
PRZYJAZNY DEWELOPER 2024



Branża deweloperska odgrywa kluczową rolę w kształtowaniu przestrzeni, w której żyjemy, pracujemy i spędzamy wolny czas. W dobie rosnącej świadomości społecznej i ekologicznej, znaczenie przyjaznego podejścia do projektowania i budowania staje się priorytetem. Raport „Przyjazny deweloper” prezentuje firmy, które wyznaczają nowe standardy

w branży, stawiając na innowacje, zrównoważone technologie oraz bliski kontakt z lokalnymi społecznościami. Analizujemy strategię deweloperów, którzy w swoich projektach łączą estetykę, funkcjonalność i dbałość o środowisko, tworząc przestrzenie przyjazne zarówno dla mieszkańców, jak i otoczenia.

INWESTYCJA:
THE UPPER HOUSE BY ANGEL

ANGEL POLAND GROUP

Angel Poland Group to lider rynku nieruchomości premium, opierający swą działalność na czterech filarach, definiujących tworzone przez nią inwestycje. Są to lokalizacja, intencja, aby projekty funkcjonowały jako integralna część miasta, lifestyle oraz odpowiedzialność społeczna. Przez 20 lat deweloper wypracował nową definicję „premium”, a jakość jego inwestycji potwierdzają doświadczenie oraz dotychczasowe realizacje,

m.in. nagradzany Angel Wawel, Angel Stradom i luksusowy hotel Stradom House Autograph Collection by Marriott w Krakowie czy nowatorski budynek typu mixed-use – OVO Wrocław. **The Upper House by Angel** – najnowszy, luksusowy projekt grupy Angel Poland, mieści się w centrum Wrocławia, tuż przy rzece Oławie i w otoczeniu zieleni. Mieszkańcy do dyspozycji będą mieli udogodnienia, jakimi mogą poszczycić się najbardziej

prestżowe projekty na świecie (m.in. 25-metrowy basen ze strefą saun, residence lounge, przestrzeń coworkingową, kids club oraz zielony taras na dachu 10 piętra). Części wspólne budynku deweloper zaaranżuje ze światowej klasy architektami, z myślą o rozwijaniu relacji sąsiedzkich. Zwieńczeniem inwestycji będzie park sensoryczny, spełniający rolę zielonej oazy, umożliwiającej odpoczynek od tętniącego życiem miasta.

ARCHICOM

Ogólnopolski deweloper notowany na GPW. Na swoje inwestycje patrzy kompleksowo, jako na ważny element miasta – to miejsca pracy, odpoczynku, aktywności sportowej – po prostu życia. Osiedla Archicom realizowane są zgodnie z ideą miast 15-minutowych, które dają mieszkańcom szybki i łatwy dostęp do punktów usługowo-handlowych. Pozwala to na stwo-

rzenie bardziej zintegrowanych społeczności sąsiedzkich i swoistych miast w mieście. Ideę integracji wspiera też otwartość osiedli – nie tylko mieszkańcy inwestycji mogą korzystać z różnych udogodnień, takich jak place zabaw, tereny zielone, czy tereny rekreacyjne. Deweloper nigdy nie traci z oczu tego, co najważniejsze – mieszkańców i użytkowników budynków

INWESTYCJA: OLIMPIA PORT



INWESTYCJA: FABRICA URSUS

AUREC HOME

Aurec Home jest międzynarodową firmą z sukcesami inwestycyjnymi na rynkach europejskich oraz częścią spółki Aurec Capital, która ma oddziały m.in. w Nowym Jorku, Berlinie, Szanghaju i Tel Awiwie. Inwestor tworzy nowoczesne, ekologiczne osiedla w konkurencyjnych cenach. Deweloper, już na etapie planowania inwestycji, mądrze zagospodarowuje przestrzeń i dba o nowoczesne rozwiązania. Aurec stawia na własną strefę Active – unikalną przestrzeń ukierunkowaną na trzy elementy podnoszące jakość życia: aktywność fizyczną, relaks i ekologię. Aurec Home trzykrotnie zdobył prestiżową nagrodę Symbol oraz wy-

różnienia w kategorii Symbol Nowoczesnego Budownictwa za budowę osiedli przyszłości i inteligentne wykorzystanie przestrzeni z poszanowaniem środowiska.

Fabrica Ursus to industrialne osiedle od Aurec Home, które wyróżnia nieprzeciętna architektura połączona z historią. Część zabudowy mieszkaniowej tworzą pozostające pod ochroną konserwatora zabytków, fragmenty dawnej fabryki „Ursus”. Deweloper w inwestycji stosuje ekologiczne rozwiązania takie jak panele fotowoltaiczne czy wentylację mechaniczną, które zwiększają komfort życia mieszkańców, obniżają koszty i służą środowisku naturalnemu.

Mieszkania Premium

W HISTORYCZNYM MIEJSCU



WYSOKOŚĆ MIESZKAŃ: 2,8 m

PRZESTRONNE BALKONY


Fabrica
URSUS

fabrica-ursus.pl

DEKPOL DEWELOPER

Dekpol Deweloper to deweloper z Trójmiasta będący częścią Grupy Dekpol, która zajmuje się kompleksową realizacją inwestycji – kieruje generalnym wykonawstwem, produkuje konstrukcje stalowe i osprzęt do maszyn budowlanych oraz buduje mieszkania. Dekpol Deweloper łączy 30-letnie doświadczenie Grupy Dekpol oraz innowacyjność, aby dostarczać najwyższej jakości nieruchomości premium. Specjalizuje się w tworzeniu wyjątkowych możliwości inwestycyjnych oraz miejsc idealnych do życia.

Firma posiada ugruntowaną pozycję w Polsce Północnej. Dotychczas koncentrowała się głównie na rynku pomorskim, realizując projekty deweloperskie m.in. w Gdańsku, Gdyni, Tczewie oraz Juracie. Aspiruje jednak do stania się wiodącym deweloperem w skali ogólnopolskiej. Zrealizowała projekt we Wrocławiu, a – obecnie prowadzi ekspansję działalności deweloperskiej w Warszawie i we Wrocławiu.

