

Mieszkaniówka trzyma fason

W 2020 r. deweloperzy oddali więcej mieszkań, ale rozpoczęli mniej budów. Mimo to z nadzieją patrzą w przyszłość.

Wynik 126 tys. lokali oddanych do użytku przez deweloperów od stycznia do listopada 2020 r. poprawił ubiegłoroczne statystyki o 6 proc. Są to jednak mieszkania, których budowę rozpoczęli dwa lata wcześniej. Mniej jest nowych budów, choć według danych z listopada spadek raczej nie przekroczy 10 proc., a według prognoz Polskiego Związku Firm Deweloperskich (PZFD) z początku lockdownu miał wynieść nawet kilkadziesiąt.

PZFD podkreśla, że listopadowe statystyki świadczą o poprawie w porównaniu z poprzednim miesiącem, co sugeruje odrabianie strat przez branżę i jest dobrą prognozą na 2021 r. Deweloperzy, którzy odpowiedzieli na pytania „PB”, również wyrażali zadowolenie z wyników osiągniętych w tak nieprzewidywalnych okolicznościach, jakie przyniósł 2020 r.

Czas niepewności

– Największym wyzwaniem w 2020 r. była nieprzewidywalność związana z pandemią. Miało to wpływ na każdy obszar naszej działalności – mierzyliśmy się z ograniczeniami w funkcjonowaniu biur sprzedaży, obawami klientów, którzy wstrzymywali się z decyzjami dotyczącymi zakupu mieszkania, a także z opóźnieniami administracyjnymi – mówi Paweł Ruszczak, członek zarządu ds. finansowych Develii.

Deweloperzy zostali zmuszeni do zmian związanych z przejściem na tryb pracy zdalnej. Spotkania online z doradcą i prezentacja w tym kanale oferty okazały się rewolucją w tradycyjnej branży. Według Joanny Chojeckiej, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu na Warszawę i Wrocław w firmie Robyng, takie rozwiązania, jak video chat, oferta online, a nawet elektroniczne podpisanie umowy, stały się dziś standardem, który zostanie już na zawsze.

Niezależnie od otwarcia się na nowe kanały komunikowania się z rynkiem firmy realizowały własne cele – budowały banki ziemi, emitowały obligacje, dokonywały akwizycji. Michał Melaniuk, dyrektor zarządza-



(FOT. WMI)

jący inwestycjami mieszkaniowymi w Cordia Polska i prezes Polnordu, do największych wyzwań w minionym roku zalicza integrację zespołów obu firm. Andrzej Gutowski, wiceprezes, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu Ronson Development, zwraca uwagę na zainteresowanie obligacjami. Spółka zamierzała pozyskać do 55 mln zł, ale w związku z dużym zainteresowaniem inwestorów kwota emisji wyniosła 100 mln zł, podczas gdy popyt przekroczył 150 mln zł.

Optymistyczne prognozy

Zdaniem deweloperów z wyjątkiem pierwszego lockdownu

popyt na mieszkania nie osłabł. Zbigniew Juroszek, prezes Atalu, uważa, że niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe Polaków, rosnące aspiracje życiowe oraz chęć poprawy warunków lokalowych pozwalają branży patrzeć w przyszłość z optymizmem.

– Dlatego w nadchodzących kwartałach zakładamy dalszy rozwój. Potencjał jest duży – mówi Zbigniew Juroszek.

Andrzej Ośliżło, prezes Develii, nadzieje wiąże z dużym zainteresowaniem ofertą ze strony klientów indywidualnych i funduszy mieszkań na wynajem instytucjonalny [PRS = private rented sector – red.].

– Zainteresowanie obserwu-

jemy zarówno ze strony osób chcących kupić mieszkanie dla siebie, jak też inwestycyjnie. Popyt będzie wspierany przez niskie stopy procentowe. Nadzieją i szansą jest także duża aktywność w segmencie PRS – mówi Andrzej Ośliżło.

Deweloperzy nie obawiają się też spadku cen w tym roku.

– Spodziewamy się raczej ustabilizowania cen. Klienci szukają coraz lepszych projektów, z balkonami i tarasami, w dobrych lokalizacjach. Oczekują dobrze zaprojektowanych mieszkań, by w razie potrzeby korzystać z nich także w ramach pracy zdalnej – mówi Joanna Chojecka.

Silnym trendem w budownictwie mieszkaniowym mogą się też okazać inwestycje oparte na założeniach zrównoważonego budownictwa. Niektórzy deweloperzy, np. Lokum Deweloper, już wpisali je do swojej strategii.

– Pod nowe inwestycje wybieramy tereny poprzemysłowe, na których planujemy gruntowną rewitalizację. Nasza strategia opiera się na budowaniu kompleksowych inwestycji z dużą ilością zieleni, wprowadzaniu ekologicznych

i energooszczędnych rozwiązań – mówi Bartosz Kuźniar, prezes Lokum Deweloper.

Trochę obaw

Optymizm co do dalszych losów branży mieszkaniowej, która dobrze poradziła sobie w 2020 r., studzi wciąż trwająca pandemia.

– Tym, co może nam przeszkodzić, jest rozwój pandemii COVID-19. Mamy jednak nadzieję, że masowe szczepienia ograniczą liczbę zachorowań i pozwolą na powrót do normalnego funkcjonowania – mówi Michał Melaniuk.

Zdaniem Andrzeja Gutowskiego obawy branży dotyczą też możliwych skutków pandemii, która uderzyła w wiele innych branż.

– Ich pracownicy byli, są i mamy nadzieję, że będą naszymi klientami. Obawiamy się efektu domina. Realną obawą jest to, że poziom sprzedaży może być niższy właśnie przez czynniki zewnętrzne, na które nie będziemy mieć wpływu: ogólną sytuację ekonomiczną, stan optymizmu konsumentskiego itp. – mówi Andrzej Gutowski. © P

Paweł Berłowski

p.berlowski@pb.pl ☎ 22-333-99-33