

Rozmowa z **Izabellą Łukomską-Pyzalską**, wiceprezes firmy deweloperskiej Family House

Niskie ceny i wysoka jakość to czynniki gwarantujące sukces



Analizy rynku deweloperskiego mówią, że w tym roku utrwała się trend wzrostu podaży mieszkań i zmniejszania się popytu na nie. Co taka sytuacja oznacza dla dewelopera?

Faktycznie obecnie można zauważyć wzmocniony ruch na rynku mieszkaniowym. Deweloperzy przystępują do realizacji wcześniej zaplanowanych projektów oraz poszukują gruntów pod nowe inwestycje. Zwiększenie oferty na większości rynków regionalnych oraz prognozy zakładające wzrost sprzedaży świadczą o optymistycznym podejściu do rozwoju sytuacji. Z drugiej jednak strony, zapowiadane od dłuższego czasu zmiany w programie 'Rodzina na swoim' oraz wzrost oprocentowania kredytów studzą oczekiwania deweloperów co do planowanych zysków. Niewątpliwie podaż przewyższa popyt, w dłuższej perspektywie przełoży się na spadek oferowanych cen nieruchomości, zwłaszcza

tych które są już gotowe do odbioru. Jeżeli chodzi o naszą spółkę to nie obawiamy się spadku zainteresowania naszymi inwestycjami. Mamy w swojej ofercie jedno z najtańszych mieszkań w Poznaniu, a wszystkie nasze inwestycje znajdują swoich właścicieli już na etapie projektu wstępnego bądź w początkowym etapie budowy.

A z czego wynika Pani zdaniem popyt na mieszkania oferowane przez Family House?

Niskie ceny i wysoka jakość – to cała filozofia. Moim zdaniem są to najważniejsze elementy wpływające na sukces. Nie można jednak zapomnieć o lokalizacji nieruchomości. Klienci zwracają uwagę na wszystkie te elementy, w związku z czym projektując nasze inwestycje nie zapominamy o żadnym z nich. Chcemy zerwać ze stereotypem, że tanie mieszkania muszą być brzydkie i gorszej jakości. Dokładamy zatem wszelkich starań, żeby nasze projekty wyglądały jak apartamenty, ale jednocześnie były dostępne cenowo dla każdego. W naszej inwestycji PERŁA, która powstanie w Poznaniu przy ul. Kosińskiego, ceny zaczynają się już od 4,2 tys. zł netto/mkw. W drugiej inwestycji KORAL, która zostanie zrealizowana przy ul. Czeremchowej zaofiarowaliśmy mieszkania w cenie od 4 tys. zł netto/mkw. Proponujemy również nieruchomości pod Poznaniem. W Czapurach od kilku lat rozbudowujemy Osiedle Leśne. W jego ramach

powstało już ponad 250 domów i mieszkań. Ceny lokali powstających w tej inwestycji rozpoczynają się od 2770 zł netto/mkw.

Polityka kredytowa banków się zaostrza. W efekcie ludzi nie stać na zakup mieszkania. Jak w takiej sytuacji odnajdą się deweloperzy?

Analizując obecną sytuację można wysunąć wniosek, że wiosną banki nabrały rozpędu co sprzyja większej konkurencyjności ofert kredytów hipotecznych. Obecnie kilka instytucji oferuje kredyt hipoteczny w złotych z marżą na poziomie 1 pkt proc. W drugim kwartale zwiększyła się również dostępność mieszkań w programie 'Rodzina na swoim', z którego wciąż wiele osób korzysta. Na obecną chwilę nie mogę zatem powiedzieć, żeby klienci mieli większe problemy z uzyskaniem kredytu, a nawet coraz więcej z nich decyduje się na kredyt z wkładem własnym albo wręcz dokonuje zakupu za gotówkę. Natomiast jeżeli sytuacja ulegnie pogorszeniu, deweloperzy będą musieli dopasować swoją ofertę do zaistniałych warunków. Zresztą podobna sytuacja miała już miejsce kilka lat temu. Patrząc jednak z perspektywy naszej spółki nie odczuliśmy wtedy spowolnienia sprzedaży. Miało to zapewne związek z atrakcyjnymi cenami naszych nieruchomości, w związku z tym teraz też jesteśmy spokojni o zainteresowanie naszą ofertą.

Rozmawiał Jacek Ziolo