

Análisis de precios en el mercado primario de la aglomeración de Poznan



Edición – Octubre 2011



El estudio se ha llevado a cabo desde el día 1 hasta 18 de Octubre mediante el método del cliente misterioso. Se han verificado los precios de oferta, así como las posibilidades de negociar y las promociones¹. Los precios han sido comprobados para las viviendas más populares en cada una de las promociones analizadas. En Poznan se ha tenido en cuenta 79 promociones disponibles para la venta, procedentes de la oferta de 60 empresas promotoras. Del terreno del distrito se han tenido en cuenta 64 promociones puestas a la venta por 51 empresas promotoras.

II. Entorno macroeconómico

En la economía mundial aparecen señales negativas de una posible aparición de un „segundo fondo” del a crisis. El riesgo más grande lo constituye la posibilidad de quiebra no controlada de Grecia y de una parte de los bancos europeos. La situación de Polonia, a pesar de la falta de estabilidad del entorno, se sigue manteniendo relativamente segura. La situación del presupuesto parece controlada. El déficit no ha superado el umbral de 55% del PIB. Las previsiones del gobierno para el año 2011 no han cambiado y se sigue esperando un crecimiento económico de 4%. A los aspectos negativos de la situación actual pertenece indudablemente el aumento de desempleo y la continua presión de inflación que ha exigido el aumento de tasas de interés.

En la actualidad lo que ha influido mucho en el mercado inmobiliario polaco es el hecho de retirar de la oferta de los bancos los créditos hipotecarios en divisas, cálculo cauteloso de la capacidad de crédito de los clientes, prácticamente la extinción por parte del gobierno del programa „rodzina na swoim” y una nueva ley que regula la relación entre los clientes y empresas promotoras.

Datos macroeconómicos actuales:

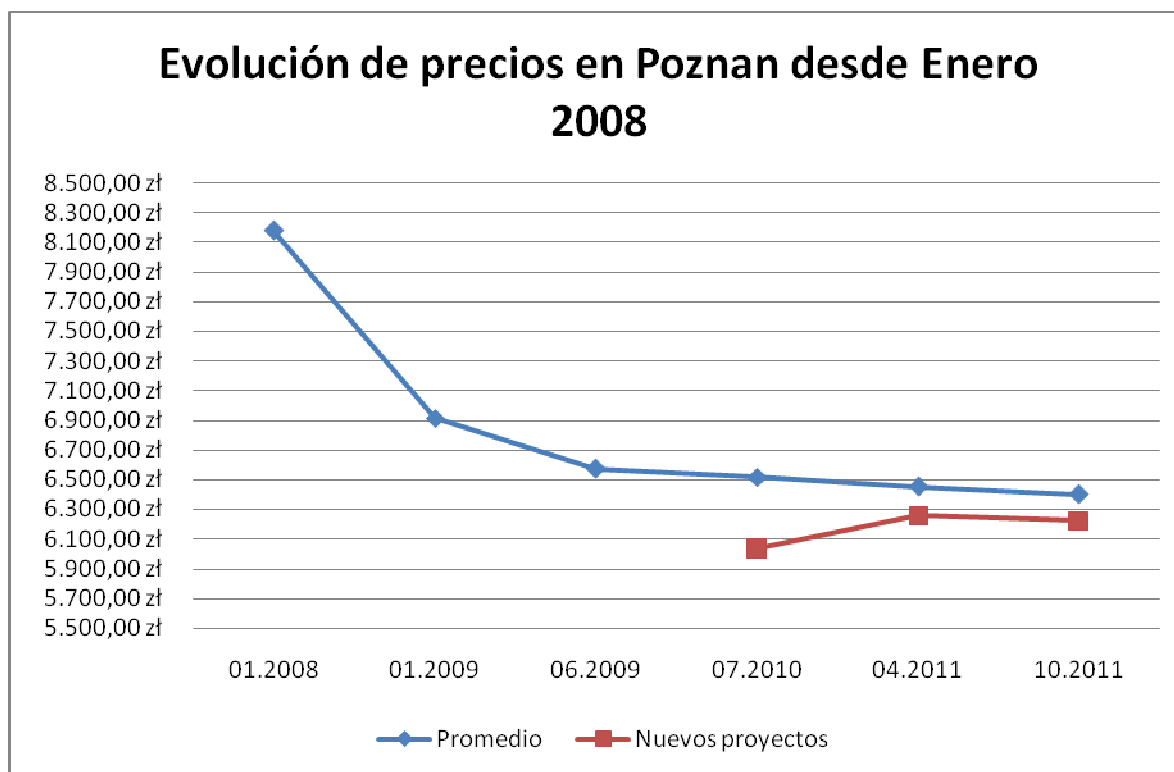
	Octubre 2011	Abril 2011	Cambio
tasa entrebancaria WIBOR 3 meses	4,75 %	4,27 %	+ 0,48 %
tasa entrebancaria WIBOR 6 meses	4,86 %	4,48 %	+ 0,38 %
margen medio del crédito hipotecario en PLN	1,45 %	1,65 %	- 0,2 %
inflación anual	3,9 %	4,3 %	- 0,4 %
tipo de cambio medio PLN/EUR	4,32 zł	3,95 zł	+ 0,37 zł
tipo de cambio medio PLN/CHF	3,49 zł	3,09 zł	+ 0,40 zł
salario promedio bruto en Wielkopolska	3.366,55 zł	3.365,04 zł	+ 1,51 zł
tasa de desempleo- ciudad de Poznan	3,5 %	2,2 %	+ 1,3 %
tasa de desempleo- distrito de Poznan	3,5 %	1,7 %	+ 1,8 %
índice de conversión para el programa „Rodzina na swoim”- ciudad de Poznan	5.322 zł	7.182 zł	- 1.860 zł

¹ Se puede, por lo tanto, asumir que los precios proporcionados por las oficinas de ventas son iguales o similares a las de transacción.

