



Z OPTYMIZMEM W NOWY ROK

Okolo 200 sprzedanych nieruchomości, kilka rozpoczętych inwestycji i kilkaset osób, które odebrały swoje nowe mieszkania – tak spółka Family House może podsumować rok 2011. Mimo negatywnych sygnałów dotyczących kondycji polskiej gospodarki, poznański deweloper kolejny rok swojej działalności zalicza do udanych i z optymizmem, choć umiarkowanym, wchodzi w nowy 2012 rok.

Miniony rok przyniósł nam lekką korektę cenową na pierwotnym rynku mieszkaniowym. Było to konsekwencją rosnącej podaży nieruchomości, wprowadzenia obostrzeń kredytowych oraz zmian w programie „Rodzina na Swoim”. Sytuacja gospodarcza w naszym kraju, a także coraz poważniejsze sygnały o nadciągającym kryzysie sprawiły, że niektóre osoby odłożyły decyzje o nabyciu mieszkania na później. Jednak w ostatnim czasie dało się również zauważyć, że na rynku pojawili się chętni na zakup nieruchomości w celach inwestycyjnych za gotówkę lub przy dużym udziale wkładu własnego. To dość nowa sytuacja, ale z uwagi na zawirowania na rynkach finansowych, niektórzy uznają rynek mieszkaniowy za właściwy kierunek lokacji wolnych środków, co więcej, obecnie sprzyjają temu atrakcyjne ceny. W przypadku Family House kształtują się one od 4166 zł netto/m² w centrum Poznania i od 2560 zł netto/m² pod miastem.

Spółka dzięki bardzo konkurencyjnej ofercie, w 2011 roku odnotowała sprzedaż na poziomie około 200 mieszkań. Największy udział w tym wyniku miały lokale dostępne w ramach dalszej rozbudowy inwestycji w Czapurach. W pierwszej połowie roku, swoich nabywców znalazły wszystkie 32 mieszkania z I etapu Osiedla Leśne-

go IV, których sprzedaż ruszyła w lutym. Natomiast we wrześniu deweloper zaproponował etap II, w którym do dyspozycji klientów przedstawiono 132 mieszkania. – *Do końca grudnia prawie 50 proc. z nich znalazło właścicieli. Oczywiście wraz z rozpoczęciem sprzedaży ruszyły prace budowlane, a dzięki sprzyjającej aurze dopuszczamy nawet wcześniejsze odbiory. Tak jak ma to miejsce w przypadku naszej poznańskiej inwestycji KORAL – mówi Izabella Łukomska-Pyżalska, wiceprezes Family House. – Budowa ruszyła w drugim kwartale minionego roku, a termin realizacji przypadł na kwiecień obecnego. Jednak już w listopadzie poinformowaliśmy klientów, że w lutym będą mogli odebrać mieszkanie – dodaje I. Łukomska-Pyżalska. Wszystkie nieruchomości w KORAL-u zostały oczywiście sprzedane, z czego około połowa z nich jeszcze w 2010 roku, a druga w 2011 roku.*

Na wynik sprzedażowy wpływ miała także PERŁA, inwestycja powstająca przy ul. Kosińskiego w Poznaniu. Ten 7-kondygnacyjny budynek, w którym znajdują się 94 lokale, może poszczycić się nietuzinkową architekturą i być dowodem na to, jak połączyć ciekawy wygląd budynku z atrakcyjnymi cenami mieszkań, zachowując przy tym wysoki standard wykończenia. Niewątpliwie docenia-

ją to sami klienci, którzy od trzeciego kwartału mogą sprawdzać postęp prac budowlanych.

W minionym roku deweloper przekazał również klucze do 110 nieruchomości, które powstały w ramach Osiedla Leśnego. Tym samym ta dobrze znana podpoznańska inwestycja wzbogaci się o kolejnych mieszkańców. Na tym jednak deweloper nie poprzestaje i zapowiada, że w pierwszym półroczu 2012 r. w jego ofercie pojawią się nowe lokale, dostępne zarówno w Poznaniu, jak i w Czapurach. W najbliższym czasie ruszy także realizacja nowoczesnego centrum handlowo-usługowego ze stacją benzynową w Czapurach. Family House Center to inwestycja, która wychodzi naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców nie tylko osiedla ale i samych Czapur, dzięki czemu będzie w stanie zaspokoić ich potrzeby.



Sytuacja na rynku w 2012 – komentarz Izabelli Łukomskiej-Pyżalskiej, wiceprezes zarządu Family House

– *W roku 2012 sytuacja - na rynku mieszkaniowym powinna być w miarę stabilna, choć myślę, że wciąż będzie za-*

uważalny niewielki trend spadkowy. Będzie to jednak zależne od sytuacji gospodarczej naszego kraju, która ma realny wpływ na możliwości nabywcze konsumentów, polityki kredytowej prowadzonej przez banki, zwłaszcza po wprowadzeniu kolejnych przepisów Rekomendacji S III. Zgodnie z nimi zmianie ulega sposób liczenia zdolności кредито-

wej klientów, przyjmujący okres kredytowania maksymalnie na 25 lat, nawet jeśli kredyt będzie zaciągany na dłużej. Konsekwencją będzie obniżenie możliwości finansowych klientów. Krótszy okres wiąże się również z wyliczeniem wyższej miesięcznej raty. Niektóre osoby będą musiały w związku z tym odłożyć zakup nieruchomości na później, inne zweryfikować swoje plany dotyczące ich ceny i metrażu.

Trzeba również pamiętać o ustawie deweloperskiej, która nakłada dodatkowe wymagania na firmy z branży, a która wejdzie w życie pod koniec kwietnia tego roku. Nowe przepisy będą jednak odnosić się do inwestycji, których sprzedaż zostanie rozpoczęta już po tym terminie. Generalnie nowa ustawa wprowadza istotne uregulowania i porządkuje rynek. Jednak powinna ona być początkiem szerokiej dyskusji, a nie narzuceniem na branżę nieruchomości dużych restrykcji, które mogą doprowadzić do oligopolizacji rynku. Co więcej, nie da się ukryć, że koszty związane z jej wprowadzeniem i stosowaniem w codziennej praktyce są duże i obciążą budżety firm. To z kolei może odbić się na wzroście cen nieruchomości, bowiem część z nich zostanie przerzucona na nabywców.

Nowy rok przyniesie nam zatem wiele nowych czynników, które przełożą się na sytuację na rynku mieszkaniowym. Na pewno nie należy spodziewać się zastoju i gwałtownej przeceny. Dostępnych jest coraz więcej inwestycji dopasowanych do wymagań klientów, dlatego uważam, że takie mieszkania nadal będą znajdować nowych właścicieli. Myślę, że wciąż w kręgu największego zainteresowania będą nieruchomości do 60 mkw.