



# DEWELOPER ROKU 2019

To, od kogo kupujemy mieszkanie, ma znaczenie. Często na nieruchomości wydajemy oszczędności swojego życia albo przez jego większość ją splącamy, bo zaciągnęliśmy kredyt na 30 lat. Warto w takiej sytuacji mieć po drugiej stronie transakcji partnera, który uczciwie podchodzi do klientów, dostarcza im produkt najwyższej jakości i można na niego

liczyć, jeśli cokolwiek wydaje nam się wątpliwe. Deweloperzy, którzy otrzymali w naszym plebiscycie tytuł Dewelopera Roku, mogą się takim podejściem do nabywców swoich nieruchomości pochwalić. Budują na miarę potrzeb coraz bardziej wymagających klientów, wychodząc naprzeciw ich oczekiwaniom i wspierając na każdym etapie zakupu inwestycji.



## AGROBEX

**A**grobex to ponad 30 lat działalności na rynku, a w tym okresie prawie 6 tys. wybudowanych mieszkań. Zdobyta praktyka w sektorze nieruchomości odpowiada na oczekiwania rynku i pozwala na tworzenie bezpiecznej i przyjaznej przestrzeni życiowej dla mieszkańców.

Aktualnie spółka realizuje kilka projektów mieszkaniowych: Osiedle Wilczak i Nowe Żegrze w Poznaniu, Osiedle Radosna III w Zalasewie czy Zielone Pobiedziska w Pobiedziskach. W 2019 r. zadebiutował także projekt osiedle Przy Marinie w Baranowie oraz zielonogórska inwestycja osiedle Silesia. Niebawem, do sprzedaży trafią mieszkania z kolejnego projektu – Kleszczewo Park. W portfolio firmy jest także niezwy-

kła oferta z sektora premium. Ville Sołackie to propozycja kierowana do bardzo wymagających klientów, którzy cenią nie tylko kompleksową zabudowę i atrakcyjną architekturę, ale też prestiżową lokalizację w Poznaniu. To właśnie na Sołaczu powstał wyjątkowy projekt, który łączy kameralność z luksusem. Kompleks Villi Sołackich to siedem trzykondygnacyjnych budynków. W każdym z nich znajduje się od 3 do 5 apartamentów. Łącznie powstało 26 apartamentów o powierzchni od 75 do 170 m<sup>2</sup>. Do największych z nich można wjechać bezpośrednio windą z hali garażowej. Właściciele mogą korzystać także ze strefy fitness i masażu oraz rozwiązań zapewniających bezpieczeństwo i wygodę użytkowania.



INWESTYCJA: VILLE SOŁACKIE



INWESTYCJA: MŁYNY GDAŃSKIE

## ALLCON OSIEDLA

**T**rójmiejski deweloper ALLCON Osiedla od 30 lat odpowiada na potrzeby wymagających klientów, szukających dopasowanej oferty mieszkaniowej. Oparta na stabilnych fundamentach finansowych firma ceniona jest za niezawodność, terminowość oraz wiarygodność wobec klientów i kontrahentów. ALLCON to wielokrotnie nagradzany deweloper oraz zdobywca międzynarodowej nagrody European Property Awards 2019–2020 za apartamentowiec Tarasy Bałtyku. Najnowsza inwestycja Allconu – położone blisko Śródmieścia Młyny Gdańskie to osiedle zaprojektowane z myślą o koneserach codzienności – znawcach i miłośnikach tego, co wytworne, a zarazem funkcjonalne,

ceniących jakość i piękno w każdym aspekcie życia. Ważną rolę dla twórców inwestycji odgrywał historyczny kontekst miejsca. Inspiracją były istniejące tu dawniej budynki, młyny oraz potok, jak i oryginalna zabudowa widoczna do dziś w sąsiedztwie. Młyny Gdańskie witają elegancką, reprezentacyjną portiernią zaprojektowaną na wzór bramy, za którą odsłania się duża, otwarta przestrzeń z kaskadowo położonymi dziedzińcami, wypełnionymi wodą i zielenią. Wnętrze osiedla prowadzi do prywatnej strefy rekreacyjno-klubowej, która pozwoli aktywnie spędzić czas i zapewni wiele możliwości dzięki w pełni wyposażonej sali do ćwiczeń, sali klubowej wraz z przestrzenią zabaw dla dzieci.

## A&M PROJEKT

**F**irma rodzinna, która swoją działalność rozpoczęła w 1995 r. w Szczecinie jako firma handlowa. Wraz z rozwojem rynku i przemianami gospodarczymi jej działalność ewaluowała w kierunku deweloperskim. W 2008 r. powstał pierwszy obiekt spółki – Gardenia w nadmorskiej miejscowości Międzywodzie. Od tego czasu spółka buduje kameralne osiedla mieszkaniowe, domy jednorodzinne, centra gastronomiczne i lokale użytkowe. Jej dewiza to budować mieszkania jak dla siebie. Taki jest też drugi etap kompleksu Gardenia Seaside Dziwnów. Projekt ten jest największą i najbardziej prestiżową inwestycją apartamentowo-mieszkaniową w gminie Dziwnów. Mieszkania zaprojektowano z myślą o wypoczynku lub zamieszkaniu w nich na



stałe. Każde z nich ma balkon, taras lub ogródek. Lokalizacja zapewnia ciszę i spokój, prywatność oraz zapewnia dogodny i szybki dojazd do centrum miasteczka.



INWESTYCJA: GARDENIA SEASIDE DZIWNÓW



Ville Sołackie

[www.villesolackie.pl](http://www.villesolackie.pl)

Harmonia z miastem  
Harmonia z naturą.

Ville Sołackie to komfortowe miejsce  
zlokalizowane w prestiżowej dzielnicy Poznania.  
Dzięki otoczeniu natury, nawet w centrum miasta będziesz  
mógł odpocząć od codziennego zgiełku.

## DEWELOPER ROKU 2019



INWESTYCJA: OLIMPIA PORT

## ARCHICOM

**O**gólnopolski deweloper działający na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych od 2016 r. notowany na GPW. Nieprzerwana działalność od 1986 r. to nie tylko rozwój i doświadczenie, które zespół Archi-

comu 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 mieszkanio-

wym i biurowym, firma czuje się w pełni odpowiedzialna za to, co tworzy. Jedną z ciekawszych inwestycji dewelopera jest Olimpia Port. Architekci połączyli tu wszystko, co potrzebne do wygodnego życia. Na osiedlu znajdują się komfor-

towe mieszkania, restauracje, sklepy, miejsca rekreacji w plenerze i w budynkach, a także rozległe tereny zielone wokół inwestycji. Wszystko to tworzy spójny, samowystarczalny zespół urbanistyczny, łączący funkcje mieszkalne, handlowo-usługowe,

sportowe i rekreacyjne oraz edukacyjne. Kompleksowe podejście do projektowania sprawia, że na osiedlu Olimpia Port żyje się wygodnie, codziennie zyskując cenny czas, który można przeznaczyć na wypoczynek w gronie rodziny i przyjaciół.

