

## Raport z poznańskiego rynku nieruchomości

2007-11-06 12:56:15 Aktualizacja: 2007-11-06 12:56:15



### Korekta w Poznaniu

**Nowych mieszkań w Poznaniu już nie brakuje. Na rynku mieszkaniowym wyraźnie mamy górkę podażową. Po miesiącach chudych, kiedy zdecydowanie brakowało ofert, do sprzedaży trafiło sporo nowych inwestycji. Jednak mieszkania nie schodzą już na pniu, jak przed kilku miesiącami. W efekcie obserwowana jest nie tylko stabilizacja cen, ale**

**również ich korekta w dół.**

Przed ponad rokiem Poznań, podobnie jak i inne duże miasta w Polsce, ogarnął prawdziwy boom mieszkaniowy. Deweloperzy w ciągu paru tygodni sprzedali wszystko, co posiadali w ofercie. Niektóre inwestycje w ogóle nie weszły do sprzedaży publicznej, ponieważ z chwilą jej ogłoszenia wszystkie lokale kupiły osoby, które wcześniej wpisały się na listę oczekujących. Stało się to zanim na plac budowy wjechała pierwsza koparka. Konsekwencją mogła być tylko jedna. Ceny gwałtownie poszybowały w górę. W Poznaniu wzrost sięgnął 80 procent. Równocześnie powstała znaczna luka podażowa. Wielu deweloperów, którzy nie spodziewali się tak szybkiego wyprzedania przygotowanych projektów, potrzebowali kilku miesięcy na opracowanie nowych ofert. Wzrost popytu sprawił, że na rynku pojawili się nowi inwestorzy. Teraz mamy do czynienia z owocami ich działań.

W trzecim kwartale na rynek mieszkaniowy aglomeracji poznańskiej trafiło wiele nowych inwestycji. Oferty mieszkaniowe w Poznaniu i ościennych gminach przygotowują już nie tylko inwestorzy operujący od lat na tutejszym rynku. Pojawia się coraz więcej nowych firm, w tym działających dotychczas w zupełnie innych branżach, nie mających z budownictwem nic wspólnego. Boom mieszkaniowy sprawia, że i inni przedsiębiorcy postanowili wykroić z niego swój kawałek tortu.

#### Więcej apartamentów

Drugą grupę stanowią firmy przychodzące z zewnątrz, najczęściej reprezentujące kapitał zagraniczny. Te oferują projekty z wyższej półki, najczęściej apartamentowce, w których lokalom mieszkalnym towarzyszą baseny, sauny i kluby fitness. Ta oferta wyraźnie poszerzyła się. Obok oferujących do sprzedaży od kilku miesięcy swe inwestycje firm miejscowych jak Nickel, Agrobex, czy Wechta, do rozpoczęcia budowy przygotowują się inwestorzy zagraniczni: Momo Group, Verona Building czy Restaura. Na razie jednak rynek apartamentowców w Poznaniu nie może poszczycić się takimi sukcesami sprzedażowymi jak miało to miejsce w Warszawie czy Krakowie. Dotychczasowe efekty sprzedaży u inwestorów operujących w tym segmencie rynku mieszkaniowego nie są zachwycające. Ceny mieszkań apartamentowych kształtują się w Poznaniu w granicach 7200-16000 zł/m kw. Nowi inwestorzy próbują jeszcze wystartować z wyższego pułapu. Ci, którzy swe lokalizacje oferują od kilku miesięcy, zaczynają bardziej różnicować ceny, obniżając je dla lokali mniej atrakcyjnie położonych.

Większość potencjalnych klientów poszukuje mieszkań 2-3-pokojowych o niezbyt wygórowanych cenach. Ceny typowych mieszkań w obrębie granic Poznania oscylują w granicach 5300-8500 zł/m kw. brutto. Opadająca fala zainteresowania kupnem mieszkań sprawia, że ceny te – z nielicznymi wyjątkami – ustabilizowały się na poziomie sprzed kilku miesięcy. Na rynku daje się zaobserwować wyraźny stan wyczekiwania. Dla inwestorów niewątpliwie atrakcyjną grupą potencjalnych klientów mogą być rzesze rodaków pracujących na zachodzie Europy. Deweloperzy liczą, że ci dobrze zarabiający zechcą gromadzone z powodzeniem nadwyżki dochodów zainwestować w kupno mieszkań w kraju. Z drugiej strony wielu Polaków chcących kupić mieszkanie na własne potrzeby przyjmuje postawy wyczekujące na obniżkę cen. Ich poziom sprawił bowiem, że droga do własnego mieszkania oddaliła się. Co prawda zarobki w Polsce systematycznie rosną, jednakże ich wzrost nie nadąża jeszcze za wzrostem cen lokali mieszkalnych. Zdolność kredytowa pogorszyła się, na co wpływ ma także wzrost stóp procentowych kredytów zarówno w złotych, jak i walutach obcych. Toteż oczekiwanie na korektę cen w dół nie jest pozbawione racji.

