

Trendy na rynku mieszkaniowym w 2018 roku

Rekordowa aktywność deweloperów i niezwykle duży wybór mieszkań – z taką sytuacją mamy obecnie do czynienia na rynku nieruchomości. Według ekspertów to wynik korzystnej sytuacji gospodarczej w Polsce. Zwiększająca się liczba nowych lokali powoduje, że deweloperzy muszą bardziej starać się o klienta – a ten staje się bardziej świadomy i wymagający. Taki mechanizm przekłada się bezpośrednio na stały wzrost koniunktury. Jakie zmiany i trendy będzie można zaobserwować w 2018 roku? Jaki będą miały wpływ na decyzje inwestycyjne?

Najnowsze dane Głównego Urzędu Statystycznego* pokazują, że w okresie od stycznia do grudnia 2017 roku polscy deweloperzy oddali do użytku swoim Klientom prawie 90 tysięcy mieszkań. Jest to 13-procentowy wzrost w stosunku do poprzedniego roku. W tym samym czasie wzrosła również liczba rozpoczętych inwestycji – o 23,3% oraz liczba uzyskanych pozwoleń na budowę – o 20,5%. Oznacza to, że popyt na rynku nieruchomości utrzymuje się na wysokim poziomie, a tendencja wzrostowa według ekspertów powinna się utrzymać. Rok 2018 będzie wiązał się jednak ze sporymi wyzwaniem dla deweloperów, którzy będą musieli na bieżąco dostosowywać swoje oferty do zmieniających się preferencji Polaków.

Wyższe stopy procentowe – bez wielkiego zagrożenia dla deweloperów

Utrzymującym się w 2018 r. trendem będzie nadal wysoki popyt na mieszkania. Do tej pory stosunkowo niskie stopy procentowe zarówno zachęcały do ubiegania się o kredyt, jak i zniechęcały do pozostawiania swoich środków na niskoprocentowych lokatach bankowych. Dla wielu osób był to sygnał do poszukiwania atrakcyjnych form inwestowania swoich oszczędności, a jedną z nich coraz częściej stawał się zakup mieszkania. To dobra opcja inwestycyjna, która nie tylko jest opłacalna, ale i przynosi wymierne korzyści.

Obecnie Rada Polityki Pieniężnej utrzymuje stałą wartość stóp procentowych – tendencja ta ma zostać niezmienna do końca 2018 roku. Opinie w tym temacie są jednak podzielone – część analityków przewiduje, że wartość stóp procentowych może minimalnie wzrosnąć już w III kwartale tego roku, co oznacza obniżenie popytu na mieszkania. Jeśli do podwyżek w ogóle dojdzie, będą one stosunkowo niewielkie, a zmniejszenie zainteresowania lokalami odczujemy najprawdopodobniej dopiero w kolejnych latach. W 2018 roku deweloperzy nadal będą osiągać bardzo dobre wyniki, ponieważ mieszkania na rynku pierwotnym są i będą w cenie.

Dobra lokalizacja na wagę złota

Osoby, które stoją przed decyzją zakupu mieszkania, wnikliwie analizują jego metraż, cenę, ale i lokalizację. Staje się ona coraz częstszym kryterium, na który zwraca się uwagę w pierwszej kolejności. Dla przyszłych nabywców kluczowy jest też dostęp do wielu usług, miejsc zielonych oraz rekreacyjnych czy szkół i przedszkoli. Ze względu jednak na znaczne zagęszczenie zabudowy, zwłaszcza w centralnych częściach aglomeracji, przed deweloperami stoi duże wyzwanie znalezienia atrakcyjnych lokalizacji

inwestycji, na które zdecydują się przyszli nabywcy. Jest to dobra okazja do zaadaptowania ciekawych miejsc, które były dotąd zniszczone i zdegradowane.

