

Rynek nieruchomości w Poznaniu

24.02.2010.

W odniesieniu do połowy IV kwartału poprzedniego roku ceny mieszkań na poznańskim rynku nieznacznie wzrosły. W ciągu tych ostatnich miesięcy średnia cena metra kwadratowego mieszkań na rynku pierwotnym zmieniła się jedynie o 5 proc. Dzisiaj cena nowego mieszkania oscyluje w granicach 6 tys. zł za mkw.

Natomiast znacznie zmniejszyła się w ciągu ostatnich miesięcy liczba lokali, jaką deweloperzy mają w swojej ofercie. To doskonała sytuacja dla firm planujących rozpoczęcie nowych inwestycji. Skorzystała z tego np. firma Jakś-Bud, która wiosną rozpocznie III etap budowy oraz sprzedaż mieszkań na Osiedlu Natura w Biedrusku.

Obserwujemy także wznowianie inwestycji przerwanych w czasie kryzysu oraz intensywne postępowanie prac budowlanych inwestycji rozpoczętych pod koniec minionego roku. Na przykład w rejonie ulic Marcelesińskiej, Wałbrzyskiej i Świerzawskiej – w sąsiedztwie stadionu miejskiego przy Bułgarskiej – trwa budowa nowego zespołu mieszkaniowego Marcelin przez firmę Ataner.

Z widokiem na Wartę

Największym zainteresowaniem cieszą się mieszkania małe, głównie kawalerki i mieszkania 2-pokojowe. Oczywiście dzieje się tak ze względu na niższą cenę tych lokali. Tego typu mieszkania przeważają więc w ofercie nowych inwestycji poznańskich deweloperów.

Odchodząc od głównego trendu, niektórzy inwestorzy stawiają także na mieszkania o podwyższonym standardzie. Na działkach w sąsiedztwie Warty, u zbiegu ulic Droga Dębińska i Bielniki, powstanie w najbliższych latach ok. 350 nowych mieszkań w ramach inwestycji firmy Frankonia Eurobau – Ogrody Ludwiki. Prace budowlane rozpoczęły się w połowie 2009 roku. Z kolei w samym centrum Poznania, na rewitalizowanym Chwaliszewie, powstaje apartamentowiec Nowa Sienna. Z jego okien roztaczają się panoramiczne widoki na malownicze koryto Warty, Starą Gazownię i Ostrów Tumski. Magazyn "Villa. Apartamenty i Mieszkania" uznał ten budynek za najbardziej luksusową inwestycję 2009 roku w Wielkopolsce i przyznał jej tytuł Kryształowego Apartamentu. Nagrodę Nowej Siennej przyznano za prestiżową lokalizację, wysoki standard wykończenia części wspólnych oraz funkcjonalny układ mieszkań. – Nagrodę traktujemy jako potwierdzenie naszej maksymalnej dbałości o każdy najmniejszy detal w trakcie realizacji projektu – mówi Marcin Wiśniewski, przedstawiciel spółki Nowa Sienna.

Również na Chwaliszewie, w pobliżu Starego Rynku i poznańskiej Katedry, deweloper D&D Investment sprzedaje właśnie ostatnie apartamenty w budynku Czartoria. – Swoją ofertę kierujemy do klientów, którzy doceniają połączenie wyjątkowej lokalizacji z najwyższymi standardami mieszkaniowymi. W ciągu roku większość z oferowanych apartamentów znalazła nabywców. W tej chwili planujemy już kolejną inwestycję na Chwaliszewie – mówi Piotr Działyński z firmy D&D Investment. Cena m. kw. mieszkania w Czartorii waha się od 8 do 9 tys. zł brutto.

W centrum lub za miastem

Niesłabnącym zainteresowaniem cieszą się także odnowione mieszkania w kamienicach usytuowanych w pobliżu Starego Rynku. Do zakupu tego typu nieruchomości skłania nie tylko ich świetna lokalizacja, ale też jakość materiałów, z których kiedyś budowano domy. Są one jednak drogie. – Za dwupokojowy lokal o wysokim standardzie usytuowany w kamienicy przy ulicy Wielkiej trzeba zapłacić nawet 360-420 tysięcy złotych – mówi Jacek Melcer z Biura Obrotu Nieruchomościami Handom. Ze sprzedażem takiego mieszkania nie powinniśmy mieć jednak problemu. Są one chętnie adaptowane na kancelarie prawnicze, biura czy firmowe pokoje dla gości.

