

Budowali dużo, ale drożej - deweloperzy oceniają i planują

Deweloperzy z Poznania nie narzekają na sprzedaż. Trapią ich przede wszystkim podwyżki cen materiałów oraz problemy ze znalezieniem wykonawców. Z tego powodu niektóre inwestycje zostały przeniesione na przyszły rok.

/ JAKUB ŁUKASZEWSKI /

Na problemy z rosnącymi cenami materiałów budowlanych i robocizny narzekają prawie wszyscy. Mijający rok upłynął także pod znakiem problemów z znalezieniem odpowiednich wykonawców - czyli firm budowlanych, które w okre-

ślonym budżecie wybudują osiedle na czas.

- Wielkim wyzwaniem była dla nas sytuacja na rynku pracy w branży budowlanej. Kłopoty z rotacją i presją płacową pracowników, jakich doświadczyły firmy wykonawcze, przekładały się również na naszą działalność. Przewidywaliśmy pod tym względem niełatwy rok, jednak nasze prognozy nie zakładały aż takich trudności - mówi Agata Olszyńska z firmy Nickel.

Deweloper ten znalazł rozwiązanie tej trudnej sytuacji. - Aby mieć większy wpływ na jakość wykonania oraz harmonogram prac, przyjęliśmy rolę generalnego wykonawcy naszej inwestycji w Dąbrówce, którą kończymy już

w oparciu o własne struktury - wyjaśnia Olszyńska.

» Projekty wakacyjne

W 2018 roku Nickel Development wprowadził na rynek trzy nowe inwestycje: Apartamenty Koło Brzegu w Podczelu, czyli dzielnicy Kolobrzegu, ST ART Piątkowo w Poznaniu oraz Green Club w Szklarskiej Porębie. - Zapropnowaliśmy więc aż dwa projekty wakacyjne, z opcją zarabiania na wynajmie - w górach oraz nad morzem. Jednocześnie oddaliśmy do użytkowania dwie inwestycje - drugi etap Osiedla Botaniczna oraz Wille Wodniczki położone na poznańskim Sołacz - wylicza Olszyńska.

Jednocześnie pod koniec roku Nickel kończy budowę oraz sprzedaje aż trzech inwestycji drugiego etapu Osie-

dla Botaniczna, Wille Wodniczki oraz Fosowej w Dąbrówce. - To szczególna sytuacja, kiedy w jednym roku finalizujemy tak wiele projektów. Oznacza to dla naszej firmy wysokie wskaźniki sprzedaży, dobre wyniki finansowe oraz pulę aż 330 nowych, zadowolonych klientów. Co ważne, przypadło to w roku, w którym świętujemy 20-lecie istnienia, a ta sytuacja odzwierciedla doskonale dynamikę naszego rozwoju - mówi Olszyńska.

W przyszłym roku ten poznański deweloper planuje kilka nowych inwestycji: - Rok 2019 zapowiada dalszy rozwój oferty apartamentów wakacyjnych, które będziemy budować w znanych polskich kurortach. Pracujemy obecnie nad inwestycją Marona położoną w samym centrum Kolobrzegu. W pobliskim Grzybowie

zaprojektowaliśmy obiekt z basenem i spa, w którym przygotowujemy 200 apartamentów wakacyjnych. W rodzimym Poznaniu z kolei intensywnie pracujemy nad kolejnym etapem Osiedla Księżnej Dąbrówki oraz drugim etapem Warzelni - Browarem Mycielskich. Powinny one wzbogacić naszą ofertę już w pierwszym półroczu - zapowiada Olszyńska.

» Współczesne kamienice

Kończący się rok był natomiast przełomowy dla firmy Duda Development, która ogłosiła premierę aż dwóch nowych inwestycji - Fyrtla Wilda i Diasfery Łódzkiej. - Ta ostatnia jest pierwszym naszym projektem

Dokończenie na s. 4 ►►►

►►► Dokończenie ze s. 2

mieszaniowym realizowanym poza Wielkopolską. Z kolei Fyrtel Wilda, powstający we współpracy z poznańską pracownią architektoniczną CDF Architekti i dobrze u nas znaną firmą Erbud, jest naszą pierwszą tego rodzaju inwestycją: zlokalizowaną w ścisłym centrum miasta, zanurzoną w tradycyjnej architekturze Wildy, a jednocześnie na wskroś nowoczesną - tłumaczy Wojciech Duda, wiceprezes Duda Development. To właśnie łódzka inwestycja poznański deweloper uważa za swój największy sukces. - Diasfera Łódzka jest nie tylko pierwszą inwestycją, jaką realizujemy poza Poznaniem i Wielkopolską - jest też pierwszą, która powstaje w tak ścisłej, przyjaznej współpracy z władzami miasta. Do projektu udało nam się zatrudnić pracownię architektoniczną, która zajęła III miejsce w konkursie na koncepcję współczesnej kamienicy. Ponadto na wszystkich eta-



