



Szanowni Państwo!

Oddajemy w Państwa ręce kolejną edycję zestawienia Najciekawsze Inwestycje Mieszkaniowe. To 10 propozycji od deweloperów, które w naszej ocenie spełnią oczekiwania najbardziej wymagających klientów – układy mieszkań są przemyślane, osiedla dobrze skomunikowane, a ci którzy szukają miejskiej wygody z jednej

strony, a oderwania od szumu metropolii z drugiej, bez wątpienia znajdą w tych inwestycjach rozwiązania dla siebie. Przyjrzyjcie się Państwo temu, co dla Was wybraliśmy, a jeśli potrzebujecie więcej informacji na temat tego, co dzieje się na rynku nieruchomości, pokażcie się o lekturę tekstów, które wzbogacają zestawienie.

Redakcja

NAJCIEKAWSZE INWESTYCJE MIESZKANIOWE 2021

**DEVELOPER: DOM DEVELOPMENT****Inwestycja: Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód**

Dom Development to największy i jeden z najdłużej działających deweloperów na polskim rynku. Działa od 1996 r., a od 2006 r. jest notowany na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Do końca 2020 r. oddał do użytku 39 tys. mieszkań i apartamentów. Realizuje inwestycje w Warszawie, Trójmieście i okolicach oraz we Wrocławiu. Grupa jest członkiem założycielem Polskiego Związku Firm Deweloperskich. Oferta produktowa Dom Development skierowana jest do klientów indywidualnych. Obejmuje ona budynki wielorodzinne (mieszkania popularne, apartamenty o podwyższonym standardzie, apartamenty

luksusowe), przy czym podstawę oferty Dom Development stanowią mieszkania popularne.

Dzielnica Mieszkaniowa Metro Zachód to doskonała propozycja dla osób żyjących w rytmie miasta, poszukujących wygody i niepowtarzalnego klimatu. Planowana stacja drugiej linii metra powstaje w samym centrum inwestycji, zapewniając mieszkańcom szybką i łatwą komunikację z centrum miasta. Architektura została wzbogacona o elementy artystyczne, m.in. w postaci neonów. Metro Zachód to nie tylko budynki mieszkalne, ale przede wszystkim w pełni funkcjonalna przestrzeń do życia.

DEVELOPER: INVEST KOMFORT**Inwestycja: Botanica Jelitkowo**

Botanica Jelitkowo to wielokrotnie nagradzana, wysokiej klasy inwestycja, zaprojektowana w oparciu o ideę „miasta-ogrodu”. Osiedle powstało na granicy Gdańska i Sopotu, w jednej z najpiękniejszych lokalizacji Trójmiasta, niedaleko morza, parku i w bliskim sąsiedztwie założenia wodnego. Niskie, eleganckie budynki zostały wkomponowane w zjawiskową aranżację zieleni. Na rozległym terenie zasadzono ponad 18 tys. roślin. Wysoki standard projektu potwierdza też długa lista udogodnień dostępnych na terenie

osiedla, wśród których znalazły się m.in.: strefa fitness z saunami, sala klubowa, kort tenisowy i boisko wielofunkcyjne. Twórcą Botanici jest Invest Komfort – trójmiejski deweloper specjalizujący się w inwestycjach segmentu premium. Firma w ciągu 25 lat działalności zrealizowała 45 inwestycji, budując ponad 6 000 lokali mieszkalnych i usługowych, o łącznej powierzchni ponad 400 tys. m². Spółka tworzy wysokiej jakości miastotwórcze projekty z poszanowaniem istniejącej zabudowy i otoczenia przyrodniczego.

**DEVELOPER: JW CONSTRUCTION****Inwestycja: Bliska Wola Tower**

JW Construction jest jednym z największych polskich deweloperów mieszkaniowych, z ponad 27-letnim doświadczeniem na rynku nieruchomości. Od początku istnienia firma może pochwalić się ilością ponad 32 tysięcy mieszkań oraz ponad 600 domami jednorodzinnymi w Warszawie, Katowicach, Łodzi, Gdyni i poza krajem. W jej portfolio znajdują się nie tylko inwestycje z segmentu popularnego, lecz także nieruchomości aparthotelowo-komercyjne. Bliska Wola Tower to kompleks nowoczesnych budynków. Projekt wyróżnia wysoki standard wykończenia oraz nietuzinkowa architektura.

Osiedle Bliska Wola powstaje na warszawskiej Woli – w jednej z najbardziej atrakcyjnych dzielnic Warszawy ze względu na położenie – bardzo dobry dojazd w każdą część miasta, szybki rozwój oraz biznesowy charakter. Bliska Wola Tower wchodzi w skład osiedla Bliska Wola. Znajduje się na nim kompleks budynków, w którym oprócz mieszkań i przestrzeni rekreacyjnej znajdują się również apartamenty na wynajem, powierzchnie biurowe i usługowo-handlowe. Na terenie osiedla znajdować się będzie Central Park z boiskami do gry w piłkę, samoobsługowa pralnia oraz klub fitness. Nad bezpieczeństwem mieszkańców będzie czuwać całonocowa ochrona oraz monitoring.

