

MATERIAŁ PRASOWY

Warszawa, dn. 15.04.2021

**Jak zmieni się rynek nowych mieszkań w najbliższych latach**

Jaki kierunek rozwoju przyjmie sektor mieszkaniowy w nadchodzących 2-3 latach? Czy spadnie podaż mieszkań? Czy utrzyma się popyt? Od czego będzie zależało utrzymanie równowagi rynkowej? Sondę przeprowadził serwis nieruchomości dompress.pl

**Andrzej Oślizło, prezes Develii**

Wierzymy w długoterminowy wzrost rynku mieszkaniowego. Nasz cel na ten rok to sprzedaż 1750-1850 mieszkań, czyli około 30 proc. więcej w porównaniu do 2020 roku. Przyjęliśmy strategię, zgodnie z którą chcemy zwiększyć skalę działania w segmencie mieszkaniowym do poziomu sprzedaży 3100 mieszkań w 2025 roku. W I kwartale br. odnotowaliśmy bardzo duże zainteresowanie ofertą ze strony klientów, dlatego spodziewamy się, że popyt na mieszkania nadal będzie utrzymywał się na wysokim poziomie. Do biur sprzedaży wróciło wiele osób, które wstrzymywały się z zakupem mieszkania w związku z pandemią, ponieważ ich potrzeby mieszkaniowe wciąż są aktualne. Do tego dochodzi liczna grupa inwestorów, dla których nieruchomości nadal będą atrakcyjną formą lokowania środków. W naszej ocenie wykluczenie z grupy potencjalnych nabywców osób pracujących w branżach najbardziej dotkniętych pandemią nie wpłynie znacząco na poziom sprzedaży. Nawet gdyby spełnił się negatywny scenariusz i sprzedaż byłaby niższa niż w ubiegłym roku to będzie to raczej spowodowane spadkiem podaży i dalszym wzrostem cen niż spadkiem zainteresowania ze strony klientów. Wyzwaniem dla branży pozostaje ograniczona dostępność gruntów, dlatego aktywnie podchodzimy do budowy banku ziemi m.in. zwiększając rolę działu zakupu gruntów w organizacji.

**Zbigniew Juroszek, prezes Atal**

Wśród czynników wspierających branże i stymulujących wzrost zainteresowania ofertą deweloperów wymienić należy rekordowo niskie stopy procentowe, które przekładają się na większe zainteresowanie kredytowaniem zakupu mieszkania oraz zachęcają do lokowania kapitału w nieruchomości. Jednocześnie w Polsce cały czas mamy do czynienia z bardzo dużymi i niezaspokojonymi potrzebami mieszkaniowymi. Cały czas odrabiamy wieloletnie, systemowe braki i jeszcze nam daleko do zagospodarowania potrzeb w tym zakresie. Wszelkie porównania zasobów lokalowych wskazują, że pod tym względem pozostajemy w ogonie państw członkowskich Unii Europejskiej.

Ponadto bogacenie się społeczeństwa i trend wymiany mieszkań na większe, bardziej komfortowe jest dodatkowym czynnikiem wspierającym podaż. Naturalnie wysoki popyt i dobra pozycja nieruchomości na rynku inwestycyjnym oznaczają dobre perspektywy oraz potencjał dalszego wzrostu pierwotnego rynku mieszkaniowego. Dzięki czemu, pomimo obecnych ograniczeń w sferze zdrowia i gospodarki, z optymizmem spoglądamy w przyszłość.

Należy jednak znaczyć, że istotny wpływ na utrzymanie równowagi na rynku oraz dostępność mieszkań w ofercie będzie miała zdolność deweloperów do pokonywania trudności administracyjnych i szybkiego uruchomiania nowych projektów, a także dostępność gruntów pod przyszłe inwestycje.

