

Rok 2010 w Poznaniu - powrót do normalności w mieszkaniówce

•• Deweloperzy rywalizowali o klientów, zaczęli zupełnie nowe inwestycje – rynek nieruchomości w Poznaniu w minionym roku miał się nieźle. Rok 2010 upłynął pod znakiem ogólnej stabilizacji. Jeżeli chodzi o Poznań, ceny nieruchomości nie ulegały wię-

kszym wahaniom, co sprzyjało zarówno prowadzeniu działalności gospodarczej, jak i konsumentom. Na sytuację na rynku wpływ miał program Rodzina na swoim. ●

Poznańskie firmy podsumowują rok 2010 i planują 2011 – S. 2

ARCHIWUM



Na poznańskim rynku mieszkaniowym w kończącym się roku pojawiły się mieszkania z zupełnie nowych osiedli

Mieszkańci powrót do normalności

Deweloperzy rywalizowali o klientów, zaczęli zupełnie nowe inwestycje - rynek nieruchomości w Poznaniu w minionym roku miał się nieźle. Jaki będzie rok 2011?

JUSTYNA SUCHECKA

Rok 2010 upłynął pod znakiem ogólnej stabilizacji. Jeżeli chodzi o Poznań, ceny nieruchomości nie ulegały większym wahaniom, co sprzyjało zarówno prowadzeniu działalności gospodarczej, jak i konsumentom. Na sytuację na rynku nieruchomości, pozytywny wpływ miała również aktywna polityka kredytowa banków oraz pomoc rządowa w ramach programu Rodzina na swoim. Na rynku pojawiły się mieszkania z zupełnie nowych osiedli.

Według RedNet Consulting w okresie od października 2009 r. do października 2010 r. w Poznaniu odnotowano wzrost nowych mieszkań na sprzedaż aż o 18,4 proc. W ofercie rynkowej w trzecim kwartale 2010 r. znajdowało się ponad 2 tys. mieszkań. Większość z nich stanowią lokale z Nowego Miasta oraz Grunwaldu.

Deweloperzy się chwalą

- Rok 2010 był dla poznańskich deweloperów korzystny. Widać ożywienie na rynku nieruchomości. Deweloperzy wprowadzają nowe inwestycje, szukają ciekawych lokalizacji, zwłaszcza na przedmieściach - mówi Paweł Grzegorezyk, specjalista ds. marketingu z Przedsiębiorstwa A. Grzegorezyk. - Klienci podchodzą jednak ostrożnie do zakupu nieruchomości, kierują się głównie ceną i lokalizacją. Szczególnie zakup domu to życiowa

decyzja. Inwestycje Przedsiębiorstwa A. Grzegorezyk cieszyły się w 2010 roku sporym zainteresowaniem. Przykładowo na Osiedlu Przyjaznym w Skórzewie sprzedaliśmy kilkadziesiąt domów. Tu cena domu porównywalna jest z ceną mieszkania, bo szeregowiec kosztuje od 351 tys. zł - podkreśla.

- Podsumowując rok w naszej spółce, musimy zaliczyć go do bardzo udanych - mówi Izabella Łukomska-Pyżalska, wiceprezes Family House. - W porównaniu z ubiegłym rokiem odnotowaliśmy wzrost sprzedaży na poziomie przewyższającym 100 proc. Sprzedaliśmy około 250 mieszkań, w związku z czym większość nieruchomości dostępnych w naszej ofercie znalazło już swoich właścicieli - dodaje.

Rok był bardzo udany także dla Kalbud Deweloper. - Sprzedaliśmy ponad 100 mieszkań, co w porównaniu z rokiem ubiegłym (sprzedano ponad 70 mieszkań) jest wynikiem pokazującym rozwój naszej firmy i jej stabilną sytuację na rynku nieruchomości w Poznaniu - mówi Tomasz Wnuk, dyrektor ds. handlowych Kalbud Deweloper.

- W 2010 roku sprzedaliśmy zdecydowanie więcej mieszkań niż w 2009 roku. Sądzę, że wzrost sprzedaży utrzyma się także w 2011 roku - mówi Jacek Cenkiel, prezes UWI Inwestycje SA. - Obecnie sprzedajemy ostatnie lokale na Osiedlu Stefana Batorego, a także kończymy sprzedaż apartamentów Willa Warta - dodaje Cenkiel.

