

MAGAZYN DOM

Piątek, 26 maja 2023

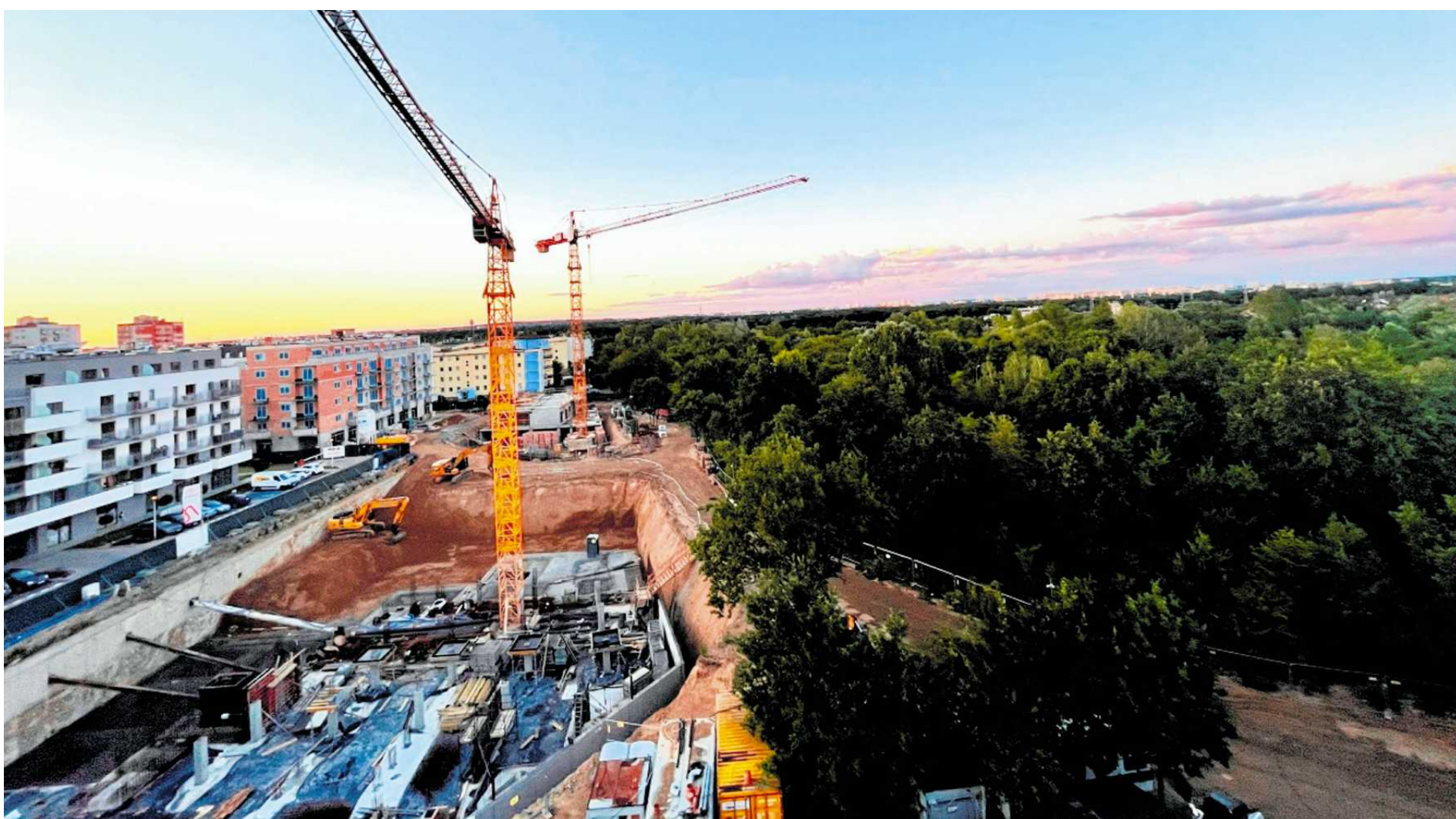
Redaktorka prowadząca: Kamilla Sierocka

FOT. PIOTR SKÓRNICKI / AGENCJA WYBORCZA.PL



Nowe mieszkania w Poznaniu

Ceny mieszkań najbardziej stabilne w Polsce ▶₂



• Nowe Ogrody FOT. MATERIAŁY PRASOWE

Nowe mieszkania w Poznaniu

Ceny mieszkań najbardziej stabilne w Polsce

W Poznaniu, porównując kwartał do kwartału, ceny nowych mieszkań prawie się nie zmieniły. Coraz więcej jest mieszkań, które kosztują 8-9 tys. zł za metr.

