

Tendencje na rynku mieszkaniowym lokalnie i w kraju

Najnowsze raporty z rynków mieszkaniowych w Polsce wskazują na pozytywne trendy jego rozwoju. Ostatni czas był rekordowym pod względem sprzedaży mieszkań, co postrzegane jest już jako swoisty fenomen społeczny i ekonomiczny. Również rynek europejski odczuwa wyraźne wzrosty, po kilkuletniej stagnacji którą pociągnął za sobą kryzys roku 2009.

Według raportu REAS, w ostatnim kwartale 2016 r., łączna liczba transakcji mieszkaniowych na sześciu największych rynkach w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź) przekroczyła 18 000, tj. 67% więcej niż w analogicznym przedziale czasu roku 2015. Wynik tego kwartału jest zatem najlepszym w historii rynku deweloperskiego w Polsce. Porównując go z analogicznym okresem poprzedniego roku, nastąpił ponad 25% wzrost liczby zawartych transakcji sprzedaży. Wzrost wartości sprzedaży w ostatnim kwartale minionego roku nastąpił również o podobną wartość w porównaniu z III kwartałem 2016.

Dobrą koniunkturę dla deweloperów wspiera, ale nie tłumaczy, funkcjonowanie rządowego programu Mieszkanie Dla Młodych. Odnotowano bowiem, że większość wzrostu sprzedaży stworzyły transakcje gotówkowe. Wśród osób kupujących za gotówkę, dużą część stanowili inwestorzy, kupujący mieszkania na wynajem. Szacuje się, że wygenerowali oni w ubiegłym roku około 30% wartości transakcji. Cały czas postrzegają oni inwestycje w najem jako bardziej opłacalną niż lokowanie pieniędzy w produkty finansowe. Zauważają również rozwój rynku najmu, związany m.in. z napływem stałych i sezonowych pracowników z Ukrainy oraz zwiększającą się mobilnością zawodową młodych Polaków. Część inwestorów tłumaczy lokowanie gotówki w mieszkaniach faktem niestabilnego systemu bankowego i obawą utraty oszczędności w przypadku problemów gospodarczych lub upadków banków. Inne znaczące grupy nabywców mieszkań stanowiły zamożne rodziny kupujące kolejne, większe i docelowe mieszkanie oraz rodzice kupujący z myślą o dorastających dzieciach.

Warty podkreślenia jest również fakt tego, że przeważająca większość transakcji dotyczyła mieszkań w fazie budowy, a nie ukończonych lokali. Jest to dowód na wysokie zaufanie klientów wobec firm deweloperskich i do ochrony jaką zapewniają im obecne przepisy branżowe.

Rynek bydgoski

Na koniec I połowy 2016 r. Bydgoszcz zamieszkiwało niespełna 355 tysięcy mieszkańców. Liczba ta maleje, przy czym sukcesywnie rośnie wskaźnik zasobów mieszkaniowych w przeliczeniu na 1000 mieszkańców, jak i średnia powierzchnia mieszkalna przypadająca na jedną osobę.

Dane pokazują poprawę w liczbie mieszkań oddawanych do użytku – w III pierwszych kwartałach 2016 r. przekazano 606 lokali mieszkalnych, czyli o 176 więcej niż w analogicznym okresie 2015 r. Wzrosty wystąpiły także w przypadku rozpoczętych budów (z 730 na 1034) oraz wydanych pozwoleń na budowę (z 993 na 1188).

Na rynku pierwotnym w III kwartale 2016 r. ceny ofertowe w ujęciu kwartalnym jak i rocznym wzrosły: odpowiednio o wartość 1,8%, i 2,4%. Ceny transakcyjne w ujęciu kwartalnym wzrosły o 2,5%, natomiast w ujęciu rocznym zanotowano wzrost – o 4,4%.

Wzrost cen nie wpływa jednak negatywnie na popyt. W pierwszych 9 miesiącach 2016 r. wartość nowych kredytów mieszkaniowych zawartych na rynku bydgoskim (podział ze względu na miejsce zamieszkania) wzrosła w stosunku do wartości z poprzedniego roku o 3,4%. Na zbliżonym poziomie był wzrost liczby umów kredytowych - 2,5%.

Bydgoski rynek biurowy

Bydgoskiej Agencja Rozwoju Regionalnego określa całkowitą podaż powierzchni biurowej w III kwartale 2016 r. na 56 tys. m² GLA. Z tego 36 tys. mkw. stanowiły nowoczesne biurowce klasy A lub B+. Jest to cały czas niewielka wartość w porównaniu z innymi miastami Polski o podobnej wielkości i uwarunkowaniach. Rosnącą podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w Bydgoszczy, towarzyszy rozwój sektora BPO/SSC3 (sektora nowoczesnych usług dla biznesu) i jego znaczenie na lokalnym rynku pracy. Zatrudnionych w jego ramach zostało 7,8 tys. osób, co czyni Bydgoszcz istotnym i coraz chętniej wybieranych (również z uwagi na wysoką podaż wykształconej siły roboczej) ośrodkiem nowoczesnych usług biznesowych. Na terenie Bydgoszczy zlokalizowane są 29 centra usług, 13 z nich to centra zagraniczne.



Dobra passa deweloperów nie została niezauważona przez inwestorów. Indeks WIG-deweloperzy już od dwóch lat wzrasta. W samym 2016 roku, między pierwszą i ostatnią sesją roku, zanotował wzrost z wartości 1493,08 zł do 1829,06 zł, czyli o 22,5%.

Działalność Grupy Kapitałowej IMMOBILE S.A. w segmencie deweloperskim jest wysoce rozwojową. Choć spółka nie przynależy do indeksu WIG-Developerzy – ma bowiem unikatową strukturę konglomeratu – udział developingu w strukturze jej przychodów wzrasta i wzrastać będzie w kolejnych latach. Dzięki temu, stanowić może doskonałą alternatywę dla inwestorów zorientowanych na spółki związane z budownictwem mieszkaniowym.