

Gazeta: **Wprost Dodatek**  
Częstotliwość: nieregularna  
Zasięg: ogólnokrajowa  
Data wydania: 27-04-2008  
Nakład: 233332

Title: **Wprost Dodatek**  
Frequency: irregular  
Range: national  
Date: 27-04-2008  
Circulation: 233332



4

**Choć rynek nieruchomości** jeszcze się nie nasycił, tempo sprzedaży lokali spadło. Dzięki temu zaczęli nim rządzić kupujący. Przedstawiamy najciekawsze propozycje deweloperów.

## Jaki dom/**Najlepsze lokalizacje**



### **Sea Towers** Gdynia | **Invest Komfort**

**Choć jeszcze nieukończony**, już jest najwyższym budynkiem w północnej Polsce, a wkrótce będzie najwyższym budynkiem mieszkalnym w kraju (do czasu ukończenia Sky Tower). W miejscu, gdzie powstaje, przed 1930 r. było morze. W słoneczne dni z górnych pięter budynku będzie można dostrzec szwedzką Karlskrone.

# Dom z głową

*Rynkiem nieruchomości zaczęli rządzić klienci*

## **Sergiusz Sachno**

**S**ytuacja na polskim rynku mieszkaniowym w 2007 roku przypominała ostatnie lata rządów Edwarda Gierka. Polacy mieli wówczas pieniądze, ale nie bardzo mieli na co je wydawać. W podobnej sytuacji byli ci, którzy w 2007 roku chcieli kupić mieszkanie. Dzięki coraz wyższym zarobkom i coraz łatwiej dostępnym kredytom mieli pieniądze na zakup, ale nie bardzo mieli co kupić. Znowu pojawiły się kolejki, tym razem do biur sprzedaży mieszkań. Klienci wykupywali mieszkania istniejące tylko w planach, a w najlepszym wypadku „dziury w ziemi”.

TYLKO W WARSZAWIE LICZBA NOWO powstałych firm deweloperskich wzrosła w 2007 roku o jedną czwartą, a liczba wybudowanych mieszkań – prawie o połowę. Choć rynek jeszcze się nie nasycił (szacuje się, że w Polsce w ciągu najbliższych 10 lat będzie potrzebnych 5 mln nowych mieszkań), to tempo sprzedaży lokali wyraźnie spadło. Deweloperzy szukają sposobów na zatrzymanie tego trendu, a kupujący wreszcie mogą przebierać w ofertach. To oni zaczęli rządzić rynkiem.

### **WIĘCEJ ZA MNIEJ**

Najważniejszym kryterium dla klientów wybierających mieszkanie pozostaje cena. Deweloperzy jednak nie chcą jej obniżyć. Obawiają się, że spowoduje to podobną reakcję konkurencji i zaostry walkę o rynek. Z kolei klienci mogliby się wstrzymać z zakupami, oczekując dalszych obniżek. Firmy wprowadzają więc promocje (nie są one odnotowywane w statystykach, więc kupujący mają wrażenie, że ceny się utrzymują, a nawet rosną). Możemy zatem kupić mieszkanie z balkonem gratis, tańszym lub darmowym garażem albo dostać 5 tys. zł w prezencie. Francuski deweloper Bouygues Immobilier dodawał do mieszkań peugeotów 107, Marvipol – wycieczkę na Karaiby, a Hines czy Polnord kuszą możliwością negocjacji ceny.

Dopóki promocje będą przynosić efekty, ceny nie spadną. Deweloperzy zmienią strategię dopiero wtedy, kiedy zaczną mieć problemy ze sprzedażą rozpoczętych inwestycji. To oznaczałoby dla firmy problem z uzyskaniem kredytu, a nawet utratę płynności finansowej. Nawet wtedy

jednak – jak zgodnie twierdzą eksperci – ceny spadną najwyżej o nieco ponad 10 proc. i będzie to chwilowa korekta.

Deweloperzy już dziś zabezpieczają się na wypadek obniżek cen, szukając dodatkowych źródeł przychodu. Mieszkania coraz częściej możemy kupić wykończone pod klucz, a nie jak dotychczas tylko w standardzie deweloperskim. Niektóre firmy, na przykład Orco, oferują wyłącznie lokale wykończone. Takie rozwiązanie ma wiele zalet także dla klientów. Wykończenie mieszkania oznacza trwające nawet kilka miesięcy projektowanie wystroju, wybieranie i kupowanie kolejnych elementów wyposażenia, poszukiwanie i nadzorowanie ekipy remontowej. Deweloper ma zniżki u dostawców i podwykonawców, więc cena przeprowadzonego przez niego remontu będzie niższa.

Wadą tego rozwiązania jest jednak to, że będziemy mieli najwyżej kilka koncepcji wystroju do wyboru. W dodatku mieszkanie będzie wyglądać tak samo jak kilkadziesiąt innych w bloku. Kupując mieszkanie niewykończone, warto się zainteresować, co otrzymamy od dewelopera. Na przykład australijski Opal Property Developments, odpowiedzialny za renowację łódzkich loftów u Scheiblera, w drugim etapie inwestycji standardowo wyposaża lokale w kominki.

### **DOBRA METKA**

Mając większy wybór lokalizacji niż jeszcze kilka miesięcy temu, warto się zastanowić, jak będzie wyglądała wybrana okolica za kilka lat. Mieszkańcy Warszawy od dawna najchętniej wybierają mieszka-