa też w 40 krajach. W Polsce w posiadaniu zagranicznych REIT-ów są nieruchomości komercyjne o wartości 64 mld euro. Niestety, udział rodzimego kapitału jest mniejszy niż 5 procent. Na zachodzie REIT-y zapewniają konkurencyjne i całkowite stopy zwrotu w oparciu o wysokie, stabilne dochody z dywidend i długoterminowy wzrost wartości kapitału. Ich stosunkowo niska korelacja z innymi aktywami sprawia, że są również doskonałym dywersyfikatorem, który może pomóc zmniejszyć ogólne ryzyko portfela i zwiększyć zwroty. Pamiętajmy, że wartość aktywów finansowych

Phoca PDF

netto gospodarstw domowych w Polsce (aktywa pomniejszone o zobowiązania) wynosiła na koniec 2019 roku, aż 1.398.874 mln złotych. Bieżące depozyty rozliczeniowe to największy składnik aktywów finansowych gospodarstw domowych. W tej pozycji zgromadziliśmy w podanym okresie blisko 604 mld zł. Krajowi inwestorzy indywidualni chcą zarabiać na naszym rynku nieruchomości. REIT-ty, na które czekamy w Polsce to typ funduszy inwestycyjnych, często notowanych na giełdzie papierów wartościowych, pozwalających indywidualnym (drobnym) inwestorom na zbiorowe lokowanie środków w nieruchomości. Te niezwykle popularne podmioty finansowe, które występują w charakterze spółek albo funduszy notowanych na GPW, dzięki którym mniejsi (drobni) inwestorzy mogą lokować swoje środki w nieruchomości.

Zmiany prawne i cyfryzacja

Potrzebujemy reformy systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego. Dobre prawo może wpływać na skrócenie długość cyklu operacyjnego inwestorów oraz lepszą dostępność gruntów. Wzrośnie też znaczenie partycypacji społecznej, które jest kluczem do eliminacji konfliktów, szczególnie w dobie cyfryzacji. Planowanie przestrzenne to coś, dzięki czemu kreowane jest nasze otoczenie. Właśnie w oparciu o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powinny powstawać miejskie plany zagospodarowania przestrzennego. Po reformie, na terenach, dla których nie uchwalono planu zabudowy, mają obowiązywać określone w nowej ustawie standardy urbanistyczne.

Podczas opracowywania dokumentów planistycznych, bardzo ważne jest zaangażowanie społeczne mieszkańców. Obecny brak miejscowych planów jest czynnikiem blokującym rozwój inwestycji, a potęgowanym skomplikowanymi i niejasnymi procedurami. O potrzebie reformy planowania przestrzennego słyszymy od lat, nic więc dziwnego, że kolejna próba zmiany przestarzałego prawa jest wyczekiwaną koniecznością. Natomiast cyfryzacja zapewni szerszą dostępność do dokumentacji i transparentność procesów decyzyjnych. Aktualnie “wuzetki”, które miały być wydawane tylko w wyjątkowych przypadkach, stały się normą, a plany miejscowe, które miały stanowić normę - należą do wyjątków. Według danych PZFD, najwyższy stopień pokrycia planami zagospodarowania ma obecnie Kraków i wynosi 65,4%, a najgorzej kształtuje się on w Rzeszowie, bo na poziomie 16,9%. Warszawa to 39,4%, a Łódź tylko 24,5%. Partycypacja społeczna w planowaniu przestrzennym oznacza proces, w którym zarówno władze, jak i mieszkańcy współdziałają w przygotowaniu planów, realizowaniu określonej polityki, a także podejmowaniu decyzji gwarantujących zachowanie zasady zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego. Wzrasta też obszar i zakres cyfryzacji formalności budowlanych. Wkrótce o pozwolenie na budowę będzie można ubiegać się online, a to pierwszy etap reformy cyfryzacji formalności. W przyszłości przewiduje on, by inwestorzy prowadzili elektroniczny dziennik budowy - najpierw w wersji webowej, a potem w formie aplikacji na urządzeniach mobilnych. Uruchomione zostaną internetowe konta inwestorów, które umożliwią podgląd, na jakim etapie jest postępowanie czy trzeba przesłać dodatkowe dokumenty, etc. Opisane procesy powinny znacznie poprawić postrzeganie społeczne procesu inwestycyjnego oraz usprawnić i ujednolicić jego proces, ograniczając tym samym nadmierną biurokrację.

Autor: Adam Białas, ekspert rynku, dziennikarz biznesowy, menedżer agencji komunikacji i marketingu Core PR.

Źródło: ip

Phoca PDF