## ATAL

**A**TAL to firma deweloperska specjalizująca się w budownictwie kompleksów mieszkaniowych, apartamentów oraz lokali komercyjnych zlokalizowanych w największych miastach w Polsce. Założycielem i właścicielem ATAL jest polski przedsiębiorca Zbigniew Juroszek. W 2015 r. spółka zadebiutowała na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. W aktualnej ofercie sprzedaży znajdują się inwestycje deweloperskie realizowane w Gliwicach, Katowicach, Krakowie, Łodzi, Wrocławiu, Warszawie, Trójmieście i Poznaniu. Naszą uwagę zwróciła gdyńska inwestycja ATAL

Bosmańska, powstająca w atrakcyjnej okolicy wokół rozwiniętej infrastruktury miejskiej: punktów handlowych, usługowych oraz placówek edukacyjnych. W ramach inwestycji powstanie sześć budynków, w których zaprojektowano 100 mieszkań jedno- i dwupoziomowych, o metrażach od 35,94 do 91,64 m<sup>2</sup> oraz o układach od 2 do 6 pokoi. Lokale usytuowane na parterze miały być indywidualne ogródki, a te znajdujące się na wyższych piętrach balkony. Do dyspozycji mieszkańców oddane zostaną również komórki lokatorskie oraz stojaki rowerowe. Ponadto dostępnych będzie także 7 lokali handlowo-usługowych.



INWESTYCJA: ATAL BOSMAŃSKA



INWESTYCJA: COMFORT CITY

## BARC WARSZAWA

**O**fertę dewelopera wyróżniają mieszkania o zróżnicowanych układach, dobrze doświetlonych, wykonanych ze sprawdzonych, wysokiej jakości materiałów. Deweloper jest jednocześnie generalnym wykonawcą na każdym etapie: od projektu, poprzez budowę, aż do serwisu posprzedażowego, co gwarantuje solidne i bezusterkowe wykonanie oraz terminowe przekazanie mieszkań. Dotychczas ponad 10 tys. osób znalazło w ofercie firmy wymarzone miejsce do życia w mieszkaniach od 30 m<sup>2</sup> do 100 m<sup>2</sup> z widnymi kuchniami i łazienkami, aneksami kuchennymi, balkonami, tarasami i ogródkami. Wśród nich są nabywcy mieszkań w najnowszej inwestycji BARC Warszawa – Comfort City. Osiedle powstaje w warszawskiej dzielnicy Tarchomin, w pobliżu pętli tramwajowej Winnica (początek 2021 r.). Zaprojektowane jako część zrównowa-

żonego projektu urbanistycznego z udogodnieniami dla mieszkańców: punktami usługowymi, sklepami oraz bezpośrednim sąsiedztwem dębowego parku. Standard mieszkań w tej inwestycji wyprzedza oczekiwania najbardziej wymagających osób. COMFORT CITY gwarantuje funkcjonalne, zróżnicowane i dobrze doświetlone mieszkania, z widnymi łazienkami, własność gruntu, udogodnienia w każdym budynku, np. pralnia, paczkomat itp., starannie wykończone części wspólne z ogromnym zielonym patio i placem zabaw. Budowę osiedla zasila zielona energia z farm wiatrowych. Deweloper uratował także znajdujące się na terenie ponad stuletnie dęby. W grudniu 2019 r. BARC oddał do użytku pierwszy etap osiedla Comfort City Rubin. Dwa kolejne etapy: Bursztyn i Ametyst zostaną oddane odpowiednio w 4Q 2020 i 2Q 2021.

WHERE THE  
**CITY**  
MEETS THE **SEA**



EUROPEAN  
PROPERTY  
AWARDS  
DEVELOPMENT



BEST RESIDENTIAL  
HIGH-RISE  
DEVELOPMENT  
POLAND

Tarasy Bałtyku  
by Allcon Osiedla Apartamenty

2019-2020



TARASY BAŁTYKU

Luksusowe apartamenty między gdańskim Starym Miastem a sopockim kurortem.

Doradca ds. Nieruchomości, tel. 665 051 839 | [tarasybaltyku.pl](http://tarasybaltyku.pl)

**ALLCON**

## DEWELOPER ROKU 2019

## BI POLSKA

**R**odzinna firma deweloperska o zasięgu międzynarodowym, z 63-letnim doświadczeniem w budownictwie. Na polskim rynku działa od 2001 r. i cieszy się zaufaniem klientów w Warszawie, Wrocławiu, a od niedawna także w Poznaniu. Korzysta z know-how spółki matki – największego dewelopera we Francji. Inwestycje finansuje ze środków własnych, a wszystkie projekty oddaje zgodnie z określonym wcześniej terminem. Z roku na rok grono klientów, również tych stałych, powiększa się. Świadczy to o tym, że BI Polska to deweloper godny zaufania, którego rozwiązania i standardy spotykają się z uznaniem. Tak jest również w przypadku inwestycji Vitalité w Wilanowie. To ekskluzywna inwestycja, która łączy w sobie

komfort mieszkania wśród zielonego krajobrazu z zaletami życia w wielkim mieście. To nowoczesne i kameralne osiedle będzie posiadać strefę SPA, siłownię oraz strefę rekreacyjną na świeżym powietrzu. Forma osiedla Vitalité nawiązuje do architektury willowej. Niskie, jedynie 3-kondygnacyjne budynki posiadają spadziste dachy i duże okna. W każdym z 4 budynków znajdzie się 16 mieszkań 2-, 3- i 4-pokojowych. Wygodę na co dzień zapewnią windy i podziemny parking. Teren osiedla będzie ogrodzony, a w ramach systemu kontroli dostępu zastosowane zostaną wideodomofony i karty zbliżeniowe. Części wspólne budynków zaprojektowano z dbałością o najmniejszy detal i przy wykorzystaniu materiałów wykończeniowych wysokiej jakości.



INWESTYCJA: VITALITÉ



INWESTYCJA: PERSPEKTYWA

## DOM DEVELOPMENT

**M**isją firmy jest wspieranie klientów w spełnianiu marzeń o własnym mieszkaniu, a zadowolenie, spełnienie i poczucie bezpieczeństwa klientów to największa satysfakcja z pracy zespołu. Lider na warszawskim rynku mieszkaniowym i jeden z największych i najdłużej działających deweloperów na polskim rynku. Do września 2019 r. oddał do użytku 35 tysięcy mieszkań i apartamentów. To 105 tysięcy zrealizowanych dążeń do wyjątkowego, bo własnego miejsca na ziemi. Spółka działa głównie na rynku warszawskim, od 2011 r. jest obecna także we Wrocławiu, a od czerwca 2017 r. również w Trójmieście. To właśnie tu, w zielonym centrum Gdańska, zlokalizowana jest inwestycja Perspektywa. W ramach osiedla powstaną trzy rodzaje zabudowy: kameralne wille miejskie o pod-

wyższym standardzie wzdłuż ul. Legnickiej, niewysokie budynki położone wzdłuż ul. Powstańców Warszawskich oraz budynki o zmiennej wysokości zlokalizowane w głębi działki. Inwestycja będzie się wyróżniać także ze względu na efektowne części wspólne oraz elewacje wykończone przy użyciu ponadczasowych materiałów, takich jak: cegła klinkierowa czy eleganckie płyty elewacyjne. Przyszli mieszkańcy będą mogli korzystać aż z trzech parków: własnego, który powstanie w północnej części osiedla oraz dwóch pobliskich: gen. Józefa Bema oraz Grodzisko. Dodatkowo na terenie inwestycji powstanie punkt widokowy na starówkę oraz wielopoziomowy plac miejski ze zróżnicowaną roślinnością i podświetlanymi elementami małej architektury o artystycznym charakterze.

