

2017



# PRZYJAZNY DEWELOPER

Szanowni Państwo,

**K**ażdy z nas na pewnym etapie życia myśli o zakupie własnego „m”. Ważne, żeby było świetnie zlokalizowane, spełniało nasze oczekiwania pod względem metrażu, rozkładu, nie kosztowało nas zbyt wiele i żebyśmy czuli się w nim dobrze. Ważne też, żeby deweloper budujący osiedle, na którym znajdzie się nasze przyszłe mieszka-

nie, miał w pierwszej kolejności na względzie nasze dobro, oczekiwania, uwzględniał nasze życzenia – czyli był przyjazny. Takich właśnie – otwartych na oczekiwania i wymagania klientów deweloperów najdziecie Państwo na naszej liście. Może któraś z ich inwestycji okaże się tą Waszą wymarzoną? Warto poczytać i popatrzeć. Zachęcam do lektury.

## BESTA Przedsiębiorstwo Budowlane

### BLUSZCZAŃSKA OGRODY

Solidny, sprawdzony wykonawca i deweloper działający od 25. lat zarówno w Polsce, jak i na rynku europejskim. Firma jest nowoczesnym przedsiębiorstwem o dużym potencjale technicznym i osobowym. Obecnie posiada swoje przedstawicielstwa w Niemczech, Holandii, Czechach i na Słowacji. Zatrudnia ponad 500 pracowników. O tym, że BESTA to dobry wybór, świadczą uzyskane przez nią liczne nagrody i wyróżnienia: tytuły Budowy Roku Podkarpacia, tytuł Diamentu Forbesa, nagroda czytelników „Gazety Wyborczej” Mister Architektury Podkarpacia, Kryształowa Cegła Polskiego Towarzystwa Mieszkaniowego, „Filar Polskiej Gospodarki” magazynu „Puls Biznesu”.

Kompleks BLUSZCZAŃSKA OGRODY II na warszawskim



Mokotowie tworzą dwa kameralne budynki z 66-ma lokalami, w metrażach od 33 do 139 m<sup>2</sup>. Osiedle charakteryzuje nowoczesna,

lekka architektura i najwyższa jakość wykonania. Bezpieczeństwo mieszkańców zapewnia ogrodzenie osiedla, monitoring i ochrona. Od-

powiednią ilość miejsc parkingowych gwarantuje podziemna hala garażowa. Osiedle i mieszkania dostosowane do potrzeb osób nie-

pełnosprawnych. Doskonała sieć komunikacyjna, dogodne połączenie z większością dzielnic Warszawy. Wysoki standard realizacji.

## Bouygues Immobilier Polska

### CAMELIA

Rodzinna firma deweloperska o zasięgu międzynarodowym, z 61-letnim doświadczeniem w budownictwie. Na polskim rynku działa od 2001 roku i cieszy się zaufaniem klientów w Warszawie, Wrocławiu, a od niedawna także w Poznaniu. Inwestycje firmy finansowane są ze środków własnych, a wszystkie projekty oddawane zgodnie z określonym wcześniej terminem. Bouygues Immobilier Polska to godny zaufania deweloper, którego rozwiązania i standardy spotykają się z uznaniem. Dotychczas firma oddała do użytku 25 projektów mieszkaniowych, a kolejne 10 jest w budowie. Jednym z nich jest osiedle Camelia na Ursynowie. To nowoczesna inwe-

stycja położona w południowo-zachodniej części Warszawy – w pełnej zieleni, przyjaznej rodzinie dzielnicy – Włochy. Bliskość punktów usługowych i wygodny dojazd do centrum to tylko niektóre z zalet tego miejsca. Kameralna i spokojna dzielnica w której powstaje inwestycja, jest bardzo dobrze skomunikowana z centrum miasta – dojazd kolejką ze stacji Warszawa-Włochy zajmuje zaledwie 12 minut! Ten rejon miasta wyróżnia ilość zielonych terenów – liczne parki sprzyjają spacerom oraz aktywności fizycznej na świeżym powietrzu. W okolicy znajdują się również markety popularnych sieci, apteki, przychodnie, szkoły czy przedszkola.



