



RAPORT SPECJALNY:

Gazeta Finansowa, Home&Market, Gentleman

DEWELOPER ROKU 2016

Deweloper Roku to plebiscyt, który od lat cieszy się ogromną popularnością w branży. Deweloperzy chętnie chwala się na naszych łamach swoimi najciekawszymi inwestycjami, osiągnięciami minionego roku, planami. Materiał interesujący jest także z punktu

widzenia Czytelników, którzy są aktywnymi konsumentami rynku mieszkaniowego. Warto przyrzeć się trendom budowlanym, tendencjom, które wszak wpływają nie tylko na komfort życia kupujących, ale też mieszkańców miast, w których nowe inwestycje się pojawiają. Życzę Państwu ciekawej lektury.

Archicom

OSOBA ZARZĄDZAJĄCA: TOMASZ SUJAK

30 lat działalności to nie tylko rozwój i doświadczenie, które zespół Archicomu wykorzystuje przy kolejnych inwestycjach, ale przede wszystkim satysfakcja wynikająca z możliwości spełniania obietnic składanych klientom. Pracując z pasją i od początku do końca realizując własne projekty o charakterze mieszkaniowym i biurowym, zespół firmy czuje się w pełni odpowiedzialny za to, co tworzy. Nad jakością procesu projektowania i realizacji oferowanych mieszkań i powierzchni biurowych czuwa interdyscyplinarny

zespół, współpracujących z klientami, doświadczonych architektów, inżynierów i specjalistów od rynku nieruchomości. Efektem ich pracy jest m.in. budynek Spirala Czasu. Firma zdecydowała się zrealizować obiekt w ramach, tworzonego przez Urząd Miasta, projektu Nowe Żerniki. W założeniu mają stać się samowystarczalną dzielnicą w zachodniej części Wrocławia – modelowym osiedlem z *kompletną infrastrukturą drogową i społeczną* gwarantowaną przez magistrat. Wyjątkowość „Spirali Czasu”, to przede wszystkim: ekologiczne

rozwiązania: windy odzyskujące energię, panele słoneczne zasilające oświetlenie części wspólnych, funkcjonalne rozkłady mieszkań 2-, 3- i 4-pokojowych, rozległe ogródki, tarasy i balkony, wyróżniająca się, kompaktowa architektura, rozwiązania społeczne w budynku: wspólne zielone tarasy dla mieszkańców, ogródek społeczny, klub fitness, przestronny garaż dla zmotoryzowanych, piwnice, rowrownie i wózkownia, lokale usługowe na parterze, żłobek w budynku, ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej.



Spirala Czasu

Apartamenty Krasieńskiego II



Atlas Estates

OSOBA ZARZĄDZAJĄCA: HAVAR REUVEN

Atlas Estates to uznany deweloper działający na rynkach w Europie Środkowo-Wschodniej, od 10 lat związany z Polską. W 2008 roku zadebiutował na Giełdzie Papierów Wartościowych. Szeroka działalność spółki oraz inwestycje w dochodowe aktywa stanowią gwarancję bezpieczeństwa przy realizacji projektów mieszkaniowych na każdym ich etapie. Apartamenty Krasieńskiego II to kontynuacja mieszkaniowego bestsellera. Kameralny sześciopiętrowy budynek położony w zacisznej, zielonej

okolicy, dobrze skomunikowanej z centrum miasta pozwoli poczuć prawdziwy klimat Żoliborza. W budynku znajdują się 123 funkcjonalne mieszkania o powierzchni od 25 do 108 m², wyposażone w zwiększające doświetlenie duże przeszklenia okienne, balkony, tarasy oraz przestronne ogródki na parterze. Inwestycję wyróżniać będzie elegancja i staranna architektura, a dodatkowym jej atutem są lokale projektowane ściśle według potencjalnych wymagań klientów. Zakończenie budowy planowane jest w IV kwartale 2017 r.

Firma działa na polskim rynku od 2001 roku. Przez 16 lat BI Polska sprzedała ponad 4000 mieszkań, z czego 1100 w 2016 roku. W ofercie dewelopera znajdują się inwestycje realizowane w Warszawie, Wrocławiu oraz Poznaniu. Jedną z bardziej interesujących jest Icône przy ul. Grenadierów na Grochowie – części warszawskiej Pragi. Atrakcyjna okolica, dobra komunikacja z centrum i kameralna zabudowa tworzą miejsce, w którym warto zamieszkać. Niewątpliwym atutem dzielnicy są zielone enklawy i liczne punkty usługowe, kluby fitness i kawiarnie utrzymywane w lokalnym klimacie. Wykończenie Icône charakteryzuje się dbałością o każdy detal. Prosta, geometryczną formę 8-piętrowego budynku opatrzone funkcjonalnymi oknami i przeszkłonymi balkonami. Hol wejściowy utrzymano w stonowanych szarościach i beżach. W budynku znajdują się 84 mieszkania o różnych metrażach. Wszystkie z nich mają możliwość wyposażenia w Inteligentne Systemy Mieszkaniowe. Na ostatniej kondygnacji zaprojektowano apartamenty z tarasami na dachu i pergolami.

Bouygues Immobilier Polska

OSOBA ZARZĄDZAJĄCA: BRUNO LE CORRE



Icône

WWW.GARNIZON.PL

Lofty & Apartamenty **GARNIZON**



GDANSK WRZESZCZ

www.hossa.gda.pl

HOSSA
DEVELOPER NR 1

GAZETA FINANSOWA

10 – 16 lutego 2017 r.

BIZNES RAPORT

Dom Development

OSOBA ZARZĄDZAJĄCA:
JAROSŁAW SZANAJCA

Firma Dom Development S.A. powstała w 1996 r. i jest wiodącym deweloperem w Polsce oraz niekwestionowanym liderem na rynku warszawskim. W ciągu ponad 20 lat swojej działalności Spółka przekazała do użytku ponad 26 300 mieszkań, w których mieszka około 78 000 osób. Oferta Dom Development skierowana jest do klientów indywidualnych i obejmuje budynki wielorodzinne (mieszkania popularne, mieszkania popularne o podwyższonym standardzie, apartamenty) przy czym największy udział mają mieszkania popularne. Od 2006 r. Dom Development jest notowana na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Dom Development jest laureatem licznych nagród, takich jak np. Perły Polskiej Gospodarki, Diamenty Forbesa, Cij Awards czy Eurobuild Awards. Dbając o komfort życia mieszkańców budowanych osiedli, Dom Development realizuje także wiele inwestycji infrastrukturalnych

na terenie Warszawy, z których korzystają zarówno klienci, którzy zakupili mieszkania w Dom Development, jak i mieszkańcy okolic inwestycji. Dom Development posiada Dział Doradztwa Kredytowego, który pomaga klientom w pozyskaniu finansowania na mieszkanie. Korzysta z niego obecnie ok. 80 proc. klientów firmy kupujących mieszkania na kredyt. Obecnie Dom Development realizuje m.in. takie warszawskie inwestycje jak: Żoliborz Artystyczny, Saska, Dom pod Zegarem, Ursynovia, Apartamenty Włodarzewska 30, Osiedle Wilno. Wspomniane Osiedle Wilno na warszawskim Targówku Elsnerowie inspirowane jest Kresami Wschodnimi i Wilnem, jego historią, tradycją i dziedzictwem. Na terenie osiedla umieszczono tablice upamiętniające znamienite osoby związane z tym miastem a elewacje budynków zdobią artystyczne murale. Plac Ratuszowy wraz z Trynopolskim i Ostrej Bramy tworzą przestrzeń relaksu i wypoczynku wśród zieleni. W sezonie zimowym 2016/2017 na jego terenie działa Zimowe Osiedle Wilno, z wieloma zimowymi atrakcjami dla rodzin z dziećmi, wśród których jest m.in. lodowisko o pow. 300 m².

Osiedle Wilno



Echo Investment

OSOBA ZARZĄDZAJĄCA: NICKLAS LINDBERG



Browary Warszawskie

Największy polski deweloper, który realizuje inwestycje w trzech sektorach rynku nieruchomości: budownictwie mieszkaniowym, centrach handlowych oraz budownictwie biurowym. W 2016 roku Echo Investment sprzedało 925 mieszkań. To o 334 lokale więcej niż w 2015 roku. Spółka walczy o pozycję lidera rynku i w 2017 roku rozpocznie budowę kolejnych 1500 lokali. Echo ma obecnie w budowie 13 inwestycji z ponad 1500 mieszkaniami, a w ofercie – 820 lokali. Prowadzi również zaawansowane negocjacje dotyczące zakupu działek w kilku miastach, na których może powstać około 3 tys. mieszkań. Od 2015 roku głównym akcjonariuszem Echo Investment jest grupa kapitałowa PIMCO- Oaktree- Griffin Real Estate, która należy do najbardziej dynamicznych i aktywnych podmiotów w branży nieruchomości w Europie Środko-

wo-Wschodniej. Browary Warszawskie to kompleks apartamentowców, budynków biurowych oraz tętniącej życiem przestrzeni publicznej, w której odżyją zabytkowe obiekty. Celem projektu jest stworzenie na warszawskiej Woli, w kwadracie ulic Grzybowska-Wronia-Chłodna-Krochmalna, przestrzeni stanowiącej esencję miasta, w której użytkownicy znajdą wszystko, co w danej porze dnia czy roku będzie im najbardziej potrzebne do codziennego funkcjonowania i twórczego rozwoju.

Browary Warszawskie to 100 000 mkw. emocji, różnorodności i możliwości. Część mieszkaniowa inwestycji realizowana jest etapowo. Etap A, dostępny jest w sprzedaży, cieszy się bardzo dużą popularnością wśród klientów – sprzedano już dwie trzecie apartamentów. Już wkrótce rozpocznie się realizacja i sprzedaż etapu B, który zaoferuje 181 mieszkań o pow. od 28 do 111 mkw.

Eko Park

OSOBA ZARZĄDZAJĄCA: TADEUSZ KONIECZNY

Doświadczona i dynamicznie rozwijająca się firma deweloperska, należąca do Grupy Kapitałowej Sobiesław Zasada. Od 1996 r. firma zrealizowała ponad 1300 apartamentów w ramach 12 ekskluzywnych inwestycji mieszkaniowych oraz biurowiec na Warszawskim Mokotowie w rejonie ulic Biały Kamień, i Chodkiewicza. Zespół ten znany w stolicy jako osiedle Eko-Park to jeden z najciekawszych architektonicznie i najbardziej nagrodzonych zespołów apartamentowo – biurowych w Warszawie. Firma jednak buduje nie tylko w stolicy. Jej

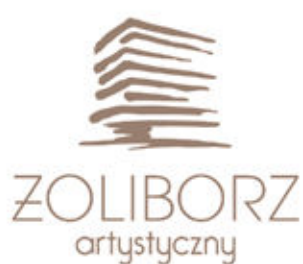
bardzo cenionym przedsięwzięciem jest krakowska Harmonica House. To oryginalny w swojej koncepcji i wykonaniu kameralny projekt apartamentowy położony w zabytkowej części krakowskiego Kazimierza u zbiegu ulic Trynitarzkiej i Bonifraterskiej. Zaprojektowany z myślą o najbardziej wymagających użytkownikach, estetyczny a zarazem bardzo funkcjonalny obiekt, wyposażony będzie w starannie zaaranżowany hall z 24 godzinną recepcją, wewnętrzny dziedziniec z oryginalnym ogrodem, 2 wysokiej klasy windy, część usługową i podziemny parking.



