

Nowe miasteczko na terenie huty

JAKIE BUDOWY RUSZĄ W PRZYSZŁYM ROKU | Białoteka, Praga-Południe, Żoliborz, tereny wokół dawnej Huty Luccini czy podwarszawskie miasteczka – tu w przyszłym roku zamierzają inwestować deweloperzy. Są jednak i tacy, którzy zawieszają część swoich budowlanych planów

**JANINA BLIKOWSKA
ANETA GAWROŃSKA**

Po boomie budowlanym w 2007 roku ten rok przyniósł ostudzenie rynku mieszkaniowego. Nadal buduje się bardzo dużo, ale ceny przystopowały, a klienci stają się coraz bardziej wybredni.

Wyrosną osiedla

Jak będzie u firm budowlanych wyglądał rok 2009? Zapytaliśmy o to deweloperów.

Będzie to rok stabilizacji. W czwartym kwartale może nastąpić ożywienie związane z mniejszą ofertą mieszkań gotowych. Będzie to też rok przygotowań do poprawy sytuacji w latach 2010 – 2011 – ocenia Marcin Chmielewski, dyrektor Marketingu i Sprzedaży w firmie Sedno. – Nowe inwestycje będą potrzebne, ponieważ nadal mamy relatywnie wysoki popyt, a mieszkania przygotowane w tym roku nie wystarczą na długo – dodaje.

Firma Pirelli Pekao Real Estate pracuje nad nowym projektem osiedla, które ma stanąć przy ul. Ostrobramskiej 75. Powstanie tam kompleks mieszkaniowo-usługowy o całkowitej powierzchni ok. 150 tys. mkw. W jego skład będą wchodziły budynki o zróżnicowanej wysokości – od pięciu do 14 kondygnacji. Budowa ruszy na przełomie 2008/2009.

W ramach pierwszego etapu powstanie 431 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej ponad 28 508 mkw. – informuje Marcin Wolski, senior marketing manager Pirelli. Dodaje, że kompleks przy Ostrobramskiej będzie stanowić osiedle mieszkalne z własnymi ulicami, placami,

zabudową mieszkaniową i usługową oraz niezbędną infrastrukturą.

W przyszłym roku Pirelli Pekao Real Estate wkróczy w kolejną fazę przygotowań do realizacji projektu inwestycyjnego na byłych terenach Huty Warszawa. – Skala tego projektu wymaga przemyślanych działań i spójnej koncepcji urbanistycznej. W przyszłości na tych terenach powstanie zespół zabudowy mieszkaniowo-usługowej – tłumaczy Marcin Wolski.

Podkreśla, że rozpoczęcie budowy pierwszego etapu na terenach byłej huty, który obejmie zagospodarowanie ok. 93,5 ha, planowane jest na 2012 rok. Najpierw powstanie 8,4 tys. mieszkań. Docelowo przewiduje się utworzenie 720 tys. mkw. powierzchni mieszkaniowej.

Firma Sedno planuje w przyszłym roku rozpocząć budowę osiedla w Józefostawiu. Przy ulicy Ogrodowej powstanie tam sześć budynków. Ceny tych mieszkań będą się wahać od 6,5 do 7 tys. zł za mkw. Lokale mają być oddawane do użytku w drugim kwartale 2011 roku.

GetHouse Developer zamierza kontynuować strategię inwestowania w projekty w podwarszawskich miejscowościach. Do tej pory były to inwestycje w Jankach, Żąbkach i w Wołominie. W przyszłości planowane są m.in. w Zielonce i Jabłonie, a także kolejna inwestycja w Wołominie.

Dziś w sprzedaży pozostają mieszkania i lokale użytkowe w Platinum Plaza w Wołominie, Vital Parku w Żąbkach oraz Point48 na warszawskiej Pradze. Jedyńską planowaną na przyszły rok inwestycją jest Cristal Resort Holiday and Home w Szklarskiej Porębie.

