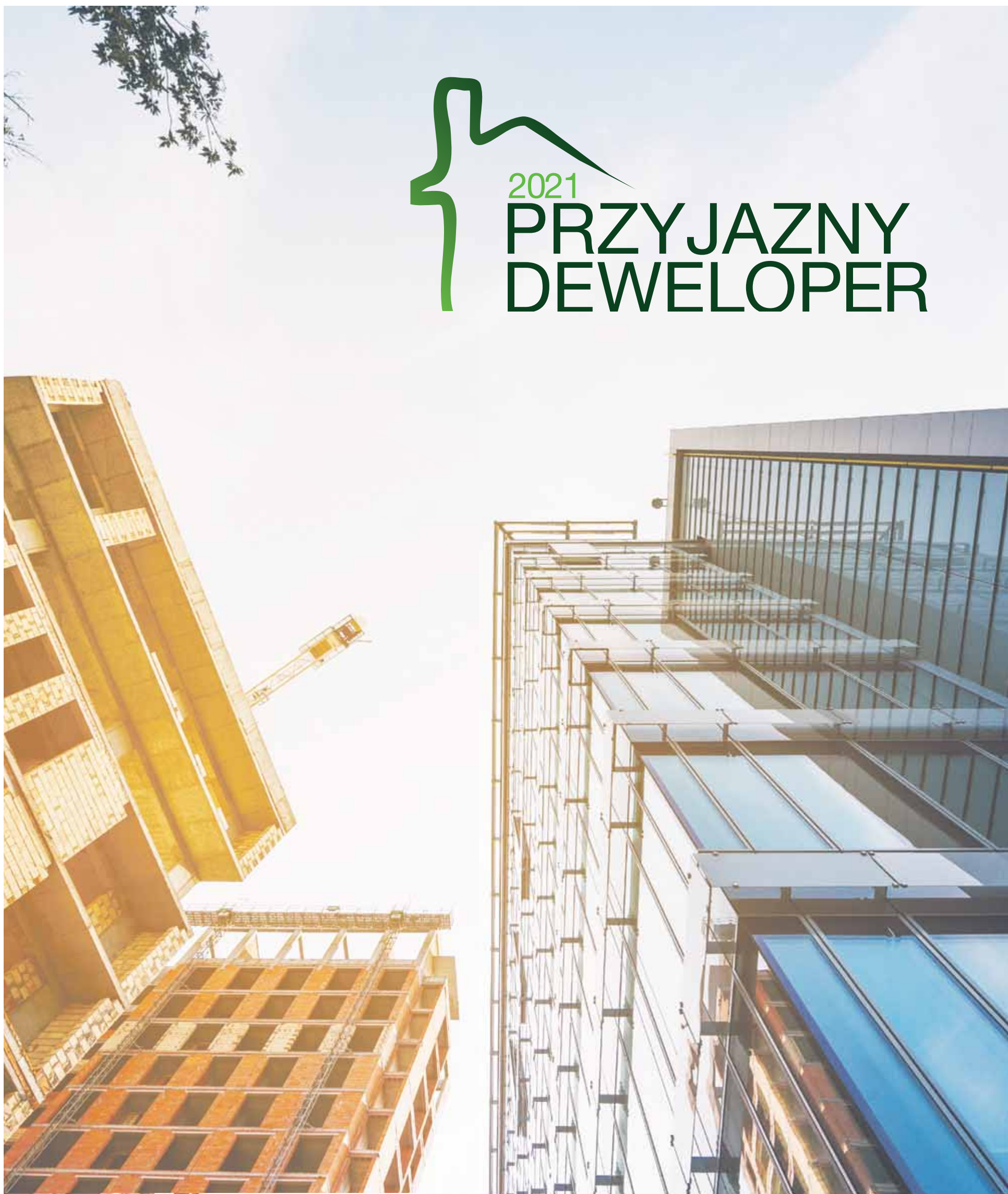




Przyjazny deweloper postrzega swoją działalność jako coś więcej niż tylko oddanie kluczy do funkcjonalnego mieszkania. Tworzy dla mieszkańców swoich osiedli przestrzeń do wygodnego i aktywnego życia. Na naszej liście znalazły się firmy, które mają doświadczenie, są rzetelne i godne zaufania. Ich priorytetem jest

spełnianie oczekiwań klientów. Analizują zmiany zachodzące na rynku i szybko na nie reagują. Kupujący mogą z ich strony liczyć na wsparcie i eksperckie podejście na każdym etapie procesu zakupowego. Przyjrzyjcie się Państwo ich ofercie i sięgnijcie do lektury tekstów ekspertów z rynku nieruchomości. Zapraszamy do lektury.

PRZYJAZNY DEWELOPER 2021



Wille miejskie Cristal Park Residence

APM Development

APM Development już od prawie dwudziestu lat zapewnia najwyższą jakość budowanych mieszkań na rynku warszawskim. Staramy się zagwarantować nabywcom spokój i satysfakcję z zakupu, dzięki skupieniu się na ich indywidualnych potrzebach oraz komforcie codziennego życia. Tworzymy lokale w oparciu o funkcjonalne projekty i przemyślane rozwiązania, a nasze inwestycje powstają w atrakcyjnych lokalizacjach miasta. Dzięki postawieniu na solidność i bezpieczeństwo od lat budujemy zaufanie naszych klientów inwestujących w nieruchomości na naszych osiedlach. Wille miejskie Cristal Park Residence to unikatowe apartamenty zaprojektowane dla tych, którzy oczekują ponadstandardowych przestrzeni oraz atmosfery intymności. W kameralnych budynkach Onyx, Topaz, Amethyst i Beryl, zaprojektowano luksusowe apartamenty o metrażach od 86 m² do 198 m² i przygotowano wyjątkową przestrzeń dla relaksu: ogrody zewnętrzne, zielone tarasy na dachach oraz przestronne loggie. To idealne połączenie wygody życia w apartamencie z walorami jakie oferuje własny dom.

Echo Investment jest największym polskim deweloperem, jedynym na rynku z bogatym doświadczeniem w trzech sektorach rynku nieruchomości: mieszkaniowym, biurowym i handlowo-usługowym. 25 lat temu spółka zadebiutowała na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie i rozpoczęła działalność w sektorze nieruchomości. Od tego czasu zrealizowała blisko 200 projektów o łącznej powierzchni 2 mln m². w kilkudziesięciu miastach Polski. Jako firma współodpowiedzialna za rozwój miast, angażuje się w duże miastotwórcze projekty łączące różne funkcje, jak Browary Warszawskie czy Fuzja w Łodzi. To miejsca, w których ludzie mogą pracować, mieszkać, bawić się i zaspokajać potrzeby dnia codziennego. Browary Warszawskie to wielofunkcyjny kwartał miejski zaprojektowany przez pracownię JEMS Architekti. Projekt zajmuje 4,5 ha terenu po dawnych Browarach Warszawskich. Działkę po tym XIX-wiecznym przedsięwzięciu kupiło Echo Investment, które obok pieczołowicie odrestaurowanych zabudowań browarnych zrealizowało nowe budynki z mieszkaniami i przestrzenią biurową oraz otwarte place miejskie. Browary Warszawskie to miejsce, gdzie można wygodnie mieszkać, pracować, ale co najważniejsze – spędzać czas z bliskimi w ponad 25 restauracjach, kawiarniach, barach czy nawet w manufakturze piwa.