Browar Mycielekich

pach tworzenia projektu działaliśmy w ścisłym porozumieniu z łódzkim Biurem Architekta Miasta i Biurem Miejskiego Konserwatora Zabytków. Jeśli do tego wszystkiego dodać fakt, że pod względem skali Diasfera Łódzka jest największym z naszych dotychczasowych przedsięwzięć, rozpoczęcie prac możemy nazwać dużym sukcesem - cieszy się Duda.

Z przytupem na poznański rynek wkroczył ogólnopolski deweloper Atal. - Jesteśmy tu obecni od 2016 roku, a dopiero w zeszłym roku uruchomiliśmy tu naszą filię. Jesteśmy zadowoleni z rozwoju w tym mieście. W 2018 roku rozbudowaliśmy ofertę - wprowadziliśmy do sprzedaży dwa etapy inwestycji Apartamenty Milczańska, Rezydencję Chwaliszewo oraz ATAL Warta Towers. Co więcej, posiadamy grunty, które pozwolą na uruchomienie kolejnych inwestycji na ponad 800 mieszkań. Cały czas szukamy nowych, atrakcyjnych działek. Tylko w pierwszych dziewięciu



Fyrtel Wilda

miesiącach 2018 roku wydaliśmy aż 135 mln zł na zakup 14 gruntów, w tym także w Poznaniu - chwali się Zbigniew Jurosek, prezes firmy Atal.

» Rok 2019 będzie lepszy

W tej chwili deweloper ten w Poznaniu realizuje 4 projekty o łącznej liczbie 708 mieszkań. To zarówno inwestycje typu premium (Rezydencja Chwaliszewo), jak i projektu z segmentu popularnego (np. Atal Warta Towers). Ale w Atalu najbardziej cieszą się z terminowego ukończenia osiedla Atal Malta. - Projekt od początku cieszył się dużą popularnością. Zdecydowana większość mieszkań w tym projekcie znalazła swoich nabywców już na etapie budowy - na ten moment dostępne w sprzedaży są tylko dwa ostatnie lokale - mówi Jurosek.

Deweloper twierdzi, że 2018 rok był trudny także ze względu na trwa-

Dokończenie na s. 6 ►►►

»»» Dokończenie ze s. 5

jące długo procedury administracyjne. - Wiele procedur trwało zdecydowanie dłużej niż dotychczas. W związku z tym część osiedli wprowadzimy do oferty najprawdopodobniej dopiero w 2019 roku. To największe utrudnienie, z którym musieliśmy sobie radzić w tym roku. Co więcej, rosnące ceny robocizny i materiałów budowlanych również oddziaływały na nasz biznes - podkreśla Juroszek. Jego zdaniem obecnie ceny gruntów, materiałów i wykonawstwa już się stabilizują. Dlatego przyszły rok dla sektora mieszkaniowego powinien być już korzystniejszy. - Dlatego mamy w planach regularne uzupełnianie oferty o nowe inwestycje. Naszym celem jest, by Poznań był dla nas jednym z kluczowych rynków, z poziomem sprzedaży zbliżonym do tego, jaki notujemy chociażby we Wrocławiu.

»» Miesięczne potknięcie

Skomplikowana sytuacja na rynku pracy odbiła się także na działalności firmy RED Real Estate Development, która buduje osiedle Red Park na Dębce.

- W pewnym momencie roku mieliśmy miesięczne opóźnienie. To nie zależało do końca od nas, ale traktujemy to jako potknięcie, bo jesteśmy perfekcjonistami. Na szczęście poradziłyśmy sobie z sytuacją, nadrobiąc opóźnienie, po którym dawno nie ma śladu - twierdzi Roma Peczyńska, dyrektor e-marketingu w RED Real Estate Development.

