

BUSINESSMAN.PL

**54** NIERUCHOMOŚCI

3/2010

i Dobra lokalizacja i ekologiczne technologie.  
Krakowska Rezydencja „Pod Złotym Globem” to flagowy projekt firmy Sinah.



## Czasem słońce, czasem deszcz

Ilu deweloperów, tyle opinii. Owszem, pojawiają się głosy o normalności, stabilizacji i oznakach ożywienia.

Ale słychać też nuty dramatyczne: regres, zastój, kryzys. O to, jak jest naprawdę, spytaliśmy liderów rynku.

**N**asz siostrzany magazyn „Apartamenty i Mieszkania” po raz trzeci wybrał najbardziej luksusowe inwestycje i najlepszych deweloperów 2009 r. Uroczysta gala za nami, nagrody powędrowały do gablot. „Businessman.pl” postanowił skłonić laureatów – praktyków – do zwierzeń: jak wygląda rynek, kto będzie budować, a kto czeka na lepsze czasy?

### ROK 2009: NA HUŚTAWCE

Czy wyłoniła się jakaś synteza? Prawie wszyscy rozmówcy zgodzili się, że rok 2009 należał do najtrudniejszych na rynku nieruchomości. Był to i czas oczekiwania na poprawę koniunktury, i miesiące rozwianych nadziei. – Jeszcze na początku roku klienci ofertą się interesowali. Wydawało się, że będą skłonni do transakcji. Później jednak większość wstrzymywała się z de-

czynjami. Było to spowodowane ogólną sytuacją w gospodarce. A sprzeczne sygnały potęgowały niepewność – wspomina Jerzy Sadoch, członek zarządu firmy Budo-System. Marcin Wiśniewski, pełnomocnik poznańskiej spółki Nowa Sienna dorzuca: – Rzeczywiście, rok 2009 upłynął pod znakiem wstrzymywania decyzji. Banki odmawiały kredytów, klienci nie kupowali. Deweloperzy byli zatem zmuszeni obniżyć ceny – niekiedy nawet o 30 proc. Część firm była zmuszona wstrzymać inwestycje. Zaczątki zmian dało się dostrzec dopiero na jesieni. W biurach sprzedaży znów rozdzwoniły się telefony. Sprzedaż mieszkań ruszyła. – Faktycznie, w październiku i listopadzie widać było wyraźne ożywienie – potwierdza Marcin Wiśniewski. – W końcu roku powróciły pozytywne emocje. Bo wzrosła liczba transakcji – potwierdza Jerzy Sadoch.

Są więc powody do radości? Ano, niekoniecznie. – Do stabilizacji wciąż daleko, bo już na początku 2010 r. na rynku ponownie zagościła niepewność – zauważa Jerzy Sadoch. Jego zdaniem, taka huśtawka nastrojów potrwa dopóty, dopóki wyraźnie nie poprawi się sytuacja w sektorze bankowym. Bo deweloperzy stoją na stanowisku, że ograniczona podaż kredytów – i dla klientów indywidualnych, i dla firm – powoduje, że rynek nieruchomości wciąż jest tłamszony. I nie przekonują ich zalecenia wybitnych ekonomistów – choćby Leszka Balcerowicza, który w grudniu, podczas konferencji Polski Rynek Mieszkaniowy tak ostrzegał przed nadmiernym wzrostem podaży kredytów mieszkaniowych: „U nas szaleństwo kredytowe zaczęło się rozkręcać. I gdyby nie było kryzysu, być może jeszcze bardziej by się rozkręciło. Jeśli deweloperzy są zainteresowani dłuższą, a nie tylko krótką perspektywą, to powinni pilnować, żeby kredyt mieszkaniowy nie rósł za szybko. Bo to jest jak z jazdą samochodem: jeśli się ktoś się za bardzo spieszy, to do mety nie dojedzie”.