**Cezary Grabowski, dyrektor sprzedaży i marketingu Bouygues Immobilier Polska**

Najbliższe 2-3 lata upłyną na odbudowie liczby sprzedawanych mieszkań, która spada w tym momencie o 20 proc. w ujęciu rok do roku. Przy tym tempie spadku sprzedaży kluczowe w utrzymaniu równowagi na rynku będzie znalezienie balansu pomiędzy popytem a liczbą nowych mieszkań wprowadzanych do sprzedaży. Na obecną chwilę nie przewidujemy dalszych spadków podaży. Popyt będzie utrzymywał się na wysokim poziomie, także za sprawą aktywności inwestorów, dla których zakup mieszkania wciąż jest atrakcyjną metodą lokowania zgromadzonych oszczędności, zwłaszcza przy niskooprocentowanych lokatach bankowych. Sytuację na rynku należy teraz ocenić jako stabilną. Cała branża weszła w nowy rok pełna optymizmu. My zamierzamy wprowadzać nowe mieszkania w Warszawie, Poznaniu i Wrocławiu, ponadto planujemy wejść na nowy rynek, do Trójmiasta.

**Wojciech Chotkowski, prezes zarządu Aria Development**

Jeśli nie będzie kolejnych lockdownów, zakładamy kontynuację nieco wolniejszego wzrostu cen mieszkań w bieżącym roku. Jednocześnie w warunkach oczekiwanego, długiego okresu niskich stóp procentowych oraz mocnego odbicia gospodarki zwiększy się po raz kolejny siła nabywcza Polaków, co powinno wzmacniać dalszy popyt na mieszkania w okresie 2-3 lat.

**Zuzanna Należyta, dyrektor ds. handlowych w Eco Classic**

Według naszych prognoz najbliższe 2-3 lata będą okresem kolejnych wzrostów cen. W Polsce nadal mamy niedobór mieszkań, nadal wiele młodych osób, którym brak zdolności kredytowej ma możliwość do samodzielnego mieszkania i decyduje się na wynajem.

Wraz ze wzrostem gospodarczym, w dalszym ciągu będą rosły wynagrodzenia, a co za tym idzie możliwość najmu mieszkań. Nadal będą korzystać na tym fundusze inwestujące w mieszkania na wynajem oraz inwestorzy indywidualni. Niski poziom oprocentowania kredytów hipotecznych będzie z kolei w dalszym ciągu stymulował nabywanie lokali na własne potrzeby.

Spadek podaży gruntów, wzrost ich cen, wydłużenie i skomplikowanie procesu inwestycyjnego, wzrost kosztu wytworzenia 1 mkw. mieszkania spowodowany zmianą Ustawy Deweloperskiej i wprowadzeniem Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego przyczynią się do dalszego wzrostu cen nowych mieszkań.

**Boaz Haim, prezes Ronson Development**

Doświadczenie pandemii nauczyło nas, aby z pokorą i dużą ostrożnością prognozować przyszłość. Gdyby przyjąć za dobrą monetę obecne zachowania klientów na rynku nieruchomości – aktywne i odważne, to moglibyśmy spodziewać się bardzo dobrej sytuacji jeśli chodzi o popyt. Szczególnie, gdy utrzymają się niskie stopy procentowe kredytów. Jednak ocena rynku i prognozy na przyszłość muszą uwzględniać wiele kryteriów. Bardzo dużo będzie więc zależeć od kondycji rynku pracy, poziomu bezrobocia i ogólnych nastrojów konsumenckich.

Nieco inaczej wygląda i będzie wyglądać strona podażowa. Po pierwsze, nasza branża działa w długich cyklach, mam tu na myśli m.in. wszystkie procedury administracyjne, czy generalne wykonawstwo. Po drugie, w dużych miastach nie przybywa gruntów. Ten zasób jest ograniczony. Będziemy więc mierzyć się z wyzwaniem, jakim jest sukcesywne zwiększanie podaży. Nasz bank ziemi został oczywiście zabezpieczony, a w najbliższych miesiącach ruszymy z nowymi projektami, m.in. na poznańskim Grunwaldzie i w Warszawie. Pewne trendy są widoczne już dzisiaj. Nasi klienci szukają większych przestrzeni, gdzie z łatwością wygospodarują miejsce do pracy zdalnej. Chętniej też sięgają po inwestycje w obrębie aglomeracji, a nie jej ścisłego centrum. Widoczny jest zwrot w kierunku ekologii.

