

Nowe inwestycje na rynku: czy będą promocyjne ceny?

● Ubiegający się o kredyty hipoteczne muszą mieć teraz wkład własny w wysokości 15 proc. wartości nieruchomości

● Nic nie wskazuje na to, by deweloperzy obawiali się zmniejszonego popytu: ruszają budowy kolejnych osiedli

Aleksandra Chomicka
a.chomicka@prasa.gda.pl

Mijający rok był udany zarówno dla branży deweloperskiej, jak i finansowej. Rekordowo niskie stopy procentowe i zmiany wprowadzane w rządowym programie MdM sprzyjały zakupowi nieruchomości i zaciąganiu kredytów hipotecznych - twierdzi Jarosław Sadowski, główny analityk Expander Advisors.

Jako trzeci czynnik, który był przyczyną rekordowych obrotów, dodać jeszcze należy ucieczkę coraz większej liczby inwestorów (nie tylko z banków) na rynek nieruchomości. Tych ostatnich sceptycy ciągle straszą, że i tutaj ryzykują, bo ceny mieszkań mogą w przyszłości spadać. Na razie - rosną...

Rok 2016 to nowe wyzwania dla deweloperów. Głównym celem będzie utrzymanie wysokiej sprzedaży w nowych warunkach na rynku, związanych przede wszystkim ze zwiększonym wkładem własnym, ale także szeroką ofertą dostępnych lokali. Dobre wyniki sprzedaży w 2015 roku pozwoliły bowiem na rozpoczęcie nowych inwestycji czy realizację kolejnych etapów wcześniej, niż początkowo zakładano. Stąd też w roku 2016 możemy spodziewać się zwiększonej konkurencji na rynku nieruchomości deweloperskich.

- Może to spowodować niewielkie obniżki cen, ale w przypadku inwestycji w kluczowych lokalizacjach różnice nie powinny być znaczące. Trudno przewidzieć, czy tak duży popyt, jaki obserwowaliśmy do tej pory, utrzyma się w 2016 roku. Z jednej strony poziom stóp procentowych zapewne pozostanie tak niski, jak dotychczas, a sytuacja na rynku pracy być może być lepsza niż w 2015 roku. Z drugiej strony istnieje ryzyko mniejszej dostępności kredytów we względu na podatek bankowy i szybkie wyczerpanie tegorocznej puli środków na dopłaty z MdM - ocenia Jarosław Sadowski z Expandera.

Deweloperzy nie czekają jednak na nowe rozdzanie Rady Polityki Pieniężnej (wcześniej mówiło się o dalszych korektach stop procentowych w dół) i już dzisiaj anonsują nowe inwestycje, uwzględniające preferencje nabywców.

- Popytem cieszą się przede wszystkim mieszkania w lokalizacjach z dobrą komunikacją i infrastrukturą. W ostatnim czasie przybywa ofert w pobliżu centrum Gdyni, z kolei w Gdańsku klienci cenią takie miejsca jak Chełm, Morena, Przymorze oraz Zaspa. Największą popularnością cieszą się 2-, 3-pokojowe lokale o powierzchniach od 40 do 60 m kw. Kupujący zwracają uwagę nie tylko na lokalizację, lecz także na architekturę budynku, standard wykończenia powierzchni wspólnych i mieszkania, a także zastosowane w budynkach inteligentne technologie i ekologiczne rozwiązania - wylicza Marta Drozd, doradca ds. sprzedaży w firmie Allcon Osiedla. Nabywcy dążą w ten sposób do obniżenia kosztów eksploatacji mieszkań, m.in. poprzez ograniczenie zużycia prądu czy wody lub wykorzystanie naturalnych źródeł energii.

Nie można pomijać kwestii finansowych. Coraz więcej penetrujących rynek w poszukiwaniu okazji czeka na nowe inwestycje, licząc na promocyjne ceny. Czy słusznie?

