

Artykuł: Co w tym roku czeka rynek nieruchomości?	Data: 06.05.2024
---	----------------------------

Co w tym roku czeka rynek nieruchomości?

Eksperti nie mają wątpliwości. Na rynek nieruchomości będą w bieżącym roku wpływać nie tylko takie aspekty, jak proponowany przez rząd nowy program mieszkaniowy, ale też napływ klientów zagranicznych oraz zmieniające się trendy architektoniczne.

Mieszkanie na start

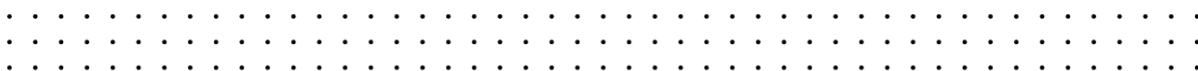
Najgłośniejszym aspektem jest - jak zwykle zresztą - rządowa inicjatywa, która w zamierzeniu ma uelastyczyć funkcjonowanie rynku i wprowadzić na niego nowych uczestników. Takich, którzy dotychczas nie mieli zdolności kredytowej lub odpowiednio wysokich oszczędności, które mogłyby przeznaczyć na wkład własny. Politycy proponują więc nowy program "Mieszkanie na start", będący niejako duchowym spadkobiercą swojego poprzednika, wprowadzonego jeszcze za poprzednich rządów, "Bezpiecznego kredytu 2%". Prace legislacyjne wciąż trwają - w kwietniu w Rządowym Centrum Legislacji opublikowano projekt ustawy wprowadzającej. Głównym celem będzie umożliwienie klientom skorzystania z preferencyjnego kredytu 0 proc. lub innego z nieco wyższym oprocentowaniem - *"Mieszkanie na start" jest w gruncie rzeczy bezpośrednią próbą spełnienia obietnic wyborczych obecnej koalicji. Z założeń przedstawionych przez rząd wynika, że*



program ten będzie nakierowany głównie na potrzeby rodzin. To bardzo dobry znak. Jeżeli dodatkowo planowane progi dochodowe i wartości dofinansowania zostaną prawidłowo ustalone, to rozwiązanie to powinno podtrzymać zdrowy popyt i jednocześnie nie spowodować gwałtownego wzrostu cen. Pojawia się więc uzasadniona nadzieja, że nowa państwowa inicjatywa będzie bardziej zrównoważona niż ta, wprowadzona jeszcze za poprzednich rządów. Dodatkowo pozytywnym aspektem jest to, że program ten nie będzie koncentrować się na małych lokalach do 40 mkw., przez co projekty realizowane przez deweloperów będą mogły być bardziej zróżnicowane i po prostu atrakcyjniejsze dla klientów. Obecnie buduje się bowiem relatywnie mało mieszkań trzy- i czteropokojowych, gdyż klienci zazwyczaj nie mogą sobie na nie pozwolić - mówi Tomasz Delowski z Tętnowski Development.

Nowe trendy w architekturze?

Za sprawą inicjatyw rządowych można być niemal pewnym, że popyt na mieszkania będzie rósł. Wraz z nim powinna iść w parze również podaż - pytanie tylko, co dokładnie będzie się budować i jakie projekty zyskają na znaczeniu. Według architekta Pawła Koperskiego z zarządu Q3D Concept na rynku klaruje się kilka istotnych trendów - stopniowe odchodzenie od "zamkniętych enklaw", orientacja na zdrowy styl życia mieszkańców oraz wykorzystanie nowoczesnych materiałów budowlanych. - *Możemy spodziewać się dalszej ewolucji w projektowaniu budynków wielorodzinnych. Jako jeden z kluczowych trendów widzę m.in. orientację na kreowanie przestrzeni wspólnych, sprzyjających integracji i tworzących atmosferę wspólnoty sąsiedzkiej - mówi Paweł Koperski i dodaje - Udogodnienia, które zyskają na znaczeniu to natomiast sale rekreacyjne, przestronne tarasy, czy ogródki dostępne dla wszystkich mieszkańców. Osiedla zamknięte to w mojej opinii przeszłość. Wysokie bramy nie gwarantują automatycznie wyższego poziomu bezpieczeństwa. Rozwiązaniem jest odpowiednie usytuowanie budynków, wejść do klatek schodowych czy miejsc parkingowych. W kwestiach technicznych, a więc*



dotyczących m.in. materiałów, projektanci powinni dążyć do wykorzystania rozwiązań odpornych na upływ czasu. Budulce, które charakteryzują się wysoką jakością i trwałością, staną się więc rynkowym priorytetem.

Popyt “międzynarodowy”

Warto zaznaczyć, że popyt na mieszkania może w tym roku rosnąć nie tylko pośród Polaków, ale również cudzoziemców. Z aktualnych danych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji wynika, że w 2023 roku osoby z zagranicznym paszportem kupiły w Polsce 14 346 mieszkań. Najwięcej lokali zakupili Ukraińcy (ok. 7,1 tys.), Białorusini (ok. 2 tys.) oraz Niemcy (ok. 1,3 tys.), a najbardziej popularnymi wśród nich polskimi miastami okazały się Gdańsk, Gdynia, Gorzów Wielkopolski, Kraków i Łódź. W kolejnych latach odsetek obcokrajowców zainteresowanych taką inwestycją może wzrosnąć jeszcze bardziej. *- Dla obcokrajowców, którzy realnie wiążą swoją przyszłość z Polską, zakup mieszkania to interesująca alternatywa dla wynajmu, którego ceny, zwłaszcza w dużych miastach, są naprawdę wysokie. W ostatnich kilku latach obserwuje się wzrost udziału Ukraińców i Białorusinów w wolumenie transakcji. Dużą grupą są także Niemcy. O wyborze konkretnego lokum decyduje z reguły lokalizacja, a więc bliskość pracy, czy szkoły. Dodatkowo, dla wielu cudzoziemców, posiadanie własnego mieszkania w Polsce staje się również rodzajem zabezpieczenia finansowego - mówi Bartłomiej Rzepa, członek zarządu spółki realizującej inwestycję Osiedle Symbioza.*