**Mariola Żak, dyrektor marketingu i sprzedaży Aurec Home**

Pamiętajmy, że na ceny mieszkań wpływa popyt, a ten obecnie jest duży. Deweloperzy budowaliby dużo więcej, ale niestety borykają się z przedłużającymi się procedurami administracyjnym oraz małą dostępnością gruntów. Bank ziemi Aurec Home umożliwia wybudowanie około 3000 mieszkań, ale naszym celem jest dalszy rozwój i zakup kolejnych działek, aby móc wybudować dodatkowe 1000 mieszkań w 2021 roku. Nowe inwestycje w przeważającej większości są obecnie budowane tam, gdzie wciąż jest na to odpowiednio dużo miejsca. Dlatego w Warszawie na popularności zyskują dzielnice wokół centrum, gdzie jest dobra infrastruktura i rzadka zabudowa np. Wola, Bemowo, Ursus i Włochy.

Klientami Aurec Home są przede wszystkim osoby, które kupują mieszkania na własne potrzeby, pozostali to drobni inwestorzy, którzy w nieruchomości lokują swoje oszczędności. Na razie nie obserwujemy dużego zainteresowania mieszkaniami ze strony inwestorów zagranicznych, ale to się zmieni po zluzowaniu ograniczeń związanych z pandemią. Mniejsi inwestorzy zagraniczni będą bardzo zainteresowani mieszkaniami w Polsce, a więksi już szukają okazji w postaci zagrożonych biur, magazynów, czy hoteli. Moim zdaniem po pandemii inwestorzy będą mieli spory wpływ na rynek nieruchomości komercyjnych.

**Tomasz Czubak, dyrektor Przygotowania Projektów Deweloperskich w Jakon**

Sądzę, iż przez najbliższe 2-3 lata rynek utrzyma się na dotychczasowym poziomie. Myślę, że dochodzimy do równowagi pomiędzy popytem, a podażą. Deweloperzy rozsądniej podchodzą do wprowadzania nowych inwestycji. Strona popytowa nadal zainteresowana będzie ciekawymi lokalizacjami. Nieruchomości to nadal pewna lokata kapitału. Popyt zależny jest także od dostępności kredytów hipotecznych oraz wysokości stóp procentowych. Obecnie banki poluzowały dostęp do kredytów, co widać wśród naszych klientów. Jeśli chodzi o zmianę wysokości stóp procentowych to w analizowanym okresie nie można spodziewać się ich znaczącego wzrostu.

**Małgorzata Ostrowska, dyrektor Pionu Marketingu i Sprzedaży w J.W. Construction Holding S.A.**

Sądzę, że sprzedaż mieszkań w najbliższym czasie będzie lepsza niż w 2020 roku, chyba że będziemy mieli problemy z podażą, wynikające chociażby z opóźnień administracyjnych. Pomimo pandemii, rynek trzyma się zupełnie nieźle. Trzeba jednak wziąć pod uwagę dużo zmiennych, które mogą wpłynąć na sytuację, jak nowe wymogi budowlane i energetyczne, wyższe koszty realizacji inwestycji, dodatkowe podatki, Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. Wszystko wskazuje na to, że niskie stopy procentowe i inflacja będą nadal czynnikiem stymulującym popyt, jednak obawiam się, że nie można spodziewać się zwiększonej podaży. Na decyzje administracyjne nadal deweloperzy czekają za długo. Zbyt powolne jest także uchwalanie planów miejscowych, a to wpływa na niską podaż gruntów.

**Sebastian Barandziak, prezes zarządu Dekpol Deweloper**

Spodziewamy się, że w perspektywie najbliższych 2-3 lat popyt będzie utrzymywał się na wysokim poziomie. Zakładamy jednocześnie wysoką liczbę nowych inwestycji deweloperskich wprowadzanych na rynek. Deweloperzy bacznie obserwują zachowania zakupowe klientów i zmieniające się preferencje. Dlatego kolejne projekty będą już dostosowane do nowych potrzeb i oczekiwań klientów. Spora grupa osób nadal będzie chętnie kupować nieruchomości na cele inwestycyjne. To aktualnie jedna z najbardziej popularnych form inwestowania z uwagi na wysoką inflację oraz niskie stopy procentowe. Pieniądze pozostawione na koncie bankowym systematycznie tracą swoją wartość nabywczą.