## Dom Development

### DOM NA BARTYCKIEJ

Deweloper o wieloletnim doświadczeniu i ugruntowanej pozycji na rynku budownictwa mieszkaniowego. Wspiera klientów w spełnianiu marzeń o własnym mieszkaniu, a ich zadowolenie, spełnienie i poczucie bezpieczeństwa to największa satysfakcja, jaką przedstawiciele Dom Development czerpią ze swojej pracy. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom jak najszerszej grupy klientów, spółka oferuje mieszkania z różnych segmentów cenowych – od wysokiej jakości osiedli mieszkaniowych po luksusowe apartamenty

czy rezydencje. Jedną z takich inwestycji jest Dom na Bartyckiej. Inwestycja znajduje się w Warszawie przy ulicy Bartyckiej, w pobliżu m.in. rozległych, zielonych terenów nad brzegiem Wisły, ścieżek rowerowo-spacerowych czy Portu Czerniakowskiego. W ofercie znajduje się 131 lokali w budynku o kaskadowym kształcie o wysokości od 3 do 5 pięter. Projekt osiedla przygotowała pracownia DAP Piątek. Termin planowanego przekazania gotowych mieszkań to IV kwartał 2018 roku.



**RONSON**  
DEVELOPMENT

# NAJWYŻSZA JAKOŚĆ W DOBREJ CENIE

**CITY LINK** NOWA DEFINICJA CENTRUM  
PRZY METRZE  
Wola / ul. Wolska 45

**osiedle moko** RODZINA W NAJLEPSZYM  
MIEJSCU  
Mokotów / ul. Magazynowa

**MK** UKRYTY RAJ  
Mokotów / ul. Jaśminowa

**osiedle espresso** Wola POBUDZA DO ŻYCIA  
Wola / ul. Jana Kazimierza

**U NAS NADAL MDM**

**Miasto MOJE**

**PASAŻ WISŁA**  
Białołęka / ul. Marywińska

**TYLKO TERAZ**  
WKŁAD WŁASNY  
**5%**

[ronson.pl](http://ronson.pl)

- 18 lat na rynku
- 15 tys. zadowolonych mieszkańców
- 14 projektów w realizacji
- 24 zrealizowane inwestycje

## GAZETA FINANSOWA

8-14 września 2017 r.

## BIZNES RAPORT

## Echo Investment

## BROWARY WARSZAWSKIE

Jedną z największych polskich firm deweloperskich realizujących projekty w sektorze biurowym, handlowym i mieszkaniowym. Ambicją firmy jest realizowanie dużych, wielofunkcyjnych i miastotwórczych projektów. Echo Investment stara się stworzyć miejsca funkcjonowania dla mieszkańców miast – wygodne do pracy, mieszkania, rozrywki i zaspokajania wszystkich potrzeb. Projekty realizowane przez Echo Investment mają promować miejski styl życia i przyciągać ludzi przez cały dzień. W tę koncep-

cję wpisuje się inwestycja Browary Warszawskie. To kompleks kilkunastu apartamentowców, budynków biurowych oraz tętniącej życiem przestrzeni publicznej, w której odżyją zabytkowe obiekty. Celem jest stworzenie na warszawskiej Woli, w kwadracie ulic Grzybowska-Wronia-Chłodna-Krochmalna, przestrzeni stanowiącej esencję miasta, w której użytkownicy znajdą wszystko, co w danej porze dnia czy roku będzie im najbardziej potrzebne do codziennego funkcjonowania i twórczego rozwoju.



