

Date: 05.07.2010

Publication: Rzeczpospolita – Warszawa (Real estate supplement)

Title: Developers on the offensive.

Journalist: Aneta Gawrońska

Deweloperzy ruszają do ofensywy

NOWE OSIEDLA | ANETA GAWROŃSKA

Kolejne inwestycje w Warszawie i pod miastem uruchamiają firmy deweloperskie. Szukają też atrakcyjnych gruntów

50 mkw.
do tylu metrów popularne mieszkania zacznie budować wielu deweloperów

Według Katarzyny Cyprianowskiej, prezes spółki Nowy Adres, wielu deweloperów nie będzie mieć w tym roku długich wakacji, bo skupi się na przygotowywaniu nowych inwestycji przed jesienią marketingową ofensywą.

Jarosław Jacewski z PIB Ebejot potwierdza: branie czekają pracownicy wakacje i nie mniej pracowni jest.

Klienci spieszą się z zakupami m.in. ze względu na mającą wejść w życie rekomendację T Komisji Nadzoru Finansowego, która wprowadza zastrzeżenie polityki banków przy ocenie zdolności kredytowej klientów oraz nakłada ograniczenia w udzielaniu kredytów hipotecznych w walucie obcej – tłumaczy Jarosław Jacewski.

Dodaje, że PIB Ebejot w obecnej realizowanej inwestycji Skorosze X sprzedał już ponad połowę mieszkań, więc jesienią rusza z budową kolejnego osiedla na Skoroszach. W planach jest 100 mieszkań od 40 do 110 mkw.

Czekanie na skutki

Marek Abramczuk z Mak Dom ocenia, że zapowiedź wprowadzenia restrykcyjnych ograniczeń przez KNF nie wróży pochopnych decyzji deweloperów o rozpoczęciu nowych inwestycji. – Raczej będą się z nimi wstrzymywać do momentu, aż poznamy wpływ rekomendacji na możliwości zakupowe klientów – przewiduje Marek Abramczuk. – Część projektów będzie jednak uruchamiana bez względu na ten fakt. Planowane mogą być, bez większego ryzyka, prestiżowe projekty z górnej polki. Możliwość zakupu klientów

Z budową osiedla Naturalis w Łomiankach firma Ronson Development ruszy w tym miesiącu

najbardziej się zmienia w segmencie popularnym. Rekomendacja T poważnie ograniczy przeciętnemu Kowalskiemu dostęp do kredytów.

Także Tomasz Łapiński z Ronson Development twierdzi, że z czasem coraz mocniej będzie się odbudowywać podaż projektów luksusowych, których realizację w największym stopniu wstrzymano w czasie kryzysu.

Z kolei według Alicji Dolińskiej z firmy Dolcan wstrzymanie nowych inwestycji, spowodowane kryzysem, doprowadziło do ogromnego wzrostu popytu na mieszkania ekonomiczne, czyli tanie. – Duży ich odsetek został już wykupiony. Deweloperom pozostały w ofercie luksusowe, drogie lokale. Większość firm będzie inwestowała w mieszkania popularne, najczęściej dwupokojowe, o powierzchni od 40 do 50 mkw.

– prognozuje Alicja Dolińska. – Jeśli jednak deweloper nabył grunty po wysokiej cenie, może to go powstrzymać przed budową tego typu lokali ze względu na potencjalną nierentowność inwestycji – zastrzega.

Michał Okoń z Marvipolu zauważa zaś, że po stronie deweloperów widać już ruch na rynku. – Może nie przekłada się to na prace na budowie, ale z pewnością na zwiększone zainteresowanie gruntami – podkreśla Michał Okoń. Dodaje, że na biurkach architektów i w urzędach leżą już nowe projekty.

Z drugiej strony widać coraz większą niecierpliwość klientów czekających na nowe inwestycje – podkreśla.

Przejęcie konkurencji

Według Michała Okonia mniej deweloperzy ciągle jeszcze będą mieć problemy z pozyskaniem finansowania inwestycji. – Trzeba też pamiętać o częstych pogłoskach, jakoby czeka nas druga fala kryzysu, czyli tak zwane drugie odbicie, które – mimo że ma być trochę słabsze i krótsze, ma przynieść czasowo jeszcze niższe ceny i wykrwawienie rynku – mówi przedstawiciel Marvipolu. – Ale ta jesień będzie zdecydowanie lepsza niż ubiegłoroczna. Na rynku wejście więcej inwestycji, ale będą to raczej wejścia marketingowe, a nie fizyczne budowy. Deweloperzy będą dążyć do sprzedawania mieszkań przed rozpoczęciem budów, co jest jednym z głównych postulatów banków finansujących inwestycje. Marvipol pod koniec wakacji wprowadzi na rynek nową inwestycję na Młocinach, obok Łasku Białoskiego. Za kilka dni ma się ona pojawić w przedsprzedaży.

