wyborcza

CO SIĘ BUDUJE
W POZNANIU

Piątek, 11 czerwca 2021

Redaktor prowadzący: **Kamilla Sierocka**

FOT. ŁUKASZ CYNALEWSKI / AGENCJA GAZETA

Nieruchomości w Poznaniu

Nowych mieszkań coraz więcej ▶2

Nieruchomości w Poznaniu

Nowych mieszkań coraz więcej

Popyt na nowe mieszkania wzrósł do tego stopnia, że deweloperzy nie nadążają z ich budową. Oferta znacząco skurczyła się, zwłaszcza jeśli chodzi o domy pod miastem.

Jakub Łukaszewski

– Popyt przewyższa znacząco podaż, co ma, i będzie miało, wpływ na dalszy wzrost cen – mówi Andrzej Marszałek, prezes zarządu Inwestycje Wielkopolski oraz prezesa zarządu Oddziału Poznańskiego PZFD.

W tym jednym, krótkim zdaniu zawiera się wszystko co najważniejsze dla kupujących nowe mieszkania. W Poznaniu i okolicy jest coraz drożej, ale mieszkania oraz domy i tak sprzedają się bardzo dobrze – lepiej niż przed pandemią. Taniej na pewno nie będzie, także dlatego, że deweloperzy nie nadążają z budową kolejnych lokali.

– W pierwszych trzech miesiącach bieżącego roku rzeczywiście padł rekord liczby sprzedanych mieszkań na rynku pierwotnym. Jednocześnie liczba mieszkań w ofercie deweloperów w tym okresie zmniejszyła się – potwierdza Edyta Kołodziej, dyrektor sprzedaży i marketingu w Nickel Development.

• **Mieszkania firmy Atal przy ul. Dmowskiego** FOT. MATERIAŁY PRASOWE

• **Inwestycja Soleil de Malta** FOT. MATERIAŁY PRASOWE

Rosną ceny i dynamika sprzedaży

Zdaniem Marszałka sytuacja w samym mieście jeszcze najgorzej nie wygląda, ale w powiecie poznańskim liczba sprzedanych lokali przewyższa liczbę wprowadzeń, a stan oferty na koniec kwartału znacząco spadł i zbliżył się do poziomu lokali sprzedanych.

Jego zdaniem ciekawie wygląda dynamika sprzedaży. W Poznaniu wyniosła ona w I kwartale tego roku 64 proc. w stosunku do kwartału poprzedniego. – Jeśli chodzi o ceny, to tutaj również mamy do czynienia ze zwyżkami. Dość powiedzieć, że średnia cena ofertowa w Poznaniu przekroczyła barierę 8 tys. zł za 1 m kw., chociaż realna średnia cena sprzedaży była nieco niższa i bliższa kwocie 7,7 tys. zł – podkreśla Marszałek.

Ceny nieruchomości wzrosły w tym okresie szczególnie w przypadku domów i działek budowlanych oraz rekreacyjnych. Podobnie jest z nieruchomościami na rynku pierwotnym. Według raportu Narodowego Banku Polskiego tylko w pierwszym kwartale 2021 r ceny transakcyjne na rynku deweloperskim wzrosły o 7,7 proc. rok do roku i prognozowany jest dalszy wzrost. Potwierdza to prezes Inwestycji Wielkopolski. – Przewidujemy dalszy wzrost zainteresowania nabyciem mieszkań i, co za tym idzie, dalszy wzrost cen mieszkań. Paradoksalnie, nawet gdyby pojawiła się kolejna fala epidemii, klienci tym bardziej będą zainteresowani nabyciem nieruchomości jako tzw. bezpiecznej przystani dla ich inwestycji. Inflacja na poziomie 5 proc., przy jednoczesnych komunikatach NBP o utrzymaniu zerowych stóp procentowych będzie jedną z motywacji – tłumaczy Marszałek.

Popyt przewyższa znacząco podaż, co ma, i będzie miało, wpływ na dalszy wzrost cen

ANDRZEJ MARSZAŁEK

Ale na rosnące ceny ma wpływ nie tylko duże zainteresowanie klientów. Marszałek zwraca uwagę, że „dynamicznie" rosną ceny materiałów budowlanych. – Ceny stali w ciągu pół roku wzrosły o ponad 70 proc., styropianu o prawie 100 proc., instalacji elektrycznych o 90 proc. – te ostatnie to wynik z kilku tygodni! Jeśli do tego dodamy drożejące ceny gruntów inwestycyjnych spowodowane m.in. coraz trudniejszą ich dostępnością, to nie ma możliwości, aby ceny mieszkań przestały rosnąć – mówi wprost deweloper. Inwestycje Wielkopolski prowadzą obecnie dwie, rozpoczęte w ubiegłym roku inwestycje – Na Polance i Plac Wolności 6. Zakończenie pierwszej przewidziane jest na I kwartał 2022 roku, a drugiej – na I kwartał 2023 roku. Z końcem tego roku deweloper ten chciałby wprowadzić do sprzedaży nową inwestycję.

Marszałek o drożejących cenach gruntów tylko napomknął, ale Mariusz Olejniczak, wiceprezes firmy Konimpex-Invest, całą sytuację nazywa nawet „odklejoną od realiów". – Główną przyczyną mniejszej podaży jest brak gruntów lub wygórowane oczekiwania sprzedających te grunty. Właściciele gruntów, o których przez lata nikt nie myślał w kontekście sprzedaży, czytają, że deweloperzy doskonale sobie radzą, więc uważają, że to jest ich „5 minut". Spotykamy się z ofertami rzędu 3 tys. zł za metr PUM i to poza centrum. Takie ceny to zupełne oderwanie od realiów – uważa Olejniczak. Konimpex w Poznaniu obecnie przygotowuje do sprzedaży pierwszy etap inwestycji przy ul. Św. Michała 30-32 i pracuje nad „dużym projektem w ciekawej części Poznania, niedaleko centrum".

Problemy z gruntami

Edyta Kołodziej z Nickel Development zwraca uwagę, że grunty są nie tylko coraz droższe, ale też z coraz większymi problemami, które dodatkowo opóźniają inwestycje. – Większość działek w dużych miastach (w tym również w Poznaniu) to grunty wymagające: z problemami natury prawnej (roszczenia poprzednich właścicieli) i technicznej (brak dostępu do drogi). Długo trwające procedury generują dodatkowe koszty i ujemnie wpływają na rentowność inwestycji – wyjaśnia Kołodziej. Deweloper ten dodaje, że niezmiennie długie pozostaje oczekiwanie na wydanie decyzji administracyjnych, np. decyzji środowiskowych, czy uzgodnień z gestorami sieci.

W tej chwili Nickel ma jeszcze w ofercie sporo mieszkań z inwestycji Start Piątkowo, na terenie działki przy ul. Świerzawskiej 9-11-13 już trwają prace przygotowawcze do nowej budowy tego dewelopera. Powstanie tam inwestycja FIQUS Marcelin.

Znajdzie się tam 250 mieszkań o bardzo różnej charakterystyce. Począwszy od kawalerek, aż po mieszkania 4-pokojowe. – Z jednej strony oferujemy mieszkania, które mogą być doskonałym pierwszym lokum dla kogoś na początku kariery, a z drugiej doskonałym zakupem dla inwestora kupującego z myślą o dalszym wynajmie – mówi Kołodziej.

Dużo buduje się na Marcelinie

Mieszkań 2-pokojowych oraz kawalerek jest w FIQUS-ie najwięcej. Ale znajdą się tam również lokale 3- i 4-pokojowe. Największe będą miały nawet 104 m kw. Łącznie 40 mieszkań będzie z tarasami, w tym również kilka 1- i 2-pokojowych.

Co ciekawe, oprócz tarasów prywatnych w FIQUS-ie będą też trzy wspólne tarasy rekreacyjne. Na 7., 9. i 10. piętrze. I to nie są jedyne części wspólne. Unikalną propozycją dewelopera jest wielofunkcyjna przestrzeń wspólna nazwana living room, która za dnia może być coworkingiem lub miejscem spotkań biznesowych, a wieczorem – miejscem rekreacji, gdzie można urządzić zarówno sąsiedzki turniej ping-ponga, jak i klimatyczną projekcję filmową.

– Jesteśmy przekonani, że dodatkowe przestrzenie rekreacyjne w postaci tarasów oraz wielofunkcyjny living room będą sporym atutem z punktu widzenia młodych osób, szczególnie pracujących w pobliskich parkach biznesowych, których w okolicy jest mnóstwo – twierdzi Kołodziej.

Deweloper podkreśla, że chce wspierać zrównoważony

WIOSENNA PROMOCJA

TUMSKY RESIDENCE

PRZY ZAKUPIE MIESZKANIA,

PROJEKT WNĘTRZ GRATIS!

Mieszkanie 2-pokojowe / 3-pokojowe

pakiet SREBRNY

pakiet ZŁOTY

ZOBACZ MIESZKANIA

www.dom-eko.com.pl / www.tumsky.pl TumskyResidence

Chcesz wiedzieć więcej?
Zadzwoń (+48) 61 824 41 16; 790 860 740; 790 550 670
lub napisz na **biuro@dom-eko.com.pl**
Biuro sprzedaży mieszkań: ul. Kaliska 22A/5, 61-131 Poznań

DOM-EKO

1 POA

34100879.n

transport w mieście i pokazać, że samochód przestaje być potrzebny przy miejskim stylu życia. Wyrazem tego jest zaprojektowanie w hali garażowej, oprócz standardowego parkingu dla samochodów, 200 miejsc na postój jednośladów: przede wszystkich rowerów, ale też hulajnóg. – Wybierając lokalizację FIQUS Marcelin mieliśmy w głowach promowaną przez panią mer Paryża ideę 15-minutowego miasta, czyli takiego, które bez samochodu pozwala właśnie w kwadrans dotrzeć do miejsc, w których zaspokoimy nasze codzienne potrzeby. Biorąc pod uwagę sieć transportu publicznego, a przede wszystkim dróg rowerowych i rozwój infrastruktury społecznej dzielnicy Grunwald, w przypadku mieszkańców FIQUS-a ta zasada będzie spełniona – obiecuje szefowa sprzedaży Nickel Development.

Marcelin to, poza Naramowicami i Łaciną, w tej chwili największe zagłębie nowych inwestycji mieszkaniowych. Również inny znany poznański deweloper – firma Ataner – postanowił właśnie tu ulokować swoje najnowsze osiedle. Chodzi o Świerzawską 4, w ramach której powstaną dwa budynki o wysokości 7-8 pięter. Znajdzie się w nich 289 mieszkań z balkonami lub tarasami o powierzchniach od 26 do 100 m kw. Na parterze znajdą się natomiast lokale usługowe. Poza tym powstanie tutaj plac zabaw dla dzieci oraz centrum sportowe z boiskiem wielofunkcyjnym i siłownią. Osiedle będzie chronione i monitorowane, a pod budynkami znajdą się hale garażowe.

Inwestycja Świerzawska 4 jest już w trakcie budowy, a planowany termin jej ukończenia to trzeci kwartał 2023 roku. Ceny mieszkań zaczynają się od 7,5 tys. zł. Najtańsze kawalerki kupimy za niewiele ponad 200 tys. zł, najdroższe lokale kosztują ponad milion złotych.

• **Czwarty etap budowy osiedla Enter** FOT. MATERIAŁY PRASOWE

• **Bookowska 18** FOT. MATERIAŁY PRASOWE

Zacisze od Atala

Na granicy Marcelina i Ławicy (przy ul. Leśnych Skrzatów) buduje z kolei ogólnopolski deweloper Atal. W ramach pierwszej części inwestycji Zacisze Marcelin powstanie 212 mieszkań. Deweloper przekonuje, że osiedle wyróżniają duże okna, przestronne balkony i funkcjonalnie zaplanowane przestrzenie. Jedną z nich ma być osiedlowy park z miejscami do rekreacji. Ceny mieszkań zaczynają się od 6,4 tys. zł za m kw.

Pierwsza część osiedla Zacisze Marcelin składa się z trzech trzypiętrowych budynków. Znajdą się w nich mieszkania o powierzchni od 27 do 88 m kw. oraz układach od 1 do 4 pokoi. Lokale usytuowane na parterze posiadać będą indywidualne ogródki, pozostałe – balkony. Na terenie inwestycji przewidziano 219 pojedynczych oraz 40 rodzinnych stanowisk w hali garażowej. Dodatkowo, na zewnątrz budynku zaprojektowano 27 miejsc parkingowych. – Atal w Poznaniu obecny jest od 2016 roku. To dla nas perspektywiczny rynek, na którym planujemy dalszy rozwój działalności i poszerzanie oferty. Zacisze Marcelin to nasz najnowszy projekt. To idealna propozycja dla osób, które chcą mieszkać w kameralnym otoczeniu, ale również w bliskim zasięgu centrum miasta. Odnajdą się tu zarówno młodzi kupujący pierwsze mieszkania, jak i rodziny pragnące zwiększyć metraż. To miejsce do życia doskonałe dla wszystkich poszukujących komfortowego osiedla o wysokim standardzie – twierdzi Angelika Kliś, Członek Zarządu w firmie Atal.

Zdaniem dewelopera inwestycję na Ławicy wyróżniać będą proste bryły budynków, ceglane akcenty kontrastujące z biało-antracytową elewacją i sporo zieleni. Atutem ma być znajdujący się na terenie kompleksu ogólnodostępny park stanowiący miejsce do rekreacji i wypoczynku. Z myślą o najmłodszych mieszkańcach powstanie tu także plac zabaw. Inwestycja zostanie dostosowana do potrzeb osób niepełnosprawnych – szerokie ciągi komunikacyjne, niskie

krawężniki, brak barier architektonicznych oraz cichobieżne windy ułatwią poruszanie się w obrębie budynków.

Planowany termin oddania osiedla Zacisze Marcelin to czwarty kwartał przyszłego roku. Za projekt odpowiada pracownia Archymetria. Ale osiedle Zacisze Marcelin to niejedyna propozycja Atala w Poznaniu. Deweloper oferuje mieszkania z I i II etapu inwestycji Apartamenty Dmowskiego – osiedla zlokalizowanego na Górczynie, przy ul. Krauthofera 22. Sprzedaż trwa także w Ptasiej 20 na Grunwaldzie. Dostępne są także mieszkania w ATAL Warta Towers, czyli 17-piętrowym budynku zlokalizowanym nieopodal rzeki Warty.

Nową inwestycję – Grunwaldzka 240, tym razem po drugiej stronie Lasku Marcelińskiego – przygotowała także firma Ronson Development. – Na fali sukcesu naszych poprzednich inwestycji zrealizowanych w Poznaniu, zdecydowaliśmy się uruchomić kolejny projekt w tej dzielnicy. Grunwald ma wiele możliwości rozwojowych, które wzmacniają świetna komunikacja miejska, bliskość zagłębia biurowego, ale też terenów zielonych, takich jak Las Marceliński – mówi Justyna Hamrol-Wasielewska, regionalny dyrektor sprzedaży i marketingu w firmie Ronson.

Grunwaldzka 240 została zaprojektowana jako inwestycja butiko-

REKLAMA 34100871

wa. W projekcie powstanie tylko 70 mieszkań o powierzchni od 26 do 82 m kw. Przeważającą większość będą stanowić mieszkania dwupokojowe z aneksem, o powierzchni 35 m kw. – Otwiera to możliwości między innymi dla inwestorów, którzy znajdą w ofercie małe, kompaktowe mieszkania, do zakupu pod wynajem – mówi Justyna Hamrol-Wasielewska.

Ale deweloper zdradza, że przygotowuje już kolejną inwestycję w tej okolicy. – Grunwald to jedna z najprężniej rozwijających się dzielnic Poznania, bardzo popularna wśród mieszkańców miasta. Chcemy wykorzystać jej potencjał, dlatego zdecydowaliśmy się na zakup kolejnej działki przy ulicy Smardzewskiej. Powstanie tam ponad 300 lokali. Poznański Grunwald to naszym zdaniem dobry adres – mówi Karolina Bronszewska z firmy Ronson.

Nie słabnie ruch na Naramowicach

W naszym zestawieniu nowych inwestycji nie mogło zabraknąć premiery z Naramowic. Murapol wybuduje tutaj osiedle Zielony Żurawiniec. W ramach I etapu projektu powstaną trzy budynki z 234 mieszkaniami wyposażonymi w pakiet antysmogowy oraz z przynależnymi balkonami, tarasami lub ogródkami. Docelowo w ramach wieloetapowego przedsięwzięcia zaprojektowanego przy ul. Sielawy powstanie ponad 550 mieszkań.

Pierwszy etap obejmie trzy budynki: pierwszy z nich będzie miał sześć kondygnacji naziemnych i powstanie w nim blisko 100 mieszkań,

• **Osiedle Leśna Polana** FOT. MATERIAŁY PRASOWE

• **Mieszkania na osiedlu Fama Jeżyce** FOT. MATERIAŁY PRASOWE

dwa pozostałe to budynki 5-kondygnacyjne, z 70 mieszkaniami w każdym. Murapol przygotował tutaj kawalerki oraz mieszkania 2-, 3- i 4-pokojowe, których powierzchnia będzie wahać się od 27 do 88 m kw. Każdy lokal zostanie wyposażony w pakiet antysmogowy chroniący wnętrza przed szkodliwym wpływem zanieczyszczeń powietrza, a także technologię Home Management System (HMS), umożliwiającą instalację nowoczesnych rozwiązań smart home. Dzięki temu oszczędności w zużyciu energii mogą sięgnąć nawet 28 proc. w skali roku.

Autorem projektu architektonicznego inwestycji jest Murapol Architects Drive, pracownia projektowo-architektoniczna należąca do Grupy Murapol. Prace budowlane nad I etapem mają się rozpocząć w drugim kwartale tego roku, a oddanie gotowych mieszkań nabywcom – pod koniec 2022 roku.

– Jestem przekonany, że atuty miasta w połączeniu z dogodną lokalizacją i obecność nowoczesnych technologii w standardzie inwestycji sprawią, że Murapol Zielony Żurawiniec będzie się cieszył wśród kupujących nie mniejszą popularnością niż poprzednie nasze realizacje w tym mieście – mówi prezes zarządu Murapol SA Nikodem Iskra. – Dotychczas w naszych zrealizowanych już w stolicy Wielkopolski projektach zamieszkało ponad 3,5 tys. lokatorów. Zaś Murapol Zielony Żurawiniec to nasza trzecia propozycja w aktualnej ofercie w tym mieście – obok inwestycji Murapol Malta przy ul. Dymka i Murapol Nowe Miasto powstającej przy ul. Wagrowskiej – dodaje.

Na Naramowicach przy ul. Czarnucha od niedawna buduje także Grupa Inwest. Wśród proponowanych 159 mieszkań osiedla Horyzont Naramowice znajdą się zarówno kawalerki, jak i mieszkania 2-, 3-, 4- i 5-pokojowe. Lokale będą miały powierzchnie od 25 do 106 m kw., a wśród tych największych dostępne będą także mieszkania dwupoziomowe. Powstanie także podziemna hala garażowa, a miejsca postojowe uzupełnią nadziemne miejsca parkingowe. Właściciele mieszkań na parterze będą mieli do dyspozycji ogródki, a pozostałe lokale – balkony. Do dyspozycji będzie także winda. Planowany termin zakończenia inwestycji to III kwartał 2022 roku.

