

*Wywiad z Piotrem Sumarą - Prezesem PÓŁNOC Nieruchomości S.A.*

Koniec roku to tradycyjnie okres podsumowań oraz przewidywania scenariuszy rozwoju sytuacji rynkowej. Co Pana zdaniem może czekać rynek nieruchomości w 2011 roku?

Piotr Sumara: Przyszły rok oznacza wiele niewiadomych na rynku nieruchomości. Rozwój bądź zahamowanie postępującego kryzysu w Unii może oznaczać pogorszenie koniunktury lub zachowanie dotychczasowego status quo. Na odczuwalną poprawę przyjdzie nam jeszcze poczekać. Spadek popytu oznacza jednak spadek cen i to może być czynnik sprzyjający, w dłuższej perspektywie, rosnącemu zainteresowaniu nieruchomościami.

Rok 2011 może oznaczać zwiększenie udziału w rynku firm sieciowych na rynku pośrednictwa nieruchomości. Obserwujemy obecnie tendencję wzrostową w zakresie sprzedaży licencji franchisingowych na prowadzenie placówek partnerskich. Przykładem może być PÓŁNOC Nieruchomości, która obecnie posiada 31 oddziałów franchisingowych z czego 11 zostało uruchomione w tym roku. Ten dynamiczny rozwój sieci PÓŁNOC skłonił Zarząd firmy do podniesienia prognoz dotyczących otwarć kolejnych placówek na koniec 2011r. z 40 do 45 i z 50 do 65 placówek na koniec 2012 roku.

W 2010 roku zauważyć można było dość wysoki, biorąc pod uwagę ogólną sytuację na rynku, popyt na mieszkania szczególnie na rynku pierwotnym. Czy w przyszłym roku należy liczyć się z kontynuacją tej tendencji?

P.S.: Popyt na nowe mieszkania determinowany jest wieloma czynnikami. Niepewna sytuacja gospodarcza, ograniczenie dostępności kredytów poprzez wprowadzenie zapisów rekomendacji T oraz niekorzystnym dla klientów zmianom w programie „Rodzina na swoim” na pewno nie sprzyjają wzrostowi popytu.

W 2011 poszukiwane będą przede wszystkim tanie mieszkania w mniej atrakcyjnych lokalizacjach. Będzie to dobry okres do sprzedaży mieszkań w blokach z wielkiej płyty lub tych z lat 50tych i 60tych.

Warto zauważyć, że deweloperzy znowu budują dużo mieszkań za pieniądze klientów, sprzedając lokale jeszcze nie wybudowane. Jeśli inwestorzy proponują atrakcyjne ceny i wzbudzają zaufanie klientów, ci drudzy podejmują ryzyko. Tym bardziej, że zakup mieszkań w budowie wiąże się z rozłożeniem płatności na raty.

Czy w takim razie, przyszły rok będzie lepszy dla rynku pierwotnego niż kończący się 2010?

P.S.: Po względem udziału w rynku można spodziewać się zwiększenia sprzedaży nowych mieszkań. Wielu deweloperów kończy inwestycje i niebawem znajdą się one w ofercie rynkowej. Poza tym widoczna jest obecnie większa niż dotychczas aktywność deweloperów w zakresie poszukiwania terenów inwestycyjnych. To również jest przesłanką większej sprzedaży nowych mieszkań w przyszłości.

Wzrost liczby sprzedawanych mieszkań zależy od wielu zewnętrznych czynników, które trudno przewidzieć. Nasza wiedza na dzień dzisiejszy nie pozwala nam spodziewać się rychłego powrotu rynku do stanu z lat 2006-2008 czyli okresu wysokiego popytu na nowe mieszkania.

Kieruje Pan jedną z największych firm na rynku nieruchomości w Polsce, na co dzień ma Pan kontakt z pośrednikami nieruchomości. Jakie są ich obawy odnośnie przyszłego roku?

P.S.: Pogorszenie nastrojów konsumenckich spowodowane rosnącymi kosztami utrzymania może oznaczać spowolnienie na rynku nieruchomości. Kupujący nieruchomości odkładać będą decyzje zakupowe na przyszłość. Jeśli nałoży się na to efekt trudniejszego dostępu do kredytów, rok 2011 na rynku nieruchomości może okazać się stosunkowo trudny dla pośredników, szczególnie tych, którzy działają samodzielnie.

Należy jednak podkreślić, że nasz rynek nieruchomości wykazuje coraz częściej cechy rynku dojrzałego ze stabilnym popytem i podażą. Jeśli udałoby się zwiększyć wartość obrotów na rynku nieruchomości, sytuacja przedstawiałaby się znacznie lepiej.

Warto dodać, że powoli w naszym społeczeństwie wzrasta zaufanie do pośredników nieruchomości. Wysoka jakość usług pośrednictwa, oferowana szczególnie przez biura sieciowe, sprzyja większej otwartości klientów wobec pośredników działających na rynku nieruchomości.

Dziękuję za rozmowę.

*Jarosław Mydlarczyk*

*Dział Analiz Rynku Nieruchomości –PÓŁNOC Nieruchomości S.A.*