

Jaki może być 2009 rok

▶ Jolanta Nowak

Chudy czas dla deweloperów

Katarzyna Cyprynowska, prezes zarządu firmy Nowy Adres

Dużo deweloperzy zamrozili część działek, rezygnując na razie z planowanych inwestycji. W ich ślady pójść inni. Odmrożenie projektów nastąpi dopiero wtedy, kiedy z rynku zniknie nadwyżka podaży mieszkań. Kolejną metodą ratunkową są obniżki cen, aż do granicy opłacalności projektu. Ci, którzy finansowali inwestycje z bieżącej sprzedaży mieszkań i nie mają żadnych rezerw kapitałowych, nie mogą wspomagać się kredytami i będą sprzedawać mieszkania po kosztach, aby tylko uniknąć bankructwa. Jeśli to się nie uda – będą szukać kupców na działki czy projekty.

Marcin Jańczuk, Metrohouse

Sytuacja w 2009 r. nie poprawi się na tyle, by mieszkania na rynku pierwotnym z powrotem stały się towarem deficytowym. Niektórzy już podejmują odpowiednie kroki w reakcji na to, co może ich czekać w przyszłym roku: redukują zatrudnienie, decydują się na wynajem gotowych mieszkań, gwarantując kupującym kredytowanie zakupu. W najgorszej sytuacji są deweloperzy, którzy rozpoczęli inwestycje w czasie ostatnich kilkunastu miesięcy.

Krzysztof Kieszkowski, Polanowsy Nieruchomości

Firmy budowlane będą miały pro-

EAST NEWS



Deweloperzy, agencje nieruchomości, sprzedający – czekają na nabywców.

A potencjalni kupujący – na spadki cen. Czyje marzenie spełni się w 2009 roku?

blemy, jednak nie należy oczekiwać masowych bankructw. W ciągu pierwszych 10 miesięcy tego roku na rynek trafiło 122 tys. mieszkań, czyli o 18,7 proc. więcej niż w porównywalnym okresie roku ubiegłego. Deweloperzy będą przygotowywać mieszkania pod klucz i wynajmować je klientom, którzy będą mieli prawo pierwokupu. Niektóre budynki zostaną przekształcone ze strictly mieszkaniowych na budynki o charakterze usługowo-mieszkaniowym czy biurowo-usługowym.

Matthew Freney, MT Development Group

W II połowie przyszłego roku popyt najprawdopodobniej przewyższy podaż, co może skutkować wzrostem cen. Obecnie wskaźnik udziału mieszkań popularnych w ogólnej liczbie nieruchomości wynosi ok. 50-60 proc. W ciągu najbliższych 2-3 lat należy spodziewać się wzrostu ich udziału do ok. 80 proc. W przypadku wyższych segmentów istotnych zmian w relacji popytu i podaży należy spodziewać się na przełomie 2009 i 2010 r.

Sprzedający zejść z ceny

Katarzyna Cyprynowska

Sprzedający będą musieli obniżyć wymagania cenowe, aby ich lokale pozostały konkurencyjne wobec taniej oferty z rynku pierwotnego. Dobrze zlokalizowane produkty o wysokiej jakości zawsze znajdą kupców, zwłaszcza że w najbliższych miesiącach na pewno wzrosnie zainteresowanie mieszkaniami nadającymi się na wynajem – po-

łożonymi w popularnych dzielnicach, np. Mokotów, Śródmieście i dobrze skomunikowanymi – w pobliżu stacji metra.

Krzysztof Kieszkowski

Sprzedający powinni urealnić ceny oferowanych mieszkań, zwłaszcza w momencie kiedy około 60 proc. potencjalnych kupujących straciło możliwość zaciągnięcia kredytu hipotecznego. Ceny ofertowe muszą spaść o 10-15 proc.

Rok pod znakiem kupujących

Katarzyna Cyprynowska

Kupujący mogą przebieierać w ofertach zarówno z rynku pierwotnego, jak i wtórnego. Oczywiście po ostatnich wydarzeniach na rynkach finansowych znacznie zmalała liczba osób, które mogą liczyć na kredyt hipoteczny, ale z drugiej strony na zakupy ruszą ci, którzy boją się bessy na giełdzie albo stracili zaufanie do funduszy inwestycyjnych. W czasach kryzysu to nieruchomości są najbardziej popularną i pewną inwestycją.

Krzysztof Kieszkowski

Część kupujących wstrzyma się z decyzją o zakupie mieszkania do wiosny, wierząc, że wówczas mieszkania będą najtańsze, a zaciągnięcie kredytu łatwiejsze. Można również oczekiwać, że wkładem kupującego będzie jego stare mieszkanie, które w ramach rozliczenia zostanie przejęte przez bank lub dewelopera. Krytycznym okresem będzie pierwsze półrocze 2009 r. ◀