

Rynek mieszkaniowy na starcie 2018 roku

Piąty rok z rzędu deweloperzy mieszkaniowi osiągają rekordowe wyniki, ale już pojawiają się czynniki, które niekorzystnie mogą wpłynąć na dalszy rozwój rynku.

Zainteresowanie zakupem nowych mieszkań było w 2017 roku tak duże, jak nigdy wcześniej. Deweloperzy sprzedali i wprowadzili do oferty rekordową liczbę mieszkań. W ostatnich latach wolumen sprzedaży na rynku deweloperskim rośnie o około jedną piątą rocznie. Sporą część popytu generują osoby kupujące nieruchomości w celach inwestycyjnych z przeznaczeniem na wynajem. Szacunkowe obliczenia mówią, że co trzecie mieszkanie sprzedane w minionym roku trafiło na rynek najmu, a większość nowych lokali kupowanych jest za gotówkę.

Popyt uzależniony od aktywności nabywców inwestycyjnych

Prognozy wskazują, że rok 2018 deweloperzy także będą mogli zaliczyć do bardzo udanych. Sprzedaż powinna utrzymać się na podobnym poziomie jak w roku ubiegłym, pod warunkiem jednak, że stopy procentowe nie zaczną rosnać. Jeśli utrzymają się na tym samym poziomie, inwestorzy nie odpłyną z rynku nieruchomości, bo nadal nie będzie opłacało się lokować nadwyżek finansowych w banku. Mocną stroną rynku deweloperskiego jest oferta, szeroka i dopasowana do potrzeb różnych grup klientów. Wybór mieszkań jest bardzo duży, a przy tym systematycznie rośnie jakość projektów mieszkaniowych. Deweloperzy oferują też coraz atrakcyjniejsze cenowo pakiety wykończeniowe. W tej chwili są już na tyle konkurencyjne, że urządzenie mieszkania we własnym zakresie przestaje się opłacać. Poza tym, wykończenie mieszkania przez firmę deweloperską można objąć kredytem, więc zainteresowanie takim rozwiązaniem wzrasta.



Drożeją grunty

Dobłą koniunkturę na rynku nowych mieszkań potwierdza malejąca liczba mieszkań dostępnych w gotowych projektach. We wprowadzanych na rynek inwestycjach oferta wyprzedaje się na ogół jeszcze w trakcie budowy, a w najatrakcyjniejszych lokalizacjach

jeszcze przed wbiciem przysłowiowej łopaty w ziemię. Tylko kilkanaście procent mieszkań deweloperskich pozostających w sprzedaży to lokale w ukończonych budynkach. Produkcja i sprzedaż mieszkań idzie świetnie, ale cieniem na rynku mogą się położyć rosnące ceny gruntów pod inwestycje. – Ceny ziemi w największych aglomeracjach, a szczególnie w Warszawie, w ostatnim czasie poważnie wzrosły. Coraz częściej zdarza się, że koszt zakupu atrakcyjnych działek jest na tyle wysoki, że nie gwarantuje uzyskania rentowności inwestycji na optymalnym poziomie i firmy wycofują się z transakcji – komentuje Tomasz Sadłocha z Ochnik Development.

Rosną koszty budowy

- Blokadą dla nowych projektów jest również zwiększający się deficyt gruntów inwestycyjnych w rejonach śródmiejskich. Działek jest coraz mniej, a dostęp do parceli kontrolowanych przez Skarb Państwa dodatkowo ograniczany jest przez proces realizacji rządowego programu Mieszkanie+. Istnieje zagrożenie, że ze względu na brak ziemi deweloperzy nie wprowadzą w tym roku na rynek tak wielu inwestycji, jak w roku minionym, oferta rynkowa zacznie się zmniejszać, a ceny w większym stopniu niż ostatnich miesiącach pójdą w górę – tłumaczy Tomasz Sadłocha. Kolejnym negatywnym czynnikiem rzutującym na dalszy wzrost rynku mieszkaniowego, zdaniem eksperta z Ochnik Development, jest mocno odczuwalny już na rynku wzrost kosztów budowy. Jak wyjaśnia specjalista, częściowo jest on związany ze zwiększonym popytem na usługi budowlane z powodu kumulacji inwestycji infrastrukturalnych w ostatnim czasie. Do tego dochodzi coraz większy niedobór pracowników w sektorze budowlanym. Robotnicy, którzy przyjechali do pracy w Polsce z wschodniej granicy wyjeżdżają do innych krajów unijnych, pomimo wzrostu płac w naszym kraju.

Ceny mieszkań idą w górę

- Rosnące koszty realizacji inwestycji deweloperskich, a przede wszystkim skok cen gruntów w najlepszych lokalizacjach sprawia, że firmy budujące w centrach miast decydują się na podwyżki cen. Zdarza się, że w najlepiej usytuowanych projektach deweloperzy jednorazowo podnoszą stawki za metr kw. nawet o 1000-1500 zł – podaje Tomasz Sałocha. Przedstawiciel Ochnik Development informuje, że w projekcie Dzielna 64, który firma prowadzi na warszawskim Muranowie ceny apartamentów mieszczą się w przedziale od 11 500 zł/mkw. do 12 900 zł/mkw. Przeszkodą w zakupie mieszkań może być też dla wielu osób konieczność posiadania wkładu własnego do kredytu w wysokości 20 proc. W tym roku utrudnienie będzie jeszcze większe, bo nie będzie już możliwości skorzystania z dopłat w programie Mieszkanie dla młodych, który dotąd był wsparciem dla osób nie posiadających odpowiednich oszczędności.

Nadchodzi uproszczenie administracyjne

Nadal jednym z największych problemów dla deweloperów są czasochłonne procedury związane z uzyskaniem pozwolenia na budowę. W tym zakresie idą jednak zmiany na lepsze. Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa pracuje nad projektem, dzięki któremu inwestor załatwi większość formalności związanych z budową w jednym okienku. Nie będzie już trzeba zwracać się do różnych urzędów by skompletować wszystkie niezbędne decyzje. Projekt ustawy przewiduje, że przed rozpoczęciem budowy trzeba będzie uzyskać zgodę. Zastąpi ona wiele dotychczasowych decyzji administracyjnych jak: warunki zabudowy, pozwolenie na budowę, zgłoszenie budowy, zmiany sposobu użytkowania, czy decyzję

o podziale nieruchomości. Zgodę, która będzie miała formę decyzji administracyjnej, ma wydawać starosta, prezydent miasta lub wojewoda . Data wejścia w życie nowych przepisów nie jest jeszcze znana. Poza tym, opracowywane obecnie przepisy mają ograniczać wydawanie warunków zabudowy, o które będzie mógł się ubiegać tylko użytkownik wieczysty albo właściciel i będą one wydawane tylko na trzy lata. Nowe normy mają obejmować też utworzenie obszarów zabudowy, tj. wytycznych do wydawania warunków zabudowy na danym terenie. Firmom nie podoba się natomiast pomysł likwidacji otwartych rachunków powierniczych, z których korzysta obecnie większość deweloperów, które miałyby być zastąpione rachunkami zamkniętymi. Taki zabieg wpłynie na wzrost kosztów budowy mieszkań, bo inwestycje będą musiały być finansowane pieniędzmi pożyczonymi od banków.

Autor: Ochnik Development