## ECHO INVESTMENT

**N**ajwiększy polski deweloper z bogatym doświadczeniem w głównych sektorach rynku nieruchomości: mieszkaniowym, handlowo-usługowym, biurowym oraz hotelowym. Jako firma współodpowiedzialna za rozwój miast angażuje się w projekty, które wpisują się w miejską tkankę i ją uzupełniają. Flagowym przedsięwzięciem spółki są Browary Warszawskie, powstające w sercu najszybciej rozwijającej się dzielnicy Warszawy. Między ulicami Grzybowską, Wronią, Chłodną i Krochmalną miasto ożyje na nowo. Z wielką dbałością zaprojektowano miejsce, w którym harmonijnie współlistnieją architektura historyczna i nowoczesna, przestrzenie prywatne i publiczne, zieleni i za-

budowania. Gdzie wygodnie się mieszka, pracuje i miło spędza czas. Bogata historia Browarów Warszawskich stanie się kanwą rzeczy nowych. Żeby zachować pamięć o przeszłości, wśród nowoczesnych budynków staną pieczołowicie zrewitalizowane budynki dawnego browaru. Browary Warszawskie to spójny i wyważony projekt prestiżowego, wielokrotnie nagradzanego studia JEMS Architekci. Powstał z troską o wygodę, swobodę, zachowanie naturalnej przestrzeni i naturalnych proporcji. Kaskadowa zabudowa, eleganckie bryły budynków i pieczołowity dobór materiałów sprawiają, że to, co współczesne doskonale współgra z industrialnym, historycznym kontekstem.



INWESTYCJA: BROWARY WARSZAWSKIE

## HOME INVEST

**S**półka Home Invest została powołana przez grupę kapitałową Home Group do realizacji zadań deweloperskich w obszarze budownictwa mieszkaniowego i komercyjnego. Jest dynamicznym przedsiębiorstwem z wyraźnie określonymi perspektywami rozwoju. Na terenie Warszawy i okolic posiada nieruchomości gruntowe z przeznaczeniem pod kolejne, atrakcyjne inwestycje. Home Invest to solidny i sprawdzony partner, zapewniający najwyższy standard oferowanych usług. W charakter inwestycji dewelopera wpisują się Apartamenty Okopowa 59A. Na inwestycję składa się jeden osmiopiętrowy budynek. Projekt zlokalizowany będzie w biznesowej części Warszawy – na Woli. Apartamenty cechować ma przestronność. Dodatkowym atutem jest to, że wybrane mieszkania będzie można zaaranżować według własnych potrzeb. Układ ścian nośnych poszczególnych mieszkań pozwoli na wygospodarowanie dodatkowego pokoju. W architekturze budynku zastosowano panoramiczne przeszklenia, które zwiększą nasłonecznienie apartamentów. Nowoczesny budynek o eleganckim wnętrzu – to będzie wyróżniało inwestycję Apartamenty Okopowa 59A na tle istniejącej zabudowy.



INWESTYCJA: OKOPOWA 59A

REKLAMA

sPlace  
Park

NOWOCZESNE  
OBLICZE ŻOLIBORZA

**funkcjonalne**  
mieszkania  
w wysokim  
standardzie

**komfortowe**  
apartamenty  
dwupoziomowe

**kameralne**  
osiedle  
w doskonałej  
lokalizacji

Layetana  
REAL ESTATE

Zapraszamy do kontaktu

+ 48 22 188 16 00

sPlacePark.pl

## DEWELOPER ROKU 2019



INWESTYCJA: FORT FOREST

## GRUPA INWESTYCYJNA HOSSA

Firma od ponad 25 lat z sukcesem realizuje projekty deweloperskie. Jest liderem trójmiejskiego rynku i jedną z pierwszych firm tej branży w Trójmieście. W dorobku posiada ponad 40 inwestycji zakończonych oraz 10 w trakcie realizacji. Buduje kompleksowo nowoczesne osiedla wraz z całą infrastrukturą, pamiętając o zasadach zrównoważonego rozwoju dzielnic i potrzebach społecznych mieszkańców. Projektuje i realizuje nowoczesne, funkcjonalne obiekty biurowe, usługowe i centra handlowe. Przez lata działalności w zakresie kompleksowej obsługi procesu deweloperskiego zdobyła uznanie w oczach tysięcy klientów. Grupa Inwestycyjna Hossa do tej pory wybudowała ponad 720 tys. m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, biurowej i handlowej. W tej liczbie znajduje się Fort Forest. Na-

zwa nawiązuje do umocnionego fortu, pięknie położonego i zapewniającego mieszkańcom maksimum prywatności i bezpieczeństwa. Kompleks apartamentowy położony jest w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego na terenie willowej dzielnicy Gdynia Chwarzno. Usytuowanie budynków Fort Forest zapewnia przestrzeń i rozległe widoki na las. Reprezentacyjna promenada stanowiąca oś kompozycyjną Fort Forest prowadzi od bramy głównej w głąb kompleksu, mijając rekreacyjny skwer, gdzie w sąsiedztwie malowniczo położonego zbiornika retencyjnego zaprojektowany został fitness na świeżym powietrzu, plac zabaw, bullodrom oraz miejsca do wypoczynku. Na końcu promenady, noszącej imię Czesława Niemena, znajdują się furtki, którymi mieszkańcy mogą przejść na spacer do lasu.

## INPRO

Spółka INPRO istnieje od 1987 r. i w ciągu 32 lat swojej działalności uzyskała pozycję jednej z najbardziej uznanych i liczących się firm deweloperskich na rynku pomorskim. Priorytetem dla Inpro jest doskonała lokalizacja projektów i nacisk położony na wysoką jakość wykonania. Dostosowanie oferty do wymagań klientów sprawiło, że INPRO znalazło się wśród czołowych deweloperów w Trójmieście ze względu na liczbę sprzedanych mieszkań. Od początku istnienia firmy do dnia dzisiejszego spółka zrealizowała ponad 65 inwestycji i oddała do użytku około 6,5 tys. lokali, wśród których warto wymienić Azymut w Gdyni. To osiedle położone w dzielnicy Mały Kack przy ul. Wielkopolskiej z przepięknym widokiem na pobliskie lasy oraz Zatokę Gdańską. Osiedle zlokalizowane jest w odległości 3,5 km do orłowskiego mola, nieopodal trójmiejskiej obwodnicy. Linia Kolei Metropolitalnej ułatwi

komunikację mieszkańcom, którzy korzystając z przystanku Karwiny będą mogli szybko i wygodnie dojechać m.in. do centrum Gdyni, lotniska Rębiechowo i gdańskiego Wrzeszcza. W pobliżu osiedla znajdują się dwa popularne centra handlowe: Riviera i Klif. Osiedle Azymut składać się będzie z 7 budynków trzy-, cztero- i pięciokondygnacyjnych wyposażonych w windy. Oryginalność inwestycji podkreślą efektowne ściany oporowe z kamienia, tzw. gabiony. Nowoczesną architekturę budynków uzupełnią nasłonecznione balkony oraz tarasy. Teren będzie częściowo ogrodzony i dozorowany z pomieszczenia ochrony. Pod budynkami zlokalizowane będą hale garażowe oraz piwnice. Na terenie osiedla przewidziano wózkarnię, rowerownię oraz ogólnodostępne miejsca postojowe. Mieszkania na parterze mają posiadać ogródki, a plac zabaw wzbogacony zostanie o zewnętrzne urządzenia do ćwiczeń.