INWESTYCJA: SOL MARINA



INWESTYCJA: VISTA WAWER

WIZUALIZACJA POGLĄDOWA

GH DEVELOPMENT POLSKA

Deweloper realizuje inwestycje mieszkaniowe, których gwarancję jakości stanowi doświadczenie spółki zdobywane na rynku belgijskim od ponad 100 lat. Dzięki szerokiej wiedzy i stosowaniu najlepszych praktyk tworzy unikalne projekty spełniające najwyższe oczekiwania klientów. Firma pragnie przyczynić się do powstawania nowoczesnych inwestycji mieszkaniowych w atrakcyjnych lokalizacjach. Swoje nieruchomości buduje dla klientów o różnych potrzebach, stawiając je na pierwszym miejscu i dokłada wszelkich starań, aby jakość projektów oraz poziom obsługi były na najwyższym poziomie na każdym etapie realizacji. Aktualnie w ofercie firmy znajdują się trzy inwestycje zlokalizowane w Warszawie. Livin' Praga na terenie Pragi Północ, Orze-

chowa we Włochach oraz Vista Wawer na styku dwóch dzielnic: Pragi Południe oraz Wawra.

Vista Wawer to najnowsza inwestycja GH Development, w ramach której powstanie 4-piętrowy budynek z lokalami usługowymi w parterze. Cechują go kameralne lokalizacja i architektura, elegancka forma oraz funkcjonalne wnętrza.

Wawer uważany jest za najbardziej zieloną dzielnicę, za „płuca” Warszawy, od lat zajmując wysokie pozycje w rankingach najszcześniejszych miejsc do życia. Ponad 80 km² powierzchni dzielnicy to lasy i parki. Inwestycja Vista Wawer może dzięki temu poszczycić się otoczeniem licznych terenów zielonych i rekreacyjnych. W pobliżu inwestycji znajduje się Rezerwat Przyrody Olszynka Grochowska, Las Rembertowski i Park im. Plk. Jana Szybowskiego „Leśnika”.

GRUPA INTER-BUD

Grupa INTER-BUD to polska prywatna grupa inwestycyjna i wykonawcza działająca od 35 lat na krakowskim rynku nieruchomości. Firma zrealizowała ponad 6 tysięcy mieszkań i domów, tworząc 15 osiedli mieszkaniowych oraz 4 osiedla domów jednorodzinnych. INTER-BUD wyróżnia się innowacyjnymi rozwiązaniami ekologicznymi i urbanistycznymi, jak teżnie solankowe, fontanny oraz zielone ściany zewnętrzne i wewnętrzne, które poprawiają jakość życia

mieszkańców i mikroklimat osiedli. Inwestycje są zaprojektowane z myślą o komforcie użytkownika i harmonijnym wkomponowaniu w przestrzeń miejską. INTER-BUD jest wielokrotnie nagradzany deweloperem, ośmiokrotnym zdobywcą tytułu Krakowskiego Mieszkaniowego Dewelopera Roku oraz trzykrotnym laureatem Diamentów Forbesa, co świadczy o jego stabilnej pozycji na rynku nieruchomości i wysokiej jakości realizowanych inwestycji.

INWESTYCJA: WIŚLANE TARASY 2.0



INWESTYCJA: APARTAMENTY ZALESIE



LV DEVELOPMENT

LV Development to firma z ponad 28-letnią tradycją, która od początku swojego istnienia stawia na ekologię, komfort i bezpieczeństwo mieszkańców. Jej projekty charakteryzują się nie tylko solidnym wykonaniem i ponadczasową architekturą, ale również dbałością o środowisko i otoczenie. Projektuje przestrzenie wspólne z myślą o komforcie użytkowników – duże, przestronne windy i lustra w klatkach schodowych, naturalne materiały, nowoczesne oznakowanie oraz place za-

baw. Dodatkowo, stara się tworzyć infrastrukturę sprzyjającą integracji społecznej, dbając jednocześnie o wygodę właścicieli czworonogów. Osiedla firmy są dostosowane do potrzeb zarówno mieszkańców, jak i ich pupili. Działając na rynku od 1996 roku, tworzy inwestycje, które nie tylko spełniają potrzeby dzisiejszych klientów, ale również będą służyć przyszłym pokoleniom. Misją firmy to budowanie przestrzeni, w których chce się żyć, z poszanowaniem dla przyrody i otoczenia.

MUNIAK DEVELOPMENT

Muniak Development swoje działania opiera na ponad trzydziestoletnim doświadczeniu na rynku budowlanym w Polsce i Szwecji. Międzynarodowa Grupa Muniak, której częścią jest Muniak Development zrealizowała dotychczas ponad 1600 projektów z zakresu komercyjnego i mieszkaniowego. Wykwalifikowana, solidna i pracowita kadra, terminowość i wysoka jakość wykonania inwestycji przekładają się na zaufanie kolejnych klientów. Grupa Muniak jest jedną z pierwszych w Polsce, która wdrożyła politykę ESG i dba o każdy filar zrównoważonego rozwoju. Posiadany certyfikat ISO 9001:2015

jest gwarancją zarządzania jakością. Grupa regularnie i w znaczącym stopniu angażuje się we wsparcie lokalnych społeczności, nie zapominając o tym, skąd pochodzą jej korzenie. W swoich inwestycjach Muniak Development oferuje klientom rozwiązania z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii. Zarówno na etapie projektowania jak i budowy dbamy o właściwe, optymalne i zrównoważone wykorzystanie materiałów oraz nowoczesnych technologii. Już 16 września rozpoczynamy sprzedaż lokali w naszej nowej inwestycji **Osiedle Stasinek**, zachęcamy do zapoznania się z ofertą!



INWESTYCJA: OSIEDLE STASINEK

REKLAMA



JAKOŚĆ I ZAUFANIE

NASZE INWESTYCJE W WARSZAWIE

ORZECHOWA - GOTOWA W 2025 ROKU



ORZECHOWA

ORZECHOWA.PL

VISTA WAWER - JUŻ W BUDOWIE!



