

Date: 04.11.2009

Publication: Home & Market

Title: Autumn warming.

Journalist: Magdalena Lipka

Jesienne ocieplenie

Wreszcie nastąpiła tak długo wyczekiwana jesień. Czas, w którym zgodnie z przewidywaniami analityków ma nastąpić ożywienie we wszystkich niemalże segmentach rynku nieruchomości. Początek roku nie napawał optymizmem, jednak już we wrześniu br. nastąpiła odwilż, wzrosła liczba rozpoczynanych przez deweloperów inwestycji, którzy do transakcji kupna-sprzedaży dołączają korzystne promocje.

Magdalena Lipka

W dalszym ciągu na rynku nieruchomości mamy do czynienia z licznymi utrudnieniami w postaci: ograniczenia finansowania inwestycji, zaostrzone rygory udzielania kredytów hipotecznych. W konsekwencji spada popyt na zakup mieszkań, występuje nadpodaż. W perspektywie końca 2009 r. można upatrywać raczej stabilizacji cen, aniżeli ich dużych spadków.

W pierwszej połowie 2009 r. transakcje na rynku inwestycyjnym przekroczyły wartość 200 mln euro (daje to ok. 75 proc. spadek). Najwięcej transakcji zawarto na rynku biurowym.

W pierwszych ośmiu miesiącach liczba rozpoczętych budów spadła o ok. 25 proc., na wyższym poziomie, 38 proc. ukształ-

towała się liczba wydanych pozwoleń na budowę udzielonych deweloperom. Liczba ukończonych budów po trzech kwartałach br. wzrosła 6,7 proc.

Początek 2009 r. na rynku nieruchomości mieszkaniowych to dalsze spadki cen wynajmu. W najtrudniejszej sytuacji znaleźli się wynajmujący mieszkania w Poznaniu i Trójmieście, gdzie ceny za wynajem kolejno spadły o 16,7 proc. oraz 10,5 proc. (wynika z raportu Wynajem.pl oraz CEE Property Group). Mniejsze spadki cen najmu odnotowano w Warszawie i Krakowie (po 8 proc.).

Ożywienie przyniósł III kwartał, w którym główną siłą napędową rosnących stawek czynszowych stali się studenci. W tym czasie zwiększyła się

aktywność zarówno ze strony popytowej, jak i podażowej. Za wynajem mkw. w Krakowie trzeba średnio zapłacić 35 zł, we Wrocławiu 38 zł i tradycyjnie już, najdrożej w Warszawie 47 zł za mkw.

W II kwartale 2009 r. podobnie jak w przypadku rynku nieruchomości mieszkaniowych, tak i w przypadku rynku biurowego, popyt na tego typu powierzchnie sytuował się na niższym poziomie. Mniejsze zainteresowanie pow. biurową w efekcie przełożyło się na niższe stawki czynszu i zwiększenie transakcji najmu.

Warsaw Research Forum informuje, że w III kwartale bieżącego roku zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie wzrosły o 50,7 tys. mkw. Wzrost pow.

RANKING GŁÓWNY: DEWELOPERZY 2009

Lp.	Nazwa firmy	Osoba kierująca firmą	Łączna pow. mieszkań oddanych do użytku w mkw		Łączna LICZBA mieszkań oddanych do użytku	
			2008 r.	I-IX 2009 r.	2008 r.	I-IX 2009 r.
1	J.W. CONSTRUCTION HOLDING SA	Józef Wojciechowski	195997	94462	2858	1842
2	BOUYGUES IMMOBILIER POLSKA	Laurent Tirot	4000	43600	27	537
3	RONSON DEVELOPMENT	Shraga Weisman	8491	21344	112	291
4	GRUPA INWESTYCYJNA HOSSA SA	Mariusz Gawron	37728	13222	631	224
5	P.B. DOMBUD SA	Lubomir Rosiek	24338	12662	259	130
6	NASZE MIASTECZKO DEVELOPMENT	Jakub Mrówka	16800	12332	140	125
7	POLNORD SA	Wojciech Ciurzyński	14477	10280	241	179
8	PROFIT DEVELOPMENT SA	Piotr Adamek	19332	6582	301	101
9	MILLENNIUM INWESTYCJE SP. Z O.O.	Krzysztof Lason	6831	6412	80	64
10	ATLAS ESTATES LIMITED	Rafał Berber	5444	5736	99	100
11	TREE DEVELOPMENT GROUP	Wojciech Krasowski	0	4700	0	45
12	UWI INWESTYCJE SA	Jacek Cenkiel	4862	3009	84	45
13	PIRELLI PEKAO REAL ESTATE	Ryszard Danielewicz	100735	0	662	0
14	KONIMPEX-INVEST SA	Paweł Manicki	7660	0	141	0

Zdjęcia: AGF

biurowej spowodowało oddanie do użytku m. in. obiektów: Bosch (tj. 8,9 tys. mkw.), Batory II (7,8 tys. mkw.) oraz Park Postępu (34 tys. mkw.). Jak wynika z raportu WRN współczynnik powierzchni niewynajętej wzrósł do 7,1 proc. (w porównaniu z 5,7 proc. w II kwartale 2009 r.).