INWESTYCJA: AZYMUT W GDYNI



INWESTYCJA: sPLACE PARK

## LAYETANA REAL ESTATE

Layetana Real Estate to hiszpańska firma deweloperska, której misją jest tworzenie wyjątkowych, eleganckich i komfortowych projektów przy zachowaniu najwyższych standardów jakości. Osiedla realizowane przez Layetana Real Estate charakteryzuje niezwykle wycucie architektoniczne, kameralna zabudowa i doskonałe dopasowanie estetyki osiedla do najbliższego otoczenia. Inwestycja sPlace Park realizowana jest na warszawskim Żoliborzu. Komfortowe rozkłady mieszkań pozwalają na ich swobodną aranżację i optymalne wykorzystanie

przestrzeni. W standardzie mieszkania są duże, panoramiczne, drewniane okna. Apartamenty są dwupoziomowe – funkcjonalne, doświetlone i przestronne, z przeszkleniami na wysokość 5,5 m. w salonie. Doskonała lokalizacja – osiedle zaprojektowane jest z najwyższą dbałością o detale. Położone w zacisznej, zielonej okolicy, w rejonie Sadów Żoliborskich. W pobliżu niezbędne instytucje, placówki edukacyjne, sklepy i usługi. Dobrze rozwinięta komunikacja miejska zapewnia szybki dojazd do centrum miasta i pozostałych dzielnic.



PREZENTACJA



# INWESTYCJA Z DOBRYM WIDOKIEM

A&M PROJEKT to prężnie działająca firma na rynku deweloperskim z bogatą historią sięgającą 1995 r. Wyspecjalizowała się w budowie kameralnych osiedli mieszkaniowych, domów jednorodzinnych, centrów gastronomicznych i lokali usługowych, wychodząc naprzeciw nawet najbardziej wymagającym klientom. Naszymi najważniejszymi kryteriami przy podejmowaniu decyzji jest wybór atrakcyjnej lokalizacji, najwyższa jakość wykonania i funkcjonalnie zaprojektowane mieszkania. Współpraca z profesjonalistami w swoich dziedzinach oraz zdobyte doświadczenie przełożyły się na nasz sukces. To stawia przed nami nowe wyzwania i już niedługo zaczynamy kolejną budowę w prestiżowej lokalizacji w Szczecinie.

**Gardenia Seaside 2 – z widokiem na morze**  
Sezon letnio-wakacyjny zbliża się wielkimi krokami, otwierając przed wszystkimi możliwościami błędnego relaksu i oderwania się od codziennych spraw. Gardenia Seaside Dziwnów stworzyła możliwość poczucia się jak w raju. Już teraz są gotowe do odebrania luksusowe apartamenty znajdujące się w 2 budynkach bezpośrednio z widokiem na morze. Jeszcze kilka z nich czeka na swojego nowego właściciela. Czy istnieje coś bardziej odprężającego niż możliwość oglądania widoku zachodzącego słońca bezpośrednio ze swojego tarasu? Dodatkowym atutem jest lokalizacja. Apartamenty położone są w kameralnym, lecz urokliwym miejscu, oddalone 700 m od centrum. Miasto oferuje szereg atrakcji, np. można skorzystać z wybudowanej promenady nadmorskiej czy udać się w rejs statkiem. Na pewno każdy znajdzie coś dla siebie.



Zachęcamy do śledzenia naszych stron internetowych:  
[www.apartamenty-gardenia.pl](http://www.apartamenty-gardenia.pl)  
[www.a-i-m.pl](http://www.a-i-m.pl)  
oraz do kontaktu tel. 669 303 505



INWESTYCJA: UNIQUE TOWER

## MARVIPOL

Misją firmy jest dostarczenie każdemu klientowi najwyższej wartości z posiadania nieruchomości, tak racjonalnej, jak i emocjonalnej. Pierwszą samodzielną inwestycją deweloper zrealizował w 2000 r. Marvipol Development inwestuje w nowoczesne technologie i współpracuje z najlepszymi pracownikami projektowymi, a także solidnymi, renomowanymi firmami budowlanymi. Cechą wyróżniającą osiedla Marvipol Development jest szczególna dbałość o tereny rekreacji i podstawową infrastrukturę jak sklepiki osiedlowe czy punkty przedszkolne. Pieczołowicie dbając o jakość architektury i najwyższe standardy budowlane, w ciągu 18 lat działalności firma zbudowała stabilną pozycję i obecnie znajduje

się w czołówce warszawskich deweloperów. Inwestycją, która niewątpliwie zasługuje na uwagę, jest Uniq Tower na warszawskiej Woli. Uniq Tower to jedyne w swoim rodzaju doświadczenie luksusu. Inspirujące wnętrza, zapierający dech w piersiach widok na Warszawę oraz udogodnienia w pięciogwiazdkowym standardzie – to wszystko znajdzie się w zasięgu ręki mieszkańców jednego z najwyższych budynków mieszkalnych stolicy. Spektakularny kompleks Unique Tower powstaje przy ul. Grzybowskiej w centrum Warszawy. Na tzw. warszawskim Manhattanie można znaleźć lśniące w blasku słońca wieżowce, elitarne miejsca rozrywki i tętniące życiem ulice. To idealne miejsce dla osób, które chcą czerpać z życia wszystko, co najlepsze.

## MURAPOL

Murapol jest jednym z wiodących deweloperów w Polsce. W trakcie 19 lat dotychczasowej działalności firma zrealizowała ok. 60 inwestycji, w których powstało ponad 260 budynków z blisko 13,5 tys. mieszkań. Dziś osiedla Murapolu zamieszkuje już ponad 40 tys. osób. Obecna mapa inwestycji obejmuje 15 miast w Polsce. Dywersyfikacja geograficzna to jedno z głównych założeń przyjętej przez spółkę strategii rozwoju. Dlatego mieszkania Grupy Murapol można kupić zarówno w największych aglomeracjach: Warszawie, Krakowie, Łodzi, Wrocławiu czy Poznaniu, jak również w mniejszych miejscowościach: Katowicach, Toruniu, Tychach, Mikołowie czy Siewierzu. Naszą uwagę zwróciło osiedle Nowe Winogrady. To nowoczesna architektura w otoczeniu zielonego krajobrazu. W I etapie firma zbudowała 228 słonecznych miesz-

kań o metrażach od 25 do 102 m<sup>2</sup>. Z kolei w ramach II etapu inwestycji zaprojektowano 242 mieszkania. Osiedle cieszy się ogromną popularnością poznaniaków, dlatego aktualnie powstają już kolejne dwa budynki. W trzecim do wyboru klientów są 158 funkcjonalne mieszkania, natomiast w czwartym ich liczba wynosi 84. Do każdego lokalu przynależy balkon bądź ogródek. Pod budynkami zaplanowano obszernie hale garażowe. Parkowanie zmotoryzowanym mieszkańcom ułatwia też spora ilość miejsc postojowych zewnętrznych. W trzecim etapie inwestycji na terenie osiedla znajdzie się również 5 lokali usługowo-handlowych. Wygodne poruszanie się w budynkach umożliwiają ciche windy w każdej z klatek. Na terenie osiedla zaplanowano również place zabaw dla najmłodszych mieszkańców.



