



Najciekawsze Inwestycje 2019

Zakup mieszkania, tak na własne potrzeby mieszkaniowe, jak i pod inwestycję, to poważne przedsięwzięcie, które poprzedzone jest zazwyczaj analizą potrzeb, dostępnych na rynku nieruchomości i najbardziej odpowiadających nam form finansowania. Wszystko wydaje się proste, dopóki jest teorią. W praktyce często okazuje się, że to, co

sobie wymarzyliśmy, odbiega od rzeczywistości. Jednak dobrze przemyślane potrzeby i dokładna analiza rynku pozwolą zapewne znaleźć Państwu miejsce idealne. Mamy nadzieję, że wsparciem dla poszukujących okaże się też cyklicznie przygotowywana przez magazyny Gentleman i Home&Market i tygodnik Gazeta Finansowa lista Najciekawszych Inwestycji Mieszkaniowych. Tym razem

podzieliliśmy nasze propozycje na inwestycje o klasie standard i klasie premium. Wszak każdy z nas szuka czego innego, z innym przeznaczeniem i różny mamy zasób portfela. Prezentowane inwestycje – bez względu na klasę – gwarantują wysoką jakość i bezpieczeństwo zakupu, a to chyba jedno z istotniejszych elementów, jeśli chodzi o inwestycję w nieruchomość.

NAJCIEKAWSZE INWESTYCJE 2019

KATEGORIA PREMIUM

Inwestycja: Angorska 13a

DEWELOPER: ANGORSKA 13A, LOKALIZACJA: WARSZAWA



Angorska to cicha ulica z kilkoma przedwojennymi, za-
bytkowymi willami. To serce
Saskiej Kępy – jednego z najpięk-
niejszych i najbardziej prestiżowych
miejsc w Warszawie. Kiluminutowy
spacer dzieli ją od Parku Skaryszew-
skiego czy znanej ulicy Francuskiej
z szeroką ofertą kawiarni i restauracji.
Inwestycja Angorska 13A doskonale
wpisuje się w klimat dzielnicy moder-
nistyczną architekturą budynku.
Składa się z 9 apartamentów o po-
wierzchniach od 75 do 172 m² usytu-
owanych na 4 poziomach. Ostatnią

kondygnację zajmuje penthouse
z przestronnym tarasem i widokiem
na Saską Kępę. Dzięki przeszkleniom,
wysokie na 3 metry apartamenty są
pełne światła. Do dyspozycji miesz-
kańców jest parking podziemny. An-
gorska 13A to propozycja dla osób
ceniących prywatność, niespieszny
rytm dzielnicy, a jednocześnie chcą-
cych mieszkać blisko centrum. Apar-
tamenty znajdują się w portfolio High
Level Sales & Marketing (www.hlsm.pl) obok apartamentowca Cosmopolitan (Twarda 4) czy rezydencji Park Lane (Podchorążych 83).

Inwestycja: Apartamenty Ogrodowa

DEWELOPER: DOM DEVELOPMENT, LOKALIZACJA: WARSZAWA

Jednym z najistotniejszych argu-
mentów przemawiających za wy-
borem Apartamentów Ogrodowa
jest doskonała lokalizacja inwestycji
na granicy Śródmieścia i Woli. Bez-
pośrednie sąsiedztwo nowego, biz-
nesowego centrum na warszawskiej
Woli, bliskość ścisłego centrum War-
szawy, idealna komunikacja miej-
ska – dwie linie metra, liczne linie
tramwajowe i autobusowe nie pozos-
tawiają wątpliwości, że to miejsce
doskonale skomunikowane z resztą
miasta. Bliskość najpiękniejszych
stołecznych parków: Mirowskiego,
Kraśińskich czy królewskiego
Ogrodu Saskiego zapewnią wy-
tchnienie wszystkim tym, którzy ce-
nią sobie bliskość terenów zielonych,

rekreacyjnych, a modne restauracje
i kawiarnie oraz liczne punkty usłu-
gowe usatysfakcjonują tych, którzy lu-
bią korzystać z dobrodziejstw tkanki
miejskiej. Apartamenty Ogrodowa
to unikatowy apartamentowiec klasy
premium, łączący w sobie elementy
współczesnej architektury z najlep-
szymi tradycjami przedwojennego
modernizmu. W budynku wykorzy-
stano najwyższej jakości materiały
wykończeniowe – kamień naturalny,
szlachetne tynki, drewno i szkło, zaś
zróżnicowane apartamenty, od ma-
łych typu studio, aż po dwupozio-
mowe *penthouse'y* z zachwycającym
widokiem na Warszawę zaspokoją
potrzeby najbardziej wymagających
klientów.

**Inwestycja: Berezyńska 46**

DEWELOPER: LEOSEPTE, LOKALIZACJA: WARSZAWA



Apartamenty Berezyńska 46
to kameralna, elegancka nie-
ruchomość zlokalizowana
w jednej z najpiękniejszych dzielnic
Warszawy – na Saskiej Kępie. Za-
lewie 250 metrów dzieli ją od urokliwej,
pełnej kawiarni i restauracji ulicy Fran-
cuskiej, a spacer do Parku Skaryszew-
skiego zabiera 2 minuty. W inwestycji,
która architektonicznie nawiązuje do
polskiego modernizmu, znajduje się
7 apartamentów o metrażach od 58
do 120 m². Każdy lokal posiada bal-
kon albo taras, a dwa usytuowane

na najwyższej kondygnacji także ta-
ras na dachu. Wnętrza są jasne i prze-
stronne. Do dyspozycji mieszkańców
jest parking podziemny. Wszyst-
kie poziomy łączy panoramiczna
winda. Berezyńska 46 to doskonały
adres dla osób ceniących artystyczny
klimat dzielnicy, jej kameralność,
a jednocześnie bliskość centrum.
Apartamenty znajdują się w portfo-
lio High Level Sales & Marketing
(www.hlsm.pl) obok apartamentowca
Cosmopolitan (Twarda 4) czy rezy-
dencji Park Lane (Podchorążych 83).



