

# RYNEK DEWELOPERSKI



## Deweloperskie eldorado trwa

Mimo powtarzających się coraz częściej głosów, że dobra passa musi się kiedyś skończyć, deweloperzy nie spuszczają z tonu. Jak wynika z danych GUS, działające na polskim rynku firmy zanotowały w ostatnich 12 miesiącach rekordy we wszystkich statystykach.

**Marcin Krasoń**

ekspert Home Broker

81,1 tys. mieszkań oddanych do użytkowania, 96,6 tys. rozpoczętych nowych budów i 128,9 tys. pozwoleń na kolejne – to podsumowanie działalności deweloperów za ostatni rok. Jak wynika z obliczeń Home Brokera przeprowadzonych na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego, są to rekordowe wyniki w historii.

Już rezultaty samego czerwca mogą imponować. GUS odnotował 7765 lokali mieszkalnych oddanych do użytkowania, 11 952 rozpoczętych budów (rekord) oraz 13 164 pozwolenia na budowę (jeden z kilku najwyższych wyników w historii). Na tego rodzaju dane zwykle staramy się jednak patrzeć w dłuższym terminie, by nie dać się zwieść sezonowości czy przypadkowym zbiegom okoliczności. Ale analiza wyników 12-miesięcznych nie pozostawia wątpliwości: deweloperzy budują jak szaleni.

Roczna liczba lokali oddanych do użytkowania wzrosła w ciągu 12 miesięcy o 11 proc., rozpoczętych nowych budów o 9 proc., a uzyskanych pozwoleń na budowę – o 25 proc.

**Aktywność deweloperów w okresie lipiec 2016 – czerwiec 2017 r.**

	Liczba	Zmiana r/r
<b>Oddane mieszkania</b>	81 140	10,70%
<b>Rozpoczęte budowy</b>	96 634	8,70%
<b>Wydane pozwolenia na budowę</b>	128 860	25,00%

Źródło: obliczenia Home Broker, na podst. danych GUS

Aktywność deweloperów jest symulowana przez cały czas rosnącą sprzedaż.

Nie ma nic dziwnego w tym, że firmy budują mieszkania, skoro bez problemów znajdują na nie nabywców. Dane publikowane przez deweloperów notowanych na giełdzie są bardzo pozytywne – sprzedaż w pierwszym półroczu 2017 r. była o prawie jedną czwartą wyższa niż przed rokiem, a niektóre firmy zanotowały skok o 40-50 proc., z rekordzistą (Echo Investment), którego wyniki poprawiły się o niemal 80 proc. Liderami rynku pozostają Dom Development, Murapol i Robyg, które w pierwszym półroczu sprzedały po 1600-1700 lokali mieszkalnych.

**Nie tylko za gotówkę**

Oprócz stałej aktywności osób kupujących mieszkania za gotówkę,

w statystykach widać wzrost aktywności kredytobiorców. Od początku roku rośnie liczba chętnych na zakup mieszkania za pieniądze banku, częściowo stoi za tym popularność programu Mieszkanie dla Młodych.

**Co dalej z rynkiem mieszkaniowym?**

Brak szalonych wahań cen i zróżnicowanie źródeł finansowania zakupów (gotówka vs kredyt hipoteczny) pozwalają oceniać rynek jako stabilny, ale pojawia się coraz więcej sygnałów o tym, że może dojść do przegrzania. Ze względu na stabilizację cen raczej nie grozi nam jednak spektakularna klęska i obniżki o 30 czy 40 procent. Na dziś bardziej prawdopodobne wydają się mniejsze spadki.

# KOLEJNE REKORDOWE PÓŁROCZE W MIESZKANIÓWCE

**W drugim kwartale br. największe firmy deweloperskie sprzedały niemal o jedną czwartą więcej mieszkań niż rok wcześniej i mają szansę na nowy rekord.**

**Tomasz Sadłocha**

ekspert Ochnik Development

Z raportów zaprezentowanych przez firmy notowane na warszawskiej giełdzie wynika, że w drugim kwartale br. deweloperzy mieszkaniowi odnotowali spektakularny, ponad dwudziestoprocentowy wzrost sprzedaży w porównaniu do rezultatów uzyskanych rok temu. Boom w mieszkaniówce trwa już piąty rok z rzędu. Biorąc pod uwagę rekordowy poziom popytu w 2016 roku, tym większą niespodzianką jest tak duży progres. Dla analityków rynku to też spore zaskoczenie, że w tym roku wzrost sprzedaży tak bardzo przybrał na sile. W pierwszej połowie roku deweloperzy giełdowi znaleźli nabywców na prawie 15 tys. mieszkań i w porównaniu do minionego roku poprawili wynik prawie o jedną czwartą.

Dane firmy Reas mówią o skoku sprzedaży na podobnym poziomie. Analitycy podają, że w pierwszym półroczu 2017 roku w sześciu największych aglomeracjach w Pol-

sce deweloperzy sprzedali 36,4 tys. mieszkań. Wzrost w porównaniu do roku poprzedniego wyniósł około 24 proc.

## Ponad 20 proc. więcej mieszkań w budowie

Ostatnie statystyki wykazują kontynuację tendencji wzrostowej nie tylko, jeśli chodzi o liczbę sprzedanych mieszkań, ale także wprowadzanych na rynek projektów. W ciągu pięciu pierwszych miesięcy roku liczba mieszkań w budowie wzrosła o ponad 20 proc. – do 83,6 tys. lokali. Ale oferta na rynku deweloperskim nie zwiększyła się. Przeciwnie. W pierwszym kwartale roku pula nowych mieszkań, które pozostawały w sprzedaży na największych rynkach nieruchomości w Polsce stopniała o kilka procent, nieznacznie przekraczając 50 tys. lokali.