Są mieszkania na Łacinie

Wcześniej wspominaliśmy również o Łacinie. Tutaj rozpoczęła się budowa I etapu inwestycji Malta Point. Na terenie Łaciny powstaje budynek wielorodzinny z 98 mieszkaniami o zróżnicowanych metrażach. To pierwszy projekt mieszkaniowy na terenie Poznania spółki Nexity. Realizacja projektu została podzielona na III etapy. W ramach I etapu powstanie 5-piętrowy budynek wielorodzinny z 98 lokalami. Do dyspozycji przyszłych mieszkańców będą kawalerki oraz lokale 2-, 3- i 4-pokojowe o powierzchni od 31 do 104 m kw. – Wszystkie lokale są zaplanowane tak, by były jak najbardziej funkcjonalne i odpowiadały aktualnym potrzebom rynku. Dodatkowym atutem będą przestronne balkony, duże okna doświetlające pomieszczenia. Oczywistą zaletą jest również lokalizacja naszego projektu – mówi Michał Kostrow z Nexity Polska. Planowany termin zakończenia realizacji I etapu to trzeci kwartał przyszłego roku.

Zgodnie z harmonogramem w tym roku ma się zakończyć budowa Soleil de Malta w Poznaniu. To dwa 5-piętrowe budynki z lokalami usługowymi i podziemną halą garażową. Budowa trwa przy ul. Milczańskiej w dzielnicy Łacina. Obecnie wykańczane są elewacje oraz wnętrza, gdzie trwa układanie płytek na posadzkach

REKLAMA 34100994

oraz malowanie ścian w korytarzach. Rozpoczęło się wykonywanie patio oraz zielonego dachu. Zapowiadany przez dewelopera – Bouygues Immobilier Polska – termin zakończenia inwestycji i uzyskania pozwolenia na użytkowanie to trzeci kwartał 2021 roku.

Charakterystyczną cechą Soleil de Malta ma być strefa relaksu połączona z placem zabaw. O jej nietypowości świadczy boisko do siatkówki plażowej. Oprócz tego na terenie zielonym, który będzie do wyłącznej dyspozycji mieszkańców, znajdą się leżaki, ławki oraz pergola. – Ważną i pożądaną częścią współczesnych osiedli jest część rekreacyjna. Każdy chce mieć teraz możliwość spędzenia czasu na świeżym powietrzu tuż koło domu. Osiedla wielorodzinne też mogą spełniać taką potrzebę, dlatego Soleil de Malta idealnie wpisuje się w te trendy – zauważa Jarosław Majka, menedżer ds. sprzedaży Bouygues Immobilier Polska.

Deweloper podkreśla, że osiedle Soleil de Malta powstaje 10 minut spacerem od Jeziora Maltańskiego, przy którym atrakcji nie brakuje. – Zawsze szukamy dla naszych przyszłych mieszkańców najlepszych lokalizacji w pobliżu zieleni i infrastruktury sportowej – twierdzi Majka. – Bardzo zależy nam na tym, aby okolica była kompletna, tak żeby na osiedlu żyło się wygodnie – dodaje.

Każde mieszkanie w tej inwestycji ma mieć ogródek, balkon lub taras. Niektóre mieszkania położone na parterze mają nawet ogródki z dwóch stron. Część mieszkań rozlokowanych na ostatnim piętrze ma natomiast przestronne tarasy

• **Inwestycja Fiqus** FOT. MATERIAŁY PRASOWE

umieszczone na dachu budynku. Te mieszkania wyróżniają się ponadto nietypową wysokością – 3 metry.

Wszystkich mieszkań w obu budynkach będzie 316. Ta liczba czyni Soleil de Malta największą inwestycją Bouygues Immobilier Polska w Poznaniu i jedną z największych w Polsce. Metraże mieszczą się w przedziale od 25 do 128 m kw. To układy od 1 do 4 pokoi. – Zawsze stawiamy na różnorodność, tak aby każdy znalazł wielkość i układ na swoje potrzeby. Duży wybór, świetna lokalizacja i atrakcyjne dodatki to czynniki, które w największym stopniu wpłynęły na popularność osiedla – uważa Jarosław Majka.

Miasto w mieście

Ale największą pulę nowych mieszkań na rynek dostarczyć może zapowiadana dopiero inwestycja na byłych terenach Międzynarodowych Targów Poznańskich.

Firmy BPI Real Estate Poland i Revive wybrały projekt pracowni SUD Architekt Polska dla wspólnej inwestycji, która w ramach współpracy joint venture zostanie zrealizowana przy ul. Matejki na poznańskim Łazarzu. Belgijscy deweloperzy na gigantycznym terenie o powierzchni 5,5 hektara zamierzają wybudować kompleks, który zakłada połączenie funkcji mieszkaniowych i komercyjnych, a także rewitalizację zabytkowych budynków dawnych koszar wojskowych. Koncepcja uwzględnia również zasadzenie dużej ilości zieleni, w tym drzew oraz liczne ogólnodostępne tereny, z których w założeniu mają korzystać wszyscy mieszkańcy Poznania. Inwestycja BPI i Revive będzie realizowana w trzech etapach, a jej ukończenie planowane jest w 2029 roku.

Nieruchomość w kwartale ulic Matejki, Grunwaldzkiej i Ułańskiej spółka BPI Real Estate Poland kupiła w połowie września ubiegłego roku na przetargu. Za 5,5 ha zapłaciła 114,5 mln zł. Teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania, który zakłada zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o wysokości do pięciu kondygnacji, ale z możliwością przewyższeń w wyznaczonych strefach do sześciu i siedmiu kondygnacji, a także zabudowę usługową o wysokości do czterech kondygnacji. W planie wyznaczono też drogi oraz ciągi pieszo-rowerowe.

Projekt inwestycji został wybrany w ramach zamkniętego konkursu dla pracowni architektonicznych. Zwycięska koncepcja została opracowana przez pracownię SUD Architekt Polska, która ma doświadczenie w rewitalizacji zabytkowych obiektów. Zdaniem belgijskich inwestorów, projekt SUD najlepiej eksponował historyczne budynki koszar, które mają stanowić serce całego kompleksu i będą widoczne z każdej strony inwestycji. Koncepcja inwestycji zakłada budowę „miasta w mieście", harmonijnie łączącego starą zabudowę z nowymi budynkami i architekturą najbliższej okolicy.

– Z naszym partnerem Revive zrealizujemy w Poznaniu jedną z największych inwestycji w całym portfolio BPI Real Estate Poland – nowoczesny, wielofunkcyjny projekt deweloperski. Postawiliśmy na kompleksowy wielkomiejski projekt, który będzie aktywnie kształtował przestrzeń miejską w centrum Poznania. Zależy nam na stworzeniu otwartego minimiasta w mieście, które będzie służyć kolejnym pokoleniom. W ramach wspólnego projektu będziemy skupiać się na bardzo ważnych dla nas aspektach: zrównoważonym rozwoju, w tym ekologii i długofalowych korzyściach społecznych, wykorzystując przy tym nasze wzajemne doświadczenia – zapowiada Béranger Dumont, dyrektor generalny BPI Real Estate Poland.

Deweloper zapewnia, że chce tchnąć nowe życie w zaniedbane, niewykorzystywane tereny miejskie. – Przy projekcie wykorzystamy nasze doświadczenie, które zdobyliśmy, rewitalizując inną działkę w Poznaniu. Powstanie kompleks, który ma być miejscem wnoszącym wartość dodaną dla dzielnicy. Zaplanowaliśmy dużo zieleni i proekologiczne rozwiązania, nad którymi aktualnie pracujemy – mówi Alexandre Huyghe ze spółki Revive.

Cała inwestycja ma zostać podzielona na trzy części: biznesową od strony ulicy Grunwaldzkiej, mieszkalną od strony ulicy Matejki oraz na cześć zabytkową od strony ulicy Ułańskiej, która stanowić będzie „serce" całego kompleksu. Mieszkania znajdą się tylko w nowych budynkach. Projekt inwestycji uwzględnia również powstanie centralnego parku z zielonymi alejami, które powstaną w wyniku dosadzenia nowych drzew i krzewów do istniejącej już na tym terenie roślinności. – Chcemy, aby nasz projekt był „ekologiczną dzielnicą" sprzyjającą symbiotycznej relacji miasta z przyrodą. Ogrody i parki będą w pełni otwarte dla wszystkich mieszkańców, sprzyjając proekologicznym sposobom przemieszczania się oraz socjalizacji. Nowa dzielnica, która tutaj powstanie, będzie łączyć funkcje biurowe i mieszkalne. Natomiast odrestaurowane, historyczne budynki wojskowe będą szlachetną oprawą nowego parku, czyniąc go nowym, tętniącym życiem fragmentem miasta – twierdzi Jocelyn Fillard, dyrektor ds. architektury w SUD Polska.

REKLAMA 34100152

OSIEDLE
BOJEROWA

Zamieszkaj w sąsiedztwie

Jeziora Kierskiego

www.bojerowa.pl

Biuro sprzedaży: ul. Hawelańska 9/41, 61-625 Poznań; e-mail: biuro@ggwdevelopment.pl; tel. 600 961 920 / 61 852 22 46

1 POA

34100948.p

MORASKO/ NARAMOWICE/ PIĄTKOWO/ WINOGRADY

• **AGROBEX | Wilczak 20**
Pozostało 12 mieszkań o pow. 50-58,5 m kw.
Cena: 7,5-7,8 tys. zł za m. kw.
• **ECHO INVESTMENT | Sielawy**
Enter. III etapy: Zostało 179 mieszkań o pow. 27-98 m kw.
Cena: 6,2-7,2 tys. zł za m kw.
• **ENKLAWA WINOGRADY | Czarna Rola 21**
Pozostało 8 mieszkań o pow. 58 - 77 m kw.
Cena: od 7,2-7,8 tys. zł za m kw.
• **GRUPA INVEST | Czarnucha 6**
Horyzont Naramowice. Zostało 105 ze 159 mieszkań o pow. 29-107 m kw.
Cena: 6,2-9 tys. zł za m kw.
• **MURAPOL | Sielawy**
Zielony Żurawiniec. Zostało 186 mieszkań o pow. 27-88 m kw.
Cena: 241-620 tys. zł
• **NICKEL | Wojciechowskiego 6A**
START Piątkowo. Zostało 65 mieszkań o pow. 43-91 m kw.
Cena: 6,9-10 tys. zł za m kw.
• **NOVAFORM | Czarnucha/ Sielawy**
Nove Olendry. Zostały 144 mieszkania o pow. 33-106 m kw.
Cena: 225-723 tys. zł
• **QUADRO DEVELOPMENT | Piątkowska 103**
Pozostały 4 mieszkania o pow. 57-71 m kw.
Cena: 8,2-8,6 tys. zł za m kw.
• **PSM WINOGRADY | Ugory 63**
Zostały 4 mieszkania o pow. 52-70 m kw.
Cena: 385-519,5 tys. zł
• **TK INVEST | Mateckiego 19**
Zostało 29 mieszkań o pow. 54-115 m kw.
Cena: 6,8-7,9 tys. zł za m kw.
• **TRICO | Wilczak 16**
Tarasy Wilczak. Pozostały 43 mieszkania o pow. 37 - 67 m kw.
Cena: 7,7 – 8,2 tys. zł za m kw.
• **MALTA/RATAJE/STAROŁĘKA/ŁACINA/ZAWADY**
• **ATAL | Rataje**
ATAL Warta Towers. Zostały 34 mieszkania o pow. 52-89 m kw.
Cena: od 6 tys. zł za m kw.
• **BOUYGUES IMMOBILIER POLSKA | Milczańska**
Soleil de Malta. Pozostało 29 mieszkań o pow. 62-128 m kw.
Cena: 7,3-8,5 tys. zł za m kw.
• **BUDIMEX | Niemena**
Polanka Niemena. Zostało 119 mieszkań o pow. 31-103 m kw.
Cena: od 7,2 tys. zł za m kw.
• **BUDIMEX | Mariacka**
Na Smolnej VII. Zostało 11 mieszkań o pow. 34-82 m kw.
Cena: od 6,5 tys. zł za m kw.
• **BUDIMEX | Unii Lubelskiej**
Przy Unii. Zostało 147 mieszkań o pow. 34-73 m kw.
Cena: od 6,5 tys. zł za m kw.
• **BUDNEX | Śliska**
Starołęcka Dolina etap III. Zostało 6 mieszkań o pow. 59-78 m kw.
Cena: 6,7-6,9 tys. zł za m kw.
• **GRUPA INWEST | Niemena 6**
Nova Łacina. Zostało 166 z 236 mieszkań o pow. 25-78 m kw.
Cena: 8,4-11,7 tys. zł za m kw.
• **GRUPA PARTNER | Nadolnik 8**
Pozostało 140 smart apartamentów o pow. 19-41 m kw.
Cena: 5,9-6,8 tys. zł netto za m kw.
• **INWESTYCJE WIELKOPOLSKI | Polanka 2**
Na Polance. Zostały 32 mieszkania o pow. 57-124,5 m kw.
Cena: 8,1-12 tys. zł za m kw.
• **JAKON | Sowia 3**
Kórnicka etap II. Pozostało 30 mieszkań o pow. 33 – 130 m kw.
Cena: 7,5-9,7 tys. zł za m kw.
• **JAKON | Lwowska 6**
Lwowska etap II. Pozostało 6 mieszkań o pow. 42 – 65 m kw.
Cena: 8-9,9 tys. zł za m kw.
• **MURAPOL | Wagrowska**
Nowe Miasto. Zostało 448 mieszkań o pow. 26-60 m kw.
Cena: 250-507 tys. zł
• **MURAPOL | Dymka**
Murapol Malta. Zostało 87 mieszkań o pow. 27-98 m kw.
Cena: 266-819 tys. zł
• **NEXITY | Brneńska**
Malta Point. Zostały 53 mieszkania o pow. 32-104 m kw.
Cena: 7,9-10,5 tys. zł za m kw.
• **RBW | Starołęcka**
River House etap II. Zostało 48 mieszkań o pow. 40-78 m kw.
Cena: 7-7,6 tys. zł za m kw.
• **QUADRO DEVELOPMENT | Studzienna 7**
Zostały 3 mieszkania o pow. 35-64 m kw.
Cena: 7,3-7,6 tys. zł za m kw.
• **UWI | Wołkowyska**
Zostało 126 mieszkań o pow. 25-94 m kw.
Cena: informacja u dewelopera

CENTRUM/STARE MIASTO/ŚRÓDKA

• **DOM-EKO | Zagórze 9**
Tumsky Residence. Zostało 14 mieszkań o pow. 23-77 m kw.
Cena: 9,4-11,9 tys. zł za m kw.
• **ECHO INVESTMENT | Garbary**
Apartamenty Esencja. Zostało 7 mieszkań o pow. 57,5-84 m kw.
Cena: 8,8-10,5 tys. zł za m kw.
• **GRUPA PARTNER | Bernata 2**
Śródka OdNowa 2. Pozostało 6 mieszkań o pow. 51-81 m kw.
Cena: 7,2-7,8 tys. zł za m kw.
• **KONIMPEX | Podgórze 11**
Święty Wojciech 27. Zostało 6 mieszkań o pow. 49-128 m kw.
Cena: od 11,8 tys. zł za m kw..

WILDA/ ŚWIERCZEWO/ DĘBIEC

• **GRUPA INVEST | Czarnieckiego 3**
Wilda Corner. Zostało 25 z 60 mieszkań o pow. 34-89 m kw.
Cena: 9-11,9 tys. zł za m kw.
• **OKRE | Saperska 30**
Dostępne 2 mieszkania o pow. 69 i 112 m kw.
Cena: 7,6-8,8 tys. zł za m kw.
• **RED PARK | 28 Czerwca 1956 r.**
Zostało 28 mieszkań o pow. 50-56 m kw.
Cena: 7,3-8,2 tys. zł za m kw.
• **VIRKE | 28 Czerwca 1956 r. nr 176**
Kamienica 176. Zostały 3 mieszkania o pow. 37,5 - 52,5 m kw.
Cena: 8,5-9,3 tys. zł za m kw.

ŁAZARZ/ GRUNWALD/ GÓRCZYN/ MARCELIN/ ŁAWICA

• **ATAL | Krauthofera 22**
Apartamenty Dmowskiego etap I i II. Pozostało 69 mieszkań o pow. 49-103 m kw.
Cena: od 6,2 tys. zł za m kw.
• **ATAL | Ptasia 20**
Pozostało 49 mieszkań o pow. 63-89 m kw.
Cena: od 6,7 tys. zł za m kw.
• **ATAL | Leśnych Skrzatów**
Zacisze Marcelin. Zostały 92 mieszkania o pow. 27-88 m kw.
Cena: od 6,7 tys. zł za m kw.
• **ATANER | Świerzawska 4**
Zostało 214 mieszkań o pow. 39 – 100 m kw.
Cena: 7,5-9,8 tys. zł za m kw.
• **CONSTRUCTA PLUS | Matejki 51**
Pozostało 7 mieszkań o pow. 31-78 m kw.
Cena: 8,9-11 tys. zł za m kw.
• **JAKON | Jeleniogórska 4**

NA POLANCE

ZNAJDŹ SWOJE MIEJSCE
NAPOLANCE.COM
W POZNANIU

2w1 SPECJALNA OFERTA INWESTYCYJNA

Wybrane mieszkania w wariacie inwestycyjnym w układzie 2-modułowym.*
Ceny już od 8 100 zł/m².
Korzystny system płatności 20/80.
*Uwaga! Liczba mieszkań w ofercie inwestycyjnej ograniczona!

INWESTYCJE WIELKOPOLSKI | LICZY SIĘ LOKALIZACJA!

BIURO SPRZEDAŻY: 61 66 44 888, 608 635 020

REKLAMA 34101068

Pozostało 77 mieszkań o pow. 36 – 100 m kw.
Cena: 7-9,2 tys. zł za m kw.

• **KONIMPEX | Smoluchowskiego 3**
Etap II. Zostało 17 mieszkań o pow. 56-126 m kw.
Cena: od 7,3 tys. zł za m kw.

• **NEXITY | Jeleniogórska 14**
Bliski Marcelin. Zostało 78 mieszkań o pow. 41 – 86 m kw.
Cena: 6,9-9,3 tys. zł za m kw.

• **NICKEL | Świerzawska 11**
FIQUS Marcelin. Zostało 250 mieszkań o pow. 25-104 m kw.
Cena: informacja u dewelopera

• **RONSON DEVELOPMENT | Grunwaldzka 240**
Zostało 58 mieszkań o pow. 35,5-84 m kw.
Cena: 7,8-10,2 tys. zł za m kw.