Rynek wtórny. Po dwóch kwartałach bieżącego roku spadkowi uległy ceny na rynku wtórnym.

„We wrześniu 2008 r., po raz pierwszy w większości polskich miast (12 na 15 lokalizacji) ceny mieszkań z rynku wtórnego uległy obniżeniu. W rezultacie spadków, które trwają od roku obecnie (wrzesień 2009) wszędzie, z wyjątkiem Opola, ceny są niższe w porównaniu z tym samym okresem 2008 r. Są to różnice od 1,1 proc. w przypadku Lublina do 8 proc. we Wrocławiu i 8,8 proc. w Krakowie. Roczny spadek przyspieszył w 3 miastach (w Warszawie do 7,2 proc., Poznaniu do 6,4 proc. i Szczecinie do 5,7 proc.)” - wynika z raportu Szybko.pl i Expader.

Ranking. W zestawieniu największych deweloperów przedstawiono łączną liczbę oraz powierzchnię mieszkań oddanych do użytku w I-IX 2009 r.

Zestawienie prezentuje 14 firm, które zakończyły III kwartał z różnym skutkiem. Największą łączną powierzchnię mieszkań oddanych do użytku odnotowano w przypadku: J.W. CONSTRUCTION SA, BOUYGUES IMMOBILIER POLSKA, RONSON DEVELOPMENT,



Ranking deweloperów rozpoczyna J.W. CONSTRUCTION HOLDING SA z łączną powierzchnią mieszkań oddanych do użytku 94,4 tys. mkw.

GRUPA INWESTYCYJNA HOSSA SA oraz P.B. DOMBUD SA.

Łącznie rankingowani deweloperzy oddali do użytku w okresie I-IX 2009 r. 234 tys. mkw. mieszkań (pomijając PIRELLI PEKAO REAL ESTATE oraz KONIMPEX-INVEST SA, które podały tylko dane zeszlencowe). Liczba mieszkań oddanych do użytku wyniosła 3,6 tys., w pominięciu wcześniej podanych firm, które danych nie podały. Poniżej 100 mieszkań oddały: MILLENNIUM INWESTYCJE SP. Z O.O. (64 mieszkania) oraz

po 45 mieszkań TREE DEVELOPMENT GROUP i UWI INWESTYCJE SA.

Ranking deweloperów rozpoczyna J.W. CONSTRUCTION HOLDING SA z łączną powierzchnią mieszkań oddanych do użytku 94,4 tys. mkw. (za okres I-IX 2009 r.). Firma zakończyła rok 2008 z łączną powierzchnią mieszkań oddanych do użytku, na poziomie 195 tys. mkw. W ubiegłym roku deweloper rozpoczął następujące inwestycje: Wiślana Aleja, Osiedle Bursztynowe, Lewantów Park, Łazurowe Ustronie, Przewidywany czas zakończenia inwestycji to I kwartał 2010 r. Największą powierzchnię spośród rozpoczętych inwestycji posiadać będzie Lewantów Park (81 tys. mkw.), na obszarze którego powstaną 1274 mieszkania.

Na trzeciej pozycji znalazł się RONSON DEVELOPMENT, który oddał do użytku w III kwartałach 2009 r. o 179 mieszkań więcej niż w całym roku 2008. Obecnie realizowane są inwestycje: Constans, Gardenia, Gemini I, Nautica.

Ponad 10 tys. mkw. powierzchni mieszkań mają na swoim koncie: POLNORD SA (10,2 tys. mkw.), NASZE MIASTECZKO DEVELOPMENT (12,3 tys. mkw.), P.B. DOMBUD SA (12,6 tys. mkw.) oraz GRUPA INWESTYCYJNA HOSSA SA (13,2 tys. mkw.).

Pierwsza piątkę rankingową zamyka P.B. DOMBUD SA, z łączną liczbą mieszkań oddanych do użytku 130. Obecnie deweloper realizuje 4 inwestycje, których zakończenie planuje się na rok 2010. ■

Home & Market / Autumn warming

Home & Market reports that according to analysts, autumn is the time to expect a boom in almost all segments of the real estate market. The first half of the year was not optimistic, but in September this year there was a thaw that increased the number of projects started by developers, with a lot of promotions attached. The ranking presents a summary of 14 companies that have completed the third quarter with varying degrees of success. The largest total area of housing was delivered by JW Construction, Bouygues Immobilier Poland, and Ronson Development. Ronson Development placed third in the 3rd quarter of 2009, delivering 179 more apartments than in the entire 2008. Ongoing developments include Constans, Gardenia, Gemini I and Nautica.