

Adres URL strony <http://www.publikuj.org/58229>

Czy nabywcy inwestycyjni odpływają z rynku mieszkaniowego

ID artykułu: 58229 / 44

URL: <http://www.publikuj.org/58229>

Czy na rynku nowych mieszkań słabnie popyt inwestycyjny? Czy zmniejsza się liczba nabywców zainteresowanych zakupem nieruchomości z przeznaczeniem na wynajem? Dlaczego? Sondę przygotował serwis nieruchomości Dompress.pl

Mirosław Kujawski, członek zarządu LC Corp S.A.

Zainteresowanie klientów inwestycyjnych wciąż jest bardzo duże, niemniej z uwagi na wzrost cen mieszkań, jak również ograniczony zakres dostępnej oferty na rynku, takich transakcji jest mniej. Warto zaznaczyć, iż Polacy posiadają ponad 760 mld złotych oszczędności, z czego ponad połowa jest ulokowana na niskooprocentowanych lub nieoprocentowanych rachunkach bieżących, tak więc inwestycja w nieruchomości wciąż jest ciekawą alternatywą do inwestowania.

W ostatnich miesiącach, z uwagi na silny wzrost cen mieszkań, możemy obserwować zmianę trendu rynkowego. Coraz więcej klientów wybiera projekty tańsze, zlokalizowane dalej od centrum, z nastawieniem głównie na najem długoterminowy. Potwierdzają to ostatnie analizy rentowności najmu dla Warszawy, w której najwyższa stopa zwrotu nie dotyczy Śródmieścia, Mokotowa, czy Woli, ale Białołęki.

Zbigniew Juroszek, prezes Atal

Nadal utrzymuje się wysoki popyt na mieszkania, który potęgują, zarówno zakupy inwestycyjne, jak i na własny użytek. Rynek mieszkaniowy jest stabilny, a sytuacja w branży korzystna dla wyspecjalizowanych spółek. Decyzjom o zakupie nieruchomości u dewelopera niezmiennie sprzyjają m.in. olbrzymie braki lokalowe, a także spadek bezrobocia i rosnące aspiracje życiowe oraz niskie stopy procentowe.

Małgorzata Ostrowska, członek zarządu i dyrektor Pionu Marketingu i Sprzedaży w J.W. Construction Holding S.A.

Według NBP inwestycja w mieszkanie nadal jest postrzegana przez naszych rodaków jako atrakcyjna lokata. Ceny mieszkań rosną, a kurcząca się oferta spowalnia dynamikę sprzedaży. Mimo to obserwujemy, że popyt inwestycyjny na mieszkania, związany z oczekiwaniem wyższych stóp zwrotu z wynajmu, niż z aktywów finansowych, nadal się utrzymuje. W inwestycjach premium, jak Bliska Wola Tower w Warszawie i Hanza Tower w Szczecinie zauważamy, że klienci na zakup lokali na wynajem wykorzystują przede wszystkim środki własne. W pierwszym kwartale 2019 roku, rentowność inwestycji w tych miastach dla mieszkań o metrażu do 35 mkw. wynosiła około 7 proc. brutto rocznie.

Wojciech Duda, wiceprezes Duda Development

Z naszych doświadczeń i analiz wynika, że osób inwestujących w mieszkania z przeznaczeniem na wynajem zdecydowanie nie ubywa. Przeciwnie, w każdym z naszych projektów lokale, które tradycyjnie uznawane są za optymalne pod inwestycje, tj. kawalerki oraz kompaktowe mieszkania dwupokojowe są nabywane najchętniej.

Zuzanna Należyta, dyrektor ds. handlowych w Eco Classic

Nie zauważyliśmy spadku zainteresowania zakupami inwestycyjnymi w naszych inwestycjach. Poziom popytu jest zależny od lokalizacji inwestycji. Największą popularnością wśród inwestorów cieszą się Apartamenty Przy Arsenale zlokalizowane w Warszawie w pobliżu placu Bankowego. Niespodziewanie dużym zainteresowaniem cieszy się również inwestycja Moja Północna położona na warszawskim

Tarchominie.