### JUŻ BEZ ZASTOJU

Szukajmy dalej (bezowocnie?) syntezy opinii. Z jednej strony, deweloperzy podkreślają ciężką sytuację na rynku. – Jest regres, jest słabo – mówi po prostu, bez owijania w bawełnę Jaromir Szmyd, odpowiedzialny za warszawską inwestycję Atelier Residence. Z drugiej strony, mimo kryzysu udaje im się zdobywać klientów. Jaromir Szmyd dopytywany o sprzedaż przyznaje, że w apartamentowcu przy ul. Bagno jego firma oferuje już ostatnie lokale. – Gdyby nie kryzys sprzedaż pewnie by się już skończyła, ale i tak trudno narzekać – konkluduje. Dobrymi wynikami sprzedaży chwali się też Michał Witkowski, dyrektor marketingu i sprzedaży Atlas Estates. – Mimo trudnej sytuacji na rynku nieruchomości w zeszłym roku, w naszych dwóch stołecznych projektach, Capital Art Apartments i Platinum Towers, sprzedaliśmy ponad 100 mieszkań i apartamentów, czyli o 30 proc. więcej niż w 2008 r.

Nieźle poradził sobie również Budo-System. – W inwestycji Rezydencje Skolimów na klientów czekają ostatnie dwa domy – opowiada Jerzy Sadoch. A warto zauważyć, że domy te kosztują około 3 mln zł. Każdy...

Wielu deweloperów przyznaje, że w utrzymaniu sprzedaży pomogły obniżki cen. – Ceny musiały spaść! Klienci nie zagłębiają się bowiem w szczegóły finansowe inwestycji. Nie interesuje ich, ile trzeba zapłacić za grunt, robocizną czy materiały budowlane. Ich interesuje cena końcowa. A atmosfera na rynku powoduje, że wciąż utrzymuje się oczekiwanie, iż ceny będą mniejsze. Zdecydowaliśmy się na obniżkę. I może dzięki temu inwestycji nie wstrzymaliśmy i nie opóźniliśmy – mówi Marcin Wiśniewski. 7

BUSINESSMAN.PL

## 56 NIERUCHOMOŚCI 3/2010

↳ Ostrożnie o redukcji cen wypowiada się za to Stanisław Kałuża z krakowskiej firmy Sinah. – Klienci chcieliby, by kryzys jeszcze przycisnął deweloperów, bo to może oznaczać kolejne spadki cen. Ale trzeba pamiętać, że duża część deweloperów nie ma już z czego schodzić. Rzecz jasna, zdarzają się przypadki, że część firm, chcąc cokolwiek sprzedać, decyduje się nawet na straty. Ale długofalowo może to oznaczać duże ryzyko dla klientów, bo mała jest szansa, by tak postępujący deweloperzy długo utrzymali się na rynku – zauważa Stanisław Kałuża.

**OSTROŻNOŚĆ**

Ciężko z tą syntezą sądów... Wydaje się jednak, że najtrudniejsze zadanie dopiero przed deweloperami. Niepewna przyszłość powoduje, że ciężko podejmować decyzje o kolejnych projektach. W zasadzie wszyscy nasi rozmówcy przyznają, że mają inwestycje w planach, ale jednocześnie unikają odpowiedzi na pytanie o precyzyjny termin. – Chcemy ruszyć z budową osiedla domów w zabudowie bliźniaczej w podwarszawskim Konstancinie – zapowiada Jerzy Sadoch. Kiedy? – Jeśli sytuacja na rynku pozwoli, to jeszcze w tym roku – dodaje. Inny głos: – Przygotowaliśmy kilka inwestycji w bardzo dobrych lokalizacjach. Czekaemy jednak na wyraźny sygnał z rynku, że jest lepiej. Na prawdziwy optymizm trzeba będzie jeszcze poczekać. Może nawet kilka długich miesięcy – mówi Jaromir Szmydt. Ostrożnie wypowiada się i przedstawiciel Atlas Estates. – Nie wykluczamy, że w tym roku rozpoczniemy konkretne przygotowania do rozpoczęcia nowych inwestycji. Ale zbyt wcześnie, by mówić o szczegółach – zastrzega Michał Witkowski. A co w Poznaniu? – Jestem umiarkowanym opty-



↑ Warszawskie Atelier Residence (SRF Poland) przyciąga standardem wykończenia i usług.