HIGH LEVEL

SALES & MARKETING

| by Tacit Group |

NAJLEPSZE ADRESY PREMIUM POD JEDNĄ MARKĄ



NOWA
INWESTYCJA

WARSZAWA Saska Kępa
Apartamenty ul. Angorska 13A



WARSZAWA Saska Kępa
Apartamenty ul. Berezyńska 46



WŁADYSŁAWOWO Hallerowo
Apartamenty hotelowe ul. Hryniewieckiego 12B

Zapraszamy na spotkania
w najpiękniejszych wnętrzach w Polsce

SPRZEDAŻ APARTAMENTÓW
T. +48 535 10 10 10
sales@hlsm.pl www.hlsm.pl



NAJCIEKAWSZE INWESTYCJE 2019

KATEGORIA PREMIUM

Inwestycja: Bohema

DEWELOPER: OKAM, LOKALIZACJA: WARSZAWA

Ten nowy projekt zlokalizowany jest na warszawskiej Pradze, przy ul. Szwedzkiej 20, bezpośrednio przy stacji metra Szwedzka (otwarcie w 2019 r.). W industrialnych obiektach po dawnej fabryce Pollena Uroda oraz nowo wybudowanych budynkach wzrasta koncept urbanistyczny łączący historię z nowoczesnością. Bohema to miejsce, które zagwarantuje swoim mieszkańcom, najemcom i gościom

wszystkie niezbędne udogodnienia oraz moc atrakcji w zakresie kultury i rozrywki. Na powierzchni ok. 4,3 ha znajdują się mieszkania, lokale komercyjne oraz biurowce ze strefami *co-workingowymi*. Na placu wokół komina powstanie ogólnodostępna przestrzeń przeznaczona na aktywność artystyczną, np. koncerty, spektakle, kino, eventy. Swoje miejsce znajdą tu również lokalni przedsiębiorcy, producenci i rzemieślnicy.

**Inwestycja: Browary Wrocławskie**

DEWELOPER: ARCHICOM, LOKALIZACJA: WROCŁAW

Browary Wrocławskie to multifunkcyjny kompleks urbanistyczny w sercu Wrocławia – wszystko, co potrzebne do wygodnego życia znajdziesz na miejscu. Projekt w duchu idei *mix-used*, co oznacza, że znajdują się tu mieszkania, lokale handlowe, kulturalne i biurowe. Sklepy, restauracje, przestrzenie *co-workingowe*, a także miejsca rekreacji – będą zawsze w zasięgu ręki mieszkańców osiedla i dzielnicy. Zakupy zrobisz wygodnie w supermarkecie, skorzystasz z usług medycznych i oferty lokalnych przedsiębiorców w obrębie inwestycji. Browary Wrocławskie uzupełnią bogatą ofertę

usługową Olbina, Kleczkowa i Nadodrza, gdzie znajdziemy m.in. szkoły, przedszkola czy sklepy. We wnętrzach Nowej Beczkowni czy Formierni znajdziesz kompaktowe kawalerki i ustawne mieszkania. Wybierając mieszkanie w Wozowni lub Warzelni będziesz zawsze w samym centrum wydarzeń na osiedlu – blisko miejsc spotkań i śródmiejskiej atmosfery. Sprawdzone rozwiązania projektowe dadzą Ci pewność wykorzystania każdego metra kwadratowego. Własny balkon lub taras pozwoli cieszyć się atmosferą Browarów i widokami na historyczną zabudowę zawsze wtedy, gdy masz na to ochotę.

Inwestycja: Fuzja

DEWELOPER: ECHO INVESTMENT, LOKALIZACJA: ŁÓDŹ

Już niedługo dawna fabryka Scheiblera przy ul. Tymienieckiego stanie się otwartym i przyjaznym fragmentem Łodzi, wygodnym do życia, inspirującym do pracy oraz atrakcyjnym spędzania czasu. Na blisko 8 hektarach powstaną powierzchnie mieszkaniowe, biurowe, usługowe, gastronomiczne, handlowe, a także obiekty kulturalne, place miejskie i tereny zielone. Dzięki tak różnorodnym funkcjom stworzony zostanie fragment miasta tętniący życiem przez całą dobę. Sercem będzie odrestaurowany, zabytkowy budynek secesyjnej elektrociepłowni projektu A. Frischa. Użytkownicy będą mogli korzystać z licznych udogodnień m.in. *car sharingu*, ścieżek rowerowych, stacji serwisowych dla rowerów, paczkomatów i ładowarek elektrycznych. Przyszli mieszkańcy będą mieli możliwość korzystania z rozwiązań *smart living* zainstalowanych w apartamentach. Echo Investment już rozpoczęło sprzedaż 274 mieszkań, które zostaną ukończone w przyszłym roku.