## Invest Komfort

## OKRZEI SOPOT

Firma prowadzi działalność od 1995 roku, w tym czasie zrealizował 37 inwestycji, budując blisko 5 200 lokali mieszkalnych i usługowych o łącznej powierzchni prawie 350 tys. mkw. Spółka działa na rynku trójmiejskim oraz w jego najbliższych okolicach i specjalizuje się w realizacji inwestycji w prestiżowych lokalizacjach. Władze firmy starannie wybierają miejsca dla nowych obiektów, szczególną wagę przywiązując do walorów krajobrazowych, dążąc do harmonijnego wkomponowania inwestycji w otoczenie przyrodnicze oraz istniejącą już zabudowę miejską. Wysoki poziom wykonawstwa połączony z estetyką obiektów osiągnąć jest w efekcie

starannej weryfikacji rozwiązań projektowych i skrupulatnego egzekwowania jakości realizowanych prac. Efektem takiego podejścia jest między innymi inwestycja Okrzei Sopot. Awangardowe białe budynki o wysokości 3 pięter otoczą zielony dziedziniec. W jego centrum znajdzie się wejście do kompleksu fitness oraz plac zabaw. Pomiędzy alejkami pojawią się kompozycje roślin i przemyślana mała architektura. Ogródki przydomowe oddzieli od części wspólnych żywopłoty. Teren osiedla będzie zamknięty, ochrona czuwać będzie nad monitoringiem oraz systemem anty-napadowym. Reprezentacyjne strefy wejścia jakością przypominać będą luksusowe hotele.

## Layetana Real Estate

## MOZAIKA MOKOTÓW

Jedną z największych hiszpańskich firm deweloperskich, która powstała w 1964 roku w Barcelonie. Od początku istnienia koncentruje się na wdrażaniu innowacyjnych rozwiązań w dziedzinie budownictwa i architektury. Jej celem jest tworzenie nowoczesnych i funkcjonalnych projektów, przy zachowaniu najwyższych standardów jakości. Filozofią firmy jest budowanie komfortowych miesz-

kań, które ułatwiają życie i pracę. Każdy projekt opracowywany jest z niezwykłą starannością i dbałością o detal. Nie inaczej jest w przypadku Mozaiki Mokotów. To osiedle na którym znajdują się nowoczesne mieszkania i apartamenty zaprojektowane z myślą o osobach, które cenią przestrzeń, ciszę i czas. Idealna oferta dla osób szukających mieszkania w dobrej cenie na Mokotowie.



**Mieszkania i apartamenty,  
blisko do pracy, cicho i kameralnie**



**Elegancja i komfort na Żoliborzu,  
nowoczesna architektura**



## GAZETA FINANSOWA

8-14 września 2017 r.

## BIZNES RAPORT

## Murapol

## PARKI WARSZAWY

Murapol to firma deweloperska działająca na obszarze całej Polski. Specjalizuje się w realizacji projektów mieszkaniowych wielo- i jednorodzinnych. Od 2001 roku firmie zaufało ponad 16,5 tys. osób. Jako pierwszy deweloper w historii polskiego rynku nieruchomości firma sprzedaje ponad 3 tys. mieszkań w trakcie roku. Jedną z ciekawszych inwestycji spółki jest Murapol Parki Warszawy. To wyjątkowa inwestycja dla osób pragnących mieszkać w centrum stolicy, a jednocześnie do-

ceniających otoczenie licznych parków i miejsc rekreacji na Woli. Przy al. Prymasa Tysiąclecia powstają nowoczesne i atrakcyjne architektonicznie, 14-piętrowe budynki. Inwestycja zaprojektowana została ze szczególną dbałością o zachowanie aspektów ekologicznych. Dzięki temu mieszkańcy mają pewność, że otoczenie budynków, jak i samo osiedle będą miejscem przyjaznym do życia. Potwierdzeniem tego jest uzyskanie prestiżowego „zielonego certyfikatu” BREEAM.



