

Zmiany dekady na rynku nieruchomości

Minione 10-lecie to czas dynamicznego rozwoju rynku nieruchomości. Sprzyjały temu dobra sytuacja gospodarcza, zwiększające się zarobki Polaków i malejące bezrobocie, czy utrzymujące się na niskim poziomie stopy procentowe. Podaż nie nadążała za popytem. Mieszkania, mimo stałego wzrostu cen szybko znajdowały swoich nabywców, i to już na etapie uzyskania pozwolenia na budowę. Transformacja preferencji mieszkaniowych i standardu wyposażenia mieszkań, wejście ustawy deweloperskiej oraz otwartych rachunków powierniczych – to tylko kilka z kluczowych zmian dekady, które znacząco przyczyniły się do obecnego kształtu branży mieszkaniowej.

Dobra sytuacja gospodarcza oraz zwiększające się zarobki Polaków pozytywnie wpłynęły na polski rynek mieszkaniowy. W ciągu ostatnich 2 lat odnotowano rekordowe wskaźniki sprzedaży mieszkań – najwyższe w ciągu dekady. Rosnący popyt przekładał się także na wyjątkowo wysoki wzrost cen. Jednak zainteresowanie mieszkaniami nie malało, a to z kolei wiązało się z większą liczbą oddanych do użytkowania lokali. Duży wpływ na segment nieruchomości mieli również zagraniczni inwestorzy – wprowadzając na polski rynek coraz więcej inwestycji – czego doskonałym przykładem jest m.in. Łódź.

Umowa deweloperska = bezpieczeństwo

W ciągu 10 lat pojawiły się niezwykle kluczowe zmiany dla całego rynku deweloperskiego. Wszystko to za sprawą wprowadzenia umowy deweloperskiej, zakładającej m.in. dostęp do prospektu informacyjnego oraz otwarte rachunki powiernicze. Gwarantują one przede wszystkim bezpieczeństwo nabywców mieszkań, na każdym etapie transakcji. Prospekt informacyjny stoi na straży prawa konsumentów, zapewniając dostęp do szeregu informacji, w związku z zakupywaną nieruchomością. W ten sposób można dokładnie zweryfikować dewelopera, jego doświadczenie oraz daną inwestycję pod kątem wymaganych zezwoleń. Twarde dane nierzadko zapewniają klientów o rzetelności i profesjonalizmie dewelopera. Otwarte rachunki powiernicze z kolei stanowią formę zabezpieczenia środków wpłacanych przez nabywców nowych mieszkań. Wypłata z rachunku otwartego następuje zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia, określonym w umowie deweloperskiej, czyli dopiero po kontroli na placu budowy i stwierdzeniu, że zakończono dany etap prac. Dzięki temu pieniądze nabywcy są chronione w razie niepowodzenia budowy inwestycji.

– Zauważyliśmy, że wszystkie założenia wynikające z ustawy deweloperskiej przełożyły się także na świadomość zakupową Klientów. Przed wyborem własnego M bardzo dokładnie weryfikują rynek mieszkaniowy, zapoznają się z ofertami nawet kilkudziesięciu biur sprzedaży. Posiadają dokładne informacje na temat dewelopera oraz jego poprzednich projektów. Sprawdzając interesującą inwestycję, dopytują o formę własności działki – czy są to grunty własne czy oparte na użytkowaniu wieczystym. W ten sposób my również jesteśmy transparentni, ponieważ informujemy nabywców m.in., że jesteśmy polską firmą, a w swojej dotychczasowej działalności sprzedaliśmy i przekazaliśmy łącznie ponad 1100 mieszkań, w kilkunastu inwestycjach – tłumaczy Mariusz Delura, Lider Biura Sprzedaży Bemowo w Profbud.

Wyższa jakość, z myślą o każdy detal

Na przestrzeni ostatniej dekady można zaobserwować także szereg zmian w zakresie standardu wykończenia inwestycji. Najbardziej zauważalne, to te związane z designem. Obecnie deweloperzy tak

PROFBUD

planują projekty nieruchomości, aby były bardziej nowoczesne i dopracowane. Kluczowe to użycie dobrej jakości materiałów. Duży nacisk kładziony jest na przestrzeń wspólną, która odgrywa coraz ważniejszą rolę dla mieszkańców. Współtworzy ona klimat całej inwestycji, wpływając zarówno na komfort mieszkania, jak i możliwości spędzania czasu wolnego. Na tej zasadzie zmieniły się także projekty osiedli. Już od kilku lat do łask wracają otwarte formy, w których nieodłączną częścią są tereny zielone, często z wydzielonymi strefami rekreacyjnymi. Na znaczeniu zyskały także lokale usługowe, w myśl koncepcji budownictwa mixed use. Zgodnie z jej założeniami lokatorzy mogą korzystać z różnych usług w jednym miejscu, tym samym oszczędzając swój czas, na rzecz innych aktywności. Wszystko to sprawia, że dzisiejsze osiedla są coraz bardziej komfortowe i szyte na miarę aktualnych potrzeb klientów.

Cena i lokalizacja – niezmiennie preferencje Polaków

Niezmiennie od lat kluczowe dla Polaków okazują się cena oraz lokalizacja. Widać, że to właśnie te czynniki w głównej mierze determinują zakup danego lokalu. Zmieniły się natomiast preferencje względem komfortu życia – na znaczeniu zyskały powierzchnia mieszkania i liczba pokoi. Deweloperzy starannie planują swoje inwestycje, tworząc przestronne kawalerki i funkcjonalne mieszkania kilkupokojowe, dzięki czemu swoje wymarzone cztery kąty znajdą zarówno single, jak i rodziny z dziećmi. Nabywcy coraz częściej zwracają uwagę na bliskość do centrum, miejsca pracy, ale i placówek edukacyjnych. Przy tym kluczowa jest także dobra komunikacja, która tym samym zagwarantuje korzystny dojazd do każdej części miasta.

Aktualna sytuacja na rynku nieruchomości to intensywna aktywność deweloperów i niezwykle duży popyt na mieszkania. Rosnąca liczba nowych lokali może spowodować z kolei, że za kilka lat firmy deweloperskie będą zmuszone do zmiany swojej oferty, tym samym dostosowując ją do nowych warunków rynkowych. Z uwagi na ochronę środowiska, coraz istotniejsze staje się wdrożenie koncepcji smart city w nowoczesnym budownictwie. Na tej zasadzie inteligentne miasto będzie wykorzystywało technologie informacyjno-komunikacyjne, posługując się przy tym innowacyjnymi narzędziami, aby mieszkańcom żyło się lepiej. Na znaczeniu zyskają zatem rozwiązania ekologiczne, w duchu zrównoważonego rozwoju.