INWESTYCJA: NOWE WINOGRADY



INWESTYCJA: WILANIA I WIKTORIA

## POLNORD

Jedną z największych i najbardziej doświadczonych na rynku budowlanym i deweloperskim firm w Polsce, notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Misją firmy jest szybkie, elastyczne dostosowywanie się do wymagań rynku przy zachowaniu najwyższych standardów jakości na każdym etapie realizacji inwestycji. Profesjonalizm i zaangażowanie doświadczonych architektów i menedżerów oraz doskonała organizacja pracy są gwarancją zadowolenia klientów. Usatysfakcjonowani są zapewne nabywcy mieszkań na osiedlu Wilania i Wiktoria. Powstają 3 minuty od skrzyżowania al. Rzeczypospolitej z ul. Branickiego. W ciągu 10 minut można stąd dojechać do

stacji metra Imielin, a do Centrum w 25 minut przyspieszoną linią 522. W przyszłości będzie tu szybkie połączenie z Ursynowem i łatwy dostęp do obwodnicy. Klasę projektu podkreślają wysokiej jakości, designerskie materiały: połączenie naturalnego drewna, betonu architektonicznego i stali. Ponad połowa terenu osiedla to wyjątkowo piękne tereny rekreacyjne. Wśród wysokich, ozdobnych traw i kwiatowych krzewów wyrosną brzozy, jarząbki i klony. W sąsiedztwie znajdują się boiska sportowe, duży plac zabaw dla dzieci i placówki oświatowe (żłobek, przedszkole, szkoła przy ul. Leńdóchowskiej), a w odległości kilku minut: Rezerwat Przyrody Skarpa Ursynowska i Las Kabacki.

## PROFBUD

**P**rofbud to firma deweloperska z polskim kapitałem, która stawia na najwyższą jakość realizowanych projektów mieszkaniowych. Oferuje klientom mieszkania szyte na miarę. W ciągu 9 lat swojej działalności spółka zrealizowała wysokiej jakości projekty w atrakcyjnych lokalizacjach. Wszystkie inwestycje Profbud charakteryzują się sprawdzonymi rozwiązaniami architektonicznymi, wysokiej klasy materiałami, nowoczesnymi technologiami oraz niezablonowym designem. Jednym z flagowych projektów realizowanych obecnie jest Osiedle Stella umiejscowione na Bemowie. Trzeci etap stanie w samym sercu Bemowa, tuż przy jednej z głównych arterii dzielnicy, ulicy Człuchowskiej i nieopodal ulicy Powstańców Śląskich. Okolica łączy krajobraz miejski z zielenią, a niedaleko osiedla znajduje się park Górczewska, gdzie można aktywnie spędzać czas, uprawiając sporty lub piknikując z rodziną. Miejsce doskonale łączy się z innymi częściami miasta, przyczynia się do tego bogata infrastruktura drogowa i komunikacyjna. Zdecydowanym plusem inwestycji jest bliskość centrum handlowego Bemowo wraz z jego bogatą ofertą handlowo-kulturalną. Mieszkania zaprojektowano z troską o funkcjonalność i wygodę. Zadbano o najlepsze materiały i najnowsze rozwiązania techniczne tak, by każde pomieszczenie było dopracowane w stu procentach. Pracy nad projektem przyświecała zasada troski o połączenie estetyki, funkcjonalności i wygody.



REKLAMA

BIAŁOLEKA  
**COMFORT CITY**

7 MIN PIESZO DO PĘTLI WINNICA (2021 R.)

**Wysoka jakość  
w najlepszej cenie.**

 • **RUBIN**  
ODDANY

 • **BURSZTYN**  
OSTATNIE - IV KW. 2020

 • **AMETYST**  
NOWY ETAP - II KW. 2021



ul. Modlińska 309  
tel. 224 878 224  
barc.com.pl

## DEWELOPER ROKU 2019



INWESTYCJA: MODERN SPACE

## GRUPA ROBYG

**M**isją Grupy ROBYG jest przede wszystkim budowanie mieszkań, które integrują całe osiedla oraz społeczności. Firma aktywnie angażuje się również w życie dzielnic, w których realizowane są jej projekty. Z myślą o komforcie i bezpieczeństwie klientów ROBYG wspiera ich na każdym etapie transakcji. Jednym z kluczowych aspektów działalności prowadzonej przez ROBYG jest odpowiadanie na potrzeby rynku oraz dostarczanie mieszkań zarówno z sektora popularnego, jak i o podwyższonym standardzie. To dlatego – z zachowaniem najwyższej staranności i dbałości o detal – od 16 lat spółka zmienia polską architekturę, kształtując trendy w branży mieszkaniowej. Nie inaczej jest w przypadku

inwestycji Modern Space. Dwa zaprojektowane budynki inwestycji Modern Space to nowoczesny charakter i elegancka forma, które gwarantują komfort użytkowania. Na parterze planowane są lokale usługowe i sklepy, a na pierwszym piętrze przestrzeń przeznaczona m.in. na centrum medyczne. Dedykowana recepcja z usługami concierge, monitoring i ochrona zapewniająca bezpieczeństwo oraz strefa ogólnodostępnych usług (pralnia samoobsługowa, fitness) podnoszą standard inwestycji i stanowią o jej wyjątkowości. Lokalizacja w pobliżu ośrodków biznesowych gwarantuje doskonałą stopę zwrotu. Wykończenie pod klucz i możliwość odpisania podatku VAT to kolejne atuty Modern Space.

## RONSON DEVELOPMENT

**R**onson Development już od 20 lat buduje mieszkania z najwyższą dbałością o indywidualne potrzeby klientów. Działa kompleksowo – oddaje mieszkania nie tylko w stanie deweloperskim, ale także lokale wykończone pod okiem najlepszych profesjonalistów. Osiedla Ronson Development to nowoczesne i wielofunkcyjne przestrzenie miejskie w najlepszych lokalizacjach. Firma tworzy je z wykorzystaniem wysokiej jakości ekologicznych materiałów i innowacyjnych technologii. Wszystko to w połączeniu z wieloletnim doświadczeniem jest najlepszym potwierdzeniem wartości, które charakteryzują spółkę: jakość, solidność i bezpieczeństwo. Wszystko to

znajdą Państwo we wrocławskiej inwestycji Vitalia Residece. To zespół dziewięciu willi, w każdej z nich znalazło się dziewięć lokali. Przestronne mieszkania w rodzinnych metrażach, w przemyślanych rozkładach, apartamenty z antresolami oraz dużymi, przestronnymi tarasami zamknięte są w ekskluzywnej i nowoczesnej bryle willowej zabudowy. Wygoda życia to hasło, które przyświecało projektantom osiedla. Vitalia Residece to eleganckie osiedle willowe w kameralnej zabudowie, które jest prawdziwym unikiem w okolicy. Przemysłano tu każdy, nawet najmniejszy szczegół. Całości dopełnia elegancka fontanna i przestrzeń do aktywnego spędzania czasu na świeżym powietrzu.