NAJCIEKAWSZE INWESTYCJE MIESZKANIOWE 2021

Sektor living 2.0. w Polsce. Czy można na tym zarobić?

Zmiana potrzeb klientów, coraz bardziej widoczna na rynku, powoduje, że powoli modyfikuje się polski sektor prywatnego wynajmu.

Pandemia wzmogła zainteresowanie polskim rynkiem najmu mieszkań. Z jednej strony jest to atrakcyjny sposób inwestowania gotówki. Z drugiej, jak zauważają autorzy raportu „Polski sektor living 2.0”: „Zmiana pokoleniowa i związana z nią zmiana nastawienia do wynajmu nieruchomości sprawia, że symboliczna potrzeba własności staje się coraz mniej przekonująca, a racjonalność w zakresie mobilności i płynności staje się coraz bardziej widoczna”.

Taka zmiana wynika przede wszystkim z twardych danych statystycznych. W ciągu kilku lat, do roku 2030, liczba ludności mieszkającej w miastach osiągnie poziom 58 proc. Rośnie także liczba gospodarstw domowych. Do końca dekady ma ich być aż 15,4 mln,

czyli o 1,8 mln więcej niż zaledwie w 2011 r.

Mieszkania na wynajem

Zmiana potrzeb klientów, coraz bardziej widoczna na rynku, powoduje, że powoli modyfikuje się polski sektor prywatnego wynajmu. Dziś charakteryzuje się ciągle niskim stopniem instytucjonalizacji. W większości przypadków mieszkania wynajmują indywidualni inwestorzy, którzy z reguły działają na małą skalę.

Ta sytuacja zaczyna się jednak powoli zmieniać. Pojawiają się firmy, zajmujące się wynajmem w sposób profesjonalny i oferujące całe spektrum nieruchomości, chociaż taki rodzaj aktywności biznesowej jest w naszym kraju stosunkowo nowy. Pierwsza transakcja, której przedmiotem była sprzedaż budynku wielorodzinnego z przeznaczeniem na wynajem, miała miejsce dopiero w 2015 r.

Jak zauważają autorzy raportu, obecnie pula mieszkań przeznaczonych na wynajem, znajdujących się w gestii inwestorów instytucjonalnych, nie jest duża. To ok. 6 tys. lokali. Jed-



nak już wkrótce ma ich być ponad 24 tys., a więc trzy razy więcej. Nie zmienia to jednak faktu, że jest to zaledwie 2-4 proc. całego rynku. Można więc mieć nadzieję, że ten segment rynku będzie się dalej rozwijał.

W rozwoju branży nie powinien być przeszkodą fakt, że podczas epidemii w minionym roku obniżyła się

wysokość czynszów. W niektórych miastach spadek był rzędu od 3 do 9 proc. Wynikało to z naturalnych w niespokojnych czasach obaw o stabilność miejsc pracy. Jednak działający w tej dziedzinie przedsiębiorcy zakładają, że jest to trend przejściowy. Czynsze zaś już wkrótce powrócą do długoterminowego trendu wzrostowego.

„Świadczy o tym utrzymująca się aktywność inwestycyjna, zwiększona aktywność deweloperska w ramach projektów build to rent (czyli budowania z przeznaczeniem na wynajem) oraz nieprzerwana akcja kredytowa zapewniająca finansowanie tego typu projektów”.

Źródło: Raport Polski sektor living 2.0

REKLAMA

nadmotławie
APARTMENTS

Inwestycja
z bezpośrednim widokiem
na Motławę

ROBYG
www.gdansk.robbyg.pl

NAJCIEKAWSZE INWESTYCJE MIESZKANIOWE 2021

**DEVELOPER: LOKUM DEVELOPER****Inwestycja: Lokum Vena**

Lokum Deweloper działa na rynku mieszkaniowym od 17 lat, prowadzi inwestycje we Wrocławiu i w Krakowie. Od 2015 r. spółka jest notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Firma znana jest z tworzenia komfortowych osiedli, ze szczególną dbałością o wyjątkowe części wspólne: wypełnione oryginalną roślinnością dziedzińce z fontannami i placami zabaw, idealnymi na relaks i rekreację. Lokum Deweloper podejmuje się także projektów związanych z rewitalizacją historycznych zabudowań. Przykładem jest prestiżowe osiedle Lokum Vena, zlokalizowane w sercu Wrocławia, w pobliżu

Rynku. W odrestaurowanym zabytkowym kompleksie powstały unikatowe apartamenty, niektóre z nich zaaranżowano pod klucz z uwzględnieniem niezwykle klimatu tego miejsca. Części wspólne charakteryzuje podwyższony standard, zastosowano tu wysokiej jakości marmurowe okładziny ścian i mosiężne balustrady – elementy nawiązujące do oryginalnego wystroju tych wnętrz sprzed 100 lat. Osiedle zdobi prywatny dziedziniec ze stylizowaną małą architekturą, fontanną i starodrzewem. Inwestycja Lokum Vena jest już zrealizowana, a apartamenty są gotowe do zamieszkania.