VISTA WAWER

VISTAWAWER.PL



LIVIN' PRAGA - GOTOWA W I KW. 2025 ROKU

Livin' PRAGA

LIVINPRAGA.PL

GHDEVELOPMENT.PL

INWESTYCJA: RESORT&SPA, SZKLARSKA PORĘBA



NICKEL DEVELOPMENT

NICKEL Development działa na polskim rynku już od 25 lat. W swoim portfelu posiada 36 zrealizowanych inwestycji zlokalizowanych w Poznaniu, Wielkopolsce, Warszawie, w górach i nad morzem. Poprzez swoje realizacje kształtuje przestrzeń, które realnie wpływają na samopoczucie i jakość życia swoich mieszkańców. Współpracując z najlepszymi biurami architektonicznymi tworzy zapadające w pamięć budynki powstające w imię idei zrównoważonego budownictwa. Inwestycje NICKEL Development to starannie dobrane lokalizacje sprawiające, że architektura harmonijnie wtapia się w zastaną tkankę miejską oraz koresponduje z otaczającą ją przyrodą.

NICKEL Development dostraja się

do rytmu życia swoich klientów, stale poszerzając zakres swoich usług. Klientom oferuje kompleksową obsługę od „A do Z” wykraczającą poza standardową sprzedaż mieszkań. Klienci mogą skorzystać z bezpłatnej usługi doradztwa kredytowego, zaprojektowania i wykończenia mieszkania „pod klucz” oraz szeregu udogodnień, takich jak: smart home, ładowanie e-pojazdów, przestrzenie wspólne dla mieszkańców, siłownie zewnętrzne czy place zabaw, a także zarządzanie najmem i administrowanie nieruchomościami.

NICKEL Development w swoich projektach szczególnie dba o funkcjonalność i design części wspólnych, wprowadzając sztukę jako formę komunikacji i dialogu z mieszkańcami.

PROXIN INVESTMENT

Proxin Investment to grupa międzynarodowych inwestorów oraz wysokiej klasy polskich specjalistów rynku nieruchomości. Realizują oni najwyższej jakości nieruchomości mieszkalne w najlepszych lokalizacjach, w centrach miast i w ich pobliżu. Zespół firmy ma bogate doświadczenie w wielu branżach, jednak od roku 2007 roku koncentruje swoje działania wyłącznie na branży deweloperskiej. W portfolio

Proxin Investment znajdują się zarówno nieruchomości komercyjne, budynki biurowe i biurowo-magazynowe, jak i nieruchomości mieszkalne. Ze względu na wysoki popyt w ostatnich latach to właśnie nieruchomości mieszkalne stanowią trzon aktualnej oferty. Firma proponuje szeroki wachlarz lokali począwszy od mieszkań dla właścicieli poprzez mieszkania inwestycyjne (na wynajem), aż do mieszkań wakacyjnych.

INWESTYCJA: NOWE OGRODY



ZAPOWIEDZ



We wrześniu na łamach Gazety Finansowej

Raport TURBINY POLSKIEJ GOSPODARKI

w którym zamieścimy Ranking firm z sektora MSP oraz wyróżnimy najlepsze produkty i usługi dla małego i średniego biznesu.

Zapraszamy do współpracy

Aleksandra Piekarska a.piekarska@gazetafinansowa.pl 512 382 737
Agnieszka Prasowska a.prasowska@gazetafinansowa.pl 501 209 900

NOWOCZESNE I ATRAKCYJNIE POŁOŻONE

Dla młodych dorosłych mieszkanie to przede wszystkim miejsce dostosowane do ich aktywnego stylu życia. Cenią więc inwestycje umożliwiające uczestnictwo w życiu społecznym i kulturalnym. Na popularności zyskują niewielkie mieszkania, położone w atrakcyjnych lokalizacjach.

ARCH. PAWEŁ KOPERSKI,
członek Zarządu Q3D Concept

Życie na mieście

Według raportu Otdom „Szczęśliwy dom. Młodzi dorośli” architekturę i najbliższe otoczenie szczególnie mocno doceniają młodsze pokolenia Polaków. Zmiany społeczne wśród tej grupy są wyraźnie zauważalne w ich podejściu do miejsca zamieszkania. Dzisiejsi millenials preferują lokale, które umożliwiają aktywne uczestnictwo w życiu społecznym, zawodowym i kulturalnym. Istotne są więc dla nich takie aspekty jak lokalizacja czy dostęp do terenów zielonych, obiektów sportowych oraz kulturalnych. Wielkość metrażu zesłała na dalszy plan. – Powodem zmiany sposobu mieszkania jest ciągle tendencja społeczna, idąca w kierunku spędzania czasu poza mieszkaniem. Życie towarzyskie kwitnie bowiem w mieście, a nie w czterech ścianach. Dotyczy to

zresztą każdego młodsze pokolenia – od millenialsów aż po „zetki”. W związku z tym, ważne jest, aby mieszkanie było przede wszystkim dobrze skomunikowane i zapewniało łatwy dostęp do miejsc, gdzie mieszkańcy mogą realizować swoje pasje i potrzeby życiowe. Obserwuje się więc porzucenie tradycyjnych nawyków, które charakteryzowały życie wcześniejszych pokoleń na rzecz tzw. życia na mieście. To ma bezpośredni i bardzo silny wpływ na to, jak będzie wyglądać budownictwo w najbliższych latach – tj. chociażby projektowanie mieszkań bardziej kompaktowych. Większe mieszkania wciąż dobrze się sprzedają, jednak wynika to głównie z potrzeb typowo inwestorskich, aniżeli zaspokajania swoich własnych potrzeb życiowych.

Zieleń, infrastruktura i wyższy standard

Z raportu Otdom.pl wynika, że dla osób młodych dostępność sklepów



(38 proc. ankietyowanych), komunikacja miejska (35,6 proc.) oraz ekologia, tereny zielone, brak hałasu i czystość powietrza (24,8 proc.) to czynniki, które pozytywnie wpływają na zadowolenie z okolicy zamieszkania. Istotne jest także bezpieczeństwo (28,7 proc.) oraz zadbanie i czystość okolicy (22,7 proc.), a więc czynniki bezpośrednio powiązane z architekturą i tworzeniem przestrzeni dla mieszkańców osiedli. – Zmieniające się potrzeby młodszych pokoleń nie pozostają bez wpływu na budownictwo i architekturę. Co-

raz częściej uwzględnia się w nowoczesnych projektach inwestycji wielorodzinnych elementy związane z naturą, a więc ogrody, zielone tarasy na dachach budynków, a także przestrzenie sprzyjające rekreacji np. siłownie polowe. Ważnym aspektem jest również samo wykończenie wnętrz, preferowane są naturalne materiały i kolory, a całość inwestycji powinna zostać utrzymana w nowoczesnym stylu.