Podaż nie rośnie, bo wzrost oferty deweloperskiej skutecznie koryguje coraz większy popyt na nowe mieszkania. W największych miastach w kraju chętnych do zakupu nie tylko nie brakuje, ale stale przybywa. W 2016 roku firmy prowadzące inwestycje w głównych ośrodkach miejskich znalazły nabywców na 62 tys. mieszkań. Wszystko wskazuje na to, że ten rok deweloperzy wpiszą w historię rynku znów jako rekordowy, a hossa nieprędko się skończy.

## Inwestorów przybywa

Sprzedaż nakręca grupa nabywców inwestycyjnych. W inwestycjach zlokalizowanych w pobliżu centrów miast większość nabywców to inwestorzy indywidualni, którzy planują czerpać dochody z wynajmu. Przybywa klientów,

którzy kupują więcej niż jedno mieszkanie. Nabywcy inwestycyjni wybierają przede wszystkim projekty dobrze zlokalizowane komunikacyjnie, w niewielkiej odległości od ścisłego centrum miasta. Takie, które zapewniają dobry dostęp do wszelkich wygód, jakie daje infrastruktura śródmiejska. Chętnie kupują w inwestycjach położonych w pobliżu zagłębi biurowych. Mieszkania wystawione do sprzedaży w atrakcyjnych dla inwestorów projektach znikają z oferty zanim ruszy budowa.

## Niespotykana dynamika hossy

Dynamika obecnej hossy na rynku mieszkaniowym osiągnęła już większą skalę niż ta, którą mogliśmy obserwować dziesięć lat temu. Choć wzrost rynku jest już dużo większy niż w szczycie z lat 2007–2008 nie ma poważnych przesłanek do tego, by jego rozwój w najbliższym czasie miał zostać zahamowany. Na spadek popularności nowych mieszkań nie miał znaczącego wpływu, ani noworoczny wzrost wysokości obowiązkowego wkładu własnego do kredytu hipotecznego do 20 proc., ani coraz bardziej ograniczona możliwość uzyskania dopłat w programie Mieszkanie dla młodych. Popyt wspiera także łatwiejszy dostęp do kredytów, dzięki utrzymującym się na niskim poziomie stopom procentowym, co sprawia, że zdolność kredytowa

potencjalnych kredytobiorców jest teraz bardzo wysoka.

Świetnie przygotowana do wymagań kupujących jest też oferta deweloperów. Dowodzi temu trzy czwarte sprzedanych mieszkań spośród lokali z terminem oddania zaplanowanym do końca bieżącego roku.

## Dobre warunki do inwestowania

Dobry jest również klimat inwestycyjny. Sytuacja gospodarcza w kraju systematycznie się poprawia, co przekłada się także na jakość krajowego rynku pracy, a uwarunkowania geopolityczne coraz mniej sprzyjają emigracji zarobkowej Polaków.

Dane GUS opublikowane w czerwcu br. mówią, że przeciętny dochód na osobę w ciągu roku wzrósł o 7 proc. – do 1475 zł. Tak duży skok był ostatnio notowany 10 lat temu, kiedy dochód wynosił zaledwie 835 zł.

Coraz zasobniejsze portfele pozwalają Polakom myśleć o poprawie warunków bytowych i zmianie mieszkań na lepsze. A osoby inwestujące w nieruchomości wybierają nie tylko projekty budowane w podstawowym standardzie, ale także inwestycje z segmentu premium.

Pomimo jednak tak ogromnego zainteresowania zakupem nowych mieszkań mało prawdopodobne jest, żeby deweloperzy zdecydowali się podnieść ceny. Analitycy zgodnie prognozują, że stawki w dalszym ciągu pozostaną na stabilnym poziomie.



## Ranking deweloperów wg ilości sprzedanych lokali w 2016 r.

Lp.	Spółka	Sprzedaż 2016	Sprzedaż 2015
1	Murapol	3042	2400
2	Robyg	2957	2333
3	Dom Development	2735	2383
4	Atal	2436	1690
5	LC Corp	2092	2072
6	Budimex Nieruchomości	1615	1918
7	J.W. Construction	1575	1569
8	Bouygues Immobilier	1100	835
9	Polnord	1023	1320
10	Archicom	942	611
11	Echo Investment	925	580
12	Dantex	880	bd

## Ranking deweloperów wg dynamiki ilości sprzedanych lokali (r/r)

Lp.	Spółka	Sprzedaż 2016	Sprzedaż 2015	Dynamika sprzedaży
1	Echo Investment	925	580	59,48
2	Archicom	942	611	54,17
3	Atal	2436	1690	44,14
4	Bouygues Immobilier	1100	835	31,47
5	Murapol	3042	2400	26,75
6	Robyg	2957	2333	26,75
7	Dom Development	2735	2383	14,77
8	LC Corp	2092	2072	0,97
9	J.W. Construction	1575	1569	0,38



# Jak kupić eko mieszkanie?

**Eko mieszkania to świetny wybór dla osób, które chcą rozsądnie zarządzać budżetem domowym, nie rezygnując jednocześnie z wysokiego komfortu życia i rozwiązań proekologicznych. Przy podobnych kosztach zakupu jak w przypadku standardowych M, gwarantują one w dłuższej perspektywie znaczące oszczędności dla ich mieszkańców. Na co zwracać uwagę przy zakupie ekologicznych mieszkań?**