Rewitalizacja budynków w modzie

Rewitalizowane inwestycje posiadają duszę jeszcze dawnych czasów – dzięki temu wzbogacają architekturę danego miejsca. Tym tropem podąża coraz więcej inwestorów i deweloperów. Szukają oni atrakcyjnych terenów pod realizację inwestycji, które mogą nadać jej niepowtarzalny charakter. Takie nieruchomości są nie tylko w cenie, ale także cieszą się coraz większą popularnością. – *Przeprowadzenie rewitalizacji nie jest prostym zadaniem. Wymaga dużego zaangażowania i przede wszystkim wielkiej precyzji. Dobrym przykładem jest tu jedna z naszych inwestycji – Osiedle Dekada. Zostało ono oparte na koncepcji słonecznych tarasów, wkomponowanych w klimat rewitalizowanego osiedla „Radiowa 21”. Podniosło to znacznie wyjątkowość zarówno samej inwestycji, jak i całej okolicy. Nawiązując do oryginalnej architektury odczarowaliśmy miejsce, które w przeszłości nie cieszyło się opinią atrakcyjnego* – komentuje Bohdan Szułycki, Wiceprezes zarządu Profbud. – *Rewitalizacja to doskonała forma adaptacji ciekawej lokalizacji – ten trend zaczyna na stałe wpisywać się w działania deweloperów, z korzyścią dla lokalnych społeczności* – dodaje.

Trend na małe mieszkania

51% inwestujących Polaków wybrało nieruchomości na ulokowanie swojego kapitału.** Kawalerki i dwupokojowe – to typy mieszkań, które są najbardziej rozchwytywane przez klientów. Polacy preferują niewielkie metraże – górna granica najpopularniejszych lokali w ostatnim roku sięga 50 mkw. – *Podsumowaliśmy ostatnie dwa lata sprzedaży naszych inwestycji (z kategorii standard) i wnioski są interesujące. Zauważyliśmy, że osoby, które planują zakup mieszkania pod inwestycję, są zainteresowane zwłaszcza kawalerkami i lokalami dwupokojowymi. Wynika to z faktu, że rentowność wynajmu mieszkania o niewielkiej powierzchni jest zdecydowanie większa niż lokalu 100-metrowego. Polacy coraz częściej wybierają inwestycję w nieruchomość mieszkaniową, ponieważ jest bezpieczna i gwarantuje zysk. Lubią widzieć to, w co inwestują. Najlepiej, żeby było to coś solidnego i przyszłościowego* – komentuje Marcin Komuda, kierownik sprzedaży Profbud.

Wykończenia pod klucz

Coraz więcej deweloperów stara się dopasować swoją ofertę do potrzeb klientów. Oprócz komfortowych rozkładów mieszkań czy atrakcyjnych rabatów oferują również tzw. wykończenia pod klucz. Jest to opcja, która spotyka się z dużym zainteresowaniem nabywców – ściąga to z nich obowiązek remontu, i co się z tym wiąże wielu utrudnień. Jest to zatem bardzo dobre rozwiązanie dla osób, którym zależy na wprowadzeniu się do gotowego lokum. Podwykonawca zazwyczaj ma udostępniony lokal wcześniej, w celu szybszego wykończenia mieszkania. Wówczas odpowiada on za przeprowadzenie kompleksowych działań tj. przygotowanie projektu czy zakup wszelkich materiałów. Natomiast Klient otrzymuje klucz do lokalu, w którym od razu może zamieszkać.

* GUS, Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń-grudzień 2017 roku, 18.01.2018r.

** Dane zaprezentowane przez Izbę Zarządzających Funduszami i Aktywami, 2016r.

PROFBUD

Warszawa, 25.01.2018r.
Informacja prasowa

Profbud – firma deweloperska, która stawia na najwyższą jakość realizowanych projektów mieszkaniowych, oferująca swoim Klientom mieszkania szyte na miarę. Wysoka jakość realizacji zaowocowała przyznaniem firmie wielu wyróżnień m.in. "Jakość Roku 2013" dla projektu Apartamenty Płomyka, "Inwestycja Roku 2013" i "Jakość Roku 2014" dla Osiedla Eskadra, Znaku Jakości i Niezawodności „Home Zone” dla Osiedla Praha oraz European Property Awards za projekt Biura Sprzedaży przy ul. Dywizjonu 303 139. W roku 2016 firma Profbud została nagrodzona również certyfikatem „Przyjazny deweloper”. Do flagowych projektów realizowanych obecnie należą Osiedle Awangarda, Dekada i Stella zlokalizowane na warszawskim Bemowie. Firma przynależy do Polskiego Związku Firm Deweloperskich.