Browary Warszawskie

Echo Investment



Atrium Oliva

Grupa Allcon

Allcon od ponad 30 lat stara się być codziennym partnerem klientów, którzy poszukują swojego miejsca do życia. Firma tworzy i realizuje projekty, które przede wszystkim spełniają oczekiwania klientów. Nieustannie dąży do podnoszenia jakości i atrakcyjności swoich osiedli. Poszukuje najlepszych rozwiązań funkcjonalnych oraz dba o wysoką jakość mieszkań i osiedlowych terenów rekreacyjnych. Inwestycje Allcon są atrakcyjne i przyjaźnie wkomponowane w charakter otoczenia, podnoszą też wartość estetyczną przestrzeni miejskiej w Trójmieście. Jedną z inwestycji wpisujących się w ten standard jest Atrium Oliva. To miejsce niepowtarzalne łączące wielowiekową historię i kulturę gdańskiej Oliwy z nowoczesnością trójmiejskiego centrum światowego biznesu. Na mapie Trójmiasta trudno o drugie tak doskonale położone miejsce. Spacerem można stąd dojść do Parku Oliwskiego, Pałacu Opatów czy lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Docelowo Atrium Oliva stworzy pięć budynków ze 149 apartamentami. Osiedle będzie ogólnodostępne i nieogrodzone. Jego sercem będzie obniżone terenowo patio zaprojektowane na wzór klasycznych domów atrialnych, ale w nowoczesnym wydaniu.



Bezpieczna Przystań dla Twojego Kapitału

APM
DEVELOPMENT

lokale-inwestycyjne.com.pl | t: +48 22 847 91 86

PRZYJAZNY DEWELOPER 2021

GRUPA ARCHE powstała poprzez rozwój firmy deweloperskiej Arche, która od 1991 r. świadczy profesjonalne usługi deweloperskie. Przez ten czas zrealizowała wiele ciekawych projektów i inwestycji. Arche wybudowało łącznie ponad 6 500 domów i mieszkań. Do Grupy Arche należy również 12 hoteli. Poza działalnością deweloperską i hotelową Grupa Arche zarządza siecią barów Kuchnia za Ścianą w Warszawie oraz Parkiem Handlowym w Siedlcach. Projekty Arche otrzymały wiele wyróżnień i nagród zarówno w branży deweloperskiej, hotelowej, jak i gastronomicznej. Jednym z hoteli grupy, na który warto zwrócić uwagę, jest Arche Hotel Nałęczów. Przy ul. Spółdzielczej 4b znajduje się pustostan – niedokończone sanatorium, którym miało być w latach 80. W 2020 r. nieruchomość nabyło Arche i jest w trakcie przygotowania inwestycji hotelowej z dużym zapleczem rekreacyjno-rehabilitacyjnym. W obiekcie znajdzie się około 300 pokoi, basen, spa, centrum rehabilitacyjne, kępielnia, centrum konferencyjne, restauracja, bar na tarasie z przepięknym widokiem na miasto i zieleń.



Arche Hotel Nałęczów

Grupa Arche



Portova

Invest Komfort

Invest Komfort prowadzi działalność deweloperską od 1995 r. W tym czasie firma zrealizowała 45 inwestycji, budując ponad 6 tys. lokali mieszkalnych i usługowych o łącznej powierzchni ponad 400 tys. m². Spółka działa na rynku trójmiejskim oraz w jego najbliższych okolicach i specjalizuje się w realizacji inwestycji w prestiżowych lokalizacjach. Władze firmy starannie wybierają miejsca dla nowych obiektów, szczególną wagę przywiązując do walorów krajobrazowych, dążąc do harmonijnego wkomponowania inwestycji w otoczenie przyrodnicze oraz istniejącą już zabudowę miejską. Tak jest także w przypadku inwestycji Portova. Projekt Portovej nawiązuje do modernistycznych tradycji Gdyni prostymi i geometrycznymi formami. Charakterystyczna, ponad 50-metrowa dominanta, widoczna z ulicy Świętojańskiej, domyka perspektywę Pl. Kaszubskiego. Całość swoim stylem nadaje ton najbliższej okolicy oraz odpowiada na potrzeby osób, poszukujących komfortowego życia w centrum miasta. O tereny zewnętrzne zadbał projektanci krajobrazu, tworząc wewnętrzne dziedzińce z zielenią dobraną tak, aby cieszyła oko przez cały rok.

Jeden z największych polskich deweloperów mieszkaniowych z ponad 27-letnim doświadczeniem na rynku nieruchomości. Od początku istnienia firmy może pochwalić się ilością ponad 32 tys. mieszkań oraz ponad 600 domami jednorodzinnymi w Warszawie, Katowicach, Łodzi, Gdyni i poza krajem. W portfolio firmy znajdują się nie tylko inwestycje z segmentu popularnego, lecz także nieruchomości aparthotelowo-komercyjne, jak Wola Invest czy Jerozolimskie Invest w Warszawie oraz luksusowe obiekty hotelowe, m.in. Czarny Potok Resort&Spa w Krynicy Zdroju oraz Hotel Dana w Szczecinie. Jedną z inwestycji dewelopera, na które warto zwrócić uwagę, jest Stacja Centrum w Pruszkowie pod Warszawą. Osiedle składać się będzie z 5 budynków mieszkalnych siedmio- i ośmiokondygnacyjnych. Stacja Centrum to bogaty wybór mieszkań o najczęściej poszukiwanych metrażach od 25 do 42 m², jak również nieco większych, rodzinnych 3-4 pokojowych do 78 m². Na parterze budynku usytuowanego wzdłuż ul. Waryńskiego zaprojektowano lokale usługowe, dostępne od strony miasta, które dodatkowo wpłyną na bliską dostępność usług.



Stacja Centrum

JW Construction

LOKUM

Porto

Wrocław, Stare Miasto,
ul. Gnieźnieńska



Twoja
wygodna
przystań

LOKUM
DEVELOPER

SPÓŁKA NOTOWANA NA
GPW

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



71 796 66 66

www.lokumporto.pl

PRZYJAZNY DEWELOPER 2021



Lokum Porto

Lokum Deweloper

Lokum Deweloper jest znaną spółką giełdową, obecną na rynku wrocławskim i krakowskim, specjalizującą się w budowie komfortowych osiedli wielorodzinnych. Od 17 lat tworzy rozpoznawalne inwestycje ze szczególną dbałością o wyjątkowe części wspólne. Na terenach osiedli powstają zielone dziedzińce, miejsca relaksu dla dorosłych i dzieci, urokliwe fontanny czy strefy fitness na świeżym powietrzu. Staranne zagospodarowanie przestrzeni wokół budynków idzie w parze z wysoką jakością wykonania i funkcjonalnymi układami lokali dopracowanymi w najdrobniejszych szczegółach.

Zgodnie z tą filozofią powstaje inwestycja Lokum Porto, przy ul. Gnieźnieńskiej we Wrocławiu. Mieszkania o metrażach do 120 m² z balkonami i tarasami to idealne miejsce dla tych, którzy szukają wygodnej przystani na Starym Mieście, a jednocześnie chcą pozostać w nurcie aktywnego życia miejskiego. Bujna roślinność, oczka wodne czy siłownia zewnętrzna na terenie osiedla, a także lokalizacja przy Odrze i licznych terenach zielonych, pozwolą przyszłym mieszkańcom na znalezienie właściwej równowagi między codziennymi obowiązkami, pracą i wypoczynkiem w otoczeniu przyrody.

Misją firmy jest dostarczanie każdemu klientowi najwyższej wartości z posiadania nieruchomości, tak racjonalnej, jak i emocjonalnej. Deweloper chce przekraczać oczekiwania klienta na każdym etapie: od pierwszego kontaktu, po wieloletnie doświadczenia z marką. Jedną z ciekawszych inwestycji Marvipolu jest Royal Tulip Warsaw Apartments. To unikalna propozycja na rynku – apartamenty na wynajem znajdują się w kompleksie Unique Tower, które zaplanowano do 16. piętra wysokiej wieży, mierzącej blisko 100 m. Prawdziwą dumą Royal Tulip Warsaw Apartments będzie bogata oferta udogodnień: najwyższej klasy restauracja, klimatyczny lounge bar, strefy SPA i fitness i kompleks konferencyjno-biznesowy. Designerskie wnętrza części wspólnych i 5-gwiazdkowy standard apartamentów to gwarancja komfortu, prestiżu oraz najwyższej jakości. Wnętrza Royal Tulip Warsaw Apartments będą inspirowane niepowtarzalnym klimatem Warszawy. Projektanci oddadzą w nich ducha stolicy oraz jej historię. Goście poczują atmosferę miasta wszystkimi zmysłami.