Eko mieszkanie to w najprostszym ujęciu lokum posiadające certyfikat środowiskowy. Deweloper budujący „zielone osiedle” musi postępować według ściśle ustalonych kryteriów. Wszystko po to, aby budynek odznaczał się niskim zużyciem energii, ograniczonym wpływem na środowisko, oferował komfort jego użytkownika zarówno dla mieszkańców, jak i otoczenia. – Coraz więcej klientów decydujących się na zakup nowego mieszkania szuka osiedla w stylu eko. Według badań prowadzonych przez firmę Skanska ponad 40 proc. klientów zwraca uwagę na to, czy osiedle posiada certyfikat środowiskowy. To swojego rodzaju „gwarancja bezpieczeństwa”, potwierdzająca, że osiedle spełnia wysokie normy jakościowe i ekologiczne – mówi Karolina Guzik, lider zespołu

sprzedaży Skanska Residential Development Poland.

## Nie tylko moda

Moda na ekologiczny, zrównoważony i świadomy styl życia przybiera na sile. Polacy coraz częściej wybierają ekologiczne kosmetyki, odzież, samochody oraz domy. – Od dwóch lat wzrasta zainteresowanie polskich deweloperów eko rozwiązaniami w budownictwie mieszkaniowym. Najpopularniejszym systemem certyfikacji jest brytyjski system BREEAM. W ramach certyfikacji oceniamy kilkadziesiąt parametrów mających wpływ na inwestycję. Między innymi jest to lokalizacja inwestycji, komfort dla mieszkańców, izolacyjność akustyczna, izolacyjność termiczna czy jakość zastosowanych materiałów budowlanych – opowiada Piotr Mokrzański, senior project mana-



ger BREEAM international assessor w Go4Energy.

## Ocena na każdym etapie

Każdy etap budowy eko osiedla jest poddany ocenie, a inwestor jest zobowiązany wymogami systemu certyfikacji do zastosowania trwałych rozwiązań odpornych na wa-

runki atmosferyczne i mechaniczne oraz przyjaznych dla mieszkańców, w szczególności dzieci i osób szczególnie wrażliwych, np. astmatyków czy alergików. – Wyższa jakość materiałów oznacza również w dłuższej perspektywie wysoką wartość rynkową – dodaje Karolina Guzik. Ważną rolę na budowie osiedla

pełni ekolog. Jego zadaniem jest dopilnowanie, by powstająca inwestycja w jak najmniejszym stopniu zaburzała lokalne środowisko naturalne. – Na czas budowy stawiane są tymczasowe płotki, uniemożliwiające zwierzętom przedostanie się do środka. Z myślą o ptakach i owadach tworzy się schronienia, wieszka budki lęgowe i poidła. Projekt roślinności w otoczeniu budynków wzorowane są na lokalnych, cennych zbiorowiskach roślinnych – łąkach, murawach, mokradłach i lasach. Typowe dla nich gatunki uzupełnia się o rośliny zapewniające dodatkowe walory ozdobne. Tak, aby relaksująca i piękna zieleń nie wymagała intensywnej pielęgnacji – podlewania, nawożenia czy oprysków – opowiada Piotr Mędrzycki, ekolog z firmy ekolaby.net.

Ekologiczne mieszkania posiadają mierniki zużycia wody i energii, czujniki ruchu oraz energooszczędne oświetlenie. Do podlewania roślinności w częściach wspólnych wykorzystywana jest woda deszczowa. Dzięki tym prostym rozwiązaniom mieszkańcy mogą zmniejszyć swoje koszty utrzymania nawet o 10 proc.

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



# Więcej zarabiamy, mamy większą zdolność kredytową

Coraz więcej osób zaciąga kredyty mieszkaniowe. Rosnące wynagrodzenia Polaków sprawiają, że banki także chcą na ten cel pożyczać wyższe kwoty. Od pół roku kredyty wyraźnie wspierają ożywienie, z którym na rynku mieszkaniowym mamy do czynienia już od czterech lat.

Bartosz Turek

analityk Open Finance

Trzyosobowa rodzina, w której rodzice pracują, powinna móc zadłużyć się na zakup mieszkania na kwotę bez mała 481 tys. zł – wynika z najświeższych danych zebranych przez Open Finance (mogą one jeszcze podlegać aktualizacji). Wartość ta jest medianą, a więc połowa banków chciałaby modelowej rodzinie pożyczyć więcej, a połowa zaoferowałaby niższą kwotę. To dokładnie tyle samo co przed miesiącem, ale też o 73 tys. zł więcej niż przed rokiem.

## Modelowa rodzina

Do obliczeń przyjęto, że dwie osoby powinny otrzymywać „na rękę” kwotę 5772,06 zł (każdy z rodziców zarabia po średniej krajowej). Do tego szacunki zakładają, że modelowy kredytobiorca ma dobrą historię kredytową i obecnie nie są zadłużeni. Rodzina skłonna jest też skorzystać z dwóch dodatkowych produktów – rachunku bankowego, na który będzie przelewane

wynagrodzenie oraz karty płatniczej lub kredytowej. Kredytobiorcy wolą unikać ubezpieczeń czy programów regularnego oszczędzania. Zgodzą się na nie jedynie jeśli będzie to bezwzględnie opłacalne.