• **RONSON DEVELOPMENT | Świerzawska 7**
Grunwald². Pozostały 2 mieszkania o pow. 84-84,5 m kw.
Cena: 7,7 tys. zł za m kw.

• **VOX ACTIVE | Sławińska--Bukowska**
Wille Bukowska. Zostało 12 wolnych mieszkań o pow. 134 m kw.
Cena: 955-975 tys. zł

JEŻYCE/OGRODY/ SOŁACZ/ PODOLANY/ STRZESZYN/ WINIARY

• **AREA DEVELOPMENT | Literacka**
Nowy Strzeszyn. Pozostały 2 mieszkania o pow. 64-74 m kw.
Cena: od 9,8 tys. zł za m kw.

• **AREA DEVELOPMENT | Klin**
Sołacki Klin. Zostały 2 domy o pow. 106 m kw.
Cena: od 12,8 tys. zł za m kw.

• **BUDIMEX | Dąbrowskiego**
Famma Dąbrowskiego. Pozostało 79 mieszkań o pow. 34-89 m kw.
Cena: od 7,7 tys. zł za m kw.

• **BUDNEX | Literacka/Dworzeckiego**
Literacka Skwer. Zostało 79 mieszkań o pow. 35-72 m kw.
Cena: 6,9-7,7 tys. zł za m kw.

• **CONSTRUCTA PLUS | Kościelna 23**
Zostało 108 mieszkań o pow. 27-101 m kw.
Cena: 7,5 - 10,5 tys. zł za m kw.

• **CONSTRUCTA PLUS | Winiarska 40**
Pozostały 4 mieszkania o pow. 47-69 m kw.
Cena: 8,3-9,2 tys. zł za m kw.

• **COLIAN DEVELOPER | Św. Wawrzyńca 11**
Osiedle Goplana. Zostało 21 mieszkań o pow. 45-121,5 m kw.
Cena: 7,7-14,1 tys. zł za m kw.

• **ECHO INVESTEMNT | Szczepanowskiego**
Nasze Jeżyce. Zostało 15 mieszkań o pow. 56,5-71,5 m kw.
Cena: 7,2-8,6 tys. zł za m kw.

• **GGW DEVELOPMENT | Kiekrz**
Osiedle Bojerowa. Zostało 9 domów, a każdy z dwoma mieszkaniami o pow. 112 m kw.
Cena: 720 tys. zł

• **GRUPA PARTNER | Leonarda 8**
Zostało 8 mieszkań o pow. 41-96 m kw.
Cena: 7,2-7,9 tys. zł za m kw.

• **JAKON | Sławskiej-Lipczyńskiej**
Ellada Park etap II. Pozostało 10 mieszkań o pow. 59 – 76 m kw.
Cena: 6,5-7,3 tys. zł za m kw.

• **MASTERM | Trójpole**
Zostały 3 mieszkania o pow. 55-100 m kw.
Cena: 6,8-7,2 tys. zł za m kw.

• **MONDAY DEVELOPMENT | Dąbrowskiego 81/85**
Fama Jeżyce. Pozostało 50 mieszkań o pow. 43-101 m kw.
Cena: 7,6-10,2 tys. zł za m kw.

• **MONDAY DEVELOPMENT | Bukowska**
Bookowska 18. Pozostało 41 mieszkań o pow. 36-99 m kw.
Cena: 9,5-14 tys. zł za m kw.

• **MORE PLACE | Golęczewska**
Osiedle Przy Jeziorach etap III. Zostały 23 domy o pow. 110,5 i 111,5 m kw.
Cena: od 5,8 tys. zł za m kw.

• **QUADRO DEVELOPMENT | Leonarda 8**
Zostały 3 mieszkania o pow. 43-94 m kw.
Cena: 7,5-8,9 tys. zł za m kw.

• **PROXIN OGRODY | Meissnera**
Nowe Ogrody VI i VII. Pozostało 138 mieszkań o pow. 27 – 98 m kw.
Cena: 7-9 tys. zł za m kw.

• **RBW | Firlika**
Osiedle Vivenda. Zostało 56 mieszkań o pow. 48-80 m kw.
Cena: 7,2-7,9 tys. zł za m kw.

• **SKY INVESTMENTS | Rzeckiej**
Rodzinne Podolany. Zostało 14 mieszkań dwupoziomowych o pow. 76-78 m kw
Cena: 6,6-7,3 tys. zł za m kw.

SWARZĘDZ

• **AGROBEX | Zalasewo**
Radosna IV. Pozostało 20 mieszkań o pow. 43-60 m kw.
Cena: 5,7-6,4 tys. zł za m kw.

• **FLUDRA DEVELOPMENT | Zalasewo**
Leśne Tarasy. Zostały 4 mieszkania o pow. 48-95 m kw.
Cena: 5,9-6,4 tys. zł za m kw.

• **GREENBUD DEVELOPMENT | Jasin**
Nowy Jasin etap I. Został jeden dom o pow. 89 m kw.
Cena: 4,5 tys. zł za m kw.

• **GREENBUD DEVELOPMENT | Jasin**
Nowy Jasin etap II. Pozostało 5 domów o pow. 75 m kw.
Cena: 4,9-5,3 tys. zł za m kw.

• **GREENBUD DEVELOPMENT | Gwiazdowo**
Młode Gwiazdowo. Pozostał 1 dom o pow. 102 m kw.
Cena: 3,8 tys. zł za m kw.

• **KM BUILDING | Zalasewo**
Zalasewo Park. Pozostało 7 mieszkań o powierzchni 86 - 115 m kw.
Cena: 4,6-5,1 tys. zł za m kw.

KÓRNIK I OKOLICE

• **KM BUILDING | Błażejewo**
Rodzinny Zakątek. Pozostało 9 domów o powierzchni 75 - 92 m kw.
Cena: 4,3-4,7 tys. zł za m kw.

• **NOVAFORM | Koninko**
Osiedle Koninko. Zostały 2 mieszkania o pow. 87,5 m kw. oraz 5 domów 99-metrowych
Cena: 4,1-4,4 tys. zł za m kw.

• **SKALAND | Borówiec**
Park 28. Został 1 dom o pow. 89 m kw.
Cena: 5,4 tys. zł za m kw.

• **SKALAND | Koninko**
Nowe Koninko II. Zostały 4 domy o pow. 110 m kw.
Cena: 3,9 tys. zł za m kw.

• **SKALAND | Dachowa**
Nowina I. Zostały 3 domy o pow. 97,5 m kw.
Cena: od 4,6 tys. zł za m kw.

TARNOWO PODGÓRNE

• **NOVUM PLUS | Lusówko**
Osiedle Rozalin. Zostało 5 domów o pow. 120-176 m kw.
Cena: 5,2-6,5 tys. zł za m kw.

KLESZCZEWO

• **AGROBEX | Kleszczewo Park**
Pozostało 68 mieszkań o pow. 34-75 m kw.
Cena: 4,6-5,1 tys. zł za m kw.

BOOKOWSKA 18

Twój azyl w centrum miasta

WWW.BOOKOWSKA18.PL

tel. 61 678 51 33

MONDAY DEVELOPMENT

unidevelopment

1 PO REKLAMA 34100995

Transakcje

Czy to dobry moment na sprzedaż mieszkania?

Mimo początkowych obaw rynku deweloperskiego o brak zainteresowania zakupem lokali, pandemia oszczędziła mieszkaniówkę.

Dariusz Kołodziej

Zarówno słupki popytu, jak i te cenowe wciąż szybują ku górze ze wszystkimi tego konsekwencjami. Czy jest to dobry czas na sprzedaż mieszkania i co warto wiedzieć przy takiej operacji?

Mieszkania coraz droższe

Według raportu Expandera w pierwszym kwartale 2021 r. ceny mieszkań wciąż rosły. W porównaniu do roku poprzedniego windowały wręcz nieoczekiwanie jak np. w Sosnowcu, w którym mediana dla małych mieszkań (do 35 m kw.) zaliczyła wzrost o 66 proc., a dla średniej wielkości i dużych lokali o 25 proc. Z raportu wynika również, że w większości miast o 7,4 proc. zdrożały większe lokale. Najbardziej było to widoczne w Gdyni (wzrost o 18 proc.) i w Krakowie (o 13 proc.). Wzrost cen ma związek m.in. z rosnącymi cenami produkcji budowlano-montażowej. Główny Urząd Statystyczny wskazuje, że w marcu 2021 r. w porównaniu do analogicznego okresu w 2020 r. te podniosły się o 2,6 proc., ale w porównaniu do lutego tego samego roku wzrosły aż o 0,4 proc.

• **W miastach nadal utrzymuje się wysoki poziom podaży na rynku najmu, w tym też inwestycyjnego** FOT. MATERIAŁY PRASOWE

Rynek wtórny również rozkwita. Analitycy z NBP oszacowali, że w dużych miastach mieszkania zdrożały bardziej, bo o aż 10,8 proc. (Narodowy Bank Polski – Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w IV kwartale 2020 r.). Wszystko wskazuje na to, że rynek nieruchomości odnotowuje stałe wzrosty i nie odczuwa negatywnych skutków pandemii. Bank centralny raportuje też o dostępności kredytów hipotecznych, które już w czwartym kwartale 2020 r. swoją wartością, po wcześniejszym załamaniu, przewyższyły wypłaty kredytów w tym samym okresie roku poprzedniego.

Czy to dobry czas na sprzedaż mieszkania?

Mimo stabilności rynku nieruchomości i ciągłego wzrostu cen nie możemy zapominać o sytuacji na rynku najmu lokali, co dla wielu właścicieli ma ogromne znaczenie. NBP w swojej publikacji podaje, że w miastach nadal utrzymuje się wysoki poziom podaży na rynku najmu, w tym też inwestycyjnego. Jest to związane z odpływem studentów i pracowników tymczasowych oraz zmianą dotychczasowego trybu pracy, co będzie miało wpływ na spadki stawek najmu. Przytoczony wcześniej raport Expandera i Rentier.io pokazuje, że ceny najmu małych mieszkań w Krakowie spadły o 14 proc., a najniższy wskaźnik rentowności przypada dla Warszawy i Krakowa. Luźniejsza polityka kredytowa niektórych banków, niskie stopy procentowe i wzrastające ceny znacząco wpływają na popyt na rynku pierwotnym. Mieszkaniówka może mieć problemy z podażą wobec narastającej liczby chętnych kupujących, jednakże należy pamiętać, że królową gospodarki jest teraz pandemia i to jej ograniczenia mogą jeszcze namieszać. – Sytuacja rynkowa zdaje się obecnie po części sprzyjać sprzedaży mieszkania. Chociaż istnieje prawdopodobieństwo, że właściciele lokali inwestycyjnych pod najem krótkoterminowy będą chcieli wkrótce sprzedać swoje mieszkania – co może wpłynąć na ich nadpodaż na rynku wtórnym – to kryzys gospodarczy i chęć przechowania wartości oszczędności kierują wzrok konsumentów właśnie w stronę nieruchomości – mówi Mateusz Gąsior, prezes zarządu imieszkanie.pl – Pamiętajmy jednak, że na zakup lub decyzję o sprzedaży mieszkania nigdy nie ma idealnego momentu i nigdy nie można być stuprocentowo pewnym, czy za kilka miesięcy ceny nie ulegną znowu kolejnym wahaniom – dodaje. ●

REKLAMA 34102412 1 PO

Mieszkania

Na wynajem tylko atrakcyjne

Ubiegły rok był trudny dla właścicieli mieszkań, ale najemcom pozwolił na obniżenie kosztów lub poprawę warunków mieszkaniowych. Jak będzie w najbliższych miesiącach i latach?

Jacek Kulesza

Rynek najmu najbardziej ucierpiał z powodu epidemii koronawirusa. Wielomiesięczny zakaz świadczenia usług hotelowych uderzył w najem krótkoterminowy, zarówno w ubiegłym, jak i w tym roku. A praca zdalna spowodowała, że spadło zainteresowanie najmem mieszkań.

Mimo to inwestorzy nadal widzą w nim duży potencjał. Dlatego w mieszkania na wynajem inwestują zarówno osoby prywatne, wycofując pieniądze z banków, jak też deweloperzy (obok sprzedaży mieszkań chcą je masowo wynajmować) oraz fundusze inwestycyjne.

Skutki epidemii koronawirusa

Wielu właścicieli mieszkań wynajmowanych turystom, gdy musiało wstrzymać działalność, postanowiło nieco się przebranżowić. I zaoferowało swoje lokale „zwykłym" najemcom. To spowodowało zwiększenie oferty na rynku najmu długoterminowego, a więc większą konkurencję. I to w sytuacji, gdy i tam pojawiły się kłopoty.

Mocno ubyło bowiem osób zainteresowanych najmem. Studenci przeszli na naukę zdalną, a wiele innych osób na pracę online. Jedni i drudzy mogli więc wrócić do rodzinnych miejscowości. Wyjechało też wielu Ukraińców. A trzeba pamiętać, że lokale z najmu krótkoterminowego stanowią dużą konkurencję, ponieważ są ładnie urządzone i w pełni wyposażone.

Spowodowało to oczywiście spadek cen. Niektórzy najemcy na tym skorzystali – za te same pieniądze mogli przeprowadzić się do lokali większych czy lepiej urządzonych. Albo zaoszczędzić.

Wkrótce to jednak znów może się zmienić. – Sytuacja na rynku najmów znacznie się poprawiła w stosunku do okresu sprzed kilku miesięcy. I diametralnie lepiej wygląda w porównaniu do ubiegłego roku – ocenia Katarzyna Pawłowska, specjalista ds. rynku najmu/wynajmu w Grupie WGN.

Przewiduje, że sytuacja powoli będzie dążyć do normalności, mimo że studenci nadal uczą się online: – Wracają turyści weekendowi, a wraz z nimi odradza się oferta apartamentów na wynajem krótkoterminowy, co wiąże się z uszczupleniem podaży mieszkań na wynajem długoterminowy.

Katarzyna Pawłowska uważa, że ten trend się utrzyma: – Wraz z otwarciem hoteli będzie przybywało turystów w dużych miastach. Ludzie są spragnieni wyjazdów.

Trzeba zadbać o wysoki standard mieszkania

Co roku na rynek najmu we Wrocławiu trafia kilka tysięcy mieszkań, które kupowane są jako inwestycje, a potem w większości oferowane najemcom. Mimo to ekspertka z WGN nie obserwuje, żeby rynek się przegrzał z powodu dużej liczby nowych lokali: – Ich ceny są różne, niekiedy nawet mocno zawyżone, ale i tak się wynajmują.

Wielu właścicieli mieszkań wynajmowanych turystom, gdy musiało wstrzymać działalność, postanowiło nieco się przebranżowić. I zaoferowało swoje lokale „zwykłym" najemcom

Nowe mieszkania zwykle są wykończone w wysokim standardzie i nowocześnie wyposażone. Stanowią więc dużą konkurencję dla tych starych, które nie przeszły liftingu. Wielu pośredników nieruchomości mówi, że lokale w tzw. kiedyś standardzie studenckim jest bardzo trudno wynająć, nawet po niskiej cenie.

– Mieszkania z epoki PRL-u to produkt niszowy – potwierdza Katarzyna Pawłowska. – Brakuje na nie chętnych, gdyż standard i wyposażenie z lat 70. trudno dziś uznać za kultowe. Gdy pojawiają się w ofercie, każdy pośrednik wie, że będzie miał poważny problem ze znalezieniem lokatora. Mimo że cena jest niekiedy bardzo atrakcyjna.

– Meblościanki z lat 90. i zaniedbane lokale powoli odchodzą do przeszłości – potwierdza Dariusz Pawlukowicz, członek zarządu Vantage Development. – Z naszych badań konsumenckich, analiz rynkowych, ale również rozmów z klientami jasno wynika, że najemcy oczekują dziś mieszkań wykończonych i urządzonych we współczesnym standardzie.

Tłumaczy: – To w jakim wnętrzu spędzamy czas, odpoczywając, pracując i ucząc się, ma duży wpływ na nasze samopoczucie. W związku z tym klienci są gotowi więcej zapłacić za wyższy standard samego mieszkania, ale również jakość wykończenia budynku.

Według osobistych preferencji

Dariusz Pawlukowicz opowiada, że mieszkania wynajmują przede wszystkim ludzie młodzi, single lub pary: – Najczęściej to studenci, ale również osoby pracujące. Chętnie poszukują i wybierają mieszkania jedno- lub dwupokojowe.

Im lepszy standard mieszkania i budynku, tym lepiej. Ale generalnie lokale na wynajem powinny spełniać te same warunki co budowane na sprzedaż. Czyli przede wszystkim dobra lokalizacja: blisko centrum, uczelni i miejsc pracy, ale też terenów zielonych i rekreacyjnych, szkół czy centrów handlowych. Ważna jest dostępność komunikacyjna, co w zakorkowanym Wrocławiu oznacza przede wszystkim bliskość linii tramwajowych, ewentualnie kolejowych.

Katarzyna Pawłowska podkreśla jednak, że istotne są indywidualne preferencje poszczególnych osób: – Dla niektórych znaczenie ma lokalizacja, skomunikowanie z miejscem pracy lub bliskość centrum miasta. Dla innych zaś ważny będzie standard lokalu, prestiż budynku, bezpieczne sąsiedztwo. Trzeba się do nich dopasować i znaleźć optymalny lokal.

sobota 19 czerwca

na osiedlu Dąbrówka Leśna Polana

DRZWI OTWARTE

na osiedlu Dąbrówka Leśna Polana

Promenada 5
Dopiewiec

godzina 10-18

www.dabrowka.com.pl

www.dabrowka.com.pl
www.dabrowka.com.pl
www.dabrowka.com.pl

Linea
SIŁA MIASTOTWÓRCZA

Biuro Sprzedaży: ul. Promenada 5
tel: 61 890 12 12
e-mail: linea@dabrowka.com.pl

1 PO REKLAMA 34101065

Rynek wtórny

Zmieniły się nawyki. Ceny małych mieszkań spadną

Ciasne, ale własne – takie myślenie odeszło do lamusa. Małe mieszkania, które do tej pory sprzedawały się na pniu, przestały być atrakcyjne. Nie są już numerem jeden – tak jak w ostatnich latach. Dlaczego?

• **W czasach pandemii doceniliśmy przestrzeń. Na zdjęciu wnętrze mieszkania w inwestycji Fiqus** FOT. MATERIAŁY PRASOWE

Dariusz Kołodziej

Powody są przynajmniej dwa. Po pierwsze – w czasie pandemii doceniliśmy, jak ważna jest domowa przestrzeń. Po drugie, małe mieszkania często były kupowane w celach inwestycyjnych z przeznaczeniem na najem krótkoterminowy, którego przyszłość stoi pod znakiem zapytania. Dlatego ceny tych mieszkań, wcześniej wygórowane, dziś mają tendencję spadkową.

Liczy się przestrzeń

Jeszcze do niedawna największym zainteresowaniem cieszyły się mieszkania małe i dobrze skomunikowane z pozostałymi częściami miasta. Analiza ogłoszeń w popularnych serwisach pozwala zauważyć zmianę tendencji. Takie mieszkanie można obecnie kupić bez problemu, brakuje natomiast mieszkań wielopokojowych.