- W minionym roku zawarliśmy w sumie 128 umów - chwali się Piotr Drygas, dyrektor ds. sprzedaży Niekkel Development. - Kończący się rok możemy uznać za lepszy niż poprzedni. Z pewnością przyczyniło się do tego uruchomienie dwóch nowych inwestycji - ulicy Zamkowej na Osiedlu Księżnej Dąbrówki w Dąbrowce oraz Kamienicy za Teatrem na ulicy Dąbrowskiego. Jesteśmy zadowoleni z tegorocznych wyników. Planujemy kil-

Klienci podchodzą ostrożnie do zakupu nieruchomości, kierują się głównie ceną i lokalizacją

ka inwestycji na przyszły rok, na razie nie chcielibyśmy zdradzać szczegółów - dodaje.

Przetwali najlepsi

Wnuk twierdzi jednak, że dla całej branży miniony rok mógł być trudny: - Zostały tylko te firmy, które są w pełni profesjonalnymi deweloperami, a nie małymi firemkami wykorzystującymi chwilowy boom na rynku nieruchomości - twierdzi Wnuk. - Wiele małych firm zrezygnowało z inwestowania w deweloperkę i chciała sprzedać swoje inwestycje większym deweloperom. Otrzymaliśmy wiele takich zapytań o prze-

jęcie gotowych planów inwestycyjnych, ale w większości były one bardzo mało atrakcyjne. Rok ten pokazał też, że jest pewien poziom cenowy, którego nie należy przekraczać jeśli chodzi o cenę za m kw. mieszkania. Rynek w Poznaniu pokazał, że ta cena to maksymalnie 6 tys. zł za m kw. mieszkania, a inwestycje znajdujące się w tym przedziale cenowym znajdują potencjalnego nabywcę - wyjaśnia.

W roku 2010 można było zauważyć dobrą orientację klientów jeżeli chodzi o kredyty mieszkaniowe. Wnuk: - Klienci przychodząc po kupno mieszkania dokładnie znali swoją zdolność kredytową oraz w większości wiedzieli, w jakim banku będzie brany przez nich kredyt mieszkaniowy - przyznaje.

2011 - rok zmian

Łukomska-Pyżalska: - Przyszły rok niewątpliwie przyniesie kilka zmian, o których już wiemy. Wzrost podatku VAT na nowe mieszkania z 7 proc. na 8 proc. nie powinien jednak w diametralny sposób wpłynąć na sprzedaż, ale wszystko zależy od zachowania się poszczególnych firm i samych klientów. Oczywiście nieunikniony jest wzrost cen brutto, uwzględniający podatek, jednak czy niektórzy deweloperzy nie wykorzystają tej sytuacji do podwyższenia również swoich cen netto, tego nie można przewidzieć. Jeżeli chodzi o naszą ofertę, to wszyscy klienci mogą być pewni, że w naszych inwestycjach cena netto pozostanie w przyszłym roku bez zmian - zapewnia.

W przyszłym roku mają również ulec modyfikacji zasady udzielania dofinansowania w ramach programu Rodzina na swoim. Przyniosą one ze sobą zarówno pozytywne, jak i negatywne skutki dla całej branży nieruchomości i dla osób szukających mieszkań. - Zmiana w przepisach kredytów Rodzina na swoim może spowodować małe zawirowania na rynku. Ale poczekajmy na zmiany, a później będzie można mówić o ich skutkach - zaznacza Wnuk. - Dziś jest tak wiele niewiadomych, pytań i wątpliwości w zmianach przepisów kredytu Rodzina na swoim, że wypowiedanie się na ten temat trzeba niestety przesuwać w czasie.

Co urośnie w przyszłym roku

Łukomska-Pyżalska: - W styczniu w naszej ofercie pojawi się około 100 nowych mieszkań, które powstaną w ramach IV etapu Osiedla Leśnego w Czapurach. Ich budowa również rozpocznie się na początku 2011 roku. W przyszłym roku ruszymy także z realizacją nowoczesnego centrum handlowo-usługowego ze stacją benzynową w Czapurach, będzie się nazywało Family House Center.

W 2011 roku z nową inwestycją rusza też Kalbud. To mieszkania w Swarzędzu przy ul. Grudzińskiego 7. Inwestycja składa się z dwóch części. Pierwsza część to jeden blok - 120 mieszkań, dwupoziomowa hala garażowa, piwnice, windy, wideodomofony. Planowane zakończenie to pierwszy kwartał 2012. ●