## Popyt w górę pomimo wyższego wkładu i rosnących marż

Wysoki poziom zdolności kredytowej wynika w dużym stopniu z rosnących wynagrodzeń Polaków. Same banki nie wprowadziły bowiem w ostatnim czasie szczególnych ułatwień dla klientów szukających pieniędzy na mieszkanie. Co więcej, ostatnie miesiące pokazują raczej, że instytucje finansowe są skłonne do podnoszenia przeciętnego poziomu marż kredytowych (z 2 proc. w marcu br. do 2,12 proc. w lipcu). Te ruchy można łączyć z ustawą, która niebawem unormuje rynek hipotecznych długów. Nakłada ona na banki nowe obowiązki, co oznacza koszty. Niestety przeważnie jest tak, że przynajmniej część dodatkowych kosztów przedsiębiorstwa chcą przerzucić na swoich klientów. Wszystko wskazuje na to, że nie inaczej jest i w tym przypadku.



## Wkład własny

Ważnym problemem, przed którym stają potencjalni kredytobiorcy, jest też konieczność posiadania wkładu własnego. Standardowo gotówką trzeba pokryć 20 proc. ceny mieszkania, choć spora część banków przyjmuje wnioski kredytowe od osób mających o połowę niższy wkład własny. Wszystko wskazuje na to, że to wymaganie nie jest dla Polaków przeszkodą nie do przejścia. Zarówno rosnące marże jak i konieczność posiadania w gotówce przynajmniej kilkudziesięciu tysięcy złotych nie zrażają tych, którzy od stycznia tłumnie ruszyli do banków po kredyty mieszkaniowe. Już od pół roku BIK informuje bowiem o rosnącym popycie na kredyty. Szczególnie mocno widać to było w styczniu br., kiedy uruchomiono środki na dopłaty w ramach programu „Mieszkanie dla młodych”, ale pozytywna dynamika utrzymała się także w kolejnych miesiącach. Niewykluczone, że będzie tak do końca roku, co wiązać trzeba nie tylko ze wzrostem popytu, ale też z efektem niskiej bazy – w drugim półroczu 2016 roku BIK raportował przeważnie spadki popytu na kredyty mieszkaniowe.

Niemniej ważny jest fakt, że Polacy skwapliwie korzystają z rosnącej zdolności kredytowej. Najnowsze dane BIK sugerują, że przeciętna kwota, o którą wnioskuje nabywca mieszkań, wzrosła o 10 proc. Można mieć jedynie nadzieję, że nie przełoży się to na wzrosty cen mieszkań, a jedynie zakupy lokali o wyższym standardzie.

## Pół miliona to niemal standard

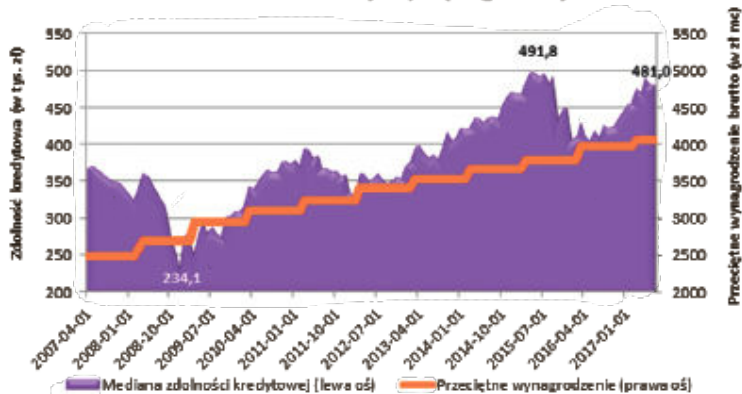
Tymczasem modelowa rodzina – o ile posiada zdolność kredytową i wymagany wkład własny – może na mieszkanie pożyczyć niemałe kwoty. Z deklaracji samych banków wynika, że najwięcej na mieszkanie pożyczą Euro Bank, BOŚ Bank, City Handlowy i ING Bank Śląski. Te instytucje byłyby na 30 lat skłonne pożyczyć ponad 500 tys. zł, a rekordzista prawie 650 tys. zł. Bez mała pół miliona zaoferowały takie instytucje jak Raiffeisen Polbank, BGŻ BNP Paribas czy PKO Bank Polski.

Najbardziej zachowawczy przy okazji badania zdolności kredytowej jest Bank Poczty. Ten chciałby modelowej rodzinie pożyczyć i tak sporo, bo 382 tys. złotych. Wraz z wkładem własnym daje to kwotę wystarczającą na zakup 60-70-metrowego mieszkania w Warszawie.

Ważnym problemem, przed którym stają potencjalni kredytobiorcy, jest też konieczność posiadania wkładu własnego. Standardowo gotówką trzeba pokryć 20 proc. ceny mieszkania, choć spora część banków przyjmuje wnioski kredytowe od osób mających o połowę niższy wkład własny. Wszystko wskazuje na to, że to wymaganie nie jest dla Polaków przeszkodą nie do przejścia.

