

Trend na sprzedaż mieszkań

Sytuacja na rynku warszawskim, podobnie jak na innych rynkach największych miast Polski, w okresie od stycznia do kwietnia 2009 r., była wyjątkowo trudna dla deweloperów. Przyczyną takiego stanu rzeczy były niepokojące trendy na rynkach finansowych całego świata.

Zbigniew Juroszek – Mimo że Polska w dalszym ciągu pozostaje niedoinwestowana, to światowy kryzys miał tak naprawdę, na zachowanie klientów oraz banków, większy wpływ psychologiczny niż finansowy. Dodatkowo, choć w tym czasie rynek nieruchomości charakteryzował się dużą ilością ofert deweloperskich, zaczynały się już pojawiać pierwsze sygnały wstrzymania niektórych projektów, co w konsekwencji doprowadziło do gwałtownego spadku liczby nowych, dopiero rozpoczynanych inwestycji. Począwszy od maja 2009 r., na skutek

uspokojenia na rynkach światowych, na rynku mieszkaniowym doszło do powstania równowagi cenowej pomiędzy podażą, a popytem, dzięki czemu rozpoczął się trend sprzedaży, który bezproblemowo utrzymał się do końca roku.

Rynek warszawski

Warto podkreślić, że rynek warszawski na przestrzeni lat zmienił się w znacznym stopniu. Potencjalni klienci stali się bardziej wymagający, a oferty dostępne dla nich selekcyjnie. W 2010 r., a przynajmniej w

jego pierwszych miesiącach, utrzyma się constans pod względem cenowym. Wzrostu opłat nie należy się spodziewać ze względu na to, że ich obecny poziom jest bardzo atrakcyjny dla deweloperów. Ponadto zarówno ceny usług, jak i materiałów budowlanych ulegają obniżeniu, co znacząco rekompensuje firmom straty poniesione w pierwszym kwartale 2009 r. Dodatkowo, zbyt mieszkań może ulec poprawie, co spowodowane jest wyczerpującą się ofertą dobrych projektów oraz poprawiającą się sytuacją banków w zakresie udzielania kredytów.

Ryzyko

Dużym ryzykiem obarczone są inwestycje, których budowa rozpoczęła się na przełomie lat 2007 i 2008. Spowodowane

jest to najwyższym w ostatnich latach poziomem cen gruntów i materiałów budowlanych. Wymusza to na deweloperach podtrzymanie wysokiej opłaty za metr kwadratowy mieszkania, aby nie narazić się na straty spowodowane koniecznością dostosowania się do obecnej sytuacji rynkowej i w konsekwencji sprzedaż lokali poniżej granicy opłacalności. Dodatkowo, w okresie kiedy startowała budowa tych inwestycji, w środowisku deweloperskim funkcjonowało wiele firm, które nie posiadały ani należytej wiedzy w zakresie realizowania tego typu przedsięwzięcia, ani niezbędnego doświadczenia, gwarantującego minimalizację ryzyka związanego z potencjalnymi niepowodzeniami.

Autor jest prezesem Atal S.A.