## Polnord

## BRAMA SOPOCKA

Wiodąca na polskim rynku firma z 40-letnim doświadczeniem w działalności deweloperskiej, inwestycyjnej i budowlanej. Od 1999 roku notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Firma realizuje projekty budowlane w Warszawie, Łodzi, Gdańsku, Gdyni, Sopocie, Olsztynie, Szczecinie i Wrocławiu. W ofercie spółki znajdują się gotowe mieszkania, apartamenty i lokale usługowo-biurowe dla wszystkich, którzy cenią staranny dobór lokalizacji, najwyższą jakość

wykonania oraz pewność i bezpieczeństwo inwestycji. Jedną z inwestycji, która może być interesująca z punktu widzenia przyjazności otoczenia jest Brama Sopocka. Projekt łączy w sobie nowoczesność gdynskich nieruchomości z kameralną atmosferą Sopotu. Osiedle dwupiętrowych apartamentowców zlokalizowane w cichej willowej okolicy zapewnia spokój i wypoczynek. Położenie na pograniczu Gdyni i Sopotu daje dobry dostęp do oferty kulturalnej obu miast i lokalnej infrastruktury.

## Ronson Development

## CITY LINK

Firma od 18 lat buduje mieszkania z najwyższą dbałością o indywidualne potrzeby klientów. Od 10 lat spółka jest notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych. Inwestycje Ronson Development to nowoczesne i wielofunkcyjne przestrzenie miejskie w najlepszych lokalizacjach. Są tworzone z wykorzystaniem wysokiej jakości materiałów i innowacyjnych technologii. Swoją strategię realizuje poprzez tworzenie najwyższej jakości osiedli, w ramach których oferuje mieszkańcom szeroki pakiet udogodnień i inno-

wacyjne rozwiązania. Najwyższą jakość realizacji gwarantuje wieloletnia współpraca z najlepszymi architektami i wykonawcami generalnymi. Osiedle City Link to najpopularniejsza inwestycja Ronson Development. W ofercie znajdują się komfortowe mieszkania już od 31 m<sup>2</sup> przy planowanej II linii metra Wolska. Bezpośrednie sąsiedztwo Śródmieścia sprawia, że w okolicy powstają nie tylko apartamentowce i luksusowe osiedla mieszkaniowe, lecz także siedziby banków, przedstawicielstwa licznych zagranicznych firm i korporacji.





## Vienna Development

KURKOWA MICRO CONCEPT

Vienna Development od 10 lat buduje mieszkania we Wrocławiu. Inwestycje spółki charakteryzują się wysoką rentownością osiąganą z najmu dzięki zlokalizowaniu ich w bardzo atrakcyjnych miejscach pod względem infrastruktury i otoczenia. Jakość obsługi, wysoki standard, naturalne materiały, stosowane systemy inteligentnego mieszkania, decydują o wyjątkowej ofercie tego dewelopera. Kurkowa Micro Concept to projekt dla osób poszukujących małych lokali dających najwyższą rentowność najmu. Zakup mikroapartamentu lub małego biura w tym projekcie to wygodna i bezpieczna forma inwestycji, w związku z bieżącą obsługą obiektu i najemców przez spółkę. W tej zamkniętej enklawie z prywatnym zielonym dziedzińcem do dyspozycji mieszkańców będą m.in. strefy fitness i wypoczynku. Oryginalna formuła obiektu oraz wyjątkowa lokalizacja w ścisłym centrum szybko rozwijającej się aglomeracji pozwala na optymistyczne założenia co do przyszłej wartości inwestycji.

REKLAMA



Bluszczńska  
ogrody

## Inwestycja na Mokotowie



Firma z 25-letnim doświadczeniem na rynku polskim i europejskim, uhonorowana licznymi nagrodami

[www.bluszczanskaogrody.pl](http://www.bluszczanskaogrody.pl)

☎ 539 22 33 11

# Dokąd zmierza rynek mieszkaniowy w Polsce

**Temat rynku mieszkaniowego w Polsce jest ostatnio niezwykle popularny. Wynika to m.in. z najwyższej w historii liczby oddawanych mieszkań oraz obaw, kiedy dobra koniunktura będzie miała swój kres. Obserwatorów interesuje również jaki wpływ na rynek będzie miało potencjalne spowolnienie w branży. Artykuł ten ma na celu odpowiedzieć na te i inne pytania.**



**Piotr Ludwiczak**

head of research,  
Michael/Ström

Koniunktura na rynku mieszkaniowym od kilku lat sprzyja deweloperom.

