

Magazyn

DOM
NR
06

Sobota 23 czerwca 2018 / ISSN 2543-8387

ROSNA CENY ZIEMI POD INWESTYCJE

Jak odbija się to na cenach nieruchomości?

str. 2-4

SPÓR W INTERESIE KLIENTÓW

Czy pieniądze tych, którzy kupują od dewelopera
mieszkanie, są wystarczająco chronione? str. 8

wyborcza



ŻYJ Z WIZJĄ
WYBRAŁEM NAJLEPSZYCH
ADAM NAWAŁKA

FAKRO
www.fakro.pl

MARKIZY SOLAR DO OKIEN
PIONOWYCH I DACHOWYCH

3376907

Rosną ceny ziemi pod inwestycje

Zdarza się, że w najpopularniejszych dzielnicach największych polskich miast w ciągu roku ceny działek wzrosły nawet o 100 proc. W Poznaniu podwyżki nie przekroczyły 50 proc. To oznacza, że w najbliższym czasie nowe mieszkania raczej tańsze nie będą.

JAKUB ŁUKASZEWSKI

Kurcząca się ilość gruntów pod inwestycje to największa bariera rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Duże firmy deweloperskie posiadają co prawda budowane latami banki ziemi, ale stale chcą powiększać arsenal swoich możliwości inwestycyjnych. Na pewno nie sprzyjają temu rosnące ceny gruntów. W Poznaniu, w ciągu ostatniego roku, ceny poszybowały w górę o około 30-50 proc.

» Droższe grunty to droższe mieszkania

Oferowane grunty często posiadają poważne defekty - np. brak uzbrojenia lub nieuregulowany stan prawny - co generuje dodatkowe koszty, które trzeba ponieść przed rozpoczęciem inwestycji. Jeśli dodamy do tego rosnące płace (właśnie przede wszystkim w tzw. budowlance, co jest efektem trudności ze znalezieniem rąk do pracy) i coraz wyższe ceny materiałów budowlanych, nie dziwi fakt, że za mieszkania od deweloperów trzeba płacić więcej i więcej. - Mała dostępność gruntów nadających się pod budowę powoduje wzrost ich cen, a co za tym idzie wyższe ceny mieszkań. Deweloperzy stale uzupełniają banki ziemi, więc nie ma sytuacji, w której z powodu braku gruntów nie można byłoby kupić nowego mieszkania. Owszem, w niektórych lokalizacjach podaż jest mocno ograniczona lub w ogóle brakuje ofert, ale są to sytuacje należące do wyjątków - uważa Zuzanna Kordzi, dyrektor ds. handlowych w Eco Classic.

Jeszcze rok temu znalezienie w Poznaniu nowego mieszkania w cenie poniżej 6 tys. zł za metr kwadratowy nie było niczym nadzwyczajnym, teraz nie jest to już takie proste. Metr nowego mieszkania w stolicy Wielkopolski kosztuje średnio 6,1 tys. zł.

» A będą jeszcze podwyżki

Trzeba mieć jednak na uwadze, że inwestycje, które są obecnie w sprzedaży, zostały przygotowane dużo wcześniej, a ziemia pod te mieszkania mogła być kupiona nawet wiele lat temu. Dlatego prawdziwych podwyżek należy się dopiero spodziewać. - Choć deweloperzy nadal wprowadzają dużo inwestycji na rynek, działki pod te projekty z regu-



Osiedle Różana to jedna z najnowszych inwestycji Atanera



Konimpex buduje m.in. przy ul. Mostowej, Kosińskiego oraz osiedle Marcelinowe (na wizualizacji)

ły zakupione zostały znacznie wcześniej. W związku z tym, że w zależności od lokalizacji ziemia podróżowała od kilkunastu do kilkudziesięciu procent, należy spodziewać się powolnego wyhamowywania wprowadzania na rynek nowych projektów i podwyżek cen mieszkań w nowych projektach - twierdzi Jantusz Miller, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu Home Invest.

Deweloperzy zwracają też uwagę, że ceny działek rosną znacznie szybciej niż ceny nowych mieszkań. - Znacząco hamuje to podaż nowych projektów, skutkując zarazem wyraźnym ograniczeniem marży deweloperskiej i wywołując jednocześnie presję na wzrost cen mieszkań w tych projektach, które trafiają na rynek - uważa Mirosław Bednarek, prezes zarządu Matexi Polska.