DEVELOPER: PROFBUD**Inwestycja: Osiedle Stella**

Profbud to firma deweloperska z polskim kapitałem, która stawia na najwyższą jakość realizowanych projektów mieszkaniowych. Oferuje swoim klientom mieszkania „szyte na miarę”. W ciągu 10 lat swojej działalności spółka zrealizowała wysokiej jakości projekty w atrakcyjnych lokalizacjach. Wszystkie inwestycje Profbud charakteryzują się sprawdzonymi rozwiązaniami architektonicznymi, wysokiej klasy materiałami, nowoczesnymi technologiami oraz nieszablonywym designem. Jeden z flagowych projektów realizowanych obecnie to Osiedle Stella umiejscowione na Bemowie. Osiedle Stella to świetny projekt

architektoniczny wpisany w przyjazny krajobraz Bemowa. Nazwa wynika z wyjątkowej konstrukcji pięćdziesięciometrowego budynku, powstałego na pierwszym etapie, a nieodparte piękno panoramy miasta zachwyci największych sceptyków. Aktywni znajdą w okolicy fantastyczne tereny do uprawiania sportów, rodziny skorzystają z uroków spacerów po zielonym Bemowie. Wrażliwi na piękno docenią urodę doskonałych koncepcji architektonicznych, a wymagający zachwycą się nowoczesnymi i funkcjonalnymi rozwiązaniami technicznymi, które przyszłym użytkownikom zapewnią pełen komfort.

**DEVELOPER: PROFIT DEVELOPMENT****Inwestycja: Apartamenty Nakielska**

Spółka PROFIT Development powstała w 2003 r. Wieloletnie doświadczenie i wiedza zarządzających stały się gwarancją stabilności firmy i jej dynamicznego rozwoju w kolejnych latach. Początkowo firma działała na rynku wrocławskim, by w 2006 r. poszerzyć działalność o rynek łódzki, a w 2014 r. o warszawski. PROFIT Development realizuje projekty komfortowe dla mieszkańców, bezpieczne i nowoczesne, a także dobrze wpisujące się w istniejącą tkankę miejską. Wraz z rozwojem kolejnych inwestycji korzysta z coraz nowszych rozwiązań technologicznych, wpływających korzystnie na jakość i bezpieczeństwo budynków. Celem, jaki firma sta-

wia sobie na najbliższe lata, jest wprowadzenie ekologicznych systemów, które będą mieć pozytywny wpływ zarówno na środowisko, jak i samopoczucie mieszkańców. Apartamenty Nakielska to nowa inwestycja mieszkaniowa blisko centrum Warszawy, zlokalizowana w zielonej części Woli, nieopodal Parku Powstańców Warszawy i Parku Moczydło. Budynek będzie miał 7 pięter, reprezentacyjny hol wejściowy, wewnętrzny zielony dziedziniec i garaż podziemny. Przeważać będą mieszkania 3 i 4-pokojowe – wszystkie z balkonami, loggiami. Na parterze przygotowane zostaną zielone ogródki, a na ostatnich kondygnacjach przestronne tarasy.

LOKUM
VENA

Wrocław,
ul. Ks. J. Poniatowskiego/B. Prusa



PRESTIŻOWE APARTAMENTY W SERCU WROCŁAWIA

LOKUM
DEVELOPER

SPÓŁKA NOTOWANA NA
GPW

Sprzedaż apartamentów:
Lokum Developer S.A.
Wrocław, ul. Krawiecka 1/101

 **71 796 66 66**
www.lokumvena.pl

NAJCIEKAWSZE INWESTYCJE MIESZKANIOWE 2021

**DEVELOPER: ROBYG****INWESTYCJA: Nadmotławie**

ROBYG to jeden z największych deweloperów działających na polskim rynku nieruchomości, od 19 lat zmieniający polską architekturę, kształtujący trendy w branży mieszkaniowej na terenie Warszawy, Gdańska i Wrocławia. Inwestycje realizowane przez Robyg wyróżniają się nowoczesnym designem, zielonymi rozwiązaniami, funkcjonalnością, a także przemyślanym i całościowym podejściem do aranżacji terenu.

Ponadczasowa inwestycja usytuowana w samym sercu Gdańska – Nadmotławie podzielona została na dwie części – Nadmotławie

Apartments i Nadmotławie Estate. Pierwsza z nich dedykowana jest poszukującym prestiżowego miejsca do zamieszkania, druga – Nadmotławie Estate kierowana jest do osób zainteresowanych nabyciem nieruchomości pod wynajem. Ekskluzywny design, najwyższy standard wykończenia, tarasy dachowe o powierzchni nawet do 137 m², a także przestrzenne patio o powierzchni 2700 m² i spektakularny taras widokowy ukazujący widok na Stare Miasto i rzekę Motławę – wszystko to sprawia, że jest to niepowtarzalna oferta na rynku, ciesząc się ogromnym zainteresowaniem klientów.