Janusz Miller, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu Home Invest

Nie zaobserwowaliśmy trendu związanego z osłabieniem aktywności nabywców inwestycyjnych. Przeciwnie, mieszkania w naszych projektach nadal cieszą się dużym zainteresowaniem ze strony inwestorów. Szczególnie nowa inwestycja Metro Park zlokalizowana przy stacji metra Słodowiec oraz Okopowa 59A usytuowana na styku Woli i Śródmieścia postrzegane są jako dobre lokalizacje pod kątem inwestycji w mieszkania na wynajem.

Monika Perekitko, członek zarządu Matexi Polska

Jeśli chodzi o nasze projekty nie zauważyliśmy obniżenia popytu wśród klientów inwestycyjnych. To kupujący, którzy nadal stanowią bardzo silną grupę nabywczą, napędzającą sprzedaż kawalerek i kompaktowych mieszkań dwupokojowych.

Piotr Tarkowski, dyrektor ds. Sprzedaży Allcon Osiedla

Popyt inwestycyjny zmniejszył się, co wcale nie oznacza, że jest to efekt odpływu potencjalnych klientów. Zmniejszyła się również globalna sprzedaż nieruchomości na rynku pierwotnym. Problem nie leży jednak po stronie popytowej, tylko podaźowej. Proces wprowadzanie nowych inwestycji na rynek wydłuża się głównie z powodów formalnych, dostępności podwykonawców oraz wzrostu cen materiałów. W efekcie, na rynku funkcjonuje ograniczona oferta mieszkań, przede wszystkim tych typowo inwestycyjnych. Dla inwestora najważniejsze jest natomiast to, żeby nieruchomość jak najszybciej zaczęła pracować. Priorytetem jest szybki odbiór lokalu oraz odpowiednia relacja powierzchni mieszkania do liczby pokoi.

Andrzej Gutowski, wiceprezes i dyrektor ds. sprzedaży Ronson Development

Zainteresowanie zakupem nieruchomości pod kątem inwestycyjnym jest nieco mniejsze niż rok, czy dwa lata temu, choć to raczej korekta niż spadek. Główną jej przyczyną są ceny mieszkań, które istotnie wzrosły ze względu na rosnące koszty wykonawstwa oraz drożące grunty. I choć nie przewidujemy na razie dalszych znaczących podwyżek, raczej nie należy się też spodziewać spadku cen mieszkań. Czynsze natomiast nie rosły w aż tak szybkim tempie, w związku z czym wydłużył się oczekiwany okres zwrotu z inwestycji w mieszkania. Inwestowanie w nieruchomości wciąż jednak cieszy się dużą popularnością, ponieważ przynosi znacznie większy zysk niż depozyty i jest uważane za bezpieczniejsze niż fundusze inwestycyjne.

Katarzyna Nowicka, prezes zarządu w firmie Akord

Popyt inwestycyjny nie słabnie. W dalszym ciągu inwestowanie w nieruchomości gwarantuje wysokie stopy zwrotu.

Wojciech Chotkowski, prezes zarządu Aria Development

Pojawiają się pierwsze symptomy uspokojenia rynku, chociaż łatwiej będzie ocenić sytuację po wakacjach. Pierwszy kwartał br. ewidentnie był szczytem hossy. Drugi pokazuje lekkie spowolnienie i wskazuje na powstającą lukę pomiędzy ceną ofertową a transakcyjną. Ceny ofertowe dochodzą do maksymalnych, akceptowalnych przez rynek.

Rynek wynajmu jest mocno kreowany przez popyt inwestycyjny. W ostatnich latach wielu inwestorów kupowało pakiety mieszkań na wynajem, na czym można było sporo zyskać. Dziś rynek jest nasycony, a wyłącznie popyt indywidualny nie przyczyni się do utrzymania hossy.

Monika Foremniak, specjalista ds. sprzedaży mieszkań w firmie Peira

Spotkaliśmy się z opiniami o odpływie inwestorów z rynku mieszkaniowego, ale dotyczy to prawdopodobnie inwestycji w centrach miast, które faktycznie są mocno zabudowywane w ostatnim czasie inwestycjami sprofilowanymi na klienta wynajmującego. W naszych projektach, takich jak na przykład osiedle Oliwkowe, które usytuowane jest w pobliżu centrum Łodzi, nie zauważyliśmy tego trendu. Klienci nadal lokują pieniądze w nieruchomościach, których ceny w długiej perspektywie czasowej zawsze rosną.

Autor: Dompres.pl

Aktywacja: 13/08/19 12:53, odsłony: 77