Monika Czerska, kierownik działu marketingu w GetHouse Developer, mówi, że na rynku coraz częściej pojawiają się mieszkania w standardzie tzw. pod klucz, a deweloperzy wprowadzają ułatwienia kredytowe. – Zakres usług staje się bogatszy. Jest to spowodowane coraz większą świadomością klientów i co za tym idzie – zwiększającymi się oczekiwaniami i wymaganiami – mówi Monika Czerska. – W przyszłym roku będzie dalej postępowała zmiana charakteru zakupów. Coraz łatwiej będzie kupić mieszkanie już stojące zamiast przysłowiowej dziury w ziemi – ocenia.

Zamrożone inwestycje

Do inwestowania przy ul. Przasnyskiej w Żoliborzu przymierza się w przyszłym roku deweloper z hiszpańskim kapitałem Acciona Nieruchomości. – Chcemy rozpocząć budowę pierwszego etapu tej inwestycji – mówi Jolanta Matyńska-Kalata, dyrektor ds. marketingu firmy. W sumie powstanie tam pięć budynków, w których będzie 1,1 tys. mieszkań. Pierwszy etap obejmuje blok z 230 lokalami. Cała inwestycja ma się zakończyć w 2011 roku.

Dyrektor Matyńska-Kalata dodaje, że jej firma w kolejnych latach myśli o następnych inwestycjach na Żoliborzu i w Wilanowie. – Dalsze działania nasza firma uzależnia naturalnie od sytuacji rynkowej. Nie zamierzamy rezygnować z żadnych inwestycji mieszkaniowych i nie przewidujemy drastycznych zmian na rynku. Tzw. segment popularny cieszy się nadal zainteresowaniem ze strony klientów – tłumaczy dyr. Matyńska-Kalata.



♦ Tak będą wyglądać apartamentowce przy ul. Ostrobramskiej 75

Dom Development również planuje w przyszłym roku wprowadzenie kilku inwestycji. – Dopóki jednak nie mamy pełnej niezbędnej do rozpoczęcia budowy dokumentacji, nie chcielibyśmy ujawniać szczegółów, które mogą się zmienić w procesie przygotowania – mówi tylko Małgorzata Grochowska, ekspert ds. komunikacji dewelopera. Dodaje, że ze względu na obecną sytuację na rynku nieruchomości, kiedy to popyt przerasta popyt, jej firma rezygnowała z uruchomienia kilku inwestycji.

– Jest to naturalna reakcja na zmiany na rynku mieszkaniowym po boomie, jaki miał miejsce w latach 2006/2007 – tłumaczy Magdalena Grochowska. Dodaje, że jeśli tylko sytuacja na rynku się ustabilizuje, inwestycje te zostaną uruchomione. I tak już się dzieje. Jednym z zamrożonych osiedli była Winnica

na Tarchominie przy ul. Modlińskiej. Ale jeszcze we wrześniu ma ruszyć sprzedaż mieszkań. Cenę lokali wyznaczono od 6,2 tys. do 8 tys. za mkw. Budowa ma się zacząć jeszcze jesienią i potrwać do 2010 roku.

Firma Unihouse w planach na 2009 ma osiedle domów jednorodzinnych przy ulicy Berensona na Białolecie. W jego skład wejdzie 30 budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej. Lokale będą miały powierzchnię około 170 mkw. – Zostaną wykonane w standardzie deweloperskim ze wszystkimi instalacjami wewnętrznymi. Osiedle będzie ogrodzone. Sprzedaż lokali ruszy w I kwartale 2009 roku. Ceny domów nie są jeszcze znane. Zakończenie inwestycji jest planowane na koniec 2009 roku.

Świadomi klienci

Notowany na giełdzie Dom Development spodziewa się w 2009 roku ustabilizowania cen i równowagi pomiędzy podażą a popytem. – Mieszkania, które zostały zakupione w okresie boomu mieszkaniowego w celach spekulacyjnych – obecnie znajdują się w ofertach sprzedaży, a ich ceny są niższe od cen dewelopera. Stąd obserwujemy pewne spowolnienie, a jego

efektem jest wstrzymanie niektórych inwestycji – tłumaczy Małgorzata Grochowska.

