

Spodziewamy się stabilizacji rynku
(2007-12-20)

Rozmowa z Markiem Harasymów – Dyrektorem Biura „Budimex Nieruchomości” w Krakowie.

Czy może Pan rozszyfrować termin: system płatności „10/90” ?

System płatności „10/90” oznacza, że przy podpisywaniu umowy (w praktyce do dwóch - trzech tygodni) klient wpłaca zaledwie 10% wartości lokalu. Pozostałe 90% należy wpłacić dopiero przed odbiorem kluczy. Ten system to także gwarancja stałej ceny, bez waloryzacji i ukrytych dopłat.



System „10/90” to rozwiązanie niezwykle korzystne dla klientów, które na krakowskim rynku nieruchomości wprowadziliśmy jako pierwsi, i wciąż jest ono rzadko spotykane. Dlatego właśnie stanowi bez wątpienia naszą przewagę konkurencyjną.

Brak wpłat od klientów oznacza konieczność finansowania inwestycji z innych źródeł. Czy firma korzysta w tym zakresie z własnych środków, czy też posiłkuje się kredytem bankowym?

Część deweloperów nadal dąży do tego, by szybko zebrać od klientów jak największą część należnej kwoty. W ten sposób chcą sfinansować inwestycję. My finansujemy budowę sami, nie musimy w tym celu sięgać do kieszeni klientów. Budimex Nieruchomości jest bowiem dużą i wiarygodną firmą. Dysponujemy odpowiednim kapitałem własnym (640 mln zł). Również dla banków jesteśmy wiarygodnym partnerem, co przekłada się na łatwy dostęp do kredytów inwestycyjnych. Całe ryzyko związane ze spłatą kredytu ponosi Budimex. Specjalne klauzule w umowach gwarantują naszym klientom, że w każdym przypadku otrzymają mieszkanie wolne od obciążeń. Z punktu widzenia kupującego jest to rozwiązanie nie tylko korzystne, ale także bardzo bezpiecznie.

Kredyt bankowy wiąże się z dodatkowymi kosztami, czy docelowo takie rozwiązanie nie jest bardziej kosztowne dla nabywców, podnosząc cenę mieszkań?

W czasie, kiedy my budujemy, pieniądze naszych klientów mogą dla nich pracować; np. pozostałą kwotę (90%) można dowolnie zainwestować do momentu zakończenia budowy. System „10/90” pozwala także klientowi na późniejsze podpisanie z bankiem umowy kredytowej i rozpoczęcie spłaty rat po zakupie nowego mieszkania. Jest to szczególnie korzystne dla osób, które ponoszą równocześnie koszty wynajmu lub utrzymania dotychczasowego mieszkania. Ci z klientów, którzy już posiadają kapitał w postaci mieszkania, zyskują odpowiednią ilość czasu, aby dokonać jego sprzedaży i zgromadzić brakującą kwotę na nowe lokum.

System „10/90” nie wpływa na ceny naszych mieszkań, ponieważ to rozwiązanie jest standardem w ofercie Budimeksu Nieruchomości. Wszystkim klientom oferujemy równie korzystne warunki.

Budimex Nieruchomości zrealizował w Krakowie już kilka inwestycji w różnych lokalizacjach. Kiedy planowane jest zakończenie kolejnej budowy?



Budimex Nieruchomości realizuje aktualnie w Krakowie inwestycję „Osiedle Nad Wilgą”. Wykonawcą robót jest Budimex-Dromex, a budowa przebiega zgodnie z harmonogramem. I etap tej inwestycji jest praktycznie zakończony, dobiega końca budowa II etapu. Przekazanie mieszkań naszym klientom planujemy na marzec 2008 roku. Obecnie trwa odbiór mieszkań wybudowanych w I etapie i kończymy sprzedaż mieszkań II etapu. Oba etapy to ogółem 149 lokali.

Dużo mieszkań pozostało jeszcze w sprzedaży?

Ponad 90% mieszkań zostało już sprzedanych. Na klientów czeka jeszcze 10 mieszkań. Wśród nich są dostępne bardzo atrakcyjne lokale z dużymi tarasami lub balkonami, położone na wyższych kondygnacjach, z których rozciąga się piękny widok na tereny zielone i zakole rzeki Wilgi – co stanowi jeden z największych atutów tego osiedla. Co więcej, duże powierzchnie okien sprawiają, że mieszkania są jasne i dobrze doświetlone. Równie atrakcyjnie prezentują się mieszkania na parterze – każde z nich ma swój własny taras z ogródkiem, który właściciel może dowolnie zagospodarować.

