



Dźwigi na nowych budowach są już stałym elementem krajobrazu polskich miast (na zdj. Poznań)



Skazani NA SUKCES

Od dawna w Polsce nie budowano tak dużo. W centrach miast powstają prestiżowe apartamentowce i biurowce, na obrzeżach domy, pod miastami magazyny. **Ceny rosną, klienci kupują, deweloperzy planują kolejne inwestycje**

Marcin Kaczmarczyk

Pytanie – ile zarabia na czysto deweloper na jednym wybudowanym mieszkaniu? Dużo, to jasne, inaczej nie rzuciłby się na taką działalność każdy, kto tylko może zdobyć jakąkolwiek działkę nadającą się do zabudowy. Ale jakie kwoty wchodzi w grę? Zajrzyjmy do kasy J.W. Construction, od czerwca notowanego na warszawskiej giełdzie. W tym roku zyski przyniosą mu między innymi: budowa osiedla Rezydencja na Skarpie w Warszawie – 21 mln zł, Osiedle Leśne w Gdyni – 25 mln zł, apartamenty w Willi Konstantin (okolice Warszawy) – 17 mln złotych. Jeśli policzymy liczbę mieszkań w tych miejscach, okaże się, że budowa jednego lokalu to od 80 tys. zł do ponad 120 tys. zł zysku. Tyle pieniędzy wpłacanych przez szczęśliwych lokatorów nie tylko powiększy zapis w rubryce „zysk operacyjny” spółki kontrolowanej przez Józefa Wojciechowskiego, ale jeszcze może poprawić jego pozycję na liście najbogatszych Polaków „Forbesa” (22. miejsce w 2007 roku).

Po szałach ubiegłego roku, kiedy wzrost cen mieszkań zdaniem analityków agencji nieruchomości Cushman & Wakefield Polska przekroczył w niektó-

rych miastach nawet 70 proc., wydawało się, że rynek powinien się uspokoić. Jednak nic bardziej mylnego. Według danych firmy doradczej CEE Property Group w Poznaniu ceny mieszkań wzrosły od stycznia do czerwca o blisko 50 proc., w Warszawie, Krakowie i Wrocławiu o ponad 10 procent. Słychać głosy o lekkim ostudzeniu nastrojów, jednak amatorzy nowych lokali z pierwszej ręki nadal

skazani są na kupowanie ich głównie na etapie dziury w ziemi.

Mniejszą dynamikę wzrostu cen wyjaśniają dane GUS: w pierwszych sześciu miesiącach roku wydano pozwolenia na budowę ponad 114 tys. mieszkań, o blisko 54 proc. więcej niż w pierwszym półroczu 2006 roku. Trwa budowa blisko 700 tys. lokali, o 7,5 proc. więcej niż przed rokiem. Oto kilka przykładów, które układają się w czytelny trend: Acciona w przyszłym roku chce rozpocząć budowę ponad 1300 mieszkań w warszawskim Miasteczku Wilanów. Blisko 800 we Wrocławiu zbuduje Archicom, a 432 w Gdańsku i Gdyni Grupa Inwestycyjna Hossa. Ta ostatnia zamierza w 2008 roku postawić najwyższy apartamentowiec w Polsce – na Przymorzu w Gdańsku kosztem 300 mln zł powstanie budynek o wysokości 202 m (51 kondygnacji) z widokiem na Hel.

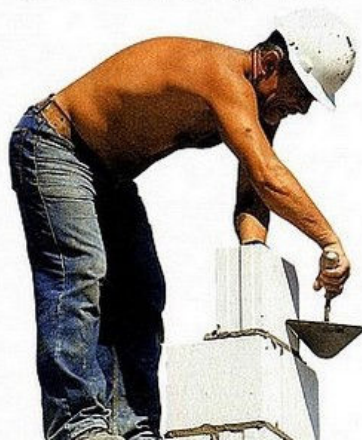
Deweloperzy działają z coraz większym rozmachem i coraz śmielej poczynają sobie, wychodząc poza miasta, w których zaczęli działalność. Budimex Nieruchomości realizuje inwestycje mieszkaniowe w Poznaniu, Krakowie i w Warszawie i cały czas poszukuje terenów pod nowe lokalizacje. Niełatwo je znaleźć, bo ich właściciele ani myślą pozbywać się tak cennego majątku. ☹

MURY PNĄ SIĘ DO GÓRY

62,7

tys.

tyle mieszkań oddano do użytku od I do VII 2007 r. To o 4,7 proc. mniej niż w 2006 r.





W końcu lipca giełdowy Pekaes poinformował, że na swoich działkach w Warszawie zbuduje apartamentowiec i biurowiec. Planowane zyski z tych inwestycji mają wynieść od 150 do 190 mln złotych. Będzie jak znalazł dla firmy, która zaczyna dopiero wychodzić na prostą – pod koniec 2006 roku była pod kreską na kwotę ponad 18 mln złotych (wynik skonsolidowany). Podobne plany realizuje PKP. Na swoich działkach razem z PKO Inwestycje chce budować mieszkania i biura, na początek w Warszawie. Prace na 24 hektarach ruszą pod koniec przyszłego roku. PKP chce również realizować podobne projekty w Gdańsku, Łodzi, Wrocławiu, Poznaniu i Katowicach.

