

Jak się budowało w Poznaniu w 2009 r.? Raport „Gazety”

ALEKSANDER CŁAPIŃSKI



Pod koniec roku ceny nowych mieszkań w Poznaniu znowu zaczęły rosnąć

•• Pierwsza połowa 2009 roku nie była łatwa dla branży budowlanej. Jednak u progu roku 2010 deweloperzy znów mogą pochwalić się ciekawymi inwestycjami i planami na przyszłość.

W pierwszej połowie roku ceny mieszkań spadły, ale wg raportu

firmy Celka&Frąckowiak w III kwartale roku 2009 średnia cena m kw. mieszkania na rynku pierwotnym wzrosła już o 1,75 proc. w stosunku do kwartału poprzedniego i wyniosła 6565 zł brutto. ●

Czytaj na s. 2 ►►►

Poznańscy deweloperzy próbują zapomnieć o kryzysie

Pierwsza połowa 2009 roku nie była łatwa dla branży budowlanej. Jednak u progu roku 2010 deweloperzy znów mogą pochwalić się ciekawymi inwestycjami i planami na przyszłość

JUSTYNA SUHECKA

Kryzys gospodarczy nie ominął Poznania. Dał się również we znaki deweloperom, zwłaszcza tym z branży mieszkaniowej. Wielu z nich w 2009 rok wchodziło z licznymi obawami. Każdego dnia zadając sobie pytania: czy poznaniacy przestaną pakować pieniądze w lokaty i czy banki chętnie udzielą im kredytów hipotecznych? Teraz większość z nich twierdzi, że nie było się czego bać, a nawet, że kryzys miał swoje pozytywne skutki. Tomasz Wnuk, dyrektor ds. handlowych Kalbud Deweloper mówi wprost: - Plusem tego co się stało w 2009 roku jest to, że z rynku zniknęli tzw. podszywani deweloperzy. A ceny mieszkań zbliżyły się na nowo do ich prawdziwej wartości.

W pierwszej połowie roku ceny mieszkań spadły, ale według raportu firmy Celka&Frackowiak w III kwartale roku 2009 średnia cena m kw. mieszkania na rynku pierwotnym wzrosła już o 1,75 proc. w stosunku do kwartału poprzedniego i wyniosła 6565 zł brutto. Istotną część ofert w Poznaniu nadal stanowią mieszkania o podwyższonym standardzie, jednak akurat ich ceny obniżyły się znacząco i dziś można kupić takie lokum już za 8,5 tys. zł za m kw.

Wzięli na wstrzymanie

Niestety w ostatnim roku wiele luksusowych poznańskich projektów trzeba było zawiesić lub całkowicie wstrzymać. Jednym z nich jest Casa Verona przy ul. Garbary, która miała pomieścić 117 ekskluzywnych apartamentów, galerię handlową i fitness club. Cena m kw. wahała się od 7 do 10 tys. Budynek miał zostać oddany do użytku w połowie 2010 r. - jednak raczej do tego nie dojdzie. Podobna sytuacja dotyczy powstających w Poznaniu biurów. W latach 2009-2011 inwestorzy planowali oddać do użytkowania kolejne aż 150 tys. m kw. powierzchni biurowej. - Światowy kryzys zweryfikował większość założeń dotyczących nowych obiektów, również w Poznaniu - tłumaczy Maciej Modrowski, prezes spółki GóreckaProjekt.

Które z planowanych biurów w Poznaniu mają szansę powstać? W budowie jest ok. 48 tys. m kw. powierzchni biurowej. Do największych inwestycji należy zaliczyć oddany do użytku jeszcze pod koniec tego roku budynek biurowy przy ul. Szyperskiej, którego inwestorem jest firma WechtaSA. Natomiast w 2010 r., najemcy będą mogli wprowadzić się do kolejnych budynków powstających w ramach kompleksu Malta Office Center przy

ul. Abpa A. Baraniaka. W przyszłym roku zostanie również oddany do użytku 6-kondygnacyjny biurowiec Skalar Office Center. Cały czas prowadzone są też prace budowlane u zbiegu ulic św. Marcin oraz alei Marcinkowskiego, gdzie ma powstać budynek handlowo-biurowy Galeria MM. Termin jego oddania nie jest jednak na razie znany.

Bez kredytu budować ciężko, kupować też

Największe emocje wśród deweloperów w 2009 roku budziła zdecydowanie postawa banków. - Banki znacznie utrudniają prowadzenie działalności - twierdzi Piotr Drygas z Nickel Development. - Nie mam tutaj na myśli udzielania kredytów hipotecznych dla klientów, bo ta sytuacja po prostu znormalniła. Uzyskanie kredytów inwestycyjnych i ich warunki stanowią jednak ciągle duże ograniczenie we wzroście podaży - tłumaczy.

Za to klienci, którzy mieli dostęp do gotówki, przy odrobinie szczęścia mogli jednak w kończącym się roku skorzystać z zaskakujących obniżek. - Dla nich rok 2009 to okres polowania na okazje - ocenia Krzysztof Celka, specjalista od nieruchomości z Uniwersytetu Ekonomicznego. - Desperacja deweloperów w pierwszej połowie roku pozwoliła kupować mocno

- Dla klientów z gotówką rok 2009 to okres polowania na okazje - ocenia Krzysztof Celka z Uniwersytetu Ekonomicznego. - Można było np. kupić mieszkanie w samym centrum Poznania za 5,5 tys. zł za m kw.

przeocenione mieszkania. Można było np. kupić mieszkanie w samym centrum Poznania, w bardzo dobrej lokalizacji za 5,5 tys. zł za m kw. W okresie najwyższych wzrostów cen 2007/2008 mieszkania w tej lokalizacji kosztowały ok. 10 tys. za m kw. - dodaje.

Ale musi być lepiej

Deweloperzy wolą jednak spoglądać w przyszłość, zapominając szybko o trudnościach na rynku. - Myślę, że rok 2009 należy uznać za udany przede wszystkim dlatego, że był lepszy niż rok 2008 - mówi Piotr Drygas z Nickel Development.

Jacek Cenkiel, prezes zarządu UWI Inwestycje: - To był rok powrotu do normalności. Nie sprawdzili się czarne scenariusze masowych upadłości deweloperów i drastycznych spadków cen.

Powody do radości i optymistycznego spojrzenia w przyszłość ma m.in. wiceprezes Family House, Izabela Łukomska-Pyżalska. Jej firma w podpoznańskich Czapurach Family House buduje kompleks „Mieszkania przy lesie”. Wszystkie 24 mieszkania sprzedano na długo przed planowanym terminem realizacji, który przypada na początek przyszłego roku. - Udało nam się też sprzedać wszystkie 38 mieszkań w inwestycji na ul. Roboczej w Poznaniu - chwali się.

Usatysfakcjonowana jest też firma Skaland: - W ciągu kilku miesięcy trwania sprzedaży Osiedla Nowe Koninko, podpisaliśmy umowy na zakup 40 proc. domów - mówi Natalia Rajewska, specjalista ds. sprzedaży i marketingu firmy.

Na 2010 rok deweloperzy zaplanowali w Poznaniu i okolicach sporo nowych inwestycji. Kilku udało się wystartować jeszcze w 2009 roku. W czwartym kwartale 2009 roku rozpoczęły się m.in. prace nad budynkiem mieszkalnym na os. Stefana Batoryego, w którym znajdują się 102 mieszkania. ●