DEVELOPER: RONSON DEVELOPMENT**INWESTYCJA: Ursus Centralny**

20 lat doświadczenia na polskim rynku pozwala RONSON Development projektować przestrzenie idealnie odpowiadające na potrzeby klientów. Ponad 34 zrealizowanych inwestycji w czterech miastach w Polsce – Warszawie, Poznaniu, Wrocławiu i Szczecinie, jest wyrazem osiągnięć, ale też dowodem zaufania tysięcy klientów. W jubileuszowym roku spółka stawia przed sobą nowe wyzwania – jeszcze mocniejszy akcent na ekologię i innowacje. Ursus Centralny to największy projekt w portfolio dewelopera. Inwestycja, zaprojektowana na 1600 mieszkań, wpisuje się w ideę tworzenia przez RONSON samowystarczalnych osiedli, z bogatą bazą handlowo-usługową i edukacyjną. Ursus Centralny wyróżnia zaprojektowany na środku inwestycji bulwar, gdzie mieszkańcy znajdą kreatywne

place zabaw, siłownie plenerowe, strefy relaksu, a wszystko to w otoczeniu zieleni, która w projekcie gra główną rolę. W inwestycji powstaną na elewacji zielone ściany, które ograniczają emisję CO₂ oraz zbiorniki retencyjne umożliwiające rozsączanie wód opadowych. W projekcie nie zapomniano o historii dzielnicy, która obecnie bardzo prężnie się rozwija. Elementy nowoczesne połączono z industrialnymi, a na parterach budynków w kolejnych etapach powstają murałe nawiązujące do okresu świetności fabryki w Ursusie. Z inwestycją Ursus Centralny, RONSON dołączył do programu Karta Dużej Rodziny, dzięki czemu zagwarantowane jest m.in. bezpłatne podpisanie aktu notarialnego na umowę deweloperską. Obecnie w sprzedaży jest IV etap inwestycji.

**DEVELOPER: SPRAVIA****INWESTYCJA: Osiedle Bokserska**

Spravla prowadzi działalność deweloperską w największych miastach w Polsce: Warszawie, Poznaniu, Krakowie, Trójmieście i Wrocławiu. Od początku swej działalności w 1999 r. firma, działająca wcześniej pod nazwą Budimex Nieruchomości, wybudowała ponad 18 600 mieszkań i lokali. Tworząc osiedla mieszkaniowe, Spravia dba o to, aby swoją funkcjonalnością służyły nie tylko ich mieszkańcom, ale także społecznościom lokalnym. Szczególną wagę przykładają do klasy projektów architektonicznych i planów mieszkań, jak również do jakości wykonania. Osie-

dle Bokserska stanie się miejscem, w którym będziemy mogli jednocześnie poczuć miejski styl życia, ale i zaczerpnąć oddechu po dniu w pracy. W sąsiedztwie znajdziemy osiedlowe sklepiki z ofertą zawsze świeżych owoców i warzyw; restauracje i knajpki serwujące dania z całego świata; kawiarenki z naprawdę dobrą kawą. Bo taki właśnie jest Służewiec z ulicą Bokserską i Obrzeżną na czele! Co ważne, w sąsiedztwie są także: apteka, przychodnia, poczta, kościół, placówki bankowe, szkoły czy kampus UW (zarządzanie, komunikacja społeczna).

Mieszus
CENTRALNY


RONSON
DEVELOPMENT



KOLEJNA DAWKA
NOWOŚCI
78 MIESZKAŃ

Salon sprzedaży:

Warszawa, ul. Gierdziejewskiego 23

tel. 799 364 444

ronson.pl

Wizualizacja ma postać zbliżoną do finalnego obiektu, tj. może odbiegać od docelowego, rzeczywistego wyglądu budynków i ich otoczenia, w szczególności w zakresie kolorystyki oraz konstrukcji.

NAJCIEKAWSZE INWESTYCJE MIESZKANIOWE 2021



Toruńska Wołomin

Tryboń PPI to przede wszystkim wielopokoleniowa firma rodzinna, firmująca nazwiskiem właścicieli realizowane przedsięwzięcia projektowo-budowlane. Założyciel i właściciel spółki Krzysztof Tryboń jest doświadczonym architektem, który zna i rozumie branżę oraz potrzeby klientów. Tryboń PPI to prawie 30-letnie doświadczenie na rynku deweloperskim. Liczne, zrealizowane inwestycje mieszkaniowe oraz komercyjne, a także wielu zadowolonych klientów oraz inwestorów polskich i zagranicznych – to najlepsza wizytówka firmy. Swoim klientom Tryboń PPI gwarantuje przede wszystkim pełną uczciwość i bezpieczeństwo zainwestowanych środków finansowych. Dla każdej inwestycji spółka posiada dedykowane rachunki powiernicze, na których – zgodnie z Ustawą Deweloperską gromadzone są środki klientów. Gwarancją wysokiej jakości realizowanych przez TPPI projektów jest pełna kontrola procesu – od projektu do realiza-