PRS dla singli?

Preferencje dotyczące udogodnień i wykończenia to nie wszyst-

ko. Coraz popularniejszy staje się segment PRS (Private Rented Sector), oferujący niewielkie metrażowo jednostki mieszkalne, idealne dla osób młodych, preferujących spędzanie czasu wolnego poza mieszkaniem. Według danych JLL, sektor najmu instytucjonalnego w Polsce zakończył 2023 r. z ponad 16 000 działającymi lokalami, z czego ok. 30 proc. zostało wprowadzonych tylko w ubiegłym roku. W 2024 r. inwestorzy planują zaś wprowadzić na rynek około 7 500 mieszkań na wynajem w ramach ponad 30 nowych projektów. Co więcej, w ciągu najbliższych trzech lat rynek ma wzrosnąć prawie 2,5-krotnie, do ponad 40 000 mieszkań w najmie. Nowoczesne podejście do mieszkalnictwa koncentruje się na elastyczności, mobilności i dostępności miejskich udogodnień. Współczesne budownictwo, szczególnie w segmencie PRS, dostosowuje się do tych potrzeb, oferując małe mieszkania w dobrze skomunikowanych lokalizacjach, które mogą idealnie odpowiadać na potrzeby singli i sprzyjać ich aktywnemu trybowi życia. W najbliższych latach ten segment rynku będzie zdecydowanie zyskiwał na znaczeniu za sprawą zmian zachodzących w naszym społeczeństwie.

REKLAMA

**IB INTER-BUD
DEVELOPER**

PIASTA TOWERS
RODZINNE OSIEDLE
z udogodnieniami

od 10 700 zł/m²

BIURO SPRZEDAŻY
+48 12 267 62 06

os. Bohaterów Września 84/1, Kraków
biuro@piastatowers.pl

TEŻNIA SOLANKOWA
2 PLACE ZABAW
2 SIŁOWNIE ZEWNĘTRZNE

www.piastatowers.pl



Parę stać na 49 m² mieszkania

Przeznaczając racjonalną część wynagrodzenia na ratę kredytu hipotecznego para w dużym mieście może kupić mieszkanie o powierzchni 49 m² – wynika z szacunków HREIT.

BARTOSZ TUREK,
główny analityk HREIT

Kredyt #naStart dołożyłby do możliwości nabywczych co najwyżej kilka metrów, ale nie to jest jego rolą. Program ten w większym stopniu ma za zadanie otwarcie drogi do mieszkania dla osób o niższych dochodach. Te przy standardowej ofercie hipotecznej często okazują się dziś być „niebankowalne”.

O kredyt jest obecnie łatwiej niż w 2022 roku, a dynamicznie rosnące wynagrodzenia to ważny element odbudowy możliwości zakupowych na rynku mieszkaniowym. Z drugiej strony wyższe ceny mieszkań i mało przystępne oprocentowanie kredytów powodują, że wciąż daleko nam do sytuacji komfortowej.

2-3 pokoje w zasięgu pary

Spójrzmy na konkretne liczby. Bezdietna para w dużym mieście wojewódzkim mogłaby dziś pozwolić sobie na zakup mieszkania o powierzchni 49 m². – wynika z szacunków HREIT. Założenia do tej kalkulacji są optymistyczne, bo przyjęliśmy, że nasze przykładowe młode małżeństwo dysponuje solidnym dochodem w kwocie odpowiadającej dwóm średnim krajowym.

To de facto oznacza, że na ich wspólne konto wpływałoby łącznie wyraźnie ponad 11 tys. zł miesięcznie. Gdyby na obsługę kredytu wydawać 30 proc. dochodu netto, a więc niecałe 3,5 tys. zł miesięcznie, to przy 25-letnim długu oprocentowanym na 7,6 proc. w skali roku, możliwe byłoby zadłużenie się na około 468 tys. zł. Zakładamy ponadto, że para dysponowałaby przyzwoitym 20-proc. wkładem własnym (ponad 117 tys. zł), co przy wcze-

śniej przytoczonych założeniach odpowiada około 10-miesięcznym dochodom. Warto dodać, że za punkt odniesienia przyjęliśmy za NBP przeciętną cenę transakcyjną lokalu na siedmiu największych rynkach (Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław), czyli trochę ponad 12 tys. zł za m².

Nasze możliwości odbiły się od dna 49 m² to powierzchnia zbliżona do tej, którą rodacy przeciętnie w dużych miastach faktycznie kupują. Nie jest to więc wynik zły. Jeszcze w trzecim kwartale 2022 roku nasza przykładowa para mogłaby kupić tylko 38 m². Był to jednak okres, w którym o kredyt mieszkaniowy było bardzo trudno. Przypomnijmy, że w tym czasie oprocentowanie nowych „hipotek” przekraczało wg danych NBP 9 proc. Gdyby tego było mało, to KNF zobowiązywała wtedy też banki do dodawania do faktycznego oprocentowania kredytów przynajmniej 5 pkt. proc. Dopiero w ten sposób uzyskane oprocentowanie (przeciętnie po-

nad 14 proc.) służyło do obliczania zdolności kredytowej. Nie dziwne więc, że w takich warunkach mało kogo stać było na kredyt, a nawet para dysponująca dwiema średnimi krajowymi była w stanie zadłużyć się na bardzo skromne lokum.

Warto w tym miejscu przypomnieć też, że pod koniec 2008 roku było jeszcze gorzej, bo nasza przykładowa para mogła sobie pozwolić na zakup na kredyt niecałych 29 metrów. Wtedy mieliśmy do czynienia z kryzysem zaufania w świecie finansów, co znajdowało odzwierciedlenie w marżach kredytów mieszkaniowych. Wtedy przekraczały one 3 pkt. proc. Dziś ta część oprocentowania, która stanowi zarobek banku to mniej niż 2 pkt. proc. Ponadto w 2008 roku przeciętne dochody były ponad dwukrotnie niższe niż dziś. Ale z punktu widzenia możliwości nabywczych jeszcze ważniejsze było to, że za przeciętną miesięczną pensję można było sobie kupić znacznie mniejszy fragment mieszkania niż obecnie.