Jakub Łukaszewski

Średnie ceny mieszkań na rynku pierwotnym w pierwszym kwartale tego roku wzrosły względem ostatniego kwartału 2022 – wynika z „Raportu Mieszkaniowego – Barometru Metrohouse i Credipass”. Ceny najbardziej wzrosły w Warszawie, bo o ponad 6 proc. Nowe mieszkanie w stolicy kosztuje już średnio 14,5 tys. zł za metr kwadratowy.

Jak zauważono w raporcie, skromniejsze kwartalne wzrosty

średniej ceny za metr mieszkania odnotowano na terenie Krakowa, Wrocławia, Łodzi, Poznania i Gdańska. Dodano, że w miastach tych wystąpił również „znaczący wzrost sprzedaży deweloperów”. Autorzy „Barometru Metrohouse i Credipass” podkreślają przy tym, że „najciekawszy jest przypadek Poznania”, gdzie mimo rosnącej sprzedaży mieszkań ich ceny w ciągu kilku ostatnich miesięcy prawie się nie zmieniły. – Najciekawszy jest przypadek Poznania, gdzie mimo dużo

większego popytu średnia oferta – cena metra kwadratowego nowych lokali była najbardziej stabilna – wzrosła o 0,8 proc. – mówi ekspert portalu RynekPierwotny.pl Andrzej Prajsnar.

To dobre informacje dla osób szukających nowego mieszkania w stolicy Wielkopolski. W poprzednim miesiącu pisaliśmy, że nowe mieszkanie w Poznaniu kosztuje średnio 10,4 tys. zł za metr kwadratowy, a jego cena w ciągu roku wzrosła o 7,8 proc. Średnie ceny w Poznaniu wzrosły głównie dlatego, że jeden z deweloperów wystawił na rynek całą pulę mieszkań ze średnią ceną 17,3 tys. zł za m kw. W efekcie średnia cena wszystkich nowych mieszkań przekroczyła 10 tys. zł za metr. Pociężające jest jednak, że – zgodnie z raportem Metrohouse i Credipass – na poznańskim ryn-

ku rośnie teraz udział mieszkań tańszych, w cenie dużo poniżej 10 tys. zł za m kw. – Dane z systemu Big Data RynekPierwotny.pl wskazują, że na terenie stolicy Wielkopolski zwiększył się udział nowych mieszkań z ceną 8–9 tys. zł za m kw. – twierdzi Andrzej Prajsnar.

Voelkel na folwarku

Ceny znacznie powyżej poznańskiej średniej będą na najnowszym osiedlu na Ławicy, za które odpowiada znany poznański biznesmen Piotr Voelkel. Deweloperski oddział jego działalności – firma Vox Active – przygotowuje się do rozpoczęcia budowy osiedla szeregowców na Ławicy – Młodnik. Jak pisze branżowy portal Architektura i Biznes, nowe osiedle na Ławicy ma być „odtrutką na szeregową zabudowę ławną”. Za projekt tego osiedla od-

powiadają architekci z pracowni Insomii, którzy są ostatnio na topie.

Inwestycja powstanie przy ulicach Witnickiej i Ławica, na terenie po folwarku przylegającym do podworskiego parku leżącym wzdłuż Strumienia Junikowskiego. Punktami wyjścia dla projektu był układ dawnej zabudowy folwarku i wsi Ławica. To typ o zwartej zabudowie, wzdłuż kilku krętych ulic. „Udało nam się stworzyć kameralny układ zwartej zabudowy wzdłuż układów komunikacyjnych, pozwalających na stworzenie interesujących przestrzeni wspólnych” – cytuje architektów A&B. Odtworzony ma być nie tylko układ folwarku, ale częściowo także materiały, z których wykonane będą budynki. Wykorzystane mają być nawet cegły z odkrytych fundamentów folwarku. Na osiedlu ma się znaleźć spo-



**OSIEDLE
KSIĘŻNEJ
DĄBRÓWKI**

Mieszkania i domy
spełniają warunki programu
Pierwsze Mieszkanie
z Bezpiecznym Kredytem 2%.