TARASY BAŁTYKU

LUKSUSOWE APARTAMENTY



ALLCON

665 051 839 | tarasybaltyku.pl

Zamieszkaj na styku morza i miasta,
między gdańską starówką
a sopockim moło.

NAJCIEKAWSZE INWESTYCJE 2019

KATEGORIA PREMIUM

Inwestycja: Hanza Tower

DEWELOPER: JW CONSTRUCTION, LOKALIZACJA: SZCZECIN



Nowoczesny kompleks ekskluzywnych apartamentów, powierzchni biurowych i komercyjnych, oferujący wszelkie udogodnienia, m.in. zespół basenowy czy recepcję. Hanza Tower to blisko 500 luksusowych apartamentów. Wysokie na niemal 3 metry wnętrza rozświetlone są dzięki przeszkleniom, które zapewniają mieszkańcom widok na piękną pa-

noramę Szczecina. Trzydzieści kondygnacji, w tym 21 mieszkalnych, 4 biurowe, 3 garażowo-podziemne i 2 usługowo-handlowe. Położenie w samym centrum zapewnia znakomitą komunikację z głównymi arteriami komunikacyjnymi w Szczecinie, a także portem lotniczym i dworcem kolejowym, z których łatwo dostać się do Berlina, Malmö czy Hamburga.

Inwestycja: Osiedle Franciszkańskie

DEWELOPER: TDJ ESTATE, LOKALIZACJA: KATOWICE

Osiedle Franciszkańskie znajduje się w południowej dzielnicy Katowic, Ligocie. To obszar pełen zieleni, który od dekad uchodzi za lokalizację idealną do mieszkania, wypoczynku i rekreacji. To miejsce tradycyjnie dobre do życia. Osie-

dle Franciszkańskie to dużo więcej niż tylko mieszkania w Katowicach. „Projekt wnętrza powstał z potrzeby znalezienia prostego i skutecznego sposobu na przedstawienie możliwości aranżacji wnętrz mieszkań na osiedlu. Inspiracją do projektu było pokazanie

przede wszystkim szeroko rozumianego pojęcia kontrastu. Kontrastu, którego często się boimy. Mocna matowa czerń ze świeżą żółcią jest połączeniem odważnym” – mówi Magdalena Moc projektantka wnętrz, Biuro Projektowe Mocna Pracownia.

**Inwestycja: Riverfront Apartments**

DEWELOPER: OPUS INVESTMENT, LOKALIZACJA: GDAŃSK

Budynek Riverfront Apartments to zaledwie 5 pięter, na których powstaną 84 apartamenty. Z myślą o wygodzie mieszkańców inwestycja zostanie wyposażona w windy, przestronny hall wejściowy oraz funkcjonalne klatki schodowe. Bezpieczeństwo przyszłych właścicieli zagwarantuje montaż systemu kontroli dostępu (domofon). Na terenie inwestycji powstanie także zielone patio. Cały budynek będzie dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych ruchowo. W podziemnych kondygnacjach budynku znajdzie się

hala garażowa oraz komórki lokatorskie. Riverfront Apartments to więcej niż kameralne, eleganckie, nowe apartamenty w Gdańsku – to również przestrzeń zaprojektowana z myślą o biznesie. Na parterze architekci zaprojektowali 5 lokali usługowych, które wyróżniają się ekspozycją witryn na Nową Motławę. Ponieważ planowana jest rewitalizacja nabrzeża Nowej Motławy, to zakup lokalu można traktować jako inwestycję, która szybko się zwróci. Zakończenie budowy obiektu jest zaplanowane na II kwartał 2019 roku.



FUZ<JA

MIEJSCE, KTÓRE ŁĄCZY

UNIKALNA INWESTYC<JA
W ŁODZI
JEST BLIŻEJ NIŻ MYŚLISZ

Cena od 6500 zł / m²



WWW.FUZJA-ECHO.PL

ECHO
Investment

NAJCIEKAWSZE INWESTYCJE 2019

KATEGORIA PREMIUM



Inwestycja: Tarasy Bałtyku

DEWELOPER: ALLCON, LOKALIZACJA: GDAŃSK

Tarasy Bałtyku to nowoczesny, luksusowy apartamentowiec, który powstaje pomiędzy gdańską starówką a sopockim molo. Prestiżowa inwestycja zlokalizowana będzie w odległości zaledwie 900 metrów od plaży, w sąsiedztwie największego trójmiejskiego parku.

Miejsce to pozwala w pełni korzystać zarówno z walorów przyrody, jak i komfortowego dostępu do miejskiej infrastruktury. W kilkanaście minut można przenieść się stąd do biznesowego centrum Gdańska lub słynnego deptaku Monte Casino w Sopocie. W pobliżu znajdują się też liczne sklepy, restauracje, szkoły i usługi.

Dzięki oryginalnie zaprojektowanej i intrygującej bryle, mieszkańcy wszystkich 12 pięter Tarasów Bałtyku mogą spodziewać się zachwycających widoków w różnych odsłonach – morza, zielonych, morenowych wzgórz, parku lub panoramy miasta. Czekają na nich również prywatne, zielone patio, sala fitness, sauny, elegancka recepcja z antresolą i miejscem spotkań, a także sala klubowa z bilardem. Najwyższe piętra apartamentowca zajmą luksusowe penthousy o powierzchni aż do 163 m². Roztaczać się z nich będzie krajobraz, którego inne nadmorskie inwestycje mogą jedynie pozazdrościć.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI PREMIUM NOTUJE NAJSZYBSZY WZROST

Wysoki wzrost gospodarczy, rosnąca siła nabywcza społeczeństwa i konsumpcja sprawiły, że w ostatnich latach rynek nieruchomości w Polsce przeżywa boom. Dotyczy to zarówno mieszkań z segmentu popularnego, jak i nieruchomości luksusowych.