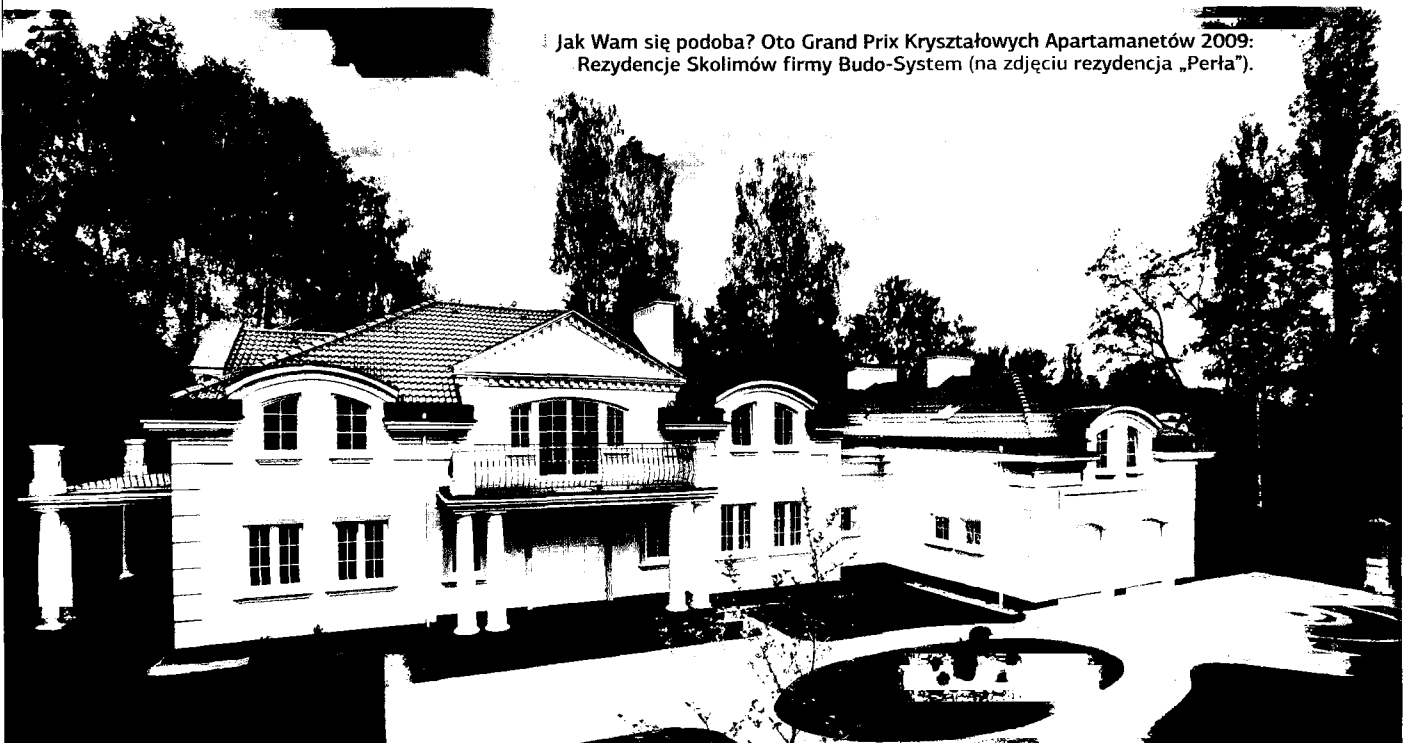
mistą. Nasza firma to głównie młodzi ludzie. Nowa Sienna to nasz pierwszy projekt. Sami chcemy w nim zamieszkać i pragniemy, by stał się naszą wizytówką. Mamy pomysły i plany, ale nie czujemy jakiejś olbrzymiej presji – mówi Marcin Wiśniewski.

