|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Zmiany na rynku nieruchomości w 2018 roku | Data:  18.12.2017 | Grupa Geo |

Zmiany na rynku nieruchomości w 2018 roku

Mijający rok jest rekordowy pod względem liczby sprzedanych mieszkań, a najbliższe miesiące zapowiadają się równie obiecująco. W 2018 roku rynek nieruchomości czekają jednak zmiany, m.in. w prawie budowlanym. W jaki sposób nowe regulacje wpłyną na deweloperów? Czy przyszły rok przyniesie nieuchronny wzrost cen mieszkań?

Najlepszy czas w historii

Z danych opublikowanych przez GUS, wynika, że deweloperzy osiągnęli rekordowe wyniki aktywności. W ostatnim roku uzyskali 130,5 tys. pozwoleń na budowę. Po raz pierwszy przekroczyli próg 130 tys. Oprócz tego, na najwyższym poziomie jest również liczba mieszkań oddanych do użytku. Od listopada 2016 roku do października 2017 było to 86,8 tys. lokali przeznaczonych do sprzedaży bądź wynajmu.

Na uwagę zasługuje również liczba mieszkań, których budowę już rozpoczęto. Jest to 101,8 tys. lokali w ciągu roku, a więc drugi wynik w historii statystyk GUS. Z obliczeń Home Broker wynika, że cztery lata temu owa wartość wynosiła 50,8 tys., co oznacza, że liczba budowanych mieszkań na przestrzeni tych lat wzrosła dwukrotnie.

Zgodnie z analizą firmy badawczej REAS, w III kwartale 2017 r., na sześciu najważniejszych rynkach liczba transakcji wyniosła 17,5 tys. mieszkań, a więc dokładnie tyle samo, co w ubiegłym kwartale. Jednak, gdy pod uwagę bierze się okres ostatnich 12 miesięcy, okazuje się, że był to najlepszy czas w historii. Deweloperzy sprzedali niemal 72 tys. lokali, co oznacza wzrost o około 23% w stosunku do roku poprzedniego.

*- Rekordowe wyniki nie dziwią, gdyż inwestowanie w nieruchomości cieszy się wśród Polaków niesłabnącą popularnością. Wpływ na to mają niskie stopy procentowe, rosnące płace oraz stabilna sytuacja gospodarcza* - twierdzi Piotr Kijanka, dyrektor ds. marketingu i sprzedaży w Grupie Deweloperskiej Geo. - *Obok tego pojawia się niepewność co do lokowania kapitału w funduszach inwestycyjnych czy gry na giełdzie. Zakup lokalu mieszkalnego powszechnie uznawany jest za bezpieczną i w miarę przewidywalną formę inwestowania pieniędzy* - dodaje.

Nowości dotyczące lokali mieszkalnych

Od 1 stycznia 2018 roku zmianie ulegają warunki techniczne, jakie powinny spełniać budynki i ich usytuowanie. Nowe regulacje dotyczą m.in. wprowadzenia minimalnego metrażu mieszkania, który dla nowo budowanych mieszkań będzie wynosił 25 m². Zdaniem Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa zmiany te mają ułatwić projektantom aranżację przestrzeni.

- *Przepisy dotyczą również umiejscowienia pralki. Do tej pory musiała być zaprojektowana w łazience. Od nowego roku o jej szczegółowej lokalizacji będzie decydował właściciel mieszkania* - wyjaśnia ekspert z Grupy Deweloperskiej Geo. - *Regulacje uchylają także zakaz lokowania aneksu kuchennego w kawalerkach, pod warunkiem, że zostanie w nim zainstalowana kuchenka elektryczna oraz wentylacja* - dodaje.

Zapisy ustawy przewidują, że oprócz pomieszczeń mieszkalnych, w lokalu powinna znaleźć się łazienka, ustęp lub miska ustępowa w łazience, aneks kuchenny bądź kuchnia, miejsce składowania, przestrzeń przewidziana na komunikację wewnętrzną oraz miejsce na pralkę.

Deweloperzy będą zmuszeni podnieść ceny?

Jak pokazuje raport portalu Bankier.pl, w III kwartale ceny ofertowych mieszkań utrzymują się na tym samym poziomie. Najdrożej jest w Warszawie - 7989 zł za m². Na drugim miejscu jest Kraków ze średnią ceną 7217 zł za m². We Wrocławiu za 1 m²trzeba zapłacić 6177 zł, podobnie jest w Gdańsku - 6018 zł oraz Poznaniu - 6295 zł za m². Czy wraz z nowym rokiem ceny te ulegną zmianie?

W 2018 roku rynek nieruchomości będzie kształtował się w odniesieniu do panującej sytuacji gospodarczej oraz decyzji podjętych przez Radę Polityki Pieniężnej. W przypadku wzrostu stóp procentowych kupowanie mieszkań pod wynajem mogłoby stać się mniej atrakcyjne. Efektem byłyby droższe raty kredytów hipotecznych oraz ich mniejsza dostępność. Poza tym pojawiają się obawy co do wzrostu cen gruntów budowlanych, regulacji związanych z obrotem ziemią rolną, które utrudniają deweloperom zakup terenów. Do tego dochodzi jeszcze wzrost cen materiałów wykończeniowych i podniesienie kosztów generalnego wykonawstwa.

*- Ceny mieszkań od dłuższego czasu oscylują wokół tych samych poziomów. Oczywiście z niewielkimi wahaniami w górę i w dół. Wszystko wskazuje na to, że sytuacja ta w 2018 roku nie ulegnie drastycznej zmianie* - uspokaja Piotr Kijanka. - *Pod uwagę należy wziąć również zmianę oferty deweloperskiej. Pojawia się coraz więcej mieszkań o podwyższonym standardzie, których ceny przekraczają średnią dla danego rynku. Na takie lokale jest obecnie popyt i w nowym roku tendencja ta może przybrać na sile* - dodaje.

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

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87