Karolina Kaim

prezes zarządu Tacit Investment,
twórczyni
High Level Sales & Marketing

Najwięcej lokali w segmencie premium sprzedaje się w Warszawie, co nie jest zaskoczeniem, bowiem to właśnie stołeczny rynek należy do najbardziej rozwiniętych i ukształtowanych w kraju. Deweloperzy realizują tu i planują kolejne inwestycje w odpowiedzi na coraz większy popyt na ekskluzywne apartamenty. Najbardziej prestiżowe nieruchomości znajdziemy w Śródmieściu, na Mokotowie oraz Saskiej Kępie. To właśnie w stolicy notujemy rekordowe transakcje, jak ubiegłoroczna sprzedaż apartamentu w rezydencji Park Lane za blisko 14,5 mln złotych. Jednak przepiękne domy, zrewitalizowane kamienice i niezwykle apartamenty w najlepszych lokalizacjach znajdziemy także w Trójmieście, Wrocławiu czy Krakowie.

Analizując trendy

W ramach High Level Sales & Marketing regularnie monitorujemy rynek nieruchomości luksusowych i analizujemy trendy. Korzystamy z uniwersalnej definicji nieruchomości

premium, którą stworzyliśmy na bazie doświadczeń przy sprzedaży warszawskiego apartamentowca Cosmopolitan. Dla Warszawy przyjęliśmy, że segment apartamentów ekskluzywnych to 1 proc. najdroższych spośród wszystkich nieruchomości mieszkaniowych dostępnych na rynku. Tego typu transakcji, gdy apartamenty sprzedawane są w cenie przekraczającej 20 tysięcy złotych za metr kwadratowy, notujemy obecnie w stolicy około 200 rocznie. Wśród nich nie brakuje takich, gdzie ceny sięgają 40 tysięcy złotych za metr kwadratowy, choć w skali miasta jest ich zaledwie kilkanaście. Na rynkach poza Warszawą, szczególnie tam, gdzie podaż lokali mieszkaniowych jest zdecydowanie mniejsza, przyjęliśmy, że rynek premium to 3 proc. najdroższych spośród wszystkich dostępnych inwestycji. Dzięki temu liczba transakcji jest reprezentatywna także dla miast poza stolicą.

Rosnący segment

Z przygotowanego przez ekspertów HLSM raportu „High Level Book” wynika, że wartość rynku nieruchomości ekskluzywnych w siedmiu największych polskich miastach wzrosła w 2018 roku o 9 proc. – do ponad 1,3 miliarda złotych. W pierwszym kwartale 2019 roku sprzedaż apartamentów w Warszawie zwiększyła się w ujęciu rocznym o 20 proc., a oferta lokali luksusowych – o jedną trzecią. Na podstawie analizy zebranych danych prognozujemy, że w tym roku segment nieruchomości luksusowych urośnie o 8 do 10 proc.



fot. Tacit

Nieruchomość premium to oczywiście wyjątkowa lokalizacja, choć nie tylko. Istotny jest przede wszystkim unikalny i imponujący widok, który to miejsce gwarantuje. Najpiękniejsze parki, najważniejsze

miejskie place, wschody i zachody słońca widziane z okien apartamentu mają największy wpływ na jego cenę. Istotna jest także wielkość i jakość przestrzeni, unikalność projektu i materiałów wykończe-

niowych, a także dodatkowe usługi dla mieszkańców, takie jak *concierge*. Wraz z zakupem nieruchomości premium klienci kupują także prestiż i adres, który jest potwierdzeniem przynależności do elitarnego klubu.

NAJCIEKAWSZE INWESTYCJE 2019



SECOND HOME. JAK WYBRAĆ?

Idealny drugi dom powinien być wymarzonym miejscem do życia i przynosić zysk. Jak wybrać inwestycję, która będzie odpowiedzią na nasze potrzeby i priorytety?



Piotr Tarkowski
dyrektor ds. sprzedaży
Allcon Osiedla

okresy wyłączone ze standardowej aktywności zawodowej. Realizujemy w tym miejscu również własne plany wakacyjne, użyczamy apartament rodzinie lub znajomym.

Element portfela inwestycyjnego

Dobrze zlokalizowany *second home* to również ważny element portfela inwestycyjnego. Prestiżowa lokalizacja oraz właściwie dobrane parametry dla budynku i lokalu to gwarancja stałego i stabilnego wzrostu wartości nieruchomości w długim okresie. Obecnie, ze względu na niskie stopy procentowe, posiadanie drugiego domu stanowi korzystną alternatywę dla lokat bankowych, inwestycji w fundusze pieniężne i gotówkowe czy obligacje. Zapewne jest to jeden z powodów wzrostu tego rynku w Polsce.

Ze względu na zróżnicowanie oferty warto zastanowić się, jaki cel ma spełniać drugi dom oraz w jakich warunkach czujemy się najlepiej. Na czym najbardziej nam zależy? Czy na naturalnych walorach lokalizacji, pięknych krajobrazach, łatwym dostępie do infrastruktury i atrakcji miasta, czy na możliwości uprawiania sportu? A może chcemy wypoczywać, jednocześnie nie odrywając się w pełni od obowiązków służbowych?