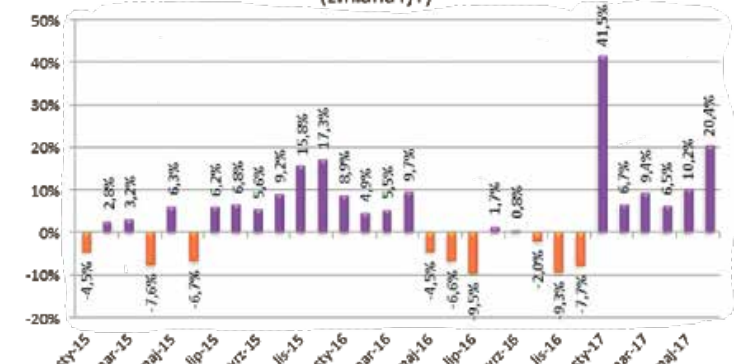
Przy zaciąganiu kredytu warto pamiętać, że w przyszłości poziom stóp procentowych wzrośnie, a wraz z nim wyższe będą też raty. Pojedyncza podwyżka stopy referencyjnej o 25 punktów bazowych może oznaczać o kilkanaście złotych wyższy koszt w przeliczeniu na każde 100 tys. zł pożyczone na 30 lat. To oznacza, że jeśli Rada Polityki Pieniężnej zdecyduje się na pojedynczą podwyżkę stóp procentowych, to rata osoby zadłużonej na 3 dekady i 300 tysięcy złotych może wzrosnąć o około 50 złotych. Warto pamiętać, że jeszcze 5 lat temu podstawowa stopa procentowa była około 3 razy wyższa niż dziś. Gdyby do takiego poziomu powróciła, to dzisiejsza rata mogłaby wzrosnąć aż o 40 proc. – np. z 1500 zł dziś do około 2100 zł miesięcznie. Choć obecnie realizacja takiego scenariusza jest bardzo mało prawdopodobna, to nie można jej z całą pewnością wykluczyć. Świadomość zależności pomiędzy wysokością raty i poziomem stóp procentowych to nieodzowny element, który może pomóc uniknąć nadmiernego zadłużenia.

Mediana zdolności kredytowej 3-os. rodziny z dochodem na poziomie dwóch średnich krajowych (dług w PLN)



Opracowanie Open Finance. Dane od 2017 roku na podstawie ankiet przeprowadzonych w bankach. Dane wcześniejsze to efekt szacunków opartych o dane GUS, Home Broker i Tax Care. Aktualizacja metodologii III 17. Zmiana wynagrodzenia r/r na rok.

Popyt na kredyty mieszkaniowe (zmiana r/r)



Opracowanie Open Finance na podstawie danych BIK (Indeks PSM)

Zdolność kredytowa 3-os. rodziny z dochodem prawie 5,8 tys. zł netto

Nazwa Banku	Maksymalna zdolność kredytowa
ING Bank Śląski	646 422 zł
City Handlowy	615 769 zł
BOŚ Bank	504 014 zł
Euro Bank	503 205 zł
Raiffeisen Polbank	497 000 zł
Bank BGŻ BNP Paribas	493 800 zł
PKO Bank Polski	480 950 zł
Bank Millennium	473 000 zł
Bank Zachodni WBK	471 086 zł
Bank Pekao	461 421 zł
Deutsche Bank	460 000 zł
Alior Bank S.A.	452 884 zł
Bank Poczty	381 975 zł

Przykład: Małżeństwo z jednym dzieckiem. Obie dorosłe osoby pracują od 3 lat na pełen etat na umowie na czas nieokreślony. Dochód rodziny na poziomie 5772,06 zł netto miesięcznie. Modelowy kredytobiorca mieszka w mieście o 300 tys. mieszkańców i ma pozytywną historię kredytową. Na ten moment rodzina spłaca wszystkie kredyty, nie posiada kart kredytowych czy limitów w bankach. Rodzina posiada samochód wart 15 tys. zł. Przeciętne deklarowane miesięczne koszty utrzymania na poziomie 1,5 tys. zł miesięcznie. Jeśli będzie miało to wpływ na wynik kalkulacji, rodzina skłonna jest skorzystać z dwóch produktów - rachunku ROR z przelewem wynagrodzenia i karty płatniczej lub kredytowej. Kredytobiorca woli unikać ubezpieczeń typu: od utraty pracy, na życie itp. Raty równe. \*dane za poprzedni miesiąc

Opracowanie Open Finance na podstawie danych przesłanych przez banki (ankieta wysłana 5 lipca)



# Gdzie chcą mieszkać warszawianie?

**Nie Mokotów, nie Żoliborz, a Ursus – jak się okazuje, to w tej stołecznej dzielnicy zakup mieszkania pod wynajem opłaca się najbardziej. Czy kupno mieszkania pod wynajem to zyskowne przedsięwzięcie? I jakie lokalizacje wybierać, by jak najwięcej zarobić? Na te pytania odpowiada firma Nexity, która przeanalizowała ceny mieszkań z rynku pierwotnego w warszawskich dzielnicach i wyliczyła, na jaki zwrot z inwestycji możemy liczyć, decydując się na ulokowanie naszego kapitału w nieruchomościach.**

**Adam Dąbkowski**

dyrektor generalny Nexity Polska

Niezależnie od tego, czy kupujemy mieszkanie dla siebie, czy z myślą o jego wynajęciu, inwestowanie w nieruchomości może okazać się w dłuższej perspektywie trafioną lokatą kapitału. Tym bardziej, że aktualna sytuacja na rynku mieszkaniowym jest sprzyjająca. Przyjrzał jej się Narodowy Bank Polski, który w swoim raporcie przeanalizował procesy zachodzące na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce i opisał możliwe tendencje w jego rozwoju. Wynika z nich, że w inwestowaniu w mieszkania pod wynajem drzemie duży potencjał.