INWESTYCJA: VITALIA RESIDECE



INWESTYCJA: VIVA GARDEN

## VICTORIA DOM

**D**eweloper z dwudziestoletnim doświadczeniem, który tworzy mieszkania i domy, spełniające oczekiwania klientów: są dobrze zaprojektowane, ustawne i wygodne, a przede wszystkim dostępne cenowo. W bieżącym roku w ramach własnej działalności firma zakłada osiągnięcie kolejnej rekordowej sprzedaży na poziomie około 2 tys. mieszkań, co będzie oznaczało wzrost o około 30 proc. w ujęciu r./r. Victoria Dom poszerza zasób terenów, na których może wznosić kolejne osiedla i oferować mieszkania przez kolejne lata. Regularnie wprowadza także do sprzedaży nowe atrakcyjne projekty.

Najnowszym przedsięwzięciem Victoria Dom jest dziesiąty już etap cieszącego się wyjątkową popularnością osiedla Viva Garden zlokalizowanego w Warszawie na bliskiej Białołęce. Dwupokojowe mieszkanie o powierzchni ponad 34 m<sup>2</sup> z przestronnym balkonem dostępne jest już za 258 tys. zł. To bardzo konkurencyjna oferta na tle cen obowiązujących na rynku warszawskim. W przygotowaniu firma ma kolejne inwestycje na terenie kluczowej dla dewelopera Warszawy, ale chce w tym roku wejść także z projektami do innych dużych aglomeracji w Polsce.

# EMOCJONUJĄCE METRY. DLACZEGO JEST (I BĘDZIE) DROŻEJ?

**Ceny nowych mieszkań w większości polskich aglomeracji osiągnęły już poziom hossy z 2007 r. lub go przekroczyły. Spowodowało to też o bańce spekulacyjnej i nadchodzącym kryzysie w branży. Tymczasem polski rynek nieruchomości jest daleki od przegrzania, a najbardziej prawdopodobny scenariusz na przyszłe lata to dalszy wzrost cen mieszkań i domów.**



**Piotr Tarkowski**

dyrektor ds. sprzedaży, Allcon Osiedla

Co warto śledzić, prognozując ceny nieruchomości? Poza doniesieniami z rynku pieniądza, w postaci stóp procentowych, jest jeszcze jeden bardzo ważny trop – średnie krajowe wynagrodzenie. Istnieje wyraźna korelacja pomiędzy poziomem płac a cenami nieruchomości. Co więcej, w ujęciu długoterminowym nasze pensje stanowią najważniejszą (żeby nie powiedzieć: jedyną) zmienną wpływającą na przeciętny koszt mieszkania lub domu.

### Na zbliżonym poziomie

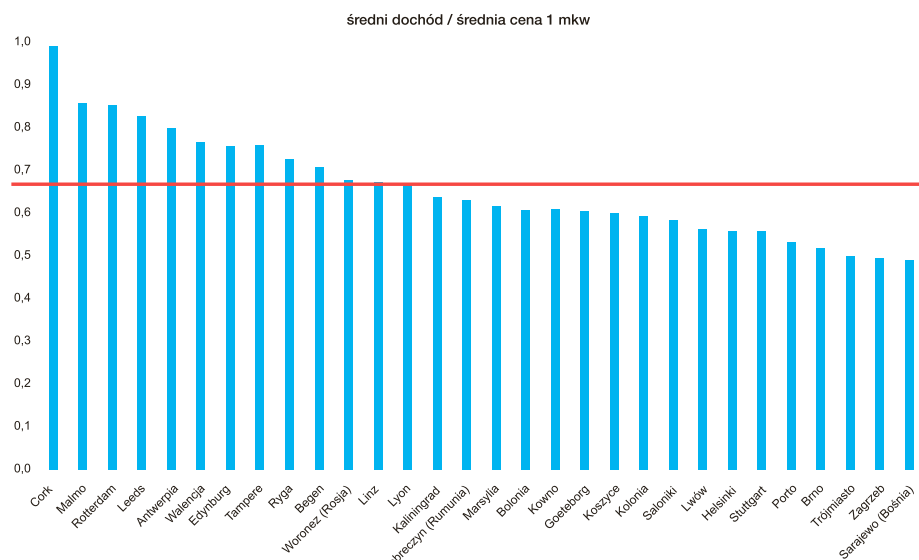
Poddamy analizie europejskie metropolie, najlepiej podobne pod względem liczby mieszkańców – przykładowo od 400 tys. do 1 mln. Porównując kształtowanie się wynagrodzeń i cen metra kwadratowego na przestrzeni ostatnich 9 lat, w większości przypadków otrzymamy stosunek od 0,6 do 0,7. Warto dodać, że korelacja ta występuje zarówno w Kownie oraz Sarajewie, jak i Walencji, Edynburgu czy Trójmieście. Prowadzi to do dość zaskakującego wniosku, że ceny nieruchomości w europejskich metropoliach, niezależnie od lokalizacji, w ujęciu relatywnym plasują się na zbliżonym do siebie poziomie.

Spróbujmy teraz spojrzeć w przyszłość i weźmy pod lupę wspomniane Trójmiasto. W przypadku województwa pomorskiego współzależność dochody–ceny nieruchomości jest niezwykle wysoka i historycznie wynosi aż 97 proc., biorąc pod uwagę dane od 2010 r. Pozwala to przypuszczać, że ceny mieszkań i domów do 2022 r. będą rosły w tempie 6–7 proc. w skali roku, gdyż taki wzrost płac prognozuje Narodowy Bank Polski.



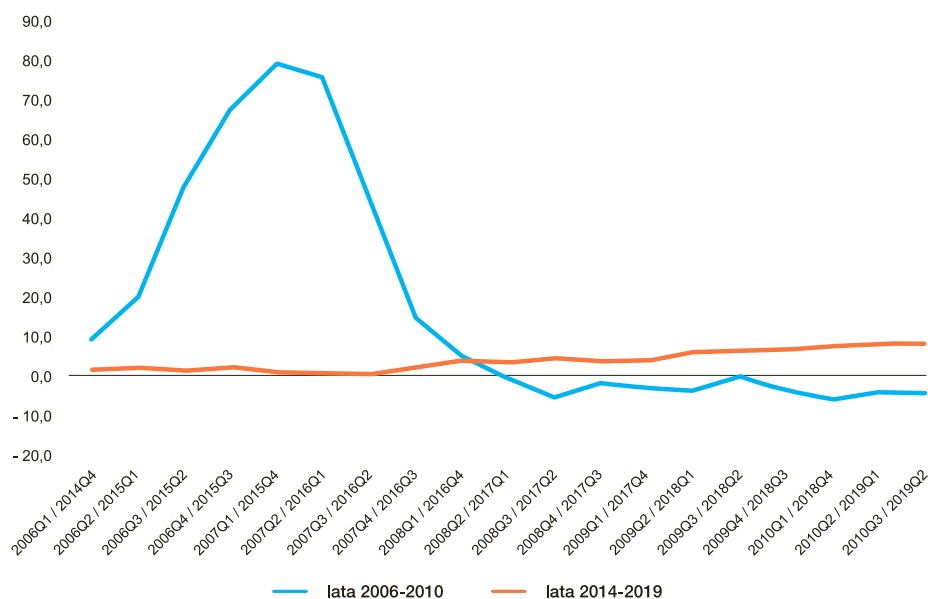
Ceny ofertowe na rynku pierwotnym w 6 największych aglomeracjach (Trójmiasto, Warszawa, Wrocław, Kraków, Łódź i Poznań) na tle średniego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze polskich przedsiębiorstw.