Oczywiście, ważny jest sprawny i komfortowy dojazd do drugiego domu. Autostrada, szybka kolej czy lotnisko w pobliżu – to istotne kryteria, które zapewnią nam pełne zadowolenie.

Wyjątkową możliwość łączenia opisanych wyżej czynników gwarantuje Trójmiasto i pobliskie ośrodki zlokalizowane nad Zatoką Gdańską.

One milion dollar view

Second home powinien urzekać pięknym otoczeniem i najlepiej posiadać tzw. *one milion dollar view* – widok

z okna, który przekona nawet największych sceptyków, że jest to miejsce wyjątkowe. Przykładem mogą być Tarasy Bałtyku – apartamentowiec, który powstaje w Gdańsku w pierwszej linii zabudowy od morza. Oryginalna bryła 12-piętrowego budynku została zaprojektowana tak, by zapewnić każdemu z mieszkańców inspirujący krajobraz morza, parku czy morenowych wzgórz z panoramą miasta. Mieszkańcy będą korzystać z szeregu udogodnień inwestycji. Możliwość korzystania z morskich atrakcji łączy się tutaj z atutami miejskiego życia.

Zwolennicy spokoju, ciszy i sportów wodnych dobrze poczują się w apartamentach bliżej Półwyspu Helskiego, np. w inwestycji NEXO Apartamenty na Klifie w Pucku. Dwa niskie, eleganckie budynki I etapu znajdują się zaledwie 50 metrów od plaży i kilka minut spacerem od mariny oraz wypożyczalni sprzętu wodnego. Płytką, ciepłą wodą w Zatoce Puckiej sprawia, że jest to idealne

miejsce do uprawiania kitesurfingu. Zaprojektowana w nadmorskim klimacie atrakcyjna przestrzeń wspólna pozwoli zrelaksować się na świeżym powietrzu.

Second home może dawać też świetne warunki do wakacji w mieście, czerpania z jego atmosfery, kultury i historii. Jeśli zależy nam na łatwym dostępie do głównych atrakcji, bez rezygnacji z komfortu i warunków do odpoczynku, możemy wybrać gdańskie Kamienice Malczewskiego 2. Wystarczy 15-minutowy spacer, aby dostać się z własnego apartamentu do Starego Miasta. Niska zabudowa oraz zielone, willowe otoczenie na pewno wpłyną na komfort wypoczynku.

Wybierając drugi dom warto pamiętać o tym, że w przyszłości może stać się dla nas głównym miejscem zamieszkania. Ze względu na różnorodność oferty i rozwiniętą infrastrukturę region Zatoki Gdańskiej to obecnie jeden z najbardziej atrakcyjnych rynków *second home*.

SPRZEDAŻ MIESZKANIA KOSZTUJE

Sprzedaż mieszkania to nie tylko zysk, ale całkiem duży wydatek. Często, skupieni na końcowym wyniku, zapominamy, że proces sprzedaży wiąże się także z kosztami – zwłaszcza z prowizją agenta. W zależności od umowy może ona wynosić od 1 do aż 6,15 proc.! Dlatego umowy należy czytać uważnie, by nie być zaskoczonym wielkością prowizji należnej pośrednikowi. Dochodzą do tego jeszcze inne czynniki, które mają znaczący wpływ na finalny koszt sprzedaży mieszkania.

Małgorzata Sommer

specjalista rynku nieruchomości

Umowa to podstawa
Trzeba je czytać także dlatego, że mogą zawierać klauzule zmuszające nas do zapłacenia prowizji agentowi nawet wtedy, gdy do ostatecznej transakcji doprowadzimy sami – ale klient kiedyś został przyprowadzony przez pośrednika. Zatem w przypadku mieszkania wartego 300 tys. zł prowizja wynieść może od 3 do ponad 18 tys. zł. Gdy dodamy do tego inne koszty to może oka-

zać się, że sprzedaż nieruchomości, o której myślimy wyłącznie jako o wpływie do domowego budżetu, kosztuje nas nawet 30 tys. (!) zł. Dlatego też przed uruchomieniem tego procesu warto poświęcić chwilę analizie kosztów, by uchronić się przed rozczarowaniem.

Analiza dodatkowych kosztów

Sprzedawanie mieszkania czy domu to trudna sztuka. Każdy sprzedający, na początku procesu, jest optymistą: spodziewa się zysku, wystawia przedmiot sprzedaży za wygórowaną cenę i liczy na to, że nabywca pojawi się natychmiast. Jednak sprzedaż domu lub mieszkania to proces, w którym trzeba

także wydać sporo pieniędzy, aby znaleźć nowego właściciela. Po pierwsze, konieczny może okazać się remont – nabywcy wolą kupować nieruchomości zupełnie nowe albo świeżo po remoncie; największą uwagę skupia się zazwyczaj na łazience i kuchni, czyli miejscach, gdzie zużycie wynikające z eksploatacji najłatwiej dostrzec. Remont choćby tych pomieszczeń spowoduje, że zyskają na atrakcyjności i zaowocują wyższą ceną uzyskaną za całą nieruchomość. Zainwestowanie w taki remont 15 czy 20 tys. zł może oznaczać uzyskanie ceny wyższej nawet o 40–50 tys. zł oraz większą skuteczność sprzedaży.