Royal Tulip Warsaw Apartments

Marvipol



Murapol Osiedle Zdrowo

Murapol

Grupa Murapol to jeden z najbardziej doświadczonych i największych deweloperów mieszkaniowych w Polsce pod względem liczby mieszkań sprzedanych oraz przekazanych klientom. Przez ponad 20 lat działalności, na dzień 30 września br., Grupa Murapol sprzedała ponad 21,8 tys. lokali. W tym czasie zrealizowała 70 wieloetapowych inwestycji, w których powstały 324 budynki z blisko 20 tys. mieszkań. Obecna oferta Grupy dostępna jest w kilkunastu miastach, zarówno aglomeracjach, jak i mniejszych ośrodkach. Murapol Osiedle Zdrowo powstaje w Gdańsku przy ul. Niepołomickiej. W inwestycji zaprojektowano 299 lokali mieszkalnych, w 3- oraz 1-piętrowych budynkach. Zostanie ona wyposażona w pakiet eco. W budynkach zamontowany zostanie system HMS, pozwalający na korzystanie z technologii smart home. Lokale wyposażone będą też w pakiet antysmogowy. Z kolei na terenie osiedla do dyspozycji mieszkańców postawione zostaną stacja ładowania pojazdów elektrycznych oraz stojaki na rowery. Na przestrzeni wspólnej zaprojektowano ogrody deszczowe. To wyjątkowo ekologiczne rozwiązanie, wspierające gospodarkę wodną oraz bioróżnorodność.

NOWOŚĆ



MIESZKANIA
OD 239 000 zł



NOWA INWESTYCJA JUŻ W SPRZEDAŻY!

2 POKOJE OD 33 M²
3 POKOJE OD 51 M²



MIESZKANIA Z OGRÓDKAMI
LUB BALKONAMI



NISKA KAMERALNA
ZABUDOWA



PLAC ZABAW NA OSIEDLU



POLSKI KAPITAŁ
NA RYNKU DZIAŁAMY
OD 23 LAT



ZAPEWNIONE
ŚRODKI
NA BUDOWĘ



100% MIESZKAŃ
ODDANYCH
W TERMINIE



6 400
ODDANYCH
MIESZKAŃ I DOMÓW



MIESZKANIA
W 7 DZIELNICACH
WARSZAWY



victoriadom.pl

PRZYJAZNY DEWELOPER 2021

Nickel Development to poznańska firma, która od ponad 22 lat buduje mieszkania i domy o wyrazistej architekturze. Firma ma na koncie realizacje w Poznaniu, w znanych kurortach turystycznych, oraz w Warszawie. Oprócz starannie dobranych lokalizacji i ergonomii mieszkań Nickel Development stawia na przemyślane adresowanie potrzeb świadomych klientów. Bardzo wyraźnie segmentuje swoje produkty na trzy kategorie: miejskie, rodzinne i turystyczne. W zależności od charakteru inwestycji odpowiednio dobierane są elementy otoczenia oraz części wspólne nieruchomości. Przykładem takiego podejścia jest FIQUS Marcelin adresowany do osób, które są nastawione na miejski styl życia i zielone otoczenie. To butikowy koncept mixed-use łączący funkcje: mieszkalną, biurową, rekreacyjną oraz usługową. Charakterystycznym elementem kaskadowej bryły są tarasy należące do części wspólnych, podobnie jak wielofunkcyjna przestrzeń „living room” – za dnia coworking, a wieczorem nieformalny salon towarzyski idealny do spotkań gronie sąsiadów i znajomych.



Fiqus Marcelin

Nickel Development



Nowa Letnica

Robyg

Jeden z największych deweloperów działających na polskim rynku nieruchomości, od 20 lat zmieniający polską architekturę, kształtujący trendy w branży mieszkaniowej na terenach Gdańska, Warszawy, Wrocławia i Poznania. Inwestycje realizowane przez dewelopera wyróżniają się nowoczesnym designem, zielonymi rozwiązaniami, a także przemyślanym i całościowym podejściem do aranżacji terenu. Osiedla Robyg to wielofunkcyjne i przyjazne przestrzenie spełniające wszystkie potrzeby mieszkańców.

Nowa Letnica to inwestycja mieszcząca się w Gdańsku, w bardzo atrakcyjnej lokalizacji blisko plaży i morza, oferująca niepowtarzalny widok na Zatokę Gdańską oraz otaczające tereny zielone. Osiedle spełnia oczekiwania mieszkańców – zapewniając im liczne strefy rekreacji – siłownię, place zabaw, ścieżki spacerowe z bioróżnorodną roślinnością, oczkami wodnymi. To miejsce przyjazne również ptakom i owadom. Nowa Letnica to przestrzeń idealna do komfortowego i wygodnego życia zaprojektowana z myślą o mieszkańcach i środowisku.

Ronson Development już od 20 lat buduje mieszkania z najwyższą dbałością o indywidualne potrzeby klientów. Działa kompleksowo – oddaje mieszkania nie tylko w stanie deweloperskim, ale także lokale wykończone pod okiem najlepszych profesjonalistów. Osiedla firmy to nowoczesne i wielofunkcyjne przestrzenie miejskie w najlepszych lokalizacjach. Firma tworzy je z wykorzystaniem wysokiej jakości ekologicznych materiałów i innowacyjnych technologii. Tak jest także w wypadku inwestycji Nowe Warzymice na przedmieściach Szczecina, choć zaledwie 15 minut od Placu Kościuszki. Można tu odpocząć od codziennego zgiełku miasta. Jednocześnie w pobliżu znajduje się wszystko, czego potrzeba do codziennego funkcjonowania. W ramach inwestycji zostanie wybudowanych łącznie ponad 460 lokali w kameralnej zabudowie wielorodzinnej. Z myślą o komforcie mieszkańców Ronson Development zaplanował również tereny zielone z elementami małej architektury, w tym pasaż spacerowy, który będzie łączył wszystkie etapy inwestycji.



Nowe Warzymice

Ronson Development

W poszukiwaniu domu szczęśliwego

Czy dom, w którym mieszkamy, jest odzwierciedleniem naszego charakteru? Na jakie cechy mieszkania zwracają uwagę kobiety, a co jest najważniejsze dla mężczyzn? W ramach projektu „Szczęśliwy dom” Otodom razem z psychologami Uniwersytetu SWPS sprawdził, w jaki sposób zmieniają się nasze oczekiwania względem wymarzonego mieszkania, w zależności od płci i cech osobowości¹.

Dla niej dom z ogrodem, dla niego technologie smart home

Ona chciałaby, żeby nowe mieszkanie było ekologiczne i energooszczędne, a dla niego ważne są rozwiązania typu smart home. Ona woli mieszkać w miejscu dobrze połączonym z centrum miasta transportem publicznym, dla niego ważny jest dostęp do ścieżek rowerowych. Badanie Otodom i SWPS Innowacje pokazało, że kobiety i mężczyźni kierują się różnymi kryteriami przy wyborze domu. Kobiety częściej chciałyby mieszkać w domu z ogrodem (33 proc. kobiet i 27 proc. mężczyzn) lub balkonem (32 proc. kobiet versus 27 proc. mężczyzn), zlokalizowanym w schludnej i uporządkowanej okolicy, najlepiej w sąsiedztwie placówek zdrowotnych i edukacyjnych oraz placów zabaw i miejsc ze świeżą żywnością. Dla pań istotne jest, aby po-

mieszczenia w wymarzonym domu były nasłonecznione (oczekuje tego 26 proc. kobiet i 21 proc. mężczyzn). Wiele kobiet chętnie zamieszkałoby w domu, w którym wykorzystuje się ekologiczne rozwiązania, takie jak panele słoneczne czy pompy ciepła. Co trzecia Polka poszukuje miejsca w pobliżu terenów odpowiednich do spacerów z czworonogami. Natomiast dla mężczyzn bardziej niż dla kobiet liczy się dostęp do ścieżek rowerowych w okolicy domu – jest to ważne dla 16 proc. mężczyzn i 12 proc. kobiet. Panowie częściej niż panie zwracają też uwagę na obecność rozwiązań typu smart home (9 proc. versus 4 proc.) oraz na to, kto mieszka w sąsiedztwie (17 proc. versus 13 proc.). Badanie pokazało również, że istnieją pewne parametry wymarzonego domu w równym stopniu ważne dla kobiet i mężczyzn.