Śmiało w przyszłość patrzą za to deweloperzy działający w kilku sektorach, np. UBM Polska. Firma poza mieszkaniami buduje także biurowce. Spółka kupia się obecnie na dokończeniu trzech projektów mieszkaniowych: pod Warszawą, w Krakowie oraz we Wrocławiu. Rozpoczęła też budowę największego projektu biurowego w Polsce, Poleczki Business Park. Plany? Ambitne, ale dotyczą głównie nieruchomości komercyjnych. UBM Polska zamierza rozszerzyć portfolio o centra handlowe. Powstaną one w Gdyni, Lublinie oraz Sosnowcu. W planach rysuje się też kolejny park biznesu. Tym razem w Szczecinie.

**NIC ZŁEGO**

A zatem – umiarkowany optymizm. Widać też, że deweloperzy kryzysem są już po prostu zmęczeni. Dlatego mówią głównie o stabilizacji. Za kolejnym boomem wcale nie tęsknią. – Bo to, co działo się w czasach hossy, było w pewien sposób chore. Niby wszyscy się cieszyli, ale jednocześnie czuli, że to nie jest normalna sytuacja i że nie skończy się to dobrze. Myślę, że w tym roku czeka nas flauta. Wyraźniejszych zmian doczekamy się dopiero w 2011 r. I tu można się tylko domyślać, co się wydarzy. Wiele inwestycji wstrzymano, a nowych – niewiele. Można domniemywać, że gdy poprawi się koniunktura, nowych mieszkań będzie zbyt mało. A to może oznaczać presję na wzrost cen – prognozuje Marcin Wiśniewski.

↓ Jak Wam się podoba? Oto Grand Prix Kryształowych Apartamentów 2009: Rezydencje Skolimów firmy Budo-System (na zdjęciu rezydencja „Perła”).



## KRYSTAŁOWI DEWELOPERZY 2009

- |                        |              |
|------------------------|--------------|
| → Agrobex              | → Toya       |
| → Budo-System          | → Marvipol   |
| → KCI Development      | → SGI Baltis |
| → Kontrakt Development | → Religa     |

Przetrwanie kryzysu wymagało dużego wysiłku, ale jednocześnie uświadomiło deweloperom, że polski rynek ma duży potencjał – uważa Jerzy Sadoch. Recepta na sukces? – Trzeba znaleźć nisze, postawić na specjalizację i profesjonalizm. Bo gdy tak się spojrzy na rynek nieruchomości, to się okaże, że widać jeszcze sporo miejsca do zagospodarowania – dorzuca. Wtórzy mu Stanisław Kałuża. – Wszystkie raporty, prognozy, przewidywania wzrostu cen to tylko koncert życzeń. Po prostu, nastąpiła normalność. Skończyły się czasy „szybkiego biznesu”. Dziś nie ma szans na zbudowanie osiedla i szybki zarobek. Trzeba budować solidnie i trafiać do określonej grupy klientów. Ja niczego złego w tej sytuacji nie widzę – podsumowuje Stanisław Kałuża. My – generalnie – też. ←

☞ Radosław Górecki

## KRYSTAŁOWE APARTAMENTY 2009

**Grand Prix:** Rezydencje Skolimów firmy Budo-System

**Łódzkie:** Apartamenty Barciński Park II firmy SGI Baltis

**Wielkopolska:** Budynek Nowa Sienna firmy Nowa Sienna

**Dolny Śląsk:** Ogrody Bielańskie firmy UBM Polska

**Małopolska:** Rezydencja „Pod Złotym Globem” Przedsiębiorstwa Handlowego i Produkcyjnego Sinah oraz osiedle Ville VIVA firmy Kontrakt Development (dwie równorzędne nagrody)

**Zachodniopomorskie:** Garden House II firmy SGI Baltis

**Pomorskie:** Apartamentowiec Sea Towers firmy Invest Komfort

**Mazowsze:** Platinum Towers firmy Platinum Towers oraz Atelier Residence firmy SRF Poland (dwie równorzędne nagrody)