

# Korekta — czas na zakupy

LECH PIESIK

**Kupować?  
W przypadku  
nieruchomości  
odpowiedź  
na to pytanie  
nie jest dziś  
ani jednoznaczna,  
ani prosta.  
Na pewno inaczej  
(ostrożniej) trzeba  
patrzeć na kredyty**

**K**iedy 17 września w warszawskim Hiltonie na zorganizowanej przez firmę Emmerson SA i The Warsaw Voice konferencji poświęconej polskiemu rynkowi mieszkaniowemu dyskutowano o jego perspektywach i rozwoju, w czeskiej Pradze toczyła się podobna dyskusja (o rynku nieruchomości) na dwudniowej (17-18 września) konferencji CEDEM CEE 2008, gdzie rozmawiano o obecnej sytuacji na wschodnioeuropejskim rynku i zastanawiano się nad przyszłością i wpływem, jaki na jej kształt może mieć sytuacja za oceanem. Wrażeniami z Pragi dzieli się z Państwem Joanna Iwanowska, Head of CEE Desk w REAS, a Szymon Jungiewicz, dyrektor Działu Badań i Analiz Emmerson SA komentuje sytuację na naszym rodzimym rynku mieszkaniowym. Na warszawskiej konferencji Emmerson przedstawił swój raport na temat rynku mieszkaniowego, z którego wynika kilka ciekawych wniosków.

Warszawski rynek mieszkaniowy jest największym rynkiem deweloperskim w Polsce i szacuje się, że w stolicy w realizacji jest około 290 inwestycji mieszkaniowych. Najwięcej projektów realizowanych jest w Białoleńcu, Mokotowie, Wilanowie i na Pradze Południe - łącznie 128 inwestycji. Deweloperzy prawie nie zauważają Rembertowa i Wesołej, na które przypada mniej niż 1 proc. inwestycji mieszkaniowych. Warto przy tym zauważyć, że wzrasta podaż apartamentów oraz mieszkań o wysokim standardzie, które stanowią - szacunkowo - 24 proc. wszystkich warszawskich inwestycji. Znaczna większość inwestycji apartamentowych jest prowadzona w ścisłym centrum miasta, co znacząco wpływa na wysokość średniej ceny na tym terenie. Średnia cena 1 mkw. apartamentu w Warszawie wynosi 13 327 zł, przy czym najdroższe lokale osiągają cenę nawet do 40 tys. zł.

W Warszawie najtańsze są dzielnice położone na obrzeżach (Wesoła, Białoleka, Ursus i Targówek). Średnie ceny 1 mkw. nowych mieszkań nie przekraczają tam poziomu 7300 zł. Spowolnienie sprzedaży w II kwartale 2008 r. wymusiło na deweloperach zintensyfikowanie kampanii marketingowej, w związku z czym większość deweloperów stosuje upusty cenowe oraz przynajmniej bez dopłat piwnice, garaże i komórki lokatorskie. Najwięksi gracze na warszawskim rynku mieszka-

niowym nie oddają już klientom mieszkań w tzw. standardzie deweloperskim, tylko lokale wykończone „pod klucz”, co do niedawna było przywilejem kupujących apartamenty. Z badań lokalizacyjnych przeprowadzonych podczas przygotowywania raportu wynika, że większy popyt jest na mieszkania w lewobrzeżnej części stolicy niż na prawym brzegu Wisły.

Raport wskazuje też na to, że jeżeli zakup mieszkania był inwestycją z nastawieniem na uzyskiwanie przychodu, to okres zwrotu z takiej inwestycji jest możliwy po upływie 15 do 21 lat. Najkorzystniejszą sytuacją pod tym względem wygląda w Białoleńcu (15,5 roku), a najdłużej trzeba czekać na zwrot w Wesołej (21,4 roku). Inwestycja w mieszkanie w Wilanowie zdaniem analityków Emmersona zwróci się dopiero po 20 latach. Taka jest sytuacja w stolicy. Raport przedstawia też obraz sytuacji mieszkaniowej w innych dużych miastach.

## Kraków

W II kwartale 2008 r. w trakcie realizacji znajdowało się ponad 160 inwestycji (nie licząc domów jednorodzinnych). W projektach tych docelowo zaplanowanych jest łącznie ponad 18,3 tys. mieszkań. Najwięcej nowych mieszkań powstaje w dzielnicy Podgórze. Kolejną dzielnicą, w której realizuje się dużo inwestycji mieszkaniowych jest Krowodrza, a najmniej mieszkań budowanych i planowanych do realizacji jest na terenie Zwierzyńca.