Harmonica House



APARTAMENTY I MIESZKANIA NA ŻOLIBORZU



TO SZTUKA TAK MIESZKAĆ

Nagroda Architektoniczna
Prezydenta m.st. Warszawy
Hanny Gronkiewicz-Waltz

- Doskonała lokalizacja
- Najbardziej poszukiwane rozkłady mieszkań od 30 m²
- Doskonale zaaranżowana przestrzeń miejska – plac Czesława Niemena z fontanną, skwery i ulice pełne zieleni, kameralne dziedzińce i place zabaw oraz własna sieć usługowa
- Infrastruktura dzielnicy Żoliborz: sąsiedztwo placówek oświatowych (przedszkola, szkoły podstawowe, gimnazja i licea), bliskość sklepów i centrów handlowych (CH Arkadia, CH Klif, lofy Duchnicka 3, Burakowska)
- Dogodna komunikacja z centrum Warszawy, szybki dojazd do trasy S8

Biuro Sprzedaży Mieszkań i Apartamentów
oraz Dział Doradztwa Kredytowego Dom Development S.A. Warszawa, pl. Czesława Niemena 1

Dowiedz się więcej! **22 351 66 22** | www.domd.pl | www.zoliborzartystyczny.pl

GAZETA FINANSOWA

10 – 16 lutego 2017 r.

BIZNES RAPORT

Grupa Holdingowa Waryński

OSOBA ZARZĄDZAJĄCA: MIROSŁAW ŁOZIŃSKI

Grupa Waryński to nowoczesna, dynamiczna grupa kapitałowa z bogatą tradycją. Kluczowym obszarem jej działalności jest aktywność na rynku deweloperskim oraz intensywne budowanie pozycji marki na rynku nieruchomości. Firma łączy doświadczenie i wiedzę techniczną ze znajomością lokalnych rynków wykonawców i dostawców. Zespół posiada niezbędne

umiejętności i doświadczenie, aby zarządzać i doradzać przy skomplikowanych i trudnych projektach, począwszy od fazy planowania inwestycji, przez koordynację prac w fazie realizacji, po końcowe rozliczenie inwestycji. Obecnie Grupa Waryński, będąca członkiem Polskiego Związku Firm Deweloperskich, realizuje wspólnie z partnerami Polnord S.A. i Dantex Sp. z o.o.



Stacja Kazimierz



Miasto Wola

sp.k. dwa niezależne mieszkaniowe projekty inwestycyjne na warszawskiej Woli o łącznej powierzchni blisko 100 000 m² PUMiU. Projekty Grupy Waryński są bardzo szybko realizowane i cieszą się dużym zainteresowaniem klientów – do końca grudnia 2016 roku spółka uruchomiła sprzedaż 9 etapów inwestycji mieszkaniowych o łącznej liczbie 1091 mieszkań, z czego już 779 lokali znalazło swoich nabywców.

Spółka wraz z partnerami zakończyła już również realizację pierwszych faz Miasta Wola i Stacji Kazimierz – warto zaznaczyć, że w momencie oddania projektów do użytkowania, wszystkie z oferowanych mieszkań były już sprzedane. Podjęcie samodzielnej realizacji budynku biurowego EQlibrium o powierzchni ponad 10 500 m² w Warszawie, przy ul. Jana Kazimierza 3, jest potwierdzeniem osiągnięcia przez Grupę

Waryński statusu profesjonalnego dewelopera. Warto podkreślić, iż projekt EQlibrium jest prowadzony przez Grupę Waryński począwszy od regulacji stanu prawnego gruntu i doprowadzenia do jego uwłaszczenia na mocy przepisów ustawy o Gospodarce Nieruchomościami, skończywszy na realizacji fitoutów i 100 proc. komercjalizacji budynku przed oddaniem do użytkowania, co jest ewenementem na rynku.



Inwestycja przy ul. Szklanych Domów w Warszawie

Grupa Inwest

OSOBA ZARZĄDZAJĄCA: PIOTR HOFMAN

To nazwa marketingowa i zastrzeżony znak towarowy, pod którym działa aktywnie od 1996 r. grupa ogólnopolskich firm deweloperskich, zajmująca się realizacją inwestycji z segmentu budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego. Inwestycje Grupy – kameralne budynki mieszkalne lub mieszkalno-usługowe oraz małe osiedla domów jednorodzinnych, charakteryzuje atrakcyjna lokalizacja oraz bardzo dobra jakość i technologia wykonania. Projektanci firmy kierują się przede wszystkim

potrzebami klientów, dlatego stawiają na przyjazne, funkcjonalne rozwiązania, zapewniające użytkownikom komfort i bezpieczeństwo. Tak jest na przykład w inwestycji przy ul. Szklanych Domów na warszawskim Grochowie. Budynek położony jest na zielonym terenie spokojnego i cichego „osiedla młodych”, wzniesionego w 2 połowie lat 50. ubiegłego wieku, bez wzmożonego ruchu samochodowego. W nowoczesnym, pięciopiętrowym, składającym się z dwóch klatek schodowych, budyn-

ku na wszystkich jego kondygnacjach przewidziano wyłącznie lokale mieszkalne. Mieszczą się w nim 63 mieszkania, dobrze oświetlone, jednorodzinowe o zróżnicowanej powierzchni od 30 m² do 70 m². Dla lokali na parterze przewidziano pokazyne rozmiarów ogródki, usytuowane wokół budynku i położone na płycie garażu podziemnego całkowicie zagłębionego w terenie. Pozostałe mieszkania posiadają balkony, tarasy, bądź okna portfenetrowe otwierające się na otaczającą zieleni.

Grupa Inwestycyjna Hossa

OSOBA ZARZĄDZAJĄCA: MARIUSZ GAWRON

Lider trójmiejskiego rynku i jedna z pierwszych firm tej branży w Trójmieście. Od ponad 25 lat z sukcesem przeprowadza projekty deweloperskie. Realizuje kompleksowo nowoczesne osiedla wraz z całą infrastrukturą, pamiętając o zasadach zrównoważonego rozwoju dzielnic i potrzebach społecznych mieszkańców. Tak jest też w przypadku inwestycji Garnizon. Ten kompleks apartamentowy znajduje się w samym sercu trójmiejskiej metropolii. To miejsce unikatowe, które tworzy zupełnie nową tkankę miejską i w którym harmonijnie współgrają funkcje mieszkaniowa, biurowa, usługowa i rozrywkowa. Tu przeszłość łączy

się z przyszłością, a historia z nowoczesnością. Apartamentowa zabudowa oddzielona od arterii miasta kompleksem budynków biurowych, z ograniczonym ruchem samochodowym, dają poczucie zamieszkania w starannie przemyślanej i funkcjonalnej miejskiej przestrzeni. Awangardowa, odważna architektura i funkcjonalna przestrzeń Garnizonu projektowana jest z poszanowaniem historii terenu, na którym się znajduje. W pieczęlowiczu odrestaurowanych budynkach pokoszarowych stanowiących dziedzictwo kultury Hossa rozwija nowatorski projekt centrum kultury i rozrywki pod nazwą Garnizon Kultury.



Garnizon

OSIEDLE AWANGARDA

LUDZIE MIEJSCE DESIGN

Znalazłam
swoje miejsce

*Agnieszka
Radwańska*



PROFBUD

Biuro Sprzedaży
ul. Dywizjonu 303 nr 139
01-470 Warszawa

tel: 605 606 606
www.profbud.info
awangarda@profbud.info

GAZETA FINANSOWA

10 – 16 lutego 2017 r.

BIZNES RAPORT

Grupa Matexi

OSOBA ZARZĄDZAJĄCA: MIROSLAW BEDNAREK

Firma, dzięki doskonałemu przygotowaniu projektów i bogatemu doświadczeniu specjalistów idealnie dopasowuje swoje budynki do otoczenia i potrzeb polskich klientów. Strategia Matexi zakłada długofalowe zaangażowanie na polskim rynku, w jego ramach firma planuje zrównoważony rozwój oferty oraz dywersyfikację dostępnych lokalizacji realizowaną zgodnie z dewizą „Witamy w okolicy”. Aktualne portfolio przygotowywanych inwestycji obejmuje przeszło tysiąc mieszkań na terenie Warszawy, zaś w trakcie realizacji jest ponad 350 lokali. Jednym z realizowanych przez

spółkę osiedli są Apartamenty Marymont. To kameralne osiedle na styku Żoliborza i Bielan. Enklawa składa się z kameralnych, trzykondygnacyjnych budynków otoczonych parkową zielenią. Elegancki charakter osiedla, utrzymanego w stylu nowoczesnych willi miejskich z dużymi przeszkleniami, doskonale komponuje się z sielankową okolicą małych uliczek w jednorodzinnej zabudowie. Apartamenty Marymont to doskonałe miejsce dla osób poszukujących własnej przestrzeni i przyjaznego sąsiedztwa nie chcących przy tym rezygnować z wygód infrastruktury wielkiego miasta.



Apartamenty Marymont



Osiedle Bliska Wola

J.W. Construction

OSOBA ZARZĄDZAJĄCA: JÓZEF KAZIMIERZ WOJCIECHOWSKI

Jeden z największych polskich deweloperów mieszkaniowych z ponad 20-letnim doświadczeniem na rynku nieruchomości. 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 propozycji dewelopera jest Osiedle Bliska Wola. To atrakcyjny projekt zarówno pod względem lokalizacji, jak i koncepcji. Całe osiedle zajmuje 8-hektarową działkę, na której docelowo powstanie blisko 5 tys. lokali mieszkalnych, aparthotelowych i komercyjnych.

W najbliższym roku deweloper planuje włączyć do sprzedaży, ostatni – IV etap inwestycji. We wszystkich lokalach osiedla zaprojektowano drewniane okna, eleganckie balkony oraz tarasy. Kaskadowa architektura budynku sprawia, że najwyższe położone mieszkania dostępne są z tarasami o powierzchni sięgającej nawet 60 m². Z kolei mieszkańcom zlokalizowanym na parterze przypisane są przestronne ogródki. Na terenie osiedla Bliska Wola powstał już zespół boisk, m.in. do koszykówki, piłki ręcznej, piłki nożnej, siatkówki, mini-hokeja, badmintonu i tenisa stołowego, a także ścieżki spacerowe oraz przestrzeń do uprawiania jogi i tai-chi. Z kolei w tym roku zaplanowano budowę parku fontann oraz sezonowego sztucznego lodowiska.

KDP Group

OSOBA ZARZĄDZAJĄCA: DOMINIKA KRZEWIŃSKA

Architektura od lat jest pasją firmy, dlatego realizując inwestycje dąży do tego, aby wprowadzać w życie słowa wielkiego architekta Antoniego Gaudiego – Jeżeli budynek ma być piękny, każdy jego fragment musi znaleźć odpowiednie miejsce, rozmiar, kształt i kolor. Zespół KDP Group od 10 lat współtworzy historię architektury Warszawy i dokłada wszelkich starań, aby proponowane rozwiązania były ponadczasowe i funkcjonalne. To firma rodzinna, która w oparciu o wiedzę i doświadczenie oferuje produkty i usługi najwyższej jakości. W ten charakter wpisuje się inwestycja Huculska 5. To kameralny sześciopiętrowy budynek apartamentowy z lokalami mieszkalnymi oraz usługowymi w parterze budynku. Nowoczesna bryła budynku czerpie wzorce z art deco i modernistycznej idei projektowania architektury. Elewacja w całości wykonana z okładzin ka-

miennych – trawertynu, posiada charakterystyczne rzeźbienia stanowiące powtarzający się element ozdobny fasady, balustrad balkonów oraz wewnętrznej części budynku. Zastosowanie dużej ilości przeszkleń nadaje całości nowoczesny i „lekki” charakter. Projekt zakłada również rewitalizację otoczenia poprzez zintensyfikowanie zieleni oraz wykonanie chodników z płyt granitowych. Elementy małej architektury oraz subtelne oświetlenie elewacji podkreślą wyjątkowy charakter i styl budynku.