## Rynek mieszkaniowy dziś i jutro

Lokalne rynki nieruchomości w polskich miastach dynamicznie się rozwijają. Nie bez przyczyny – zdaniem NPB, sprzyjały temu rosnące wygradzenia Polaków, malejące bezrobocie oraz konsekwentny wzrost PKB. Dodatkowo, w niektórych miastach nieznacznej poprawie uległy przyrost naturalny, saldo migracji i liczba nowo zawieranych małżeństw, co pozytywnie odbiło się na popytowej stronie rynku mieszkaniowego. Kluczowe znaczenie miała bez wątpienia obniżka stóp procentowych, która z jednej strony zachęcała do rozważenia kredytu pod zakup lokum, a z drugiej – do poszukiwania metody pomnażania

oszczędności innej niż niskooprocentowane lokaty.

Najdroższe mieszkania to te o niskim metrażu – NBP1 potwierdziło, że wyższe ceny mkw. na rynkach pierwotnym i wtórnym w Warszawie oraz 6 największych miastach wojewódzkich odnotowano przede wszystkim dla nieruchomości małych (o powierzchni do 40 mkw. i 1-pokojowych). Ceny mieszkań w Polsce utrzymują się na względnie stabilnym poziomie i wynoszą około 5000 – 6000 tys. zł za mkw. W Warszawie za mkw. mieszkania trzeba zapłacić średnio ok. 7600 zł. Rosną za to średnie stawki najmu mkw. mieszkania, co skłania zamożniejsze osoby do podjęcia decyzji o zakupie mieszkania na wynajem. To kusząca opcja

lokowania kapitału, bowiem przy aktualnym poziomie stawek czynszów, osoby inwestujące w takie mieszkania osiągają wyższe stopy zwrotu niż w przypadku obligacji czy lokat. Co ciekawe, NBP na podstawie danych o wzroście liczby transakcji mieszkaniami na rynku pierwotnym oraz stabilnego poziomu wypłat nowych kredytów wysnuł wniosek, że sporą część zakupionych mieszkań sfinansowano depozytów / lokat czy innych form oszczędności.

## Mieszkanie – alternatywa dla lokaty?

Zakup mieszkania na wynajem to typowy zakup inwestycyjny, w którym dochód stanowi wpływ z czynszów. Jak pokazuje doświadczenie deweloperów, w takich przypadkach większe znaczenie ma finansowanie zakupu ze środków własnych (to tzw. popyt gotówkowy, na który składają się zazwyczaj oszczędności gromadzone w bankach). Z uwagi na spadek stóp procentowych lokat i stabilność stawek czynszu za wynajem zakup nieruchomości mieszkaniowych staje się coraz bardziej

opłacalny. Dla wielu osób to alternatywa dla typowego oszczędzania na lokacie. Szacuje się, że w Polsce ponad połowa zakupionych mieszkań pochodzi z pierwotnego rynku mieszkaniowego. Analizując informacje, które gromadzimy podczas sprzedaży naszych inwestycji, zauważamy, że znacząca część z nich to mieszkania nabywane z myślą o wynajmie. To atrakcyjna dla wielu z nas forma ulokowania kapitału własnego. Ponieważ finansowanie takiej inwestycji odbywa się często ze znaczącym udziałem naszych oszczędności, taka inwestycja staje się w naszej opinii mniej ryzykowna. Taki popyt inwestycyjny z wykorzystaniem własnych oszczędności zyskuje na popularności. Porównujemy stopy zwrotu z oszczędności z tymi, które moglibyśmy osiągnąć wynajmując mieszkanie. Wysokość czynszów w ostatnich latach jest raczej stabilna, z nieznacznie tendencją wzrostową, stopy procentowe spadają, tym samym obniżając oprocentowanie oszczędności na lokatach, co sprawia, że opłacalność inwestycji w nieruchomości w ostatnim czasie rośnie.

## Mokotów, Żoliborz, a może Ursus – gdzie kupić, by zarobić?

Najlepszymi miastami do zakupu mieszkania na wynajem są, jak wiadomo, największe aglomeracje, czyli Gdańsk, Wrocław i oczywiście Warszawa. W tym miastach możemy liczyć na wysoką rentowność inwestycji. To wiodące ośrodki pracy i edukacji, dlatego tych lokalizacjach jest największy popyt na mieszkania na wynajem. Co za tym idzie – tam możemy uzyskać dużo wyższe stawki czynszu (pod warunkiem, że postawimy na właściwą dzielnicę). Dzielnicą dzielnicy nierówna. Dobrze obrazuje to przykład Warszawy. Nie jest zaskoczeniem, że najbardziej popularne dzielnice, które wiodą prym wśród osób poszukujących mieszkania to Śródmieście, Żoliborz i Mokotów2. Ich główną zaletą jest bliskość najpopularniejszych klubów, kin i teatrów, jak również większości stołecznych biur oraz najbardziej rozwinięta sieć komunikacyjna. Jednak prestiż lokalizacji nie jest równoznaczny z wysokim zwrotem z inwestycji w mieszkanie.

Przy okazji planowania naszego kolejnego projektu, przyjrzelśmy się potencjałowi inwestycyjnemu dzielnic Warszawy. Okazało się, że to nie Mokotów czy Śródmieście, ale Ursus jest najlepszym miejscem do zakupu mieszkania pod wynajem. Można tu uzyskać aż 8,99 proc. stopę zwrotu z zakupu jednopokojowego mieszkania. Dla porównania tyle samo zyskamy na kawalerce na Żoliborzu, kupując jedynekę na Mokotowie możemy zyskać 8,63 proc., a w Śródmieściu – 6,69 proc. Lokale dwu- i trzy-pokojowe będą bardziej opłacalne w Ursusie, który w porównaniu z Żoliborzem w obu wariantach wypada korzystniej, nawet o 0,04 pkt procentowego. To niedoceniana, a bardzo opłacalna lokalizacja.