Sesja fotograficzna, która uwypukli zalety nieruchomości, a skrzętnie ukryje jej niedostatki – na przykład niesprzyjające oświetlenie naturalne – to dodatkowy koszt. Lepszy fotograf, którego prace sprawdzają się na portalach ogłoszeniowych, zażąda większej sumy niż początkujący. Trzeba się liczyć z wydatkiem rzędu 200–500 zł. Co więcej – dobrze, aby usługa zawierała tak

zwany spacer wirtualny. Bez atrakcyjnych zdjęć – szanse na szybką sprzedaż maleją.

Czas to pieniądź

Warto zauważyć, że w procesie sprzedaży mamy także do czynienia z dodatkowym kosztem, który jednakże trudno oszacować w sposób przystający do statystycznie popularnych sytuacji – bo u każdego sprzedającego będzie zupełnie inny. Chodzi o straty finansowe powiązane z czasem poświęcanym na „obsługę” oferty (czyli przygotowywanie nieruchomości do oględzin, spotkania z nabywcami, umówione spotkania odwoływane w ostatniej chwili itd.) oraz z czasem oczekiwania na klienta, który naprawdę zakupi naszą nieruchomość. Wielomiesięczne lub nawet wieloletnie czekanie na sprzedaż wiąże się przecież z koniecznością pozyskania środków z innych źródeł (kredyty, pożyczki), a także zupełnie oczywistą stratą przychodów z codziennej działalności zarobkowej – czas stracony łatwo przeliczyć na pieniądze.

Biurokracja

Próbując sprzedać dom czy mieszkanie musimy też zdobyć wiele dokumentów, bez których notariusz odmówi przeprowadzenia transakcji. To rozmaite zaświadczenia, na przykład z urzędu skarbowego, urzędu miasta lub spółdzielni mieszkaniowej, czy dokumenty związane z rejestrami gruntów lub budynków. Nie da się ich zdobyć zdalnie przez internet, a na dodatek część ma czasowe ograniczenie ważności obowiązywania, zatem należy także przeznaczyć sporo czasu na wędrówkę po urzędach i instytucjach.

Być świadomym

Najważniejsze to być przygotowanym na wyzwanie, jakim jest sprzedaż nieruchomości. Mając świadomość, które czynniki wpływają na koszt sprzedaży, jesteśmy w stanie znacznie zmniejszyć wydatek z tym związany. Warto czasem włożyć trochę swojej inwencji, by zaoszczędzić sporą kwotę, którą przecież możemy wydać na coś przyjemnego – jak wakacje z rodziną.

NAJCIEKAWSZE INWESTYCJE 2019

KATEGORIA STANDARD

Inwestycja: Comfort City

DEWELOPER: BARC WARSZAWA, LOKALIZACJA: WARSZAWA

Comfort City zaprojektowane zostało jako część zrównoważonego projektu urbanistycznego na terenie Tarchomina, składająca się docelowo z kilku zespołów budynków z udogodnieniami dla mieszkańców: punktami usługowymi, sklepami, kawiarnią, pralnią samoobsługową, paczkomatem. Warto wspomnieć, że osiedle sąsiaduje bezpośrednio z pięknym kompleksem parkowo-leśnym oraz planowaną pętlą tramwajową Winnica. Mieszkańcy w kilkanaście minut dojeżdżają do Metra Młociny, ale także do pięknych terenów rekreacyjnych nad Zalewem Zegrzyńskim czy Wisłą. Osiedle, połączone siecią wspólnych dróg i ścieżek spacerowych, składa się z budynków o zróżnicowanej wysokości, od 3 do 8 pięter, z garażami podziemnymi, komórkami lokatorskimi. W kwietniu 2019 r. spółka BARC Warszawa przesadziła trzy dęby szypułkowe, każdy o masie ponad 70 ton, ro-

snące na działce nowego osiedla Comfort City przy ulicy Dionizosa 7. Przeniesione dęby, poza naturalną ochroną mieszkań przed spalinami i kurzem, stanowią będąc naturalny cień dla fragmentu zielonego patio, które dla przykładu, przy pierwszym etapie inwestycji Comfort City Rubin, ma ponad 900 m² i będzie idealnym miejscem relaksu dla mieszkańców. Przesadzanie drzew jest kolejnym proekologicznym działaniem dewelopera, po budowie Comfort City zasilanego energią z farm wiatrowych. W pierwszym etapie – Rubinie – znajduje się aż 27 typów mieszkań 2-pokojowych oraz 17 typów mieszkań 3-pokojowych. Termin realizacji – IV kwartał 2019 roku. Drugi etap – Comfort City Bursztyn – to 107 mieszkań rozmieszczonych w zespole dwóch budynków 6- i 8-piętrowych z trzema punktami usługowymi. Oddanie – koniec 2020 roku.