Respondenci niezależnie od płci w podobnym stopniu uznali, że liczy się dla nich ochrona budynku (osiedle ogrodzone lub monitorowane) – uważa tak 10 proc. pań i panów. Zarówno kobiety, jak i mężczyźni chcieliby mieszkać w dobrze wyciszonym mieszkaniu z dostępem do miejsc do uprawiania sportu (9 proc.) oraz samorozwoju, takich jak świetlice czy warsztaty (6 proc.).

Charakter ma znaczenie

Naukowcy z SWPS podzielili respondentów na kilka grup zgodnie z reprezentowanymi typami osobowości i zapytali, jak wygląda ich wymarzony dom. Okazało się, że to, czego potrzebujemy do szczęścia, w dużej mierze zależy od naszego

charakteru. – Osobowość człowieka wpływa na wszystkie życiowe decyzje, w tym również na wybór domu, dlatego cechy naszego charakteru często odpowiadają parametrom miejsca, w którym chcielibyśmy mieszkać. Potrzeby osób ekstrawertycznych i neurotyków są jednak na tyle zróżnicowane, że nie można ułożyć konkretnego wzorca preferencji – mówi dr Ewa Jarczeńska-Gerc z Uniwersytetu SWPS.

Osoby ugodowe, które można opisać jako ludzi ceniących życie rodzinne, poszukują domu w bezpiecznej okolicy, z dobrym dostępem do placówek edukacyjnych. W przypadku mieszkania ważnym aspektem jest dla nich monitoring i ochrona budynku. Z kolei osoby sumienne

zwracają dużą uwagę na poziom hałasu w okolicy. Ich wymarzone miejsce to dom jednorodzinny, położony niedaleko centrum miasta, z dostępem do centrów kultury i rozrywki. Ludzie otwarci na doświadczenia cenią różnorodność nie tylko w życiu, ale również w miejscu zamieszkania, dlatego w mniejszym stopniu interesuje ich, kto mieszka w ich sąsiedztwie. Najchętniej kupiliby dom na nowoczesnym osiedlu pod miastem, gdzie mogliby odetchnąć czystym powietrzem. Co ciekawe, pomimo otwartości, nadal ważnym aspektem pozostaje dla nich monitoring i ochrona budynku.

Neurotycy, którzy spośród analizowanych grup są najbardziej podatni na stres, nie wskazują konkretnych preferencji i trudno ocenić, jaki ma być ich wymarzony dom, jednak na pewno nie znajdowałby się na wysokim piętrze i w hałaśliwej okolicy. Natomiast ekstrawertycy chętnie przebywają w otoczeniu ludzi. Nie boją się zobowiązań, dlatego często posiadają nieruchomości na własność, mają też czworonogi.

1. Raport „Szczęśliwy dom. Badanie do brostanu Polaków”, SWPS Innowacje na zlecenie Otodom, N=1428, lipiec 2021.



Spełniamy obietnice – nowoczesne osiedla Spravii

Spravia, dawniej Budimex Nieruchomości, to jeden z największych deweloperów w Polsce. Firma obecna jest w pięciu aglomeracjach – Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, Poznaniu i Gdańsku. Właśnie debiutuje w Gdyni osiedlem Solano.

Pandemia nie zmniejszyła zainteresowania mieszkaniami, a wręcz przeciwnie – jak podaje HRE Investments, tylko w ostatnim półroczu, w Polsce rozpoczęto budowę 88 tysięcy mieszkań, co jest najwyższym wynikiem w historii.

swoistą enklawę spokoju. Deweloper zaprojektował tam woonerf, czyli ciąg pieszo-jezdny dostosowany do potrzeb zarówno spacerujących, jak i kierowców. Podobnie Nowa Myśliwska – zielona okolica, przemysłane zagospo-

darowanie terenu i to, czym szczyli się Spravia, mianowicie wnętrza i ich funkcjonalność. Plany mieszkań architekci projektowali z myślą o praktycznym wykorzystaniu każdego metra. Wewnętrzny rekreacyjno-wypoczynkowy dziedziniec jest wielopokoleniowy – każdy znajdzie tu miejsce dla siebie: dzieci – na placu zabaw, aktywni – w siłowni plenerowej, a poszukujący spokojnego relaksu – na leżaku lub ławce wśród zieleni.

Blisko z historią – wrocławski Nowy Grabiszyn

Nowy Grabiszyn we Wrocławiu ma bogatą tradycję i nieodparty urok. Po wojnie teren ten tętnił przemysłowym życiem. Dziś Fadroma przemienia się w nowoczesną dzielnicę mieszkaniową, w której żyje się wygodnie i ciekawie. Budując kolejne etapy osiedla, deweloper postanowił połączyć nowoczesne i ergonomiczne projektowanie z kropką historii, bez której

okolica nie miałaby takiego czaru. Stąd sześć promieni w logo osiedla, które symbolizują kominy przemysłowej Fadromy. Inspiracją do powstania tego logotypu był projekt artystyczny Henryka Stażewskiego „9 promieni światła na niebie”. 9 maja 1970 roku kompozycja składająca się z kolorowych snopów światła zabłysła nad Wrocławiem.

Gdynia – nowa destynacja Spravii

Osiedle Solano powstaje na granicy Gdyni i Sopotu, niedaleko Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, a co ważne, w okolicy z pełną infrastrukturą miejską – drogową, komunikacyjną, edukacyjną i handlowo-usługową. Inwestor po raz kolejny postawił na przestrzeń wspólną osiedla – ładowarki do samochodów elektrycznych, łatwo dostępne miejsca parkingowe, stacje rowerowe, a wewnątrz miejsca do odpoczynku wśród zieleni.

Dla ludzi i o ludziach

Spravia, tworząc przestrzenie wspólne na swoich osiedlach, stawia na budowanie społeczności, na otoczenie przyjazne małym i dużym, młodszym i starszym. – Chyba właśnie tego oczekuje się dziś od deweloperów – wsparcia, zrozumienia i zaufania, które buduje się poprzez projektowanie dla ludzi – puentuje rzecznik Spravii.

Spełnione obietnice

– ...o czterech ścianach wypełnionych radością i uśmiechem. – Projektujemy osiedla, w których sami chcielibyśmy zamieszkać – zielone, w dobrej lokalizacji. Klienci doceniają funkcjonalne i ergonomiczne wnętrza, które łatwo poddają się aranżacjom przy stosunkowo niskich nakładach. To im dajemy – przestrzeń, którą mogą urządzić po swojemu. Jak się okazuje, sztuką jest zaprojektować ustawne wnętrza, ale także takie, które w prosty sposób klient będzie mógł dopasować do siebie, jeśli np. zmieni się jego sytuacja rodzinna – komentuje Andrzej Miś, rzecznik prasowy Spravii.

Spravia w Krakowie

– pierwszy miejski woonerf

Krakowskie osiedle Spravii, Fredry 6, jest najlepszym przykładem tego, że da się okiełznać wielkomiejski pęd życia, tworząc z osiedla



Osiedle Solano

PRZYJAZNY DEWELOPER 2021



Mińska 69

Spravia prowadzi działalność deweloperską w największych aglomeracjach 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. W maju 2021 r. właścicielami spółki zostali: Cornerstone Investment Management oraz grupa Crestyl.

