

Trendy

Wygodne miejsce do życia

Rynek nieruchomości rośnie. Sprzyja temu rozwijająca się migracja mieszkańców naszego kraju. Ludzie, zarówno młodzi, na początku swojego życia zawodowego i rodzinnego jak i ci w średnim wieku coraz częściej szukają nowego miejsca do życia i pracy.

O dynamice wzrostowej rynku mieszkaniowego świadczy też liczba udzielanych kredytów. Z danych Biura Informacji Kredytowej (BIK) wynika, że we wrześniu 2018 r. banki udzieliły 18,3 tys. kredytów mieszkaniowych na łączną ich wartość 4,68 mld zł. Stanowi to wzrost o 9,7 proc. w ujęciu liczbowym i aż ponad 23 proc. w ujęciu wartościowym w porównaniu do września 2017 r.

Mieszkanie czy usługa

- Wrzesień 2018 r. jest już kolejnym rekordowo dobrym miesiącem dla kredytów mieszkaniowych, zarówno pod względem liczby, jak i wartości udzielanych kredytów. Na rynku kredytów mieszkaniowych nadal panuje więc bardzo dobra koniunktura. Za dziewięć miesięcy wartość udzielonych kredytów wynosi już 42,22 mld zł. Wartość sprzedaży kredytów mieszkaniowych jest nadal i jeszcze przez dwa – trzy kwartały będzie, napędzana wzrostem cen mieszkań – uważa cytowany w komunikacie BIK prof. Waldemar Rogowski, główny analityk BIK.

Zdaniem Grzegorza Okońskiego, dyrektora Biura Polityki Mieszkaniowej Urzędu M. St. Warszawy ciągle można zaobserwować ogromną migrację do Warszawy. Ci nowi mieszkańcy stolicy potrzebują miejsca do mieszkania, do pracy i niezbędnej infrastruktury.

Wszyscy, którzy zajmują się tym problemem muszą zmienić sposób myślenia. Przestaje bowiem mieszkanie być traktowane jako cenny towar. Trzeba o tym myśleć jak o dobrej usłudze, zapewniającej wygodne miejsce do życia.

Warto zauważyć duży potencjał mieszkań na wynajem. Nie wszyscy muszą i chcą być właścicielami. Zaczęło się to na rynku samochodowym, gdzie leasing, wynajem długoterminowy, wypożyczanie aut staje się coraz popularniejszym sposobem na ich wykorzystanie. Teraz powinno się to w większym stopniu przenieść na rynek mieszkań.

-Ten trend europejski trafi również do naszego kraju. W Niemczech już 50 proc. mieszkańców żyje w mieszkaniach wynajmowanych. A w bogatej Szwajcarii aż 70 proc. To będzie przyszłość rynku mieszkaniowego. Wchodzi w życie nowe pokolenie, które ceni sobie wolność wyboru. To dla branży deweloperskiej bardzo dobra wiadomość – mówi Grzegorz Okoński.

Nowe, używane i wynajem

Po rekordowym sierpniu, wrześniowe statystyki aktywności deweloperów są nieco mniej imponujące, ale w porównaniu do ubiegłego roku dynamika jest nadal dodatnia, wyraźne wzrosty widać także w danych zagregowanych w okresach 12-miesięcznych – informuje Marcin Krasoń analityk z Home Broker.

Jego zdaniem miesiąc do miesiąca aktywność deweloperów w każdej kategorii spadła o kilkanaście procent, jednak na dane GUS lepiej jest spojrzeć z szerszej perspektywy. Przez ostatni rok oddali oni do użytkowania 105,1 tys. lokali mieszkalnych, co jest historycznym rekordem i wynikiem wyższym od tego sprzed roku o 22,2 proc. Równie spektakularnie wygląda liczba rozpoczętych budów. Tych w ostatnim roku było 126,2 tys. (także rekord), co rok do roku daje wzrost o 23,8 proc.