Huculska 5



INTELIĞENTNE MIESZKANIA W WILANOWIE

Polnord 40
TWÓJ DEVELOPER LAT



— REZYDENCJA —
**BRZOSZOWY
ZAKĄTEK**



REZYDENCJA BRZOSZOWY ZAKĄTEK TO DWA KAMERALNE, ELEGANCKIE BUDYNKI POŁOŻONE W ZIELONEJ CZĘŚCI MIASTECZKA WILANÓW. ATUTY INWESTYCJI – PRESTIŻOWA LOKALIZACJA W HISTORYCZNEJ DZIELNICY, MODERNISTYCZNA ARCHITEKTURA, PRZESTRONNY DZIEDZINIEC Z NATURALNĄ ZIELENIĄ I NAJWYŻSZA JAKOŚĆ WYKONANIA. KOMFORTOWE MIESZKANIA WYPOSAŻONE BĘDĄ W TECHNOLOGIĘ SMART HOME.

BIURO SPRZEDAŻY Warszawa Wilanów, ul. Klimczaka 3, TEL. 22 233 00 22, www.polnord.pl



Polnord



WARYNSKI S.A.
Grupa Holdingowa



KOMFORTOWE MIESZKANIA W CENTRUM WOLI

doskonała lokalizacja | modernistyczna architektura | wysoki standard wykończenia | bliskość terenów rekreacyjnych

**STACJA
KAZIMIERZ**

BIURO SPRZEDAŻY MIESZKAN
Warszawa, ul. Jana Kazimierza 29
☎ 22 233 00 33
www.stacja-kazimierz.pl



Bastion Wałowa

LC Corp

OSOBA ZARZĄDZAJĄCA: DARIUSZ NIEDOŚPIAŁ

Grupa deweloperska realizująca inwestycje komercyjne mieszkaniowe. Nieruchomości firmy powstają w sześciu największych miastach Polski – Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, Katowicach, Gdańsku i Łodzi. Z myślą o przyszłych mieszkańcach i ich potrzebach firma starannie wybiera położenie inwestycji. Projektanci firmy kładą nacisk na funkcjonalne projekty. Mają świadomość, że liczy się każdy metr kwadratowy, a jednocześnie przestrzeń podnosi komfort codziennego życia. Idea ta jest konsekwentnie realizowana zarówno wewnątrz budynków, jak i w ich otoczeniu. Nowoczesne budownictwo, atrakcyjne lokalizacje

i konkurencyjne ceny sprawiają, że mieszkania firmy szybko znajdują właścicieli. Dokładnie tak jest w przypadku gdańskiej inwestycji Bastion Wałowa. To prestiżowy projekt skierowany do osób, które czują, że ich miejsce jest w sercu miasta. Doskonała lokalizacja w pobliżu starówki pozwala czerpać z jej uroków na co dzień. Plan osiedla obejmuje cztery siedemnastokondygnacyjne budynki mieszkalne. W mieszkaniach zaplanowano duże, panoramiczne okna, które pozwolą cieszyć się widokiem miasta, zatoki i Motławy. Dodatkowo dla każdego z mieszkań przynależą duże balkony oraz tarasy mające powierzchnie dochodzącą do 40 m².

Layetana Real Estate Polska

OSOBA ZARZĄDZAJĄCA: CARLOS DE LEÓN

Layetana Real Estate powstała w Barcelonie w 1964 roku. Od początku istnienia firmy Layetana stawia na niebanalny, oryginalny i nowoczesny design oraz funkcjonalność. Deweloper współpracuje z najlepszymi pracownikami architektonicznymi. Projekty Layetana Real Estate charakteryzuje niezwykle wyczuwanie architektoniczne, kameralna zabudowa i doskonale dopasowanie realizowanych inwestycji do otaczającej przestrzeni. Laureat nagrody Przyjazny Deweloper 2016. Każdy projekt Layetana Real Estate realizowany jest z niezwykłą starannością, przy zachowaniu najwyższych standardów jakości wykonania. Layetana Real Estate tworzy budynki ciekawe, funkcjonalne i komfortowe. Deweloper uważnie wybiera miejsca dla swoich inwestycji, w Warszawie Layetana Real Estate postawiła

na dwie prestiżowe dzielnice: **Żoliborz**, gdzie realizowana jest inwestycja sPlace Park i Mokotów, gdzie powstaje już IV etap osiedla Mozaika Mokotów. Inwestycja sPlace Park to znakomity przykład nowoczesnego budownictwa, który charakteryzuje Layetana Real Estate.

Niepowtarzalna architektura – wyróżniający się na tle konkurencji, postindustrialny design, świetlone mieszkania i apartamenty, zaciszne loggie.

Uniwersalne rozkłady mieszkań – mieszkańcy mogą swobodnie aranżować przestrzeń i zaprojektować swoje mieszkanie zgodnie z potrzebami nie tracąc jednocześnie nic na funkcjonalności swojego apartamentu.

Różnorodność architektoniczna – proponowane mieszkania to zarówno przytulne kawalerki jak i nowoczesne apartamenty, metraże od 28 m² do 109 m² (1-4 pokoje) – w tym dwupoziomowe penthouse'y.



sPlace Park

Najwyższej jakości materiały wykończeniowe – to gwarancja niskich kosztów eksploatacji.

Elegancja i bezpieczeństwo od progę – projektanci inwestycji za-

dbali o komfort mieszkańców od samego wejścia. sPlace Park wita przestronnym holem i korytarzami wykończonymi w najwyższym standardzie.

Zieleń – projektanci Layetana czerpią z najlepszych hiszpańskich wzorców, na osiedlu sPlace Park zaplanowano patio o rekordowej powierzchni 2570 m².



Hill Park

Marvipol

OSOBA ZARZĄDZAJĄCA: MARIUSZ KSIĄŻEK

Spółka Marvipol S.A. powstała w 1996 r. Firma realizuje własne, kompleksowe projekty inwestycyjne w branży mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego, obejmujące całość procesu deweloperskiego – począwszy od pozyskania gruntów, poprzez projektowanie we współpracy z renomowanymi biurami architektonicznymi, po uzyskanie prawomocnych zezwoleń na budowę, nadzór nad wykonawstwem budowlanym, aż do przekazania gotowych mieszkań klientom i zarządzania całym obiektem. Wartą uwagi inwestycją dewelopera jest Hill Park Apartments. To luksusowe wille miejskie idealne dla singli, par i rodzin

z dziećmi. W każdym budynku mieszczą się cztery dwupoziomowe apartamenty o powierzchniach od 145 m kw. do 225 m kw., które zapewniają komfort mieszkania, taki jak w domu jednorodzinnym. Łącząc zalety mieszkania w domu rodzinnym nie obciążają mieszkańców kosztownym i czasochłonnym utrzymaniem własnego domu. Hill Park zapewnia bowiem usługę związaną z utrzymaniem domu na najwyższym poziomie. Inteligentne domy z klimatyzacją, instalacją kominkową położone są w pięknej willowej okolicy, wśród zieleni, a jednocześnie z dostępem do szeroko rozumianych usług i terenów rekreacyjnych.



Nowy Mokotów | Warszawa
www.nowymokotow.pl

ECHO investment

The Biggest
Polish Developer

**ZNAJDŹ
SWOJE MIEJSCE**

Osiedle Perspektywa | Poznań
www.osiedle-perspektywa.pl



Grota 111 | Wrocław
www.grota111.pl



Dom Pod Wilgą | Kraków
www.dompodwilga.pl



150 tys.
zadowolonych
klientów

5100
oddanych
mieszkań

130
oddanych
inwestycji

1,3 mln m²
łącna powierzchnia
inwestycji

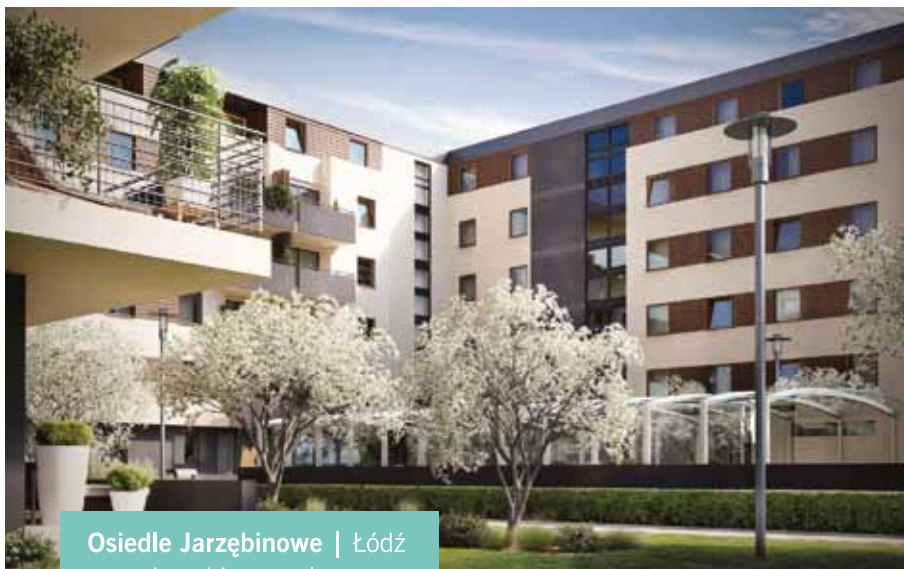
23 lata
na rynku

21 lat
na GPW

Echo Investment jest największym polskim deweloperem, który realizuje inwestycje w trzech sektorach rynku nieruchomości: budownictwie mieszkaniowym, centrach handlowych oraz budownictwie biurowym.

Obecnie spółka skupia się na Warszawie i siedmiu największych rynkach regionalnych. Ponad 20 lat doświadczeń sprawia, że Echo doskonale zna realia rynku nieruchomości oraz zasady jego funkcjonowania. Spółka od 1996 roku notowana jest na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Zrealizowała ponad 130 projektów w kilkudziesięciu miastach Polski o łącznej powierzchni przekraczającej 1 300 000 mkw.

www.echo.com.pl



Osiedle Jarzębinowe | Łódź
www.jarzebinowe.pl



Osiedle Południowe | Kielce
www.osiedlepoludniowe.pl

GAZETA FINANSOWA

10 – 16 lutego 2017 r.

BIZNES RAPORT

mLocum

OSOBA ZARZĄDZAJĄCA:
KRZYSZTOF SUSKIEWICZ

Renomowany deweloper, który od 2000 r. zapewnia kompleksową obsługę rynku nieruchomości, począwszy od projektu, przez wykonawstwo i nadzór, aż po sprzedaż mieszkań. mLocum oferuje nowe mieszkania w największych miastach, takich jak Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław i Trójmiasto, będąc dzięki temu jednym z nielicznych deweloperów świadczących usługi na tak wielu rynkach. Od początku działalności Spółka ukończyła 33 inwestycje i oddała do użytku ponad 4000 mieszkań. Oferta mLocum cieszą się dużym zainteresowaniem Klientów ze względu na znakomitą lokalizację osiedli, dostęp do infrastruktury i komunikacji, a także nowoczesną architekturę. Fir-

ma współpracuje z renomowanymi pracownikami architektonicznymi i wykonawcami, którzy gwarantują wysoką jakość finalnego produktu. Inwestycją dewelopera, na którą bez wątplenia warto zwrócić uwagę, jest Osiedle Przylesie Marcelin w Poznaniu. Niewątpliwym atutem przedsięwzięcia jest doskonała lokalizacja – na poznańskim Grunwaldzie, nieopodal Łasku Marcelesińskiego – cenionego miejsca wypoczynku i aktywnego spędzania czasu. Cicha i spokojna okolica charakteryzuje się jednocześnie dobrym zapleczem oświatowym (żłobki, przedszkola, szkoły) oraz handlowo-usługowym (sklepy spożywcze, restauracje, apteka, poczta, kluby fitness itp.). W etapie III Osiedla Przylesie Marcelin deweloper oferuje mieszkania dostępne w przedziale cenowym, który uprawnia do korzystania z dopłaty w ramach MDM. Rodziny z trójką dzieci mogą otrzymać nawet dofinansowanie w wysokości 30 proc. wartości mieszkania.