Do łatwego zakupu mieszkania droga daleka

Aktualne możliwości nabywcze pary dysponującej dwiema średnimi krajowymi są więc znacznie lepsze niż w okresach ewidentnej

dekoniunktury. Nie znaczy to jednak, że mamy dziś co świętować. Okazuje się bowiem, że niemal przez dekadę – od końcówki roku 2012 do początku roku 2022 – wydając racjonalną część wynagrodzenia na ratę można było kupić mieszkanie większe niż dziś.

W szczytowym momencie, a więc pod koniec 2020 roku wydając 30 proc. dochodów para mogłaby zaciągnąć kredyt na zakup mieszkania o powierzchni 74 m². Przypomnijmy jednak, że wtedy oprocentowanie kredytu mieszkaniowego było zaledwie ułamkiem dzisiejszych stawek i przeciętnie nie przekraczało nawet 3 proc. – wynika z danych NBP.

Co więcej, notowania kontraktów terminowych na stopy procentowe sugerowały wtedy, że tanie kredyty zostaną z nami na długo. I choć ostrzegaliśmy, że roztropnie podchodząc do domowych finansów należy przygotować się na mniej optymistyczne scenariusze, to przecież nikt nie był w stanie przewidzieć wszystkich wydarzeń, które przyniosły nam następane lata.

Pensje w górę

Jeśli nasza najbliższa przyszłość nie szykuje nam kolejnych niemiłych niespodzianek, to wiele wskazuje na to, że możliwości nabywcze naszej przykładowej pary będą rosły. W tym kierunku powinny działać trzy główne czynniki decydujące o tym czy o własne „M” jest łatwiej czy trudniej. Po pierwsze wzrosty cen mieszkań wyraźnie hamują. To znaczy, że rosnące wciąż z dwucyfrową dynamiką wynagrodzenia powinny znowu za-

cząć wyprzedzać dynamikę wzrostu cen mieszkań. To jednak nie wszystko. Większość prognoz sugeruje, że już w 2025 roku czeka nas cięcia stóp procentowych. Jeśli tak faktycznie się stanie, to kredyty mieszkaniowe powinny być tańsze i łatwiej dostępne.

Póki co dane GUS za czerwiec 2024 roku sugerują wzrost wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw o 11 proc. (r/r). Jeśli natomiast chcielibyśmy wybiec w przyszłość, to lipcowa projekcja przygotowana przez analityków NBP sugeruje, że w latach 2024-26 wynagrodzenia w Polsce mają rosnąć co roku z dynamiką na poziomie od 6,8 proc. do 12,9 proc.

Kredyt #naStart dołoży tylko kilka metrów

A jak powyżej przedstawione możliwości nabywcze zmienić może kredyt #naStart czyli tzw. kredyt o proc.? Bazując na przedstawionym w lipcu projekcie ustawy możemy szacować, że możliwości nabywcze małżeństwa, dysponującego dwiema średnimi krajowymi, wzrosłyby w niewielkim stopniu – o co najwyżej kilka metrów kwadratowych (3-7). Zakładamy oczywiście przy tym, że chcielibyśmy utrzymać stan, w którym na ratę kredytu młode małżeństwo wydawałoby 30 proc. wynagrodzenia.

Różnica w metrażu jest niewielka, bo chcąc zaciągnąć preferencyjny kredyt należy skorzystać z kredytu z ratą malejącą, a nie popularną ratą równą. Do tego dochód naszej przykładowej pary przekroczyłby ustawowe limity, co skutkowałoby obcięciem dopłaty. Przypomnijmy, że według projektu ustawy dla pary limit dochodowy na 2025 rok został ustalony na poziomie 11 tys. zł netto.

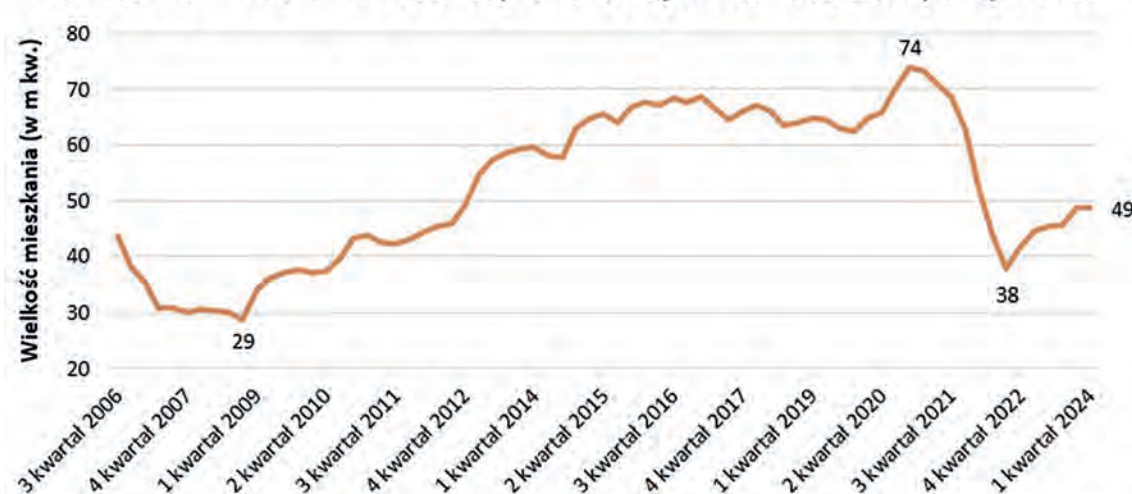
Z punktu widzenia możliwości nabywczych różnica nie byłaby więc diametralna, ale też nie jest celem rządowego programu, aby osoba kupująca pierwsze mieszkanie, mogła dzięki budżetowym dopłatom, kupić znacznie większe lokum. Mechanizm projektowanego programu mieszkaniowego jest taki, aby przede wszystkim pozwolić na zakup nieruchomości osobom, które w normalnych warunkach byłyby „niebankowalne”. Szacunki HREIT sugerują bowiem, że racjonalnie wykorzystując kredyt #naStart można będzie liczyć na znacznie niższą ratę kredytu mieszkaniowego. Dzięki temu osoby o niższych dochodach będą mogły zrealizować marzenia o pierwszych własnych „czterech kątach”.

