

Nowe osiedla | Do czego doprowadzi wysyp inwestycji

Rynek się nasyci za kilkanaście lat

ANETA GAWROŃSKA

Ponad 19 tys. mieszkań oferowali deweloperzy w Warszawie pod koniec pierwszego kwartału. W tym czasie sprzedali ponad 7,7 tys. lokali. We Wrocławiu jest to odpowiednio 8,6 i 3,3 tys. mieszkań, w Poznaniu – 4,5 i 1,6 tys., w Krakowie – 10,9 i 3,5 tys., a w Trójmieście – 4,8 i 2,2 tys. W Łodzi podaż wynosiła 3 tys. mieszkań, podczas gdy nabywców znalazło 821 lokali. Tak wynika z analizy firmy doradczej redNet Property Group.

Taniej nie będzie

Nowe mieszkania wciąż sprzedają się świetnie, więc firmy rozpoczynają kolejne inwestycje. Nie mogą już jednak liczyć na państwowe wsparcie. Program MdM, który nakreślił rynek kredytów hipotecznych w pierwszym kwartale, wygasa. Na rynek nieruchomości płynie wprawdzie wycofywana z nieopłacalnych lokat gotówka, ale po podniesieniu stóp procentowych, co jest nieuniknione, inwestorzy mogą wrócić do

banków. Czy deweloperzy nie boją się, że zostaną z osiedlami pełnymi pustych mieszkań?

– W największych polskich miastach brakuje ponad 500 tys. lokali. Perspektywa spadku popytu jest więc bardzo odległa – komentuje Tomasz Kołodziejczyk, ekspert redNet Property Group. – Warszawski rynek mieszkaniowy nasyci się dopiero w 2033–2035 roku – prognozuje.

Ekspert redNet Property Group nie przewiduje też spadku cen nowych mieszkań.

– Drożej działki pod osiedla, wyższe są też koszty budowy – tłumaczy Kołodziejczyk. – Nie bez znaczenia są także rosnące zarobki Polaków. Większość deweloperów stara się budować jeszcze więcej mieszkań, ale ma problemy z dostępnością gruntów. Mimo to w drugiej połowie roku padną kolejne rekordy sprzedażowe – przypuszcza Tomasz Kołodziejczyk.

Także Marcin Uryga, ekspert Emmerson Realty, nie spodziewa się, by druga połowa tego roku była wyraźnie słabsza niż analogiczny okres ubiegłego roku. Nie obawia się też, że całe osiedla deweloperskie będą stały puste. – Aby



tak się stało, musiałoby dojść do jakiegoś nadzwyczajnego wydarzenia w drastyczny sposób zaburzającego dotychczasowe warunki rynkowe – wyjaśnia. – Ograniczenie popytu prędzej czy później prowadzi oczywiście do obniżenia cen, chyba że jest niwelowane ograniczeniem podaży. Im spadek popytu gwałtowniejszy i bardziej głęboki, tym większej korekty można się spodziewać. Kiedy popyt spada stopniowo i w sposób przewidywalny, deweloperzy mają szansę w płynny sposób dopasować podaż i politykę cenową do nowych warunków – podkreśla Uryga.

A Marcin Krasoń, analityk Home Brokera, podkreśla, że firmy deweloperskie szczegółowo analizują, co się dzieje z MdM, jak rozwija się program Mieszkanie+, jakie stopy procentowe obowiązują. – Na razie nic nie wskazuje na załamanie popytu – ocenia. – To, co się wydarzy, gdy to już nastąpi, zależy od reakcji deweloperów. Kto przewidzi tę zmianę, ten nie straci. W przypadku spadku popytu deweloperzy prowadzący inwestycje lub mający wybudowane już mieszkania będą musieli obniżyć ceny. Nie spodziewam się jednak, by doszło do tego w tym

Osiedle Hubertus na warszawskim Mokotowie

Program MdM nie jest zaś w stanie zmienić sytuacji na rynku, bo to jedynie czynnik wzmacniający sprzedaż. – Do programu kwalifikuje się tylko jedna nasza inwestycja – mówi Mateusz Juroszek. – Nie zapominajmy też, że wartość udzielonych kredytów mieszkaniowych była w maju o 10 proc. większa niż przed rokiem – przypomina. Oznacza to, że apetyty na nowe mieszkania nie słabną.

Wiczesław Atalu podkreśla, że jego firma notuje bardzo dobre wyniki sprzedaży. Od stycznia do maja spółka znalazła chętnych na ponad 1,1 tys. lokali. To o ponad 20 proc. więcej, licząc rok do roku.

Zuzanna Kordzi zwraca uwagę, że na pewnym etapie życia duża grupa, zwłaszcza młodych, ludzi decyduje się na wynajem. – Z biegiem czasu większość najemców dąży do posiadania mieszkania na własność – twierdzi dyrektor. – Dlatego też dopóki sytuacja gospodarcza będzie dobra, dopóki nabywcy będą spokojni o pracę, dopóty będzie popyt na lokale – zapewnia. ☺

Ambitne plany

Na razie deweloperzy są jednak spokojni o swoją przyszłość. Mateusz Juroszek, wiceprezes spółki Atal, podkreśla, że Polacy chcą mieszkać w coraz lepszych warunkach, dlatego też decydują się na zakupy u deweloperów.

masz pytanie, wyślij e-mail do autorki

a.gawronska@rp.pl