Osiedle Przylesie



Rezydencja Brzozowy Zakątek

Polnord

OSOBA ZARZĄDZAJĄCA:
DARIUSZ KRAWCZYK

Jedna z największych i najbardziej doświadczonych firm na rynku deweloperskim i budowlanym w Polsce, od 40 lat niezmiennie ciesząca się ogromnym zaufaniem klientów. W 1999 r. zadebiutowała na Giełdzie Papierów Wartościowych. Obecnie realizuje projekty budowlane w Warszawie, Łodzi, Gdańsku, Gdyni, Olsztynie, Szczecinie i Wrocławiu. Misją Polnordu jest szybkie, elastyczne dostosowywanie się do wymagań rynku, przy zachowaniu najwyższych standardów jakości na każdym etapie realizacji inwestycji. Przykładem może być Rezydencja Brzozowy Zakątek, znajdująca się w zachodniej części Miasteczka Wila-

nów – prężnie rozwijającej się dzielnicy Warszawy. Projekt zakłada budowę dwóch ekskluzywnych budynków wielorodzinnych. Charakteryzują się one nowoczesnym i eleganckim stylem, modernistyczną architekturą oraz dogodną lokalizacją. Łącznie powstanie 107 mieszkań w technologii Smart Home. Inteligentne rozwiązania zapewniają udogodnienia, takie jak kontrola dostępu do mieszkania, sterowanie oświetleniem i temperaturą w każdym pomieszczeniu. W projekcie Rezydencja Brzozowy Zakątek znajdziemy bogatą ofertę mieszkań o zróżnicowanych metrażach od 29 do 93 m². Do apartamentów na parterze przynależą urocze ogródki, natomiast lokale na wyższych piętrach posiadać będą przestronne i nasłonecznione balkony lub tarasy. Niewątpliwym atutem inwestycji jest również przestronny dziedziniec oraz bezpieczny plac zabaw.

Prestige

OSOBA ZARZĄDZAJĄCA: KATARZYNA GANCARZ

Jeden z najbardziej doświadczonych polskich deweloperów, aktywny na warszawskim rynku mieszkaniowym od 1992 r.

W pierwszej fazie swojej działalności firma uczestniczyła w realizacji inwestycji innych deweloperów jako doradca, land developer, inwestor

zastępczy oraz pośrednik w sprzedaży mieszkań. Obecnie stanowi grupę znanych i liczących się firm na warszawskim rynku nieruchomości. Prowadzi działalność deweloperską i zarządza nieruchomościami. Inwestycje Prestige wyróżniają: wysoka funkcjonalność mieszkań, właściwy

dobór produktu w odniesieniu do lokalizacji oraz oczekiwań rynkowych, atrakcyjny stosunek ceny do jakości oraz wysokie standardy wykonawcze. Inwestycją firmy, na którą zwróciliśmy uwagę, jest Mokotów Zen Garden. To kameralne osiedle to sześć trzykondygnacyjnych bu-

dynków, położonych na działce, której aż 70 proc. zajmuje zieleni! Jednak to nie koniec miłych niespodzianek – te niskie budynki dosłownie otulone są zielenią, a spacerując po okolicy można poczuć się niemal jak na Mazurach – i to zaledwie 8 kilometrów od Pałacu Kultury.

Mokotów Zen Garden





TERRA CASA
TC FORUM CAPITAL GROUP



NY
RESIDENCE

WROCLAWSKA 33

NY RESIDENCE Wrocławska 33 w Krakowie odwołuje się do stylu i motywów Nowego Jorku. Projekt ten koncepcją architektoniczną, nowoczesnymi technologiami i standardem wykończenia nawiązuje do rozwiązań typowych dla amerykańskich apartamentowców. Doskonała lokalizacja powoduje, że znajdujące się tu mieszkania cieszą się dużym zainteresowaniem zarówno osób kupujących na własne potrzeby, jak i inwestorów.

www.nyresidence.pl



ART·DECO
APARTAMENTY
— NA WOLI —

ART DECO - Apartamenty na Woli to kameralny budynek rezydencyjny zlokalizowany w samym centrum biznesowym Warszawy, w pobliżu stacji Metra Rondo Daszyńskiego. Jednym z największych atutów projektu jest zielony ogród na dachu, z którego będą mogli korzystać wszyscy mieszkańcy. Architektura w stylu art déco Chicago wyróżnia unikalną bryłę budynku.

www.artdecowola.pl



TERRA CASA realizuje nowoczesne przedsięwzięcia deweloperskie z poszanowaniem zasad zrównoważonego rozwoju. Wybiera projekty znajdujące się w prestiżowych lokalizacjach lub w centrach miast. W procesie deweloperskim firma dba o atrakcyjny wygląd bryły, wysoki standard wykończenia, bezpieczeństwo i funkcjonalność wnętrza, aby zapewnić mieszkańcom i użytkownikom atrakcyjne miejsce do życia i pracy.

www.terracasa.pl

Biuro Sprzedaży Kraków
Bronowicka 19/LU17, 30-084 Kraków
tel.: 12 252-8-080

Biuro Sprzedaży Warszawa
Siedmiogrodzka 5/2, 01-204 Warszawa
tel.: 22 540-7-540

Profbud

OSOBA ZARZĄDZAJĄCA: PAWEŁ MALINOWSKI

Profbud to firma deweloperska z polskim kapitałem, która stawia na najwyższą jakość i oferuje swoim klientom mieszkania „szyte na miarę”. Wysoka jakość realizacji zaowocowała przyznaniem firmie wyróżnień „Jakość Roku 2013” dla projektu Apartamenty Płomyka, „Inwestycja Roku 2013” i „Jakość Roku 2014” dla Osiedla Eskadra oraz Znaku Jakości i Niezawodności „Home Zone” dla Osiedla Praha. W roku 2016 firma Profbud została nagrodzona również certyfikatem „Przyjazny deweloper”. Obecnie realizowane są cztery nowe inwestycje: II etap Osiedla Praha na Grochowie, oraz osiedla Awangarda,

Dekada i Stella zlokalizowane na Bemowie. Naszą uwagę zwróciło Osiedle Awangarda. To prestiżowe i nowoczesne miejsce pełne dobrej energii. To osiedle stworzone z myślą o ludziach aktywnych, którzy cenią wysoką jakość życia, połączoną z wygodnymi rozwiązaniami i nowatorskim podejściem. Bliskość infrastruktury sportowej oraz terenów zielonych pozwala znaleźć równowagę pomiędzy odczuwalnym tempem życia stolicy a wewnętrzną harmonią. Osiedle zostało wybudowane z wyjątkową dbałością o szczegóły, projekt oparto o nowoczesne rozwiązania i trendy architektoniczne oraz najwyższej jakości materiały.



Osiedle Awangarda

Valor Konstancin



Real Invest

OSOBA ZARZĄDZAJĄCA: DAMIAN FEDUK

Dzięki kilkunastoletniemu doświadczeniu firma oferuje w pełni profesjonalne usługi w zakresie realizacji projektu deweloperskiego. Specjalizuje się w budowie kameralnych i funkcjonalnych budynków mieszkalnych, w których kładziemy nacisk na wygodę, komfort oraz niepowtarzalność. Buduje, wykorzystując uznane technologie, sięga po wysokiej jakości materiały. Współpracuje tylko ze sprawdzonymi wykonawcami i dostawcami.

Celem firmy jest tworzenie mieszkań, które staną się wymarzonym domem dla Polaków. Przykładem takiego przedsięwzięcia jest inwestycja mieszkaniowo-usługowa Valor Konstancin. Powstaje ona wśród niskiej, willowej zabudowy, w otoczeniu zieleni, w kwartale pomiędzy ulicami: Królewską, Mirkowską, Brzozową i Placem Zgody. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się budynki jednorodzinne, nieliczne budynki wielorodzinne oraz kilka zakładów

usługowych i sklepów. Na trzech kondygnacjach budynku znajdzie się łącznie 68 mieszkań o metrażu od 35 do 155 m², których atutami będzie wysokość 2,95 metra oraz duże, trzyszybowe okna. Część z mieszkań dodatkowo zostanie wyposażona w kominki i ogrody zimowe, a mieszkania na parterze posiadać będą przestronne ogródki (największy o powierzchni 440 m²), natomiast na piętrach mieszkańcy cieszyć się będą pięknymi widokami terenów zielonych.

Terra Casa

OSOBA ZARZĄDZAJĄCA: ARTUR TŁUSTOCHOWSKI

Inwestor i deweloper działający od 20 lat na rynku nieruchomości. Terra Casa realizuje nowoczesne przedsięwzięcia deweloperskie z poszanowaniem zasad zrównoważonego rozwoju. Wybiera projekty znajdujące się w prestiżowych lokalizacjach lub w centrach miast. W procesie deweloperskim firma szczególnie dba o atrakcyjny wygląd bryły, wysoki standard wykonania, bezpieczeństwo i funkcjonalność wnętrza, aby zapewnić mieszkańcom i użytkownikom atrakcyjne miejsce do życia i pracy.

Art Deco – Apartamenty na Woli to aktualnie realizowany przez Terra Casa kameralny budynek rezydencyj-

ny zlokalizowany w samym centrum biznesowym Warszawy, w pobliżu stacji Metra Rondo Daszyńskiego. Jedną z największych zalet projektu jest zielony ogród na dachu z panoramicznym widokiem na miasto, z którego korzystać będą mogli wszyscy mieszkańcy. Unikalną bryłę budynku w stylu art déco, inspirowaną architekturą Chicago, wyróżniają wysokiej jakości materiały wykończeniowe. Elewację frontową ozdobi piaskowiec, charakterystyczny drewniany moduł oraz wykonana na zamówienie mozaika art déco. Niezwykle reprezentacyjne wejście do budynku zapewni eleganckie lobby z recepcją typu concierge.



Art Deco – Apartamenty na Woli



WARYŃSKI S.A.
Grupa Holdingowa

GRUPA WARYŃSKI to nowoczesna i dynamiczna grupa kapitałowa z bogatą tradycją. Kluczowym obszarem działalności Grupy, będącej członkiem Polskiego Związku Firm Deweloperskich, jest aktywność na rynku deweloperskim oraz intensywne budowanie pozycji marki na rynku nieruchomości.

Obecnie, Grupa Waryński będąca członkiem Polskiego Związku Firm Deweloperskich prowadzi dwa niezależne projekty mieszkaniowe realizowane z partnerami – Stację Kazimierz z firmą Polnord oraz Miasto Wola ze spółką Dantex.

INWESTYCJE:



MIASTO WOLA
nasze miejsce

- powierzchnia użytkowa: 48 000 m kw.
- liczba mieszkań: 820

www.miastowola.pl



STACJA 
KAZIMIERZ

- powierzchnia użytkowa: 45 000 m kw.
- liczba mieszkań: 650

www.stacja-kazimierz.pl



Obie inwestycje zlokalizowane są przy ul. Jana Kazimierza w sercu Woli – dynamicznie rozwijającej się dzielnicy Warszawy. Przemysłowa zabudowa tej części miasta wypierana jest obecnie przez liczne inwestycje mieszkaniowe i biurowe. Jest to jeden z najdynamiczniej rozwijających się rejonów Warszawy – który zapewnia mieszkańcom prywatność, spokój i bezpieczeństwo, a także oferuje dostęp do doskonale rozwiniętej infrastruktury komunikacyjnej.