Najłatwiej pokazać to na przykładzie. Dziś para dysponująca dwiema średnimi krajowymi i 20-proc. wkładem własnym mogłaby w dużym mieście wojewódzkim pozwolić sobie na zakup na kredyt mieszkania o powierzchni 49 m. Gdyby kredyt #naStart był dostępny dziś, to taki sam zakup moglibyśmy planować dysponując dochodem nawet o ponad 1/4 niższym.



Aktualne możliwości nabywcze pary dysponującej dwiema średnimi krajowymi są znacznie lepsze niż w okresach ewidentnej dekoniunktury.

Ile metrów mieszkania może kupić na kredyt rodzina za 30% pensji netto?



Opracowanie HREIT na podstawie danych NBP i GUS. Dane o cenach mieszkań używanych dla Warszawy, Wrocławia, Krakowa, Poznania, Gdańska, Gdyni i Łodzi. Wynagrodzenia netto oszacowane na podstawie danych na temat pensji w sektorze przedsiębiorstw.

Gdzie zamieszkać w Polsce?

W publikacji Indeksu Zdrowych Miast, wśród ośmiu badanych obszarów, dostępna jest analiza kategorii Mieszkalnictwo, która opisuje najzdrowsze polskie miasta pod względem dostępności i stanu mieszkań. Aspekty te są bowiem nierozdzielnie związane z jakością życia i zdrowiem mieszkańców miast. Na czele zestawienia znalazły się Sopot, Gliwice i Wrocław.

Dostęp do odpowiednich warunków mieszkaniowych jest kluczowym elementem dobrostanu ludności, wpływającym na poczucie bezpieczeństwa, stabilność życia, zdrowie psychiczne oraz decyzje dotyczące posiadania dzieci. Niewystarczające zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych może prowadzić do poważnych konsekwencji społecznych, takich jak „gniazdownictwo”, przeludnienie, czy w skrajnych przypadkach, bezdomność.

10 miast z najlepszymi warunkami mieszkalnymi w Polsce

Najwyżej uplasowane w zestawieniu miasta stają się wzorem do naśladowania dla innych samorządów. Względem ubiegłego roku w kategorii Mieszkalnictwo z miejsca 7. na 6. awansowały Katowice, z miejsca 9. na 7. Siemianowice Śląskie, a z miejsca 8. na 5. Poznań. Te-

goroczne miasto lidere – Sopot oferuje 605,2 sztuk zasobów mieszkaniowych na 1000 mieszkańców, a zamykające pierwszą 10-tkę Świnoujście 580,7.

1. Sopot
2. Gliwice
3. Wrocław
4. Chorzów
5. Poznań
6. Katowice
7. Siemianowice Śląskie
8. Konin
9. Zabrze
10. Świnoujście

– Ostatni boom na rynku mieszkaniowym przyniósł najwięcej przetasowań w rankingu w kategorii Mieszkalnictwo. W zestawieniu awansowały miasta, w których deweloperzy wybudowali najwięcej nowych lokali. Dlatego Warszawa spadła o 11 pozycji na 16. miejsce, Poznań wskoczył do pierwszej piątki,



a Sopot pokonał Wrocław i Gliwice, stając się liderem zestawienia – powiedział dr hab. Adam Czerniak, profesor SGH.

Droga do dobrego mieszkalnictwa

Aby zasób mieszkaniowy w pełni zaspokajał potrzeby ludności, musi charakteryzować się odpowiednim stanem fizycznym – standardem budynku, dostępem do wody bieżącej, systemem odprowadzania nieczystości oraz brakiem zagrzybienia.

Istotnym problemem wpływającym na dostępność mieszkań jest koszt użytkowania nieruchomości. Wysokie koszty mogą

stanowiąc barierę dla wielu rodzin, dlatego ważnym aspektem polityki miejskiej jest dotowanie mieszkalnictwa dla osób o najniższych dochodach. Skalę wywiązania się miast z tego zadania Indeks mierzy poprzez analizę udziału wydatków na gospodarkę mieszkaniową w budżecie miasta oraz liczbę osób oczekujących na mieszkanie socjalne na 1000 mieszkańców.

W ocenie kategorii Mieszkalnictwo wykorzystane zostały także wskaźniki obejmujące: zasoby mieszkaniowe, zasoby mieszkaniowe w TBS, lokale komunalne w zasobach gminy, wydatki na go-

spodarkę mieszkaniową (bieżące i majątkowe), pustostany w gminnym zasobie lokalowym, remonty mieszkań w zasobie komunalnym, liczba osób otrzymujących dodatki mieszkaniowe, liczba osób oczekujących na umowę najmu socjalnego, budynki mieszkalne niepodłączone do kanalizacji, lokale bez dostępu do łazienki. Wśród miast, które przeznaczają największy procent z wydatków bieżących ogółem na wydatki na gospodarkę mieszkaniową znalazły się Gliwice (17 proc.), Bytom (13 proc.), Wałbrzych (12 proc.), Konin (11 proc.), Sopot (10 proc.) oraz Ruda Śląska (10 proc.).

REKLAMA



Osiedle Stasinek (Białołęka)

Nowoczesne domy w zielonej części Warszawy

MUNIAK.
development



Zamieszkać w miejscu,
które pokochasz.

www.muniakdevelopment.pl



Jak sfinansować mieszkanie od dewelopera?

Zakup mieszkania od dewelopera to jedna z najważniejszych decyzji finansowych w życiu wielu osób. Niezależnie od tego, czy jest to pierwsze mieszkanie, czy kolejne, wybór odpowiedniego sposobu finansowania ma kluczowe znaczenie dla komfortu i stabilności finansowej kupującego.

Istnieje wiele form finansowania zakupu nieruchomości, z których każda ma swoje zalety i wady. W tym artykule przyjrzymy się różnym opcjom, takim jak kredyt hipoteczny, wkład własny, gotówka, pożyczka od rodziny, program rządowy „Mieszkanie na start” oraz sprzedaż obecnego mieszkania. Poznanie tych możliwości pomoże lepiej zrozumieć, która z nich najlepiej odpowiada naszym potrzebom i sytuacji finansowej, umożliwiając podjęcie świadomej i przemyślanej decyzji.

