



Wiosna na warszawskim rynku mieszkaniowym

Trwająca od trzech lat hossa na rynku mieszkaniowym ma swoją kontynuację także w tym roku

Tomasz Sadłocha

członek zarządu Ochnik Development

Z roku na rok firmy deweloperskie w największych miastach w kraju sprzedają coraz więcej mieszkań, pobijając własne rekordy. Ten rok zapowiada się podobnie, a nawet na bardziej udany od poprzednich. Szczególne powody do radości mają firmy budujące w Warszawie. Najnowsze raporty mówią, że w pierwszym kwartale bieżącego roku na rynku warszawskim deweloperzy sprzedali ponad 8 tys. mieszkań, podczas gdy w tym samym okresie w roku ubiegłym do nabywców trafiło 5,8 tys. lokali.

Podobnie dobre wyniki notowane są na wszystkich najbardziej rozwiniętych rynkach mieszkaniowych w kraju. W sześciu największych aglomeracjach w Polsce w pierwszych trzech miesiącach roku sprzedało się ponad 18,6 tys. mieszkań. Był to najlepszy kwartalny rezultat w historii polskiego rynku deweloperskiego. Do oferty weszło w tym

czasie tylko 15,9 tys. lokali. W sprzedaży w największych miastach jest teraz ponad 50 tys. nowych mieszkań, w tym tylko kilkanaście procent gotowych do użytku.

Drożej niż pięć lat temu

W ciągu ostatniego roku do nabywców trafiło o jedną piątą więcej nowych mieszkań niż rok wcześniej, nie przyniosło to jednak znaczących wzrostów stawek ofertowych. W perspektywie kilkuletniej mieszkania deweloperskie jednak zdrożały. Analitycy szacują, że od 2013 roku ceny mieszkań powstających w Warszawie w standardzie podstawowym wzrosły o niespełna 10 proc., a lokale w segmencie nieruchomości o podwyższonym standardzie zdrożały o 15 proc. Przeciętna stawka ofertowa na warszawskim rynku pierwotnym wynosi obecnie niespełna 7900 zł/mkw.

Średnia cena nowych mieszkań w Warszawie od lat pozostaje niezmienna. Tymczasem ceny lokali w poszczególnych segmentach są wyższe. Powodem jest zmiana struktury mieszkań pozostających w ofercie. Dziś w zdecydowanej większości no-

wych projektów można kupić mieszkania z segmentu popularnego, a wyraźnie mniej niż kilka lat temu powstaje inwestycji oferujących nieruchomości wyższej jakości.

Coraz więcej mieszkań w podstawowym standardzie

Od pięciu lat liczba mieszkań o podwyższonym standardzie kurczy się. Tęgo typu projekty zastępują osiedla z mieszkańami w standardzie podstawowym. Deweloperzy w Warszawie oferują ich teraz osiem na dziesięć, podczas gdy pięć lat temu stanowiły tylko połowę oferty. W ten sposób pomimo wzrostu stawek, średnia cena ofertowa na rynku została utrzymana. Poza tym, wyraźnie zarysowuje się trend do budowania mieszkań o małej powierzchni, które są dostępne dla większej liczby odbiorców. Projektowane obecnie kawalerki nie przekraczają 30 mkw., najmniejsze mieszkania dwupokojowe mają coraz częściej zaledwie kilka metrów więcej, a metraż trójek nierzadko nie przekracza 50 mkw.

Projektowanie mieszkań pod inwestorów

Sprzedaż podbijają przede wszystkim inwestorzy kupujący mieszkania z przeznaczeniem na wynajem, którzy wybierają lokalizacje centralne i w większości płacą za nieruchomości ze środków własnych.

Widać to wyraźnie w naszych inwestycjach, które prowadzimy na warszawskim Muranowie. Zarówno w projekcie Studio Centrum przy Pawiej, jak i Dzielna 64 tacy klienci stanowią najliczniejszą grupę nabywców.

Sprzyjają niskie stopy procentowe

Deweloperzy przyznają, że ogromny popyt na mieszkania to efekt dobrej koniunktury gospodarczej, sprzyjającej bogaceniu się Polaków. Sprzedaż mieszkań potęgują niezwykle niskie oprocentowanie kredytów, a także lokat bankowych, z których wycofywane są środki. Pieniądze trafiają na rynek nieruchomości, o czym świadczą raporty mówiące o 60 proc. zakupów gotówkowych.

Dobre wyniki sprzedaży mieszkań w pierwszych miesiącach tego roku to także skutek odblokowania dopłat w programie Mieszkanie dla Młodych. Od stycznia br. można było znów składać wnioski na dofinansowanie zakupu mieszkania z uruchomionej, kolejnej puli środków przeznaczonych na subwencje. W Warszawie z rządowych dopłat korzysta około 20 proc. kupujących nieruchomości. Kształującą się grupą nabywców są także imigranci, przyjeżdżający do nas w celach zarobkowych, przede wszystkim obywatele

Ukrainy, których w Polsce pracuje już ponad milion.

Duże zainteresowanie zakupem mieszkań dopinguje firmy deweloperskie do działania. Deweloperzy rozpoczynają coraz więcej inwestycji i poszukują gruntów pod nowe osiedla.

Dane GUS mówią, że w ciągu trzech pierwszych miesięcy 2017 roku firmy uzyskały prawie o 55 proc. więcej pozwoleń na budowę niż przed rokiem i rozpoczęły w całej Polsce realizację większej liczby mieszkań o ponad 40 proc.

”

Dobre wyniki sprzedaży mieszkań w pierwszych miesiącach tego roku to także skutek odblokowania dopłat w programie Mieszkanie dla Młodych.