
Obecny rok przyniósł rosnącą podaż zarówno w sektorze mieszkaniowym jak i komercyjnym. Wzrosła też ilość wydanych pozwoleń na budowę w porównaniu do analogicznego okresu w roku ubiegłym. Mieszkań będzie przybywać, biur również, choć najmniej w Warszawie. Sytuację na rynku nieruchomości ocenia Łukasz Dołęga – wiceprezes spółki deweloperskiej Mermaid Properties:

Rynek nieruchomości zdecydowanie się rozpędza – mamy nadzieję, że w związku z tym wzrośnie konkurencyjność cen, mobilizując nabywców i najemców do bardziej dynamicznych decyzji. Po samych klientach widać, że są ostrożniejsi, na co wpływ mają zarówno zastrzone warunki kredytowania nieruchomości jak również zakrojone na szeroką skalę kampanie prasowe przestrzegające przed kupowaniem nieruchomości w bardzo wczesnych fazach budowy. Efekt tego jest taki, że mamy większą w porównaniu do 2010 roku liczbę wydanych pozwoleń na budowę a mniejszą sprzedaż. Jest to oczywiście sytuacja przejściowa, w której najpierw rośnie podaż, a na popyt trzeba będzie jeszcze chwilę poczekać. Dodatkowo sprawę komplikuje wysoki kurs franka szwajcarskiego, co oprócz oczywistego faktu podwyższenia wysokości rat kredytów powoduje, że banki niechętnie udzielają w tej chwili kredytów w tej walucie.

Na rynku stołecznych nieruchomości komercyjnych w mijającym półroczu nie odnotowano znaczącego wzrostu podaży. Warto nadmienić, że Pałac Młodziejowskiego, którego jesteśmy inwestorem, w pierwszych miesiącach tego roku był jedyną oddaną do użytku inwestycją. Można powiedzieć, że w stolicy zaczyna brakować intratnych działek w śródmieściu, lub też ich stan prawny ogranicza swobodę realizacji inwestycji. To zjawisko daje się zaobserwować w widocznej różnicy liczby rozpoczętych budów w centrum oraz w dzielnicach ościennych. Rośnie jednak popyt, co będzie wiązało się z malejącą ilością pustostanów oraz w efekcie wyższą stawką asking price.

Z punktu widzenia inwestycyjnego widzimy sens w dywersyfikacji oferty, zarówno pod względem przeznaczenia nieruchomości jak i ich lokalizacji. W efekcie pozwala to przetrwać chwilowe zastoje w pewnych obszarach rynku. Tak też się dzieje obecnie - mając na uwadze rynek nieruchomości komercyjnych w Warszawie w porównaniu z rynkami regionalnymi, gdzie nowych lokalizacji przybywa w szybkim tempie. W połączeniu z atrakcyjniejszymi niż w stolicy stawkami czynszu duże oddziały międzynarodowych firm dość chętnie przenoszą tam swoje centra operacyjne. Przykładem może być dział back-office banku Nordea, który zagościł w łódzkim Cross-Point.

Oceniając aktualną sytuację można powiedzieć, że rynek robi wszystko, aby wrócić do stanu sprzed 2008 roku. Instytucje finansowe stopniowo będą odzyskiwać zaufanie do inwestorów, co w połączeniu z bardzo dobrą sytuacją gospodarczą naszego kraju, odznaczającą się ratingiem poziomu A spowoduje, że rynek nieruchomości nadal będzie rozkwitać.

Mermaid Properties