**Inwestycja: Dom dla Każdego**DEWELOPER: WAWEL-SERVICE,
LOKALIZACJA: MICHAŁOWICE K. KRAKOWA

Energooszczędne osiedle Dom dla Każdego w Michałowicach to idealny wybór dla osób pragnących zamieszkać poza granicami Krakowa. Mimo odległości będą one mogły szybko i sprawnie dojechać do pracy. Ponadto uzyskają swobodny dostęp do szkół, placówek medycznych czy sklepów oraz będą mogły zamieszkać we własnym domu z ogrodem, w malowniczej lokalizacji i blisko terenów rekreacyjnych. Osiedle energooszczędne w Michałowicach to przyjazne dla środowiska naturalnego i oszczędne, parterowe domy jednorodzinne. Na terenie inwe-

stycji znajdują się budynki samodzielne i w zabudowie bliźniaczej, w których wykorzystano najnowocześniejsze rozwiązania ekologiczne. Domy posiadają prostą i atrakcyjną formę o przejrzystym, funkcjonalnym układzie. Każdy segment to od 102 do 200 m² powierzchni użytkowej, własny ogródek, dwa tarasy oraz miejsce postojowe. W projektach znajdziecie wszystko, co jest potrzebne do życia nowoczesnej rodzinie – przestronny salon z kuchnią, jadalnią oraz miejsce na kominek, przytulne sypialnie, pomieszczenie gospodarcze, duże łazienki z wanną i prysznicem.

Inwestycja: ATAL Kliny Zacisze

DEWELOPER: ATAL, LOKALIZACJA: KRAKÓW

W malowniczej dzielnicy Kraków – Dębniaki, przy ulicy Biskupa Albina Małysiaka, powstaje osiedle ATAL Kliny Zacisze. Ta wyjątkowa inwestycja będzie doskonałym miejscem do życia zarówno dla mniejszych i większych rodzin, par, jak i singli oraz studentów. Korzystna lokalizacja, nowoczesna architektura, ciekawie rozplanowane mieszkania, dostęp do rozbudowanej infrastruktury miejskiej oraz bliskie sąsiedztwo terenów zielonych z pewnością

przypadną do gustu osobom w każdym wieku. Osiedle ATAL Kliny Zacisze zostanie zrealizowane w kilku etapach. Najwcześniej powstaną dwa budynki, w których znajdą się 92 lokale od jedno- do czteropokojowych o powierzchni od 23 do 106 m². W trosce o wygodę przyszłych nabywców wraz z nimi udostępnionych zostanie 49 podziemnych miejsc parkingowych, naziemne miejsca postojowe, 36 komórek lokatorskich, cichobieżne windy oraz rowerownie.



NAJCIEKAWSZE INWESTYCJE 2019

Inwestycja: Ceglana Park

DEWELOPER: LC CORP, LOKALIZACJA: KATOWICE



Ceglana Park to nowe osiedle mieszkaniowe w Katowicach, w którym udało się połączyć wszystkie kluczowe czynniki decydujące o komforcie życia w mieście. Inwestycja przy ul. Ceglanej oferuje bliskość centrum, dobry dostęp do komunikacji miejskiej i otoczenie zieleni w postaci dwóch dużych parków. Pierwszy etap projektu obejmuje mieszkania o różnorodnym metrażu – od dwupokojowych po czteropokojowe lokale, w kolejnych etapach dostępne będą kawalerki, wybrane lokale z antrioskami, z tarasami na najwyższych piętrach lub ogródkami na parterze. W ofercie pierwszego etapu są także lokale usługowe. Osiedle Ceglana Park w Katowicach zostało zaprojektowane w taki sposób, aby wpisywało się w spokojny charakter dzielnicy. Kameralną zabudowę urozmaica aleja przebiegająca przez cały teren osiedla. Mieszkania są jasne i słoneczne dzięki dużym oknom, a same rozkłady zróżnicowane tak, aby każdy mógł znaleźć coś dla siebie. Każdy lokal posiada otwartą przestrzeń w postaci balkonu.

REKLAMA

COMFORT CITY. WIĘCEJ NIŻ MIESZKANIE.



Termin oddania 1. etapu: IV Q2019



bogaty wybór
metraży



przestronne
miejsca garażowe



ogródki do 100 m²;
tarasy do 42 m²



wysoka jakość
wykończenia



4 min pieszo do planowanej
pętli tramwajowej



7 min do Galerii
Północnej



10 min
nad Wisłę



10 min do stacji
metra Młociny

biuro sprzedaży: ul. Modlińska 309, Warszawa • tel. 224 878 224 • barc.com.pl • mieszkania@barc.com.pl

NAJCIEKAWSZE INWESTYCJE 2019

KATEGORIA STANDARD

**Inwestycja: Kamienice Malczewskiego**

DEWELOPER: ALLCON, LOKALIZACJA: GDAŃSK

Zaledwie 15 minut spacerem od zabytkowego Starego Miasta w Gdańsku znajduje się cicha, inspirująca i artystyczna przystań – osiedle Kamienice Malczewskiego 2. To miejsce o ogromnym potencjale, świetnie skomunikowane z całą metropolią, bezpośrednio sąsiadujące ze Śródmieściem. Co ważne, życie w centrum Gdańska z bliskim dostępem do Starego Miasta, w tym wypadku łączy się z wyjątkową możliwością mieszkania w ciszy i spokoju. Zielone, willowe otoczenie czyni Kamienice Mal-

czewskiego 2 prawdziwą enklawą kameralności i bezpieczeństwa. Inspiracją dla jej twórców była architektura gdańskich kamienic. Dzięki temu powstała klimatyczna, oryginalna inwestycja, harmonijna z charakterem miasta. Dodatkowego uroku nadają liczne nasłonecznione stoki, centralny plac wypełniony specjalnie dobraną roślinnością oraz ogródki i tarasy do 100 m². Napotkamy tu też elementy sztuki – między innymi obrazy absolwentów Akademii Sztuk Pięknych na eleganckich klatkach schodowych.