Fala inwestycji zatacza coraz szerszy krąg wokół dużych miast, do czego przyczynia się, co prawda rodząca się w bólach, coraz lepsza sieć dróg. Spółka

Green Development, z kanadyjsko-polskimi korzeniami, przebudowuje przędzalnię Inu w Żyrardowie. W zabytkowym budynku znajdzie się m.in. około 250 mieszkań i penthousów.

– To unikatowy ośrodek położony stosunkowo blisko Warszawy i Łodzi. Wkrótce 8 km od niego będzie przebiegać autostrada, a przez miasto szybka kolej podmiejska – tłumaczy lokalizację loftów Zygmunt Stępiński, dyrektor generalny firmy.

Atrakcyjnych nisz na mapie Polski można wyszukać o wiele więcej.

– Należy do nich np. Świnoujście. Projektowany terminal LNG przyniesie wiele nowych miejsc pracy i popyt na mieszkania. Generalnie jednak najlepiej inwestować za granicą i znaleźć taki rynek, który powtórzy sukces polskiego – radzi amatorom zarobku Robert Chojnacki, prezes redNet Property Group.

Nie zachęca jednak do inwestycji w Rumunii (wysokie ceny i kłopotliwe formalności) ani w Bułgarii. Proponuje za to zakupy w innych częściach świata, w których rynek jest w zupełnie innej fazie cyklu koniunkturalnego – na przykład w Azji Południowo-Wschodniej. Firma redNet Investment prowadzi projekty w Malezji, proponuje też lokaty kapitału w mieszkania wakacyjne na Dominikanie.

Liczne inwestycje przekładają się na statystyki GUS, z których wynika coś jeszcze: w Polsce brakuje około 1,5 mln mieszkań.

– Dopóki banki będą oferować korzystne kredyty, sytuacja na rynku będzie dobra, ale nie tak jak w ciągu ostatnich dwóch lat – ocenia Yael Rothschild, prezes firmy deweloperskiej Mill-Yon.

W mediach najczęściej gości boom mieszkaniowy, równie dobrze dzieje się

INWESTYCYJNY KALEJDOSKOP

Prezentujemy projekty deweloperów na podstawie ankiety przeprowadzonej wśród wszystkich członków Polskiego Związku Firm Deweloperskich oraz wybranych największych firm branży. Podane liczby, jeśli nie oznaczono inaczej, dotyczą mieszkań.