Marek Abramczuk przyznaje, że większa liczba projektów deweloperskich będzie możliwa dzięki większej dostępności kredytów inwestycyjnych. – Jednak biorąc pod uwagę załogiści z ostatniego czasu, czyli niewielką liczbę rozpoczynanych budów, nie należy się spodziewać nagłego przyrostu podaży nowych mieszkań – zastrzega Marek Abramczuk.

Tomasz Łapiński zauważa, że liczba wprowadzanych na rynek nowych inwestycji stopniowo jednak wzrasta. – To efekt poprawy w podejściu banków do udzielania kredytów na nowe projekty, dzięki czemu nowe inwestycje mogą rozpoczynać również mniejsi deweloperzy – tłumaczy Tomasz Łapiński.

Także spadek stóp procentowych i marzy, a w efekcie – kosztów kredytu hipotecznego, oraz stabilizacja poziomu bezrobocia znacząco przyczyniły się do odbudowywania popytu na mieszkania – podkreśla Łapiński.

Według niego jednym z głównych czynników hamujących jednak powrót do koniunktury sprzed lat jest konieczność wnieśienia przez dewelopera większego wkładu własnego do kredytu na budowę. Wkład ten dochodzi nawet do 25 – 40 proc. całości planowanych kosztów projektu, co nadal blokuje podaż. – Nie sądzę, aby to podejście mogło szybko się zmienić – ocenia przedstawiciel Ronsona.

Ronson jeszcze w tym miesiącu uruchomi inwestycję Natura-

lis przy ul. Wiślanej w Łomiankach. W pierwszym etapie ma powstać jeden budynek z 52 mieszkaniami (docelowo ma ich być ok. 500). Cena mkw: ok. 6,5 tys. zł. W sierpniu zaś firma ruszy też z kilkoma nowymi projektami w Warszawie. I tak w pierwszym etapie inwestycji przy ul. Kłobuckiej Ronson zaplanował 99 mieszkań (420 wszystkich), a przy ul. Człuchowskiej 122 (346 wszystkich).

Mak Dom także jesienią planuje nowe inwestycje. – Będą to kontynuacje sprawdzonych projektów w Warszawie, Ostrołęce, Józefosławiu, Lublinie, Szczecinie, Poznaniu i Krakowie. Firma ruszy też z prestiżową inwestycją w Zakopanem. Rezydencja Manru ma stać w pobliżu Krupówek. Budynek ma być gotowy w 2011 r. Za mkw. apartamentu w standardzie deweloperskim trzeba zapłacić od 12 do 26 tys. zł.

Alicja Dolińska podkreśla, że obecna odwilż na rynku jest szansą dla tych firm, które – mimo niesprzyjających do niedawna warunków – przygotowywały nowe inwestycje. – Poprawienie się koniunktury umożliwia sukcesywnie wprowadzanie nowych projektów, co pozwala na wybić się nad nieprzygotowaną konkurencją – tłumaczy Alicja Dolińska. Dolcan w czwartym kwartale br. planuje uruchomienie kolejnych etapów osiedla Powstańców w Żakach. Ta nowa inwestycja ma być ukończona w trzecim kwartale 2012 r. Ceny nie są jeszcze ustalone.

W trzecim kwartale br. ma z kolei ruszyć drugi etap osiedla Tęczowego przy ul. Szczepkiej i Gryczanej we Włochach. Do 72 lokali od 41 do 119 mkw. w sześciu budynkach będzie się można wprowadzić w drugim kwartale 2012 r. ■

Rzeczpospolita – Warszawa (Real estate supplement) / Developers on the offensive, July 5, 2010

The article reports on the situation on the residential market in Warsaw and surroundings and the plans of developers. “The number of new projects being introduced onto the market is increasing,” said Ronson CFO Tomasz Łapiński. “This is an effect of improvement in banks’ attitude toward giving loans, which allows even smaller developers to start new investments.” Łapiński said that a drop in interest rates and mortgage costs, and stabilization of unemployment, are also increasing the demand for apartments. “One of the main elements preventing a return to prosperity is that banks require a greater equity contribution from developers.” Among the new project to be started are Ronson’s Naturalis (visualization next to the article). Kłobucka and Orion were also mentioned.