Źródło: NBP



Stosunek miesięcznego dochodu do ceny 1 mkw nieruchomości w danym mieście.

Źródło: Numbeo.com



Procentowa zmiana wielkości sprzedaży (w ujęciu rok do roku) na polskim rynku nieruchomości.

Źródło: ZBP

Oczywiście dla powyższego scenariusza istnieje szereg krótkoterminowych zagrożeń, jak ryzyko znacznego pogorszenia koniunktury, nadmierne nasycenie rynku nieruchomości czy zaostrzenie przepisów dotyczących przyznawania kredytów hipotecznych. W tych sytuacjach deweloperzy będą jednak zmuszeni ograniczać podaż, przez co ceny wzrosną jeszcze bardziej, niż wynikałoby to z tempa wzrostu wynagrodzeń.

W przypadku rynku premium, który jest szczególnie odporny na wahania koniunktury, na ograniczenie podaży duży wpływ ma limit najlepszych lokalizacji. We wspomnianym Trójmieście już teraz zaczyna brakować atrakcyjnych działek. Nieruchomości, które są lub będą zrealizowane na tego typu terenach, dają największe możliwości zysku. W Gdyni wśród takich perełek można wymienić luksusową Villę Nova w prestiżowej dzielnicy Orłowo. To ponad 200-metrowy apartament zlokalizowany przy nadmorskiej plaży i klifie. W Gdańsku Tarasy Bałtyku, nowoczesny apartamentowiec ze świetnym dostępem do miejskiej infrastruktury, widokiem na park, morze, zielone wzgórza lub panoramę miasta. Inwestycja wyróżnia się nie tylko dobrą lokalizacją,

ciekawą bryłą i pięknymi wnętrzami, ale też długą listą udogodnień i najnowszych rozwiązań technologicznych.

### Czy to już bańka?

W odpowiedzi na pytanie się w górę kwoty mieszkań i domów, pojawia się pytanie, czy to już bańka? Z pomocą przychodzi dane Związku Banków Polskich. W II kwartale 2019 r. odnotowano rekord dekady, jeśli chodzi o podpisane umowy kredytowe. Przyczyną są wyjątkowo niskie stopy procentowe, które zwiększyły dostępność kredytów. Nieopłacalność oszczędzania na lokatach, obligacjach i kontach oszczędnościowych zachęciła też do inwestowania w nieruchomości. Liczba zaciągniętych zobowiązań jest jednak o ponad 30 proc. mniejsza niż w szczycie bańki z lat 2007–2008. Do diagnozy sytuacji może też posłużyć aktualny wskaźnik zawieranych transakcji. Eurostat szacuje wzrost obrotów o ok. 6–8 proc. w ujęciu rocznym. Dla porównania, w 2007 r. liczba nabywanych nieruchomości rosła od 40 proc. do prawie 80 proc. Dane mówią więc same za siebie. Na rynku panuje duży popyt, nie mamy jednak do czynienia z bańką.

## DEWELOPER ROKU 2019

## CO CZEKA RYNEK NIERUCHOMOŚCI?

**Rynek nieruchomości w Polsce ma się bardzo dobrze. Mimo rosnących cen mieszkań, zainteresowanie kupnem nowego lokum nie słabnie, także z myślą o wynajmie. Nieruchomości dalej chętnie kupujemy na kredyt. Zaciągamy je na coraz wyższe kwoty. Najczęściej jest to między 200 a 500 tys. zł. Kredyty o tej wartości stanowią aż 81 proc. wszystkich hipotek udzielonych w III kw. ubr. Zwiększyło się również zainteresowanie większymi sumami – od 600 tys. zł wzwyż<sup>1</sup>.**

Według BIK, tylko od stycznia do października zaciągnęliśmy kredyty hipoteczne na kwotę ponad 54,6 mld zł, czyli o 14 proc. więcej niż w analogicznym okresie zeszłego roku, z czego ponad 22 mld zł zostały udzielone przy wsparciu ekspertów ze Związku Firm Pośrednictwa Finansowego (ZFPE). Czy te tendencje utrzymają się w 2020 r.? Jaka przyszłość czeka te osoby, które szykują się do zakupu własnego M? Czy trudniej będzie uzyskać finansowanie? Na co powinni przygotować się przyszli kredytobiorcy? Na te pytania odpowiadają eksperci ZFPE.

#### Jest drogo, a czy będzie jeszcze drożej?

Rok 2019 na rynku mieszkaniowym kończy się wzrostem, zarówno jeżeli chodzi o ceny nieruchomości (tendencję tę obserwujemy od dłuższego czasu), jak i o liczbę lokali oddanych do użytku. Jeżeli chodzi o tę drugą kwestię, w tym roku na rynek trafiło 164 tys. nowych mieszkań, a więc o 11 proc. więcej niż przed rokiem<sup>3</sup>. – Jeżeli chodzi o największe polskie aglomeracje, to ta różnica nie jest tak zauważalna, ponieważ obserwujemy tendencję przeniesienia podaży do miast regionalnych, bo tam jest również rosnący popyt. Wiele wskazuje na to, że ten trend utrzyma się również w 2020 r. – zauważa Ewa Kozłowska, ekspert ZFPE, Gold Finance. Według danych zebranych przez Expandera i Rentier.io<sup>4</sup>, spośród 15 analizowanych największych miast w Polsce, średni wzrost cen ofertowych mieszkań w listopadzie wyniósł ok. 13 proc, a rekordziści to: Kraków (wzrost 25 proc. r/r) i Gdańsk (wzrost 22 proc. r/r), gdzie nieruchomości zdrożały najbardziej. Deweloperzy i inwestorzy udostępniający na rynku mieszkania wzrost cen nieruchomości tłumaczą w dużej mierze podniesieniem się stopy życiowej Polaków i wzrostem dochodów w naszym kraju. Czy jednak statystycznego Polaka jest stać na własne M? Koszty zakupu mieszkania rosną zdecydowanie szybciej niż nasze pensje (wzrost 12 proc. vs. 7 proc.), a nic nie wskazuje na to, żeby w przyszłym roku tendencja się odwróciła. Zmienia się siła nabywcza Polaków i tym samym dostępność mieszkań się pogarsza. Przykładowo, na zakup mieszkania o powierzchni 50 m<sup>2</sup> w dużym mieście trzy lata temu trzeba było wydać średnio 95 pensji netto, dziś jest to już 101 pensji<sup>5</sup>. – Coraz więcej osób zaczyna się zastanawiać, czy na rynku nie tworzy się bańka, po-

dobna do tej z 2007 r. Warto jednak zauważyć, że 12 lat temu, kiedy to mieliśmy do czynienia z poprzednim boorem na rynku nieruchomości, na mieszkanie o powierzchni 50 m<sup>2</sup> musielibyśmy przeznaczyć aż 180 średnich pensji. Obecnie jest to 101 pensji. Co prawda jest to nieco więcej niż 3 lata temu, ale jednocześnie mniej więcej tyle samo co w 2013 r., kiedy przeciętne ceny były najniższe w tej dekadzie. Z tego względu mało prawdopodobne wydaje się, aby ceny mieszkań miały istotnie spaść, choć oczywiście nie będą też rosły w nieskończoność – mówi Jarosław Sadowski, ekspert ZFPE, Expander.