realizowane i planowane przedsięwzięcia mieszkaniowe

deweloper	lokale oddane w I połowie 2007 roku	lokale zaplanowane do oddania w II poł. 2007 roku	planowane lokale gotowe do oddania w 2008 roku	inwestycje, które rozpoczną się w 2008 roku – liczba lokali
Acciona Nieruchomości	0	250 – Warszawa	200 – Warszawa	Warszawa: 168 – Apartamenty Pańska, 1350 – Sady Wilanowskie
APM Development	132 – Warszawa	0	89 – Warszawa	Warszawa: 154 – Targówek, 188 – Mokotów, 130 – Bemowo
Archicom	59 mieszkań i 11 domów – Wrocław	41 mieszkań i 9 domów – Wrocław	800 – Wrocław	ok. 400 mieszkań i 30 domów, firma nie ujawnia szczegółów
Budimex Nieruchomości	590 – Warszawa, Kraków, Poznań	450 – Warszawa, Kraków, Poznań	Warszawa, Kraków – brak informacji o liczbie lokali	brak danych
Dolcan	71 – Warszawa, 35 – Bydgoszcz	63 – Warszawa, 119 – Bydgoszcz	27 – Warszawa, 218 – Żąbki, 73 – Kozienice	3833 – Warszawa, 130 domów – Warszawa, 198 – Żąbki, 430 – Częstochowa, 194 – Lublin, 140 – Szczecin
Grupa Inwestycyjna Hossa Inved-Bud	127 – Gdynia i Gdańsk	432 – Gdynia i Gdańsk	616 – Gdynia i Gdańsk	ok. 5600 – Gdynia i Gdańsk
Invest Komfort	0	42 apart. + 1 dom – Kazimierz Dolny, 23 domy – Magdalena	14 – Sopot	10 domów i 9 mieszkań – Konstancin
Invest Komfort	139 – Gdańsk	207 – Gdańsk, Sopot	420 – Trójmiasto	635 – Trójmiasto
Kanada Polska Kabaty	80 – Józefosław	ok. 120 – Józefosław	ok. 200 – Julianów	ok. 400 – okolice Julianowa
Nickel Development	30 – Poznań	267 – Poznań	161 – Poznań	ok. 700 – Poznań
Pirelli Pekaos Real Estate	0	0	0	472 lokale z terminem oddania w VI i XI 2009 r., firma nie ujawnia szczegółów
PKO Inwestycje	355 – Warszawa	171 – Warszawa	283 – Warszawa	Warszawa: 902 – Marina Mokotów 2, 753 – Nowy Wilanów Etap 3, 198 – Międzyzdroje, 2517 – Kraków, 1260 – okolice Krakowa
Polnord	61 – Gdynia Pustki Cisowskie	62 – Gdynia Redłowo, 85 – Gdańsk Ujeścisko, 90 – Warszawa	Gdańsk: 222 – Ujeścisko, 74 – Łostowice, 40 – Wrzeszcz; 183 – Bartóg k. Olsztyna, 25 domów – Warszawa	Gdańsk: 228 – Morena, 80 – Łostowice, 650 – Przymorze; 28 – Kowale k. Gdańska, ok. 220 – Bartóg k. Olsztyna II etap, 904 – Łódź, 1627 – Warszawa, ok. 625 – Wrocław, ok. 172 – Powsin, 70 – Gdynia Leszczynki
Pomeranka*	0	119 – Gdańsk	208 – Gdańsk	kontynuacja inwestycji w Gdańsku Jelitkowie, brak danych o liczbie lokali
Przedsiębiorstwo Zagraniczne Mat-Bet	97 – Szczecinek, 30 – Górną, 20 domów – Włynkówko	84 – Ustka, 51 – Koszalin, 14 – Chojnice	4 domy + 8 mieszkań – Włynkówko, 56 – Szczecinek, 140 – Koszalin, 14 – Chojnice, 30 – Słupsk	116 – Szczecinek, 140 – Koszalin, 14 – Chojnice
Robyg	0	Warszawa: 224 – Ochota, 243 – Wilanów	Warszawa: 76 – Ochota, 283 – Wilanów	inwestycje w Warszawie, Gdańsku i Wrocławiu, brak danych o liczbie lokali
Ronson Development	13 – Warszawa	234 – Warszawa	112 – Warszawa	36 bliźniaków – Konstancin, Warszawa: 329 – KEN, 149 – Stryjskich
Westmark-Venessa, (marka Ventana)	0	34 domy – Warszawa	39 domów – Warszawa	30 domów – kolejny etap inwestycji Ventana oraz nowa inwestycja – 140 domów, firma nie ujawnia szczegółów
Wilanów Investments	0	289 – Warszawa	ok. 300 – Warszawa	625 – Warszawa, ewentualnie +258

* spółka utworzona przez PKO Inwestycje

Źródło: firmy

na rynku nieruchomości komercyjnych. W ubiegłym roku J.W. Construction kupił w Szczecinie działkę należącą wcześniej do Zakładów Przemysłu Odzieżowego Dana. Zburzy sześciopiętrowy przestarzały biurowiec i postawi w tym miejscu budynek mieszkalno-biurowy. Ma to być efektywna strzelista konstrukcja, której powstaniu kibicują nawet władze Szczecina.

Deweloperzy inwestują, bo w dużych miastach jest coraz mniej wolnych biur. Według danych agencji Colliers International Poland w Warszawie w pierwszej połowie 2006 r. do wynajęcia od zaraz było 7,9 proc. powierzchni klasy A i B, pod koniec zeszłego roku 5,4 proc., a na koniec drugiego kwartału tego roku już tylko 4,02 procent. Cały czas powstają nowe, tylko w I kwartale 2007 roku zbudowano blisko 140 tys. mkw. biur (łącznie jest ich w stolicy 1,6 mln mkw.). W Trójmieście odsetek ten wynosi 4,5 proc., w Łodzi 5,3 proc., w Poznaniu około 2 proc., a w Krakowie 1,5 procent. Najemcy nie mają też czego szukać



Paweł Grzábka
dyrektor zarządzający
CEE Property Group

Boom na rynku mieszkaniowym nie zostanie szybko zahamowany. Związane jest to z bardzo dobrym otoczeniem makroekonomicznym, znaczną podwyżką wynagrodzeń oraz wciąż wielką przewagą popytu nad podażą

w Katowicach – w drugim kwartale, oprócz małych modułów, nie było właściwie dostępnej powierzchni biurowej w budynkach klasy A i B.

- Firmy potrzebują nowych, większych i bardziej prestiżowych lokalizacji. Duży popyt na powierzchnie w Warszawie utrzyma się minimum przez trzy lata. W perspektywie Euro 2012 może i dłużej – przewiduje Robert Karniewski, associate director z Colliers International.

To samo dotyczy magazynów. Według danych Colliers International od połowy 2006 r. do połowy 2007 r. zbudowano 700 tys. mkw. nowej powierzchni. Przede wszystkim w miastach regionalnych – na stolicę przypadło tylko 15 procent. Największymi obiektami najemcy interesują się już na kilka miesięcy przed ich oddaniem. Puste stoi zaledwie ok. 4,7 proc. nowoczesnych magazynów monitorowanych przez Colliers.

Inwestorzy muszą poruszać się ostrożnie w branży nieruchomości, najmniej firmy budowlane w najbliższych latach nadal będą miały co robić. ❶