índice de conversión para el programa „Rodzina na swoim”- Wielkopolska	3.417 zł	4.650,80 zł	- 1.233,80 zł
--	----------	-------------	---------------

III. Ciudad de Poznan

Los precios medios actuales en Poznan se sitúan en el nivel de 6398 zł bruto/m² lo que supone un descenso de 0,8 % con respecto al estudio anterior, realizado en el mes de Abril de 2011. No obstante, los descensos son cada vez más débiles y la situación se está estabilizando considerablemente. Los precios actuales han experimentado un descenso de 21,8% con respecto al estudio del mes de Enero de 2008, de 7,4% frente al Enero de 2009 y de 2,7% con respecto al mes de Junio de 2010. No obstante, hay que tener en cuenta la subida del impuesto IVA de 7 a 8% y que la inflación sigue creciendo. De esta manera, los precios bajan como consecuencia del descenso de precios de los solares, costes de realización y menores márgenes de las empresas promotoras.

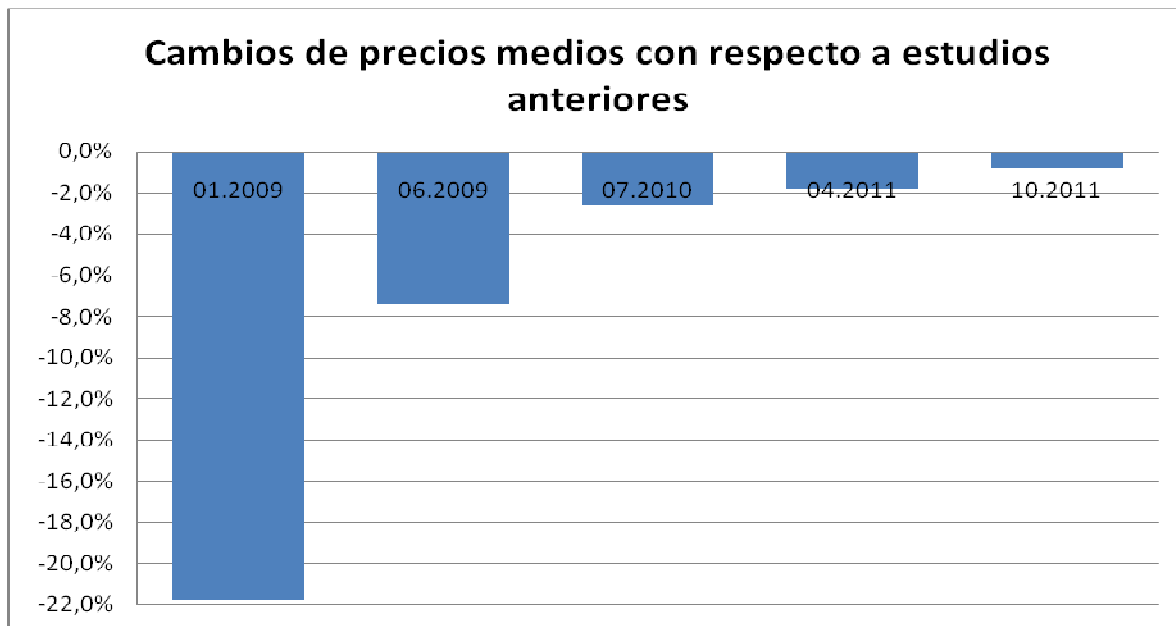


Nuevos proyectos se ajustan considerablemente mejor a las necesidades actuales, así como a la situación del mercado. Los pisos son más baratos, con menos superficie, manteniendo el mismo número de habitaciones. Entre las viviendas más demandadas en el terreno de Poznan se encuentran viviendas de dos habitaciones con la menor superficie posible (hasta 45-50 m²). Esto se debe a la limitada capacidad de crédito de los compradores potenciales.

En Julio de 2010 los nuevos proyectos eran 13,7% más baratos que aquellos que ya se encontraban en venta. Desde el último informe del mes de Abril observamos una considerable disminución de esta diferencia situándose en el rango 2,5-3%. A fecha de hoy el precio medio de nuevas promociones se establece en 6221 zł bruto/m². Las empresas promotoras han adaptado paulatinamente su oferta a la demanda. A lo largo del último año en el mercado aparecían ofertas principalmente del segmento económico cuyos precios se establecían en 6000 zł/m² bruto aproximadamente. Las únicas ofertas

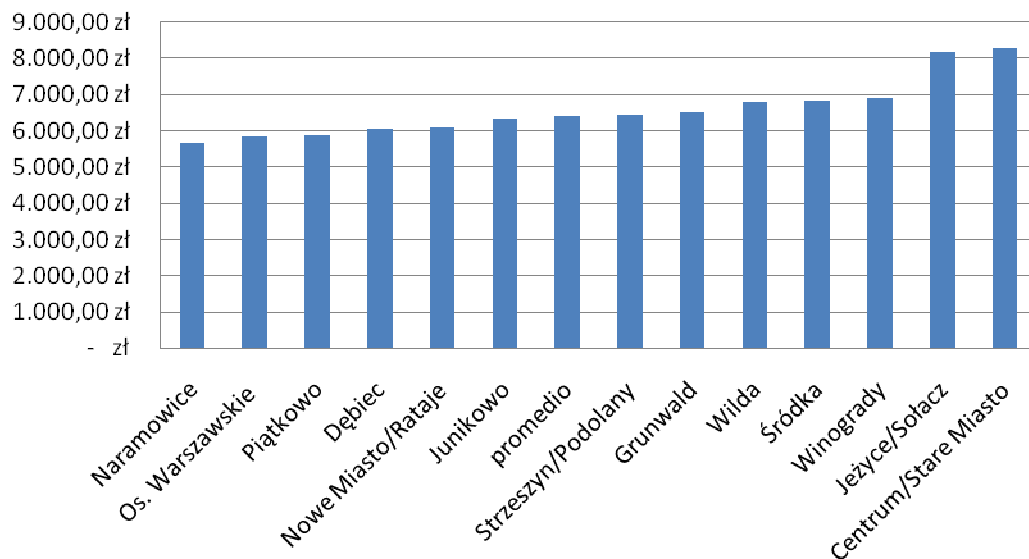
que no siguen esta tendencia son el proyecto Za Cytadela de la empresa Wechta con precios medios que superan 12.000 zł bruto y Wille Solackie de la empresa Agrobex con precios medios que superan los 15.000 zł bruto.