- Rozpoczęcie sprzedaży w nowej inwestycji zwykle związane jest z ograniczoną w czasie promocją, jednak nie jest to zasadą. Zależy to przede wszystkim od sytuacji na rynku lokalnym. Przy nadpodaży takie akcje są konieczne, żeby klienci „zauważyli” inwestycję. Jeżeli jednak pojawia się unikatowy projekt - mieszkania i apartamenty praktycznie sprzedają się same - twierdzi Zuzanna Kordzi, dyrektor ds. handlowych w budującej osiedle Wolne Miasto firmie ECO-Classic.

Pulę mieszkań w promocyjnych cenach w inwestycji Batsion Wałowa zapowiedział natomiast Mirosław Kujawski, członek zarządu LC Corp.



► Elewacje budynków osiedla Viridis będą korespondować z naturalnym otoczeniem kompleksu, ponieważ architekci w projekcie wykorzystali wiele drewnianych elementów, które ozdobią budynek



► Położenie nowego kompleksu wśród sosnowego lasu gwarantuje spokój i bliski kontakt z naturą, zaś duże przeszklenia i tarasy sprawiają, że mieszkańcy będą mogli cieszyć wzrok pięknym widokiem

Pierwsza premiera 2016 na trójmiejskim rynku

● Nowe osiedle firmy Euro Styl: Viridis w Gdyni.

W Gdyni rozwija się wykreowana przez deweloperów strefa prestiżu w okolicach Wielkiego i Małego Kacka. To tam właśnie zlokalizowane jest nowe osiedle firmy Euro Styl, którego budowa rozpocznie się niebawem. Nazwa osiedla jest ściśle powiązana z jego lokalizacją (viridis - łac. zielony, nasycony zielenią): powstanie ono w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, na granicy dwóch gdyńskich dzielnic - Karwin i Dąbrowy, w pobliżu ulicy Janiny Porazińskiej. Lokalizacja ta gwarantuje doskonałe skomunikowanie z pozostałymi dzielnicami Gdyni, a także z obwodnicą Trójmiasta (ok. 3 minuty jazdy samochodem). Ponadto w pobliżu osiedla kursuje wiele różnych linii autobusowych, a także ekologiczne trolejbusy. Niedaleko jest stąd też do przystanku PKM na Karwinach. Viridis utworzą trzy niewielkie, czterokondygnacyjne budynki o bardzo nowoczesnej i niebanalnej architekturze. Projektanci osiedla szczególną uwagę zwrócili na aranżację przestrzeni wspólnych osiedla: powstanie tu specjalna ścieżka zdrowia oraz strefy wypoczynkowe. Osiedle będzie naprawdę wyjątkowe nie tylko z powodu fantastycznego otoczenia, ale również ze względu na przebranżowienie i nowoczesny design architektury i przepięknie zaaranżowane przestrzenie wspólne. Mieszkania będą posiadać balkony bądź tarasy z przeszklonymi balustradami, a najbardziej przestronne znajdą się w mieszkaniach umiejscowionych na najwyższych piętrach. Będzie się z nich roztaczał piękny widok.

Rozbudowa istniejących osiedli, będą też nowe

● Polnord, który zakończył ubiegły rok rekordowymi wynikami sprzedaży, zapowiada budowę nowego osiedla w Trójmieście. Ma to być zupełnie nowy projekt,

zlokalizowany w Kowalach koło Gdańska. Deweloper na razie jest oszczędny w wypowiedziach, dlatego o szczegółach poinformujemy niebawem.

W Gdańsku deweloperzy szybciej budują niż sprzedają

● Rynek w stanie równowagi? Określa to tzw. wskaźnik wyprzedzenia, obrazujący ilość kwartałów potrzebnych do wyprzedania dostępnej na rynku oferty przy uwzględnieniu

średniej sprzedaży z ostatniego roku. Dla największych miast, wg różnych analiz wynosi on średnio 4,0-4,8 Q, tylko w Gdańsku jest znacząco niższy, scyduje wokół 3 Q.