» Dobry bank ziemi to najlepszy kapitał

Liczy się dobry bank ziemi właśnie z powodu utrzymującej się od dłuższego czasu dobrej koniunktury. Zdaniem Małgorzaty Ostrowskiej z firmy JW. Construction mniejsza dostępność działek nadających się pod inwestycje daje się zauważyć przede wszystkim w atrakcyjnych lokalizacjach, czyli w centrach dużych miast. - Ceny gruntów rosną, ale nie spodziewamy się hamowania tempa wprowadzania do sprzedaży nowych projektów. Posiadany bogaty bank gruntów zakupionych kilka lat temu w bardzo korzystnych cenach. Ponadto w ostatnim czasie dokonaliśmy zakupów nowych działek, m.in. w Gdańsku,



Atal sprzedaje mieszkania m.in. w inwestycji Apartamenty Milczańska

w okolicy Poznania i w Pruszkowie - wylicza Ostrowska.

Dużym deweloperem, który przez lata kolekcjonuje swój bank ziemi, jest np. poznański Ataner. - Deweloper, który działa na rynku od wielu lat, tak jak Ataner, posiada zazwyczaj zasób gruntów pozwalający na realizację inwestycji przez kilka lat - mówi Magdalena Szulc z Atanera. Jej zdaniem grunty pod inwestycje najlepiej kupować podczas dekonunktury i przy-

gotowywać je do inwestowania w czasie koniunktury.

Inny pomysł na szukanie gruntów pod inwestycje i nieplacenie za nich horrendalnych sum ma Marek Waliszka, dyrektor Działu Inwestycji w Nickel Development. - Poznań sam w sobie jest stosunkowo mało rozległy terytorialnie, co już stanowi mocne ograniczenie dostępu do działek. Trzeba szukać gruntów będących obecnie poza głównym obszarem zaintereso-

wania deweloperów, nieoczywistych. Przykładem są tereny poprzemysłowe, które po przeprowadzeniu rewitalizacji mogą stać się potencjalnie ciekawe dla inwestorów. Do tego jednak zwykle daleka droga, związana z czasochłonnym pozyskiwaniem decyzji administracyjnych, co moim zdaniem jest istotnym problemem - twierdzi Waliszka.

Dokończenie na s. 4 ►►►

►►► Dokończenie ze s. 2

» Prestiżowo na przemysłowym gruncie

Nickel w swoim portfolio ma głośną inwestycję zrealizowaną na terenie przemysłowym. Chodzi o Wąrzelię w Kobylepolu, która powstała na terenie dawnego browaru, działającego niemal nieprzerwanie do 1976 roku. Przez wiele lat niemal 150-letni budynek ulegał stopniowej degradacji - dziś przypomina ruinę. Ale wkrótce Nickel zabiera się za renowację XIX-wiecznej nieruchomości, która ma być częścią kompleksu powstającego na skarpie przy Stawie Browarnym na Kobylepolu. Reprezentacyjna część obiektu położona będzie od strony ul. Majakowskiego - od frontu budynku. Tam znajdzie się aleja prowadząca do głównego wejścia, za którym będzie monumentalna hala o wysokim na 5 metrów suficie. W piwnicy i na parterze dawnego Browaru Mycielskich znajdują się lokale handlowo-usługowe. Wśród nich restauracja, delikatesy, „śniadaniownia”, rzeźnik i piekarnia. Drugie i trzecie piętro browaru zostaną przerobione na biura - osiem lokali o powierzchniach ok. 70 m kw. Będzie można dostać się do nich przez hol od frontowej strony budynku. Z kolei osobne wejścia zaprowadzą nas do części mieszkalnej dawnego browaru. Trzy klatki schodowe znajdujące się po przeciwnej stronie budynku prowadzić będą do 22 apartamentów. Ale drugi etap Wąrzeli nie to tylko zabytkowy browar. Obok niego (po prawej stronie) stanie całkiem nowy, dwupiętrowy budynek z 20 mieszkaniami. I właśnie na styku nowego budynku ze starym browarem powstanie najbardziej unikatowe rozwiązanie całego kompleksu, a mianowicie podziemny tunel, który połączy halę garażową pod nowym budynkiem z zabytkowym browarem. - Gmach dawnego browaru z oczywistych względów nie będzie mieć hali garażowej, ale dzięki takiemu rozwiązaniu, jego przyszli mieszkańcy będą mogli w pełni korzystać z podziemnego garażu znajdującego się po sąsiedzku - tłumaczy Agata Olszyńska z Nickel Development. Autorami projektu renowacji browaru są architekci z dwóch poznańskich pracowni: Tektura i Demiurg.

