

Duży popyt na mieszkania w porównaniu z ograniczoną podażą przekłada się na szybki wzrost cen za metr kwadratowy. Według JLL w ubiegłym roku ten wzrost na sześciu największych rynkach nieruchomości w Polsce wyniósł od 14 do nawet 21 proc. – Obserwujemy w tej chwili lekkie ochłodzenie rynku na skutek nowego poziomu cenowego, do którego zarówno deweloperzy, jak i nabywcy muszą się powoli przyzwyczaić – mówi Waldemar Wasiluk, wiceprezes zarządu Victoria Dom. Jak ocenia, stabilizująco na rynek może wpłynąć startujący pod koniec maja br. rządowy program „Mieszkanie bez wkładu własnego”.

– Na przestrzeni ostatnich siedmiu–ośmiu lat obserwujemy gwałtowny wzrost cen nieruchomości. Dla przykładu nieruchomości na warszawskiej Białołęce, oferowane jeszcze kilka lat temu w granicach 5,5 tys. zł, w tej chwili sięgają już ok. 10 tys. zł. To oczywiście powoduje, że liczba chętnych na nieruchomości jest bardziej ograniczona. To właśnie ten duży wzrost cen sprzedaży był głównym czynnikiem ochłodzenia rynku, które obserwowaliśmy w ciągu ostatnich kilku kwartałów. Z drugiej strony miasto gwałtownie się rozwija, w Warszawie mamy ciągle przyrost demograficzny i to powoduje wciąż duże zainteresowanie zakupem mieszkań, wpływając przy tym również na wzrost cen – mówi Waldemar Wasiluk.

Ograniczenia widać także po stronie podażowej. Według danych GUS w okresie styczeń – luty br. do użytkowania oddano 33,7 tys. nowych mieszkań, czyli tylko o 0,1 proc. mniej niż przed rokiem. Bardziej zauważalnie spadła za to liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto bądź na których budowę wydano pozwolenia. Statystyki pokazują, że od początku tego roku do końca lutego wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy 47,7 tys. mieszkań, czyli o 5,8 proc. mniej niż w analogicznym okresie rok wcześniej. Rozpoczęto też budowę 29,7 tys. nowych lokali, a więc 11,6 proc. mniej r/r. W największym stopniu aktywność wstrzymali deweloperzy, którzy rozpoczęli budowę 18,7 tys. mieszkań. To spadek o 16,4 proc. względem tego samego okresu ubiegłego roku.

– Podaż nowych projektów dramatycznie spada na przestrzeni ostatnich dwóch kwartałów, co wynika po prostu z czynników koniunkturalnych, ale również z braku gruntów i przedłużających się procesów administracyjnych. To też trochę stabilizuje rynek pod względem cen – mówi wiceprezes zarządu Victoria Dom.

Ekspert wskazuje, że w tej chwili aktywność deweloperów w zakresie rozpoczynania nowych projektów nieco hamuje też niepewność związana z wojną w Ukrainie – *Sytuacja geopolityczna oczywiście ma wpływ na decyzje deweloperów w zakresie wprowadzania nowych projektów, jak również na decyzje dotyczące kupowania nowych gruntów – mówi.*

Z raportu firmy doradczej JLL – podsumowującego 2021 rok na sześciu największych rynkach nieruchomości w Polsce (w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi) – wynika, że w ubiegłym roku deweloperzy wprowadzili do sprzedaży o 11 tys. mieszkań mniej, niż sprzedali. Tak dużej dysproporcji podaży i popytu nie notowano od prawie dekady. Na koniec grudnia ub.r. oferta deweloperów była o 22 proc. niższa niż rok wcześniej. Na największym w Polsce rynku warszawskim, gdzie w latach 2018–2019 do sprzedaży wprowadzano średnio 24–25 tys. mieszkań, w 2021 roku do oferty trafiło raptem 19 tys. lokali. Ta ograniczona podaż – w połączeniu z gwałtownie rosnącymi kosztami wykonawstwa i wciąż wysokim popytem – zaowocowała szybkim wzrostem cen sięgającym w ujęciu rocznym od 14 do 18 proc. (a w przypadku Łodzi nawet 21 proc. r/r).