cji. Grupa kapitałowa TPPI posiada własne, duże biuro projektowe, własny dział budowlany oraz sprawdzone firmy wykonawcze. Toruńska Wołomin to inwestycja powstająca pomiędzy ulicami Toruńską i Katowicką w Wołominie, będąca połączeniem dogodnej lokalizacji oraz nowoczesnej architektury. W skład inwestycji wchodzi dwa nowoczesne, wielorodzinne budynki, a w nich 140 komfortowych mieszkań o wysokim standardzie wykończenia. Niezwykle starannie przemyślana przestrzeń każdego z mieszkań zapewnia właściwą ergonomię i komfort podczas codziennego użytkowania. Dzięki zróżnicowanej wielkości powierzchni mieszkań – od 28,85 m² do 78,45 m² – zarówno rodziny z dziećmi, pary, jak i single znajdą tutaj coś dla siebie! W zależności od lokalizacji mieszkania posiadają zielone ogródki bądź balkony i tarasy. W każdym z budynków zainstalowane są szybkie windy, a do dyspozycji mieszkańców są podziemne garaże i nadziemny par-

king. Niewątpliwie ważna jest także część wspólna wszystkich mieszkańców. Efektowny zielony dziedziniec z oczkiem wodnym i ławkami jest

DEWELOPER: TRYBOŃ PPI

INWESTYCJA: Toruńska Wołomin, Fleminga Residence

doskonałym miejscem do umacniania sąsiedzkich relacji, a bezpieczny plac zabaw zapewnia rozrywkę i dostarczy wielu radości najmłodszym mieszkańcom.

Fleminga Residence to kolejny w dorobku Tryboń PPI kameralny budynek z 35 mieszkaniami o powierzchniach od 35 m² do 81 m², usytuowanymi na 5 kondygnacjach. Wszystkie mieszkania posiadają balkon, loggię lub ogródek. Architekci przewidzieli 42 miejsca parkingowe w garażu podziemnym. W inwestycji znajdują się również komórki lokatorskie, wózkownie oraz stojaki na rowery. Klatka schodowa wyposażona jest w cichobieżną windę z poziomu garażu podziemnego. Prace budowlane rozpoczęły się zgodnie z harmonogramem w maju 2020 r. Zakończenie budowy grudzień 2021 r. Oddanie budynku do użytkowania nastąpi w I kwartale 2022 r.

Budynek zlokalizowany jest przy ulicy Fleminga – spokojnej, małej ulicy na warszawskim Henrykowie. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się budynki o niskiej zabudowie. Bliskość terenów rekreacyjnych oraz dogodna komunikacja z centrum miasta zapewniają idealne połączenie dla osób, które poszukują spokojnego miejsca do życia, a nie chcą rezygnować z udogodnień dużego miasta.



Fleminga Residence

Czy Polacy mają świadomość ryzyka kredytowego?

Leszek Markiewicz

ekspert
portalu NieruchomosciSzybko.pl

Już od dłuższego czasu, krajowe media ekonomiczne poruszają ważny temat, jakim są spodziewane podwyżki rat po wzroście stóp procentowych Narodowego Banku Polskiego. Trudno ukryć, że ten temat już nieco spowszedniał Polakom. Zamiast spodziewanego wzrostu kredytowych rat, o którym była mowa np. w 2019 r., kredytobiorcy doczekali się bowiem trzech kolejnych „cięć” stóp procentowych NBP na początku pandemii COVID-19.

Nie ulega jednak wątpliwości, że kredytowe ryzyko związane ze wzrostem kosztu pieniądza (tzw. ryzyko stopy procentowej) faktycznie jest spore. Świadczy o tym między innymi fakt, że Komisja Nadzoru Finansowego niedawno rozpoczęła specjalną kampanię informacyjną dla klientów sektora bankowego. W kontekście działań KNF warto

poruszyć inną kwestię. Chodzi o to, jak banki powinny informować o ryzyku stopy procentowej. To ciekawe zagadnienie, bo od początku lipca 2021 r. krajowe banki komercyjne muszą stosować nową Rekomendację S, którą przygotowała Komisja Nadzoru Finansowego.

Banki komercyjne muszą już stosować nowe wytyczne KNF

W kontekście nowej Rekomendacji S dotychczas mówiło się głównie o wymogu oferowania przez banki kredytów z oprocentowaniem ustalonym na okres co najmniej 5 lat. Wspomniany pakiet zaleceń KNF wprowadza też na polski rynek kredyty z opcją „klucz za dług” i skraca okres spłaty, po którego przekroczeniu nie zmienia się zdolność kredytowa klienta (zmiana tego okresu z 30 lat do 25 lat). Wszystkie wspomniane zmiany w przypadku banków komercyjnych obowiązują już od połowy 2021 r. Spółdzielczy sektor bankowy ma półtora roku więcej na przygotowanie się do nowych regulacji.

Kredytowe ryzyko: nowa rekomendacja wiele nie zmienia

Analiza dwóch wersji Rekomendacji S (z 2013 r. oraz 2020 r.) sugeruje, że raczej niewiele zmieniło się w kwestii informowania klientów banku o tym, jak wygląda kredytowe ryzyko (ryzyko stopy procentowej). Zgodnie z brzmieniem nowej Rekomendacji S (obowiązującej już banki komercyjne), przed udzieleniem kredytu mieszkaniowego klient powinien zostać poinformowany o tym, jak będą wyglądały raty w przypadku:

- aktualnego oprocentowania kredytu
- oprocentowania wyższego o 400 punktów bazowych/4,00 punkty procentowe (np. 6,40 proc. zamiast 2,40 proc.)
- zmiany oprocentowania identycznej z tą odnotowaną w ciągu ostatnich 12 miesięcy
- stopy referencyjnej kredytu (zwykle WIBOR 3M lub WIBOR 6M) na poziomie 3,00 proc., 5,00 proc. oraz 10,00 proc.

