Date: 06/02/2015

Media: Gazeta Wyborcza – Poznań (real estate supplement)

Title: Record year of developer companies

Rekordowy rok firm deweloperskich

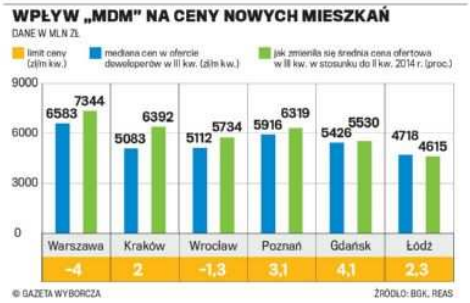
Rok 2014 był najlepszym w historii branży deweloperskiej w Polsce - ocenia firma doradcza REAS.

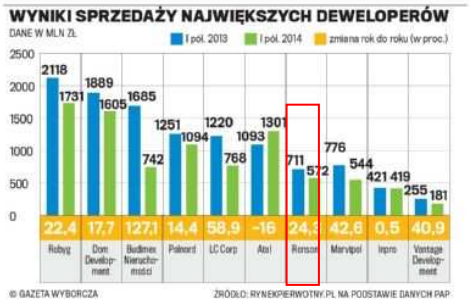
Równocześnie przyznaje, że spora w tym zasługa rządowego programu „Mieszkanie dla młodych".

MAREK WIELGO

Według REAS w całym 2014 r. w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi firmy deweloperskie znalazły chętnych na przeszło 43 tys. mieszkań. Jest to wynik o jedną piątą lepszy od ubiegłorocznego, ale też od uważanego do tej pory za rekordowy pod tym względem roku 2007.

Prezes REAS-a Kazimierz Kirejczyk uważa, że sprzedaż w tych miastach byłaby najprawdopodobniej o 10-12 proc. mniejsza, gdyby nie dopłaty do kredytów na zakup nowych mieszkań w ramach programu „Mieszkanie dla młodych" (MdM). Chodzi o to, że kupili je nie tylko ci, którzy bez dopłaty nie dostaliby kredytu. Ponieważ takie mieszkania muszą spełnić kryterium cenowe, które w Warszawie, Krakowie i Wrocławiu jest niższe od średniej rynkowej, niektórzy deweloperzy dostosowali do niego swoje oczekiwania. Pojedyncze mieszkania z dopłatą, a więc ze stosunkowo niską ceną, pojawiły się nawet w dobrych lokalizacjach. Wykorzystali to ci, którzy polowali na okazje. Ponadto dopłata premiująca nowe mieszkania skłoniła część kupujących do rezygnacji z poszukiwań na rynku wtórnym.





Dodajmy, że z danych Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK) wynika, że w monitorowanych przez REAS miastach za kredyt z dopłatą kupiono w ubiegłym roku łącznie ok. 6,1 tys. mieszkań. W Gdańsku, Poznaniu i Łodzi przeszło co czwarte nowe mieszkanie kupił beneficjent MdM, zaś w Warszawie, Krakowie i Wrocławiu - mniej więcej co dziesiąty.

Czy gra jest warta świeczki?

BGK podaje, że dopłaty będą kosztować podatników przeszło 158,6 mln zł. REAS zwraca jednak uwagę, że jest też i druga strona tego medalu. Wartość sprzedanych w ubiegłym roku mieszkań w tych sześciu miastach REAS ocenił na prawie 16 mld zł, z czego 1,2 mld zł stanowi VAT. Wprawdzie ta część tego podatku, którą budżet zyskał, dzięki szacowanej przez REAS poprawie koniunktury na rynku deweloperskim, nie pokrywa w całości wydatków. Jednak dochodzą jeszcze wpływy z podatków CIT i PIT, płaconych przez firmy i ich pracowników z branż pracujących na rzecz budownictwa mieszkaniowego.

Oczywiście ktoś powie, że są bardziej efektywne z punktu widzenia finansów państwa sposoby inwestowania pieniędzy podatników. A najlepiej, gdyby w ogóle nie było dopłat. Wielokrotnie zwracaliśmy uwagę, że mogą one niekorzystnie wpływać na ceny mieszkań. Tak jest m.in. w Poznaniu, Gdańsku i Łodzi, gdzie określany przez wojewodów limit cenowy w programie MdM jest zbliżony lub nawet wyższy od większości ofert deweloperskich. W REAS-ie przyznają, że niektóre firmy podnosiły ceny najtańszych mieszkań.

Jest z czego wybierać

Dobre wyniki sprzedaży mieszkań sprawiły, że deweloperzy chętnie zaczynali nowe inwestycje. REAS policzył, że w ubiegłym roku wprowadzili oni do sprzedaży ponad 47,5 tys. mieszkań, czyli o 50 proc. więcej niż rok wcześniej. W efekcie po dwóch latach topniejącej oferty deweloperskiej nastąpił jej wyraźny wzrost. Pod koniec grudnia kupujący mieli do wyboru w sześciu objętych badaniem miastach ok. 47 tys. lokali. Przed rokiem było ich nieco ponad 41 tys. Dla kupujących oznacza to większy wybór mieszkań przy stabilnych cenach.

Kolejna dobra wiadomość jest taka, że rośnie udział mieszkań z rachunkiem powierniczym, na który mają trafiać wpłaty kupujących mieszkania. REAS podaje, że największy wybór mieszkań, których budowy kontrolują banki, mają mieszkańcy Wrocławia. Tam odsetek mieszkań z rachunkiem sięga 64 proc., zaś w Poznaniu i Warszawie przekroczył 50 proc. Najgorzej pod tym względem jest w Gdańsku, gdyż ochroną wpłat jest objętych zaledwie 31 proc. mieszkań oferowanych przez deweloperów. ●

Date: 06/02/2015

Media: Gazeta Wyborcza – Poznań (real estate supplement)

Title: Record year of developer companies

Gazeta Wyborcza – Poznań (real estate supplement) / Record year of developer companies

The article reports on sales results of developer companies. Ronson is mentioned in a graph with sales results in 2014 (711 apartments) and 2013 (572 units).