**Monika Perekitko, członek zarządu Matexi Polska**

Uważam, że polski rynek ma wciąż bardzo długą perspektywę rosnącego popytu na nowoczesne mieszkania. Poza stale utrzymującym się popytem, wynikającym z niedoboru w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, będącym głównym motorem napędowym tego rynku, równolegle rozwijać się będzie rynek najmu instytucjonalnego PRS (Private Rented Sector). Jeśli chodzi o mniejszych nabywców inwestycyjnych, dla których inwestycje na rynku mieszkaniowym są naturalną alternatywą dla lokat bankowych, to w najbliższym czasie przewidujemy dalsze wzrosty. Wynikać to będzie m. in. z wprowadzenia ujemnych stóp procentowych lokat.

**Adrian Potoczek, dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu w Wawel Service**

Podaż na rynku deweloperskim spada bardzo mocno przez rosnące koszty gruntów, a popyt nadal będzie sukcesywnie rósł dzięki szerokiej ofercie domów, mieszkań i lokali usługowych budowanych zgodnie z zapotrzebowaniem. Obecnie najbezpieczniejszą lokatą kapitału jest kupno mieszkania, które chroni nasze zyski. Lokowanie środków w nieruchomości to najbardziej rentowny sposób inwestowania, co jednocześnie napędza sprzedaż deweloperom.

**Joanna Chojecka, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu na Warszawę i Wrocław w Robyg SA.**

Rzeczywiście rośnie popyt inwestycyjny na rynku nieruchomości mieszkaniowych, co jest efektem zarówno zainteresowania dużych podmiotów zagranicznych, jak i zmiany aktywności inwestycyjnej Polaków, którzy przekierowują środki z lokat na inwestycje w nieruchomości. Sądzimy, że rynek nieruchomości mieszkaniowych w ciągu najbliższych 2 lat będzie się stabilnie rozwijał. Nadal popyt będzie lekko przewyższał podaż, ze względu na wymogi proceduralne i administracyjne dotyczące wprowadzania nowych inwestycji. Wzrost popytu może być także stymulowany przez nabywców lokujących swój kapitał, jednak nadal kupujący mieszkanie na własne potrzeby będą stanowić istotną część nabywców. W Polsce wciąż brakuje bowiem 2-3 mln mieszkań. Warto podkreślić, że rynek nieruchomości mieszkaniowych, ze względu na wysoką konkurencyjność i aspekty wolnorynkowe, od wielu lat utrzymuje równowagę i stabilnie się rozwija z korzyścią dla kraju i społeczeństwa.

**Edyta Kołodziej, dyrektor sprzedaży i marketingu w Nickel Development**

Spodziewamy się w Poznaniu dalszego, stabilnego wzrostu cen, ale tak naprawdę wiele zależy od sposobu wychodzenia gospodarki z kryzysu wywołanego pandemią. Jeśli kredyty będą relatywnie tanie i dostępne, popyt konsumpcyjny utrzyma się na wysokim poziomie. Natomiast jeśli z jakichś względów będzie spadał, spodziewamy się, że popyt inwestycyjny będzie go kompensował. Należy pamiętać też o ciągle wysokim deficycie mieszkaniowym w Polsce. Polacy muszą gdzieś mieszkać i jeśli nie będą mieszkać „na swoim“, to będą wynajmować i skorzystają na tym inwestorzy nastawieni na wynajem długoterminowy.

**Janusz Miller, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu Home Invest**

Przewidujemy, że rynek nowych mieszkań w najbliższych latach nadal będzie miał się dobrze. Wysoki popyt na mieszkania powinien się utrzymywać. Niskie stopy procentowe wciąż będą zachęcały do lokowania środków w nieruchomości. Niski koszt kredytu hipotecznego przełoży się na jego zwiększoną dostępność dla klientów. Dodatkowo na korzyść rynku mieszkaniowego może zadziałać wprowadzenie przez rząd bonu mieszkaniowego, który mógłby pomóc nabywcom mieszkań w pokryciu wkładu własnego w formie dopłat lub gwarancji. Oczywiście może też dojść do częściowego ograniczenia podaży, gdyż już teraz są trudności z dostępnością nowych terenów inwestycyjnych, co z pewnością przełoży się na dalszy wzrost cen mieszkań.

Autor: dompress.pl