**Bezpieczny
Kredyt 2%**

Zamieszkać w Dąbrówce i odbierz klucze w tym roku.

Tutaj żyje się dobrze, od wielu pokoleń. Osiedle Księżnej Dąbrówki to miejsce tworzone z myślą o jego mieszkańcach. Pełna infrastruktura z lokalnymi sklepami i gastronomią, przemyślane zagospodarowanie terenu wraz z oświetleniem, drogami i placem zabaw pozwoli Tobie korzystać z życia dokładnie tak, jak chcesz.



Dom czy mieszkanie? Zdecyduj, co wpasuje się w rytm Twojego życia.

Idealne dla singla
lub młodej pary na start.

**Mieszkanie jednopiętrowe
w budynku wielorodzinnym**

45-66 m² 2-3 pokojowe

- ogródki przydomowe
- komórki lokatorskie
- duże okna i balkony
- wiaty rowerowe

Dla osób o większych potrzebach
mieszkaniowych.

**Mieszkanie dwupiętrowe
w domu dwulokalowym**

67-90 m² 3-4 pokojowe

- ogród dookoła mieszkania
- dwa miejsca postojowe w cenie
- pompy ciepła
- ogrzewanie podłogowe
- możliwość montażu fotowoltaiki

Propozycja dla rodzin, które
potrzebują przestrzeni i prywatności.

**Dom z ogrodem
w zabudowie szeregowej**

98 m² 4-5 pokojowe

- dwie loggie
- dwa miejsca postojowe w cenie
- instalacja fotowoltaiczna w cenie
- pompy ciepła
- ogrzewanie podłogowe



+ 48 506 175 176

SPRZEDAZ@NICKEL.COM.PL

DABROWKI.COM



ro zieleni, za to mało ruchu samochodowego. Na dachu każdego domu deweloper umieści instalację fotowoltaiczną.

Docelowo znajdzie się tu 60 dwukondygnacyjnych domów z ogrodami, zielenią wspólną i centralnym placem. Na razie budowanych będzie 16 pierwszych o pow. od 80 do 100 m kw. Do wyboru będzie sześć projektów, różniących się układem i wykończeniem elewacji.

Wszystkie ogródki zostaną przez inwestora zagospodarowane, więc będzie z nich można korzystać zaraz po odbiorze – będzie w nich rosła trawa podlewana z centralnej instalacji, wyposażonej w zraszacze i linie kroplujące. W ogródkach, również w standardzie, ustawione zostaną domki na narzędzia i rowery. Osiedle od razu będzie miało też porządne, oświetlone drogi i zagospodarowaną zielenią wspólną.

VOX Active ma już decyzję o pozwoleniu na budowę i planuje rozpocząć budowę Młodnika w ciągu kilku najbliższych tygodni. Ceny na tym osiedlu zaczynają się od 1 mln zł w przypadku mniejszych domów do 1,4 mln w przypadku domów największych.

Domy od Insomii

Pracownia architektoniczna Insomia jest także autorem projektu Siedem Domów, a wcześniej zasłynęła np. z realizacji nagradzanego osiedla Nowy Strzeszyn. Inwestycja Siedem Domów firmy Area Development powstanie wśród jednorodzinnej zabudowy ulicy Zakopiańskiej na poznańskich Podolanach. Kame-

ralne osiedle, jak sama nazwa wskazuje, składa się z zaledwie siedmiu budynków jednorodzinnych o powierzchni od 146 do 163 m kw. Sześć z nich zaprojektowano jako domy bliźniacze, jeden to dom wolno stojący. – Każdy dom został starannie zaaranżowany z myślą o komforcie przyszłych właścicieli. Znajdziemy tu m.in. przestronny salon z wyjściem do ogrodu, kuchnię w aneksie z możliwością jej wydzielenia, na wyższych kondygnacjach są po trzy sypialnie, niektóre z prywatnymi łazienkami oraz wyjściem na taras lub balkon. Ostatni poziom domu to otwarta przestrzeń do dowolnej aranżacji jako gabinet, domowa siłownia lub bawialnia dla dzieci – mówi Karolina Chmielewska-Bazyły, kierownik działu sprzedaży Area Development.