KREDYT HIPOTECZNY

Kredyt hipoteczny to najczęściej wybierana forma finansowania zakupu mieszkania. Polega na zaciągnięciu pożyczki w banku, której zabezpieczeniem jest nabywana nieruchomość. Oprocentowanie kredytu może być stałe lub zmienne, a okres spłaty wynosi zazwyczaj od 20 do 30 lat. Kredyt hipoteczny wymaga wkładu własnego, który zwykle wynosi minimum 20 proc. wartości nieruchomości. Istnieje możliwość obniżenia tego progu, korzystając z dodatkowych zabezpieczeń lub ubezpieczeń.

Zalety:

- Możliwość zakupu mieszkania bez posiadania pełnej kwoty gotówki.
- Długoterminowe finansowanie

z relatywnie niskim oprocentowaniem.

- Możliwość uzyskania wysokiej kwoty kredytu przy odpowiednich zarobkach.

Wady:

- Konieczność posiadania wkładu własnego, zazwyczaj minimum 20 proc. wartości mieszkania.
- Długoterminowe zobowiązanie finansowe.
- Koszty dodatkowe, takie jak np. prowizje i ubezpieczenia.
- Zakup mieszkania na kredyt hipoteczny to popularna i często wybierana przez naszych klientów forma finansowania inwestycji. Hipoteka umożliwia wielu osobom realizację marzeń o własnym mieszkaniu, nawet jeśli nie dysponują pełną kwotą potrzebną na jego zakup. Przede wszystkim główną zaletą kredytu hipotecznego jest możliwość natychmiastowego nabycia nieruchomości przy minimalnym wkładzie własnym. Pozwala to na zamieszkanie w wymarzonej lokum i rozłożenie spłaty na wiele lat, co czyni ją bardziej przystępną. Jednakże, należy pamiętać, że kredyt hipoteczny wiąże się również z pewnymi wyzwaniem. Przede wszystkim jest to długoterminowe zobowiązanie finansowe, które może trwać nawet 30 lat. Wymaga to stabil-

nych dochodów i odpowiedniego zarządzania budżetem domowym, aby regularnie spłacać raty – komentuje Mariola Żak, dyrektor sprzedaży i marketingu w Aurec Home.

WKŁAD WŁASNY

Wkład własny to część ceny mieszkania, którą kupujący finansuje z własnych środków. Jest to wymóg przy zaciągnięciu kredytu hipotecznego, ale może również stanowić większy procent lub całość wartości nieruchomości w przypadku innych form finansowania.

Zalety:

- Obniżenie kwoty kredytu hipotecznego, a co za tym idzie, kosztów obsługi długu.
- Zwiększenie zdolności kredytowej.
- Większa elastyczność finansowa i mniejsze obciążenie długiem.
- Wady:
- Konieczność posiadania znacznych oszczędności.
- Potrzeba dłuższego czasu na zebranie wymaganej kwoty.

Gotówka

Zakup mieszkania za gotówkę oznacza, że cała kwota transakcji jest opłacana bezpośrednio z posiadanych środków finansowych. Jest to opcja preferowana przez osoby, które dysponują sporymi oszczędnościami.

Zalety:

- Brak konieczności zaciągania kredytu hipotecznego i związanych z nim kosztów.
- Szybka i prosta transakcja.
- Brak długoterminowego zobowiązania finansowego.

Wady:

- Zamrożenie sporej gotówki w nieruchomości.
- Ograniczenie płynności finansowej.

POŻYCZKA OD RODZINY

Pożyczka od rodziny to alternatywna forma finansowania, polegająca na uzyskaniu wsparcia finansowego od bliskich. Może być formalnie uregulowana umową lub odbywać się na zasadzie zaufania.

Zalety:

- Często korzystniejsze warunki niż w banku (niższe lub zerowe oprocentowanie).
- Brak formalnych wymagań i procedur bankowych.
- Elastyczność w ustalaniu warunków spłaty.

Wady:

- Potencjalne konflikty rodzinne.
- Brak formalnych zabezpieczeń.
- Możliwość nieprzewidzianych trudności w spłacie pożyczki.

PROGRAM „MIESZKANIE NA START”

Już niebawem osoby marzące o zakupie własnego „M” będą mogły skorzystać z nowej wersji „bezpiecznego kredytu”

– „Mieszkania na start”, który ma na celu wsparcie młodych ludzi i rodzin w zakupie pierwszego mieszkania. Zgodnie z rządowymi założeniami dla jednoosobowego i dwuosobowego gospodarstwa domowego dopłata do kredytu wyniesie 1,5 proc., dla trzyosobowego 1 proc., dla czteroosobowego 0,5 proc., a dla pięcioosobowego 0 proc.

– W związku z rządowym programem „Mieszkanie na start” zauważamy coraz więcej zapytań i rezerwacji lokali w naszych inwestycjach – dodaje Mariola Żak.

Zalety:

- Wsparcie finansowe w postaci dopłat do zakupu mieszkania.
- Zwiększenie dostępności mieszkań dla młodych ludzi i rodzin.
- Możliwość uzyskania mieszkania na korzystnych warunkach.

Wady:

- Ograniczona dostępność programu i jego warunków.
- Konieczność spełnienia określonych kryteriów.
- Możliwość zmniejszenia dopłat w przypadku zmiany sytuacji finansowej.

SPRZEDAŻ OBECNEGO MIESZKANIA

Szczęściarzami są Ci, którzy posiadają mieszkanie np. odziedziczone po bliskich lub kupione dużo wcześniej. Sprzedaż obecnego mieszkania to doskonały sposób na uzyskanie środków na zakup nowej nieruchomości. Pozyskane w ten sposób fundusze mogą być wykorzystane jako wkład własny lub całość kwoty potrzebnej do zakupu nowego mieszkania.

Zalety:

- Możliwość uzyskania dużych środków finansowych.
- Zmniejszenie lub eliminacja obciążenia kredytowego.
- Zwiększenie elastyczności finansowej.

Wady:

- Potrzeba przejściowego zakwaterowania w czasie transakcji.
- Ryzyko związane z niestabilnością rynku nieruchomości.
- Koszty związane ze sprzedażą, takie jak prowizje dla agentów nieruchomości.