Mimo tych tymczasowych problemów deweloper w 2018 roku zanotował bardzo szybkie tempo sprzedaży. - 67 procent mieszkań w trzecim budynku znalazło już właścicieli. Ten wynik jest więcej niż zadowalający. Sprzedaliśmy o jedną trzecią więcej mieszkań w budynku C niż w rok wcześniej - chwali się Peczyńska. Jej zdaniem w poprzednich latach deweloperzy częściej konkurowali cenowo, stosując liczne rabaty i promocje. - W tym roku większe znaczenie miała jakość, standard oraz system poleceń - uważa Peczyńska. - Odsetek mieszkań sprzedanych z polecenia wyniósł w tym roku aż 30 proc. To oznacza, że zbudowaliśmy w Poznaniu renomę i zdobyliśmy zaufanie mieszkańców - dodaje.

Głównym celem RED Real Estate w przyszłym roku jest ukończenie trzeciego budynku w Red Parku. - Zamierzamy oddać go do użytku w połowie przyszłego roku. Jeszcze przed ukończeniem budowy trzeciego, chcemy rozpocząć budowę czwartego, ostatniego 13-piętrowego budynku, w którym także powstanie 137 mieszkań o zróżnicowanych metrażach. Sprzedaż mieszkań planujemy rozpocząć na początku przyszłego roku. W międzyczasie rozglądamy się za nowymi gruntami pod zabudowę - zdradza deweloper.



Na Podgórniku



Red Park



Nowy Marcellin

»» Ciężar przerzucony na klientów

Wzrost cen robocizny i materiałów wpłynął na wyższe ceny mieszkań - przyznają to sami deweloperzy. Ale zdaniem Atanera nie to było największą bolączką w kończącym się roku. - Za poważną uważamy też propozycję nowej ustawy deweloperskiej. Nowelizacja ustawy z jednej strony powinna zapewnić pożądany poziom ochrony wplatu nabywców, ale z drugiej strony powinna zmierzać do uproszczenia przepisów i usprawnienia procesów deweloperskich. Konsekwencją tego powinno być obniżenie kosztów ponoszonych przez nabywców i równoczesne zapewnienie bezpieczeństwa transakcji nabycia mieszkania. Tymczasem proponowane rozwiązania generują kolejne koszty, ich ciężar przerzucają na deweloperów, a w ostatecznym rachunku na nabywców mieszkań - twierdzi Magdalena Szulc z Atanera. Jej zdaniem wprowadzenie proponowanych zmian, takich jak m.in. zamkniętych rachunków powierzchniowych, doprowadzi do sytuacji, w której deweloperzy nie będą w stanie uzyskać finansowania gwarantującego utrzymanie obecnego poziomu budowy mieszkań. - Dodatkowe negatywne konsekwencje wprowadzenia projektu w obecnym kształcie to konieczność poszukiwania przez deweloperów innych źródeł finansowania inwestycji powiązanych z wyższymi kosztami kredytowania. Wiele osób z naszego środowiska ma wrażenie, że projekt ustawy jest bardzo korzystny dla firm dysponujących dużymi kapitałami i możliwościami finansowania i może doprowadzić do poważnych kłopotów wielu średnich i małych polskich firm - mówi Szulc.

Mimo tych problemów Ataner twierdzi, że jego mieszkania dobrze się sprzedawały. - Nie zauważyliśmy spadku zainteresowania. Mimo głosów niepokoju płynących z różnych stron, uważamy, że rynek jest stabilny i na razie nie grozi mu żaden drastyczny skok. Oczywiście rosną ceny materiałów budowlanych i robocizny, dlatego też siłą rzeczy musi to wpływać na ceny mieszkań, niemniej jednak obserwujemy zainteresowanie zakupem na takim samym poziomie jak jeszcze rok czy dwa lata temu - zaznacza Szulc.

W 2019 roku Ataner zamierza kontynuować swoje obecne inwestycje - budowę os. Nowy Marcellin (etapy 2 i 3) na Grunwaldzie oraz budynku mieszkalno-biurowego przy ul. Towarowej 39. Budynek będzie miał 22 kondygnacje naziemne oraz taras na dachu przeznaczony tylko dla mieszkańców.

Poznański deweloper właśnie rozpoczyna też sprzedaż mieszkań w budynku przy ul. Na Podgórniku - tuż obok poznańskiej Cytadeli. - Ponadto planujemy rozpoczęcie nowej inwestycji - jak zawsze w atrakcyjnej lokalizacji w centrum miasta. O szczegółach poinformujemy wkrótce - sygnalizuje Szulc. ■