Inwestycja: Plac UniiDEWELOPER: GRUPA INWESTYCYJNA HOSSA,
LOKALIZACJA: GDYNIA

Poznaj ideę "zjednoczonego miasta", którą Grupa Inwestycyjna Hossa wciela w życie, realizując projekt Placu Unii. Nowa inwestycja wyrasta z tożsamości Gdyni, łącząc w sobie nowoczesność, przestrzeń, styl życia i energię miasta. Swoją formą oraz funkcjonalnością Plac Unii odwołuje się do najznakomitszych wzorców gdyńskiego modernizmu. W Placu Unii odnaleźć można najbardziej charakterystyczne jego cechy, takie jak: typowe obłę formy elementów architektonicznych, horyzontalne podziały, czy klimat części wspólnych. Kamienice Placu Unii wpisane zostały w siatkę centralnych

ulic miasta: Obrońców Wybrzeża, Władysława IV oraz Armii Krajowej, co pozwoli mieszkańcom w pełni cieszyć się dynamiką Śródmieścia. Centralna lokalizacja sprzyja aktywnemu spędzaniu czasu – tylko kilka kroków dzieli Plac od nadmorskich parków i wzgórz, bulwarów, mariny i plaży. Apartamenty Placu Unii to komfort zamieszkiwania oraz najwyższy standard wykończenia. Wyjątkowego charakteru nadają pomieszczeniom duże, ponadstandardowe przeszklenia, tarasy i loggie, z których widok otwiera się na reprezentacyjne wnętrza placu, park, Kamienną Górę i panoramę miasta.

**Inwestycja: Przy Sarniej**

DEWELOPER: PROFIT DEVELOPMENT, LOKALIZACJA: ŁÓDŹ

„Przy Sarniej” będzie osiedlem wygodnym i bezpiecznym. Firma proponuje rozwiązania gwarantujące komfort i poczucie bezpieczeństwa przyszłych mieszkańców. Drzwi wejściowe do mieszkań będą odporne na włamanie, a okna mieszkań parterowych zaopatrzone zostaną w rolety. Osiedle będzie ogrodzone i monitorowane. Dzięki dużym oknom, wszystkie pomieszczenia zostaną dobrze doświetlone, co z pewnością pozytywnie wpły-

nie na komfort mieszkania. W najbliższej okolicy znajduje się wszystko, co niezbędne do codziennego funkcjonowania. Nieopodal ulicy Sarniej znajdują się szkoły, przedszkola i przychodnie. Zakupy można wygodnie zrobić w osiedlowych sklepikach i warzywniakach, można również skorzystać z bogatej oferty CH Tulipan, znajdującego się 10 minut spacerem od inwestycji lub udać się dalej do Galerii Łódzkiej, która mieści się w odległości 2,4 km.

NAJCIEKAWSZE INWESTYCJE 2019

Inwestycja: Variant Praga 2

DEWELOPER: VICTORIA DOM, LOKALIZACJA: WARSZAWA

Wokół osiedla dominuje niska zabudowa domów jednorodzinnych i terenów zielonych. Sprawny dojazd do centrum i innych dzielnic zapewnia SKM. Stacja tej kolei (Warszawa Gocławek) znajduje się 500 metrów od budynku. Bliżej – 150 metrów od osiedla – znajdują się dwa przystanki, na których zatrzymuje się 9 linii autobusowych. W bliskiej okolicy znajdują się liczne sklepy – od odległego o 3 minuty pieszo Selgrosa, przez Centrum Handlowe King Cross Praga, Auchan i Promenada po popularne dyskonty. Najmłodsi mieszkańcy skorzystają z licznych szkół i przedszkoli, a do dyspozycji są w pobliżu także inne kluczowe elementy infrastruktury – apteki, przychodnie czy kawiarnie.



Inwestycja: Wilania i Wiktoria

DEWELOPER: POLNORD, LOKALIZACJA: WARSZAWA

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. W sąsiedztwie znajdują się boiska sportowe, duży plac zabaw dla dzieci i placówki oświatowe (żłobek, przed-

szkole, szkoła przy ul. Ledóchowskiej), a w odległości kilku minut: Rezerwat Przyrody Skarpa Ursynowska i Las Kabacki. 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.

Inwestycja: Woronicza

DEWELOPER: BUDIMEX NIERUCHOMOŚCI,
LOKALIZACJA: WARSZAWA

Projektanci postawili na jakość i ponadczasowe wzornictwo. Na elewacjach dominować będzie biel, kolorystyka ceglana oraz nowoczesne płyty HPL w kolorze drewna (wnęki loggi) bądź czerni (na wysokości parteru). Lekkości budynkowi nadadzą szklane balustrady balkonów. Reprezentacyjny hol zaopatrzmy m.in. w LED-owe oświetlenie, a wewnętrzny dziedzińiec, podzielony na strefy wypoczynku – w wygodne meble miejskie

i elementy architektury ogrodowej, jak pergola. Atrakcyjnie zaaranżowana zostanie także zieleń. Willowe uliczki Wyglądowa to dobre miejsce do spacerów, ale i joggingu. Okolica da również sporo satysfakcji rowerzystom. Można podskoczyć do sąsiedniego Fortu Mokotów, aby w jednej z modnych restauracji wypić pyszną kawę czy zjeść wyborną kolację. Co więcej, z osiedla w 9 minut dojedziemy rowerem na Pole Mokotowskie czy do Królikarni.