Domy staną na działkach, które mają od 400 do 500 m kw. powierzchni. Do każdego domu przynależą przynajmniej dwa miejsca postojowe w zależności od układu: w garażu, zadaszony wiacie lub naziemne, znajdujące się z boku budynku.

Jeśli chodzi o projekty bardziej popularne, to trwa rozbudowa projektu mieszkaniowego osiedle Poznań Malarska. Na granicy Poznania i Szczytnik powstaje inwestycja z lokalami w zabudowie bliźniaczej, szeregowej oraz wielorodzinnej. Pierwszy etap już zakończono, teraz trwa realizacja kolejnych.

Osiedle Poznań Malarska to inwestycja firmy KDM Deweloper, a swoją premierę na rynku mieszkaniowym miała w 2021 roku. Projekt



• Osiedle Poznań Malarska FOT. MATERIAŁY PRASOWE

realizowany jest przy ulicy Malarzkiej w Poznaniu, na granicy z ulicą Cichą, administracyjnie należąca do miejscowości Szczytniki.

Średnie ceny w Poznaniu wzrosły głównie dlatego, że jeden z deweloperów wystawił na rynek całą pulę mieszkań ze średnią ceną 17,3 tys. zł za m kw. W efekcie średnia cena wszystkich nowych mieszkań przekroczyła 10 tys. zł za metr

Kompleksowo przy Malarskiej

W pierwszym etapie powstało 38 mieszkań, zarówno w zabudowie szeregowej, jak i bliźniaczej. Wszystkie lokale zostały sprzedane i przekazane klientom. Z kolei w II kwartale bieżącego roku zakończy się realizacja etapu II. Tym razem powstanie 12 dwupoziomowych mieszkań w ramach wolno stojących domów czterolokalowych oraz 24 mieszkania w zabudowie szeregowej. W budowie oraz sprzedaży są także nieruchomości z etapu III. W jego ramach zrealizowane zostaną 12 mieszkań w zabudowie bliźniaczej oraz 24 mieszkania w zabudowie szeregowej. Ta pierwsza propozycja to dwupoziomowe lokale o powierzchni 107 i 145 m kw. Na parterze znajdzie się przestronny salon z aneksem kuchennym oraz łazienka. Z kolei piętro to trzy

sypialnie i łazienka lub – w przypadku lokali większych – dwie łazienki, pięć sypialni oraz dodatkowo garderoba. Do każdego lokalu przynależy garaż oraz dodatkowe miejsce postojowe przed budynkiem. Powierzchnie uzupełniają ogródki oraz tarasy.

Z kolei zabudowa szeregowa to mieszkania o pow. od 66 do 124 m kw. Tu również właściciele otrzymają garaż i dodatkowe miejsce postojowe, a mieszkania na parterze posiadają ogródki. W zależności od wyboru konkretnego mieszkania klient ma do dyspozycji salon z aneksem kuchennym, dwie, trzy lub cztery sypialnie oraz jedną lub dwie łazienki.

Zakończenie etapu III deweloper planuje na III kwartał tego roku. Inną propozycją są lokale z etapu IV. Obejmuje on budowę sześciu budynków wielorodzinnych, w których łącznie znajdować się będzie 36 mieszkań o powierzchni od 36,6 do prawie 70 m kw. Powstaną także hale garażowe, a mieszkania uzupełnią lokale usługowe na parterze.

Deweloper przekonuje, że osiedle Poznań Malarska to przykład „kompleksowo zaprojektowanej inwestycji”. Jak to argumentuje? – Jesteśmy odpowiedzialni za wszelkie aspekty, począwszy od prac koncepcyjnych i projektu, poprzez prace budowlane, a skończywszy na usługach posprzedażowych. Kompleksowość rozumiemy również poprzez przygotowanie ergonomicznej, a zarazem estetycznej i funkcjonalnej przestrzeni, która dzięki

www.osiedle-rozalin.pl
sprzedaz@novum-plus.pl
tel: 604 758 246

Dom 127,13 m² wraz z działką
270m² - 664 254 zł

Wybierz spokój pełen możliwości

ROZALIN
OSIEDLE W LUSÓWKU
NOVUM+

swoim licznym udogodnieniom przyczyni się do komfortowego zamieszkiwania. Dlatego zaplanowaliśmy przedszkole, plac zabaw, lokale handlowo-usługowe, specjalną strefę sportową z boiskiem, tereny spacerowe oraz rozwiązania ekologiczne, rzecz jasna także małą architekturę – mówi Marcin Ostojski, członek zarządu KDM Deweloper.

