

Lokale & Grunty

KOMENTARZ PARTNERA

Deweloperzy budują już od 25 lat

ANDRZEJ PRAJSNAR
ekspert portalu RynekPierwotny.pl

W 1993 r. spółki deweloperskie oddały do użytku pierwsze mieszkania – wynika z danych GUS. Budowa tych lokali zaczęła się 2-3 lata wcześniej. Zatem można przyjąć, że polscy deweloperzy budują już od ćwierćwiecza. Ten jubileusz jest dobrą okazją do podsumowań.

Warto zwrócić uwagę, że do początku minionego dziesięciolecia deweloperzy budowali mniej mieszkań niż krajowe spółdzielnie.

Dopiero w 2001 r. sytuacja się zmieniła. Przez kolejne lata inwestycyjna aktywność spółdzielni była coraz mniejsza. Obecnie na każdą z takich instytucji przypada tylko jeden ukończony lokal. Budowa mieszkań dla spółdzielców jest sporadyczna, a inwestycje w systemie deweloperskim prowadzi zaledwie 1-2 proc. wszystkich spółdzielni.

Lata 2005-08 były zdecydowanie najlepsze dla deweloperów, jednak ze względu na czas realizacji inwestycji (średnio 2 lata) liczbą oddanych mieszkań (około 72 300) pobili rekord dopiero w 2009 r. Po rynkowych zawirowaniach liczba ukończonych lokali ustabilizowała się na poziomie około 60 tys. rocznie.

Trzeba jednak pamiętać, że ostatnie ćwierćwiecze upłynęło pod znakiem deficytu mieszkaniowego. W następnych 25 latach kluczowe znaczenie będzie miała demografia. Już na początku kolejnej dekady sektor deweloperski zacznie odczuwać skutki niekorzystnych zmian.

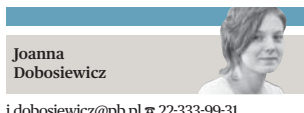
Staną się bardzo odczuwalne za 10-15 lat. Zgodnie z dość ostrożną prognozą GUS-u udział Polaków w wieku 32-46 lat zmniejszy się z 24 proc. (2020 r.) do 16 proc. (2040 r.). Negatywne zmiany będą widoczne również w młodszych grupach wiekowych. Do 2040 r. gwałtownie wzrosną obciążenia pracujących Polaków związane z opieką zdrowotną i emeryturami. Obecnie na 1 tys. osób potencjalnie zdolnych do pracy (18-65 lat) przypada 206 emerytów. W 2040 r. tych drugich będzie dwa razy więcej.

Wielu inwestorów już zdaje sobie sprawę, że przetrwanie na rynku będzie wymagało dostosowania oferty do możliwości nabywców. Dlatego coraz większe zainteresowanie w branży deweloperskiej budzą m.in. koncepcje budowy „tanich” osiedli dla seniorów (z zapewnioną opieką pielęgnarską). Na razie wydaje się, że deweloperzy mają większą świadomość nieuchronnych zmian niż krajowi politycy. (AGO)

W następnych 25 latach kluczowe znaczenie będzie miała demografia. Już na początku kolejnej dekady sektor deweloperski zacznie odczuwać skutki niekorzystnych zmian. Staną się bardzo odczuwalne za 10-15 lat.

Mieszkaniówkę czeka rewolucja

Prognoza Według GUS w 2050 r. co drugi mieszkaniec polskich miast będzie miał więcej niż 50 lat

Joanna Dobosiewicz
j.dobosiewicz@pb.pl ☎ 22-333-99-31

Polacy są jednym z najszybciej starzejących się społeczeństw w Europie. Do 2050 r. liczba naszych rodaków zmniejszy się o 4,5 mln, przy tym co druga osoba będzie miała więcej niż 50 lat. Według przewidywań portalu RynekPierwotny.pl, popyt na kredyty mieszkaniowe w 2040 r. będzie mniejszy przynajmniej o 25-30 proc., a liczba transakcji na rynku mieszkaniowym spadnie co najmniej o 15 proc.

Demografia a nieruchomości

Zmiany demograficzne wpłyną na cały rynek nieruchomości, a zwłaszcza rynek pierwotny, który obecnie przeżywa rozkwit. Według danych GUS 2014 r. był najlepszym od kryzysu w nieruchomościach mieszkaniowych. Do użytku oddano ponad 4 proc. lokali więcej rok do roku, a wyniki sprzedaży nowych mieszkań były lepsze średnio o 20 proc. w porównaniu z analogicznym okresem w roku poprzednim. Klientami są przede wszystkim młode małżeństwa i single, m.in. przedstawiciele wyżu demograficznego z lat 80. XX w. Za kilkanaście lat sytuacja się odwróci, a polski rynek nieruchomości mieszkaniowych wyhamuje.