**Apartamenty realizowane przez Agrobex (na zdjęciu) powstają wśród XIX-wiecznej zabudowy tej części Poznania. Choć stawiane są w technologii tradycyjnej to kształt i elewacja budynków zachowa historyczny charakter tego miejsca. Mury, wykorzystywane kiedyś przez XV Pułk Ułanów Wielkopolskich poddane zostały rewitalizacji z uwzględnieniem wymogów Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.**

tańsze są mieszkania zlokalizowane w gminach ościennych. Tam lokum można kupić za 3700-4500 zł/m kw. Z tych ofert starają się korzystać ci, których zdolności nabywcze nie są zbyt wysokie – nawet za cenę dalszych dojazdów do pracy. Toteż na terenach tych projektowane są całkiem pokaźnych rozmiarów osiedla oddalone o 15-20 km od centrum Poznania. W Rokietnicy Kalbud Deweloper zaprojektował 19 budynków, w których znajdzie się 420 mieszkań.

Cenę 3700 zł/m kw. netto można uznać za całkiem atrakcyjną. W Swarzędzu, który często nazywany jest „sypialnią Poznania”, od lat z powodzeniem buduje Agrobex. Obecnie deweloper realizuje tam dwa projekty – kameralne osiedle Grudzińskiego, składające się z czterech budynków oraz drugi etap budowy osiedla Działyńskiego. W ramach tej ostatniej lokalizacji, u zbiegu ulic Granicznej i Tysiąclecia, powstanie wielorodzinny budynek z prawie 200 mieszkaniami. Cena najtańszego lokalu to 271.552 złotych brutto. Natomiast w Dopiewie Nickel Development sprzedaje mieszkania na osiedlu Księżnej Dąbrówki. Tam koszt zakupu jednego metra rozpoczyna się od 4850 zł brutto, a w związku z tym, że inwestycja zlokalizowana jest zaledwie 4 km od granic Poznania – cenę taką można uznać za atrakcyjną. Podobne ceny mają domy budowane w przyległych do Poznania gminach. Różnice w porównaniu z cenami mieszkań w stolicy aglomeracji powodują, że właścicielem domu poza miastem można stać się za kwotę podobną do wartości mieszkania 3-pokojowego w mieście. Dla wielu to bardzo atrakcyjne rozwiązanie – nawet za cenę dojazdów – toteż domy stają się znaczącą alternatywą dla drogich mieszkań na terenie miasta. Tym bardziej, że inwestorzy starają się wybierać atrakcyjnie położone lokalizacje. Takie firmy jak Skaland i House-Pol ulokowały swe osiedla domów jednorodzinnych w Kamionkach w gminie Kórnik w malowniczym przyrodniczo otoczeniu. Bezpośrednio przy osiedlach znajduje się las sosnowy, którego duktami można pieszo dojść do Rogalina i malowniczych terenów nadwarciańskich. Powierzchnia proponowanych przez Skaland domów wynosi od 101 do 178 m kw., a właścicielem najmniejszego można stać się za cenę 440 000 zł netto. To równowartość tylko 60-metrowego mieszkania w mieście. Osoby, którzy pragną mieć nieco przestrzeni w miejscu zamieszkania, ale równocześnie cenią sobie bliskie sąsiedztwo, wybierają zabudowę szeregową. Tych ofert zlokalizowanych na peryferiach również nie brakuje. – Nasza oferta jest zdecydowanie konkurencyjna. Cena metra kwadratowego domku szeregowego rozpoczyna się od 3906 zł netto – mówi Radosław Maciejak, dyrektor ds. sprzedaży firmy Partner Developer. Partner buduje osiedle 52 domów szeregowych o powierzchni około 140 m kw. w Siekierkach Wielkich w gminie Kostrzyn, oddalonych 15 km od centrum Poznania. Firma proponuje bezpieczny system finansowania inwestycji. Przy podpisaniu umowy klient wpłaca 20 proc. wartości domu, zaś pozostałe 80 proc. dopiero przed odebraniem kluczy, gdy lokum jest już gotowe. Finansowanie przedsięwzięcia odbywa się we współpracy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego.

### **Przekonać klientów**

Boomowi budowlanemu towarzyszy oczywiście znaczący wzrost cen gruntów, których podaż jest coraz bardziej ograniczona. Toteż grunty budowlane zdrożały w jeszcze większym stopniu niż same mieszkania. A konsekwencją tego jest dążenie inwestorów do ulokowania na posiadanym terenie jak największej ilości lokali. W ofertach deweloperów dominują więc zespoły składające się ze stukilkudziesięciu czy nawet kilkuset lokali. Niewielka jest oferta dla tych, którzy chcieliby pozostać w mieście, jednak zamieszkać w kameralnych warunkach, w willach miejskich skupiających po kilka mieszkań.

Zdania specjalistów na temat ruchów cen na rynku mieszkaniowym w Polsce są podzielone. Część z nich uważa, że w następnych latach ceny będą jednak wzrastać, choć już nie w takim tempie jak ostatnio. Jednakże sytuacja obserwowana obecnie na rynku poznańskim wskazuje, że w najbliższym czasie nadal będziemy mieli do czynienia ze stabilizacją cen, a w niektórych przypadkach należy liczyć się nawet z ich obniżką. Dotyczy to głównie obiektów będących na ukończeniu, a dysponujących jeszcze lokalami, które nie znalazły nabywców. Z pewnością weryfikacji muszą ulec również plany związane z nowymi inwestycjami poszczególnych deweloperów. Przekonać do siebie klientów to ich zadanie na najbliższy okres.

*Edyta Niewińska*

 Wyślij

 Drukuj