W 2016 r. przekazali oni 78 tys. mieszkań, co było najwyższym wynikiem w historii i jednocześnie o 6 tys. wyższym niż w 2009 r. Niemniej jednak tempo wzrostu oddanych mieszkań w ciągu trzech ostatnich lat było zdecydowanie niższe niż w analogicznym okresie przed pęknięciem bańki w 2009 r. (39 proc. vs. 91 proc.), co pokazuje większą stabilność rynku obecnie.

## Sytuacja na rynku mieszkaniowym

W przypadku cen transakcyjnych obecnie również zachodzą mniej gwałtowne zmiany. Przykładowo, w 4Q07 ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie wzrosły o 39 proc. r/r, podczas gdy w 4Q16 roczna dynamika cen wyniosła 3 proc. i była zbliżona do średniego tempa wzrostu cen z ostatnich 4 lat. Na uwagę zasługuje fakt, że obecne ceny transakcyjne są o 10 proc. niższe niż 9 lat wcześniej (a realnie jeszcze niżej).

W okresie 1Q13-1Q17 w 6 aglomeracjach liczba sprzedanych mieszkań była bardzo zbliżona do liczby wprowadzonych do oferty lokali (211 tys. vs. 205 tys.), co sugeruje równowagę rynku.

## Przyczyny wzrostu sprzedaży mieszkań

Istnieje kilka istotnych powodów dla których rośnie sprzedaż mieszkań. Historycznie niskie stopy procentowe przekładają się na rekordowo niskie oprocentowanie depozytów (słaba alternatywa do rentowności wynajmu mieszkań) oraz niskie oprocentowanie kredytów hipotecznych (motywacja do zakupów mieszkań na kredyt z uwagi na niski koszt finansowania). Z prezentacji wynikowej Dom Development S.A. za 1Q17 wynika, że 34 proc. transakcji spółki jest realizowanych za gotówkę (zakładamy, że tyle wynosi udział zakupów inwestycyjnych), co zwiększa podaż mieszkań na rynku najmu. Najemcami na rynku są głównie młodzi ludzie, któ-

rzy migrują do miast i cenią sobie mobilność, a zarazem doceniają wolność finansową rozumianą jako brak długów.

Od 2014 r. do 20 maja 2017 r. zawarto 89 420 umów kredytowych (dotyczy mieszkań) w programie Mieszkanie dla Młodych. Program ma funkcjonować do 2018 r., co naszym zdaniem przyczyni się do zawarcia kolejnych ok. 18 tys. umów. Dotychczas 70 proc. umów MDM zawarto na rynku pierwotnym, aczkolwiek w 2016 r. udział ten wyniósł 57 proc. Szacujemy, że w Warszawie 8 proc. transakcji na rynku pier-



wotnym w 2016 r. było zawieranych w MDM, co przy niskich limitach cenowych sugeruje, że dotyczyły one mieszkań zlokalizowanych na obrzeżach miasta.

Wysoka dynamika wynagrodzeń oraz historycznie niskie bezrobocie bez wątpienia przyczyniły się również do wzrostu transakcji na rynku mieszkaniowym. Dodatkowo, w 2016 r. uruchomiony został program 500+, który wsparł budżety gospodarstw domowych.