Wartość z tradycji, sukces w inwestycji

www.warynski.pl



Vena Mokotów

Vantage Development

OSOBA ZARZĄDZAJĄCA: EDWARD LAUFER

Firma swoje działania w dużej mierze koncentruje na rynku wrocławskim, gdzie realizuje szereg projektów zarówno mieszkaniowych (m.in. osiedle Centauris, Promenady Wrocławskie), biurowych jak i handlowych. Ale spółka z coraz większym impetem wchodzi także na rynek warszawski, gdzie w 2016 roku rozpoczęła realizację trzech inwestycji mieszkaniowych (Living Point Mokotów, Dom Saski oraz Vena Mokotów). Powstające inwestycje zlokalizowane są w atrakcyjnych dzielnicach obu miast. Dzięki odpowiedniemu podejściu architektonicznemu oraz dostosowanej infrastrukturze kształtują i rozwijają przestrzeń publiczną. Tworzą unikatowe, wygodne miejsca do życia i pracy, a tym samym budują przyszłe społeczności miasta. Przykładem

jej działalności jest Vena Mokotów. To osiedle wielorodzinne powstaje przy ulicy Pory w obszarze dzielnicy Mokotów. Zespół mieszkaniowy będzie się docelowo składać z trzech budynków o zróżnicowanej wysokości. Obiekty będą posiadały od 4 do 7 kondygnacji i pomieszczą łącznie 183 lokale o podwyższonym standardzie. Deweloper przewidział w ofercie mniejsze mieszkania z balkonami, jak i większe połączone z tarasami czy też ogródkami. Na ostatnim piętrze znajdują się z kolei przestronne mieszkania z antresolami. Metraże poszczególnych mieszkań będą wynosić od 34 do 139 m². Na parterze przewidziano powierzchnię komercyjną dla trzech lokali usługowo-handlowych. Mieszkańcy będą również mieli zagwarantowane miejsca parkingowe w garażu podziemnym.

Victoria Dom

OSOBA ZARZĄDZAJĄCA: MICHAŁ JASIŃSKI

Polska firma z ponad 19-letnim doświadczeniem. Do końca 2016 r. wybudowała ponad 2400 mieszkań i domów o łącznej powierzchni ponad 24 tys. m. kw. Tworzy mieszkania i domy, które spełniają oczekiwania klientów – są dobrze zaprojektowane, ustawne i wygodne a przede wszystkim dostępne cenowo. Filozofia założycieli spółki jest prosta, chcą by kupno nowego, wymarzonego mieszkania było łatwe. Doświadczenie i rzetelność Victoria Dom doceniane są tak wśród klientów, jak i w środowiskach branżowych. Spółka została wyróżniona wieloma prestiżowymi nagrodami, jak na przykład Diamenty Forbesa, czy „Certyfikat Deweloper Q” Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa, jest też członkiem

Polskiego Związku Firm Deweloperskich. Jednym z ciekawszych przedsięwzięć Victoria Dom jest Park Dworski II. To jedno z piękniejszych osiedli znajdujących się w Warszawie. Zlokalizowane jest w dzielnicy Białołęka, która słynie z dużej ilości zielonych terenów idealnie nadających się na popołudniowy spacer lub niedzielny piknik z rodziną. Duża ilość zieleni wokół miejsca zamieszkania to przede wszystkim czystsze powietrze, ale również wiele atrakcyjnych miejsc w których można odpocząć i zrelaksować się. Klienci mają do wyboru domy w zabudowie bliźniaczej. Powierzchnia domów wynosi 140 m², a powierzchnia działek na których stoją wynosi od 280 m² do 570m². W każdym domu znajduje się garaż jednostanowiskowy.



Park Dworski II



Przy Bażantarni

Volumetric

OSOBA ZARZĄDZAJĄCA: DOMENECH SANS

Firma koncentruje się głównie na działalności deweloperskiej. Jest częścią Grup Volumetric – rodzinnego holdingu z siedzibą w Mataro nieopodal Barcelony. Przez 6 lat działalności w Polsce, spółce udało się potwierdzić swoją stabilną pozycję na rynku. Z powodzeniem zrealizowała pięć inwestycji w Warszawie, Kielcach i Markach. Satysfakcja klientów jest priorytetem zespołu, dlatego dokłada wszelkich starań, aby zapewnić najwyższą jakość usług. W jednej z inwestycji firmy, Przy Bażantarni, każdy znajdzie coś dla siebie. Osiedle tworzą trzy budynki o zróżnic-

wanej wysokości – od 5 do 9 pięter. Znajdują się w nich różnorodne mieszkania – od niewielkich kawalerek po przestronne, cztero- i pięciopokojowe, w tym dwupoziomowe, lokale. Wszystkie wyposażone są w balkony lub tarasy, te spośród nich, które położone są na parterach, mają dostęp do ogródków o powierzchniach nawet do 195 m². Parter budynku „B”, położonego najbliżej ulicy, przeznaczony jest w znacznej mierze na lokale usługowe. Do każdego mieszkania przynależy miejsce postojowe oraz komórka lokatorska, zlokalizowane w garażu podziemnym.

SOLIDNY DEWELOPER

16 LAT W POLSCE 61 LAT W EUROPIE

Bouygues
Immobilier
Polska



Warszawa



Wrocław



Poznań

bi-polska.pl

☎ 800 123 123

Yareal

OSOBA ZARZĄDZAJĄCA: ARNAUD DE MÉNIBUS

Realizowane przez Yareal na polskim rynku projekty z zakresu nieruchomości mieszkaniowych i biurowych wyróżniają się najwyższym poziomem jakości i elastyczności wprowadzanych rozwiązań, zarówno w ramach działalności deweloperskiej, jak i zarządzania realizacją projektów. Troska o zadowolenie klienta, dbałość o najwyższą jakość i atrakcyjność projektu architektonicznego oraz niezawodność – to wartości przewodnie firmy. Wiedza i doświadczenie zdobyte przez zespół w Polsce i za granicą, zarówno w zakresie projektowania, jak i realizacji, są gwarantami jakości oraz zadowolenia ze wzrostu wartości inwestycji w nieruchomości firmy. Wszystkie realizowane obiekty, biurowe i mieszkaniowe, charakteryzują

się optymalnym doborem lokalizacji, centralnym położeniem, odpowiednim dojazdem i otoczeniem, zachowując jednocześnie wyjątkową elastyczność, funkcjonalność i zgodność z najnowszymi kanonami jakości. Tak jest także w przypadku Osiedla Strefa Wilanów. Usytuowane jest ono u zbiegu ulic Kieślowskiego i Klimczaka. Osiedle Strefa Wilanów to pięć kameralnych czteropiętrowych budynków, w sumie blisko 300 mieszkań. W garażu podziemnym przewidziano 450 miejsc parkingowych oraz komórki lokatorskie. Części wspólne są przestronne, wygodne i dobrze doświetlone. Na terenie osiedla zaplanowano także stojaki dla rowerów. Część lokali na parterze przeznaczono na sklepy i lokale usługowe.



Osiedle Strefa Wilanów

W jakie nieruchomości chcą inwestować Polacy?

Coraz więcej Polaków chce inwestować w nieruchomości. Zachęcenі sukcesami znajomych i rodziny, którzy mają za sobą pierwsze inwestycje, zaczynają poszukiwania najciekawszych ofert. Na co warto zwrócić uwagę myśląc o rozpoczęciu inwestowania na rynku nieruchomości?



Agata Stradomska

ekspert RE/MAX Polska

Nieruchomości to lokata długoterminowa. Początkującym inwestorom będzie trudniej znaleźć okazję, którą będą mogli sprzedać szybko i z zyskiem. Wyszukiwanie takich okazji wymaga cierpliwości i doświadczenia oraz dobrej znajomości rynku. Poza tym konieczna jest kalkulacja wszystkich kosztów. Tym bardziej, że czas od kupna nieruchomości do wprowadzenia się pierwszych najemców może trwać nawet kilka miesięcy.

Jak uzyskać środki?

Przyjmując dłuższy horyzont czasowy, zainwestowane środki mogą przynieść zysk zarówno w postaci uzyskania lepszej ceny sprzedaży nieruchomości w przyszłości, jak też w postaci bieżącego, regularnego dochodu – jeśli zdecydujemy się tę nieruchomość wynająć. Z tego punktu widzenia ciekawym rozwiązaniem są lokale mieszkal-

ne. Jeśli wykazemy się zdolnością kredytową, tylko część ceny inwestycji będziemy pokrywać z własnych środków, a pozostałą kwotę możemy sfinansować kredytem hipotecznym. Wpływy z najmu pomogą nam w regulowaniu comiesięcznych rat, a inwestowanie zostanie rozpoczęte z mniejszym budżetem. Przykładowo – dysponując wolną kwotą 50 tys. zł niewiele kupimy, ale korzystając z kredytu, zwiększymy budżet do 250 tys. zł. Za taką stawkę znajdziemy 2-pokojowe mieszkanie we Wrocławiu, Poznaniu czy Gdańsku.

Na co zwrócić szczególną uwagę?

Kupując mieszkanie inwestycyjnie, warto zastanowić się nad tym czy lokalizacja nieruchomości na przestrzeni kilku najbliższych lat poprawi swoją atrakcyjność. Wpływ na to będą mieć m.in. rozwój infrastruktury, komunikacja, otoczenie, moda. Nieruchomości, które obecnie położone są w tańszej dzielnicy, mogą za kilka czy kilkanaście lat zyskać na wartości.

Ponadto trzeba pamiętać, że przy sprzedaży mieszkania za 10 czy 20 lat, będzie ono o tyle samo starsze. Wybierając nieruchomość pod kątem inwestycji, warto się zastanowić czy materiał wykorzystany do budowy w przyszłości będzie równie atrakcyjny, czy też kupujący będą unikać takiej technologii?

Potencjał najmu

Myśląc o inwestycji w nieruchomość, która będzie wynajmowana warto przeanalizować rynek pod kątem popytu. Rynekowi najmu sprzyjają: migracja zarobkowa i szkolnictwo wyższe. To cechy dużych miast wojewódzkich, gdzie zainteresowanie czasowym zamieszkaniem jest wielokrotnie większe, niż w małych miejscowościach. Patrząc na prognozy demograficzne do 2050 r., zwiększy się liczba mieszkańców Warszawy i ... Rzeszowa. Spadnie natomiast, i to znacząco, Łodzi, Poznania czy Opolu. Z tej perspektywy bezpieczna wydaje się inwestycja na rynku warszawskim, tutaj na brak popytu raczej nie będzie można narzekać, ponadto możliwe do uzyskania czynsze są w stolicy najwyższe. Mieszkania w Warszawie należą jednak do najdroższych w Polsce (wyższe ceny są tylko w Sopocie) – mieszkanie w stolicy kosztuje ponad 70 proc.

więcej niż przeciętne mieszkanie w innym miejscu Polski.

Preferencje najemców

Myśląc o zakupie mieszkania do wynajmu musimy poznać preferencje najemców. Największym popytem cieszyć się będą 2- i 3-pokojowe mieszkania, w typowym standardzie. Najemcy również preferują określone lokalizacje – związane z dobrym dojazdem do ich pracy lub na uczelnię. Musimy jednak liczyć się z pewną rotacją najemców oraz występującymi okresami, kiedy mieszkanie jest wolne. Wielu właścicieli szacuje, że lokal mieszkalny jest wynajmowany średnio przez 10 miesięcy w roku.

