

Złote czasy polskiej mieszkaniówki

11. edycja konferencji „Polski Rynek Mieszkaniowy” potwierdziła znakomitą kondycję naszego sektora nieruchomości mieszkaniowych. Cała branża powinna już dziś przygotować się do nadchodzących zmian w prawie przestrzennym, które może ograniczyć podaż nowych mieszkań.

Coroczne konferencje z cyklu „Polski Rynek Mieszkaniowy” przez 11 lat wyrobiły sobie mocną markę największych i najbardziej prestiżowych spotkań rodzimej mieszkaniówki. W październiku w warszawskim hotelu Hilton zgromadziło się blisko 400 najważniejszych rynkowych graczy - deweloperów, pośredników, analityków, architektów, przedstawiciele banków hipotecznych, firm wykonawczych i producentów artykułów budowlanych, aby przez dwa dni dyskutować o najważniejszych problemach branży i najbardziej prawdopodobnych scenariuszach na przyszłość.

Boom bez precedensu

Monitorująca polski rynek mieszkaniowy firma REAS miała dla nich dobre wieści - 2017 rok przejdzie do historii jako najlepszy w historii branży. – *Na sześciu największych rynkach lokalnych w Polsce, w pierwszych trzech kwartałach 2017 roku sprzedano aż o 23 proc. więcej w stosunku do podobnego okresu w 2016 r. W Warszawie, przy średniej z ostatnich 10 lat wynoszącej około 14,5 tys. sprzedanych mieszkań, według naszych szacunków w całym 2017 roku sprzedało się w sumie aż 28 tysięcy mieszkań! Oceniamy, że w 2017 roku na największych rynkach lokalnych sprzedanych zostanie 70-72 tys. mieszkań –* mówiła **Katarzyna Kuniewicz**, partner i dyrektor działu badań i analiz w REAS. Według niej tak duży popyt nie ma przełożenia na wzrost cen, gdyż jest on równoważony przez wzmożoną podaż. – *Oferta mieszkań od*



deweloperów w sześciu największych miastach Polski od dwóch lat utrzymuje się na poziomie około 51 tys. jednostek. Można więc zaryzykować stwierdzenie, że sprzedaje się tyle lokali, ile jest wprowadzanych na rynek – mówiła Kuniewicz.

Warunki Zabudowy do kosza?

Jak długo to ożywienie może się utrzymać? Według wielu analityków ten stan może potrwać jeszcze nawet dwa lata - o ile nie wydarzy się coś nieprzewidzianego, a za taki czynnik można



uznać plany ekspresowego wprowadzenia nowelizacji Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego. Zakłada ona m.in. wygaszenie wszystkich wydanych i obecnie obowiązujących decyzji o warunkach zabudowy, oraz konieczność wydania nowych, na znacznie bardziej restrykcyjnych warunkach. Zdaniem deweloperów może to

spowodować totalną destabilizację polskiego rynku mieszkaniowego. – Pierwszego stycznia, kiedy nowe przepisy wejdą w życie, grunty gromadzone przez lata przez deweloperów w ich bankach ziemi mogą stać się warte tyle, co kapusta, którą można na nich posadzić. Ta ustawa w proponowanym kształcie jest po prostu szkodliwa i jest złamaniem zasad zaufania do państwa – mówił **Marek Poddany**, prezes zarządu firmy SEDNO Dom. Jak duży może to być problem, wskazywał również **Konrad Płochocki**, dyrektor generalny Polskiego Związku Firm Deweloperskich: - Tylko 28 proc. powierzchni kraju jest objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a odsetek ten dodatkowo zmniejsza się co roku gdyż część planów traci ważność. Według naszych szacunków ponad połowa wszystkich inwestycji mieszkaniowych realizowana jest właśnie w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy.

Zapraszamy na Ukrainę

Wydarzeniem bez precedensu w historii cyklu „PRM” było wystąpienie byłego prezydenta i premiera Ukrainy, **Wiktora Juszczenki**. W swoim wykładzie Juszczenko zaprosił deweloperów i inwestorów do budowania mieszkań w kraju naszych wschodnich sąsiadów. - Na Ukrainie nie ma miast, które nie miałyby problemów z dostępnością mieszkań. Brakuje nam kontaktów i wiedzy, którymi wy dysponujecie. Rynek mieszkaniowy mojego



kraju pozostaje nieodkryty, ale ma duży potencjał. Owszem, na Ukrainie jest korupcja, ale jesteśmy tego świadomi, mówimy o tym i wychodzimy z tego bagna. Chcemy was widzieć na Ukrainie i serdecznie was zapraszamy – mówił Juszczenko.

Obecny boom na rynku mieszkaniowym ma znacznie zdrowsze fundamenty niż poprzednie ożywienie z lat 2006-2008, które zakończyło się gwałtownym załamaniem rynkowym. Ceny pozostają stabilne, bo popyt jest równoważony przez podobnie wysoką podaż, a banki prowadzą znacznie bardziej konserwatywną politykę kredytową i nie udzielają już kredytów w walutach obcych. Uczestnicy tegorocznej edycji „PRM” byli zgodni, że rynek będzie wychładzał się stopniowo i powinniśmy uniknąć powtórki obrazów z przeszłości, takich jak upadki firm deweloperskich i dramaty niedoszłych nabywców mieszkań, którzy zostali z niczym. Czy tak będzie w istocie? Będzie można dowiedzieć się tego podczas kolejnych edycji konferencji z cyklu „Polski Rynek Mieszkaniowy”. Serdecznie zapraszamy już dziś!

O organizatorze:

Nowy Adres S.A. to dostawca profesjonalnych narzędzi dla rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych. Do flagowych produktów firmy należą Targi Mieszkań i Domów, organizowane w Warszawie, Trójmieście, Wrocławiu, Krakowie i Poznaniu. Portal nieruchomościowy mieszkaniowi.pl zawiera najświeższe i najbardziej szczegółowe informacje o polskim rynku mieszkaniowym, a portal biznesowi.pl – o rynku nieruchomości komercyjnych. Nowy Adres jest także twórcą największego w Polsce projektu badawczego rynku nieruchomości „Polski Rynek Mieszkaniowy – Popyt i preferencje nabywców”. W portfolio firmy można znaleźć również uznane cykle konferencji branżowych „Forum Rynku Nieruchomości”, „Polski Rynek Mieszkaniowy” oraz „Biurowce w Polsce”, serię albumów pod tym samym tytułem oraz liczne katalogi inwestycji mieszkaniowych.

Więcej informacji:

Michał Poręcki

PR Manager

Nowy Adres S.A.

ul. Sienna 75

00-833 Warszawa

kom. 502 34 34 90, 795 55 04 22

www.nowyadres.pl