Esta situación significa, que tras los últimos cambios en el programa Rodzina na Swoim, tan solo unos proyectos (y dentro de ellos solamente algunas viviendas más baratas) entran en el límite previsto por el programa de 5322 zł bruto.

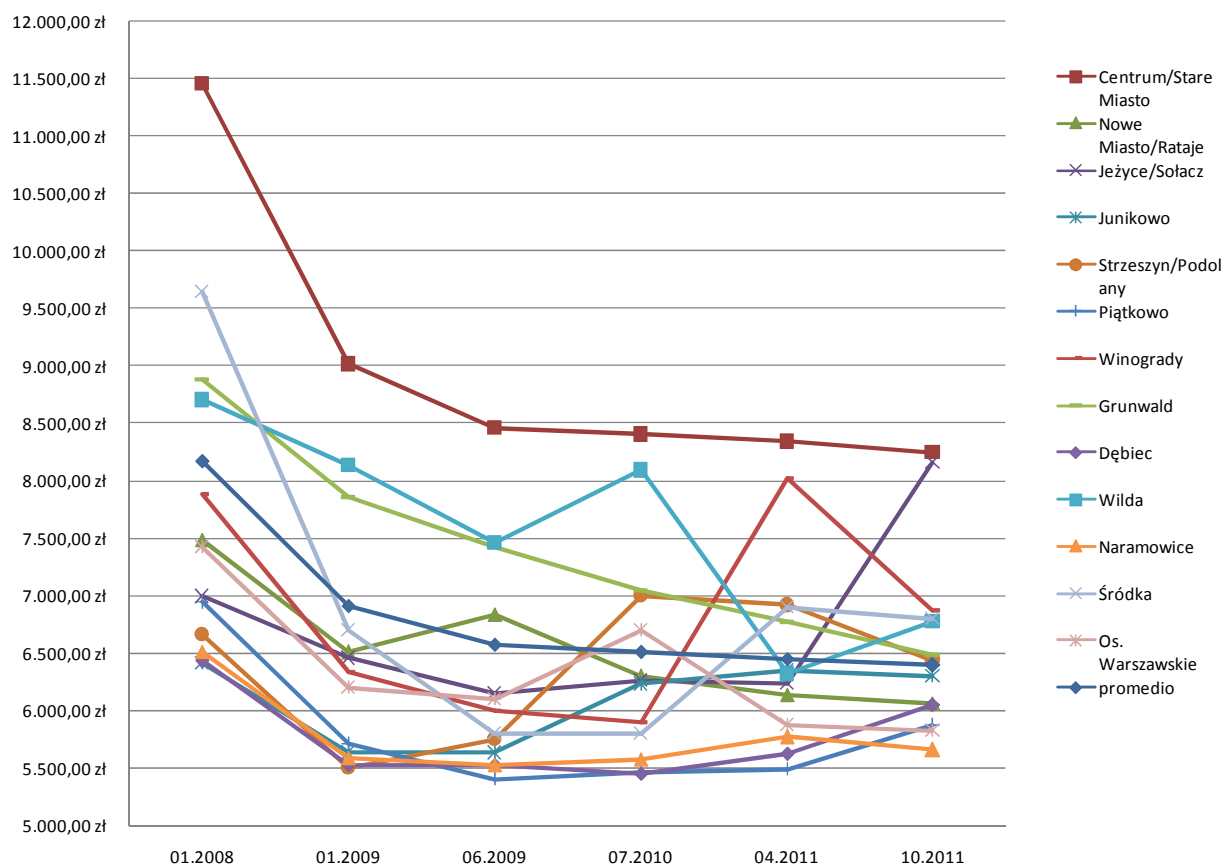


En cuanto a la división según barrios, el centro sigue siendo la localización más cara con el precio medio de 8245 zł/m² bruto. El crecimiento más grande, en comparación con el estudio anterior, se ha observado en Jezyce y Solacz. El precio medio ha crecido aquí considerablemente tras la introducción del lujoso proyecto Wille Solackie de la empresa Agrobex. Entre las localizaciones más baratas se siguen encontrando: Naramowice, Os. Warszawskie, Piatkowo y Debiec (los precios medios oscilan entre 5661 zł/m² y 6050 zł/m²). Esto se debe principalmente a la oferta de grandes, económicos proyectos, por ejemplo: Koral de la empresa Family House en Debiec, Osiedle Karpia de Gant, Osiedle Na Skraju Lasu de la empresa E&L Real Estates en Naramowice.