Rynek pierwotny czy wtórny?

Mieszkania na rynku pierwotnym, w większości miast w Polsce, są zdecydowanie droższe, niż na rynku wtórnym. Jednym z wyjątków jest Warszawa, gdzie średnio mieszkania na rynku wtórnym są tylko nieznacznie tańsze. Mieszkania nowe są atrakcyjniejsze dla najemców – będą także uważane za nowe, kiedy za kilka lat zdecydujemy się je sprzedać. Zawsze jednak wymagać będą dodatkowych nakładów na wykończenie.

Jeśli nie dysponujemy sprawdzoną ekipą, może być to kłopotliwe i kosztochłonne. Szczególnie kiedy inwestycja ma być przeprowadzana w innym mieście. Niektórzy deweloperzy oferują opcje wykończenia według proponowanych pakietów, co może być w wielu przypadkach bardzo wygodne i pozwala w pełni kontrolować koszty.

Decydując się na mieszkanie na rynku wtórnym możemy wybierać pomiędzy lokalami, które można wynająć od razu, a takimi, które będą wymagać większych lub mniejszych remontów. Ta druga opcja pozwala kupić nieruchomość taniej, ale z drugiej strony wymaga posiadania zaufanej ekipy i cierpliwości.

Podejmując decyzję o rozpoczęciu inwestowania na rynku nieruchomości warto przeanalizować wiele aspektów, takich jak: posiadany budżet, możliwości rynkowe, potencjał, popyt, możliwa stopa zwrotu, horyzont inwestycji. Nawet jeśli kupujemy mieszkanie dla siebie, warto pomyśleć o nim jak o inwestycji. Życie często pokazuje, że nic nie jest „na zawsze”, a kupowanie z wizją sprzedaży pozwala zarabiać na nieruchomościach, nawet wtedy, jeśli kupujemy je na własny użytek.



W Layetana Real Estate dbamy o **Twój dobry wybór!**
Wiemy jak, bo budujemy już od ponad 50 lat!



Nasze osiedla budujemy w **prestżowych dzielnicach** Żoliborz i Mokotów



Budujemy kameralnie - nasze mieszkania to **azyl i miejsce odpoczynku**



Projektujemy inteligentnie - rozkłady mieszkań gwarantują prywatność,
ale nie ograniczają wyobraźni



Dbamy o wykończenie – stosujemy **wysokiej klasy materiały**,
które w maksymalny sposób wyciszają mieszkania i części wspólne budynku



Wybieramy naturę – na naszych osiedlach jest **zielono, spokojnie i cicho**

 **sPlace** Park



Żoliborz

 **mozaika**
mokotów



Mokotów

Wirtualne trendy w mieszkaniówce

Rok 2016 okazał się przełomowym okresem dla technologii VR. To właśnie w ubiegłym roku wzrost popularności tego rozwiązania był najbardziej dynamiczny. I choć najczęściej kojarzymy ją z grami komputerowymi, to wirtualna rzeczywistość znalazła swoje zastosowanie w wielu innych branżach. Wyjątkowo dobrze odnalazła się na rynku nieruchomości. Deweloperzy coraz częściej poszukują dziś rozwiązań, które pozwalają klientom poczuć się, jakby naprawdę byli w swoim przyszłym lokum. Wśród nich są m.in. gogle VR czy stoły multimedialne. Wg prognoz Deloitte, kolejnym ważnym okresem dla tej technologii ma być właśnie 2017 r.

Łukasz Witek

menedżer projektu

Skanska Residential Development Poland

Wiekzość z nas dobrze kojarzy symboliczne już zdjęcie Marka Zuckerberga przechodzącego środkiem sali pełnej ludzi, spośród których nikt nie zwraca na niego uwagi. A to dlatego, że wszyscy mają na sobie gogle Oculus Rift. Coraz częściej też spotykamy się w naszych miastach z salonami wirtualnej rzeczywistości, w których możemy na moment przemieścić się do świata wirtualnego. Jeszcze jakiś czas temu wiele osób zadawało sobie pytanie czemu właściwie, poza zabawą, ma służyć ta technologia. Dziś wkracza ona w nasze życie na dobre. I choć za najszybsze upowszechnienie VR odpowiadają z pewnością gry wideo, to nowe technologie zaczynają wywoływać duże zainteresowanie także na innych rynkach – m.in. w mieszkaniówce. Technologie takie jak VR umożliwiają przyszłym mieszkańcom obejrzenie mieszkania i przemieszczenie się po nim jeszcze przed dokonaniem zakupu. Zjawisko to rozwija się na rynku deweloperskim mniej więcej od 3 lat. – Tradycyjne plany mieszkań oraz powierzchni biurowych aktualnie zastępujemy trójwymiarowymi prezentacjami, które pozwalają poczuć skalę oferowanych przestrzeni – możemy do nich wejść za pomocą okularów do AR (rozszerzonej rzeczywistości), VR lub obejrzyć je na ekranach urządzeń mobilnych lub stołów multimedialnych – mówi Dariusz Stachowiak, dyrektor ds. rozwoju w warszawskiej agencji Workroom Technologies.

VR to dobra alternatywa dla tzw. mieszkań pokazowych, czyli lokali, w których dotychczas deweloperzy aranżowali przestrzeń, obrazując klientom jak będą wyglądać mieszkania w wybranej inwestycji. To rozwiązanie jest jednak możliwe dopiero gdy inwestycja jest gotowa, co pozbawia możliwości obejrzenia mieszkania osoby zainteresowane

zakupem na etapie budowy. W takiej sytuacji zwykle pozostają wizualizacje. Dziś z pomocą przychodzi wirtualna rzeczywistość, która w przeciwieństwie do tradycyjnych kanałów komunikacji, pozwala odizolować odbiorcę od bodźców zewnętrznych i w pełni zaangażować go w odbiór danego przekazu. Już nie tylko oglądamy, ale także przeżywamy. W przypadku nieruchomości mieszkaniowych efekt jest tym mocniejszy, że nie patrzymy na wymarzone lokum na stronach katalogu lub papierowej makiecie, ale po prostu wchodzimy do środka swojego przyszłego mieszkania – na dowolnym etapie

procesu inwestycyjnego. Dla deweloperów to także świetna możliwość do wykorzystania na targach i imprezach branżowych. Nie ma już potrzeby gromadzenia na stoisku wielu rozmaitych materiałów promocyjnych, ponieważ jedno małe urządzenie umożliwia efektywną prezentację całej oferty.

Realny widok na przyszłe lokum

Inną wdrażaną obecnie na rynku deweloperskim technologią są stoły multimedialne. Korzystając ze stołu, na podobnych zasadach jak w internetowych wyszukiwarkach mieszkań wpisujemy kryteria – wybierzemy interesujący nas metraż i np. liczbę pokoi, a na ekranie pojawia się mieszkanie dopasowane do naszych potrzeb. W ten sposób działa interaktywny stół dotykowy, który ma zastąpić niefunkcjonalne makiety, dotychczas

obrazujące klientom, w którym miejscu budynku będzie umiejscowione ich przyszłe mieszkanie. – Biznes deweloperski wymaga od nas, żebyśmy szli z duchem czasu – musimy obserwować potrzeby klientów i na nie odpowiadać. To byłoby nierozsądne, gdybyśmy w dobie coraz szybciej postępującej cyfryzacji pokazywali ludziom wyłącznie plany i wizualizacje. Możliwości jest coraz więcej, a my staramy się je wykorzystywać.

Nowe drogi nowych technologii Wg danych firmy Deloitte, 2017 będzie dużym wyzwaniem dla wirtualnej rzeczywistości – to właśnie ten rok będzie przełomowy w rozwoju tej technologii i to właśnie teraz mają zostać wyznaczone trendy na najbliższe lata. Niewątpliwie zastosowanie najnowszych technologii często traktowane jest dziś jako ciekawostka, dodatek do realizowanych działań. W najbliższych latach może się to zmienić

– technologie staną się coraz bardziej dostępne dla odbiorców,

a co za tym idzie, wpisanie ich w strategię działań biznesowych stanie się koniecznością dla firm, chcących zyskać zainteresowanie odbiorcy. To niezwykle ważne zwłaszcza na rynku nieruchomości mieszkaniowych, dla którego najbliższe lata mogą oznaczać duże zmiany. Co się z tym wiąże, przewagę zdobędą ci deweloperzy, którzy zaoferują swoim klientom coś wyjątkowego.

”

Dziś z pomocą przychodzi wirtualna rzeczywistość, która w przeciwieństwie do tradycyjnych kanałów komunikacji, pozwala odizolować odbiorcę od bodźców zewnętrznych i w pełni zaangażować go w odbiór danego przekazu.



Dostęp do finansowania jednym z kluczowych czynników sukcesu

Rekordowa sprzedaż w 2016 r. zastrzyła apetyt deweloperów na uruchamianie kolejnych inwestycji. W tym roku branża ma szansę powtórzyć ten wynik, ale z punktu widzenia firm duże znaczenie dla utrzymania koniunktury na rynku może mieć dostęp do finansowania. Warto, by deweloperzy mieli gotową strategię w tym obszarze, bo wiele można dzięki temu zyskać, a w przypadku jej braku – bardzo dużo stracić.



Tatiana Piechota

prezes zarządu
Upper Finance Med Consulting

Jedną z najważniejszych decyzji w procesie inwestycyjnym jest wybór formy finansowania projektu. Ten krok trzeba mieć dobrze opracowany, bo dostępność instrumentów finansowania działal-

ności zmienia się w zależności od tego, na jakim etapie jest inwestycja.

Etap inwestycji determinuje sposób finansowania

I tak, na etapie zakupu gruntu, często najważniejszego z punktu widzenia sukcesu całej inwestycji, dostęp do finansowania zewnętrznego jest dość ograniczony ze względu na politykę banków, które niechętnie wspierają tak wczesny etap. Dlatego deweloper powinien wiedzieć, czy tę część procesu inwestycyjnego finansować ze środków własnych czy zewnętrznych, a może w jego przypadku najlepszym rozwiązaniem byłoby połączenie obydwu form finansowania. Jeśli zdecyduje się na użycie finansowania ze-

wnętrznego, dobrym rozwiązaniem może być emisja obligacji. Wśród zalet emisji obligacji wymienić można przede wszystkim sporą elastyczność. Z jednej strony obligacje pozwalają na dogodny rozkład spłat zobowiązań (regularne spłaty odsetek, a kapitału na koniec okresu emisji). Z drugiej, dają większą swobodę w rozporządzeniu środkami pozyskanymi z emisji, niż w przypadku kredytu. Wynika to nie tylko z mniej restrykcyjnych regulacji co do określania celu emisji, często w praktyce sformułowanego bardzo ogólnie, ale również z faktu, że środki z obligacji są dostępne od razu w całości, podczas gdy w przypadku kredytu wartość przyznanego finansowania jest uwalniania stopniowo w transzach, zgodnie z harmonogramem inwestycji i na podstawie przedstawionych faktur. Obligacje mają jeszcze jedną niezaprzeczalną zaletę – szybkość pozyskania finansowania. A w walce o topowe lokalizacje, przeważnie wygrywa ten deweloper, który jest w stanie szybko wyłożyć środki na zakup działki. Warto zatem

rozważyć emisję obligacji, gdy napotka się opór banków w kwestii kredytowania zakupu gruntu. Wraz ze stopniem zaawansowania inwestycji, zmienia się też dostępność źródeł finansowania. Banki stają się bardziej otwarte na współpracę, gdy deweloper przedstawi im pozwolenie na budowę i przejdzie do etapu budowy. Dlatego późniejsze etapy inwestycji zazwyczaj finansuje się już kredytem inwestycyjnym, który w projektach bardziej zaawansowanych niejednokrotnie zapewnia inwestorowi finansowanie na najatrakcyjniejszych warunkach. Każdą sytuację trzeba jednak analizować indywidualnie, a struktura finansowania projektu powinna być dobrana zgodnie ze specyfiką projektu i sytuacją inwestora.