Wybór odpowiedniej formy finansowania zakupu mieszkania od dewelopera zależy od indywidualnej sytuacji finansowej i preferencji kupującego. Kredyt hipoteczny, wkład własny, gotówka, pożyczka od rodziny, program rządowy „Mieszkanie na start” oraz sprzedaż obecnego mieszkania to różne opcje, z których każda ma swoje zalety i wady. Kluczowe jest dokładne przeanalizowanie każdej z możliwości i wybranie tej, która najlepiej odpowiada na nasze potrzeby i możliwości finansowe.



Zakup mieszkania na kredyt hipoteczny to popularna i często wybierana przez klientów forma finansowania inwestycji.

Czy warto czekać na nowy program rządowy?

Rządowy program wsparcia „Mieszkanie na start”, wyczekiwany przez wiele osób planujących zakup własnego „M”, miał ruszyć w połowie tego roku, jednak tak się nie stało. Aktualnie zapowiadany jest na styczeń, ale jego ostateczne losy pozostają niepewne. Czy faktycznie tego typu inicjatywy dobrze wpływają na rynek nieruchomości i czy obecnie warto czekać z zakupem mieszkania?

Destabilizacja rynku

Rządowe programy pomocowe dla kredytobiorców pojawiają się co jakiś czas, zmieniając tylko swoje nazwy i podstawowe założenia oraz warunki, jakie muszą spełnić beneficjenci. W teorii mają one być realnym wsparciem dla planujących zakup mieszkania, zwłaszcza tych o niższych możliwościach finansowych i przyczyniać się do zwiększenia popytu.

W praktyce jednak, oprócz tego, że chwilowo zwiększają liczbę transakcji i części nabywców faktycznie umożliwiają zakup własnego „M”, w dłuższej perspektywie naruszają stabilność rynku. Dlaczego? Startujący nowy program oznacza zwykle boom na mieszkania, co automatycznie skutkuje znacznym wzrostem ich cen, a do tego oferta nieruchomości nagle szybko się kurczy, więc

popyt nie odpowiada podaży. Z kolei, gdy program wygasa, na rynku pojawia się stagnacja. Przykładem jest „Bezpieczny kredyt 2 proc.”, w wyniku którego ceny mieszkań poszybowały w górę, a sam program musiał zostać wygaszony szybciej, niż planowano, z powodu wyczerpania środków.

– Taki brak stabilności nie jest korzystny ani dla nabywców, ani dla deweloperów. Na dłuższą metę

tego typu programy nie rozwiązują problemów rynku, a wręcz mogą je pogłębiać. Prawdziwym remedium byłyby przemyślane rozwiązania równoważące popyt i podaż – podkreśla Tomasz Stoga, prezes firmy PROFIT Development i wiceprezes zarządu Polskiego Związku Firm Deweloperskich.

Czekać czy kupić już teraz?

Losy samego programu „na start” są niepewne i związane z nim zapowiedzi ciągle ewoluują. Na ten moment deklaracje wskazują, że ruszy on 15 stycznia 2025 r. i potrwa do końca 2027 r., czyli krócej niż pierwotnie zakładano.

Jednak ciągle przeciąganie tych planów w czasie i brak jednomyślności rządu w tej kwestii nadal rodzi wątpliwości, co nie jest komfortowe ani dla klientów, ani dla deweloperów. Do tego dochodzą limity – te dochodowe

i metrażowe, a także dotyczące wysokości dopłat, która jest uzależniona od liczby osób w gospodarstwie domowym.

Właśnie dlatego zarówno wśród kupujących, jak i sprzedających jest wiele tych, którzy nie zamierzają czekać i po prostu normalnie działają – teraz, gdy jest spokojnie. W grupie nabywców dotyczy to szczególnie tych, którzy nie kwalifikują się do „Kredytu na start” lub po prostu dysponują gotówką. Są jednak i tacy, którzy na program mogliby się załapać, ale nie chcą czekać – z kilku powodów.

Dlaczego zwlekanie może kosztować więcej niż działanie?

Po pierwsze, praktyka pokazuje, że wprowadzenie rządowego wsparcia dla kredytobiorców powoduje gwałtowny wzrost cen. Można się spodziewać, że tak będzie i tym razem. Obecnie te ceny pozostają jeszcze dość stabilne, a do tego jest okazja do spokojnej negocjacji kwot, bo wielu deweloperów oferuje atrakcyjne rabaty. Można więc zyskać finansowo.

Po drugie, aktualna oferta nieruchomości pozostaje dość szeroka, więc właśnie teraz potencjalny nabywca ma duże szanse na znalezienie mieszkania w pełni zgodnego z własnymi preferencjami dotyczącymi lokalizacji, metrażu, układu

czy nowoczesnych udogodnień. Nie bierze więc udziału w „wyścigu”, który rozpoczyna się, gdy rządowy program wsparcia wchodzi w życie i nierzadko wymusza zakup tego, co zostało na rynku.

Po trzecie, teraz można indywidualnie poszukiwać preferencyjnego programu spłat. Deweloperom zależy, by mieszkania sprzedawać sukcesywnie, a nie falowo, dlatego nierzadko wychodzą naprzeciw potrzebom kupujących. Przykładem jest program „20-80”, w ramach którego wpłata pierwszej, niższej transzy – 20 proc. wartości nieruchomości – odbywa się przy podpisaniu umowy z deweloperem, a pozostałe 80 proc. klient wpłaca dopiero przy odbiorze kluczy. Oznacza to, że już teraz, dysponując mniejszą częścią kwoty, można wybrać lokal odpowiedni dla siebie. Nabywca zyskuje wówczas czas na wybór i otrzymanie najkorzystniejszego kredytu, a także – co bardzo ważne w kontekście oczekiwanego programu – gwarancję ceny.

Zarówno rynek nieruchomości, jak i rządowe programy wsparcia to zagadnienia wieloaspektowe. Właśnie dlatego warto dobrze przemyśleć decyzję o zakupie nowego mieszkania. Może się bowiem okazać, że właśnie teraz jest na to najlepszy czas.



REKLAMA

INWESTUJ, ZARABIAJ
LUB WYPOCZYWAJ
W POLSKICH GÓRACH

NICKEL
RESORT & SPA
SZKLARSKA PORĘBA



POD KLUCZ
w pełni wykończone



8% VAT
odzyskaj podatek



BASEN I SPA
całoroczny obiekt

zaufaj najlepszym:



dowiedz się więcej:
+48 538 116 076
nickelszklarska.com