Nowa Rekomendacja S wprowadziła obowiązek prezentowania klientom ostatniego z wymienio-

nych wyżej scenariuszy. Informowanie o tym, jak wyglądałaby rata przy poziomie WIBOR-u 10,00 proc. może wydawać się wymogiem nieco na wyrast. Klient banku na pewno powinien jednak wiedzieć, jak może zwiększyć się jego rata, jeśli stopa WIBOR, która jest mocno powiązana ze stopami procentowymi NBP, osiągnie poziom np. 4,00 proc. – 5,00 proc. Przyszły kredytobiorca sam powinien sprawdzić, czy w takiej sytuacji jego budżet domowy będzie się „spinał”. W tym kontekście warto nadmienić, że banki liczą wskaźnik DStI (Debt Service to Income), czyli udział obciążeń ratalnych w dochodzie netto dłużnika bazując na nieco uproszczonych założeniach dotyczących np. kosztów utrzymania gospodarstwa domowego.

Spory z frankowiczami były dobrą nauką dla banków ...

Nie ulega wątpliwości, że banki muszą zwracać dużą uwagę na kwestie informacyjne w kontekście zagrożenia, jakim jest kredy-

towe ryzyko związane ze wzrostem stóp procentowych NBP. Nauką dla sektora bankowego na pewno jest sytuacja frankowiczów. Warto pamiętać, że jednym z argumentów kredytobiorców w sporze z bankami (oprócz np. klauzul abuzywnych) jest brak przekazania odpowiednich informacji na temat ryzyka finansowego przed zawarciem umowy kredytowej.

Krajowe banki powinny zadbać, aby podobne argumenty nie pojawiały się wtedy, gdy najpopularniejsza stopa bazowa nowych kredytów mieszkaniowych (WIBOR 3M) wróci z poziomu wynoszącego ok. 0,2 proc. do bardziej typowych notowań (np. 2,0 proc. – 3,0 proc.). Warto nadmienić, że w przypadku nowo zaciąganego kredytu o wartości 400 tys. zł i okresie spłaty 30 lat, wzrost WIBOR-u 3M z 0,21 proc. do 2,51 proc. będzie oznaczał równą ratę na poziomie 2143 zł zamiast 1614 zł. Podane wyniki zakładają kredytowaną prowizję przygotowawczą (2,00 proc.) oraz marżę wynoszącą 2,30 proc.

NAJCIEKAWSZE INWESTYCJE MIESZKANIOWE 2021

Rynek się przegrzeje? Eksperci są pełni obaw

Kolejki ustawiają się po wszystkie mieszkania.

Jak podaje portal RynekPierwotny.pl, mieszkania w Polsce są coraz droższe. Ich cena wzrosła w ciągu roku od 2 proc. w Poznaniu do 14 proc. w Łodzi.

W złotówkach wygląda to jeszcze gorzej. W Warszawie ceny wzrosły ze średnio 10,5 tys. zł za m² do 11,1 tys. zł, w Krakowie z 9,5 tys. do 10,5, we Wrocławiu z 8,6 tys. do 9,4 tys., w Gdańsku. W Poznaniu, gdzie wzrost cen jest najmniejszy, koszt m² mieszkania skoczył z 7,6 do 7,7 tys. zł.

Mimo wyraźnego wzrostu cen, chętnych na nowe mieszkania nie brakuje

– Kolejki ustawiają się po wszystkie mieszkania. Małe są kupowane inwestycyjnie, a duże na własne potrzeby – mówił na łamach „Rzeczpospolitej” Aleksander Skirmuntt, ekspert Maxon Nieruchomości. – Dla mnie kluczowa jest intencja. Zgadzam się z opinią, że zakupami rządzi strach. A w strachu człowiek działa nie do końca racjonalnie – dodał.

Przed nami bańka?

Dynamiczny wzrost cen rodzi zasadne pytanie, czy nie mamy do czynienia z kolejną bańką spekulacyjną na rynku nieruchomości.

– Na razie możemy mówić o coraz lepszym gruncie pod powstanie bańki – mówi „Rzeczpospolitej” Jarosław Jędrzyński, ekspert portalu RynekPierwotny.pl. – Ryzyko jest niemałe, choćby ze względu na rosnącą nierównowagę między popytem a podażą. Do gry na coraz większą skalę włączają się inwestorzy instytucjonalni, w efekcie deweloperzy nie nadążają z uzupełnieniem oferty. I to jest największe zagrożenie. Jeśli ta tendencja nie zostanie powstrzymana, to już w najbliższych trzech, czterech miesiącach na rynku może się zrobić bardzo nerwowo i niebezpiecznie – mówi analityk.

