Warszawa, 28 grudnia 2023 r.

**Czym żył rynek mieszkaniowy w 2023 roku? Co przyniosą kolejne miesiące?**

**Bezpieczny kredyt, wybory parlamentarne czy rosnąca świadomość odnośnie zrównoważonego budownictwa to tylko kilka czynników, które kształtowały w 2023 roku rynek nieruchomości mieszkaniowych. Co czeka branżę deweloperską w nadchodzących miesiącach?**

*O najważniejszych zjawiskach, trendach i wyzwaniach, z jakimi mierzył się w ostatnich miesiącach rynek mieszkaniowy, a także o perspektywach branżowych na rok 2024 mówi Małgorzata Ostrowska, Dyrektorka Pionu Marketingu i Sprzedaży w J.W. Construction.*

**Trudny początek roku**

Pierwsza połowa roku upłynęła na rynku mieszkaniowym pod znakiem trudnych uwarunkowań gospodarczych. Mierzyliśmy się zarówno z wysoką inflacją, wysokimi cenami materiałów budowlanych czy ogólną, rosnącą kwotą realizacji inwestycji. Odczuwali to zarówno deweloperzy, jak i klienci, zwłaszcza ci kredytowi. Bardzo restrykcyjne warunki kredytowania sprawiały, że w biurach sprzedaży podobnie jak w latach ubiegłych pojawiali się głównie klienci gotówkowi, nabywający lokale inwestycyjne. To właśnie oni napędzali sprzedaż w pierwszych miesiącach 2023 roku, choć są aktywni także w jego końcówce. Wynika to faktu, że lokale inwestycyjne można uwzględnić w działaniach mających na celu optymalizację podatkową.

Jeśli rządowy program kredytowania zakończy się w 2024 roku i nie zostanie zastąpiony podobnym rozwiązaniem, ponownie możemy mieć do czynienia z sytuacją, w której popyt będzie budowany głównie przez klientów inwestycyjnych. Stąd też, mimo bardzo dobrych wyników sprzedaży w ostatnich miesiącach, które odczuwa zapewne większość deweloperów, myślę że również większość podchodzi ostrożnie do tematu uruchamiania nowych inwestycji na dużą skalę w 2024 roku.

**Bezpieczny kredyt 2 proc.**

Rynkowi eksperci spodziewali się, że po starcie rządowego programu Bezpieczny Kredyt 2 proc. będziemy mieć do czynienia z ożywieniem popytu. Mało kto przewidział jednak zainteresowanie ze strony kupujących na tak olbrzymią skalę. Od lipca klienci szturmowali biura sprzedaży w całej Polsce, a przedstawiciele rządu prezentowali kolejne rekordowe dane dotyczące składanych wniosków o kredyt 2 proc. Szaleństwo zakupów trwa zresztą aż do teraz, co w naszym przypadku jest sporym zaskoczeniem. Zwykle sezon zakupowy kończył się mniej więcej w połowie grudnia - w tym roku nasi sprzedawcy wciąż pracują na pełnych obrotach. Motywacji do zakupu mieszkania dodaje w końcówce roku obawa o zakończenie wsparcia rządowego w niedalekiej perspektywie.

Jakie będą skutki Bezpiecznego Kredytu 2 proc. w kolejnych miesiącach? Odczuwamy je już teraz. Z jednej strony tysiące Polaków znalazło swoje pierwsze, wymarzone mieszkanie nabywając je na preferencyjnych warunkach. Z drugiej strony Program pogłębia problem luki mieszkaniowej, która jest dla całej branży sporym wyzwaniem. Przełożyło się to, wraz z innymi czynnikami, na rosnące ceny mieszkań. Niestety, wszystko wskazuje na to, że w 2024 roku ten trend się utrzyma.

**Zrównoważone budownictwo**

Według założeń Unii Europejskiej, do 2030 roku emisja gazów cieplarnianych do atmosfery ma być zredukowana o 55 proc., a w 2050 planowane jest osiągnięcie poziomu całkowitej neutralności klimatycznej. Aby zrealizować ten cel potrzebna jest transformacja w niemal wszystkich sektorach gospodarki.

