
Coraz więcej napływa informacji, że w najbliższym czasie szykuje się kolejny wzrost aktywności na rynku budowlanym, co powinno mieć znaczący wpływ na kształt rynku nieruchomościowego w Polsce. Czy czeka nas boom znany sprzed kilku lat?

Nowy boom – nowe trendy

Do wizji nowego boomu warto podejść nie tyle sceptycznie, bo ewidentnie pozytywne symptomy rzeczywiście mają miejsce, co ze świadomością niejednorodnej sytuacji na rynku nieruchomości. O ile do wzmożonej aktywności, porównywalnej z latami poprzednimi dojść może i to w niedługim czasie, to należy założyć, że nie w każdym aspekcie obecnego rynku. Świat a w tym Polska, budzi się z post-kryzysowej ospałości. Gospodarki wstają powoli na nogi, a inwestorzy – zarówno deweloperzy, jak nabywcy – coraz śміiej podchodzą do swoich planów. Możemy jednak zauważyć ciekawe różnice w porównaniu z latami poprzednimi. Jedną z nich polega na tym, że nowe budownictwo w nowoczesnych aglomeracjach nieco zwolniło i nasycą się. Aby mogło wrócić do kształtu i osiągnąć z czasów świetności (wspomnijmy okres 2006-2008), deweloperzy będą zmuszeni wymyślić nowe sposoby na pozyskanie klienta i dobrą sprzedaż. Sytuacja ta powoduje, że oferta nowego budownictwa nie drożeje, a szacuje się wręcz, że może tanieć. Jest to dobra informacja dla nabywców poszukujących nieruchomości w samym mieście – w centrum, śródmieściu lub w niedalekich lokalizacjach. Jednocześnie warto zauważyć, że rynek pierwotny, stare budownictwo – w tym wielka płyta – odnotowały wzrost zainteresowania i sprzedaży w stosunku do roku poprzedniego. Szacuje się, że jest to wzrost rzędu 5-7%, a tym samym wartość podobna do spadkowej w stosunku do nowego budownictwa z cegły, zestawiając ze sobą rok 2011 z 2010.

Powyższa sytuacja, dość różniąca się od boomu z lat poprzednich, ma bezpośredni związek z nowym trendem o charakterze ekonomiczno-społecznym. Polega on na tym, że spora część osób w średnim wieku kupuje mieszkania lub domy na obrzeżach miast, bądź wiejskich terenach podmiejskich, niejednokrotnie sprzedając w tym celu swoje mieszkania w bliskiej lokalizacji w mieście. Ta wewnętrzna, czy nazwijmy to – lokalna migracja – ma coraz większy wpływ na kształt oferty deweloperskiej i trendy w planowaniu oraz budownictwie. Ponadto, warto zauważyć wpływ coraz silniejszego zainteresowania inwestycjami gruntowymi. Rośnie liczba inwestorów – prywatnych, jak deweloperów -, którzy kupują tanie działki pod miastem (w tym rolne) w celu zysku, który może okazać się zadowalający już w kilkuletniej perspektywie.

Rynek nowych mieszkań

Rynek pierwotny, choć zarejestrował nieznaczny spadek zainteresowania nowym budownictwem, nadal jest aktywny. Sytuacja jest dwójaka. Z jednej strony wzrosła w ubiegłym roku liczba mieszkań, na które otrzymano pozwolenia na budowę, z drugiej zaś – nabywcy, chcąc skorzystać z momentu zatrzymania wzrostu cen, mocno zainteresowali się co bardziej konkurencyjnymi i tańszymi nieruchomościami, czekającymi już od pewnego czasu na właścicieli. Nowe budownictwo niezmiennie najpopularniejsze jest w Warszawie i Krakowie, gdzie – wedle szacunków – nowe mieszkanie kupuje co trzeci nabywca.

Wzrost aktywności sektora budowlanego prognozuje się na południu Polski (województwa podkarpackie, lubuskie i świętokrzyskie), w centrum, z Warszawą jako niekwestionowanym liderem województwa mazowieckiego, a także na północy (województwo pomorskie). Najmniejszy wzrost zarejestrowano w województwie małopolskim, dla którego rokowania są relatywnie najgorsze. Przy tej okazji warto wspomnieć o takich przypadkach jak powiat sochaczewski, który zapowiada znaczący wzrost lokalnych inwestycji. Jest to sytuacja ciekawa, jako że Sochaczew, będący pod bezpośrednim wpływem rynku warszawskiego, mający dotychczas gorsze osiągi niż np. powiat wołomiński, nie jest i nie był do tej pory zdaniem GUS liderem budownictwa mieszkaniowego na Mazowszu. Jednocześnie Sigma-Not zapewnia po ostatniej edycji Ogólnopolskiej Konferencji Infrastruktura Polska 2011, że firmy wykonawcze mają zagwarantowany portfel zamówień na najbliższy czas.

Wszystkie powyższe sytuacje wraz z gwałtownym wzrostem zainteresowania gruntami na czele, stanowią poważny objaw rozpoczynającego się boomu w sektorze budowlanym i na rynku nieruchomości. Prawdopodobnie nie osiągniemy poziomu ze wspomnianego okresu 2006-2008, lecz z pewnością jest pożądanym symptomem aktywnego radzenia sobie z echem niedawnego kryzysu i dobrą wiadomością tak dla deweloperów, jak nabywców.

RynekPierwotny.com