Gdzie jest granica powstania bańki?

To wyjaśnia analiza firmy JLL. Jej analitycy badają bowiem regularnie, ile metrów mieszkania można kupić za średnie wynagrodzenie brutto. Z twardych rynkowych danych wynika, że pod koniec marca br. dla sześciu największych miast w Polsce ten



wskaźnik wynosił 0,65 m². Dla porównania, w 2017 r. było to aż 0,76 m². Dlatego ciągle jednak nie można

mówić o bańce spekulacyjnej. W latach 2005-2007, kiedy spekulacje szczególnie mocno odcisnęły się na

rynku nieruchomości, za miesięczną pensję można było kupić zaledwie 0,44 m² mieszkania.

REKLAMA

Ja kapitem Polecam
Artur Żmijewski

LEMINGA
www.fleminga.pl

Tryboń PPI SA tel.+48 604 381 941

NAJCIEKAWSZE INWESTYCJE MIESZKANIOWE 2021

Na podwyżki stóp czekamy już od 2013 roku

8 lat – od tak dawna ekonomiści przewidują, że w końcu stopy procentowe pójną w górę... a te albo nie rosną, albo nawet spadają, pozostawiając w kieszeniach zadłużonych miliardy złotych. W końcu jednak nawet stopy procentowe w Polsce pójną w górę.

Bartosz Turek

HRE Investments

Oskar Sękowski

HRE Investments

Wiele się dziś mówi o tym, że Rada Polityki Pieniężnej powinna podnieść stopy procentowe. Warto więc wiedzieć, że narracja ta powróciła już po raz czwarty w ostatnich latach.

Rzut oka na historię warto zacząć od 2012 r. Tak dawno bowiem po raz ostatni doszło w Polsce do zaostrożenia polityki monetarnej. Wtedy dominujący był pogląd, że podwyżki te były niesłuszne. I faktycznie, Rada Polityki Pieniężnej szybko zaczęła obniżać koszt pieniądza w Polsce. Seria obniżek była bardzo zdecydowana. Podczas gdy jeszcze pod koniec 2012 r. podstawowa stopa procentowa wynosiła 4,75 proc., to już w lipcu roku kolejnego było to zaledwie 2,5 proc. To oczywiście miało wpływ na koszt pieniądza w gospodarce. Wprost wysokość podstawowej stopy procentowej przekłada się na poziom WIBOR-u, a więc też oprocentowanie większości kredytów w Polsce oraz na odsetki płacone przez banki posiadaczom lokat.

Nie zawsze stopy idą w górę przy wzroście gospodarki

W drugiej połowie 2013 r., gdy gospodarka zaczęła szybciej rosnąć, zaczęły się też spekulacje, że już niedługo Rada Polityki Pieniężnej zacznie znowu podnosić stopy procentowe. Okazało się jednak, że wzrost gospodarczy nie jest aż tak dynamiczny, a ponadto inflacja zaczęła spadać, powoli przechodząc w deflację (odwrotność inflacji, a więc spadek cen w sklepach).

W efekcie, w 2014 roku znowu stopy procentowe poszły w dół. Tym razem

główna stopa procentowa została obniżona do 2 proc., a niedługo potem do 1,5 proc. (w marcu 2015 r.). Tym drugim ruchem rynek był trochę zaskoczony. Chwilowe pozytywne odczyty inflacji oraz wzrost gospodarczy na poziomie 3-4 proc. spowodowały, że już w 2015 r. znowu zaczęły się spekulacje o mających niedługo nadejść podwyżkach stóp procentowych. Już drugi raz miały się one okazać błędne.

Do końca kadencji stopy nie wzrosną

W kolejnych latach polityka pieniężna banku centralnego była bardzo nudna – stopy procentowe pozostawały na niezmiennym poziomie aż do początku epidemii, czyli przez 5 lat. Spory wzrost gospodarczy i powolny powrót inflacji spowodowały, że ekonomiści znowu zaczęli mówić o mających niedługo nadejść podwyżkach stóp procentowych. Te prognozy wyraźnie ostudziły sugestie, a potem coraz poważniejsze deklaracje prezesa NBP, że stopy procentowe nie zostaną podniesione do końca kadencji Rady. Tak podsumować można okres, po którym okazało się, że większość rynkowych graczy i ekonomistów pomyliła się już po raz trzeci.

Do czterech razy sztuka?

Potem przysłała epidemia i kolejne bezprecedensowe cięcia kosztu pieniądza w gospodarce. Szybko podstawowa stopa procentowa została obniżona do zaledwie 0,1 proc. Ruchy te, obok tarcz antykrzysowych, miały za zadanie pomóc ro-



dziej gospodarce przejść przez okres zamknięcia i wszystko wskazuje na to, że cel ten w dużej mierze został osiągnięty.

Wraz z postępującym programem szczepień i pojawianiem się kolejnych prognoz przewidujących dynamiczną odbudowę gospodarki w 2021 r., znowu – po raz czwarty już – odżyły nadzieje ekonomistów i graczy rynkowych na mające nadejść podwyżki stóp procentowych. Podsyłane są one nienotowaną od lat dynamiką wzrostu cen w sklepach, na stacjach benzynowych czy punktach usługowych.