Ogromne zmiany czekają tu zwłaszcza branżę budowlaną, która odpowiada za sporą część emisji gazów cieplarnianych. Mowa tu o zmianach bazujących na praktykach z zakresu zrównoważonego budownictwa: wykorzystywaniu materiałów przyjaznych środowisku, odnawialnych źródeł energii, stawianiu na technologie, które przekładają się na efektywność energetyczną tworzonych budynków. Stąd też kolejne inwestycje deweloperskie są w standardzie wyposażone w takie rozwiązania, jak: pompy ciepła, fotowoltaika czy rekuperacja.

Deweloperzy coraz częściej stawiają w tym kontekście na inwestycje bazujące na drewnie, idąc tropem krajów nordyckich, Stanów Zjednoczonych czy Kanady. Wszystko wskazuje na to, że drewno czeka w Polsce prawdziwy renesans. Technologie drewniane mogą rozwiązać bowiem wiele problemów z jakimi mierzy się obecnie nasz rodzimy rynek mieszkaniowy. Mowa tu, poza wpływem na ograniczenie emisyjności całego sektora, m.in. o łataniu luki mieszkaniowej (dzięki dużo sprawniejszej realizacji inwestycji w porównaniu do tradycyjnego budownictwa).

Myślę, że kolejne lata przyniosą rosnącą świadomość społeczną odnośnie konieczności inwestycji w zrównoważone budownictwo uzależniając od tego, wśród innych czynników, decyzje zakupowe. Bardzo ważnym argumentem we wspomnianej decyzji jest zresztą to, że budynki stawiane w oparciu o drewno, a dodatkowo wyposażone w rozwiązania przekładające się na efektywność energetyczną budynków sprawiają, że takie domy czy mieszkania są, po prostu, niskie kosztowo w utrzymaniu.

**Wybory parlamentarne**

Przeprowadzone w październiku wybory parlamentarne przyniosły znaczącą zmianę na scenie politycznej. Poprzedziła je szeroko zakrojona kampania, w której partie polityczne prezentowały szereg rozwiązań mających na celu rozwiązanie problemów, z jakimi mierzy się rynek mieszkaniowy w Polsce. Wiele z tych pomysłów dotyczyło palących wyzwań branżowych - rozsądnych kredytów, małej podaży gruntów, stabilizacji cen, usprawnienia procesów prawno-administracyjnych.

W 2024 roku będziemy z pewnością świadkami realizacji i wdrażania w życie części tych pomysłów. To od działań nowego rządu w dużej mierze zależeć będzie to, w jaki sposób będzie kształtowała się podaż i popyt na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Jako deweloperzy liczymy oczywiście na uwolnienie gruntów, walkę z wydłużającymi się formalnościami związanymi z wydawaniem pozwoleń na budowę i wspomniane czy wprowadzanie narzędzi mających na celu zwiększenie dostępu, zwłaszcza młodych ludzi, do zakupu wymarzonego, pierwszego mieszkania. Może to być więc rok wielu znaczących zmian, które będziemy z uwagą obserwować.

J.W. Construction to jeden z największych i najbardziej znanych polskich deweloperów mieszkaniowych z 30-letnim doświadczeniem na rynku nieruchomości. Firma może pochwalić się liczbą ponad 34 tysięcy sprzedanych mieszkań oraz ponad 600 domów w Warszawie, Katowicach, Łodzi, Gdyni, Krakowie, Poznaniu i Szczecinie, a także poza krajem. W ostatnim czasie JWC stawia na technologie szkieletowe i budynki z prefabrykatów drewnianych, wprowadzając do portfolio kolejne, efektywne energetycznie inwestycje jedno i wielorodzinne. W ofercie JWC znajdują się także nieruchomości aparthotelowo-komercyjne, jak Wola Invest czy Jerozolimskie Invest w Warszawie oraz obiekty hotelowe: kompleks Czarny Potok Resort&Spa w Krynicy Zdroju, Hotel Dana w Szczecinie czy sieć Hoteli 500 nad Zegrzem, w Tarnowie Podgórnym oraz w Strykowie. J.W. Construction ma także w swojej grupie kapitałowej własną spółkę wykonawczą oraz fabrykę w Tłuszczu.