|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Sezonowość branży deweloperskiej to mit | Data:  3.11.2016 | Grupa Geo |

Sezonowość branży deweloperskiej to mit

Od kilku lat można zaobserwować wyraźny wzrost sprzedaży na rynku deweloperskim. Rynek pozostaje ożywiony, a sezon na zakup mieszkania trwa cały rok. Czy to oznacza, że nadchodząca jesień będzie równie intensywna dla inwestorów?

Sprzedaż nieruchomości rośnie w siłę

Według raportów przygotowanych przez NBP, sytuacja na rynku nieruchomości w ciągu wszystkich czterech kwartałów 2015 roku pozostawała zrównoważona. Tego samego dowodzą raporty firmy doradczej REAS, która przebadała łącznie sześć rynków o największej skali obrotów (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań i Łódź). Liczba transakcji w I kwartale osiągnęła rekordowy poziom i wyniosła blisko 11,5 tys. mieszkań. Drugi kwartał 2015 roku był lepszy od poprzedniego, a trzeci to ponad trzynaście tysięcy sprzedanych mieszkań. Bardzo dobrym podsumowaniem wyjątkowo udanego roku dla deweloperów okazał się ostatni kwartał 2015 r. Na sześciu rynkach o największej skali obrotów sprzedano ponad 14,4 tys. mieszkań, a w całym roku sprzedaż wyniosła blisko 52 tysiące.

*- Możemy zauważyć*, *że niezależnie od pory roku, sprzedaż systematycznie rośnie* – komentuje Piotr Kijanka Dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu w Grupie Deweloperskiej Geo - *co więcej, rośnie niemal nieprzerwanie od 2013 roku -* dodaje.

Zebrane dane to potwierdzają. W pierwszym kwartale 2014 roku liczba transakcji liczona łącznie dla sześciu rynków była wyższa od tych z IV kwartału 2013 roku i wyniosła nieco ponad 11 tys. mieszkań. I choć w II kwartale 2014 roku liczba transakcji zmniejszyła się o ok. 6% w porównaniu z poprzednim kwartałem, to jednak czwarty kwartał z rzędu utrzymywała się wysoka liczba transakcji, nie notowana na polskim rynku mieszkaniowym od okresu szczytu boomu, czyli początku 2007 roku.

Rządowe dofinansowania napędzają sprzedaż bardziej niż pora roku

Ważną rolę na rynku pełnią programy rządowe. Od przeszło dwudziestu lat, polityka mieszkaniowa skupiała się na wsparciu sektora własnościowego, pierwotnie poprzez ulgi mieszkaniowe, następnie przez program Rodzina na Swoim. Obecny od 2014 roku program Mieszkanie dla Młodych zapewnia dofinansowanie wkładu własnego. Nie maleje liczba wniosków o dopłaty składanych w ramach programu MdM. W Warszawie, Wrocławiu i Poznaniu liczba wniosków złożonych w I kwartale 2015 roku wyraźnie wzrosła w porównaniu z poprzednim i była najwyższa w tych miastach od początku działania programu. W Krakowie wzrost był niewielki, ale także oznaczało to rekordowo dużą liczbę w skali kwartału. Liczby złożonych wniosków wzrosły także nieznacznie w Gdańsku i Łodzi, ale nie dorównały wynikom z początku 2014 roku. Trzeba podkreślić, że skala wsparcia rynku przez MdM nadal rośnie. W II kwartale liczba wniosków o dopłaty składanych w ramach programu Mieszkanie dla Młodych w większości analizowanych miast, zgodnie z danymi BGK, wzrosła w porównaniu z kwartałem poprzednim. Największy wzrost (o 24%) miał miejsce w Krakowie.

- *Z tego jasno wynika, że branża deweloperska nie jest sezonowa* - ocenia Kijanka - *Możliwość skorzystania z tego typu ulg i dofinansowań oznacza wzrost zainteresowania. Niezależnie od pory roku, popyt na mieszkania jest duży. Wbrew pozorom, wakacje to nie jest martwy okres, bowiem ludzie wykorzystują urlop, aby móc na spokojnie wybrać idealne mieszkanie. Z kolei pod koniec roku, można zaobserwować duże ożywienie, spowodowane obawą o podwyżki, ale to i tak nie przesądza o tym, że to branża sezonowa. Takie same tendencje zauważamy we wszystkich trzech miastach, w których prowadzimy działalność czyli w Krakowie, Wrocławiu i Katowicach* – dodaje.

Prognozy na przyszłość

Zdaniem firmy REAS, gdyby wyniki I kwartału 2016 roku miały być podstawą prognozy na dalszą część roku, uzasadniona byłaby zapowiedź kolejnych rekordów sprzedaży. Istnieje powód, dla którego w przewidywaniach tych wskazana jest pewna ostrożność. Jest to szczególny charakter I kwartału, w którym sprzedaż napędzana była przez kupujących w programie MdM. Wyczerpanie środków dopłaty z puli na rok 2016 i ograniczony dostęp (50%) do puli środków na kolejne lata może skutkować wyraźnym spadkiem popytu w segmencie lokali w końcówce tego roku. Jak prognozuje REAS, w najbliższych kwartałach wyczerpywanie się środków z programu Mieszkanie dla Młodych i stopy procentowe będą najsilniej wpływać na sytuację na rynku.

*- Delikatne ożywienie w stosunku do całego roku można zaobserwować jedynie w końcówce roku, czego główną przyczyną jest wyższy wkład własny do kredytów hipotecznych do 20%, obowiązujący od stycznia 2017 roku* - zauważa Piotr Kijanka.

Wysokość sprzedaży w branży jest warunkowana szeregiem czynników, z których pora roku wydaje się od kilku lat najmniej istotna. Na rynku nieruchomości hossa nieustająco trwa, a z prognoz wynika, że pomimo wyczerpania się programów rządowych, można liczyć na równie wysokie rezultaty w kolejnych miesiącach.

. . . . . . . . . . . . . . . . .

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87