Z drugiej strony JLL wskazuje, że nabywcy traktowali w zeszłym roku mieszkania głównie jako bezpieczną lokatę kapitału, a udział klientów kupujących mieszkania na własne potrzeby w całkowitym

Ochłodzenie na rynku nieruchomości

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 24, marzec 2022 13:01

Ewelina Kocemba

Odśłony: 544

popycie był najprawdopodobniej najniższy od wielu lat. Wiceprezes Victoria Dom wskazuje jednak, że w tej chwili niesłabnący wzrost cen osłabia nieco optymizm inwestorów i skłania ich do zastanowienia nad opłacalnością tej formy lokowania kapitału. Również popyt na kredyty mieszkaniowe będzie niższy ze względu na coraz większy koszt pieniądza. Tym bardziej że to jeszcze nie koniec podwyżek stóp procentowych.

– Patrząc jednak z długoterminowej perspektywy na rynki nieruchomości – nie tylko w Polsce, ale i za granicą – wydaje się, że będziemy świadkami wciąż mocnego, rosnącego rynku, z perspektywą stabilizacji w ciągu najbliższych 6–12 miesięcy i pewnie lekkiego odbicia w przyszłości – prognozuje Waldemar Wasiluk. Wiceprezes Victoria Dom SA wskazuje ponadto, że nie bez wpływu na polski rynek nieruchomości będzie startujący pod koniec maja br. rządowy program „Mieszkanie bez wkładu własnego”. Zgodnie z założeniami będą mogli z niego korzystać single, pary i małżeństwa oraz rodziny z dziećmi, które szukają mieszkania na rynku pierwotnym, wtórnym lub planują budowę własnego domu. Za pośrednictwem BGK państwo będzie gwarantować wkład własny nawet do 20 proc. do kwoty 100 tys. zł przez okres minimalnie 15 lat.

– Każdy program, który wspiera nabywców, jest przez rynek bardzo dobrze przyjmowany. Obserwowaliśmy to wcześniej na przykładzie programów „Rodzina na swoim” i „Mieszkanie dla młodych”, które też bardzo pozytywnie wpłynęły na rozwój rynku mieszkaniowego. Każda taka formuła stwarza duże szanse na wzrost rynku i jest szansą dla nabywców, szczególnie młodszych, na zakup pierwszego swojego M. Myślę, że tak długo, jak nie będzie to uwarunkowane dodatkowymi regulacjami dotyczącymi np. minimalnych cen czy lokalizacji mieszkań, będziemy mieli element stabilizujący przy lekkim ochłodzeniu, które obserwujemy w tej chwili na skutek nowego poziomu cenowego. Do tego jednak zarówno deweloperzy, jak i nabywcy muszą się powoli przyzwyczaić – ocenia ekspert.

Na wzrost cen może także wpłynąć ustawa deweloperska, która wejdzie w życie 1 lipca br., a to za sprawą składki, jaką deweloperzy będą odprowadzali do Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego od każdej wpłaty dokonanej na mieszkaniowy rachunek powierniczy.

– Nowe projekty, które będą wprowadzane pod rygiem nowej ustawy, będą prawdopodobnie już widoczne od początku III kwartału. W praktyce dla nabywców dużo się nie zmienia, uregulowane są niektóre zapisy dotyczące umów rezerwacyjnych czy umów przedwstępnych, jak również umów po zakończeniu budowy, przy przekazywaniu mieszkań. To daje więcej komfortu nabywcom, ale wydaje się, że to nie jest wielka rewolucja dla nich poza dodatkowym kosztem. A dla deweloperów trochę więcej obowiązków – mówi Waldemar Wasiluk.

Źródło: Newseria