Nowe Ogrody na finiszu

Deweloper Proxin informuje, że zakończona została realizacja VII etapu projektu Nowe Ogrody przy ul. Meissnera 2. W tym etapie budowy osiedla powstało 130 mieszkań o powierzchni od 27 do 90 m kw. Deweloper otrzymał pozwolenie na użytkowanie budynku i właśnie rozpoczyna przekazywać klucze klientom. Za kilkanaście miesięcy, w II kwartale przyszłego roku, tę procedurę czeka ostatni, VIII etap inwestycji.

Od 2012 roku, kiedy wystartowała budowa inwestycji Nowe Ogro-

dy, zrealizowano już sześć etapów. Nowym mieszkańcom przekazano ponad 500 lokali. Łącznie powstanie tutaj 768 mieszkań. Zanim to nastąpi, dewelopera Proxin czeka procedura przekazania kluczy właścicielom lokali z VII etapu. Tym razem jest to 130 mieszkań o powierzchni od 27 do 90 m kw. – Przedostatni etap naszego osiedla jest już gotowy. Otrzymałobyśmy pozwolenie na użytkowanie i rozpoczynamy przekazywanie kluczy mieszkańcom. Osiedle cieszy się popularnością, a wolne mieszkania są dostępne tylko w VIII etapie – mówi Piotr Łopatka, członek zarządu spółki Proxin.

Projekt Nowe Ogrody jest jedną z większych inwestycji deweloperskich w tej części Poznania. Jej rozbudowa trwa już kilka lat. W ostatnim etapie inwestycji powstanie 107 mieszkań o powierzchni od 26 do 95 m kw. Znajdą się tu zarówno kawalerki, jak i lokale dwu-, trzy- i czteropokojowe. Klienci mają do wyboru mieszkania z ogród-



• 7 Domów FOT. MATERIAŁY PRASOWE

kiem, balkonem czy tarasem, gdzie powierzchnia tych ostatnich to nawet 56 m kw. Nie zabraknie m.in. hali garażowej, części wspólnych z energooszczędnymi instalacjami oświetlającymi, rowerowni czy stacji ładowania pojazdów elektrycznych i placu zabaw. Deweloper zapewnia, że budowa VIII eta-

pu przebiega zgodnie z harmonogramem. W tej chwili trwa murowanie ścian w ramach klatek 3A i 3B. Z kolei w klatkach 3C i 3D zakończono prace konstrukcyjne do poziomu 3. Klatka 3E to natomiast dokończenie realizacji pionów instalacji sanitarnych i wentylacyjnych oraz prac tynkarskich do poziomu

3. W hali garażowej trwają prace izolacyjne ścian klatek schodowych oraz związane z kładzeniem instalacji elektrycznych. Zgodnie z planem finisz tego etapu to II kwartał przyszłego roku.

Jagielska 8C

Z kolei Grupa Inwest właśnie rozpoczęła sprzedaż najnowszego projektu w Poznaniu – Jagielska 8C. Na Podolanach powstanie osiedle z ponad 370 mieszkaniami. W I etapie powstanie budynek w kształcie litery „L”. Na siedmiu kondygnacjach powstanie 166 mieszkań o powierzchni od 28 do 116 m kw. Ceny rozpoczynają się od 8,9 tys. zł za m kw. Budowa I etapu już ruszyła, a konkretnie prace związane z podziemną halą garażową. – Działamy pięć lat na rynku poznańskim, a w tym okresie blisko 800 lokali mieszkalnych przekazaliśmy nowym mieszkańcom. Teraz czas na nowy projekt mieszkaniowy – mówi Mateusz Glema z poznańskiego biura sprzedaży Grupy Inwest. ●

SZUKASZ CIEKAWYCH OPCJI INWESTOWANIA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI? ZAINWESTUJ W SERCU POZNANIA!