Pogarszająca się sytuacja ekonomiczna oraz konflikt zbrojny na Ukrainie przyczyniły się do wzrostu liczby Ukraińców w Polsce (NBP szacuje, że w całym 2015 r. w Polsce mogło być obecnych ok. 1 mln Ukraińców, aczkolwiek z uwagi na krótkoterminowy charakter pracy jednocześnie przebywało ich 0,5 mln). Większość Ukraińców wynajmuje w Polsce mieszkania, jednakże coraz więcej Ukraińców decyduje się na zakup własnego lokum. W 2016 r. Ukraińcy kupili ok. 1,0 tys. mieszkań spośród ok. 4,2 tys. nabytych przez wszystkich obcokrajowców. Obcokrajowcy najczęściej mieszkań kupili

w Warszawie (ok. 1,1 tys.). Dynamiki nabywanych mieszkań przez Ukraińców i pozostałych obcokrajowców systematycznie rosną.

## Oczekiwania co do poziomów stóp procentowych

Kluczowy dla przyszłości rynku mieszkaniowego wydaje się poziom stóp procentowych.

Stopa inflacji utrzymuje się w dopuszczalnym przedziale NBP, a do tego prognozy NBP zakładają, że co najmniej do końca 2019 r. inflacja powinna się utrzymywać w przedziale 2,0-2,3 proc. Dodatkowo, obecny skład RPP uważany jest za zwolenników łagodnej polityki pieniężnej, dlatego nie będzie dla nas zaskoczeniem jeśli RPP nie podniesie stóp w perspektywie 2 lat, o ile realia rynkowe okażą się zbliżone do prognoz NBP. Natomiast z wyceny kontraktów FRA wynika, że w perspektywie 2 lat

summarum będzie miało nieistotny wpływ na cały rynek pierwotny w dużych miastach.

Największe ryzyko dla rynku mieszkaniowego dostrzegamy w programie Mieszkanie Plus. Co prawda na chwilę obecną BGK podpisało listy intencyjne z gminami i Poczta Polska na niewiele znaczącą liczbę mieszkań w głównych miastach, natomiast mówi się o potencjalnym wniesieniu do M+ gruntów należących do PKP na których mogłoby powstać kilkadziesiąt tysięcy mieszkań. Niewykluczona jest także budowa lokali na gruntach deweloperów, aczkolwiek nie jest to nasz scenariusz bazowy. Na chwilę obecną szacujemy, że największa liczba mieszkań M+ w relacji do ilości transakcji na rynku pierwotnym może mieć miejsce w Poznaniu oraz Wrocławiu. Dostrzegamy ryzyko, że w przypadku dużej podaży mieszkań w M+ be-

mieszkaniowym może mieć bolesne skutki. Z naszych obserwacji wynika, że ceny niewielkich gruntów zaczęły rosnąć, natomiast działki pod wieloetapowe projekty dalej są nabywane w rozsądnych cenach. Główni uczestnicy rynku, którzy mają swoje negatywne wspomnienia z zakupów gruntów w latach 2006-2008, z reguły kupują większe (i tańsze per PUM) działki, co przy ich obecnej kondycji pozwala sądzić, że w przypadku spowolnienia na rynku mieszkaniowym powinni przejść cało przez kryzys. Naszym zdaniem po agresywnych zakupach gruntów wśród małych deweloperów i potencjalnym spowolnieniu rynku może się okazać, że część tych podmiotów będzie miała problemy finansowe. Wzrost cen działek może spowodować wzrost ofertowych cen mieszkań (deweloperzy będą chcieli utrzymać marżę), co jednak naszym zdaniem nie przełoży się na istotny wzrost cen transakcyjnych, natomiast może spowodować spadek wolumenów i marż.

Trwają prace nad projektem ustawy wprowadzającej do polskiego prawa REIT-y, która ma umożliwić funduszom inwestowanie w lokale mieszkalne. Dostrzegamy, że coraz więcej podmiotów rozważa realizację budynków mieszkalnych, które w całości miałyby zostać wynajęte. Wprowadzenie przepisów prawa, które miałyby promować najem instytucjonalny w krótkim terminie może wpłynąć pozytywnie na deweloperów (potencjał do sprzedaży relatywnie dużej ilości mieszkań), natomiast w długim terminie wprowadzenie REIT-ów może spowodować nadpodaż mieszkań na rynku, dlatego potencjalne pojawienie się nowych przepisów odbieramy jako negatywny czynnik ryzyka.