Osiedle Mińska 69 zostało zaprojektowane jako spójna całość. Poszczególne etapy stworzą przyjazną dla mieszkańców przestrzeń. Osiedle czerpie z tradycji miejsca. Stąd na ścianach budynków artyści malują murale inspirowane m.in. Pragą. Powstają ciągi pieszo-rowerowe, zieleń, tereny rekreacyjne. Między budynkami nie brakuje elementów małej architektury i placów zabaw. Do dyspozycji mieszkańców jest również ogólnodostępny, nowoczesnie urządzony plac miejski.

Dużą zaletą Mińskiej 69 jest jej lokalizacja – przyjazna okolica, sprzyja rekreacji, wypoczynkowi i dobrej zabawie.

Spravia

Victoria Dom to deweloper z 23-letnim doświadczeniem, którego filozofia jest maksymalne uproszczenie zakupu mieszkania. Firma oddała dotychczas do użytku ponad 6,4 tys. mieszkań i domów. Obecnie w różnych fazach realizacji i przygotowania jest ponad 10 tys. mieszkań. Spółka, która prowadzi inwestycje przede wszystkim w Warszawie, w ubiegłym roku rozpoczęła również budowę osiedla Viva Piast w Krakowie. Od 5 lat deweloper jest obecny także na rynku niemieckim – w Berlinie, a od roku w Lipsku. Deweloper buduje tak, by zaspokoić różnicowane potrzeby klientów. Tak jest m.in. na osiedlu Miasteczko Nova Sfera. W sześciu 4-kondygnacyjnych budynkach zaprojektowano 200 mieszkań. W projekcie I etapu Miasteczka Nova Sfera przy ul. Marywilskiej powstaną funkcjonalne 1-, 2-, 3- i 4-pokojowe mieszkania w metrażach od 28 do 83 m², które optymalnie wykorzystują przestrzeń. Lokale mają nowoczesne, funkcjonalne loggie, a na parterze ogródki. Inwestycja ma podziemny garaż, a przed budynkiem stojaki na rowery. Docelowo na całym osiedlu będą trzy place zabaw dopasowane do grup wiekowych dzieci i młodzieży, a także skwerki umożliwiające chwilę relaksu wśród zieleni.



Miasteczko Nova Sfera

Victoria Dom



Inwestycja Górnośląska 6

Volumetric

Firma Volumetric koncentruje się głównie na działalności deweloperskiej. Jest częścią Grup Volumetric – rodzinnego holdingu z siedzibą w Mataro nieopodal Barcelony. Satysfakcja klientów jest jej priorytetem. Cały zespół firmy i wszyscy współpracownicy dokładają wszelkich starań, aby zapewnić najwyższą jakość usług. Umiejętności i wiedza są zawsze do dyspozycji naszych klientów. Przez ponad 10 lat działalności w Polsce, firmie udało się potwierdzić swoją stabilną pozycję na rynku. Z powodzeniem zrealizowała dziewięć osiedli lub budynków w Warszawie, Kielcach i Markach. Obecnie przygotowuje kolejne inwestycje i wciąż poszukuje nowych gruntów pod zabudowę mieszkaniową. Inwestycja Górnośląska 6, realizowana przez dewelopera w Warszawie, to 50 wyjątkowych mieszkań (pow. 27-189m²) i 88 miejsc postojowych, a także wnętrza zaprojektowane przez barcelońskie studio Lazaro Rosa-Violan. Wszystkie pokoje są klimatyzowane, a funkcjonalne rozwiązania domu inteligentnego free@home usprawniają funkcjonowanie mieszkańcom.

Ze wsparciem doświadczonych specjalistów

Budownictwo to w Polsce jedna z kluczowych gałęzi gospodarki. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego na koniec 2020 r. zasoby mieszkaniowe na terenie kraju liczyły ponad 15 mln mieszkań o łącznej powierzchni 1118,8 mln m².

Katarzyna Tworska

dyrektor zarządzająca redNet 24

Z kolei w sierpniu br. deweloperzy w całej Polsce ruszyli z budową 14 tys. mieszkań, czyli o 28 proc. więcej niż rok wcześniej. Branża deweloperska musiała jednocześnie pogodzić się z obecnością pandemii koronawirusa, która przyniosła ze sobą na rynek nowe trendy. Jednym z nich jest outsourcing sprzedaży.

Jakie usługi zyskują na popularności?

Jak wynika z raportu firmy Applover, zeszłoroczny globalny rynek w branży outsourcingu wart był 92,5 mld dolarów, czyli o 6,9 mld dolarów więcej niż jeszcze w 2018 r. Co więcej, zdaniem twórców raportu usługi te będą znacznie bardziej popularne w tzw. krajobrazie postpandemicznym. Zjawisko outsourcingu jest dobrze zakorzenione również na polskim rynku, ale teraz opanowuje

nowe terytoria – usługi te zyskują bowiem coraz większą popularność także w branży sprzedażowej oraz nieruchomości. Wszystko to za sprawą pandemii koronawirusa, która w kulminacyjnych momentach wymusiła na inwestorach zmianę podejścia do zarządzania sprzedażą. Wielu deweloperów odczuło skutki pandemii i zmuszonych było m.in.

do zamykania swoich biur sprzedaży z powodu zwolnień chorobowych pobieranych przez handlowców. Tylko obecnie prowadzimy rozmowy z ponad dwudziestoma podmiotami, zarówno tymi mniejszymi, jak i dużymi, na temat możliwości przejęcia sprzedaży budynków. Zewnętrzna firma daje gwarancję obsadzenia biur sprzedawcami niezależnie od kwarantanny, choroby, macierzyńskiego czy urlopów.

Outsourcing deweloperski

Mniej zadań realizowanych przez dewelopera oznacza optymalne

wyniki finansowe. Outsourcing deweloperski pozwala przede wszystkim na zapewnienie ciągłości sprzedaży, szybszą realizację harmonogramu oraz większą elastyczność i brak kosztów stałych – bez konieczności rozbudowywania i utrzymywania struktury pracowników. To również dostęp do działu monitoringu i analiz rynku, dzięki czemu zewnętrzne firmy mogą umiejętnie zarządzać cenami nieruchomości oraz całą ofertą – wyłączając lub włączając poszczególne mieszkania z i do portfolio inwestycji na jej danym

etapie. Zewnętrzne firmy zapewniają deweloperom także dodatkową oszczędność czasu, m.in. poprzez obsługę aktów notarialnych, dokumentów bankowych czy odbiór nieruchomości.

Po trzech kolejnych falach pandemii deweloperzy, którym przyszło mierzyć się z nowymi wyzwaniami, zaczęli dostrzegać plusem współpracy z zewnętrznymi firmami. Często duzi rynkowi gracze nie decydują się na budowanie struktur dla projektów w innych miastach, tam, gdzie wcześniej nie budowali, i zlecają taką sprzedaż na zewnątrz. Za współpracą przemawia także sposób rozliczenia – uzależniony wyłącznie od sprzedaży. Wydaje się, że ewentualne kolejne fale pandemii mogą wzmocnić ten trend jeszcze bardziej.

Jak widać, obecnie nie tylko rozwój technologiczny, ale także działania sprzedażowe czy marketingowe wymagają wsparcia doświadczonych specjalistów. Dzięki outsourcingowi będą mogły sobie na to pozwolić nie tylko największe firmy, ale także mniejsze przedsiębiorstwa, którym udaje się utrzymać działalność na wysokim poziomie, pomimo trwającej pandemii koronawirusa.

