Prognozy dla rynku nieruchomości w Polsce

Jak dzięki technologii GIS podnieść wartość nieruchomości i zwiększyć zainteresowanie inwestycją?

Hossa na rynku nieruchomości bije wszelkie rekordy. Deweloperzy zacierają ręce, inwestorzy masowo kupują mieszkania na wynajem, a zwykli obywatele, mimo rosnących cen, zaciągają długoletnie kredyty i kupują wymarzone M2, M3 i M4. Dobra koniunktura nie zwalania jednak firm deweloperskich z ciągłego poszukiwania rozwiązań, które zagwarantują im przewagę w długim okresie i pomogą podejmować trafne decyzje biznesowe.

Rynek mieszkaniowy znajduje się obecnie w fazie dynamicznego wzrostu, co przekłada się na stale rosnące ceny mieszkań. Wg danych zaprezentowanych przez GUS, liczba lokali oddanych do użytku od stycznia do października 2017 roku wzrosła o 8,4 proc. w porównaniu z analogicznym okresem w roku ubiegłym. Dobra koniunktura wpływa również pozytywnie na wtórny rynek mieszkań. Z danych Narodowego Banku Polskiego wynika, że na koniec II kwartału ceny mieszkań z drugiej ręki wzrosły średnio o 4,4%. Boom na rynku napędzany jest również przez wzmożony wykup mieszkań pod inwestycje z myślą o ich późniejszym wynajmie. Inicjatywy, takie jak rządowy program Mieszkanie+, spodziewany wzrost stóp procentowych czy ograniczenie dofinansowania z programu „Mieszkanie dla Młodych”, mogą pogorszyć sytuację na rynku mieszkaniowym w przypadku deweloperów i inwestorów posiadających mieszkania na wynajem.

Nieco inaczej wygląda sytuacja na rynku nieruchomości

komercyjnych, gdzie potencjał inwestycyjny jest nadal bardzo duży. Dla przykładu, we Francji na 60 mln mieszkańców przypada obecnie 60 mln m2 powierzchni biurowej. W Polsce stosunek ten kształtuje się na poziomie 4 do 1. Nietrudno zatem założyć, że polska branża nieruchomości nadal znajdować się będzie w fazie dynamicznego wzrostu. Potwierdza to między innymi rekordowy wynik inwestycji w powierzchnie komercyjne, który w 2016 roku wyniósł 4,5 mld euro.[1] Główną siłą napędową rynku inwestycyjnego były powierzchnie handlowe, które stanowiły niemal połowę inwestycji. Z uwagi na swoje położenie i zachęty ze strony władz lokalnych, Polska może nadal spodziewać się dużych inwestycji w obszarze budowy powierzchni magazynowych. Jeżeli chodzi o budowę powierzchni biurowych, to na ten sektor pozytywnie może wpłynąć chociażby Brexit i trend związany z przenoszeniem siedzib globalnych firm do Polski.

GIS wspomaga wzrost trafności decyzji inwestycyjnych

Niezależnie od sektora i panującej sytuacji na rynku firmy szukają rozwiązań, które m.in. usprawniają procesy związane z wydawaniem pozwoleń lub pomogą w zbieraniu i przygotowywaniu odpowiedniej dokumentacji potrzebnej do podjęcia decyzji o zakupie ziemi czy nieruchomości. Rosnące zainteresowanie polskim rynkiem sprawia, że deweloperzy muszą w krótkim czasie podejmować wiele śmiałych decyzji, które zagwarantują im stały rozwój w nadchodzących latach.

Technologiami, które pozwalają na szybkie zarządzanie danymi, są między innymi rozwiązania klasy Business Intelligence. Jednak z uwagi na to, że branża nieruchomości jest mocno powiązana z przestrzenią, osoby decyzyjne coraz częściej spoglądają w kierunku systemów łączących analizy biznesowe z przestrzenią, czyli GIS. Systemy informacji przestrzennej (GIS) jeszcze kilka lat temu były wykorzystywane przede wszystkim w planowaniu przestrzennym, administracji publicznej i sektorze utilities. Rozwój tej technologii związany między

innymi z coraz prostszą obsługą i łatwiejszym dostępem do danych sprawił, że są one coraz częściej obecne w firmach i przedsiębiorstwach z sektora handlu, nieruchomości, finansów, energetyki, logistyki czy przemysłu. Połączenie danych lokalizacyjnych z informacjami biznesowymi pozwala spojrzeć na posiadane zasoby informacji z nowej, szerszej perspektywy.

W sektorze handlu i nieruchomości GIS służy już nie tylko do opracowywania analiz atrakcyjności inwestycyjnej terenów pod budowę obiektów handlowych, ale pozwala także ocenić funkcjonowanie już istniejących sklepów czy centrów handlowych oraz zweryfikować efektywność działań marketingowych.

[1] Badania firmy JLL