W pogoni za popytem

Dane na koniec 2016 r. nie pozostawiają złudzeń. Zapal inwestycyjny deweloperów nie słabnie. Nie tylko skala sprzedaży była najwyższa w historii. Rekord padł również

w liczbie pozwoleń na budowę i liczbie mieszkań rozpoczętych. To jasny sygnał, że oferta deweloperów będzie dynamicznie rozwijana a to dobry znak dla tych, którzy wciąż poszukują swojego pierwszego mieszkania, ale też i dla tych, którzy dokonują zakupu w celach inwestycyjnych. Nie należy też się martwić o przyszłość branży deweloperskiej w kolejnych latach, bo choć zeszłoroczne tempo sprzedaży będzie trudne do utrzymania w perspektywie kilkuletniej, to zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w Polsce, szacowanych przez różne źródła na ponad 1 mln lokali, wciąż będzie celem na tyle odległym, że nie grozi nam załamanie rynku. Historycznie ciężko było przewidzieć kryzysy w branży mieszkaniowej, bo nigdy do końca nie wiadomo, jakie elementy spowolnią sprzedaż. Ale jednego można być pewnym: finansowanie, a właściwie jego dostępność i struktura, zawsze było i będzie kluczowe dla rozwoju całej branży.

Reklama



Przylesie Marcellin

Poznań, Jeleniogórska 1/3

Ostatnia szansa na MDM

Przyjdź na dzień otwarty **4 marca** i sprawdź ofertę mieszkań w MDM (dopłata nawet do 30% wartości mieszkania)

mLocum.pl | 61 864 45 40



Idealne mieszkanie dla freelancera

Jak wskazują najnowsze badania, tzw. freelancerów w Polsce wciąż przybywa. Dziś co piąty Rodak wykonuje wolny zawód. Możliwość podjęcia pracy zdalnej niesie za sobą jeden poważny mankament – konieczność samodzielnego zagospodarowania przestrzeni do realizacji projektów. Dobrze, by już na etapie poszukiwania mieszkania uwzględnić wszystkie aspekty takiego rodzaju działalności. Jakie lokum wybrać, aby spełniało wymogi pracy freelancera?

Tomasz Bednarek

ekspert WPBM „Mój Dom”

Praca zdalna wydaje się wprost wymarzona. Podczas gdy etatowi koledzy już od paru godzin stukają w klawiatury komputerów, freelancer dopiero podnosi się z łóżka. Nie musi też prosić o pozwolenie, gdy potrzebuje załatwić kilka urzędowych spraw. Ba, nawet spacer w godzinach pracy z zasady nie jest zabroniony. Sam komfort przebywania we własnym domu, a także czas i pieniądze zaoszczędzone na dojazdach, to ogromne zalety wolnych zawodów. Niemniej jednak nie można zapominać o praktycznym aspekcie takiego przedsięwzięcia. Ludzie pracujący w biurach mają do dyspozycji już urządzone przestrzeń, która zawsze będzie się kojarzyć z wykonywaniem służbowych obowiązków. Skoncentrowanie się

w takim miejscu nie powinno nastrożać większych kłopotów. Freelancerzy znajdują się w nieco trudniejszej sytuacji. Muszą tak zaaranżować własne mieszkanie, by wyraźnie odgradzić życie prywatne od zawodowego.

Te strefy pomogą się skupić
Najtrudniej przychodzi skupienie się w sypialni. Jeśli umieścimy domowe biuro właśnie w tym pomieszczeniu, musimy liczyć się z tym, że ani nie wypoczniemy tak, jak byśmy sobie tego życzyli, ani też nie będziemy pracować wydajnie. W urządzeniu biura weźmy również pod uwagę obecność innych domowników. Nasza praca, nawet ta realizowana w godzinach wieczornych, nie obliuguje ich do cichego zachowywania się. Najlepiej będzie tak zagospodarować miejsce, by móc się odseparować. W ten sposób zapewnimy sobie spokój, a nasi bliscy będą czuli się komfortowo. Warto, abyśmy wybrali mieszkanie, którego liczba

pokoi pozwoli nam na urządzenie samodzielnego biura. Możemy wówczas zamknąć pomieszczenie na klucz i w skupieniu poświęcić się pracy. Najlepszym rozwiązaniem jest maksymalne oddalenie tego pokoju od części dziennej, z której mogą dobiegać hałasy. Jeśli zaś finanse nie pozwalają nam na kupno większego mieszkania, pozostaje nam urządzenie oddzielnych stref w większym pokoju. Wystarczy ścianka działowa, parawan czy wneka. Ważne, by sobie wzajemnie nie przeszkadzać.

W ten sposób nie zmęczymy wzroku

Dobrze jest zastanowić się, w jakich godzinach lubimy najczęściej pracować. Jedni bowiem preferują standardowe godziny pracy, inni decydują się na popołudnia, a jeszcze inni dostosowują się do strefy czasowej swoich kontrahentów, nierzadko oddalonych o tysiące kilometrów. Jeśli jest to możliwe, zapewnimy sobie maksymalnie dużo światła dziennego. Nie jest ono bowiem męczące dla wzroku. Zarówno przy wyborze mieszkania, jak i pomieszczenia przeznaczonego na biuro, kierujmy się położeniem względem słońca. Dla standardowych godzin, czyli 8–16, najlepsze będzie pomieszczenie usytuowane od południowej strony budynku.

Nie wprowadzać klienta w zakłopotanie

Zastanówmy się nad jeszcze jedną istotną kwestią. Czy nasza praca wymaga spotkań z klientem? Jeśli tak, to gdzie je możemy przeprowadzić – w jego biurze, w zewnętrznym lokalu czy w naszej pracowni?

”

Przed zakupem mieszkania upewnijmy się, że okolica, którą wybraliśmy, jest spokojna. Najlepsze będą osiedla z bezpośrednim sąsiedztwem parków i skwerów. Zapoznajmy się z planem zagospodarowania przestrzennego

W przypadku, jeśli to on składa nam wizytę, przyda nam się mieszkanie, w którym dodatkowe pomieszczenie zlokalizowane będzie blisko wejścia. Często nie życzymy sobie, by klient był przeprowadzany przez cały nasz dom. Mogłoby to stawiać go w niezręcznej sytuacji. W urządzeniu pomieszczenia uwzględnijmy miejsce dla gościa – choćby fotele i stolik kawowy.

Zaciszne osiedle

I wreszcie coś, co jest absolutnie konieczne przy każdej pracy – cisza. Przed zakupem mieszkania upewnijmy się, że okolica, którą wybraliśmy, jest spokojna. Najlepsze będą osiedla z bezpośrednim sąsiedztwem parków i skwerów. Zapoznajmy się z planem zagospodarowania przestrzennego, porozmawiajmy z sąsiadami. Choć przy urządzeniu wnętrza możemy zadbować o szczególną izolację akustyczną biura, to jednak najważniejsze jest, aby już na etapie poszukiwań odrzucić te lokalizacje, które bezsprzecznie nie należą do cichych. Uwzględnijmy też łatwy dostęp do sklepów i dobre skomunikowanie z różnymi częściami miasta – to pozwoli zaoszczędzić czas poświęcany na wykonywanie obowiązków. Takie postępowanie znacznie ułatwi znalezienie wymarzonego M, które stanie się miejscem zarówno do odpoczynku, jak i do pracy.

Jak usytuować dom przy granicy działki?

Jak zgodnie z prawem możemy zagospodarować naszą działkę, czyli warunki techniczne, jakim musi odpowiadać lokalizacja domu przy granicy naszej nieruchomości.

Bartosz Antos

ekspert portalu www.grunttozysk.pl/Saveinvest

Przy podejmowaniu decyzji o miejscu lokalizacji domu przy granicy naszej działki, oprócz mówiąc ogólnie funkcjonalności i estetyki, koniecznie muszą zostać uwzględnione także dyrektywy zawarte w Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Wyjątek od reguły

Zgodnie z treścią tego aktu budynku nie można wybudować w mniejszej odległości od granicy niż 3 m, gdy będzie on zwrócony w stronę granicy ścianą bez otworów; 4 m zaś w przypadku, gdy od strony granicy planowana będzie ściana z otworami drzwiowymi lub okiennymi. Wyjątkiem od tej wytycznej będzie sytu-

acja, w której dana działka ma mniej niż 16 metrów szerokości, lub jeśli możliwość taka wynika bezpośrednio z ustaleń zawartych w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo uzyskanej przez inwestora decyzji określającej warunki zabudowy. W takich okolicznościach budynku nie można wybudować w mniejszej odległości od granicy niż 1,5 m. Taki pas terenu musi pozostać wtedy niezabudowany, co ma zapewniać swobodny dostęp do ściany i w razie wystąpienia takiej konieczności umożliwić jej remont i konserwację. Co więcej ściana budynku od strony granicy nie może mieć w opisanej tu sytuacji żadnych otworów okiennych i drzwiowych. Warto także pamiętać, że w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną mogą zostać usytuowane także okapy, gzymsy, balkony lub daszki nad wejściem oraz galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie lub rampy.

Ustalenia zawarte w decyzji

Ponadto, istnieje także możliwość usytuowania budynku ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, na której został zaprojektowany, jeżeli nie mamy do czynienia z budynkiem inwentarskim, czy budynkiem gospodarczym do przechowywania płodów rolnych. Takie zamierzenie będzie możliwe do przeprowadzenia tylko, jeśli takie rozwiązanie wprost wynikać będzie z ustaleń zawartych w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania bądź też jeśli na sąsiedniej działce istnieje już budynek ze ścianą usytuowaną przy tej granicy. Wtedy wznoszony budynek będzie musiał spełnić kilka warunków. Po pierwsze będzie on musiał przylegać do istniejącego budynku całą długością swojej ściany, po drugie zaś musi mieć w pasie o szerokości 3 m, przylegającym do granicy działki, wysokość i wymiar równoległy do tej granicy, nie większe niż w budynku istniejącym na sąsiedniej działce. Jeżeli działki po obu stronach granicy są niezabudowane i żaden z sąsiadów nie uzyskał jeszcze decyzji o pozwoleniu na budowę przy granicy to (poza wymienionymi wy-

żej sytuacjami) budowa przy granicy nie będzie możliwa.

Nie tylko dla budujących

Opisanymi powyżej dyrektywami w sprawie warunków, jakie powinno spełnić usytuowanie domu powinny zainteresować się nie tylko osoby planujące jego budowę, ale także te noszące się z zamiarem kupna działki z domem już wybudowanym. Coraz częściej bowiem okazuje się, że kupiony obiekt nie spełnia warunków technicznych, a konsekwencje niemal zawsze ponosi obecny właściciel nieruchomości, co potwierdza wiele orzecznictw sądowych, m.in. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, z dnia 22 czerwca 2015 r. (sygnatura akt: II SA/GI 506/15). W przywołanej tu sprawie powiatowy inspektor nadzoru budowlanego nakazał zamknięcie okna w budynku, które zostało wybite pod koniec lat 70., jak się okazało bez uprzedniego uzyskania koniecznego pozwolenia na budowę. Zgodnie z obowiązującymi na chwilę obecną przesłankami obiekt ten nie spełnia warunków zawartych w §12 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych,

jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a zatem to obecny właściciel powinien podjąć należyte kroki, by doprowadzić obiekt do stanu zgodnego z prawem.