Precios medios según barrios- Octubre 2011



Cambios de precios medios según barrios

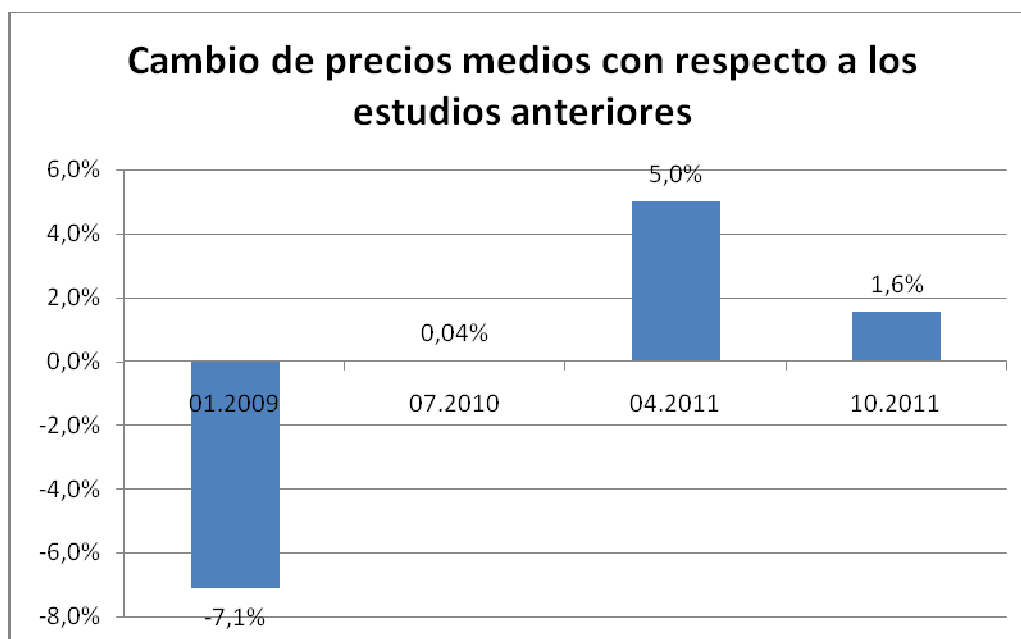


Al igual que en el último estudio del mes de Abril 2011, se observa que la actividad de las promotoras se ha vuelto más intensiva. A lo largo de los últimos 6 meses se han introducido a venta más de 18 proyectos nuevos o nuevas etapas de las promociones ya en desarrollo. Hay que destacar que se trata de promociones grandes con gran número de viviendas. La oferta de viviendas sigue creciendo y en la actualidad supera las posibilidades de absorción por el mercado. Hay empresas que han suspendido sus proyectos en la época de crisis, pero tras adaptar sus proyectos a la nueva realidad de mercado, han vuelto. Entre ellas se encuentran: SJM y su proyecto Nowy Grunwald. En el mercado han aparecido nuevas empresas, tales como: E&L Real Estates, RED Development, Terra Promesa Perfecta, Murapol, SGI, TK Invest, Lacina Dom.

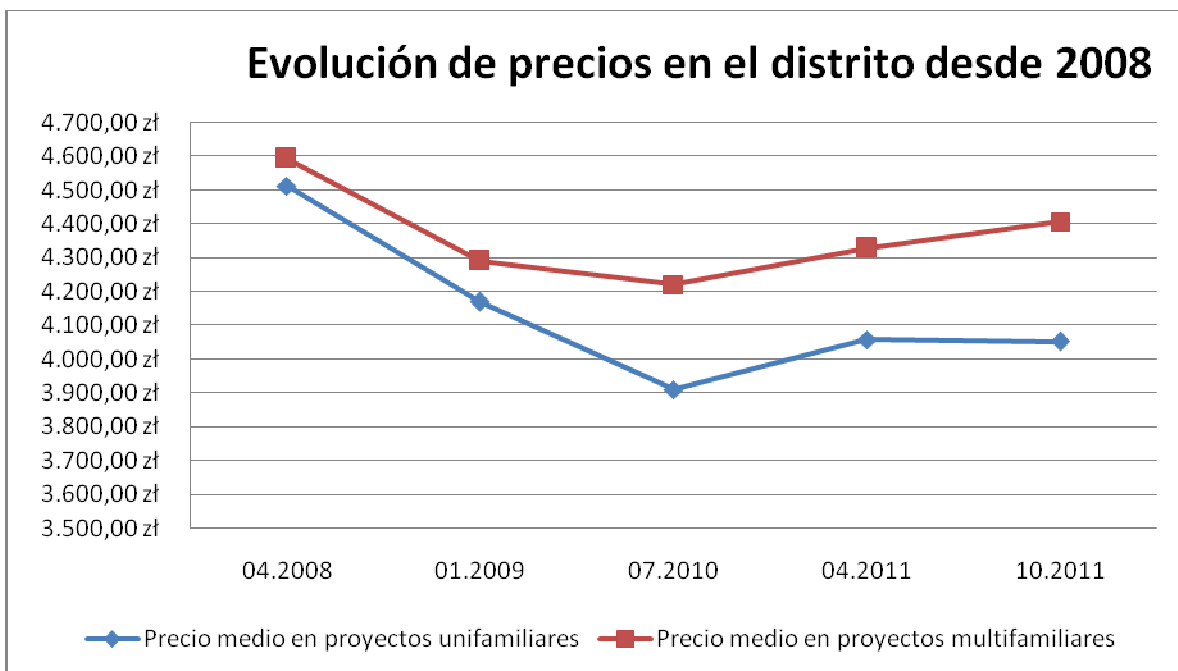
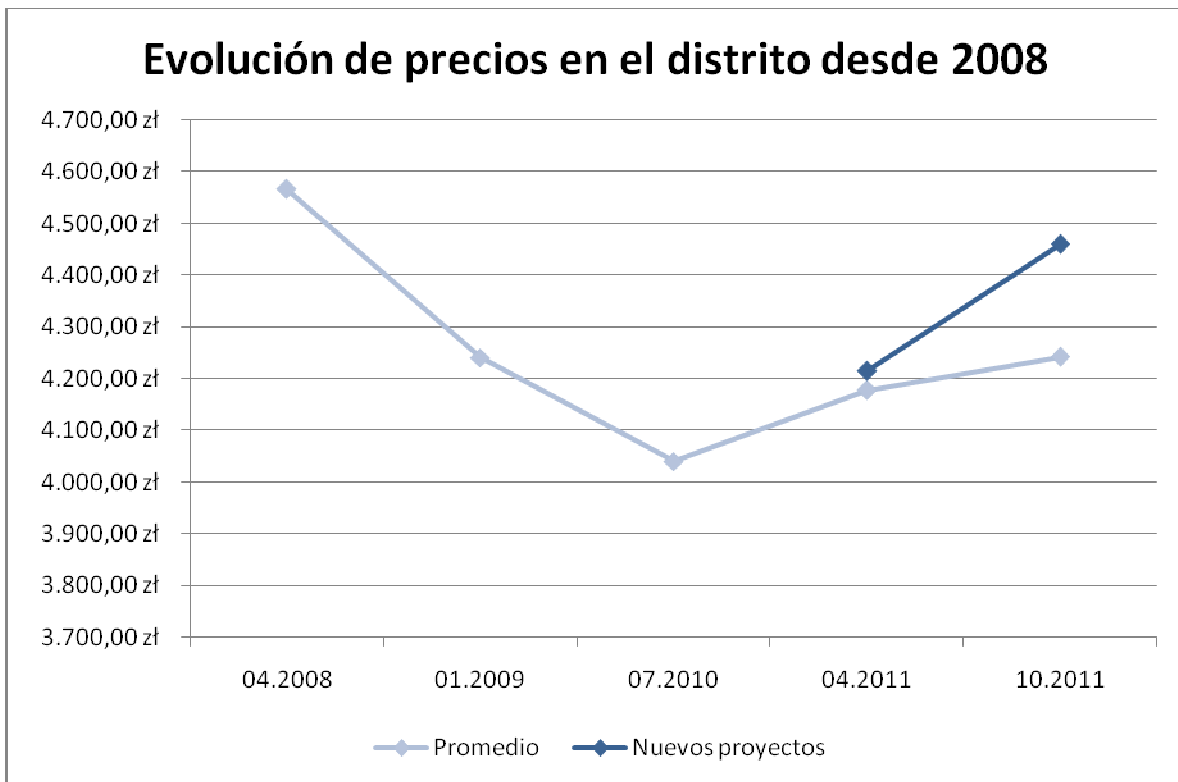
IV. Distrito de Poznan

