



rynek warszawski nieruchomości

REKLAMA 0524699/A/PACSA

AKCES
NIERUCHOMOŚCI
www.akcespolska.com

RYNEK PIERWOTNY

transakcje małe w pakietach

Zaczynają wracać inwestorzy lokujący kapitał w mieszkaniach – twierdzą deweloperzy.

→D3

KREDYTY

oferty banków działka za pożyczone

Banki najchętniej pożyczą pieniądze na zakup ziemi budowlanej. Rzadziej – siedliskowej i rekreacyjnej.

→D4

NASZ GOŚĆ

Dominika Dragan ulgi mieszkaniowe

Nawet jeśli niektóre z ulg podatkowych przestały już obowiązywać, możesz z nich skorzystać.

→D5

RYNEK WTÓRNY

nowe z drugiej ręki wolą wynająć

Mieszkania kupowane w czasie hossy z myślą o szybkim zysku, rzadko trafiają na rynek.

→D7

Niewiele inwestycji ruszy w tym roku

PLANY DEWELOPERÓW | Budowy nowych osiedli mają się rozpocząć m.in. w Ursusie, we Włochach, na Młocinach, Białolece czy w podwarszawskim Ożarowie. Deweloperzy zapowiadają, że metr lokalu da się kupić już za 5 – 7 tysięcy złotych



→Kolejny etap osiedla Skorosze w Ursusie ma być gotowy w 2011 r.

→NOWE MIESZKANIA DO WZIĘCIA

- W Warszawie na rynku pierwotnym do kupienia jest ponad 17 tys. mieszkań.
- W najbliższych miesiącach liczba ta może się zmniejszyć. Oferta wprowadzana na rynek będzie bowiem bardzo niewielka, a najbardziej atrakcyjne propozycje będą stosunkowo szybko zniknęły.
- Na początku br. wzrósł w ofercie udział mieszkań gotowych, do których klucze można odebrać niedługo po zawarciu umowy. Pod koniec 2008 r. odsetek takich lokali w Warszawie to około 7 proc. W lutym – 13 proc.
- Najwięcej, bo 38,8 proc., dostępnych dziś mieszkań w Warszawie to lokale dwupokojowe, które sprzedają się najszybciej. Ich udział będzie się więc zmniejszał – jeszcze pod koniec 2008 r. dwupokojowe mieszkania stanowiły ponad 41 proc.
- Na drugim miejscu po Warszawie pod względem wielkości oferty plasuje się Kraków, gdzie dostępne jest ponad 7 tys. nowych mieszkań. We Wrocławiu jest ich ok. 4,7 tys., w Trójmieście – 3,8 tys., a w Poznaniu – 2,8 tys. lokali.
- Największy odsetek mieszkań gotowych jest we Wrocławiu i Poznaniu, gdzie stanowią one odpowiednio aż 28 i 26 proc. ofert na rynku pierwotnym.

źródło: redNet Consulting



→Budowa osiedla Saskie Zacisze w Wawrze ruszyła w marcu

ANETA GAWROŃSKA

Nowe mieszkania będą gotowe najwcześniej za rok. Do rozpoczęcia inwestycji przystąpią się jednak niewielu deweloperów. Większość chce przeczekać kryzys, sprzedając lokale, które w ofercie ma od dawna.

Najczęściej popularne

Kto i gdzie zamierza w tym roku budować? Na początku marca przy ul. Wał Miedzeszyński w Wawrze ruszył pierwszy etap inwestycji Saskie Zacisze firmowanej przez Diamentic Estate. Kolejny ma się rozpocząć jesienią. Deweloper planuje postawić tu w sumie 30 domów. Pierwszy etap ma być gotowy w trzecim kwartale br., kolejne – w latach 2010 i 2012. Za mkw. trzeba zapłacić od 5,5 do 5,86 tys. zł.

– Trudna sytuacja na rynku dotyczy mieszkań popularnych – uważa Piotr Stachulski, zarządzający spółką Diamentic Estate. Dodaje, że takie lokale były kupowane na kredyt zaciągany nawet na 100 proc. wartości nieruchomości. A klienci kupujący domy mają najczęściej dużą zdolność kredytową. Firma nie obawia się więc, że nie znajdzie chętnych na domy.

Inaczej ocenia sytuację PIB Ebejot, które nową inwestycję – osiedle mieszkań popularnych – rozpocznie we wrześniu. Bę-

dzie to kolejny etap ursuskiego osiedla Skorosze przy ul. Sława-ja-Składkowskiego. – Zakładaliśmy, że budowa ruszy dopiero wiosną 2010 roku, ale wyniki sprzedaży, jakie notujemy od początku tego roku, są sygnałem, że nie możemy tak długo czekać – tłumaczy Jarosław Jaczewski z PIB Ebejot. Dodaje, że przy dzisiejszym tempie sprzedaży w drugiej połowie roku jego firma nie będzie mieć już mieszkań w ofercie. – Proponujemy mieszkania w segmencie popularnym. To najbardziej pożądanym przez nabywców towar – podkreśla Jaczewski.

Firma planuje wybudować 280 mieszkań. Inwestycja ma być gotowa za dwa lata.