Obecnie w Krakowie powstaje dużo nowych osiedli. Czy ta inwestycja czymś się wyróżnia? Kto kupował mieszkania nad Wilgą?

Osiedle Nad Wilgą wyróżnia przede wszystkim wspaniała lokalizacja. Osiedle wybudowaliśmy w sąsiedztwie rzeki Wilgi. Aby umożliwić mieszkańcom całego osiedla korzystanie z walorów tego niepowtarzalnego miejsca, zaprojektowaliśmy nadrzeczny bulwar z deptakiem i ścieżką rowerową oraz plac rekreacyjny. W pobliżu naszej inwestycji jest szkoła, szereg sklepów, centra handlowe oraz przystanki wielu linii autobusowych i tramwajowych, którymi łatwo dojechać do centrum Krakowa. Zarazem jest to spokojna okolica. Tego spokoju nie zakłócają ruchliwe ulice – sama ul. Do Wilgi, przy której usytuowaliśmy osiedle, to wyłączony z ruchu deptak. Jednym słowem, Osiedle Nad Wilgą to znakomite miejsce do zamieszkania. Dostrzegli to także nasi klienci. Mieszkania kupowali zarówno młodzi jak i nieco starsi, młode rodziny oraz te o ustabilizowanej sytuacji życiowej. Łączyło ich jedno – zdecydowana większość kupowała mieszkania nie tylko jako inwestycję, ale przede wszystkim, by w nim na stałe zamieszkać.

Budimex Nieruchomości realizuje inwestycje w kilku polskich miastach. Jak wygląda krakowski rynek mieszkaniowy na tle innych aglomeracji?

Ostatnio Kraków stał się drugim po Warszawie ośrodkiem miejskim w Polsce. Za tym gwałtownym rozwojem podążała sytuacja na rynku mieszkaniowym, który doświadczył okresu hossy. Obecnie ceny mieszkań w Krakowie osiągnęły poziom, na którym możemy raczej spodziewać się stabilizacji i uspokojenia na rynku. Dla mniejszych deweloperów nowe realia, takie jak wydłużenie czasu sprzedaży mieszkań, mogą być zagrożeniem. Dla nas to raczej powrót do normalności. Jesteśmy zresztą przekonani, że nasza oferta jest ofertą dobrą i trafiającą w oczekiwania klientów i dlatego zawsze będzie cieszyć się zainteresowaniem kupujących.

We wszystkich bez wyjątku ośrodkach w Polsce klient staje się coraz bardziej wymagający, a kolejne inwestycje cechuje coraz wyższy standard realizacji. Budimex Nieruchomości odpowiada na potrzeby klientów i stara się, by każda inwestycja była jak najbardziej dopracowana pod względem planów mieszkań czy programu użytkowego zarówno samych mieszkań jak i otoczenia.

W jaki sposób rosnąca konkurencja na rynku deweloperskim wpłynie na ofertę Budimex Nieruchomości? Jakie są plany inwestycyjne spółki w Krakowie?

Wierzymy, że na tak konkurencyjnym rynku jak Kraków będzie liczył się wizerunek marki, kształtowany przez jakość produktu oraz jakość obsługi klienta. My przywiązujemy ogromną wagę do tych dwóch aspektów i jesteśmy przekonani, że przynosi to i dalej będzie przynosić owoce.

Realizowaliśmy jak dotąd w Krakowie projekty o średniej skali (Kobierzyńska, Kompleks Sołtysowska, Osiedle Zaulek Jugowicki, Osiedle Bajeczna, Osiedle Nad Wilgą). Obecnie zamierzamy przystąpić do realizacji dużych projektów mieszkaniowo-usługowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą. Generalnie w chwili obecnej pracujemy nad czterema projektami, które są w różnym stopniu zaawansowania. Dysponujemy terenami umożliwiającymi budowę ponad 3000 mieszkań. Bliższe informacje będziemy mogli podać w połowie przyszłego roku.

rozmawiał Robert Borzym