Jednak jak zauważają eksperci, już całkiem niedługo możemy mieć do czynienia z dość ciekawą sytuacją. Mieszkania zaczną jednocześnie drożeć i tanieć. W rejonach, w których popyt się nasycił, można przewidzieć, że ceny nieruchomości będą regularnie spadać. Podwyżek można oczekiwać w miejskich dzielnicach, które rozwijają się, stają się modne lub gdzie powstaje nowy biznes. Z kolei z obniżkami, które mogłyby objąć cały rynek, moglibyśmy mieć do czynienia wtedy, gdyby wystąpił znaczny wzrost stóp procentowych.

#### Najem wciąż będzie opłacalny?

Ostatni rok pokazał zdecydowany wzrost kosztów najmu w większości polskich miast. Koszty wynajęcia mieszkania wzrosły średnio o 6 proc. Są jednak takie miasta jak np. Katowice czy Lublin, gdzie wzrosty znacznie mocniej, odpowiednio o 14 proc. i 13 proc. – Chociaż koszty najmu nie rosną w tak szybkim tempie jak ceny nieruchomości, to inwestowanie w mieszkanie na wynajem wciąż przynosi atrakcyjne zyski. Jeżeli mieszkanie będzie miało lokatorów przez cały rok, to średnio można liczyć na zysk w wysokości 7 proc. brutto w skali roku – podaje Jarosław Sadowski, ekspert ZFPE, Expander. Warto również zaznaczyć, że w części dużych polskich miast obowiązują już tak wysokie stawki za najem jak w krajach Europy Zachodniej. Koszty zakupu mieszkania są natomiast w naszym kraju zdecydowanie niższe. Jak dodaje Ewa Kozłowska, ekspert ZFPE, Gold Finance, taka sytuacja sprawia, że rynek najmu w Polsce przyciąga coraz to większą liczbę inwestorów. – Ci jednak muszą zachować ostrożność. Wspomniane wcześniej zmiany demograficzne wpłyną nie tylko



**Ostatni rok pokazał zdecydowany wzrost kosztów najmu w większości polskich miast. Koszty wynajęcia mieszkania wzrosły średnio o 6 proc.**

na rynek pierwotny czy wtórny, ale również na popyt na mieszkania, które są udostępniane najmującym. Z drugiej strony, ten popyt może być generowany przez obcokrajowców, którzy przyjeżdżają do naszego kraju za pracą i poszukują lokum. Nie można zapominać o tym, że w przyszłym roku zniechęcać do zakupu mieszkania z myślą o wynajmie mogą również droższe kredyty hipoteczne i mniejsza dostępność finansowania tego rodzaju.

#### O kredyt już nie tak łatwo

Od stycznia do października zaciągnęliśmy kredyty hipoteczne na kwotę blisko 55 mld zł, a średnia wartość finansowania udzielonego jednemu kredytobiorcy na koniec tego okresu wyniosła 278 tys. zł, co stanowi 5-procentowy wzrost w porównaniu do kwot, które pożyczaliśmy na początku roku<sup>6</sup>. Za ten wynik odpowiadają w dużej mierze coraz wyższe ceny

– Pomimo tego, że od czterech lat stopy procentowe NBP pozostają na tym samym, rekordowo niskim poziomie, to większość banków zmieniła parametry ofert. Kredyty hipoteczne po prostu zdrożały. Największe podwyżki dotyczą tych osób, które posiadają bardzo niski wkład własny – na poziomie 10 proc. Dla nich na przestrzeni ostatniego roku średnie oprocentowanie wzrosło z 4,08 do 4,21 proc. Wzrost oprocentowania wpływa nie tylko na wyższy koszt kredytu, ale również na jego dostępność. Jak pokazują nasze analizy, w których wzięliśmy pod uwagę 3-osobową rodzinę z dochodem wynoszącym 8 000 zł netto/msc., zdolność kredytowa spadła o prawie 50 000 zł (z 685 tys. zł do 635 tys. zł) – wyjaśnia Jarosław Sadowski, ekspert ZFPE, Expander.

Tę niekorzystną dla kredytobiorców tendencję widać również w analizach Metrohouse i Gold Finance. Najbardziej zauważalnie pogorszyła się średnia zdolność kredytowa singla. W I kw. tego roku mógł on liczyć na pożyczkę blisko 500 000 zł, w III kw. już „tylko” 410 000 zł<sup>7</sup>.

1. Barometr Metrohouse i Gold Finance. Najnowsze dane z rynku mieszkaniowego i kredytów hipotecznych. III kw. 2019 r.

2. Dane: BIK.

3. Dane GUS, styczeń–październik 2019.

4. Raport Expandera i Rentier.io – Ceny mieszkań, grudzień 2019.

5. Dane: Expander.

6. Dane: BIK.

7. Barometr Metrohouse i Gold Finance, III kw. 2019. W analizach wzięto pod uwagę dochód 5000 zł netto.

## W bieżący rok wchodzimy z dużym optymizmem



**Waldemar Wasiluk**

wiceprezes Zarządu, Victoria Dom

**M**iniony rok okazał się kolejnym bardzo dobrym okresem dla branży deweloperskiej. Pomimo systematycznego wzrostu cen (na rynku warszawskim średnio o 9 proc.) sprzedaż lokali była wyższa niż w poprzednim roku. Jednocześnie popyt prześcignął nową podaż. Oznacza to, że klienci bardzo szybko decydowali się na zakup mieszkań wprowadzanych do oferty, akceptując wyższe ceny. W Warszawie średnie ceny mieszkań na rynku pierwotnym przekroczyły w mi-

nionym roku poziom 10 tys. zł/m<sup>2</sup>. Obecnie koszty materiałów budowlanych oraz generalnego wykonawstwa ustabilizowały się, co powinno przełożyć się również na stabilizację cen mieszkań. Nie ma natomiast na razie przesłanek do ich obniżek. Konkurencja w branży deweloperskiej, szczególnie w obsługiwanej przez nas aglomeracji warszawskiej, pozostaje bardzo mocna. Dobrze się jednak z tym czujemy. Z propozycjami trafiamy do osób poszukujących mieszkań w segmencie popularnym o funkcjonalnym rozkładzie. Duże znaczenie ma również atrakcyjna lokalizacja z łatwym dostępem do komunikacji publicznej gwarantującej szybki dojazd do innych części miasta. W bieżący rok wchodzimy z dużym optymizmem. Spodziewamy się utrzymania bardzo dobrej koniunktury na rynku. Popyt będzie nadal stymulowany przez utrzymujące się niskie stopy procentowe kredytów hipotecznych.