Warto jednak przy tym pamiętać, że od stycznia 2018 r. GUS zmienił nieco metodykę publikowania danych. Część lokali budowanych przez inwestorów indywidualnych jest od razu sprzedawana i dlatego „przeniesiono” je do kategorii „przeznaczone na sprzedaż lub wynajem”, czyli tam, gdzie są mieszkania budowane przez prawdziwych deweloperów. W związku z tym, lokali budowanych na sprzedaż i wynajem jest w tym roku automatycznie więcej. Home Broker oszacował jednak, że jest to nie więcej niż 7-9 proc. całości, co oznacza, że „oczyszczony” wzrost liczby mieszkań oddawanych do użytkowania i rozpoczynanych budów wynosi 13-15 proc.

W ostatnich kwartałach nastąpił spadek sprzedaży mieszkań z rynku pierwotnego, co prawdopodobnie jest efektem dynamicznego wzrostu cen. Dane zebrane przez serwis RynekPierwotny.pl od deweloperów notowanych na giełdzie wskazują, że w trzecim kwartale 2018 r. sprzedali oni o ponad 20 proc. mniej mieszkań niż w analogicznym okresie rok wcześniej. Echo Investment, i2 Development, J.W. Construction, Polnord, Robyng, Soho Development, Vantage Development i Wikana zanotowały spadek sprzedaży o jedną trzecią i więcej, a w niektórych spółkach przekroczył on 50 proc.

-Jeśli liczba chętnych na nowe mieszkania nadal będzie spadać, może wkrótce okazać się, że część deweloperów zastanie nową sytuacją ze sporą liczbą wybudowanych i nie sprzedanych mieszkań. Albo jeszcze gorzej: rozpoczętych i niedokończonych budów – uważa Marcin Krason.

W konsekwencji spadek popytu prawdopodobnie doprowadzi w pewnym momencie do zatrzymania wzrostów cen, a potem rozpocznie się okres obniżek.

Również jak wynika z badań „Puls rynku” przeprowadzonych przez Polską Federację Rynku Nieruchomości (PFRN) boom na rynku nieruchomości wtórnych nie słabnie. Pierwszy kwartał

2018 roku pośrednicy w obrocie nieruchomościami zamknęli na plusie. Ponad połowa pytaných przez PFRN sprzedała więcej mieszkań. A aż 90 proc. profesjonalistów odnotowało wzrost cen.

– Taka sytuacja wynika niewątpliwie z końca programu „Mieszkanie dla Młodych”. Ostatnia możliwość, by skorzystać z dopłat napędziła koniunkturę. W niektórych ośrodkach wysokie ceny związane są jednak z brakiem mieszkań na rynku – mówi Andrzej Piórecki, prezydent Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości.

Więcej transakcji pośrednicy obsługiwali też na rynku wynajmu mieszkań. Ponad 40 proc. pytaných przez PFRN I kwartał 2018 roku zamknęło bilans na plusie także i w tym segmencie rynku. Zdecydowana większość pośredników mówi o wzroście na poziomie do 10 proc. Równocześnie co trzeci nie odnotował żadnych zmian w porównaniu z IV kwartałem 2017 roku. A niewiele ponad 15 proc. mówi o mniejszym zainteresowaniu wynajmem.

Nowe technologie

Do szeroko rozumianej branży mieszkaniowej i biurowej – od rozpoczęcia budowy po sprzedaż i eksploatację - na coraz większą skalę trafiają nowoczesne technologie ze sztuczną inteligencją.

-Świat się digitalizuje. Sektor nieruchomości potrzebuje nowych technologii – zauważa Sławomir Gąsiorowski, prezes Domiporta, jednego z wiodących serwisów ogłoszeniowych.

Od dawna znana to tendencja, że produkt i jego ekspozycja reklamowa wpływa na wzrost transakcji. Ale obecnie nowe technologie dają doskonałe narzędzia aby je w tym celu jeszcze skuteczniej wykorzystać. W pojęciu PropTech mieści się wszystko to co dzieje się online.

Czyli pośrednictwo kredytowe, firmy budowlane, deweloperzy, agencje pośrednictwa, serwisy nieruchomości, dostawcy technologii smart home.

Wśród korzyści płynących dla rynku nieruchomości Sławomir Gąsiorowski wymienia m. in.:
obniżenie kosztów marketingu, natychmiastowa wycena, przyspieszenie transakcji, obniżenie
kosztów transakcyjnych, zwiększenie liczby transakcji.

Robert Olesiński

Źródło:

Biuro Informacji Kredytowej

Home Broker

Polska Federacja Rynku Nieruchomości