# Kto i kiedy może podważyć warunki zabudowy?

**Kto może być stroną w postępowaniu o wydanie warunków zabudowy, czyli w jakich okolicznościach może dojść do podważenia tej decyzji administracyjnej?**

**Robert Tomaszewski**

prezes zarządu Saveinvest

Warunki zmiany sposobu zagospodarowania terenu poprzez budowę obiektu budowlanego lub też wykonanie na danym terenie innych robót budowlanych określane są w decyzji ustalającej warunki zabu-

dowy i zagospodarowania terenu. Co do zasady, wydawana jest tylko dla obszarów, na których nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Nadrzędnym celem takiej decyzji jest ustalenie, czy dane zamierzenie budowlane nie naruszy ładu przestrzennego. Warunki zabudowy mogą regulować w konsekwencji wszystkie elementy, które zostaną uznane za istotne z punktu widzenia zarówno urbanistyki, jak i estetyki.

Co do zasady przymiot strony w toczącym się postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy przysługuje inwestorowi, właścicielom oraz użytkownikom wieczystym terenu, na którym pla-

nowana jest inwestycja. Podobnie jest z właścicielami i użytkownikami wieczystymi nieruchomości, które sąsiadują z takim terenem. Warto jednak pamiętać, że stronami mogą być także właściciele bądź użytkownicy wieczysti nieruchomości niesąsiadujących bezpośrednio z inwestycją, w sprawie której toczy się postępowanie o wydanie warunków zabudowy. Aby do tego doszło, muszą jednak wykazać swój interes prawny, powołując się na konkretny przepis prawa. W praktyce rozstrzyga o tym zasięg oddziaływania planowanego przedsięwzięcia oraz przewidywany stopień uciążliwości inwestycji dla otaczających ją nieruchomości.

Warto w tym kontekście przywołać wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 8 stycznia 2016 roku (sygnatura akt: II SA/Łd 612/15). Sprawa dotyczyła inwestycji polegającej na budowie obiektów mieszkalnych jedno- i wielorodzinnych. Właściciele pobliskich nieruchomości wnieśli do prezydenta Łodzi, który wydał warunki zabudowy, żądanie uchylenia tej decyzji. Po jego odmowie sprawa trafiła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, gdzie właściciele wywodzili swój interes prawny na podstawie faktu, iż sąsiedztwo planowanych obiektów budowlanych (czyli wielopiętrowych bloków) spowoduje zmiany we właściwościach oko-

licy, a tym samym spadnie wartość rynkowa ich nieruchomości. SKO uznało, że taka linia argumentacyjna w żaden sposób nie przyczynia się do nadania skarżącemu właścicielom przymiotu strony w postępowaniu o wydanie warunków zabudowy, a tym samym nie mogą oni wnosić o jej uchylenie. Sprawa trafiła w końcu do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, który także oddalił skargę. Właściciele nie byli bowiem ani właścicielami działek objętych inwestycją, ani działek z nią sąsiadującą. Nie spełnili także wymogu wykazania interesu prawnego, co w optyce sądu przesądziło o tym, że nie mogą zostać uznani za stronę w postępowaniu.



# Przygotować nieruchomości do sprzedaży

**Sprzedaż mieszkania wymaga podjęcia odpowiednich działań. Im lepiej przygotowujemy się do transakcji, tym szybciej zostanie ona sfinalizowana z zadowalającym efektem. Ekspozycja oferty, ustalenie odpowiedniej ceny czy zadbanie o kwestie formalne – na co zwrócić szczególną uwagę przygotowując mieszkanie do sprzedaży?**



**Agata Stradomska**

ekspert RE/MAX Polska

teraz, jak i w przyszłości. Jeśli jej ekspozycja na rynku będzie zbyt długa, oferta będzie tracić na atrakcyjności, a zyskiwać „złą sławę”. Osoby, które obserwują, że dane mieszkanie jest od wielu miesięcy wystawione na sprzedaż mogą uznać, że coś może być z nim nie tak – na przykład, że jest jakiś problem prawny, formalny lub techniczny. Wtedy nie zainteresują się nim, nawet jeśli będzie spełniało ich kryteria.

#### Właściwa cena ofertowa

Nasze lokum będzie konkurowało z innymi podobnymi mieszkaniami wystawionymi na sprzedaż w okolicy. Wydaje się, że najprościej znaleźć ofertę podobną do naszej i na tej bazie skalkulować cenę. Niestety w takiej metodzie może kryć się pułapka. Tamto mieszkanie jest wciąż niesprzedane, czyli może to oznaczać, że jego wartość została oszacowana błędnie. Najlepiej jest opierać się na faktycznych cenach sprzedaży mieszkań w pobliżu. Jeśli sąsiedzi lub znajomi nie będą mogli w tym pomóc, można skorzystać z porad fachowców albo zlecić wykonanie wyceny rzeczoznawcy.

Wystawienie nieruchomości na sprzedaż w zbyt wysokiej cenie odstraszy potencjalnych kupców, a nawet późniejsza jej redukcja nie

zapewni pożądanego efektu. Natomiast czas sprzedaży nadmiernie się wydłuży, a zainteresowanie będzie spadać.

#### Stan prawny i kwestie formalne

Wystawiając ofertę na sprzedaż powinniśmy zadbać o to, aby wszystkie kwestie formalne były załatwione: czy nie mamy jakichś zaległości płatniczych (w spółdzielni, we wspólnocie, w podatkach), a także, czy jesteśmy w stanie zgromadzić w krótkim terminie wszystkie dokumenty konieczne do sporządzenia aktu notarialnego. Kiedy pojawi się właściwy kupiec, trudności z dokumentami mogą działać na naszą niekorzyść. Może on również nie chcieć czekać, aż pozatwierdymy wszystkie sprawy i zdecyduje się na zakup innej nieruchomości.