» Absurdalnie oczekiwania właścicieli działek

Dobra koniunktura na rynku sprzyja też absurdalnie wysokim propozycjom od właścicieli działek (lub ich pośredników). - Najbardziej absurdalna propozycja, jaką nam złożono w ostatnich miesiącach, dotyczyła działki w niedalekiej okoli-



Ronson Development wprowadził niedawno do oferty mieszkania w Grunwald Kwadrat



Nickel Wąrzelię Kobylepole zrealizował na terenie przemysłowym

cy Solacza. Po analizie urbanistycznej okazało się, że koszt gruntu w cenie metra kwadratowego mieszkania wyniosłoby ponad 2 tys. zł. Wg NBP średnio w Poznaniu jest to niewiele powyżej 1000 zł, więc oferta została przeszacowana w najlepszym wypadku o kilkadziesiąt procent. Szczególnie, że działka jest trudna w zagospodarowaniu, co wynika z obecności wód gruntowych i konieczności przeprowadzenia skomplikowanych prac ziemnych przed rozpoczęciem budowy - opowiada Wąliszka.

Jeszcze więcej żądano od firmy Konimpex-Inwest za jedną z działek w okolicach centrum handlowego „Poznań”. Deweloper musiałby

wyłożyć 2,5 tys. zł netto za każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej, którą mógłby przeznaczyć na mieszkania (tzw. PUM). Dla dewelopera ta propozycja okazała się nie do zaakceptowania. - Od około roku trudniej jest nabyć grunt, ponieważ powróciły zachowania podobne do tych z 2007 roku, kiedy firmy kupowały niemal wszystko, nawzajem sobie podbijając cenę. Teraz pojawiły się nie tylko duże, giełdowe spółki, ale także deweloperzy z zagranicy. Szczególnie firmy zagraniczne są gotowe kupować powyżej wartości rynkowej, licząc na to, że wzrost cen mieszkań zrekomensuje wyższy koszt zakupu - tłumaczy Marcin Olejniczak z Ko-

nimpexu. Ten deweloper buduje mieszkania np. przy ul. Mostowej, Kosińskiego oraz osiedla Marcelinowe.

Również kolejny deweloper, tym razem inwestująca w Poznaniu od niedawna firma Atal, potwierdza, że znalezienie atrakcyjnej działki pod inwestycję jest obecnie wyzwaniem. - Nie oznacza to jednak, że nie można znaleźć stosunkowo tanich gruntów w dobrych lokalizacjach. Nasz unikatowy model biznesowy - minimalizujący udział pośredników i bazujący m.in. na własnym dziale odpowiedzialnym za weryfikację działek inwestycyjnych - pozwala dokładnie śledzić sytuację gruntów na rynku i poszukiwać okazji do zakupu ziemi, które pozwalają na wybudowanie inwestycji z satysfakcjonującą nas marżą - wyjaśnia Zbigniew Juroszek, prezes Atalu, który w Poznaniu sprzedaje mieszkania np. w inwestycji Apartamenty Milczańska.

» Działki droższe i z wadami

Deweloper zdradza, że tylko w pierwszym kwartale tego roku nabył cztery parcele za ok. 38 mln zł. - Natomiast w ubiegłym roku kupiliśmy aż 14 działek za łączną kwotę 232,3 mln zł. W przeliczeniu na metr kwadratowy PUM jest to 727 zł. Zgromadzony bank ziemi pozwolił nam na dwu, trzyletnią działalność przy jednoczesnym utrzymaniu sprzedaży i rentowności na zbliżonym do obecnego poziomie - zaznacza Juroszek.

Zdaniem Andrzeja Gutowskiego, dyrektora sprzedaży i marketingu w Ronson Development, trudności z znalezieniem ciekawego gruntu pod inwestycję sprawiają, że deweloper musi ponosić dodatkowe koszty i dłużej przygotowuje daną inwestycję. - Obecnie niewątpliwie trudniej jest pozyskać teren pod nowe inwestycje, niż miało to miejsce jeszcze rok czy dwa lata temu. Ze względu na boom w branży mieszkaniowej zakup działki w rozsądnej cenie stanowi nie lada wyzwanie. Wybór również jest mocno ograniczony. Wynika to z faktu, że większość terenów dostępnych obecnie na rynku nie posiada planów zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy. Dodatkowo działki zlokalizowane w centralnych dzielnicach miast obciążone są zazwyczaj wadami prawnymi, których usunięcie bywa kosztowne i czasochłonne. Dlatego przygotowanie terenu pod budowę wiąże się z koniecznością poniesienia dodatkowych nakładów i zazwyczaj zajmuje od roku do dwóch lat - tłumaczy przedstawiciel dewelopera, który w Poznaniu wprowadził niedawno do oferty mieszkania z inwestycji Grunwald Kwadrat. ◻

» Znalezienie atrakcyjnej działki pod inwestycję jest obecnie wyzwaniem. Ale nie oznacza to, że nie można znaleźć stosunkowo tanich gruntów w dobrych lokalizacjach