Przyglądając się natomiast ofercie domów realizowanych pod Poznaniem i ich cenom, zauważymy niewielki wzrost w odniesieniu do stanu z listopada 2009. Jak podaje portal Money.pl wyniósł on 0,22 proc. Przykładowo, w Lusówku pod Poznaniem – na Osiedlu Rozalin, firma Novum Plus oferuje bliźniaki, domy wolnostojące oraz domy w zabudowie szeregowej, które można kupić już za 438 tys. złotych brutto. – Nasze domy oddajemy do użytku w standardzie deweloperskim. Wykonane są z najwyższej klasy materiałów, np. z pustaków ceramicznych i dachówki ceramicznej. Zrealizowaliśmy już także 800 m drogi dojazdowej do osiedla, sfinansowanej głównie przez Novum Plus – mówi Dawid Sztandera, prezes Novum Plus. W ostatnich tygodniach deweloper rozpoczął realizację II etapu inwestycji. W jego ramach powstanie w sumie 47 domów, w tym 27 wolno stojących. W etapie I wybudowano 23 domy – 6 bliźniaków i 17 wolno stojących. Wszystkie są już sprzedane. W sumie na osiedlu planowanych jest ponad 300 domów.

A może pod wynajem?

Duży wpływ na decyzję kupna własnego M ma niewątpliwie fakt większej dostępności kredytów hipotecznych. Trzeba mieć jednak świadomość, że minęły lata, gdy na rynku kredytów hipotecznych niepodzielnie rządził szwajcarski frank. Teraz coraz większą popularnością cieszy się polski złoty. Rodzima waluta jest bezpieczna, ponieważ nie wiąże się z możliwością strat na wahaniami kursów walut. Kredyty w rodzimym pieniądzu mają też niższe marże. Dla kredytobiorców duże znaczenie ma także program Rodzina na swoim. Zakłada on, że to państwo będzie spłacać połowę odsetek przez pierwsze osiem lat kredytu, ale jednym z warunków jest to, iż pożyczka musi być zaciągnięta w polskiej walucie. Dodatkowo banki mają także mniejsze wymagania, co do zdolności kredytowej, niż jeśli klient stara się o kredyt we franku czy euro. – Ostatnio obserwujemy ożywienie na rynku deweloperskim, a co za tym idzie – kredytów hipotecznych. Oferujemy naszym klientom atrakcyjne warunki kredytowania, istotne przy podejmowaniu decyzji zakupu mieszkania, m.in. 3-letnie wakacje kredytowe, możliwość sfinansowania 100 proc. wartości nieruchomości i rozłożenie spłaty nawet na okres 50 lat – mówi Marek Serafiński, Wiceprezes Zarządu Banku Ochrony Środowiska.

Wiele osób decyduje się na zakup nieruchomości w celu jej wynajmowania. Jak podaje portal wynajem.pl, średni miesięczny koszt wynajęcia lokalu dwupokojowego w Warszawie to ponad 2 tys. zł, w Krakowie około 1700 złotych, a Poznaniu 1500 zł. – Cena zależy przede wszystkim od standardu lokalu i jego lokalizacji, przy czym najważniejszym kryterium jest dostępność do komunikacji miejskiej, przede wszystkim tramwaju – mówi Barbara Rubinowska z firmy pośrednictwa obrotu nieruchomości Integra. Widać więc, że miesięczna rata kredytu zbliżona jest do poziomu wynajmu dwupokojowego mieszkania. Z tą jednak różnicą, że zobowiązanie wobec banku w końcu się skończy, a mieszkanie pozostanie do naszej dyspozycji. Ponadto, wynajmujemy część mieszkania, znaczna część miesięcznej raty – pokrywana – jest przez lokatora.

W Poznaniu trwają także realizacje kilku biurowców, m.in. Malta Office Park i Galeria MM. W pierwszym kwartale 2010 roku firma Agrobex rozpocznie budowę nowej inwestycji Corner Point zlokalizowanej przy skrzyżowaniu ulic Warszawskiej i Krańcowej. Na 11 kondygnacjach zostało zaprojektowanych ponad 8,5 tys. mkw. powierzchni komercyjnych. Deweloper Qubus Hotel planuje natomiast wybudować biurowiec o

nazwie WestPark przy ul. Głogowskiej.