– Myślę, że utrzyma się aktualny trend wzrostowy cen na rynku pierwotnym i wtórnym, jeśli chodzi o mieszkania większe, powyżej 40 metrów kwadratowych. Spodziewam się spadku cen mieszkań o małym metrażu, które wcześniej osiągały najwyższe ceny w przeliczeniu na 1 m kw. Powodem jest mniejsze zainteresowanie nabywców – wyjaśnia Mateusz Gąsior, prezes zarządu imieszkanie.pl.

Skąd taka zmiana nawyków? Starsze pokolenie wychowane w atmosferze szacunku do własności i wzbogacania się małymi krokami, powoli ustępuje miejsca generacji Z. To młode osoby, dla których mniej liczy się własność, a bardziej elastyczność. Dlatego decydują się na najem, a nie zakup mieszkania. Ważna jest dla nich przestrzeń i posiadanie ogrodu lub choćby tarasu. Często pracują zdalnie, więc zwracają uwagę na dodatkowy pokój, który będzie zaadaptowany na gabinet.

Jeszcze do niedawna największym zainteresowaniem cieszyły się mieszkania małe i dobrze skomunikowane. W serwisach widać zmianę tendencji. Takie mieszkanie można obecnie kupić bez problemu, brakuje natomiast mieszkań wielopokojowych

Schyłek najmu krótkoterminowego

Szacuje się, że zakup mieszkania w celach inwestycyjnych to około 2/3 sprzedanych nieruchomości w Polsce. – Po pandemii okazało się, że takie nieruchomości są zbyt małe, aby ktoś mieszkał w nich na stałe, a najem krótkoterminowy całkowicie się załamał – wyjaśnia Mateusz Gąsior, prezes zarządu imieszkanie.pl.

Pandemię mocno odczuli przede wszystkim właściciele mieszkań na wynajem krótkoterminowy (przez tymczasowy zakaz świadczenia usług). Tu popyt spadł o ok. 30-40 proc. Nawet zmiana najmu na długi termin nie przyniosła oczekiwanej poprawy, za sprawą większej podaży i mniejszego popytu. Najem małego mieszkania w Krakowie stał się tańszy na przykład o 12 proc. – Największy spadek stawek ofertowych odnotowaliśmy w przypadku małych mieszkań (do 35 m kw.) w Krakowie (-12 proc. r./r.). O 10 proc. staniał najem średniej wielkości lokali (35-60 m kw.) w Warszawie i Krakowie i dużych (pow. 60 m kw.) w Toruniu. Z kolei o 9 proc. spadły stawki w przypadku małych lokali w Warszawie oraz małych i średnich w Gdańsku. Wzrosty były natomiast rzadkością – wyjaśniają eksperci Expandera. W ten oto sposób obniżeniu uległa rentowność inwestycji w małe nieruchomości.

Szybka sprzedaż

Właściciele małych mieszkań, którzy planują je sprzedać, nie powinni zwlekać z decyzją. Ceny nieruchomości rosną, ale nie dotyczy to małych metraży. Biorąc pod uwagę fakt, że nabywcy są coraz mniej zainteresowani takimi mieszkaniami, proces sprzedaży może się znacząco wydłużyć.

– Rozwiązaniem znacznie przyspieszającym sprzedaż jest zakup mieszkania nie przez osobę indywidualną, a przez prywatną firmę. Dla właściciela najważniejszą zaletą takiego rozwiązania jest czas sprzedaży, który może trwać zaledwie 1 dzień oraz redukcja kosztów związanych z transakcją. Firma bierze na siebie wszystkie koszty okołotransakcyjne np. opłaty notarialne. Klienci doceniają możliwość szybkiego pozbycia się mieszkania, które generuje koszty, a jednocześnie przestało przynosić zyski – tłumaczy Mateusz Gąsior, prezes zarządu imieszkanie.pl.

Trendy

Mieszkania, jakich pragniemy

Okazuje się, że stałe zatrudnienie i wysokie dochody są siłą napędową tego rynku, nie zaś strach przed wirusem, który redukowany jest również dzięki pojawiającym się możliwościom szczepień.

Dariusz Kołodziej

Zagrożenie epidemiologiczne jest także powodem do powstawania zupełnie nowych trendów konsumenckich, których rozwój zapewne będziemy śledzić w najbliższej przyszłości.

Pragniemy więcej zieleni

Niektóre trendy w potrzebach nabywców uwidoczniły się już wcześniej. W mieszkańcach miast, gdzie infrastruktura kulturalna, gastronomiczna czy edukacyjna rozwinięta jest na wysokim poziomie, budzą się potrzeby innego rodzaju. Jedną z nich jest chęć aktywności i rekreacji na łonie natury. Mówi o tym m.in. socjolog dr Hubert Kotarski na łamach „Gazety Wyborczej": – Są one związane ze spędzaniem wolnego czasu, czyli tym, co robić po pracy. Ważne są tereny zielone, rekreacja, imprezy kulturalne – dodaje profesor Uniwersytetu Rzeszowskiego. Jest to szczególnie istotne dla osób młodych, dla których ruch i integracja zaczęły stanowić filar codzienności. Widzą to również deweloperzy.

– Na znaczeniu zyskały inwestycje położone nieco dalej od centrum, gdzie mieszkańcy mają większe możliwości obcowania z przyrodą. W Krakowie zjawisko to możemy obserwować na przykładzie Nowej Huty. Widać tu coraz większe zagospodarowanie przestrzeni zielonych, obecność parków, cyklicznie i równomiernie oddalonych od siebie ławek, a także ścieżki rowerowe i place zabaw, co pozytywnie wpływa na ocenę tego rejonu – mówi Bartłomiej Rzepa, członek zarządu spółki realizującej inwestycję Osiedle Symbioza. – Dzisiaj już wiadomo, że pandemia koronawirusa wzmocniła świadomość zdrowotną wśród społeczeństwa oraz wyzwoliła większe potrzeby spędzania czasu poza czterema ścianami, co skutkuje wyborem inwestycji z dostępnością takich naturalnych ekspozycji – dodaje.

Ogród dla wszystkich

Klienci coraz częściej zwracają uwagę na otoczenie wybranych lokalizacji na równi ze standardami oferowanymi przez samo mieszkanie. Rynekpierwotny.pl przybliża korelacje dwóch trendów – więcej pracy zdalnej i więcej chęci obcowania z przyrodą. Przekłada się to na konieczność posiadania większej przestrzeni wewnątrz domu, by móc zadbać o własny komfort w trakcie wykonywania zdalnych obowiązków, przy jednoczesnym braku konieczności mieszkania w centrum. Jarosław Jędrzyński, ekspert portalu RynekPierwotny.pl, zwraca również uwagę na to, że pandemia zwiększyła zainteresowanie ofertami mieszkań parterowych z ogródkami. W roku 2019, a więc okresie poprzedzającym erę COVID-19, średniomiesięczna liczba zapytań na danym portalu o takie lokale oscylowała w granicach 15-20 tys. W roku ubiegłym z kolei było to już ok. 20-25 tys. Ekspert uważa, że będzie to zapewne jedna z trwałych korekt preferencji nabywców nowych mieszkań wywołanych stanem pandemii (RynekPierwotny.pl). Jednak mieszkania z przynależnymi ogródkami to niejedyne rozwiązanie. Ciekawym pomysłem może być udostępnienie ogrodu, z którego korzystać mogą wszyscy mieszkańcy.

– Mieszkanie w bloku, nawet na najwyższej kondygnacji, nie musi oznaczać braku kontaktu z naturą i niemożności korzystania z ogrodu. Dla każdego z nas ważna jest przyroda i jej pozytywny wpływ na zdrowie fizyczne i psychiczne. Przykładem ciekawego rozwiązania tej kwestii jest zaplanowany dla naszych klientów ogród sąsiedzki – mówi Bartłomiej Rzepa ze spółki realizującej inwestycję Osiedle Symbioza. – Otoczenie przyrody sprzyjać będzie rekreacji, która wpłynie również na zacieśnianie relacji sąsiedzkich. Dodatkowo w ogrodzie przewidzieliśmy wspólną przestrzeń do spotkań, zabaw dla dzieci, boisko do gry w piłkę, a także warzywnik, w którym każdy z mieszkańców będzie mógł uprawiać ulubione warzywa czy owoce – dodaje.

SOŁACKI KLIN

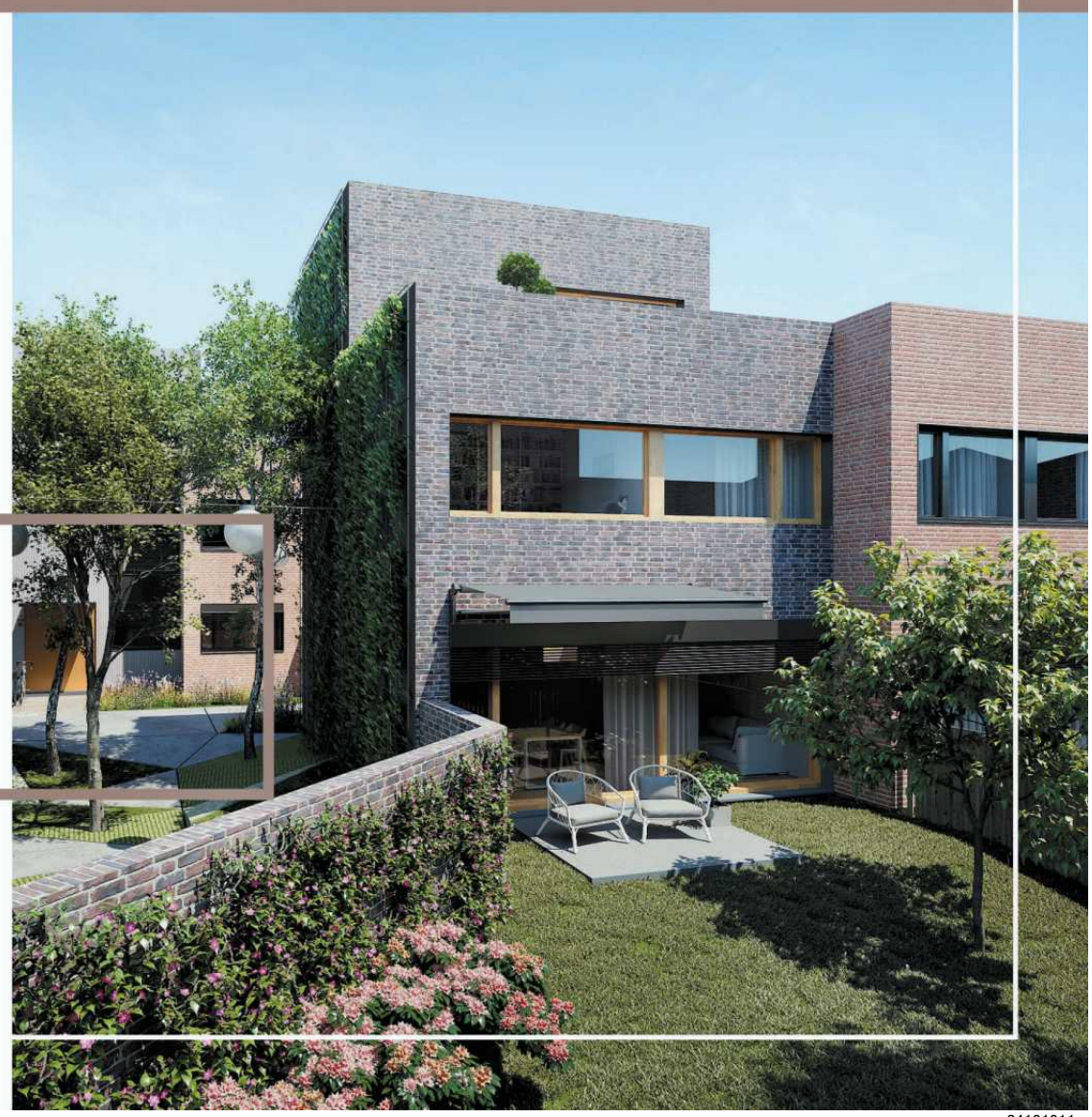
Odkryj prawdziwie kameralny Sołacz

AREA DEVELOPMENT

☎ tel. 570 70 70 39 ✉ sprzedaz@areadevelopment.pl

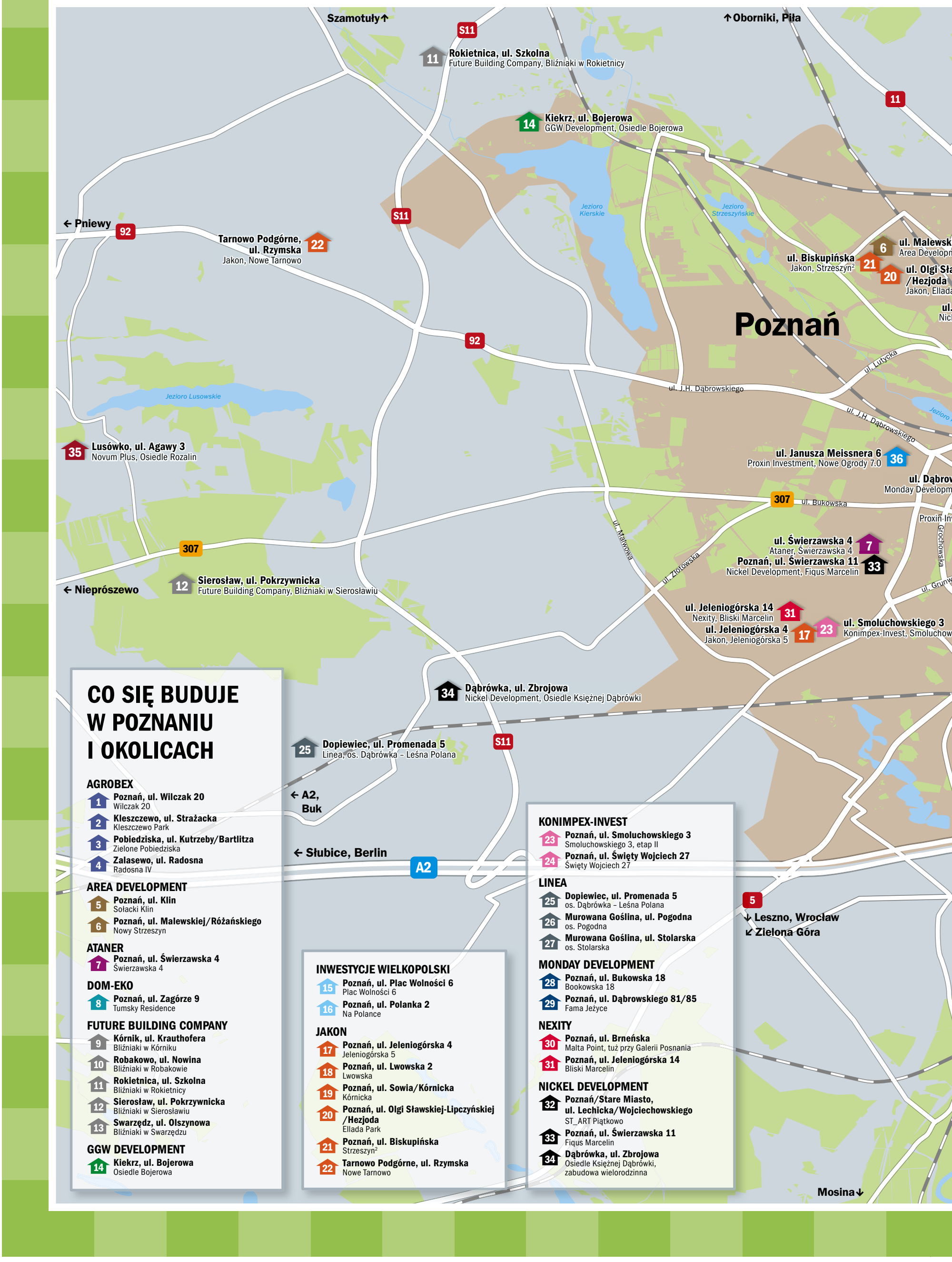
nowy Strzeszyn.