REKLAMA



**Nowoczesne mieszkania
z innowacyjnymi rozwiązaniami**

Wybierz pakiet komfortu

MURAPOL
20 LAT



szeroki wybór
metraży/układów



przestronne
balkony



pakiet
eco



smart
home



pakiet
antysmogowy

murapol.pl

Bydgoszcz | Gdańsk | Gdynia | Gliwice | Katowice | Kraków | Łódź
Poznań | Siewierz | Sosnowiec | Toruń | Warszawa | Wieliczka | Wrocław

PRZYJAZNY DEWELOPER 2021

Kreujemy nowe miejskie przestrzenie



Z Waldemarem Wasilukiem, wiceprezesem zarządu Victoria Dom, rozmawiała Katarzyna Mazur.

Długa historia dla dewelopera to nie tylko korzyści. To także klienci, którzy dzielą się swoim niezadowolaniem z innymi w przestrzeni publicznej. Jak Victoria Dom radzi sobie z takimi kwestiami?

Plebiscyt, w którym otrzymaliśmy od Państwa wyróżnienie, to plebiscyt Przyjazny Deweloper. Z tak zaszczytnym tytułem z trudnościami nie można radzić sobie inaczej, niż przyjaźnie. (śmiech) A poważnie odpowiadając, nie ma dewelopera idealnego i żaden deweloper nie ma samych zadowolonych kupujących. Mamy tego świadomość. Ona w połączeniu z doświadczeniem sprawiają, że ze zrozumieniem podchodzimy do każdej skargi. Weryfikujemy zgłoszenia i wdrażamy rozwiązania, które są satysfakcjonujące dla naszych mieszkańców. Nie odwołujemy w czasie interwencji, wiemy, jak ważne jest mieszkanie w komfortowych warunkach. Dbamy o to, żeby nabywcy naszych lokali dostali najwyższą jakość nie tylko w kontekście samych mieszkań, ale też, nazwijmy to, obsługi posprzedażowej.

Skoro wspominał Pan o „obsłudze posprzedażowej”. Do niedawna usługa deweloperska kojarzyła się głównie z wybudowaniem i sprzedażem lokalu. Na etapie przekazania kluczy kończyła się relacja na linii deweloper-kupujący. Dziś wygląda to trochę inaczej.

Przede wszystkim realizowane przez deweloperów projekty są wieloetapowe, co wymusza dłuższą obecność na terenie budowy. Od oddania pierwszego etapu, do za-

mknięcia projektu często mija kilka lat. Przez ten czas nie tylko budujemy mieszkania, ale też tworzymy całą infrastrukturę, która pozwala mieszkańcom sprawnie funkcjonować na co dzień. Budujemy drogi dojazdowe, zapewniamy zaplecze w postaci punktów usługowych i sklepów, tworzymy place zabaw, przedszkola, przestrzeń do wspólnego spędzania czasu. To wszystko powoduje, że dziś proces budowy ma bardziej charakter miastotwórczy niż jeszcze kilkanaście lat temu, kiedy deweloper jedynie oddawał mieszkania. Chcąc utrzymać przewagę konkurencyjną, deweloperzy muszą znaleźć sposób na to, żeby dostarczać nie tylko cztery ściany, ale i, a może przede wszystkim, emocje z nimi związane. Zakup mieszkania to inwestycja na lata. Nasz klient będzie się zmieniał, będzie dojrzewał, będą ewoluowały jego potrzeby. Dzięki naszej wiedzy w połączeniu z nowoczesnymi technologiami możemy przewidzieć, w jakim kierunku te zmiany będą szły i już dziś projektować osiedla, które będą w przyszłości spełniały bardzo różne oczekiwa-

nia klientów. Przyjazny deweloper myśli o inwestycji w kontekście kreowania nowych miejskich przestrzeni. Victoria Dom jest i przyjazna, i godna zaufania.

To, że Victoria Dom to deweloper godny zaufania, przyjazny w oczach kupujących odzwierciedlają coraz lepsze wyniki sprzedażowe firmy.

Faktycznie w trzecim kwartale tego roku sprzedaliśmy 373 mieszkania, co jest wynikiem o 17 proc. lepszym w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego roku. Narastająco przez pierwszych dziewięć miesięcy tego roku zakontraktowaliśmy 1291 lokali (+11 proc. w ujęciu r./r.). Mamy rozbudowany bank ziemi, dzięki czemu systematycznie uruchamiamy nowe inwestycje i kolejne etapy popularnych osiedli, a zainteresowanie zakupem nowych mieszkań na kluczowym dla nas warszawskim rynku pozostaje bardzo wysokie. Wierzymy, że potrafimy wykorzystać potencjał naszego zespołu tak, by tworząc dla naszych klientów przyjazne osiedla, równocześnie budować swój wizerunek przyjaznego dewelopera.

Czym w Pana ocenie powinien się kierować kupujący, wybierając dewelopera? Jakie parametry należy wziąć pod uwagę, żeby mieć pewność, że nasza inwestycja w mieszkanie nie okaże się utrapieniem?

Gdybym dziś stał przed decyzją o zakupie własnego M i wiedział, że przez najbliższe 20 czy 30 lat będzie ciążył na mnie kredyt, szukałabym dewelopera godnego zaufania.

Co to znaczy deweloper godny zaufania?

Taki, który ma długą historię, a dzięki niej zna rynek, potrzeby klientów, przetrwał już wiele ścieżek i jest świadom rynkowych realiów. Victoria Dom działa na rynku ponad 23 lata. To okres aktywności,

który pozwala nam twierdzić, że jesteśmy doświadczonym zespołem skoncentrowanym na potrzebach klientów. Naszym celem jest tworzenie takich przestrzeni, w których mieszkańcy będą czuli się dobrze, będą mogli rozwijać swoje pasje, realizować marzenia, żyć wygodnie. Mamy świadomość tego, jak istotną w życiu każdego z nas decyzją jest zakup mieszkania. Chcemy, by ten wydatek kojarzył się nabywcom tylko pozytywnie. Dlatego kładziemy nacisk na przejrzystą komunikację z kupującymi – od momentu pierwszego kontaktu z naszym handlowcem i zapoznania się z folderem, po odbiór mieszkania jesteśmy z nimi w kontakcie, odpowiadamy na wszystkie pytania i rozwiewamy wątpliwości.



Od oddania pierwszego etapu, do zamknięcia projektu często mija kilka lat. Przez ten czas nie tylko budujemy mieszkania, ale też tworzymy całą infrastrukturę, która pozwala mieszkańcom sprawnie funkcjonować na co dzień. Budujemy drogi dojazdowe, zapewniamy zaplecze w postaci punktów usługowych i sklepów, tworzymy place zabaw, przedszkola, przestrzeń do wspólnego spędzania czasu.

Victoria Dom rozpędza ekspansję na rynku niemieckim

Polska firma Victoria Dom ugruntowuje swoją pozycję na rynku niemieckim. Do oferty wprowadzony został kolejny projekt w Lipsku. Łącznie będą to 122 mieszkania o metrażach od 38 do 149 m² powierzchni. W przygotowaniu są kolejne przedsięwzięcia zarówno w Lipsku i Berlinie.

Wprowadzone do sprzedaży nowe osiedle powstaje w modnej dzielnicy Lipska, Sellerhausen-Stünz, tuż obok tętniącego życiem Volkmarisdorf. Składa się z dwóch 7-piętrowych budynków i obejmuje łącznie 122 mieszkania liczące od dwóch do pięciu pokoi o metrażach od 38 do 149 m². Lokale mogą być kupowane jednakowo na własne cele mieszkaniowe oraz z przeznaczeniem na inwestycje pod bardzo popularny w tym kraju wynajem.

Osiedle jest budowane zgodnie ze standardami obowiązującymi na rynku niemieckim. Mieszka-

nia będą dostarczone w wersji pod klucz, z możliwymi do wyboru różnymi opcjami wykończenia obejmującymi m.in. drewniany parkiet i ogrzewanie podłogowe. Pomiędzy dwoma budynkami kompleksu mieszkaniowego zaplanowany jest m.in. zielony dziedziniec z placem zabaw dla dzieci. W podziemnym parkingu znajdować się będą miejsca dla rowerów oraz stacje do ładowania samochodów elektrycznych. Część lokali będzie pozbawiona wszelkich barier architektonicznych i w pełni przystosowana do potrzeb osób niepełnosprawnych.

