


<p>Artykuł ekspercki:</p> <p>Czy w 2016 roku padnie rekord na rynku mieszkaniowym?</p>	<p>Data:</p> <p>21.12.2016</p>	<p>Grupa Geo</p> 
---	---------------------------------------	---

Czy w 2016 roku padnie rekord na rynku mieszkaniowym?

2016 będzie prawdopodobnie rekordowy dla rynku deweloperskiego - uważa Piotr Kijanka, Dyrektor ds. Sprzedaży i Nieruchomości w Grupie Deweloperskiej Geo. Z czego wynikało tak duże zainteresowanie mieszkaniami w mijającym roku? Czy hossa utrzyma się również w 2017?

III kwartał br. był pierwszym od kilku lat okresem spadku na rynku deweloperskim. Z raportu firmy REAS wynika, że do oferty trafiło ok. 20% mniej mieszkań niż przed rokiem, a liczba sprzedanych lokali zmniejszyła się średnio o 6,3% na największych rynkach (w Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi). Czy to zwiastun kończącej się hossy?

Owszem, w III kwartale wystąpiło delikatnie wyhamowanie sprzedaży, jednak warto zwrócić uwagę na bardzo dobre wyniki z pierwszych dwóch kwartałów.



Raporty z tego samego źródła (REAS) wskazują, że w I kwartale nabywców znalazło 14,3 tys. mieszkań. Z kolei w drugim kwartale nastąpił wzrost do 15,1 tys. W związku z tym, słabsze statystyki z okresu lipiec-wrzesień (ok. 14 tys.) nie przeszkodzą w osiągnięciu rekordowych wyników w skali całego roku.

Prawdopodobnie łączny wolumen sprzedaży przekroczy ten z poprzednich lat: 51,8 tys. z 2015 r. i 43 tys. z 2014 r.

Z czego wynikał tak duży popyt na własne „M” w pierwszej połowie roku?

To przede wszystkim skutek programu „Mieszkanie dla Młodych”.

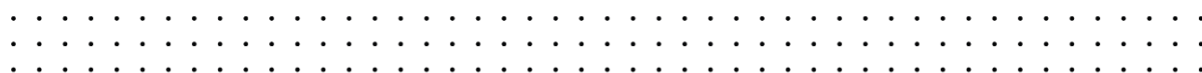
Zainteresowanie nim było tak duże, że w połowie roku skończyły się środki przeznaczone na 2016 rok. W tym czasie znacząco wzrosła sprzedaż mieszkań kwalifikujących się do dopłaty rządowej. Na kolejną pulę beneficjenci muszą poczekać do nowego roku.

Czyli na początku 2017 roku może być analogiczna sytuacja...

Dokładnie. Od stycznia będzie można składać wnioski na pozostałe 50% środków przewidzianych na 2017 rok (ponad 370 mln zł). Ciągłe jest również możliwość rezerwacji części pieniędzy z 2018 roku. Do dyspozycji będzie łącznie 762 mln zł.

Czy tylko MdM wpłynął na rekordowe wyniki sprzedaży w 2016 roku?

Nie, nie tylko, choć przyznać trzeba, że na pewno się do nich przyczynił. Warto wymienić w tym miejscu również sprzyjające warunki makroekonomiczne, m.in. dobrą sytuację gospodarczą całego kraju. Wzrost majątności Polaków oraz stan rynku pracy sprzyjały zakupom nieruchomości. Dodatkowym stymulantem były



również utrzymujące się stosunkowo niskie stopy procentowe oraz stabilny poziom cen mieszkań.

Odnotowano przecież delikatne wzrosty cen w niektórych miastach.

Według raportu Bankier.pl i otodom.pl, w styczniu za m2 nowego mieszkania w Krakowie trzeba było zapłacić średnio 6,8 tys. zł, a w październiku już ponad 7 tys. zł.

Zgadza się, ale pamiętajmy, że są to ceny ofertowe, które mogą różnić się od transakcyjnych, czyli tych, za które rzeczywiście nabywamy lokum. Poza tym, w niektórych regionach Polski odnotowano nieznaczne spadki – tak było np. we Wrocławiu. Niezależnie jednak od lokalizacji, te wahania nie były duże, co dawało klientom poczucie bezpieczeństwa.

A co z polityką kredytową?

Pomimo lekkiej podwyżki oprocentowania (średnio niecały procent w ciągu roku) kredyty w 2016 roku nadal były relatywnie tanie i dostępne. Nawet podniesienie wymaganego wkładu własnego do 15% nie zmniejszyło znacząco popytu. W związku z tym, nie należy się też spodziewać dużego wyhamowania akcji kredytowej z powodu 20% wkładu własnego. Zgodnie z rekomendacją S Komisji Nadzoru Finansowego, taki wymóg będzie obowiązywał od stycznia 2017.



Wkrótce, bo już od 2018 rok program Mdm zostanie zastąpiony przez Mieszkanie+. Jak to wpłynie na branżę? A może już są widoczne jakieś skutki?

W przypadku Mieszkania+ trudno mówić o konkurencji z Mdm-em. Nowy program rządowy jest kierowany do zupełnie innej grupy docelowej. Poza tym, jego pilotaż został uruchomiony tylko w kilkunastu miastach, z pominięciem największych aglomeracji. Deweloperzy nie spodziewają się w związku z tym, że M+ wpłynie na ich działalność w ciągu najbliższych lat. Niemniej jednak, z zaciekawieniem będziemy obserwować rozwój tego programu.

Przyjrzyjmy się jeszcze strukturze sprzedanych mieszkań w 2016 roku. Jakie metraże były najpopularniejsze? Które lokale były najdroższe?

W przeliczeniu na m2 najwięcej trzeba było zapłacić za te najmniejsze. Najpopularniejsze są wciąż jednak metraże od ok. 40 do 60 m2 z dwoma, trzema pokojami.

Czyli dla rodzin z dziećmi - to obecnie główna grupa docelowa deweloperów?

Wszystko zależy od tego, do kogo inwestor kieruje swoje projekty, ale rzeczywiście rodziny stanowią ważną grupę odbiorców. Warto przy tym zaznaczyć, że klienci są coraz bardziej zainteresowani mieszkaniami kompaktowymi, z większą ilością pokoi na tej samej powierzchni.



Czy właśnie takich lokali szukają klienci Grupy Geo? Do nich będzie kierowana oferta również w przyszłym roku?

W przeważającej części tak, ale nie tylko. Poza rodzinnymi inwestycjami w sprzedaży posiadamy również apartamenty w Fabryce Czekolady przy ul. Wrocławskiej w Krakowie czy na Malinowym Zacisku we Wrocławiu. W przyszłym roku planujemy również zupełnie nowy projekt o charakterze apartamentowym zlokalizowany na Krowodrzy.

Co jeszcze Grupa Geo planuje na 2017 rok?

Poza rozbudową kolejnego etapu Kwiatowej Równiny na Prądniku Białym w Krakowie, w 2017r. rozpoczniemy realizację zupełnie nowych inwestycji - wspomnianego apartamentowca na Krowodrzy w Krakowie oraz dwóch nowych osiedli we Wrocławiu i w Katowicach.

Ponadto, dla naszej grupy niezwykle ważne będzie ukończenie realizacji GeoMedical, kompleksu medycznego na Śląsku.

W takim razie życzymy powodzenia i dziękuję za rozmowę.

Rozmawiała: Patrycja Grzybowska





Prime Time PR
Halszki 28, 30-611 Kraków
12 313 00 87

.....

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87