Między domem — a mieszkaniem



1 POA

34101011.p



CO SIĘ BUDUJE W POZNANIU I OKOLICACH

AGROBEX
1. **Poznań, ul. Wilczak 20** — Wilczak 20
2. **Kleszczewo, ul. Strażacka** — Kleszczewo Park
3. **Pobiedziska, ul. Kutrzeby/Bartlitza** — Zielone Pobiedziska
4. **Zalasewo, ul. Radosna** — Radosna IV

AREA DEVELOPMENT
5. **Poznań, ul. Klin** — Sołacki Klin
6. **Poznań, ul. Malewskiej/Różańskiego** — Nowy Strzeszyn

ATANER
7. **Poznań, ul. Świerzawska 4** — Świerzawska 4

DOM-EKO
8. **Poznań, ul. Zagórze 9** — Tumsky Residence

FUTURE BUILDING COMPANY
9. **Kórnik, ul. Krauthofera** — Bliźniaki w Kórniku
10. **Robakowo, ul. Nowina** — Bliźniaki w Robakowie
11. **Rokietnica, ul. Szkolna** — Bliźniaki w Rokietnicy
12. **Sierosław, ul. Pokrzywnicka** — Bliźniaki w Sierosławiu
13. **Swarzędz, ul. Olszynowa** — Bliźniaki w Swarzędzu

GGW DEVELOPMENT
14. **Kiekrz, ul. Bojerowa** — Osiedle Bojerowa

INWESTYCJE WIELKOPOLSKI
15. **Poznań, ul. Plac Wolności 6** — Plac Wolności 6
16. **Poznań, ul. Polanka 2** — Na Polance

JAKON
17. **Poznań, ul. Jeleniogórska 4** — Jeleniogórska 5
18. **Poznań, ul. Lwowska 2** — Lwowska
19. **Poznań, ul. Sowia/Kórnicka** — Kórnicka
20. **Poznań, ul. Olgi Sławskiej-Lipczyńskiej /Hezjoda** — Ellada Park
21. **Poznań, ul. Biskupińska** — Strzeszyn²
22. **Tarnowo Podgórne, ul. Rzymska** — Nowe Tarnowo

KONIMPEX-INVEST
23. **Poznań, ul. Smoluchowskiego 3** — Smoluchowskiego 3, etap II
24. **Poznań, ul. Święty Wojciech 27** — Święty Wojciech 27

LINEA
25. **Dopiewiec, ul. Promenada 5** — os. Dąbrówka – Leśna Polana
26. **Murowana Goślina, ul. Pogodna** — os. Pogodna
27. **Murowana Goślina, ul. Stolarska** — os. Stolarska

MONDAY DEVELOPMENT
28. **Poznań, ul. Bukowska 18** — Bookowska 18
29. **Poznań, ul. Dąbrowskiego 81/85** — Fama Jeżyce

NEXITY
30. **Poznań, ul. Brneńska** — Malta Point, tuż przy Galerii Posnania
31. **Poznań, ul. Jeleniogórska 14** — Bliski Marcelin

NICKEL DEVELOPMENT
32. **Poznań/Stare Miasto, ul. Lechicka/Wojciechowskiego** — ST_ART Piątkowo
33. **Poznań, ul. Świerzawska 11** — Fiqus Marcelin
34. **Dąbrówka, ul. Zbrojowa** — Osiedle Księżnej Dąbrówki, zabudowa wielorodzinna

↗ Biedrusko
196
↑ Murowana Goślina, Wągrowiec
Wągrowiec ↑
Murowana Goślina, ul. Stolarska
Linea, os. Stolarska
27
Murowana Goślina
26
Murowana Goślina, ul. Pogodna
Linea, os. Pogodna
ul. Mściszewska
ul. Rogozińska
Poznań ↓
Gniezno ↗
5
↙ Poznań
Pobiedziska
Pobiedziska, ul. Kutrzeby/Bartlitza
Agrobex, Zielone Pobiedziska
3
38
ul. Mateckiego 19
TK Invest, Mateckiego 19
ul. Obornicka
ul. Naramowicka
ul. Księcia Mieszka I
ul. Lechicka
Aleje Solidarności
ul. Wiestachowska
ul. Serbska
ul. Szelągowska
ul. Główna
ul. Bałtycka
ul. Gnieźnieńska
Warta
ul. Gdyńska
Jezioro Swarzędzkie
5
→ Gniezno, Bydgoszcz, Gdańsk
ul. Wilczak 20
Agrobex, Wilczak 20
1
ul. Wilczak 16A
Trico, Tarasy Wilczak
39
5
ul. Klin
Area Development, Sołacki Klin
29
ul. Plac Wolności 6
24
ul. Święty Wojciech 27
Konimpex-Invest, Święty Wojciech 27
ul. Słowackiego 7
37
Inwestycje Wielkopolski, Plac Wolności 6
15
ul. Warszawska
8
ul. Zagórze 9
Dom-Eko, Tumsky Residence
ul. Święty Marcin
28
ul. Bukowska 18
Monday Development, Bookowska 18
ul. Królowej Jadwigi
ul. Polanka 2
Inwestycje Wielkopolski, Na Polance
16
Jezioro Maltańskie
ul. abpa A. Baraniaka
ul. Sowia/Kórnicka
Jakon, Kórnicka
19
18
40
ul. Wołkowyska, UWI Inwestycje, Osiedle Malta Wołkowyska
30
ul. Lwowska 2, Jakon, Lwowska
ul. Brneńska, Nexity, Malta Point
ul. Bolesława Krzywoustego
92
Września, Warszawa →
ul. Hetmańska
ul. Głogowska
ul. L. Zamenhofa
ul. Dolna Wilda
ul. 28 Czerwca 1956
11
4
Zalasewo, ul. Radosna
Agrobex, Radosna IV
Swarzędz, ul. Olszynowa
Future Building Company, Bliźniaki w Swarzędzu
13
433
↗ Gniezno
S5
Kleszczewo
↙ Poznań
434
↙ Kórnik
Kleszczewo, ul. Strażacka
Agrobex, Kleszczewo Park
2
A2
Łódź, Warszawa →
NOVUM PLUS
35
Lusówko, ul. Agawy 3
Osiedle Rozalin
PROXIN INVESTMENT
36
Poznań, ul. Janusza Meissnera 6
Nowe Ogrody 7.0
37
Poznań, ul. Słowackiego 7
Słowackiego 7
TK INVEST
38
Poznań, ul. Mateckiego 19
Mateckiego 19
TRICO
39
Poznań, ul. Wilczak 16A
Tarasy Wilczak
UWI Inwestycje
40
Poznań, ul. Wołkowyska
Osiedle Malta Wołkowyska
430
Warta
431
Kórnik
11
↙ Mosina
Katowice ↘
9
Kórnik, ul. Krauthofera
Future Building Company, Bliźniaki w Kórniku
434
↓ Śrem
Robakowo, ul. Nowina
Future Building Company, Bliźniaki w Robakowie
10
Rogalin ↓
Kórnik, Śrem, Katowice ↓

Przewodnik po inwestycjach

Gdzie kupić nowe mieszkanie

Poznaniacy chętnie inwestują w nowe mieszkania. Szukają zarówno domów jednorodzinnych jak i popularnych mieszkań w budynkach wielorodzinnych. Nie brakuje zainteresowania mieszkaniami w segmencie premium.

• **Osiedle Kleszczewo Park** FOT. MATERIAŁY PRASOWE

• **Mieszkania firmy Ataner** FOT. MATERIAŁY PRASOWE

Opracował Dariusz Kołodziej

Poniżej prezentujemy niektóre inwestycje mieszkaniowe w Poznaniu.

Agrobex

Dział Sprzedaży Mieszkań ul. Kochanowskiego 7, tel.: 61 84 64 060, e-mail: mieszkania@agrobex.pl www.agrobex.pl

Wilczak 20, róg ulic Serbskiej oraz Wilczak (Winogrady)

● Wilczak 20 to 545 mieszkań w ramach 6 budynków wielorodzinnych. Ostatnie wolne mieszkania. Jest tu instalacja fotowoltaiczna, która zaspokaja zapotrzebowanie na prąd w hali garażowej, klatkach schodowych czy przy oświetleniu terenów zielonych. Winda, system monitoringu i kontroli dostępu, balkony, tarasy, ławki, oświetlenie, chodniki, stojaki na rowery, plac zabaw oraz zewnętrzna siłownia. Możliwość wykończenia mieszkań „Pod klucz" w dwóch pakietach – Idea i Perfect

Kleszczewo Park, Kleszczewo

● W I etapie powstanie 75 mieszkań. Lokale na parterze będą posiadały ogródki, a pozostałe mieszkania – przestronne balkony. Pomimo niskiej kondygnacji budynku do dyspozycji mieszkańców będą windy. Każdy właściciel lokalu otrzyma również komórkę lokatorską. Nie zabraknie także miejsc parkingowych przed budynkiem. Budynek będzie posiadał instalację fotowoltaiczną, która pozwoli m.in. na oświetlenie klatki schodowej, komórek lokatorskich, drogi wewnętrznej czy parkingu

Radosna IV, Zalasewo

● W budowie są 164 mieszkania. Lokale usytuowane na parterze będą posiadały ogródki, natomiast lokale na wyższych kondygnacjach ciekawie wykończone balkony. Do dyspozycji mieszkańców będą również windy oraz komórki lokatorskie. Nie zabraknie również miejsc postojowych dla wszystkich zmotoryzowanych oraz placu zabaw dla najmłodszych. Możliwość wykończenia mieszkań „Pod klucz" w dwóch pakietach – Idea i Perfect

Zielone Pobiedziska
Pobiedziska, róg ulic Kutrzeby i Bartlitza

● W inwestycji znajduje się 5 kameralnych budynków z 15 mieszkaniami w każdym. Aktualnie w ofercie są lokale z 3 budynków. Wolnych zostało 8 mieszkań. Lokale na parterze posiadają ogródki, a mieszkania na piętrze przestronne balkony. Miejsca postojowe, plac zabaw oraz elementy małej architektury

Ataner

ul. Towarowa 35, 61-896 Poznań; biuro@ataner.pl, tel. 61 859 40 04, www.ataner.pl

Świerzawska 4

REKLAMA 34102375

w Poznaniu

• **Sołacki Klin firmy Area Development** FOT. MATERIAŁY PRASOWE

• **Tumsky Residence firmy Dom Eko** FOT. MATERIAŁY PRASOWE

● W inwestycji znajdzie się 289 mieszkań o powierzchni od 26 do 100 m kw. Standard wykończenia – deweloperski. Każde mieszkanie posiada balkon lub taras. W budynku znajdzie się podziemna hala garażowa, a ponadto dostępne są darmowe miejsca naziemne

● Cena m kw. mieszkania to 7500 – 10500 zł

● Cena miejsca postojowego w hali garażowej 2200 zł +VAT/m kw.

Area Development
ul. Literacka 98, 60-461 Poznań tel. 570 70 70 39, e-mail: sprzedaz@areadevelopment.pl

Nowy Strzeszyn, ul. Literacka

● Łącznie w inwestycji powstanie ok. 100 lokali w zabudowie jednorodzinnej – bliźniaczej i szeregowej. W ukończonych już etapach 1A i 1B wszystkie mieszkania zostały sprzedane. Aktualnie trwają prace budowlane etapu 2, w ramach którego powstanie 28 lokali. Dostępne są ostatnie dwa mieszkania 3-pokojowe. Do każdego mieszkania przynależą dwa miejsca postojowe położone bezpośrednio przed budynkiem. W przygotowaniu jest oferta ostatniego – 3 etapu osiedla. Osiedle ma charakter otwarty. Jego układ został zaprojektowany z poszanowaniem zastanej na nieruchomości zieleni, dzięki czemu znajdziemy tu wiele przejść, małych skwerów wypełnionych roślinnością i oryginalną małą architekturą. Większość lokali posiada indywidualne ogródki zaprojektowane tak, by zachować prywatność ich właścicieli. Są one wyposażone w wykończone tarasy oraz domki na narzędzia ogrodowe.

Sołacki Klin ul. Klin

● Inwestycja składa się z 3 domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej o powierzchni ok. 106 m kw. Każdy z segmentów posiada niezależne wejście oraz ogródek z wystawą wschodnio-południową. Przed budynkiem zaplanowano wygodne miejsce na pozostawienie samochodu. Domy powstają na działkach o powierzchni 102-161 m kw. Budynki oddawane są w standardzie deweloperskim podwyższonym obejmującym m.in.: trzyszybowe aluminiowe okna, przeszkloną ścianę salonu od strony ogrodu z bezprogowym oknem przesuwnym typu HS, ogrzewanie podłogowe na parterze, w łazienkach oraz korytarzach wyższych kondygnacji, preinstalację pod system centralnego odkurzacza, żaluzje fasadowe sterowane elektrycznie, markizę tarasową sterowaną elektrycznie, urządzony ogródek – taras, nasadzenia zieleni, wysokie wygrodzenie zapewniające prywatność

Constructa Plus
Biuro sprzedaży Poznań,
ul. Małopolska 12/1,
tel. 502 7713 19

Kościelna 23

● Na osiedlu będzie 221 mieszkań o powierzchni od 27 do 135 mkw. w standardzie deweloperskim. Miejsca postojowe znajdują się w poziomowej podziemnej hali garażowej.

● Cena mkw. mieszkania brutto od 7900 do 9700 zł

● Cena garażu/miejsca parkingowego od 35 do 38 tys. zł

Matejki 51

● Na osiedlu będzie 49 mieszkań o powierzchni od 31 do 100 mkw. w standardzie deweloperskim.

● Cena mkw. mieszkania brutto od 8500 do 11 000 zł

Winiarska 40

● W inwestycji będzie 49 mieszkań o powierzchni od 29 do 88 mkw. w standardzie deweloperskim. Miejsca parkingowe są w hali podziemnej dwupoziomowej oraz przy inwestycji

● Cena mkw. mieszkania brutto od 8300 do 9 500 zł

● Cena garażu/miejsca parkingowego 34 600 zł

REKLAMA 34102667

DOM-EKO

ul. Kaliska 22A/5, Poznań, tel. +48 61 824 41 16, 790 550 670, 790 860 740

Tumsky Residence, ul. Zagórze 9

● W inwestycji znajdują się 44 lokale mieszkalne oraz 3 lokale usługowe, metraże lokali mieszkalnych ogółem od 23,35 m kw. do 120,88 m kw. (obecnie w sprzedaży mieszkania od 23,35 m kw. do 76,75 m kw.). Mieszkania oddawane będą w stanie deweloperskim, każde z mieszkań posiada loggie lub balkony. Miejsca postojowe znajdują się w hali garażowej zlokalizowanej pod budynkiem

● Ceny m kw. mieszkań kształtują się od 9396 zł brutto do 11880 zł brutto

● Cena jednego miejsca parkingowego to 36900 zł brutto

GGW Development

ul. Hawelańska 9/41, 61-625 Poznań biuro@ggwdevelopment.pl, 600 961 920, 61 852 22 46

Osiedle Bojerowa, ul. Bojerowa w Kiekrzu www.bojerowa.pl

● Przedsięwzięcie deweloperskie będzie obejmować budowę 13 domów z garażami. W każdym domu znajdują się dwa dwupoziomowe mieszkania – o powierzchni około 112 m kw. i na działkach od 319 do 397 m kw.

● 720000 zł brutto

● Powstające u zbiegu ulic Bojerowej i Cumowniczej w Kiekrzu – Osiedle Bojerowa, to inwestycja wyróżniająca się wyjątkową lokalizacją. Przedsięwzięcie deweloperskie jest realizowane w odległości 500 m od Jeziora Kierskiego w Poznaniu, w administracyjnych granicach stolicy Wielkopolski. Kiekrz, oprócz niewątpliwych walorów przyrodniczych jest dynamicznie rozwijającą się częścią Poznania, z pełną infrastrukturą edukacyjną oraz handlowo-usługową. Wszelkie życiowe sprawy można rozwiązać na miejscu, bez konieczności udawania się do centrum. W bliskiej okolicy znajdują się sklepy spożywcze, apteka, centrum handlowe czy popularna restauracja sushi

● Każde mieszkanie, w ramach inwestycji Osiedle Bojerowa, zostało wyposażone w urządzenia, które istotnie obniżają zużycie energii pierwotnej – pompa ciepła Saunier Duval, panele fotowoltaiczne od SolarSpot, ogrzewanie podłogowe

Inwestycje Wielkopolski

ul. Szkolna 1, 61-832 Poznań Biuro sprzedaży: Nieruchomości Wielkopolski-Pośrednictwo ul. Garbary 53/2, 61-869 Poznań tel. 61 66 44 888, 608 635 020, biuro@napolance.com www.napolance.com

Na Polance, ul. Polanka 2

● Inwestycja to: 7-kondygnacyjny budynek wielorodzinny w tym jedna kondygnacja podziemna – hala garażowa, parter – usługi, 1-5 piętro – mieszkania i apartamenty. Nieruchomość częściowo ogrodzona, zieleń w części wspólnej, dwie windy przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych. Poza tym tarasy, balkony, loggie komórki lokatorskie miejsca postojowe w podziemnej hali garażowej monitoring

● Cena: mieszkania – od 8300 zł / m kw. brutto; w cenie lokalu przynależny do niego balkon albo taras albo loggia

● Miejsca parkingowe w podziemnej hali garażowej, w cenie 36900 zł brutto komórki lokatorskie – od 15750 zł / m kw. brutto

• **Mieszkania firmy Inwestycje Wielkopolski** FOT. MATERIAŁY PRASOWE

• **Osiedle Murowana Goślina** FOT. MATERIAŁY PRASOWE

• **Nadolnik Compact Apartments** FOT. MATERIAŁY PRASOWE

• **Środka OdNowa** FOT. MATERIAŁY PRASOWE

● Atuty: system monitoringu zużycia mediów zapewniający m.in. optymalizację zużycia ciepła w mieszkaniu. Lokalizacja, u zbiegu ulic Polanka i Kaliska, świetnie skomunikowana z całym miastem. Stąd w zaledwie kilka minut dojedziemy tramwajem do Starego Rynku (piechotą w około 20 minut), a po kilkunastominutowym spacerze dotrzemy nad brzeg Jeziora Maltańskiego. Amatorzy aktywnie spędzanego czasu z pewnością docenią bliskość Malta Ski, Term Maltańskich, Nowego Zoo oraz licznych ścieżek rowerowych i pieszych wokół Jeziora Maltańskiego. Dla planujących zakup mieszkania pod wynajem dodatkowym atutem będzie sąsiedztwo Politechniki Poznańskiej. Atutem nieruchomości jest elastyczność projektu pod kątem klienta inwestycyjnego, która zakłada możliwość podziału większego mieszkania na dwa niezależne instalacyjnie segmenty. Oddanie do użytkowania I kw. 2022 r.

Jakon

Księżycowa 5/27, 61 22 22 103

● Lwowska2, ul. Lwowska 2, Nowe Miasto

Lwowska2 – w II etapie powstanie 101 mieszkań, nieogrodzone, są windy, jest mała architektura, posiada balkony i ogródki oraz komórki lokatorskie.

● Kórnicka, ul. Sowia 1, Nowe Miasto

Kórnicka – w II etapie powstanie 127 mieszkań, nieogrodzone, są windy, jest mała architektura, posiada balkony i ogródki oraz komórki lokatorskie.

● Jeleniogórska4, ul. Jeleniogórska 4, Grunwald

Jeleniogórska4 – powstaną 154 mieszkania, ogrodzone, są windy, jest mała architektura, posiada loggie i ogródki oraz komórki lokatorskie.

● ElladaPark, ul. Olgi Sławskiej-Lipczyńskiej 2 -16

ElladaPark – w II etapie powstanie 85 mieszkań, nieogrodzone,

● Strzeszyn^2, ul. J. W. Goethego 19

Strzeszyn^2 – ostatnie mieszkania gotowe do odbioru, osiedle ogrodzone, jest mała architektura, posiada balkony i ogródki oraz komórki lokatorskie

Linea Sp. z o.o.

Biuro Sprzedaży, ul. Promenada 5, Dopiewiec, tel.: +48 61 890 12 12, e-mail: linea@dabrowka.com.pl

Osiedle Dąbrówka – Leśna Polana w Dopiewcu

● Standard mieszkań, deweloperski, miejsca parkingowe znajdują się przed budynkami.

Budynek: LOGO, wielorodzinny, mieszkania z ogródkiem lub balkonem, metraże: 27 – 40 m kw.

Budynek: VILLA, wielorodzinny, mieszkania z ogródkiem, balkonem lub tarasem, metraże: 25 – 63 m kw.

Budynek: PIANO, dom szeregowy, dwupoziomowy z ogrodem, metraż: 88 m kw.

Budynek: LARGO, mieszkanie dwupoziomowe z ogrodem, metraż 74 m kw.

Budynek: OPTI, mieszkanie dwupoziomowe z ogrodem, metraż: 70-83 m kw.

● Ceny od 5101 zł/m kw.

● Miejsca parkingowe na osiedlu nie są płatne

Osiedle Pogodna i Stolarska w Murowanej Goślinie

Budynek: LOGO, wielorodzinny, mieszkania z ogródkiem lub balkonem, metraże: 27 – 37 m kw.

Budynek: VILLA, wielorodzinny, mieszkania z ogródkiem, balkonem lub tarasem, metraże: 25 – 55 m kw.

Budynek: OPTI, mieszkanie dwupoziomowe z ogrodem, metraż 70-83 m kw.

● Ceny od 5350 zł/m kw.