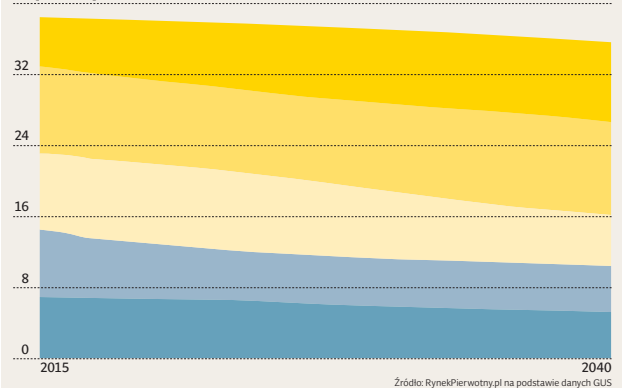
Zmiany demograficzne z pewnością będą trudnym testem dla deweloperów. Branża, która mocno rozrosła się w minionej dekadzie, już za 5-6 lat odczuje spadek popytu. Można oczekiwać, że po 2020 r. jeszcze więcej firm skoncentruje działalność w metropoliach. To zaostriże konkurencję i wywoła spadek marż deweloperskich. W warunkach coraz większej presji cenowej i popytowej zysk osiągną tylko najbardziej dynamiczni inwestorzy – uważa Andrzej Prajsnar, analityk portalu RynekPierwotny.pl.

Zdaniem eksperta, takie tendencje społeczne mogą wpłynąć na spadek popytu na nowe mieszkania. Przez kolejne 25 lat bardzo wyraźnie zmniejszy się udział ludności w wieku od 32 do 46 lat (spadek z 22 do 16 proc. populacji kraju). Według danych BIK osoby z tej kategorii wiekowej są najbardziej aktywnymi kredytobiorcami i odpowiadają za ponad połowę popytu na kredyty hipoteczne. Do 2040 r. skurczy się również odsetek obywateli

Prognozowane zmiany w strukturze wiekowej Polski

► Liczba ludności 2015-40 (koniec roku)

Liczba osób w wieku: ■ poniżej 18 lat ■ 18-31 lat ■ 32-46 lat ■ 47-65 lat ■ powyżej 65 lat



Źródło: RynekPierwotny.pl na podstawie danych GUS

z grupy wiekowej 18-31 lat (z 20 do 14 proc.). Zmniejszenia tych dwóch grup wiekowych (18-31, 32-46) nie zrekompensuje nawet wzrost liczby osób w wieku 47-65 lat (z 26 do 30 proc. populacji), ponieważ ich udział w popycie na kredyty hipoteczne i mieszkania jest prawie zerowy.

– Na rynku będzie pogłębiał się kontrast – z jednej strony mogą się pojawiać tańsze projekty odpowiadające możliwościom finansowym osób starszych, a z drugiej – doskonale wyposażone kameralne osiedla w wysokim standardzie przeznaczone dla najbardziej wymagających klientów – twierdzi Jakub Zagórski, dyrektor sprzedaży i marketingu Skanska Residential Development Poland.

Emerytura w mieście

Tylko Warszawa i województwo mazowieckie nie doświadczą odpływu ludności. Jej liczba będzie malała zwłaszcza w miastach. Popyt na mieszkania utrzyma się najprawdopodobniej jedynie w Warszawie, dzięki względnie stałej migracji zarobkowej i edukacyjnej. Jak przewiduje GUS, tylko w województwie mazowieckim nastąpi wzrost liczby mieszkańców miast w najbliższej dekadzie o około 50 tys. Pozostałe miasta i województwa będą odczuwały systematyczny spadek ludności. Najgorsze perspektywy mieszkaniowe mają trzynaście

Katowice, Poznań i Łódź oraz ośrodki do 50 tys. mieszkańców. Jednocześnie wzrosnie liczba osób przenoszących się na wieś, zwłaszcza na tereny podmiejskie. Najmocniejsze tendencje dezurbanizacyjne wystąpią w województwach: kujawsko-pomorskim, pomorskim, wielkopolskim, świętokrzyskim i łódzkim, gdzie liczba ludności w miastach ma zmniejszyć się do 2050 r. o 7 pkt. proc.

Duża liczba osób starszych w ośrodkach miejskich oznacza konieczność wprowadzenia udogodnień infrastrukturalnych dla niepełnosprawnych, np. podjazdów, niskich krawężników, wysokiej jakości chodników, windy ale i upowszechnienie np. niskopodłogowej komunikacji miejskiej, wyposażenie przystanków w ławki czy zwiększenie częstotliwości kursów. Ważne też będzie stworzenie funkcjonalnych zielonych przestrzeni łączących potrzeby przedstawicieli różnych pokoleń.

– Dużą grupę klientów będą też stanowiły osoby bardziej wymagające, ceniące wysokie standardy wykończenia i tzw. zielone budownictwo. Mieszkania i części wspólne mogą być w przyszłości wyposażone w mierniki bieżącego zużycia energii, sensory temperatury i ruchu uruchamiające oświetlenie LED oraz certyfikowane lakiery i farby idealne dla osób szczególnie wrażliwych i alergików – przewiduje Jakub Zagórski. ©