## Łódź

Pod koniec czerwca w Łodzi realizowano tylko 46 inwestycji mieszkaniowych, co i tak było dużo, bo w I kwartale było ich o 12 mniej. Zdaniem analityków Emmersona świadczy to o dużej dynamice łódzkiego rynku. Z danych Emmersona wynika też, że łączna liczba (2930) mieszkań dostępnych w czerwcu - 51 proc. wszystkich ofert - była znacznie wyższa niż w I kwartale, kiedy obejmowała tylko 38 proc. lokali.

## Wrocław

Wrocław to od kilku lat jedno z najdynamiczniej rozwijających się miast Polski, które przyciąga inwestorów z całego świata. Pod koniec czerwca br. w toku było po-

nad 100 inwestycji. Popyt w tym mieście wynika z zapotrzebowania przedstawicieli międzynarodowego biznesu i wiąże się z dużą liczbą inwestycji zagranicznych ulokowanych w mieście i okolicy. Prawdziwe apartamenty oferuje jednak tylko 15 deweloperów.

### Poznań

W II kwartale 2008 r. w trakcie realizacji znajdowało się nieco ponad 60 inwestycji, w których docelowo będzie łącznie ponad 6,8 tys. mieszkań. Aż 70 proc. mieszkań jest budowanych w dwóch dzielnicach: Stare Miasto oraz Grunwald. W Poznaniu powszechne staje się obniżanie cen przy wchodzeniu na rynek nowych projektów, nie mówiąc już o powszechnej możliwości indywidualnej negocjacji cen, przy różnego rodzaju promocjach.

### Gdańsk

W II kwartale 2008 r. realizowano ponad 60 inwestycji mieszkaniowych, które mają zasilić rynek 7,5 tys. nowych mieszkań (najwięcej w dzielnicy Południe). Śred-

nia cena 1 mkw. na rynku pierwotnym w Gdańsku wynosiła 7419 zł i w porównaniu z I kwartałem najbardziej (o 13 proc.) wzrosła w dzielnicy Oliwa. Natomiast w Śródmieściu wzrost podaży luksusowych mieszkań obniżył cenę 1 mkw. o 2 proc.

### Katowice

Na rynek mieszkaniowy Górnego Śląska przeszło trzech największych deweloperów (GTC, Grupa Bryksy, Inwest PA), którzy rozpoczęli realizację swoich inwestycji o łącznej liczbie prawie 1000 mieszkań. Plany na kolejne 2-3 lata zakładają budowę ponad 2500 nowych mieszkań. Na razie 1 mkw. mieszkania jest wyceniany na poziomie 5,8-7 tys. zł, a domu jednorodzinnego (z działką) - 4366 zł i przez kwartał cena wzrosła o 376 zł (8,6 proc.).

### Rynki wschodzące

Zdaniem Emmersona należą do nich Bydgoszcz, Białystok, Lublin, Rzeszów, Toruń i Szczecin. W tych miastach rynek nieruchomości mieszkaniowych osiągnął największą dynamikę wzrostu. ●



### Szymon Jungiewicz

dyrektor Działu Badań i Analiz Emmerson SA

– Według danych Działu Badań i Analiz firmy Emmerson, na terenie Warszawy, Krakowa, Łodzi, Wrocławia, Poznania, Gdańska oraz Katowic realizowanych jest obecnie ponad 700 projektów mieszkaniowych. W samej tylko stolicy w niemal 250 inwestycjach powstaje 45 tys. mieszkań, z których w końcu czerwca do sprzedania było prawie 11 tysięcy.

Wzrost podaży nowych mieszkań na rynku pierwotnym przy wyraźnym zmniejszaniu się popytu wywarł presję na obniżanie cen. Deweloperzy próbując wybrnąć z tej sytuacji starają się przyciągnąć kupujących stosując różne promocje, w których oferują na przykład darmowe miejsca parkingowe, wykończenie mieszkań w standardzie, dogodny system płatności czy też okresowe upusty cen. Coraz częściej spotykamy specjalne oferty, polegające na przykład na obniżaniu cen w przypadku wpłacania od razu całej należnej za mieszkanie kwoty. Stagnacja na rynku spowodowała, że część deweloperów jest skłonna zaakceptować obniżone poziomy cen. W wielu inwestycjach deweloperzy oferują mieszkania o kilkaset złotych taniej za 1 mkw. niż żądali na początku roku.

Dział Badań i Analiz Emmerson prognozuje, że końcowe miesiące 2008 r. będą bardzo dobrym okresem dla kupujących mieszkania. Coraz więcej inwestycji ma różne promocje i zachęty cenowe. Nie spodziewamy się jednak, że obniżki cen będą większe niż 6 do 8 proc. Należy też podkreślić, że spadek cen będzie miał charakter korekty a obniżki obejmą jedynie nieruchomości przeszacowane na fali boomu mieszkaniowego.