Dodaje, że popyt na mieszkania jednak ciągle istnieje i raczej w tym zakresie jej firma nie przewiduje zmian, dlatego wciąż będą potrzebne nowe inwestycje. Zdaniem przedstawicielki Dom Development firma liczy na wzrost aktywności klientów w ostatnim kwartale bieżącego roku i dlatego spodziewamy się wzrostu cen na rynku mieszkaniowym w przyszłym roku.

Według szacunków firmy Unihouse, deficyt mieszkań w kraju w ciągu najbliższych dwóch lat ukształtuje się na poziomie ok. 1,5 mln lokali, a w perspektywie dziesięciu lat zapotrzebowanie na mieszkania wzrośnie do ok. 5 mln lokali. – W samej tylko Warszawie ponad 500 tys. osób deklaruje chęć podniesienia standardu mieszkania, tj. zakup większego lokalu lub domu. Uwzględniając potrzeby mieszkaniowe stolicy, spodziewamy się dalszego rozwoju rynku mieszkaniowego w kolejnych latach. Po okresie spowolnienia branży, rok 2010 powinien przynieść dalszy dynamiczny rozwój segmentu mieszkaniowego – tłumaczy przedstawiciel Unihouse.

OPINIA

Anna Terlecka

*dział rezydencji mieszkaniowych
CB Richard Ellis*

– Na rynku mieszkaniowym obserwuje się w dalszym ciągu stabilizację. Inwestorzy skrupulatnie analizują rynek, szczegółowo sprawdzają projekty bądź odkładają w czasie termin rozpoczęcia inwestycji. Deweloperzy z dużą ostrożnością podchodzą do nowych realizacji, a projekty już rozpoczęte realizują w wolniejszym tempie, bacznie analizując wyniki i strukturę sprzedaży. Projekty dobrze przygotowane, przemyślane, zaadresowane do właściwego odbiorcy, z właściwą relacją ceny do jakości produktu cieszą się niesłabnącym powodzeniem, choć tempo ich sprzedaży jest z pewnością powolniejsze.

Obserwując zachowania zakupowe klientów, można odnieść wrażenie, że proces sprzedaży przebiega wolniej, w sposób bardziej racjonalny i przemyślany. Potencjalni kupujący, niemający pręgięra czasowego, wybierają spośród licznych ofert, oczekują też od dewelopera dużej elastyczności zarówno w zakresie ceny, jak i warunków zakupu. Do takiej formuły sprzedaży z wolną przyzwyczajają się firmy deweloperskie. Kupujący, mając do wyboru projekty zaawansowane w realizacji, chętniej skorzystają z takiej oferty, jeśli mają szeroki wybór, niż z inwestycji w przygotowaniu, której termin realizacji jest odległy. Bardzo ważnym elementem decyzyjnym są marka i stabilność finansowa dewelopera. Na fali hurraoptymizmu na rynku nieruchomości mieszkaniowych pojawiły się liczne firmy deweloperskie realizujące jeden, dwa

projekty, których podstawowa działalność często skoncentrowana jest w innym sektorze gospodarki. Takie projekty z uwagi na brak doświadczenia mogą być bardziej ryzykowne z punktu widzenia zarówno kupujących, jak i banków finansujących inwestycję.

Należy zwrócić uwagę również na ofertę mieszkaniową, która pojawia się w projektach już ukończonych. Jest to oferta pochodząca od inwestorów kupujących po kilka do kilkudziesięciu mieszkań tzw. pakietów. Stanowią oni często wewnętrzną konkurencję dla produktów sprzedawanych bezpośrednio przez biuro sprzedaży dewelopera. W roku przyszłym nie należy oczekiwać spektakularnych spadków cen mieszkań, choć z pewnością korekcie ulegną projekty przewartościowane.

–blik

DLA „RZ”