”

Coraz częściej okazuje się, że kupiony obiekt nie spełnia warunków technicznych, a konsekwencje niemal zawsze ponosi obecny właściciel nieruchomości, co potwierdza wiele orzecznictw sądowych

Reklama

zamieszkać na Żoliborzu!

www.przykrasinskiego.pl

ATLAS
ESTATES

APARTAMENTY
KRASIŃSKIEGO II

- funkcjonalne układy mieszkań
- panoramiczne okna
- metraże od 33 do 108m²

Oddanie do użytkowania - IV kwartał 2017

JAKIE WARUNKI MUSI SPEŁNIAĆ PROJEKT MDM?

„Mieszkanie dla młodych” oferuje wsparcie dla osób inwestujących w swoją pierwszą nieruchomość. Szereg zmian w regulaminie programu już w początkowym etapie jego działania poszerzył grupę potencjalnych odbiorców także o osoby budujące dom. Projekt musi jednak spełniać odpowiednie warunki.

Judyta Rybka

architekt, ekspert Extradom

Ścisłe określona grupa odbiorców dzięki MDM może starać się o uzyskanie dofinansowania. Pomoc dla budujących dom metodą gospodarczą stanowi możliwość zwrotu części podatku VAT.

Projekt domu a „Mieszkanie dla młodych”

Zasady preferencyjnego programu MDM są jasno zdefiniowane. Opinii podlega zarówno inwestor, jak i dom, którego budowy chce się podjąć. Ze

wsparcia może skorzystać małżeństwo lub osoba samotna w wieku do 35 lat (w przypadku małżeństwa brany jest pod uwagę wiek młodszego małżonka), brak własności nieruchomości (w chwili ubiegania się o MDM i w przeszłości, z wyłączeniem osób i rodzin z min. trojgiem dzieci).

Kluczowa jest wielkość nieruchomości – maksymalna powierzchnia użytkowa budowanego domu jednorodzinnego nie może mieć więcej niż 100 mkw. lub w przypadku osób wychowujących co najmniej troje dzieci – 110 mkw. – MDM daje możliwość odzyskania części poniesionych kosztów. Szacun-

kowo będzie to kwota kilkunastu tysięcy złotych. W kontekście powierzchni użytkowej domu jednorodzinnego, który miałby spełnić warunki programu, warto zwrócić uwagę, że balkony, loggie, tarasy, antresole, szafy i schowki w ścianach, pralnie, garderoby, suszarnie, wózkownie, strychy i piwnice nie są wliczane do ostatecznej powierzchni domu.

Budowa domu bez kredytu hipotecznego

Warto zwrócić uwagę, że w przypadku ubiegania się o pomoc w zakresie MDM przez inwestorów budujących dom, w przeciwieństwie do osób kupujących mieszkanie nie zachodzi konieczność zaciągnięcia kredytu hipotecznego. Wniosek o zwrot poniesionych wydatków można złożyć tylko raz, po zakończeniu budowy.



Mieszkanie na miarę

Kto choć raz doświadczył mieszkania w miejscu, w którym zarówno układ pomieszczeń, jak i metraż nijak nie odpowiadał potrzebom domowników, ten wie, jak ważne jest, by przysłać M było niczym skrojone na miarę. Decydując się na przeprowadzkę, bierzemy pod uwagę przede wszystkim cenę i lokalizację inwestycji, piętro czy liczbę pokoi. Nie musimy jednak wybierać między gotowymi ofertami. Dziś możemy już dostosować mieszkanie dokładnie do naszych potrzeb. Wrocławski rynek nieruchomości jest dla zainteresowanych bardzo elastyczny. Nikogo nie dziwi już to, że kupujący chcą mieć projekt dopasowany do ich potrzeb. Jedni nazywają to realizacją marzeń, inni – wygodą i funkcjonalnością.

Większa popularność

Pewne jest jedno: mieszkania skrojone na miarę są coraz bardziej popularne. – Przyszli mieszkańcy mają wpływ na wiele elementów w projekcie. Muszą jednak zgłosić taką potrzebę odpowiednio wcześniej, najlepiej przed rozpoczęciem prac na ich piętrze. W większości klienci proszą o niewielkie przeróbki. Trzeba jednak pamiętać, że zmiana nie zostanie zrealizowana, jeśli wymaga ingerencji w pionory wentylacyjne lub przeniesienia elementów konstrukcyjnych budynku – tłumaczy Jakub Orski, z WPBM „Mój Dom” S.A.

Taniej niż podczas remontu

Już na etapie poszukiwań warto sporządzić listę spraw, które są dla nas absolutnie niezbędne. Dla jednych jest to wysoka temperatura w mieszkaniu, drugim będzie zależało na konkretnym oświetleniu, a jeszcze inni wskażą na częściowe oddzielenie otwartej kuchni. O wszystko

warto zatroszczyć się jeszcze przed wykończeniem wnętrza. – Przeróbki w stanie deweloperskim są mniej kosztowne, niż remont już gotowego mieszkania. Zwróćmy tylko uwagę, czy w umowie widnieje zapis odnośnie do terminu zgłaszania potrzeby zmian w projekcie – radzi Orski.

Aranżacja na próbę

Kiedy znajdziemy już lokum, w którym chcielibyśmy zamieszkać, spróbujmy wyobrazić sobie jego aranżację. W tym mogą pomóc różnego rodzaju programy i aplikacje, które umożliwiają wizualizację koloru ścian czy nawet pełnego umeblowania wnętrza. Podczas takiego eksperymentu może okazać się, że nasza wymarzona szafka nie zmieści się, a wanna, o której myśleliśmy, będzie kolidowała z umywalką. To istotne, żeby już na początku wiedzieć, w jaki sposób chcemy się urządzać.

Najczęstsze modyfikacje

Deweloperzy często zgadzają się na przesunięcie ścian działowych. Również zamiana łazienki lub kuchni z sąsiadującym pomieszczeniem nie powinna być kłopotliwa. Ważne jest tylko, by wprowadzane korekty były zgodne z prawem. Warto też zwrócić uwagę na rozmieszczenie instalacji elektrycznej. Może to znacząco wpłynąć nie tylko na sposób aranżacji, lecz także na wygodę użytkownika. Dziś posiadanie ogródka przy zlokalizowanym na parterze mieszkaniu czy zarezerwowane miejsce parkingowe to udogodnienia, które jeszcze kilka lat temu nie były tak oczywiste. Niewykluczone, że w ciągu najbliższej dekady już każdy nabywca z rynku pierwotnego będzie decydował się na dostosowanie projektu do indywidualnych potrzeb. *ra-Salnewseria*

Zyski z najmu wyższe niż z lokat

To będzie kolejny rok dynamicznego rozwoju rynku najmu. Liczba lokatorów dziś oscyluje wokół 2 mln, a do końca roku może wzrosnąć o kolejne 200 tys. – prognozują eksperci firmy Mzuri. Rozwój rynku to efekt m.in. wzrostu wymaganego wkładu własnego do kredytu hipotecznego, rosnącej liczby rozwodów oraz dużego popytu ze strony obcokrajowców. Poza tym wciąż rośnie zainteresowanie nieruchomościami jako formą inwestycji. Ich wynajem opłaca się znacznie bardziej niż lokaty bankowe czy obligacje.

– Ten rok to będzie kolejne 12 miesięcy szybkiego rozwoju rynku najmu – przekonuje w rozmowie z agencją informacyjną Newseria Biznes Artur Kaźmierczak, prezes zarządu Mzuri Investments, spółki Mzuri CFI. – Będzie on rósł w wyniku różnych zjawisk. Coraz mniej ludzi odczuwa potrzebę mieszkania na swoim. Szczególnie osoby młode, słysząc o kredytach frankowych i proble-

mach frankowiczów, czują awersję do zadłużania się.

Demograficzno-społeczny charakter czynników

Dla tych, którzy takiej awersji nie czują, problemem może być zgromadzenie wymaganego wkładu własnego. Od stycznia tego roku wynosi on 20 proc. wartości nieruchomości, ale większość banków wymaga 10 proc. i ubezpieczenia niskiego wkładu. To z kolei zwiększa koszty kredytu. Kolejne czynniki mają charakter demograficzno-społeczny. To m.in. większa mobilność pracowników i zmniejszająca się presja społeczna na posiadanie własnego M. Jednym z czynników jest także utrzymująca się wysoka liczba rozwodów. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego w 2015 roku sądy orzekły prawomocnie 67,3 tys. rozwodów, o 2 tys. więcej niż w 2014 roku. – W samych tylko miastach

w Polsce rozwodzi się 50 tys. par, co oznacza, że z 50 tys. mieszkań zaczyna być potrzeba 100 tys. mieszkań, bo ludzie po rozwodzie rzadko chcą nadal mieszkać razem – mówi Kaźmierczak. – Wydłuża się średnia długość życia, więc coraz mniej mieszkań się zwalnia w sposób naturalny. Poza tym znacząco rośnie liczba obcokrajowców w Polsce. Dzisiaj już co 18. najemca Mzuri jest obcokrajowcem i ta liczba bardzo szybko rośnie.

Według danych Eurostatu Polska jest liderem w UE pod względem liczby wydanych pozwoleń na pracę obywatelom innych państw (w praktyce niemal wyłącznie dla Ukraińców). W 2015 r. było ich około 800 tys. Rośnie także liczba przyjeżdżających do Polski na naukę studentów. Według GUS w roku akademickim 2014/2015 było ich niemal 50 tys., przeszło dwa razy więcej niż cztery lata wcześniej.

Najem jako pełnoprawna forma zamieszkiwania

Prezes Mzuri Investments podkreśla, że w kolejnych latach na rynek może wpłynąć program Mieszkanie Plus, chociaż nie w segmencie, w którym dzisiaj operuje większość właścicieli mieszkań na wynajem. – Zgodnie z zapowiedziami rządu Mieszkanie Plus ma być adresowane przede wszystkim do osób o niższych dochodach, którzy nie stać na najem komercyjny, oferowany dzisiaj przez właścicieli mieszkań, oraz do rodzin wielodzietnych, a dzisiaj w naszych zasobach 2/3 mieszkań stanowią lokale małe – kawalerki i dwupokojowe. Dlatego nie sądzę, żeby program ten miał dla dzisiejszych właścicieli mieszkań na wynajem istotny negatywny wpływ – podkreśla Kaźmierczak.

W jego opinii program może się przyczynić do wzrostu zaufania do najemców i wzrostu akceptacji społecznej

dla najmu jako pełnoprawnej formy zamieszkiwania.

Rosnące zainteresowanie najmem przekłada się także na podaż mieszkań. Coraz więcej osób inwestuje w lokale na wynajem. Tym bardziej że oszczędności Polaków są na rekordowo wysokim poziomie. W otoczeniu bardzo niskich stóp procentowych trzymanie kapitału na lokatach bankowych czy w obligacjach staje się mało atrakcyjne. – Mieszkania na wynajem są bardzo dobrą inwestycją i są relatywnie atrakcyjne w stosunku do innych opcji – wyjaśnia Artur Kaźmierczak. – Inwestując w nieruchomość, można uzyskać 3–4 razy wyższy zwrot niż z lokaty czy obligacji. W związku z tym widzimy, że także ceny mieszkań, zwłaszcza okazjonalnych, nadających się pod wynajem, wciąż idą do góry. Czynniki wpływające na rynek będą się zatem równoważyć.

Zdaniem ekspertów na popularności zyskiwać może także model grupowego inwestowania w rynek mieszkaniowy. W takim modelu niewielki kapitał wystarczy, żeby zostać współwłaścicielem mieszkania.