Fuera de las fronteras de la ciudad los precios son 50% más bajos y se establecen en el nivel de 4242 zł bruto/m². Esto supone un aumento de 1,6 % con respecto al estudio anterior, realizado en Abril de 2011. Se observa de nuevo que en el terreno del distrito los precios suben. No obstante, hay que tener en cuenta la subida del impuesto IVA de 7 a 8% y que la inflación sigue creciendo. Por lo consiguiente, se puede afirmar que los precios en el terreno del distrito ya no bajan, pero todavía no suben.

El mercado residencial de las afueras no ha sido afectado por las compras especulativas, por lo cual los precios no han tenido tiempo de subir de la misma manera que en el centro de Poznan. El mercado de las afueras de la ciudad es un mercado de cliente local, que compra para sus necesidades.



Los precios de nuevos proyectos, introducidos a la oferta, superan aquellos que se encuentran actualmente en venta. La diferencia es cada vez más grande y se sitúa actualmente en el nivel de 8,1% (aumento del nivel de 3% del mes de Abril 2011). Nuevos locales son por lo tanto más caros en 360 zł bruto/m². Esto se debe principalmente al hecho de que en los años anteriores la mayoría de nuevos proyectos constaba de casas unifamiliares y adosados, mientras que en la actualidad la mayor parte de la oferta la constituyen edificios multifamiliares donde el precio de 1m² de superficie útil es más alto que el de una casa unifamiliar (4406 zł frente a 4052 zł).



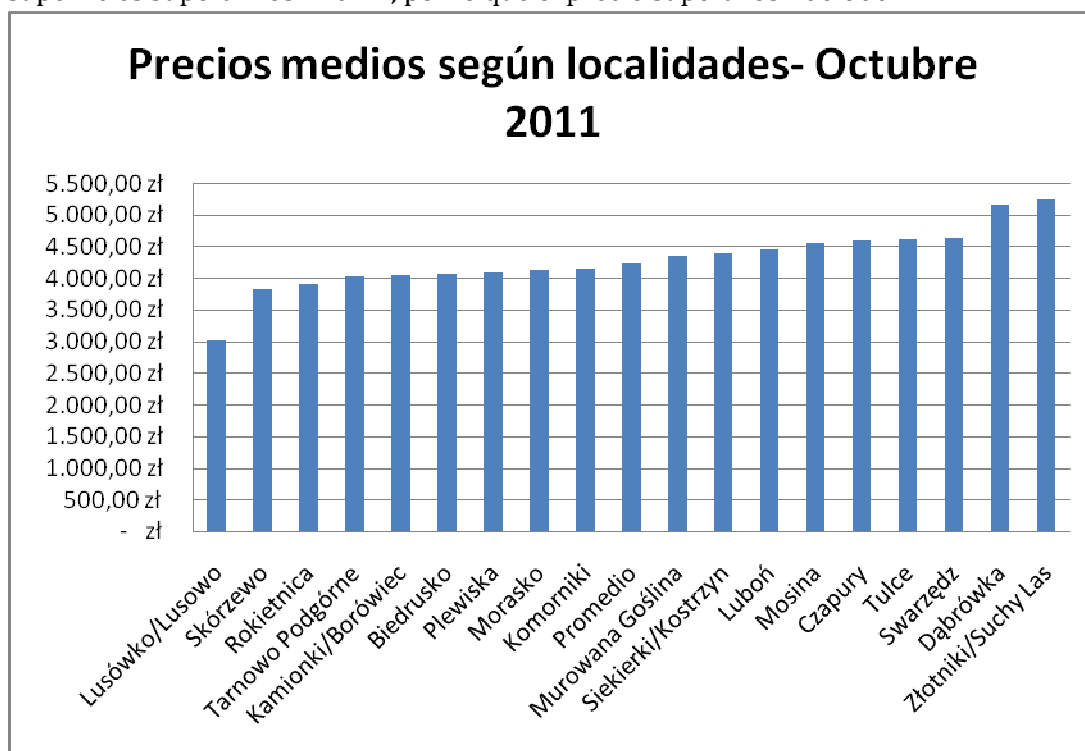
Las personas interesadas en mayor superficie la buscaban fuera de la ciudad, pero debido a la limitada capacidad de crédito, también en este grupo las viviendas con mayor número de habitaciones con la menor posible superficie se encontraban entre las más demandadas. En caso de viviendas se trataba de pisos de tres habitaciones hasta 65m², mientras que en el grupo de edificios unifamiliares de mayor popularidad gozaban adosados con 4 habitaciones hasta 100m².