#### Stan techniczny i wygląd mieszkania

Jeśli nasze mieszkanie nie było od lat remontowane, nie jest to powód do zmartwienia. Jest wiele osób, które są zainteresowane zakupem tańszej nieruchomości i przeprowadzeniem w niej modernizacji według własnych upodobań. Jeśli jednak chcielibyśmy, aby nasze mieszkanie było traktowane w kategorii „do zamieszkania”, a tym samym mogło uzyskać wyższą cenę, musimy je doprowadzić do takiego stanu użytkowania. W tym celu należy dokonać wszystkich niezbędnych napraw (np. odpadających kontaktów, połamanych uchwytów), uzupełnić oświetlenie i przeprowadzić gruntowne sprzątnięcie (także umyć okna i wyprać wy-

kładziny). Jeśli lubimy intensywne kolory, musimy mieć świadomość, że wiele osób nie podziela naszych preferencji. Lepiej więc przemalować ściany na biało lub na jasne, pastelowe kolory. Warto też zabrać z mieszkania nadmiar przedmiotów, dzięki czemu będzie wydawać się bardziej przestronne. Jeśli mieszkamy w lokalu, który jest wystawiony na sprzedaż, każdorazowo przed odwiedzinami oglądających, powinniśmy posprzątać i dobrze przewietrzyć.

#### Dobre zdjęcia i profesjonalny opis

Większość osób planujących zakup mieszkania przegląda oferty w internecie. Jeśli chcemy, aby zwrócili uwagę na naszą, powinniśmy przygotować prezentację wyróżniającą się na tle innych. Warto, aby zdjęcia wykonał profesjonalny fotograf. Dysponuje on zdecydowanie lepszym sprzętem niż aparat w telefonie i lepiej poradzi sobie z przed-

stawieniem małych pomieszczeń. W prezentacji warto też zamieścić plan mieszkania, a także przygotować ciekawy, a zarazem zawierający niezbędne informacje opis. Im większej liczbie osób spodoba się nasza oferta, tym większa szansa na szybszą i korzystniejszą sprzedaż.

#### Samodzielnie czy z agentem

Decydując się na samodzielną sprzedaż, wiele osób chce po prostu oszczędzić na zapłacie wynagrodzenia za usługę agenta. Jednak dobry agent nieruchomości może pomóc w negocjacjach i uzyskać lepszą cenę transakcji. Dodatkowo pomoże w przygotowaniu nieruchomości do sprzedaży, zaproponuje właściwą cenę, odpowiednio przygotuje ofertę i wypromuje ją na rynku, korzystając przy tym wszystkim z wielu kanałów marketingowych. Odciaży też w wielu sprawach związanych z prezentacjami nieruchomości potencjalnym nabywcom, organizacją transakcji, a także doradzi i podpowie na każdym etapie procesu sprzedaży. Dlatego warto rozważyć, czy mamy odpowiednie doświadczenie, wiedzę i czas, aby zająć się transakcją samemu. Jeśli nie, warto powierzyć proces sprzedaży specjalście.

Przygotowując się do sprzedaży nieruchomości musimy wziąć pod uwagę czas, który jest potrzebny na otrzymanie najkorzystniejszej oferty zakupu. Oczywiście może zdarzyć się tak, że dobry nabywca pojawi się w kilka dni, ale bardziej prawdopodobne jest, że będzie to trwało kilka tygodni albo nawet miesięcy. Jeśli będziemy zbyt długo zwlekać z podjęciem decyzji o sprzedaży, to działając pod presją czasu, najprawdopodobniej skusimy się na propozycję będącą poniżej ceny rynkowej.

#### Ekspozycja oferty

Z drugiej strony nie wystawiamy mieszkania na sprzedaż tylko po to, aby sondować rynek – z myślą o przyszłej sprzedaży. Niestety nieruchomości, która pojawia się na rynku zostanie zauważona przez osoby zainteresowane zakupem zarówno

„  
Jeśli nasze mieszkanie nie było od lat remontowane, nie jest to powód do zmartwienia. Jest wiele osób, które są zainteresowane zakupem tańszej nieruchomości i przeprowadzeniem w niej modernizacji według własnych upodobań

#### Ranking deweloperów (spółki giełdowe)

	Spółka	wielkość przychodów 2016
1	Budimex	5 572 290,00
2	Unibep	1 249 239,00
3	Dom Development	1 153 016,00
4	Mirbud	773 993,00
5	Marvipol	657 605,00
6	LC Corp	547 036,00
7	Robyg	517 081,00
8	Atal	506 840,00
9	JW. Construction	490 749,00
10	Echo Investment	480 075,00
11	Dekpol	258 713,00
12	Inpro	204 631,00
13	Lokum Developer	189 327,00
14	Polnord	176 745,00
15	Polski Holding Nieruchomosci	175 400,00
16	Vantage Development	133 269,00
17	Capital Park	107 732,00
18	I2 Developmnet	93 485,00
19	BBI Development	89 513,00
20	JHM Development	80 146,00
21	Wikana	73 256,00
22	ED Invest	37 425,00
23	Triton Development	29 188,00
24	Orion Investent	25 662,00
25	CPD	20 022,00
26	Interbud Lublin	4 304,00
27	Resbud	198,00