W Ożarowie Mazowieckim przy ul. Parkowej ma powstać osiedle Ożarów City firmy MT Development. Budowa rozpocznie się już w kwietniu. W pierwszym etapie, w marcu 2010 roku, deweloper odda 72 mieszkania. Za metr trzeba zapłacić od 6,79 tys. zł do 7,7 tys. zł.

– Koncentrujemy się na segmencie mieszkań popularnych. W dobrej kondycji rynku została bowiem przez deweloperów zapomniana – tłumaczy Matthew Freney, dyrektor zarządzający MT Development Group. – Skupili się oni na budowie większych mieszkań w ścisłym centrum

miasta. To przekładało się na ich wyższą cenę. Dziś, w obliczu spadku siły nabywczej konsumentów, takie inwestycje skupiają mniejszą uwagę kupujących – dodaje.

Zaczyna się ruch

O budowie dwóch kolejnych osiedli myśli także Marvipol. Jak mówi Michał Okoń, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu w tej firmie, nowe osiedla mają wyrosnąć na Mokotowie i bielańskich Młocinach. Szczegółów dotyczących pierwszej inwestycji firma nie zdradza. Druga zaś, New Hill Park, ma powstać w rejonie ulic Pułkowej, Encyklopedycznej i Pasyńskiej. Bielańskie osiedle ma utworzyć 31 budynków, w których łącznie znajdą się 124 mieszkania. Marvipol czeka na pozwolenie na budowę. Ceny są jeszcze nieustalone.

– Firmy, które w trudnych czasach nie zwalniają, znacznie zyskują, kiedy ten okres minie – uważa Michał Okoń. I dodaje, że w ub.r. Marvipol sprzedał ok. 80 proc. więcej mieszkań niż w 2007 r., więc naturalne jest wprowadzanie na rynek nowych projektów.

Kilka inwestycji w tym roku rozpoczął Dolcan. Firma stawia m.in. dziesięć budynków z 220 mieszkaniami we Włochach, w rejonie zamkniętym ulicami: Szczęsna – Gryczana – Techni-

ków. Cena za mkw. to 5,8 tys. zł. Inwestycja będzie oddawana etapami w 2010 – 2011 roku.

W tej samej dzielnicy przy al. Krakowskiej Dolcan wzniesie osiedle, w którym cena za mkw. nie przekroczy 7 tys. zł. Planowany termin zakończenia budowy: 2010/2011 r.

W Rembertowie przy ul. Piłarskiej, Kadrowej Paderewskiego ten deweloper buduje osiedle domów w zabudowie szeregowej i bliźniaczej. Planowana cena za mkw. to ok. 5 tys. zł. – Dziś grunt pod budowę można kupić za 500 zł – 1 tys. zł w przeliczeniu na PUM, czyli powierzchnię użytkową mieszkania. To, obok niższej ceny materiałów budowlanych i wykończeniowych, wpływa na całkowity koszt budowy – tłumaczy Urszula Szaliłow z firmy Dolcan. – Pozwala to skalkulować cenę mkw. na poziomie około 5 – 5,5 tys. zł, a nie jak mamy dziś w Warszawie – ponad 8 tys. zł – dodaje.

Budowę jednego – dwóch osiedli w tym roku rozważa z kolei Unidevelopment, który ma grunt m.in. przy ul. Berensona na Białolece. – Rozpoczęcie projektów uzależniamy od sytuacji na rynku deweloperskim – zastrzega Robert Micał, prezes Unidevelopment.

Na rynkowe zmiany czeka też Dom Development. Jak mówi Radosław Bieliński, specjalista

ds. marketingu, firma ma już przygotowane inwestycje, które może szybko uruchomić.

Najpierw gotowe

Maciej Gnoiński, doradca zarządu J.W. Construction Holding SA, informuje zaś, że deweloper, biorąc pod uwagę panującą dekonjunkcję, ograniczył liczbę nowych inwestycji w 2009 roku. – Jednak ze względu na wyraźną poprawę sprzedaży myślimy o rozpoczęciu budowy osiedla Zielona Dolina przy ul. Zdziarskiej. Tylko w lutym odnotowaliśmy zwiększoną sprzedaż lokali z całej naszej oferty w porównaniu z poprzednimi miesiącami – mówi Gnoiński.

Ostateczną decyzję deweloper podejmie po uzyskaniu pozwolenia na budowę i zapewnieniu finansowania.

– Większość deweloperów wstrzymuje się z realizacją nowych projektów, co wynika z utrudnionego dostępu do finansowania inwestycji oraz z niepewności co do dalszej sytuacji na rynku – komentuje Celi-Grabowska, kierownik zespołu analiz w redNet Consulting. – Projektów planowanych, często z uzyskanym pozwoleniem na budowę, jest wprawdzie sporo, ale nawet jeśli rozpocznie się ich realizacja, to najprawdopodobniej nie trafią od razu do sprzedaży. W czasie hossy lokale były sprzedawane nawet przed otrzymaniem pozwolenia na budowę. Dziś deweloperzy są świadomi, że zainteresowaniem cieszą się głównie mieszkania w zaawansowanym etapie realizacji – wyjaśnia.

→O marzach deweloperów D3

REKLAMA 0548558/A/JONISE

MELODY PARK

od 6700 zł za m²

(22) 536 50 50 www.marvipol.pl

MARVIPOL development