En cuanto a la división por localidades, siguen siendo más caras las ciudades más cercanas a Poznań (por ejemplo Suchy Las) y aquellas donde predominan proyectos multifamiliares, por ejemplo:

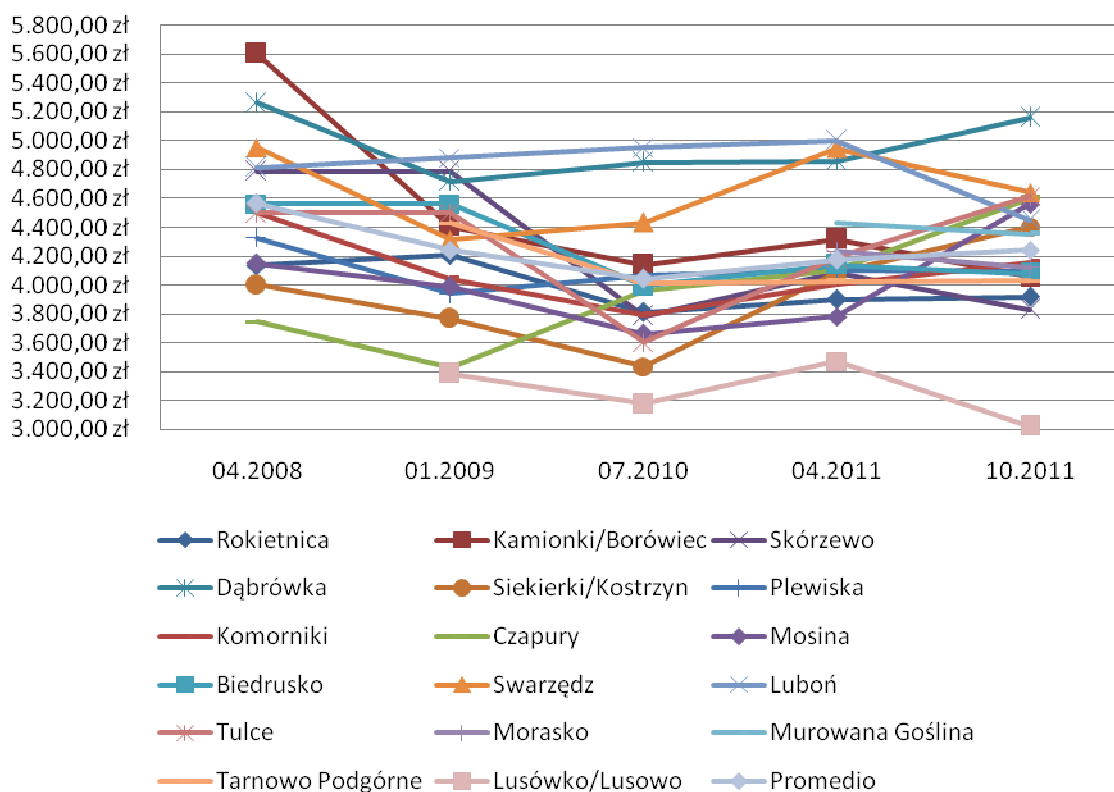
Swarzed o Lubon. Estas localidades prácticamente forman parte de la ciudad de Poznan, con muy buena infraestructura de comunicación, en muchos casos mejor que en algunos barrios de Poznan (por ejemplo Naramowice).

Al grupo de localizaciones caras pertenece también Dabrowka en el municipio de Dopiewo. Este es el ejemplo de una localidad donde la realización de proyectos interesantes, coherentes arquitectónicamente y deseados por los compradores (Osada Lesna-Linea, Os. Ksieznej Dabrowki-Nickel) han promocionado estas ubicaciones como un lugar de moda donde vivir. Objetivos parecidos tienen las empresas Family House y Ronson que intentan crear conceptos parecidos en Czapury y Tulce mediante sus proyectos Osiedle Lesne y Chilli City.

Localidades más baratas, tales como Lusowko o Skorzewo parecen económicas si miramos desde el punto de vista del precio de m2 de superficie. Esto no significa que una persona promedio pueda permitirse tal ubicación porque predominan allí casas unifamiliares y adosadas, que a pesar de que el precio de 1m2 es bajo, son grandes lo que hace que el precio total de tal inmueble no es bajo. Ejemplo: Os Rozalin en Lusowek, donde los precios medios de 1m2 son relativamente moderados, pero sus superficies superan los 120m2, por lo que el precio supera los 400.000 zł.