– Niemcy ciągle stanowią bardzo atrakcyjne miejsce dla deweloperów. Urbanizacja obszarów miejskich i rozwój biznesu w Lipsku i Berlinie wspiera nas w ekspansji na tym rynku. Mamy kolejne projekty w zanadru i planujemy kre-

owanie pięknej przestrzeni tych unikalnych miast. Klienci za naszą zachodnią granicą poszukują przede wszystkim wykończonych mieszkań z rozbudowaną infrastrukturą w ramach powierzchni wspólnych.

Wiele funkcjonalności i rozwiązań stosowanych w niemieckich projektach wdrażamy również w inwestycjach realizowanych na krajowym rynku. W efekcie nasza oferta jest bardzo dobrze przyjmowana przez polskich klientów – powiedział Waldemarek Wasiluk, wiceprezes Victoria Dom.

Firma rozpoczęła ekspansję na rynku niemieckim w 2016 r., wchodząc ze swoją ofertą w pierwszej kolejności do Berlina, a następnie w 2020 r. także do Lipska. Dotychczas zrealizowane zostały dwa projekty w Berlinie. W przygotowaniu i realizacji jest łącznie siedem inwestycji oferowanych w obu niemieckich aglomeracjach.



fot. mat. prasowe

Osiedle LOUX od Victoria Dom w Lipsku,

ROBYG

Budujemy
nowoczesne osiedla

Tworzymy
przyjazne przestrzenie



WROCŁAW



POZNAŃ

GDAŃSK



WARSZAWA

Dajemy **więcej**



www.robbyg.pl

PRZYJAZNY DEWELOPER 2021

CZY KREDYT BEZ WKŁADU BĘDZIE
FAKTYCZNIE ŁATWIEJ DOSTĘPNY?

Po czterdziestce także dostaniemy kredyt bez wkładu własnego – tak wynika z aktualnej wersji ustawy procedowanej przez parlament. Z drugiej strony mniejsza część długu ma być gwarantowana przez państwo.



Bartosz Turek

główny analityk HRE Investments

Przyjęty przez połączone komisje sejmowe rządowy pomysł na udzielanie kredytów bez wkładu własnego stawia mniej wymagań przed potencjalnymi kredytobiorcami. Główną zmianą względem pierwotnych zapowiedzi rządu jest zlikwidowanie limitu wieku. W aktualnej wersji nie ma nawet słowa o granicznym wieku potencjalnych kredytobiorców.

Gwarancje dla tych, którzy nie mają mieszkań

Pozostało jednak kilka innych wymagań. Po pierwsze potencjalnymi beneficjentami mogą być single, małżeństwa, rodziny i osoby samotnie wychowujące dzieci. W aktualnej wersji procedowanej przez parlament beneficjentami programu mogą być też gospodarstwa domowe, w których skład wchodzi osoba niepełnosprawna – po spełnieniu dodatkowych warunków. Co do zasady z pomocy będzie można skorzystać, gdy nie ma się domu lub mieszkania. Z grona beneficjentów będą też wyłączone te osoby, które taką nieruchomość darowały komuś z rodziny (I lub II grupa podatkowa). Od tych reguł jest wyjątek. Warunek nieposiadania własnej nieruchomości nie dotyczy osób, które mając co najmniej dwójkę dzieci, mieszkają w za małej nieruchomości. Za taką uznawane jest na przykład w przypadku dwójki dzieci 50-metrowe mieszkanie, w przypadku trójki limit rośnie do 75 metrów, a przy

czwórce pociech jest to już 90 metrów. Jeśli ktoś ma więcej dzieci, to niezależnie od tego, jak duże ma mieszkanie lub dom, to nie jest to przeszkoda na drodze do skorzystania z gwarancji kredytowej.

Są też wymagania dotyczące samego kredytu, który będzie można zaciągnąć z gwarancją. Okres kredytowania nie może być krótszy niż 15 lat. Walutą kredytu musi być polski złoty, a do tego gwarancja ma opiewać na co najmniej 10% ceny nieruchomości. W sumie jednak gwarancja kredytowa i wkład własny kredytobiorcy nie mogą łącznie przekroczyć 20 proc. ceny. Maksymalna kwota gwarancji to 100 tys. złotych, a za jej udzielenie BGK ma pobierać 1 proc. prowizji. W praktyce będzie to więc kosztowało najczęściej kilkaset złotych, jednak nie więcej niż tysiąc.

Nowy członek rodziny obniży ratę kredytu

Osoby, które skorzystają z planowanego systemu gwarancji kredytowych, będą też mogły liczyć na

to, że budżet państwa pomoże im w spłacie długu. Dotyczy to osób, których rodzina się powiększy. Mechanizm ten ma się nazywać spłatą rodzinną. I tak, jeśli w rodzinie pojawi się drugie dziecko, to można będzie liczyć na nadpłatę kredytu w kwocie 20 tys. zł. Przy trzeciej lub kolejnej pocieszce nadpłata ma sięgnąć kwoty 60 tys. zł.

Kraków poszkodowany

Wróćmy jednak do meritum. Aktualnie procedowany przez parlament pomysł wciąż ma jeden mankament. Chodzi o mechanizm ustalania limitów cen nieruchomości kwalifikujących do wsparcia. Przy wyliczeniach nie są brane pod uwagę ceny faktycznie płacone za nieruchomości, ale archiwalne dane na temat tego ile kosztowało wybudowanie mieszkań na danym terenie. Problem w tym, że są to często dane na temat inwestycji zaczynanych nawet kilka lat temu, a więc w zupełnie innych realiach cenowych. A jakby tego było mało, to nie są brane pod

uwagę wszystkie koszty ponoszone przy okazji inwestycji mieszkaniowej, co zaniża wskaźniki. Efekt jest taki, że często limity cen mogą być nieadekwatne do tego, ile faktycznie trzeba obecnie płać za mieszkania. Doskonałym przykładem są Kraków, Lublin i Szczecin. Tam zaledwie kilka – kilkanaście procent ofert kwalifikowałoby się do wsparcia. Z drugiej strony w gronie miast wojewódzkich mamy na przykład też takie miasta jak Gorzów Wielkopolski, Zieloną Górę czy Olsztyn gdzie nawet ponad dwie trzecie ofert kwalifikowałoby się do wsparcia – wynika z szacunków HRE Investments.

Pomoc dla rozważnych

Choć program jest wciąż na etapie prac parlamentarnych, a więc wiele się może w nim jeszcze zmienić, to niezależnie od tego, jaką ostatecznie przybierze formułę, trzeba mieć świadomość, że nie każdy będzie mógł z niego skorzystać. Banki udzielając kredytów z gwarancją, będą standardowo sprawdzały nieruchomość, której zakup będą kredytowały. Badaniu poddana zostanie także zdolność i wiarygodność kredytowa. Nie będzie też możliwe przeprowadzenie transakcji zupełnie bez gotówki w kieszeni. Co prawda gwarancja będzie mogła zastąpić wkład własny wymagany przez bank, ale pieniądze będą potrzebne np. aby zapłacić notariuszowi, pośredni-

kowi, na zapłacenie podatku czy kosztów sądowych.

