

ROBYG *The Art of Building*

WAKACJINE PREMIERY

ZŁAP OKAZJE

MIESZKANIA OD **5799** ZŁ/M²

WIĘCEJ →

PARTNER PORTALU

Osiedle Franciszkańskie



Jakub Nieckarz, prezes PVI

RYNEK MIESZKANIOWY > WIADOMOŚCI

Ceny nieruchomości wciąż w górę - czy kupującym brakuje rozwagi?

Hossa na rynku nieruchomości trwa, a nawet nieco przyspiesza. Jednych to cieszy, inni obawiają się pogorszenia koniunktury, dostrzegając pierwsze sygnały przesilenia. Rozwaga i ostrożność w kupowaniu mieszkań w celach inwestycyjnych jest zawsze wskazana. Przed niekorzystnymi zmianami można się jednak ustrzec, dokonując odpowiedniego wyboru.

Autor: housemarket.pl 09 sierpnia 2018 11:49

f t w in

Rekordowe wzrosty potwierdzają przegrzanie rynku

REKLAMA

Najlepsze centrum kongresowe w Polsce.

MEK

Rosnąca od kilku lat popularność lokowania kapitału w nieruchomości przybrała już taką skalę, że na rynku upowszechnia się opinia o nadchodzącym nieuchronnym przesileniu. Eksperci wprost mówią o coraz bliższym przejściu rynku w fazę stagnacji, a

NOWE POPULARNE KOMENTOWANE

- 15:56 Dwucyfrowe wzrosty cen mieszkań w Gdańsku
- 14:35 Kamienice Foksal 13/15 odzyskują pierwotny wygląd
- 14:03 HM Invest powiększa bank ziemi w Warszawie
- 13:28 Uroczystość na terenie budowy przy ul. Bohaterów Getta 4
- 12:57 Zmiany w zarządzie Soho Development
- 12:50 Wielkopolskie: kolejne 40 tys. domostw będzie miało dostęp do szybkiego...
- 12:47 Tynki mozaikowe - nowoczesna alternatywa dla kamienia

nawet bardziej wyraźnemu ochłodzeniu. O oznakach przegrzania może świadczyć przyspieszenie wzrostu cen nieruchomości, którego dynamika w takich ośrodkach jak Trójmiasto, Warszawa, czy Poznań sięga już kilkunastu procent w skali roku. Rynek coraz silniej wstrzymują też bariery ograniczające podaż mieszkań ze strony deweloperów – brak działek oraz rosnące koszty materiałów i budowy.

Korzyści tylko dla ostrożnych

Choć sytuacja w gospodarce i na rynku pracy jest wciąż bardzo dobra, to jednak wysoce prawdopodobne jest wyhamowanie korzystnych tendencji w perspektywie najbliższych lat. Może się wówczas okazać, że obecne założenia przyświecające nabywcom nieruchomości były zbyt optymistyczne. W dłuższej perspektywie wzrost cen mieszkań musi spowolnić, a nawet ulec korekcie, zaś zwiększona podaż lokali na wynajem z czasem może doprowadzić do spadku stawek czynszu. Pewne zagrożenia wiążą się także z już realizowanymi i planowanymi programami rządowymi, mającymi na celu zwiększenie liczby lokali dostępnych po niższych cenach.

Czynniki ryzyka kształtuje rynek

W tej sytuacji warto zwrócić baczniejszą uwagę na kryteria wyboru w przypadku decyzji o inwestycyjnym zakupie nieruchomości, pamiętając, że charakteryzują się one długim, zazwyczaj kilkunastoletnim okresem zwrotu. Na pewno sporym ryzykiem obciążone są założenia sporego zarobku na silnym wzroście cen w krótkim czasie. Wartość nieruchomości w dłuższym horyzoncie czasowym zwiększa się średnio o kilka procent rocznie, pozwalając ochronić kapitał przed inflacją i uzyskać pewną nadwyżkę. Podobnie jest ze stawkami najmu, które obecnie charakteryzują się zdecydowaną przewagą nad większością możliwości inwestycyjnych. Jednak zmiany warunków na rynkach finansowych mogą doprowadzić do obniżenia się wysokiej względnej atrakcyjności stawek czynszu. W takich okresach niełatwo wycofać się z inwestycji z powodu wciąż niskiej płynności rynku nieruchomości. Na sprzedaż lokalu po satysfakcjonującej cenie trzeba często poczekać minimum kilka miesięcy. Dla przykładu, na obecnym – bardzo rozgrzanym rynku pierwotnym – średni czas wyprzedaży lokali przez deweloperów wynosi prawie trzy kwartały, podczas gdy w okresach gorszej koniunktury może sięgać nawet 7-8 kwartałów, jak to miało miejsce choćby w 2012 r.

Co wybierać, by ograniczyć ryzyko?

Historyczne obserwacje oraz bieżące dane pokazują, że najmniej narażone na niekorzystne zmiany koniunktury na rynku nieruchomości są trzy kategorie lokali, biorąc pod uwagę zarówno możliwość korzystnej ich sprzedaży, jak i osiągnięcia satysfakcjonujących przychodów z najmu. Pierwsza to mieszkania o małym metrażu, a więc kawalerki i lokale kompaktowe, o powierzchni około 40-48 mkw. Drugą są nieruchomości z segmentu premium, które również charakteryzują się niewielką podatnością na niekorzystne czynniki rynkowe. Trzecią to stabilny najem. W tym przypadku największe szanse na stabilne osiąganie ponadprzeciętnych przychodów dają nieruchomości zarządzane przez profesjonalnych operatorów, najczęściej oferujących gwarantowaną stopę zwrotu oraz zapewniających większe wykorzystanie potencjału lokalu w porównaniu z najmem indywidualnym. W każdym przypadku liczą się jednak specyficzne cechy nieruchomości, przede wszystkim lokalizacja oraz standard. Z tego punktu widzenia, przy odpowiednim wyborze, wahania koniunktury rynkowej mają zdecydowanie mniejsze znaczenie.



Podobał się artykuł? Podziel się!

SŁOWA KLUCZOWE

RYNEK MIESZKANIOWY [RSS](#) INWESTYCJA [RSS](#) MIESZKANIE [RSS](#) ZAKUP MIESZKANIA [RSS](#)

JAKUB NIECKARZ [RSS](#)

REKOMENDOWANE DLA CIEBIE



Dwucyfrowe wzrosty cen mieszkań w Gdańsku



HM Invest powiększa bank ziemi w Warszawie



Uroczystość na terenie budowy przy ul. Bohaterów Getta 4

REKLAMA

Wschodni
Kongres
Gospodarczy

TU SPOTYKA SIĘ
ZACHÓD ZE WSCHODEM

3-4 października 2018 r.
Białystok / Opera i Filharmonia Podlaska

SPOŁECZNOŚCI



NEWSLETTER

podaj adres e-mail

ZAPISZ