Evolución de precios en el distrito desde 2008



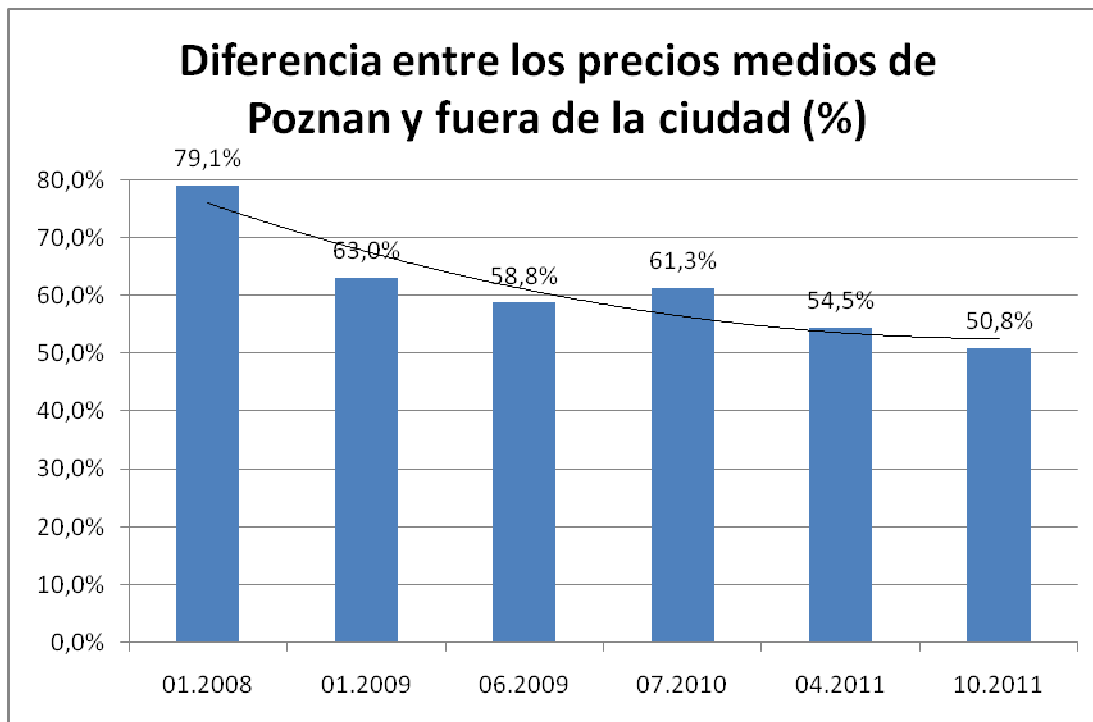
Con respecto al estudio anterior, hemos observado que la actividad de las empresas promotoras se ha vuelto más activa fuera de la ciudad. A lo largo de los últimos 6 meses se han destinado a venta más de 14 nuevos proyectos o siguientes etapas de las promociones ya en curso, es decir, no mucho menos que en el terreno de Poznan. Esto confirma que la migración de los ciudadanos de Poznan hacia los municipios adyacentes sigue ocurriendo.

Se están construyendo muchos edificios nuevos, multifamiliares principalmente en Mosina, donde su actividades desarrollan seis empresas promotoras (Swój Dom, Świtalski i Syn, Bau-Max, JAKON, LechBUD, Family House) y otras han comprado ahí suelos. Asimismo se están volviendo populares Tarnowo Podgórne y Murowana Goślina. En localidades más pequeñas y en pueblos se registra predominio de adosados y unifamiliares.

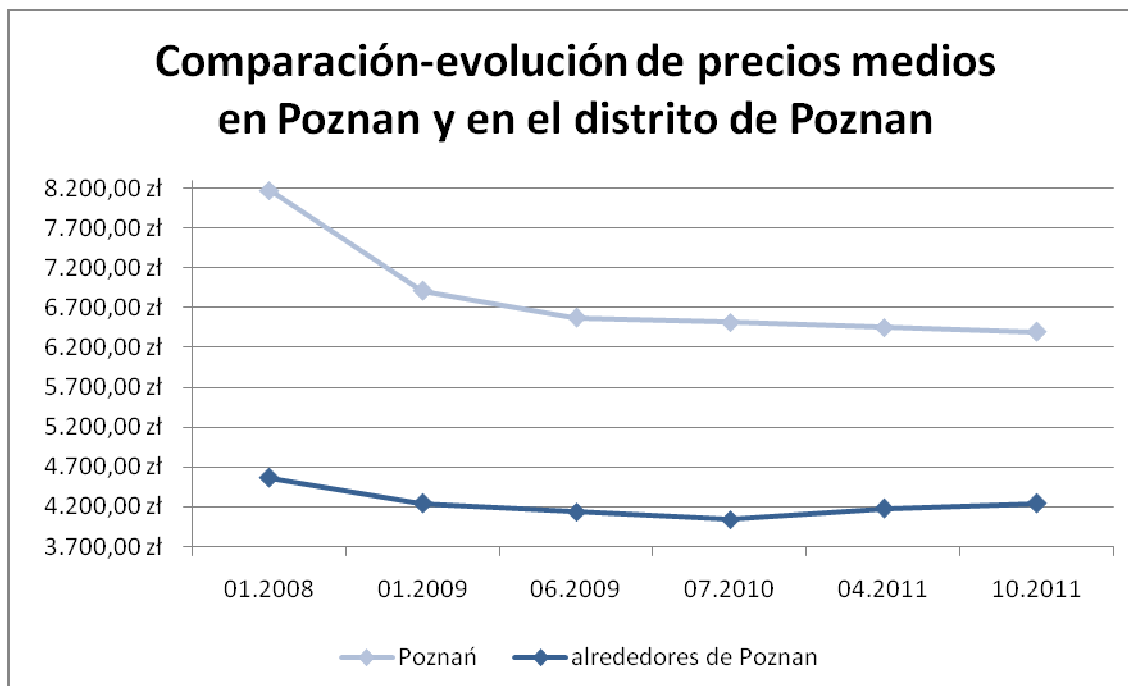
Asimismo se construyen urbanizaciones que mezclan los dos tipos de viviendas, por ejemplo Nickel (Os. Księżnej Dąbrówki) y Linea (Osada Leśna) en Dąbrówka y las promociones de la empresa Hausner en Plewiska.