Z drugiej strony racjonalne podejście do korzystania z tego instrumentu może uchronić część kupujących przed doprowadzeniem domowego budżetu do granicy wytrzymałości płynnościowej. W praktyce może to zadziałać tak, że zamiast wydawać wszystkie wolne środki na wkład własny i obsługę transakcji, rodzina może kosztem trochę większej pożyczki zachować sobie pewną kwotę pieniędzy jako poduszkę płynnościową. Byłoby to o tyle racjonalne, że takie działanie ograniczyłoby ryzyko popadnięcia w tarapaty finansowe np. w wyniku chwilowej utraty pracy przez kredytobiorcę. Bez wątpienia jednak osoby, które będą korzystały z tego wsparcia, muszą mieć świadomość, że wcześniej czy później raty zaciąganych kredytów pójść w górę. Aktualne prognozy sugerują, że trend nie powinien być zbyt mocny i nie należy spodziewać się nadmiernie szybkich podwyżek stóp procentowych. W perspektywie 12 miesięcy należy spodziewać się raty wyższej niż dziś – przeciętnie o niecałe 5 proc. W kolejnym roku miesięczne obciążenia kredytobiorców powinny pójść w górę średnio o około 10 proc., aby w trzecim dopiero roku dojść do poziomu rat sprzed epidemii. Bez wątpienia jednak roztropnie zarządzając domowym budżetem, warto przygotować się na gorsze scenariusze.

**Rata kredytu hipotecznego zaciągniętego na 25 lat (marża 2,8 proc.)**

Opcje nadpłat kredytu w ramach tzw. "spłaty rodzinnej"	Kwota kredytu		
	300 000,00 zł	400 000,00 zł	500 000,00 zł
Oryginalna rata	1 392,00 zł	1 855,00 zł	2 319,00 zł
Po nadpłacie 20 tys. zł	1 299,00 zł	1 763,00 zł	2 227,00 zł
Po nadpłacie 60 tys. zł	1 113,00 zł	1 577,00 zł	2 041,00 zł
Po nadpłacie 80 tys. zł (20+60)	1 021,00 zł	1 484,00 zł	1 948,00 zł

Szacunki HRE Investments

FIQUS

MARCELIN

Grunwald, Poznań



Tarasy widokowe



Zielone patio



Living room

INWESTUJ
W MIESZKANIA,
KTÓRYCH
SZUKAJĄ
NAJEMCY

3 wspólne tarasy na dachu,
zielone patio,
living room – miejsce pracy
i rozrywki,
usługi i gastronomia
w budynku.

PRZYJAZNY DEWELOPER 2021

Mieszkania na wynajem instytucjonalny już drugim co do wielkości sektorem nieruchomości w Europie

Segment mieszkań na wynajem instytucjonalny jest już drugim co do wielkości sektorem nieruchomości w Europie. W pierwszej połowie 2021 r. wartość transakcji inwestycyjnych w tym sektorze na 12 kluczowych monitorowanych przez firmę rynkach wyniosła 24,1 mld euro, stanowiąc 23 proc. całkowitego wolumenu inwestycyjnego.

Wynik odnotowany przez sektor mieszkań na instytucjonalny wynajem w ciągu pierwszych sześciu miesięcy roku znacząco przewyższył średnią pięcioletnią udziału w całkowitym wolumenie, kształtującą się na poziomie 16 proc. Najwięcej, bo aż 29,3 mld euro, zainwestowano na rynku nieruchomości biurowych, co zapewniło mu 28-procentowy

udział w całkowitej wartości transakcji inwestycyjnych. W ciągu ostatnich kilku kwartałów inwestorzy docenili defensywny charakter inwestycji w mieszkania na wynajem instytucjonalny, decydując się na zwiększenie alokacji w sektorze mieszkaniowym i uruchomienie nowych funduszy inwestycyjnych. Segment mieszkań na wynajem

odpowiadał za mniej więcej jedną trzecią wolumenu transakcji inwestycyjnych w Szwecji (31 proc.), Hiszpanii (32 proc.), Niemczech (32 proc.), Danii (34 proc.) i Finlandii (42 proc.).

Duża konkurencja na rynku powoduje szybką kompresję stóp kapitalizacji – dla najlepszych nieruchomości spadły one w 2020 r. do rekordowo niskich poziomów, przy średniej europejskiej wynoszącej 3,2 proc. (...) Biorąc pod uwagę atrakcyjność tego sektora, na ten rynek będą wchodziły kolejne grupy inwestorów, a wzrost konkurencji będzie skłaniał aktywnie działających graczy do poszukiwania

okazji inwestycyjnych w nowych lokalizacjach.

Rosnący popyt na mieszkania na wynajem oraz strukturalna luka podażyowa na rynku mieszkaniowym powodują wzrost czynszów w Europie. W przypadku mieszkań na wynajem instytucjonalny średnie stawki czynszowe rosły od 2015 r. w tempie 4,6 proc. rocznie we wszystkich 27 analizowanych miastach. Podaż nowych lokali jest niewystarczająca w stosunku do popytu w większości miast europejskich, co przełoży się na dalszy wzrost czynszów.

W Polsce, w pierwszej połowie 2021 r. wartość transakcji inwestycyjnych w sektorze mieszkań na

instytucjonalny wynajem wyniosła blisko 550 mln euro. Plusuje to ten sektor na trzecim miejscu wśród wszystkich sektorów rynku nieruchomości komercyjnych, za nieruchomościami biurowymi, magazynowymi, a przed handlowymi. Należy pamiętać, że Polska znajduje się dopiero na początkowym etapie rozwoju rynku mieszkań na instytucjonalny wynajem, z bardzo ograniczoną liczbą inwestycji gotowych, co oznacza, że zdecydowana większość wolumenu przypada na projekty na wczesnym etapie budowy, a często nawet przed jej rozpoczęciem.

Na tle bardziej dojrzałych rynków europejskich, polski rynek najmu oferuje ciągle atrakcyjne stopy zwrotu, co przyciąga do naszego kraju kolejnych inwestorów. Myślę, że z uwagi na dynamicznie rosnące ceny mieszkań oraz pandemiczną korektę czynszów coraz trudniej będzie osiągnąć podobne zwroty inwestorom indywidualnym. Podmioty instytucjonalne, dzięki budowaniu skali oraz nabywaniu budynków projektowanych od początku z myślą o wynajmie, będą miały odrobinę łatwiej. Kolejne rekordy na rynku kredytów hipotecznych i spodziewana podwyżka stóp procentowych mogą z czasem skłaniać deweloperów mieszkaniowych do ponownego rozważenia modelu sprzedaży hurtowej – choć na razie żadnego spowolnienia nie widać, a ich działy sprzedaży przeżywają okres prosperity.

Źródło: Savills, oprac. tp.



Vendo Park w Inowrocławiu otwarty

Trei Real Estate Poland otworzył szósty w tym roku Vendo Park. W obiekcie zlokalizowanym przy ul. Kasprzowicza 13 w Inowrocławiu działalność rozpoczęło dziewięć sklepów.

Park handlowy w Inowrocławiu znajduje się na terenie dawnego dworca PKS, na działce o powierzchni ponad 2,1 ha. To druga inwestycja Trei w województwie kujawsko-pomorskim i 27. w skali kraju. Obiekt, którego budowa rozpoczęła się w styczniu ubiegłego

roku, dostarczył blisko 5 000 mkw. nowej przestrzeni najmu.

Nowo otwarty Vendo Park stanowi uzupełnienie dotychczasowej oferty handlowej w Inowrocławiu. Budynek, którego generalnym wykonawcą była firma STB, zapewnia szybki dostęp do sklepów o zróżnicowanym



profilu – od produktów spożywczych po odzież, zabawki i asortyment dla zwierząt. Na jego terenie zaprojektowano 242 miejsca parkingowe.

– Polacy przekonali się do formatu małych obiektów handlowych. Doceniają inwestycje zlokalizowane blisko swoich domów, z gwarancją miejsca postojowego i układem sklepów ofe-

rujących wejście od strony parkingu. Park handlowy w Inowrocławiu jest kolejnym ważnym krokiem na drodze naszej ekspansji. Naszym celem jest tworzenie wygodnych oraz funkcjonalnych przestrzeni zakupowych w mniejszych miastach Polski – komentuje Jacek Wesołowski, dyrektor zarządzający Trei Real Estate Poland.