● Miejsca parkingowe na osiedlu nie są płatne

Monday

Biura sprzedaży:
ul. Serbska 19/9, Poznań, 61 678 54 84, nowychkosmonautow@monday.pl www.nowychkosmonautow.pl
Ul. J.H. Dąbrowskiego 81/85, Poznań, Tel. 61 678 51 07, e-mail: famajezyce@monday.pl www.famajezyce.pl
Ul. Bukowska 18, Poznań, tel. 61 678 51 33, e-mail: bookowska18@monday.pl www.bookowska18.pl

Nowych Kosmonautów, ul. Serbska 15, 17, 19

● Osiedle Nowych Kosmonautów liczy łącznie 344 mieszkania rozlokowane w trzech budynkach o wysokości od 11 do 13 pięter. Mieszkania oddawane są w standardzie deweloperskim. Istnieje możliwość skorzystania z oferowanych pakietów wykończenia wnętrz. Wszystkie budynki wyposażone są w windy. Teren inwestycji jest monitorowany. Na dziedzińcu powstał kolorowy plac zabaw oraz oryginalny mural. Na terenie inwestycji znajduje się podziemna hala garażowa z miejscami postojowymi oraz boksami rowerowymi.

Fama Jeżyce, ul. J.H. Dąbrowskiego 81/85

● To rozległy teren za charakterystycznym biurowcem przy ulicy Dąbrowskiego z neonem WIEPOFAMA. Dotąd niedostępny dla większości poznaniaków dziś na stałe włączy się w krajobraz poznańskich Jeżyc. Inwestycja docelowo liczyć będzie ponad 2000 mieszkań realizowanych etapowo. W pierwszych dwóch budynkach o wysokości 7 pięter powstanie 251 mieszkań. Wybierać można pomiędzy większym budynkiem oferującym dużą różnorodność układów lokali oraz mniejszym, odpowiednim dla osób ceniących kameralność i podwyższony standard wykończenia. Oba łączy ciekawie zaprojektowany dziedziniec. W sprzedaży dostępne są mieszkania od 1- do 5-pokojowych o powierzchni od 31 do 117 m kw. Mieszkania oddawane są w standardzie deweloperskim.

Wszystkie budynki wyposażone są w windy. Teren inwestycji będzie monitorowany. Każdy kwartał będzie posiadał ciekawie zaprojektowany dziedziniec z kolorowym placem zabaw oraz miejscami do wypoczynku sprzyjającymi budowaniu sąsiedzkich relacji.

Na terenie inwestycji znajduje się podziemna hala garażowa z miejscami postojowymi, miejscem do ładowania samochodów elektrycznych, przestronną rowerownią oraz boksami rowerowymi.

● Zakończenie realizacji I etapu inwestycji planowane jest na koniec 2021 roku.

Bookowska 18, ul. Bukowska 18

● Ta wyjątkowa inwestycja powstaje na działce pomiędzy ulicami Grunwaldzką i Bukowską, na tyłach zabytkowej Willi Flora, w sąsiedztwie prestiżowego Liceum im. K. Marcinkowskiego w Poznaniu. W ramach inwestycji powstają dwa kameralne czteropiętrowe budynki mieszkalne. Projekt zakłada budowę łącznie 170 lokali o powierzchni od 32 do 99 m kw. z balkonami, tarasami lub ogródkami, w zależności od kondygnacji. Na parterze od strony ulicy Bukowskiej zaplanowano dodatkowo 5 lokali handlowo-usługowych z przynależnymi do nich zewnętrznymi miejscami postojowymi. Budowa rozpoczęła się w listopadzie ubiegłego roku. Mieszkania oddawane są w standardzie deweloperskim. Zachowana część istniejącego drzewostanu, a także nowo nasadzona zieleń, wypełnią dziedziniec oraz przestrzeń parkową przy Willi Flora, stając się integralnym elementem kompleksu. Ciekawie zaprojektowana została ponadto architektura samych budynków, która korespondować będzie z pobliską historyczną zabudową

FIQUS
MARCELIN

- 250 mieszkań o pow. 25–104 m²
- Lokale usługowe na parterze
- Wspólny Living Room
- 3 zielone tarasy na dachach dla mieszkańców
- Podziemna hala garażowa
- Możliwość ładowania samochodów elektrycznych
- Komórki lokatorskie

ZNACZNIE WIĘCEJ NIŻ TYLKO MIESZKANIE

FIQUS Marcelin – humanistyczny wymiar inwestycji

Mieszkaniec nowoczesnego miasta chce doświadczać komfortu życia, wynikającego z przyjaznego otoczenia i dobrze zaprojektowanego mieszkania. Nickel Development tworząc nową inwestycję postawił w centrum potrzeby mieszkańca, szukając dla niego najlepszych rozwiązań wpisujących się w koncepcję zrównoważonego rozwoju i rozwijającej się mikromobilności.

Przyszłość ma barwy zieleni

FIQUS Marcelin na poznańskim Grunwaldzie przyciąga oko niebanalną architekturą. Nieregularna bryła budynku w zależności od miejsca obserwowania pokazuje zupełnie różne oblicza. Budynek – najwyższy od strony północno-zachodniej, przechodzi kaskadowo w południowym kierunku w coraz niższe kondygnacje. Ukazujące się stopniowo się tarasy przyciągają słońce, a wszechobecna zieleń zachęca do bliższego poznania inwestycji. Mieszkańców budynku będą witać wysokie drzewa, kierując na pełne roślin patio, gdzie znajdziemy wejścia do klatek schodowych. Wewnątrz inwestycji także nie zabraknie zieleni – fikusy w częściach wspólnych umilą mieszkańcom drogę do mieszkań, a trzy wspólne tarasy zachwycą roślinną różnorodnością. Znajdą się tu bowiem ozdobne trawy, bambusy, bluszcze, karmnik ościsty, ostnice trzcinowate czy chiński miskant. Zastosowanie na terenie inwestycji nawierzchni ażurowej (geokraty), chroniącej naturalne środowisko, oraz zielonych dachów pozwoli na większe kumulowanie wody deszczowej. Rośliny porastające balustrady, tarasy i ogrodzenie oprócz waloru estetycznego będą także dodatnio wpływać na jakość powietrza.

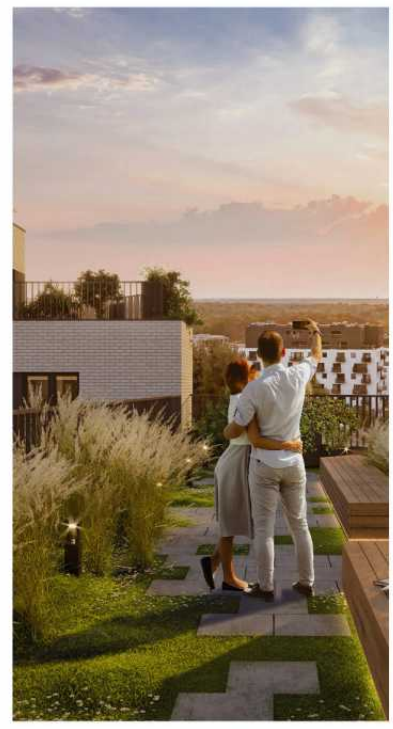
Koncepcja 15–minutowego miasta

Monofunkcyjne dzielnice, dominujące w większości dużych miast, nie sprawdziły się. Przemieszczanie się z dzielnicy mieszkalnej do przemysłowej czy biurowej zabiera zbyt wiele czasu, który dla kolejnych pokoleń stanowi coraz wyższą wartość.

– *Zależy nam, aby mieszkańcy FIQUS Marcelin czuli się dobrze zarówno we własnych mieszkaniach, jak i w najbliższym otoczeniu nieruchomości* – mówi Edyta Kołodziej, dyrektor sprzedaży i marketingu w Nickel Development. – *szczególnie bliska jest nam idea 15–minutowego miasta profesora paryskiej Sorbony Carlosa Moreno. Koncepcja ta zakłada, że wszystkie najważniejsze punkty usługowe, handlowe, urzędy, szkoła, rekreacja i rozrywka powinny znajdować się nie dalej niż 15 minut spacerem lub rowerem od mieszkania* – wyjaśnia.

Idea, choć wybrzmiała w 2019 roku, nie jest nowa. Już na początku XX wieku amerykański urbanista Clarence Perry przedstawił koncepcję sąsiedzkich jednostek, które zakładały umieszczanie wszelkich usług w pobliżu domu. Ideę ten rozwinęło budownictwo PRL, projektując osiedla z bogatą infrastrukturą. Dzisiaj ta koncepcja ma źródło przede wszystkim w trosce o ochronę zdrowia mieszkańców, poprzez między innymi ograniczenie zanieczyszczenia powietrza oraz tworzenia przestrzeni na spacery i jazdę na rowerze.

– *Mamy świadomość, że duże zmiany zaczynają się od małych kroków* – kontynuuje Edyta Kołodziej – *dlatego zadbaliśmy, by w FIQUS Marcelin, obok miejsc postojowych dla samochodów, znalazło się ok. 130 miejsc dla jednośladów oraz stanowiska do ładowania samochodów elektrycznych. Jeżeli każdy przedsiębiorca i każdy poznaniak będzie dbał o nasze miasto w miarę swoich możliwości to wspólnie możemy sprawić, że Poznań będzie jeszcze bardziej przyjaznym miejscem do życia. W dobie walki z ociepleniem klimatu ekologiczna transformacja jest koniecznością* – podsumowuje.



„Budujemy z myślą, by FIQUS nie był balastem przeszłości, ale wyznaczał nowe trendy w dynamicznie zmieniającej się rzeczywistości. Chcemy, aby na długo pozostał atrakcyjnym miejscem dla wszystkich."

Edyta Kołodziej
dyrektor sprzedaży i marketingu w Nickel Development

NICKEL DEVELOPMENT

Projekt mixed-use

W miastach coraz częściej pojawiają się wielofunkcyjne inwestycje, łączące w sobie więcej niż dwie, czy trzy role. Idea mixed-use przyświecała także Nickel Development podczas projektowania FIQUS Marcelin. Nawet jeden budynek może spełniać założenia wielofunkcyjności. Mamy tutaj mieszkania o różnych metrażach, lokale usługowe na parterze, wspólny dla wszystkich Living Room i ogólnodostępne tarasy. Wspomniany już Carlos Moreno uważa, że przestrzenie w budynkach powinny płynnie zmieniać swoje funkcje (np. szkoła może po południu być ośrodkiem kultury). Nie inaczej będzie i tutaj. Living Room przed południem może pełnić rolę przestrzeni coworkingowej, może być miejscem spotkań biznesowych i organizowanych warsztatów. Po południu zaś ma szansę stać się prawdziwą oazą relaksu, klubem sąsiedzkiej integracji, gdzie będzie można pograć w planszówki, w szachy, czy w tenisa stołowego lub wspólnie obejrzeć film. Wygoda i doświadczanie miejskiego życia to siła takiego miejsca.

nickel.com.pl I sprzedaz@nickel.com.pl I 506 175 176

Wszystkie budynki wyposażone są w windy. Teren inwestycji będzie ogrodzony i monitorowany. Na terenie inwestycji znajduje się podziemna hala garażowa z miejscami postojowymi oraz boksami rowerowymi.

● Zakończenie realizacji inwestycji planowane jest na koniec 2021 roku.

Grupa Partner

Biuro sprzedaży: ul. Nadolnik 8, Poznań, 517 493 963, 512 843 849, sprzedaz@srodkaodnowa.pl, sprzedaz@projektnadolnik.pl

Środka OdNowa 2, ul. Bernata 4

● W inwestycji Środka OdNowa 2 znajdą się 83 mieszkania, o powierzchni od 27 do 81 m kw., w standardzie deweloperskim. Do mieszkań przynależą balkony, tarasy i ogródki.

Miejsca parkingowe znajdują się w podziemnej hali garażowej oraz przed budynkiem wielorodzinnym.

● Cena m kw. mieszkania brutto od 7200 zł

● Miejsca postojowe w podziemnej hali garażowej są w cenie 25000 zł brutto.

Nadolnik Compact Apartments, ul. Nadolnik 8, Poznań

● W inwestycji Nadolnik Compact Apartments finalnie znajdzie się ponad 1000 smart apartamentów o zróżnicowanym metrażu, 19-41 m kw. W II etapie, który aktualnie jest budowany, powstaną 224 lokale (18-41 m kw.), w standardzie deweloperskim. Do lokali na Nadolniku dostępne są balkony, tarasy i ogródki. Większe smart apartamenty, o powierzchni ponad 30 m kw. posiadają też antresolę. Miejsca parkingowe znajdują się w podziemnej hali garażowej oraz przed budynkiem.

● Cena m kw. mieszkania brutto od 5900 zł

● Miejsca postojowe w podziemnej hali garażowej są w cenie 24600 brutto.

Konimpex-Invest

Biuro Obsługi Klienta ul. Mostowa 23A/27, Poznań tel. 61 866 11 21, biuro@konimpex-invest.pl

Smoluchowskiego 3 etap II

● 88 mieszkań w całej inwestycji, 14 mieszkań dostępnych, od 56 – 126 m kw., standard deweloperski lub opcja wykończenia pod klucz, płatna dodatkowo, mieszkania mają balkony, loggie, a na parterze ogródki, miejsca postojowe w podziemnej hali garażowej i na dziedzińcu

● Cena m kw. mieszkania brutto od 7300 zł

● Cena garażu/miejsca parkingowego od 27500 zł

Święty Wojciech 27, ul. Podgórze 11

● 26 mieszkań, 6 dostępnych mieszkań o powierzchni od 49 do 127 m kw.; standard deweloperski lub opcja wykończenia pod klucz, płatna dodatkowo; balkon lub taras, miejsca postojowe w podziemnej hali garażowej

● Cena m kw. mieszkania brutto ceny od 11 850 zł

● Cena garażu/miejsca parkingowego od 35 000 zł

More Place

Adres biura sprzedaży: ul. Golęczewska, Poznań. Dom pokazowy zlokalizowany na I etapie inwestycji, tel.: 794 111 794, kontakt@osiedleprzyjeziorach.pl

• **Inwestycja Smoluchowskiego** FOT. MATERIAŁY PRASOWE

• **Osiedle Przy Jeziorach** FOT. MATERIAŁY PRASOWE

• **Inwestycja Św. Wojciech firmy Konimpex** FOT. MATERIAŁY PRASOWE

• **Mieszkania firmy TK Invest** FOT. MATERIAŁY PRASOWE

Osiedle Przy Jeziorach, ul. Golęczewska

● W inwestycji Osiedle Przy Jeziorach, etap III znajdzie się 28 lokali bliźniaczych, każdy położony na działce, 446 – 507 m kw. Do wyboru klientów są dwa warianty powierzchni, tj.: 111,47 i 110,44 m kw. oraz dwa układy pomieszczeń 4- i 5-pokojowy. Do każdego lokalu przynależą tarasy i ogrody.

● Cena m kw. mieszkania brutto od 5800 zł

● Garaż w cenie mieszkania lub domu. Są dwa miejsca postojowe przed budynkiem.

Nexity Polska

Biuro sprzedaży: ul. Milczańska 1 61-131 Poznań, +48 61 333 30 00, bliskimarcelin@nexity.pl, maltapoint@nexity.pl.

Bliski Marcelin, ul. Jeleniogórska 14

● Na osiedlu będzie 139 mieszkań o powierzchni od 26 do 86 m kw. z balkonami, tarasami, ogródkami, parking w hali garażowej

● Cena m kw. mieszkania brutto: od 6900 zł/m kw.

● Cena garażu/miejsca parkingowego: 30000 zł (garaż)

Malta Point, ul. Brneńska

● Malta Point jest usytuowana w dzielnicy Łacina, inwestycję od Galerii Posnania dzieli minutowy spacer. W pierwszym etapie budowy inwestycji powstanie przyjazne i ciche osiedle z 5-piętrowym budynkiem z 98 mieszkaniami. Dodatkowym atutem mieszkań będą przestronne balkony i duże okna doświetlające pomieszczenia. Osiedle będzie powstawać

w trzech etapach, a w ramach całej inwestycji do dyspozycji mieszkańców będą m.in. place zabaw oraz stojaki na rowery. W sumie będzie tu 98 mieszkań o powierzchni od 31 do 104 m kw. z balkonami i ogródkami. Parking w hali garażowej oraz miejsca postojowe.

● Cena m kw. mieszkania brutto: od 7900 zł

● Cena garażu/miejsca parkingowego: 35000 zł (garaż), 20000 zł miejsce postojowe.

Novum Plus

Biuro sprzedaży: tel. 61 652 23 35, sprzedaz@novum-plus.pl, www.osiedle-rozalin.pl, www.novum-plus.pl

Osiedle Rozalin w Lusówku, ul. Agawy 3, Lusówko

● Na osiedlu będzie 240 domów o powierzchni od 106 do 241 m kw., w standardzie deweloperskim z tarasami i ogródkami.

● Cena domów za m kw. od 5264 zł do 6526 zł – w zależności od typu domu i wielkości działki

TK Invest

Biuro sprzedaży ul. Węgorzewska 25/5 60-466 Poznań

Mateckiego 19

● Będzie tu budynek z 42 mieszkaniami o powierzchni od 36 do 115 m kw. w standardzie deweloperskim. Są balkony, tarasy, ogródki. Miejsca parkingowe w hali garażowej podziemnej i naziemnej na parterze.

● Cena m kw. mieszkania brutto 6800-8100 zł/m kw.

● Cena garażu/miejsca parkingowego 27000 zł

Proxin Investment

Biuro sprzedaży: ul. Meissnera 4/U3, 60-408 Poznań, sprzedaz@nowe-ogrody.pl, +48 61 671 18 05

Meissnera 1

● Na osiedlu znajdzie się 68 mieszkań o powierzchni od 61 do 98 m kw. w standardzie deweloperskim. Są tu balkony i tarasy z oświetleniem. Miejsca parkingowe są w hali garażowej.

● Cena m kw. mieszkania brutto od 7740 zł

● Miejsce postojowe – 30000 zł brutto

Nowe Ogrody 7.0 Meissnera 6

● Na osiedlu będzie 130 mieszkań o powierzchni od 27 do 90 m kw. w standardzie deweloperskim. Są ogródki, balkony i tarasy z oświetleniem. Miejsca parkingowe w hali garażowej.

● Cena m kw. mieszkania brutto od 7668 zł

● Miejsce postojowe – 32000 zł brutto

● Miejsce postojowe na platformie 20000 zł brutto

Studzienna 7

Biuro sprzedaży: ul. Główna 39, 61-007 Poznań, +48 570 528 828, sprzedaz@studzienna7.pl

Studzienna 7

● Są tu 22 mieszkania o powierzchni od 26 do 65 m kw. w standardzie deweloperskim z możliwością wykończenia „Pod klucz". Jest balkon, taras, antresola.

Miejsca parkingowe w podziemnej hali garażowej.

● Cena mieszkania 7300-600 zł/m kw.

● Cena za miejsca parkingowego 28000 zł

Nickel Development

Salon Sprzedaży, ul. Piątkowska 110, Poznań, tel. 61 639 76 50, 506 175 176, sprzedaz@nickel.com.pl

Start Piątkowo, ul. Wojciechowskiego 6A, 6B

● 233 mieszkania (64 dostępne), powierzchnie od 42 do 93 m kw., standard deweloperski, balkony, tarasy, loggie, miejsca postojowe w hali garażowej i przed inwestycją

● Ceny mieszkań: 6935-9966 zł/m kw.