Potencjalnym klientom radzimy, aby spokojnie obserwowali sytuację na rynku mieszkaniowym. Oferta jaką otrzymują klienci staje się z miesiąca na miesiąc coraz bogatsza, bo deweloperzy uatrakcyjniają swoje propozycje niejednokrotnie obniżając ceny. Należy mieć jednak świadomość, że sytuacja taka nie będzie trwała wiecznie – już w przyszłym roku spodziewamy się zahamowania obniżek cen i powrotu tendencji wzrostowej.



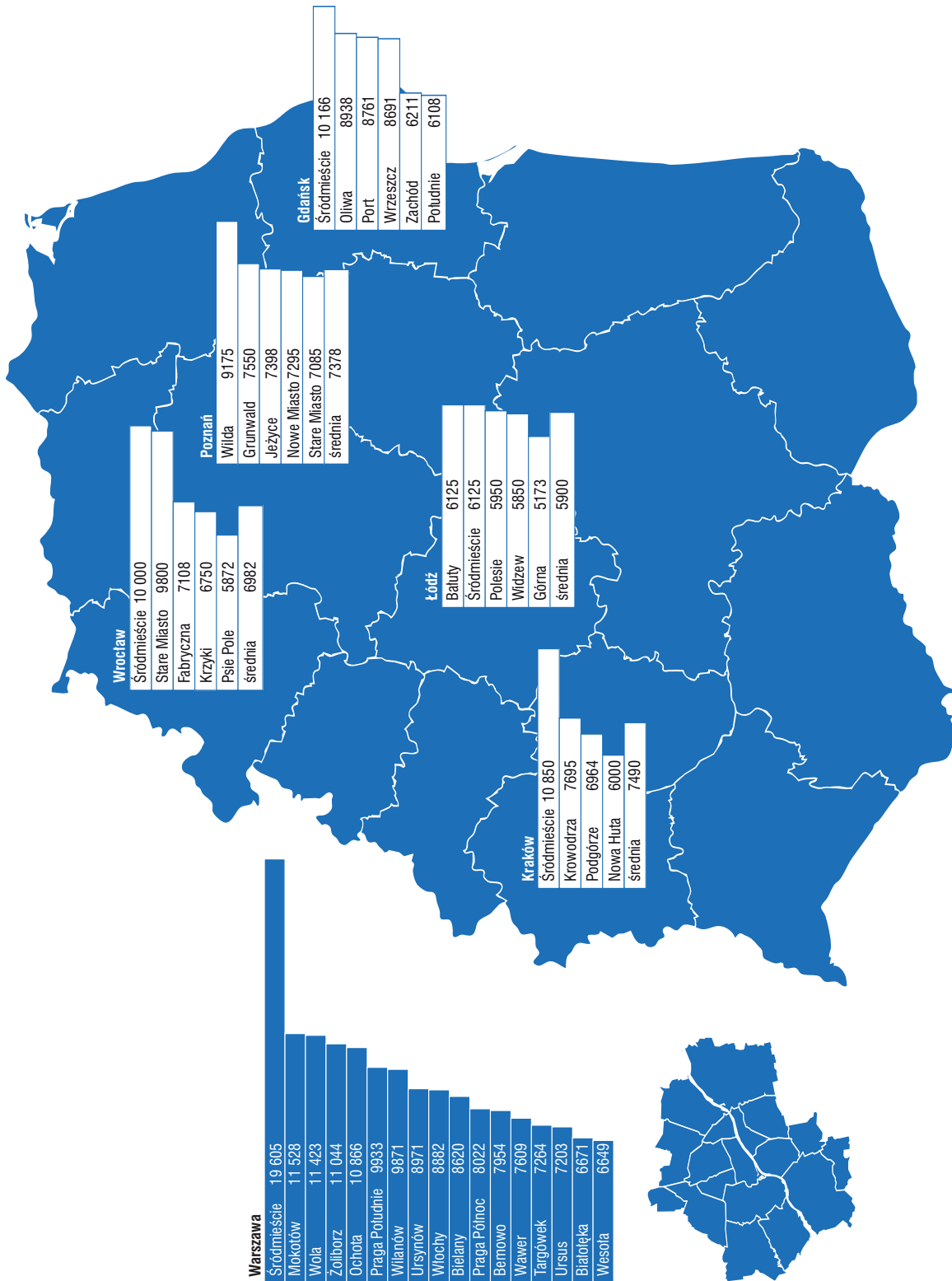
## DO WYNAJĘCIA

BUDYNEK O POW. 450 m.kw.

W ŚCISŁYM CENTRUM JELENIEJ GÓRY  
ZE SKARBCEM NA DZIAŁALNOŚĆ  
BANKOWĄ, FINANSOWĄ LUB INNĄ

tel. 0-601-55-23-81  
lub 0-502-044-823

**Średnia cena 1 mkw. mieszkań i apartamentów na rynku pierwotnym (II kwartał 2008 r.)**



Źródło: Emmerson SA, 2008