Najważniejsza jest gospodarka

I tak z najnowszych prognoz wynika, że w perspektywie 3 lat WIBOR 3M ma wynosić przeciętnie około 1,1-1,2 proc. Dla porównania dziś WIBOR 3M jest notowany na poziomie 0,21 proc. Czy przewidywania te okażą się słuszne, czy już po raz czwarty wizja wzrostu stóp procentowych w Polsce okaże się jedynie płonną nadzieją? To dopiero pokaże przyszłość. Bardziej praw-

dopodobny wydaje się scenariusz pierwszy. Powinniśmy wszyscy trzymać za niego kciuki tym bardziej, że jego realizacja oznacza, że polska gospodarka weszłaby na ścieżkę wzrostu. Gdy wsłuchamy się w retorykę większości Rady Polityki Pieniężnej, to mówią oni, że bieżąca inflacja jest w przeważającej mierze zjawiskiem zewnętrznym i przejściowym. I choć wielu ekonomistów prezentuje zdanie odmienne, to dziś najważniejszą troską władz monetarnych jest to, aby odbudować potencjał gospodarki. Dopiero potem może przyjść czas na podwyżki stóp procentowych i walkę z inflacją – o ile ta sama w międzyczasie nie spadnie.

Podwyżki pewne jak w banku

Jedno jest pewne – to, że stopy procentowe pójną w górę, jest dziś bardziej prawdopodobne niż w latach 2013-20. Dzisiejsze prognozy sugerują, że ruchy te najprawdopodobniej będą postępowały stopniowo. Dopiero za około 3 lata podstawowa stopa procentowa ma wró-

cić do poziomu sprzed epidemii – przypomnijmy, że wtedy kredyty były co prawda droższe niż dziś, ale i tak uchodziły za relatywnie tanie. Oprocentowanie lokat też nie powalało na kolana, a przeciętna roczna lokata nie dawała szans na realne zyski (przewyższające inflację).

Nie zmienia to faktu, że warto przygotować domowe budżety na mające nadejść podwyżki stóp procentowych – niezależnie od tego, czy będziemy na nie czekać kilka dni, tygodni, miesięcy czy lat. Szczególnie osoby zadłużone powinny zabezpieczyć w domowym budżecie bufor na ewentualny wzrost rat kredytów, a okres niskich rat wykorzystać na nadpłatę zobowiązań.

Długoterminowe prognozy sugerują, że za 10 lat raty hipotek mogą być 20-30 proc. wyższe niż dziś. To wzrost, który – jeśli wierzyć prognozom – dla większości gospodarstw domowych powinien być do udźwignięcia. Sugeruje tak NBP, który przewiduje, że w latach 2021-2023 o około 25 proc. mają wzrosnąć przeciętne wynagrodzenia w Polsce.

Dlaczego kupujemy nieruchomości teraz?



Jak podaje Biuro Informacji Kredytowej, w ostatnich tygodniach odnotowano znaczny wzrost średniej kwoty wnioskowanego kredytu, ale i równie duży wzrost liczby wnioskodawców, w porównaniu do maja 2020.

W maju bieżącego roku o kredyt mieszkaniowy wnioskowało łącznie ponad 47 tysięcy potencjalnych klientów, co stanowi wzrost o 66 procent w porównaniu do okresu analogicznego w ubiegłym roku, kiedy zainteresowanych kredytem było niecałe 29 tysięcy – czytamy w opracowaniu udostępnionym na stronie internetowej BIK. Odnotowano również wzrost średniej kwoty, o jaką wnioskuje klienci.

Autorzy raportu z Biura Informacji Kredytowej opublikowanego na początku czerwca wskazują, że za-

interesowanie mieszkaniami mocno wzrasta już od listopada ubiegłego roku. Przyczyn jest co najmniej kilka, podobnie, jak grup klientów, którzy decydują się na zakup – czytamy.

– Sytuacja pandemiczna nie zniechęciła, czy też nie przeszkodziła w podejmowaniu decyzji o zakupie nieruchomości. Wśród nabywców są klienci inwestycyjni, ale też klienci indywidualni, którzy realizują swoje potrzeby mieszkaniowe. Warto podkreślić, że w Polsce nadal mamy do czynienia z deficytem mieszkaniowym, a branża deweloperska krok po

kroku to zmienia – mówi Agata Nowaczyk z poznańskiego biura sprzedaży EBF Development.

Wśród nabywców nieruchomości, są tacy, którzy decydują się na zakup teraz, ponieważ zdają sobie sprawę z ciągłego wzrostu cen. – A decyduje o tym grupa czynników. Wzrost kosztów wykonawstwa, droższe w szybkim tempie materiały budowlane, mniejsza dostępność gruntów pod inwestycje w dużych miastach oraz ustawa dotycząca Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego to istotne okoliczności. Finalnie będą mieć wpływ na ceny za mkw., dlatego klienci decydują się na zakup mieszkania już teraz – analizuje Piotr Łopatka, członek zarządu Proxin Investment.