● Ceny miejsc postojowych: 28000-38000

Fiqus Marcelin, ul. Świerzawska 11

● 250 mieszkań, powierzchnie od 25 do 104 m kw., standard deweloperski, balkony, tarasy, miejsca postojowe w hali garażowej i przed inwestycją

Quadro Development

ul. Daleka 14, 60-124 Poznań; tel.:

+48 721 550 501, e-mail: sprzedaz@piatkowska103.pl;

Piątkowska 103

● Budynek wielorodzinny; 42 mieszkania; ogrodzony z windami. W lokalach tarasy i ogródki. 32 miejsca w podziemnej hali garażowej i 10 naziemnych miejsc postojowych;

Rezydencja Winiary, ul. Wyłom 6

● Budynek wielorodzinny; 31 mieszkań, 1 apartament, 2 lokale usługowe; częściowo ogrodzony, z windą, stojaki na rowery oraz tarasy lub ogródki i balkony lub loggie, a także komórki lokatorskie. Do tego 32 miejsca w podziemnej hali garażowej i 10 naziemnych miejsc postojowych.

UWI Inwestycje

Ul. Roosevelta 18, 60-829 Poznań, tel. 61 845 11 83, mieszkania@uwi.com.pl

Osiedle Malta Wołkowyska etap III, ul. Wołkowyska.

● Ogółem powstanie 350 mieszkań o powierzchni 25-94 m i 8 lokali usługowych o powierzchni 70-355 metrów. Zostało 126 mieszkań oraz 6 lokali usługowych. Inwestor pozostawia aranżację wnętrza do indywidualnej decyzji klienta. Istnieje możliwość dodatkowego założenia klimatyzacji oraz skorzystania z możliwości wyposażenia lokalu w system inteligentnego domu - UWI Smart. W budynku znajdą się zarówno panoramiczne tarasy, jak również przestronne balkony i ogródki. Wszystkie miejsca parkingowe będą znajdować się w hali garażowej wyposażonej w możliwość ładowania samochodów elektrycznych. Na zewnątrz budynku przewidziano miejsca parkingowe dla niepełnosprawnych.

● Cena miejsca garażowego wynosi 31,980 zł.

JELENIOGÓRSKA

GOTOWE DO ODBIORU

Zamieszkaj w sąsiedztwie Lasku Marcelińskiego!

wielkopowierzchniowe apartamenty

bliskość usług

doskonała komunikacja

podziemna hala garażowa

Dowiedz się więcej:

www.jeleniogorska4.pl

+48 **603 655 307**

OSTATNIE **GOTOWE** MIESZKANIE

STRZESZYN^2

Blisko terenów zielonych i Jeziora Strzeszyńskiego!

Dowiedz się więcej:

www.strzeszyn2.pl

+48 **603 650 004**

sąsiedztwo terenów zielonych

miejsca postojowe i hala garażowa

plac zabaw

balkony i ogródki

I ETAP OSTATNIE MIESZKANIE

KÓRNICKA

Etap II już w sprzedaży!

sąsiedztwo Jeziora Maltańskiego

miejsca postojowe i hala garażowa

bliskość usług

ogródki przynależne do mieszkań

Dowiedz się więcej:

www.kornicka.pl

+48 **603 650 522**

Biuro sprzedaży mieszkań: ul. Księżycowa 5/27, 60-281 Poznań | sprzedaz@jakon.pl | + 48 **61 22 22 103**

JAKON inwest

1 POA

34100983.n

Program mieszkaniowy

Rząd mądrze pomoże w zakupie mieszkania?

100 tysięcy złotych gwarancji, która ma pomóc w zakupie własnego mieszkania – już niebawem taki program może zacząć działać w Polsce. Na Zachodzie podobne rozwiązania działają i pomagają w zdobyciu własnego M.

Agata Błaszczyk

– Gwarancja kredytowa, która zastąpi wkład własny w kwocie nawet 100 tysięcy złotych, to wg doniesień Dziennika Gazety Prawnej jeden z rządowych pomysłów, który ma pomóc Polakom w zakupie własnego mieszkania. Ma to być jeden z elementów Nowego Ładu, na którego publikację wciąż czekamy – czytamy w opracowaniu HRE Investments.

Musimy pożyczyć, ale z pomocną dłonią

Warto wytłumaczyć, na czym taki program gwarancji mógłby polegać. Gwarancja nie jest bowiem gotówką, którą dostajemy do ręki. Bartosz Turek z HRE Investments pokazuje mechanizm na przykładzie: Załóżmy, że chcemy kupić mieszkanie warte 300 tys. zł. Bank wymaga 20-procentowego wkładu własnego, czyli chce, abyśmy zapłacili sprzedającemu 60 tysięcy złotych z własnej kieszeni, a dopiero resztę nam pożyczy. Problem pojawia się wtedy, gdy mamy na ten cel np. jedynie 15 tysięcy gotówki. W normalnych warunkach mieszkania nie kupimy, bo nie spełniamy wymagań i to pomimo zarobków, które spokojnie wystarczyłyby na spłatę raty kredytu. Gdyby jednak rząd uruchomił system gwarancji kredytowych, sytuacja byłaby zupełnie inna. Bank widząc, że stoi za nami skarb państwa, który gwarantuje nasz wkład własny, z przyjemnością pożyczyłby nam pieniądze na mieszkanie, przyjmując nasze 15 tysięcy złotych wkładu własnego. Brakującą kwotę po prostu nam pożyczy.

Jest to rozwiązanie, na którym skorzystać powinny przede wszystkim osoby młode, które nie są w stanie zgromadzić wystarczającego wkładu własnego. Często pomimo solidnych zarobków nie mogą one mieszkania kupić i przez to są zmuszone do najmu, który co do zasady jest droższy niż zakup mieszkania na własność, a do tego nie buduje majątku – podkreślają analitycy HRE Investments.

HRE Think Tank postulował takie rozwiązanie już od wielu miesięcy. – Oczywiście nie znamy jeszcze szczegółów tego rozwiązania, ale wiemy, że niektóre kraje podobne modele już z powodzeniem stosują. I tak na przykład w Nowej Zelandii działa system gwarancji kredytowych dla osób kupujących pierwsze mieszkanie. Obywatelom, którzy posiadają w gotówce 5 proc. ceny nieruchomości i chcą kupić relatywnie tanie „cztery kąty", udzielana jest gwarancja na brakujące 15 proc. ceny. W Wielkiej Brytanii jest podobnie. Też wymagane jest co najmniej 5 proc. wkładu własnego. Z programu skorzystać może każdy. Warunek jest taki, aby za pomocą tego wsparcia kupić dom warty maksymalnie 600 tys. funtów – wyliczają analitycy.

Oczywiście wciąż konieczne jest badanie zdolności kredytowej potencjalnego kredytobiorcy – jego rzetelności, wysokości osiąganych dochodów i ponoszonych kosztów. Przy tym jednak brak wkładu własnego przestaje być trudnym do przebycia problemem w drodze do własnego miejsca na ziemi.

Gwarancje są lepsze niż dopłaty

Jak zauważają w HRE Investments podobnie mechanizm ten mógłby działać w Polsce. Bez wątpienia taki system gwarancji byłby kilka lub nawet kilkanaście razy bardziej efektywny niż dopłaty do kredytów realizowane w Polsce w latach 2014-18 w ramach programu „Mieszkanie dla młodych". – Chodzi po prostu o to, że gwarancje są rozwiązaniem wielokrotnie tańszym niż bezpośrednie dopłaty. Bez wątpienia ucieszyłoby to ministra finansów. Z jego punktu widzenia przychody z podatków, związanych z realizacją takiego programu, powinny być bowiem znacznie wyższe niż koszty jego działania. Do tego gospodarka dostałaby dodatkowy impuls prorozwojowy.

System gwarancji ma też szereg innych przewag nad bezpośrednimi dopłatami. Jednym z nich jest fakt, że z takiego wsparcia korzystałyby osoby, które naprawdę wsparcia potrzebują – zauważa Bartosz Turek. Powód? W przypadku bezpośrednich dopłat – jak w przypadku działającego kilka lat temu programu „Mieszkanie dla młodych" – możliwość otrzymania sporej kwoty z budżetu powodowała, że wiele osób, które stać było na zakup, decydowały się na zakup z dopłatą, aby zyskać np. kilkadziesiąt tysięcy złotych. Za to osoby, które nie miały wymaganego wkładu własnego do kredytu i tak zostawały często bez mieszkań, bo w większości przypadków nie otrzymywały od banku kredytu, z którym połączone były rządowe dopłaty. ●

REKLAMA 34102391 1 PO

Kredyty hipoteczne

Można kupić duże „M”

– Rosnące wynagrodzenia i tanie kredyty powodują, że dziś z pomocą hipoteki można kupić największe mieszkanie w historii. Nawet w stolicy rodzina zarabiająca dwie średnie pensje mogłaby kupić ponad 90 m kw. Może to być jednak ryzykowne – mówi Bartosz Turek, główny analityk HRE Investments.

Agata Błaszczyk

Nie ulega wątpliwości, że chętnych na kredyty mieszkaniowe jest dziś dużo. Według danych BIK popyt na hipoteki jest nawet najwyższy w historii. W sumie trudno się dziwić. Banki w 2020 roku przykręciły kurki z kredytami, a dziś je odkręcają, co wiele osób chce wykorzystać. Z drugiej strony – wbrew kasandrycznym wizjom – rynek pracy w Polsce ma się całkiem przyzwoicie. To powoduje, że sporo rodaków nie tylko chce kredytu, ale też ma ku temu podstawy. – A gdy do tego wszystkiego dodamy fakt, że kredyty są dziś najtańsze w historii, a większość instytucji znowu przyjmuje wnioski od osób posiadających 10-proc. wkład własny, to w sumie trudno się dziwić, że działy hipoteczne w bankach na brak pracy nie narzekają – mówi analityk.

Dwie średnie pensje wystarczą na ponad 800 tys. długu

Dziś trzyosobowa rodzina, w której oboje rodzice pracują i każde z nich przynosi do domu po „średniej krajowej”, mogłaby pożyczyć w ramach 30-letniego kredytu kwotę prawie 728 tys. zł. To o prawie 41 tys. zł więcej niż przed rokiem, choć też o ponad 21 tys. mniej niż przed miesiącem (skutek ograniczeń w jednym z badanych banków).

– To w sumie znaczy, że jeśli rodzina chciałaby wykorzystać taką zdolność kredytową do cna, a do tego miała 20-proc. wkład własny, to mogłaby celować w zakup mieszkania wartego nawet 910 tys. zł. Takie pieniądze nawet w stolicy wystarczyłyby na zakup mieszkania o powierzchni ponad 90 m kw., a w Zielonej Górze nawet dwóch takich nieruchomości. Przy tym oczywiście zaciągnięcie takiego kredytu wymaga posiadania odpowiedniej zdolności kredytowej oraz sporego zasobu gotówki. Przecież w tym przykładzie na pokrycie samego wkładu własnego i minimalne nawet koszty transakcyjne trzeba by przeznaczyć co najmniej 200-250 tys. zł, a ani słowa nie mówimy o pieniądzach potrzebnych na odświeżenie, wyposażenie czy tym bardziej gruntowny remont lokalu – opisuje Bartosz Turek.

Nie ma wątpliwości, że rzadko kiedy sytuacja kredytobiorców jest aż tak komfortowa. Chociażby dlatego, że większość Polaków zarabia mniej, niż wynika z urzędowej średniej. Gdyby więc poprzeczkę trochę obniżyć i założyć, że rodzina ma do dyspozycji co miesiąc nie ponad 7,8 tys. zł netto (dwie średnie krajowe), ale o 20 proc. mniej, czyli niecałe 6,3 tys. zł „na rękę”, to w ramach 30-letniego kredytu możliwe byłoby zadłużenie się na prawie 481 tys. Wciąż niemało, ale daleko od wspomnianych wyżej 728 tys.

– Warto dodać, że badany przez nas od dawna przykład trzyosobowej rodziny jest dla banku niemal idealny. Nasza familia nie ma zobowiązań finansowych, ale zdążyła już zbudować sobie pozytywną historię kredytową. Gdyby tego było mało, to zakładamy, że oboje rodzice mają umowy o pracę na czas nieokreślony, mają niskie koszty utrzymania, a do tego chętnie skorzystają z dodatkowych produktów oferowanych przez bank – o ile będzie się im to faktycznie opłacało – wylicza analityk.

Tyle o potencjalnej zdolności kredytowej mówią średnie, a dokładnie to mediana. Lepiej cały sens tej wartości oddaje jednak inna nazwa mediany – wartość środkowa. Wszystko dlatego, że w gronie ankietowanych przez nas banków połowa instytucji zadeklarowała, że rodzinie chciałaby pożyczyć więcej, niż wynosi mediana, a połowa mniej. W czołówce najbardziej hojnych banków znajdziemy: ING, BNP Paribas i Pekao. W tych instytucjach rodzina z naszego przykładu może liczyć nawet na 800-840 tys. długu. Na drugim biegunie znajdziemy za to banki: Pocztowy, Alior i PKO. Nawet jednak tam rodzina mogłaby pożyczyć na zakup mieszkania sporą kwotę – od 645 do 680 tys.

Droższe kredyty są pewne jak w banku

Zaciągając dziś kredyt na zakup mieszkania, trzeba mieć jednak świadomość ryzyka z tym związanego. Chodzi o to, że większość takich długów ma oprocentowanie zmienne, a więc jeśli stopy procentowe pójdą w górę, to i raty wzrosną. Co prawda prognozy sugerują, że niskim kosztem kredytów będziemy się jeszcze cieszyć długi czas, ale bez wątpienia warto przygotowywać domowe finanse też na mniej optymistyczne scenariusze.

A jakie są prognozy? – Można to sprawdzić dzięki kontraktom terminowym (IRS). Wynika z nich, że koszt pieniądza wróci do poziomu sprzed epidemii dopiero za około 4 lata. W międzyczasie posiadacze kredytów powinni się spodziewać stopniowo rosnących rat. Weźmy pod uwagę konkretny przykład – kredyt na 300 tys. zł zaciągnięty na 25 lat z marżą na poziomie 2,6 proc. Taki kredyt dziś kosztuje niecałe 1,4 tys. zł miesięcznie. Za 3 lata rata powinna przekroczyć 1,5 tys. zł, a w 2031 roku będzie to już prawie 1,8 tys. złotych miesięcznie. Tak przynajmniej sugerują aktualne notowania kontraktów terminowych – podsumowuje Bartosz Turek. ●

193 ATRAKCYJNE MIESZKANIA OD 27 DO 67 M² W I i II ETAPIE INWESTYCJI

Zamknięty bankowy rachunek powierniczy !
dogodny system płatności 10/90

Doskonała lokalizacja ! Poznań, ul. Wilczak 16A

Tylko:
- 1 minuta do zieleni brzegu Warty i Wartostrady
- 2 minuty do parku Cytadela
- 3 minuty do kompleksu handlowego TESCO Extra
- 5 minut do Starego Rynku

www.tarasywilczak.pl

Sprzedaż i informacje:
TRICO
Trico Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA
ul. Wilczak 16A
61-626 Poznań
tel.: 61 222 47 90
e-mail: sprzedaz@trico.com.pl

1 PO REKLAMA 34100972

Kredyty mieszkaniowe

Bierz go z głową

Polacy zaciągają coraz więcej kredytów na zakup mieszkań i na coraz wyższe kwoty. Z zadłużaniem się trzeba jednak uważać, bo wzrost oprocentowania jest tylko kwestią czasu.

Marek Wielgo, ekspert portalu GetHome.pl, not.kodar

Czym grozi hurraoptymizm?

Ponieważ nie sprawdziły się prognozy mówiące o spadku cen mieszkań, wielu potencjalnych nabywców doszło do wniosku, że nie ma sensu odkładanie decyzji zakupowej. Świadczy o tym rosnący popyt na kredyty mieszkaniowe. Biuro Informacji Kredytowej (BIK) podało, że w marcu banki udzieliły ich ok. 23,6 tys., czyli o blisko 13 proc. więcej niż przed rokiem. Zwiększyła się też liczba złożonych wniosków, więc w kolejnych miesiącach można się spodziewać dalszego wzrostu akcji kredytowej.

Główny analityk BIK prof. Waldemar Rogowski nie ma wątpliwości: na rynek kredytów mieszkaniowych powróciła hossa. BIK informuje również, że Polacy zadłużają się na coraz wyższe kwoty. W marcu wysokość przeciętnego kredytu mieszkaniowego przekraczała 309 tys. zł i była o 4 proc. wyższa niż przed rokiem. Przy czym średnia wartość kredytów powyżej 350 tys. zł najpewniej rośnie szybciej.

– Czy wszyscy zaciągający kredyty, szczególnie na zakup mieszkań w dużych aglomeracjach, dobrze oceniają swoje możliwości? W sytuacji takiej jak obecna, gdy oprocentowanie kredytów jest rekordowo niskie, a ceny mieszkań rosną dosłownie z miesiąca na miesiąc, emocje mogą wziąć górę. Hurraoptymizm w kwestii zadłużenia może się źle skończyć – przestrzega ekspert portalu GetHome.pl Marek Wielgo.

Raty kiedyś wzrosną

Michał Krajkowski z firmy Notus Finanse przyznaje, że choć na razie nic nie wskazuje na wzrost oprocentowania kredytów mieszkaniowych, to jest tylko kwestią czasu, gdy Rada Polityki Pieniężnej zacznie podnosić stopy. Krajkowski przypomina, że niezmiennym przez cały okres kredytowania składnikiem oprocentowania kredytu jest marża banku. Dolicza on do niej zmienną stopę procentową, po jakiej banki udzielają sobie nawzajem pożyczek – dla kredytów złotowych jest nią najczęściej WIBOR 3-miesięczny.

– Obecna stawka WIBOR to tylko 0,2 proc., ale przed wybuchem pandemii COVID-19 wynosiła 1,7 proc., zaś na początku poprzedniej dekady sięgała 4,7 proc. – przypomina ekspert Notus Finanse.

– Dlatego zaciągając kredyt mieszkaniowy warto poprosić eksperta kredytowego o stress-test, czyli o analizę, która wykaże, czy w sytuacji nagłego wzrostu oprocentowania, raty spłaty nie obciążą nadmiernie naszego budżetu domowego – radzi Marek Wielgo.

Stress-test

Analitycy przygotowali stress-test dla rodziny z dzieckiem, której miesięczny dochód netto, czyli na rękę, wynosi 5,5 tys. zł. Nasza przykładowa rodzina nie ma żadnych zobowiązań finansowych. Wkład własny plus zarobki umożliwią zaciągniecie 25-letniego kredytu w wysokości ok. 300 tys. zł. Kredyt kosztuje 2,5 proc. w skali roku (marża – 2,3 proc.).