V. Aglomeración de Poznan

Esta edición del informe al igual que las anteriores demuestra que las promociones fuera de la ciudad son una buena alternativa para aquellos que necesitan una superficie más grande, pero sus posibilidades financieras son limitadas. Un piso grande localizado en el centro o una casa en Poznan siguen siendo una opción para aquellos más acomodados. Asimismo se observa claramente que aquellas promociones que se están llevando a cabo fuera de la ciudad cada vez tienen más carácter urbano. Una vivienda fuera de la ciudad ha dejado de asociarse solamente con casa unifamiliar a la que se llega mediante camino no pavimentado.



Los precios de los proyectos más baratos de Poznan y de los más caros fuera de la ciudad empiezan a aproximarse. Algunas de las promociones de Poznan con peor localización se han vuelto más baratas que las del distrito de Poznan. Como ejemplo se puede mencionar la promoción Dom Nad Rzeka de la empresa Neobis en Zawady con el precio bruto/m² de 5100 zł ligeramente más bajo que el de las viviendas ofrecidas en Dabrowka y Tulce por las empresas Linea y Ronson Development.



URBIDOM – socio de confianza en el mercado inmobiliario

URBIDOM Sp. z o.o. es una empresa polaca perteneciente al grupo español **Urvicasa**.

Desde 2007 actuamos en el mercado inmobiliario de **Poznań** y zonas de influencia, desarrollando actividades de promoción, así como estudios de proyectos propios y para terceros. A lo largo de los últimos tres años hemos trabajado en varios proyectos de carácter residencial, comercial y de almacenes.

La empresa se especializa asimismo en prestar servicios de Project management y de Asesoría inmobiliaria.

En Polonia actuamos a través de la oficina local con sede en Poznań, una estructura altamente profesional y flexible, reforzada mediante una red de colaboradores de confianza que realizan sus tareas de acuerdo con nuestras normas y estándares.

Colaboramos con bancos e instituciones financieras aumentando el valor de sus activos, reduciendo el riesgo de los proyectos y asegurando un correcto desarrollo del proceso de inversión.

Ofrecemos asimismo servicios de asesoría a las empresas promotoras en el ámbito de estudios de mercado y de preparación del producto.

Nuestra oferta siempre se basa en servicios plenamente personalizados y eficientes, que tienen en cuenta requisitos de nuestros clientes. Supervisamos todas las etapas y actividades relacionadas con la realización de servicios encargados. Preparamos posibles alternativas de actuación y ofrecemos recomendaciones que faciliten la toma de decisiones. Nuestras acciones son siempre orientadas a maximizar el beneficio de nuestros contratantes.



Wysogotowo Biznes Park (Wysogotowo, municipio de Tarnowo Podgórze) – preparación y gestión del proyecto.

Etapas: realización de estudios de mercado, creación del producto, búsqueda del inmueble adecuado, elección del arquitecto, consultas con el municipio y con proveedores de acometidas, conversiones de propiedad, obtención de la decisión ambiental, de la decisión sobre las condiciones de edificación, permiso de obra, supervisión del proyecto de concepto, de obra y ejecución, preparación del presupuesto del inversor, realización de procedimiento de oferta con los contratistas, optimización de los costes del proyecto, negociaciones con bancos, preparación de campaña de publicidad, elección de agencia de venta, gestión legal, preparación y negociación de contratos con los clientes y ejecutores.



Różany Skwer (Poznań, Wilda) – preparación y gestión del proyecto.

Etapas: realización de estudios de mercado, creación del producto, búsqueda del inmueble adecuado, elección del arquitecto, consultas con los proveedores de acometidas, obtención del permiso de cambio de las condiciones de edificabilidad, supervisión del proyecto arquitectónico, preparación del presupuesto de inversor, optimización de costes del proyecto, negociaciones con bancos, gestión legal



Nowe Sady (Sady, municipio de Tarnowo Podgórze) – preparación y gestión del proyecto.

Etapas: realización de estudios de mercado, creación del producto, búsqueda del inmueble adecuado, elección del arquitecto, consultas con el municipio en el ámbito de asociación pública y legal, supervisión del proyecto de concepto, preparación del presupuesto del inversor. Realización de procedimientos, optimización de los costes, gestión legal

Contacto :

Urbidom Sp. z o.o.

ul. Mostowa 10

61-854 Poznań

Tel/fax: +48 61 853-21-77

E-mail: biuro@urbidom.pl

La información incluida en la presente publicación no forma parte de la prestación de servicios de asesoría ni ningún otro tipo de servicios. Antes de tomar cualquier decisión deben ponerse en contacto con Urbidom Sp. z o.o. u otro asesor profesional que posee conocimiento del estado actual con el fin de realizar una consulta. .

© Copyright 2011 by Urbidom Sp. z o.o., Poznań, Polska.

Los derechos del autor de la presente publicación pertenecen a Urbidom Sp. z o.o. Todos los derechos reservados.