

budma 2008

Targi Budowlane BUDMA 2008

Pierwszy numer BUILDERa zbiega się w czasie z jednymi z największych targów budowlanych w centralnej Europie tj. Międzynarodowymi Targami Budowlanymi BUDMA 2008. Odbývają się one w okresie 22-25 stycznia 2008 w Poznaniu. Targi są ważnym wydarzeniem w Polsce. Znane i organizowane od lat. Branża budowlana jest jedną z najważniejszych dziedzin gospodarczych w każdym kraju. Sprawami budownictwa w tym inwestycji, budową, remontami mieszkań i domów, pracą w tej i w pokrewnych działach gospodarki dotknęci są chyba wszyscy. Takie wydarzenia jak targi budowlane stają się więc dla wszystkich okazją do analizy i prognoz dotyczących tej branży. Wraz z naszym BUILDER-em i my tam będziemy. Postaramy się w kolejnym wydaniu poinformować was co ciekawego dzieje się na rynku materiałów budowlanych w Polsce a także ogólnie na rynku budowlanym i rynku nieruchomości.

Co wiemy dziś

Od ponad roku dochodziły do nas wszystkich informacje o tym co dzieje się w Polsce, o wzroście popytu na materiały, o dużym wzroście cen a także o silnie rozwijającym się rynku zbytu na wschód od Polski. Sytuacja w zakresie budowy mieszkań także się zmieniła, nastąpił znaczny wzrost cen metra kwadratowego budowanych domów i mieszkań. Diametralnie zmieniły się proporcje popytu i podaży. Dla budowlanców pojawiła się praca i to coraz lepiej płatna. Materiały zniknęły ze składów, zaczęły się przypadki znanych jedynie z historii sprzed 20 lat kolejek, zapisów, przedpłat itd. Zaczęły się braki materiałowe a także silny brak fachowych rąk do pracy.

Jak było wcześniej

Gdyby taka sytuacja, jak wyżej opisana, miała miejsce 2-4 lata temu być może rozmiary emigracji nie byłyby aż tak duże. To właśnie

budowlańcy stanowią najliczniejszą grupę wśród emigrantów. Z drugiej strony to właśnie emigracja ogromnej ilości budowlanców spowodowała w znacznej części takie właśnie zachowanie rynku w Polsce. Praca budowlanca od wielu lat była niedoceniana a zawód budowlanca zdeprecjonowany. Absolwenci szkół budowlanych w rankingu wyprzedzali jedynie absolwentów OHP i tzw. „doksztaltów” i to nie wszystkich. Budowlaniec kojarzył się często z nieukiem, raczej przysposobionym do zawodu a problemów pracy, godziwej i terminowej za nią zapłaty „nikt” nie rozumiał.

Jak będzie

Czy to sytuacja przejściowa, czy już na dłuższy czas wpisana w krajobraz Polski? Czy to typowe przegrzanie rynku, sztucznie i koniunkturalnie wykorzystane przez producentów i handlowców, a także developerów?

Nawet jeśli wielu wykorzystało sytuację gorącego rynku, by poprawić parametry ekonomiczne firm poprzez wzrost cen, to jednak wystarczy kilka argumentów by zrozumieć, że taki stan rzeczy potrwać może dłużej. Po pierwsze ceny mieszkań i domów mimo, że wahają się aktualnie w granicach 4.950-5.600 PLN za 1m² w stanie tzw. developerskim (bez wykończenia wewnątrz) są dalej daleko niższe jak np w UK. Nie jest tu kontrargumentem fakt, że w Polsce zarobki są dużo niższe. Po pierwsze dlatego, że kupno domów i mieszkań dotyczy raptem niewielkiego procentu społeczeństwa, tego zamożniejszego. Po drugie oferta bankowych kredytów, konkurencja na rynku kredytów hipotecznych powodują, że stać na nie coraz większy odsetek osób. Po trzecie wreszcie dom, własne mieszkanie staje się ponownie po wielu latach najbardziej pożądanym dobrem. Odgrywa tu rolę także moda. Dziś już nikogo nie zachwyci się nowym samochodem. Musiałby to być chyba Lamborghini. Notabene ostatnio kupił sobie tę markę do doborowej kolekcji nasz dobry znajomy Mariusz Pudziałowski. Własne mieszkanie stało się wyznacznikiem dobrobytu a dom czasami nawet luksusu. Luksus, często także tzw. szpan zawsze lubiliśmy i nie jest to bynajmniej negatywna cecha narodowa.

Kolejne poważne argumenty na to, że ruchy cenowe nie zwalniają i być może dalej nie zwolnią:

- ceny nieruchomości w Polsce uważane zawsze były za wysokie, jak tylko pamięć sięgam, nie przeszkodziło to w niczym by wzrosły w ciągu paru lat dwukrotnie lub więcej; ceny w UK są nadal daleko wyższe jak w Polsce, może nie aż tak jak relacja pomiędzy PLN i GBP ale na pewno dwukrotnie; taki stan rzeczy nie dotyczy samochodów, elektroniki czy ciuchów, natomiast mieszkań i domów - tak
- my jako hurtownia materiałów budowlanych dostajemy już nowe cenniki na 2008 i to wcale nie niższe

Faktem jest jednak, że maleje już od jakiegoś czasu popyt. Developerzy, agenci nieruchomości sprzedają nieco mniej. Każda branża ma jednak swoją bezwładność. Sygnały rynku nie są odbierane natychmiast a często również otrzymują bodźce z różnych, nieprzewidywalnych kierunków. Nowy kierunek, który może mieć znaczący wpływ na rynek nieruchomości w Polsce to klient z Wlk. Brytanii, czyli my. Zauważyły to już banki, zarówno polski PKO BP jak i banki angielskie. Po kilku latach najnowszej emigracji wielu z nas zdobyło już stabilizację i tzw. zdolność kredytową. Zauważyli ten fakt także developerzy. My sami jeszcze nie do końca. Może to obawy przed zadłużeniem przy nowej dla wielu sytuacji i zakorzenionych jeszcze z Polski obawach o zdolność do spłat kredytów.

Tak czy owak warto zwrócić uwagę na ten ważny sektor, bo jak już pisaliśmy na wstępie, dotyczy on prawie każdego z nas. Warto go pilnie obserwować. Również z tych powodów zamierzamy rozpocząć redagowanie kolejnego działu pn. Nieruchomości. Dostaliśmy już zapytanie od polskiego developera w sprawie możliwości zakupu gruntów pod budowę domów w UK - postaramy się więc analizować oba rynki polski i angielski. Zapraszamy zainteresowanych do współpracy a do polemiki tych, którzy uważają, że nasze opinie można wzbogacić lub się z nimi nie zgadzają.

IBB

Osiedle mieszkaniowe „NOWY BUKOWIEC” w Legionowie

- ↗ 23 km od centrum Warszawy
- ↗ łatwy dojazd: 25 min. do Dworca Gdańskiego
- ↗ atrakcyjna cena na rynku warszawskim:
od 4.950 PLN/m²
- ↗ przy Rezerwacie „Bukowiec Jabłonowski”
- ↗ 260 zasiedlonych mieszkań, w budowie mieszkania o pow. 40-88 m²

☎ (48-22) 774-07-55
☎ 48-601-22-15-81

biuro@marszalek.pl
www.marszalek.pl