Małżonkowie uznali, że poradzą sobie ze spłatą. Miesięczna rata w annuitetowym systemie spłat – 1346 zł – pochłonie prawie 25 proc. ich domowego budżetu. Na opłacenie pozostałych rachunków (m.in. za mieszkanie) i na życie kredytobiorcom zostanie więc 4154 zł.

W stress-teście trzeba wziąć jednak pod uwagę, że nie wszystko potoczy się po myśli kredytobiorców. Np. pracodawcy nie dadzą podwyżki, za to bank upomni się o wyższe odsetki z powodu rosnącego oprocentowania kredytu. Oczywiście ewentualne podwyżki będą rozłożone w czasie. Przyjęliśmy czarny scenariusz, w którym założyliśmy, że w ciągu 5 lat oprocentowanie osiągnie pułap 7 proc. (WIBOR – 4,7 proc.).

– Choć obecnie taki scenariusz wydaje się mało realny, to przecież nie można go całkowicie wykluczyć – zauważa ekspert GetHome.pl. Rata spłaty wzrosłaby wówczas niemal o połowę i wyniosła prawie 2 tys. zł.

– Czy naszej przykładowej rodzinie udałoby się związać koniec z końcem mając do dyspozycji ok. 3,5 tys. zł na miesiąc? W dodatku prawdopodobnie ok. 20 proc. tej sumy pochłonęłyby koszty utrzymania mieszkania – zastanawia się Marek Wielgo.

– Taki stress-test jest szczególnie ważny dla osób, które liczą każdą złotówkę. Dla kogoś, kto zarabia np. 15 tys. zł miesięcznie, wzrost raty o kilkaset złotych będzie znacznie mniej bolesny, że niż dla gospodarstw domowych z dochodem na poziomie np. 5-6 tys. zł – podkreśla Michał Krajkowski.

Więcej kredytów

Obaj eksperci są zgodni, że do tej pory banki nie udzielały kredytów mieszkaniowych zbyt lekką ręką. Świadczy o tym fakt, że mimo pandemii COVID-19 jakość portfela tego rodzaju kredytów nie tylko się nie pogorszyła, ale nastąpiła niewielka poprawa. BIK podaje, że z 1,7 proc. do 1,5 proc. spadł udział kredytów, których spłata opóźnia się o co najmniej 30 dni. Także kredytobiorcy spóźniający się z ratą o więcej niż 90 dni stanowią niewielki odsetek (zaledwie 1,2 proc.) spośród 2,6 mln gospodarstw spłacających kredyt mieszkaniowy.

TK invest

Nowe mieszkania: Poznań-Piątkowo
Termin oddania inwestycji do użytkowania: **czerwiec 2022 r.**

MATECKIEGO 19

Biuro sprzedaży:
ul. Węgorzewska 25/5, 60-466 Poznań
tel. kom.: 533 322 322
tel.: 61 8422 290
e-mail: mateckiego@tk-invest.pl
www.tk-invest.pl

REKLAMA 34102271 1 PO

Mieszkanie na przedmieściach

Coraz popularniejsze

Proces migracji Polaków na przedmieścia dużych miast rozpoczął się już kilka lat temu, a pandemia tylko to zjawisko wzmocniła.

Dariusz Kołodziej

Powodem przeprowadzki jest najczęściej potrzeba bliskości natury i chęć posiadania większego lokum za niższą cenę. Jednak mieszkanie na obrzeżach to również minusy m.in. trudniejszy dojazd do centrum.

Coraz mniej mieszkańców miast

Z najnowszego raportu GUS na temat powierzchni i ludności w przekroju terytorialnym 2020 roku wynika, że liczba mieszkańców miast w naszym kraju zmniejszyła się o ponad 46 tys. osób w porównaniu do roku poprzedniego. Najwięcej ludności ubyło w takich miastach jak Łódź, Sosnowiec i Bydgoszcz. Na terenach wiejskich z kolei liczba ludności w 2020 roku zwiększyła się o około 17,5 tys. osób w stosunku do roku 2019. Najwyższy przyrost mieszkańców odnotowano w województwie wielkopolskim, pomorskim i małopolskim. Według GUS trend suburbanizacji dotknie w przyszłości większość miast. Z Analizy migracji ludności przygotowanej przez RynekPierwotny.pl na podstawie danych GUS wynika, że w latach 2021-2030 to nie główne polskie metropolie będą największymi beneficjentami zmian ludnościowych, ale właśnie gminy je okalające. Jak twierdzi Jarosław Jędrzyński, ekspert portalu RynekPierwotny.pl, pandemia dała o sobie znać głównie w postaci wzrostu popytu na domy w takich miejscowościach, ale zauważalny jest też trend coraz większego zainteresowania inwestycjami wielorodzinnymi.

– Pandemia unaoczniła potrzebę posiadania większej przestrzeni do życia. Ludzie zamknięci w domach zapragnęli posiadania własnego ogrodu czy dodatkowego pokoju, który mogliby przeznaczyć na gabinet do pracy zdalnej. Jednak przeprowadzka na wieś to nie tylko wynik epidemii, trend ten trwa już od kilku lat, a wydarzenia z ostatniego roku, tylko go wzmocniły – mówi Greg Radek z firmy Amperi – producenta skuterów elektrycznych. – Pragniemy większego kontaktu z naturą, chcemy uprawiać własne warzywa i owoce, a do tego potrzebujemy domu lub mieszkania z przynależnym ogródkiem, te siłą rzeczy znajdziemy właśnie na obrzeżach miasta – dodaje.

Na obrzeżach taniej

Żywiołowy rozwój wielu terenów podmiejskich to również zasługa deweloperów, którzy z powodu rosnących cen gruntów szukają tańszej alternatywy dla swoich inwestycji. Jak wskazuje Jarosław Jędrzyński, przedmiotowy odsetek mieszkań zlokalizowanych na obrzeżach miast zawiera się w przedziale od kilku do dwudziestu procent. Przykładowo dla Krakowa odsetek ofert z bezpośrednich okolic miasta wynosi 8 proc. wszystkich ofert metropolii. Dla Warszawy jest to 15 proc., dla Wrocławia 12 proc. Najwięcej z nich dotyczy Trójmiasta – 25 proc. Z danych portalu RynekPierwotny.pl wynika, że wciąż różnice pomiędzy cenami w samych metropoliach i gminach je okalających (do 20 km) są znaczące. Przykładowo w maju tego roku za metr kwadratowy mieszkania w Krakowie trzeba było zapłacić 10 429 zł, przy czym na obrzeżach Krakowa było to średnio 6 824 zł. W Warszawie cena wynosiła 11 075 zł/m kw., a w miejscowościach nieopodal stolicy – 7 315 zł/m kw. We Wrocławiu w maju za metr kwadratowy płaciliśmy 9 388 zł, a w miejscowościach satelickich 6 104 zł. Nieco mniejsze różnice dotyczyły Łodzi i pobliskich miejscowości, gdzie metr kwadratowy kosztował odpowiednio 7 214 zł i 5 400 zł. Podobnie było w Poznaniu, metr kwadratowy był to wydatek rzędu 7 7781 zł, natomiast w miejscowościach sąsiedzkich było to 5 984 zł. Ciekawie na tle pozostałych miast prezentuje się Trójmiasto, gdzie cena metra kwadratowego wynosiła 9 853 zł, czyli tylko o 17 proc. więcej niż na obrzeżach miasta – 8 231 zł/m kw.

Skuter zamiast auta

Atrakcyjna cena, bliskość natury i większa powierzchnia mieszkalna to jednak nie wszystko. Dla wielu osób główną przeszkodą w zamieszkaniu na przedmieściach jest kwestia dojazdów do miasta. Z jednej strony podróż samochodem zapewnia wygodę, jednak z drugiej nierzadko zakorkowane drogi, a także wysokie koszty paliwa, zniechęcają do codziennych wypraw. Alternatywą jest komunikacja miejska, która jest znacznie tańsza, lecz zdecydowanie mniej komfortowa, gdyż zmuszeni jesteśmy do dostosowania się do rozkładu jazdy, a sam przystanek często oddalony jest o kilkanaście minut od miejsca zamieszkania. Rozwiązaniem tego problemu mogą być coraz częściej widoczne na naszych ulicach skutery elektryczne, które są środkiem transportu dużo tańszym od samochodu, a przy tym wygodnym, którym bez problemu dostaniemy się w interesujące nas miejsce.

– Dla osób mieszkających na obrzeżach idealną opcją dojazdu do miasta są skutery elektryczne midi. To pierwsze w Polsce większe skutery elektryczne, które są w stanie konkurować z samochodami w ruchu miejskim i poza miastem. Rzeczywisty zasięg takiego skutera midi z baterią o pojemności 5.35 kWh w ruchu miejskim wynosi aż 200 km – mówi Greg Radek. I dodaje: z naszych obserwacji wynika, że skutery te stają się coraz bardziej popularne wśród kobiet, które do pozytywnych aspektów zaliczają brak problemów dotyczących parkowania, wygodę jazdy oraz ciekawy design – dodaje.

Wszystko wskazuje na to, że w odpowiedzi na dynamicznie zwiększającą się liczbę mieszkańców w miejscowościach satelickich, a także wysokie ceny gruntów budowlanych w miastach, wzrośnie na obrzeżach aktywność firm deweloperskich. W związku z tym kwestia dojazdów do pracy czy innych punktów stanie się tematem coraz bardziej aktualnym. To wszystko może sprawić, że niestandardowe środki komunikacji jak m.in. skutery elektryczne zyskują na popularności. Sprzyjać temu będą udogodnienia oferowane przez deweloperów w nowo budowanych inwestycjach, do jakich należą m.in. stacje ładowania pojazdów elektrycznych umieszczone przy każdym miejscu postojowym. ●

Z najnowszego raportu GUS na temat powierzchni i ludności w przekroju terytorialnym 2020 roku wynika, że liczba mieszkańców miast w naszym kraju zmniejszyła się o ponad 46 tys. w porównaniu z rokiem poprzednim. Na terenach wiejskich z kolei liczba ludności w 2020 roku zwiększyła się o około 17,5 tys. osób w stosunku do roku 2019

REWELACYJNA CENA od 349 000 zł

(brutto)

BLIŹNIAK 80 m², działka 300 m²

UROKLIWA LOKALIZACJA.
Dojazd w 15 minut od centrum Poznania

LOKALIZACJA:
1. Rokietnica ul. Szkolna - 349 000 zł tel. 602 735 543
2. Kórnik ul. Krauthofera – 349 000 zł tel. 602 483 511
3. Sierosław ul. Pokrzywnicka 349 000 zł tel. 602 188 074
4. Robakowo ul. Nowina – 349 000 zł tel. 606 475 447
5. Swarzędz ul. Olszynowa – 349 000 zł tel. 606 183 523

FUTURE
building company
www.domy-future.pl

REKLAMA 34101047

Pandemia kołem zamachowym rynku mieszkaniowego

Takiego obrotu sprawy nikt się nie spodziewał

Według raportu Barometr Metrohouse i Gold Finance oraz portalu rynekpierwotny.pl ceny transakcyjne mieszkań osiągają rekordowe wartości. Jedynym dużym miastem, gdzie trend wzrostowy nieco zwolnił, jest Warszawa.

Dariusz Kołodziej

Minęła pierwsza rocznica ogłoszenia pandemii – wydarzenia, którego nikt nie zdołał uwzględnić w żadnym ze scenariuszy rozwoju rynku nieruchomości. Tym bardziej nikt też nie potrafił przewidzieć krótko- i długoterminowych konsekwencji ekonomicznych towarzyszących turbulencjom na rynku mieszkań i kredytów hipotecznych. – Większość prognoz, o ile ktokolwiek próbował w tym czasie oceniać możliwe następstwa tej sytuacji, dotyczyła możliwego osłabienia koniunktury, a wręcz zapaści na rynku mieszkaniowym. Rzeczywiście marzec i kwiecień 2020 r. upłynął pod znakiem spadków w sprzedaży i oczekiwania na rozwój sytuacji. Jednak już kolejne miesiące to gwałtowne nasilenie popytu, które urzeczywistniło się pojawieniem na rynku nowych grup inwestorów lokujących swój kapitał na rynku nieruchomości – mówi Marcin Jańczuk z Metrohouse, współautor kwartalnego raportu Barometr Metrohouse i Gold Finance. Wzmożone zainteresowanie rynkiem widoczne jest do dziś. Deweloperzy odnotowują rekordową sprzedaż, a rynek wtórny cieszy się niesłabnącym zainteresowaniem klientów i to nie tylko w segmencie mieszkań oddanych do użytkowania w ostatniej dekadzie, ale co ciekawe, także w relatywnie tańszej wielkiej płycie czy wybudowanych w innych starszych technologiach.

Poza stolicą wszędzie wzrosty cen

W stolicy na rynku wtórnym średnia cena m kw. spadła do poziomu 10 662 zł i jest niższa o 2,3 proc. niż w IV kw. 2020 r. Liderami wzrostów są Gdańsk i Wrocław, gdzie średnie wzrosty kw./kw. wyniosły odpowiednio 6,8 i 6,2 proc. W porównaniu do sytuacji sprzed 12 miesięcy, w więc jeszcze sprzed pandemii, najwyższe, bo ponad 13-proc. wzrosty widoczne są w Łodzi i Gdańsku, zaś najniższe (7,2-7,3 proc.) w Warszawie i Krakowie. Interesującą kwestią dla przyszłych nabywców mieszkań jest poziom negocjacji cen. – W raporcie Barometr mierzymy ten wskaźnik w dwóch rożnych kontekstach. Pierwszy z nich to różnica pomiędzy pierwszą a ostatnią ceną ofertową, która obecnie wynosi od 2 do 4 proc. Drugi kontekst to klasyczne negocjacje stron transakcji, gdzie można dodatkowo osiągnąć od 0,9 do 2,6 proc. ostatniej ceny ofertowej – podaje Jańczuk. Wśród nabywanych mieszkań na rynku wtórnym nadal przeważa segment lokali o popularnych metrażach. Są to mieszkania między 35 a 50 m kw. W Warszawie sprzedaż takich lokali na rynku wtórnym to aż 38 proc. wszystkich transakcji, a w innych największych miastach 36 proc. Warto jednak podkreślić, że ostatnie transakcje przynoszą nam coraz więcej sprzedaży w grupach powyżej 80 m kw.

Podobnie jak przed kwartałem, największy odsetek zakupów został przeprowadzony w celach inwestycyjnych. – Wprawdzie odnotowujemy nieco niższy udział takich transakcji (34 proc. vs. 35 proc. w IV kw. 2020 r.), ale jednak cały czas Polacy bardzo chętnie lokują swoje nadwyżki finansowe na rynku nieruchomości. Wśród nabywców cały czas przeważają osoby w wieku 30-40 lat stanowiący 41 proc. wszystkich kupujących mieszkania – podają eksperci.

RynekPierwotny.pl odnotował kolejne wzrosty średnich cen ofertowych za 1 m kw. Najmniejsza zmiana, bo jedynie o 0,3 proc. dotyczy Poznania. W stolicy za 1 m kw. płaciliśmy średnio 10602 zł (o 1 proc. więcej niż przed kwartałem) i była to kwota niemal identyczna jak na rynku wtórnym

W Łodzi za metr nowego mieszkania już prawie 7 tys. zł

Tymczasem na rynku pierwotnym w ostatnim kwartale portal rynekpierwotny.pl odnotował kolejne wzrosty średnich cen ofertowych za 1 m kw. Najmniejsza zmiana, bo jedynie o 0,3 proc., dotyczy Poznania. W stolicy za 1 m kw. płaciliśmy średnio 10 602 zł (o 1 proc. więcej niż przed kwartałem) i była to kwota niemal identyczna jak na rynku wtórnym. Najwięcej, bo o 3,5 proc. więcej, płaciliśmy za zakupy mieszkaniowe w Łodzi, gdzie średnia cena zbliża się do 7 tys. zł. – Uwagę zwracają duże kwartalne zmiany dotyczące Łodzi, Krakowa oraz Wrocławia. Na terenie stolicy Małopolski trudno jest już znaleźć nowe mieszkania z ceną ofertową poniżej 7 tys. zł za m kw., które stanowią jedynie 4 proc. rynku. Analogiczny wynik z Warszawy okazuje się dwukrotnie mniejszy. Najtańsze lokale są o wiele bardziej popularne we Wrocławiu (udział rynkowy: 13 proc.), Gdańsku (9 proc.) i Poznaniu (26 proc.). Analizowane mieszkania stanowią niemal dwie trzecie oferty łódzkich deweloperów, ale warto podkreślić, że chodzi przede wszystkim o „M" z ceną od 6 do 7 tys. zł za m kw. – mówi Andrzej Prajsnar, ekspert portalu rynekpierwotny.pl.

Rośnie popyt na kredyty mieszkaniowe

W marcu 2021 Polacy złożyli najwięcej zapytań kredytowych od 10 lat. – Wyraźnie widać to po liczbie wniosków kredytów, jakie nasi eksperci procesują aktualnie w bankach, oraz po coraz bardziej wydłużającym się czasie, w którym musimy czekać na decyzje kredytowe – mówi Andrzej Łukaszewski, ekspert finansowy Gold Finance. Mimo wciąż trwającej pandemii Polacy cały czas chętnie kupują mieszkania i nie boją się zaciągać nowych zobowiązań kredytowych. Nic nie wskazuje, żeby ten trend miał się zatrzymać. Pomogły też powracające do oferty kredyty na 90 proc. LTV.

Początek roku to utrzymanie ofert kredytów hipotecznych na podobnym poziomie jak to było w IV kw. 2020, jednak koniec I kw. 2021 to w większości banków początek podwyżek marż. W tym momencie przy kredycie z 20-proc. wkładem własnym będziemy musieli się liczyć z marżami na poziomie 2,0-2,2 proc., a przy kredycie z 10-proc. wkładem własnym będzie to poziom nawet powyżej 3,0 proc.

Wyniki banków udzielających kredyty hipoteczne w I kw. 2021 r. mogą być więc nawet nieco lepsze niż z IV kw. 2020 r. Autorzy raportu Barometr Metrohouse i Gold Finance szacują, że wolumen udzielonych w pierwszych trzech miesiącach 2021 r. kredytów mieszkaniowych może wynieść ok. 17,5 mld zł.

REKLAMA 34100047 1 PO

UWI
INWESTYCJE S.A.

Zielona Malta Aktywnie

MALTA
WOŁKOWYSKA

UWI
INWESTYCJE S.A.

Porozmawiajmy
o naszych inwestycjach

uwi@uwi.com.pl
61 845 11 83
60-829 Poznań, ul. Roosevelta 18
UWI Inwestycje S.A.

**Skontaktuj się z nami
i odwiedź naszą stronę**
malta.uwi.com.pl

Otoczenie zieleni
Ekologiczna zabudowa
Tereny rekreacyjne
Lokale usługowe
Doskonała lokalizacja
Jezioro Maltańskie

#Blisko wszystko

1 POA

34101931

AGROBEX

www.agrobex.pl
61 84 64 060

POA 1
34101463.n