## Podsumowanie

Na rynek mieszkaniowy w średnim terminie będą oddziaływały zarówno czynniki pozytywne (niskie stopy procentowe, wzrost wynagrodzeń, niska stopa bezrobocia, rozwój rynku najmu, napływ obcokrajowców do Polski), jak i negatywne (ewentualna podwyżka stóp, Mieszkanie Plus, potencjalna nadpodaż mieszkań inwestycyjnych, niska podaż gruntów, Fundusz Mieszkań na Wynajem). W przypadku zmaterializowania się scenariusza pesymistycznego, tj. silniejszego oddziaływania na rynek czynników negatywnych nad pozytywnymi, jesteśmy przekonani, że przyszłe zmiany na rynku będą miały łagodniejszy charakter niż te po bańce w latach 2007-2008 również z uwagi na: lepsze dopasowanie mieszkań, brak bańki spekulacyjnej, lepszą kondycję deweloperów, dużą kontrakcję na wczesnym etapie budowy oraz pojawienie się ustawy deweloperskiej. Naszym zdaniem negatywny scenariusz może oznaczać istotny spadek wolumenów sprzedanych mieszkań, a nie spadek cen lokali.

rynek spodziewa się ok. 2 podwyżek stóp: o 25 bipsów więcej za rok oraz o kolejne 25 bipsów za ok. 2 lata.

## Szanse i zagrożenia dla rynku

Na rynek mieszkaniowy oddziałuje wiele czynników, które chciałbym omówić w dalszej części tekstu.

W przypadku podwyżek stóp o 0,5 proc. premia dla inwestorów gotówkowych z wynajmu mieszkań spadnie do ok. 2,5 proc. Obniżka premii może spowodować spadek wolumenu sprzedaży mieszkań, ale naszym zdaniem nie przełoży się ona na spadek cen mieszkań.

W perspektywie 2 lat potencjalne podwyżki stóp o 50 bipsów będą słabiej oddziaływały in minus na dochód netto (wynagrodzenie netto – rata kredytu) kredytobiorców w porównaniu z pozytywnym wpływem oczekiwanego wzrostu wynagrodzeń. Wygaszenie MDM może być odczuwalne dla deweloperów budujących głównie tanie mieszkania na obrzeżach największych polskich miast, natomiast zakończenie programu nie powinno mieć żadnego wpływu na popyt w centrach miast, co summa

neficjentami programu mogą stać się osoby nie potrzebujące pomocy, które obecnie wynajmują mieszkanie na zasadach rynkowych, co może zaburzyć rynek najmu i w konsekwencji przełożyć się na spadek popytu na pierwotnym rynku mieszkaniowym. Należy jednak mieć świadomość, że mieszkania w M+ nie „zależą” nagle rynku, bowiem pierwsze oddania lokali w dużych miastach szacujemy najwcześniej na koniec przyszłego roku, a znaczące wolumeny mogą się pojawiać za kilka lat.

Fundusz Mieszkań na Wynajem przy obecnym tempie realizacji nie ma znaczącego wpływu na rynek mieszkaniowy (do końca 2018 r. FMnW chce mieć oddanych 5,5 tys. mieszkań).

Podaż na rynku zakupów działek spada, co pogłębiło się po zmianie przepisów o gruntach rolnych. Z jednej strony pomaga to utrzymać równowagę na rynku mieszkaniowym, natomiast istnieje ryzyko, że deweloperzy chcący utrzymać lub zwiększyć tempo sprzedaży mieszkań zaczną przepłacać za działki, co w przypadku spowolnienia na rynku