PLAC WOLNOŚCI
6

SKONTAKTUJ SIĘ Z NASZYM DORADCĄ,
POZNAJ MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA INWESTYCJI,
DOWIEDZ SIĘ, JAK ODLICZYĆ VAT OD ZAKUPU LOKALU.

MINIAPARTAMENTY JUŻ OD 215 900 zł netto*
BIURA I LOKALE USŁUGOWE JUŻ OD 7 500 zł/m² netto

* Ostatnie lokale w takiej cenie! Dodatkowo podwyższony standard deweloperski lub standard PREMIUM pod klucz do wyboru

ZAPRASZAMY DO LOKALI POKAZOWYCH!



**INWESTYCJE
WIELKOPOLSKI**

Tel. 608 635 020, PLACWOLNOSCI6.PL

Hipoteki

Tańsze kredyty jeszcze przed wybora

Jeśli wierzyć prognozom, to stopy procentowe mogą być obniżone i to już po wakacjach – tak przynajmniej sugerują notowania kontraktów terminowych na WIBOR. To się dopiero okaże, ale jeśli taki scenariusz będzie realizowany, to rata kredytu może spaść o około 5 proc. do końca tego roku. Czy tak faktycznie się stanie? – na to pytanie odpowiadają Oskar Sękowski, Bartosz Turek z HREIT.

not. kodar

Majowe posiedzenie RPP nie powinno przynieść niespodzianek.

Już po raz 8. z rzędu stopy procentowe powinny zostać utrzymane na niezmiennym poziomie. I choć oficjalnie Rada mówi, że nie zakończyła cyklu zacieśniania polityki pieniężnej, to rynek już jakiś czas temu uznał, że więcej podwyżek nie będzie. Mało tego, kontrakty terminowe na stopę procentową (FRA) sugerują nawet obniżenie kosztu pieniądza w tym roku.

Oczywiście rynek może się mylić, ale jeśli spojrzymy na wspomniane notowania, to ich najświeższe odczyty sugerują, że we wrześniu bieżącego roku WIBOR 3M powinien być na poziomie około 6,6 proc. To wynik o 0,30 pkt

proc. niższy niż aktualne notowania tego wskaźnika. To sugeruje, że w międzyczasie dojdzie do obniżki stóp procentowych w Polsce. Te same przewidywania pokazują, że do końca 2023 roku możliwe są dwa lub nawet trzy ruchy w dół ze strony RPP.

Nie jest to zupełnie nieuzasadnione. Jak bowiem donosi ISBNews, według profesora Dąbrowskiego luzowanie polityki pieniężnej jest w Polsce coraz bardziej prawdopodobne. Opinia ta jest o tyle ważna, że ekonomista ten jest członkiem RPP. Wskazuje on, że rozmowy o redukcji stóp mogą być przeprowadzane już po wakacjach.

Majowe posiedzenie RPP nie powinno przynieść niespodzianek. Już po raz 8. z rzędu stopy procentowe powinny zostać utrzymane na niezmiennym poziomie

Spadek inflacji niezbędny do obniżek stóp

Trzeba przy tym jednak podkreślić, że prognozy i rynkowe komentarze potrafią być bardzo zmienne. Przecież w ostatnich miesiącach przeszliśmy z przewidywań mówiących o podnoszeniu podstawowej stopy procentowej do poziomu 8-10 proc. do sytuacji, w której odliczamy czas do rozpoczęcia cyklu obniżek stóp. Taka optymistyczna zmiana spowodowana jest spadkiem inflacji. Co prawda wciąż jest ona dwucyfrowa, ale wstępne dane za kwiecień sugerowały szybszy spadek inflacji niż ten oczekiwany przez ekonomistów. Daje to nadzieje,



morzlive

USTRONIE MORSKIE



100 M OD PLAŻY
OBSZAR NATURA 2000



ZEWNETRZNA
STREFA REKREACJI



ROWEROWNIA
PODZIEMNA HALA GARAŻOWA
KOMÓRKI LOKATORSKIE

T: 570 70 70 39 | WWW.MORZLIVE.PL

mi?

że obecny poziom stóp procentowych jest wystarczający do tego, by skutecznie zahamować wzrost cen dóbr i usług w Polsce.

Kredytobiorcy odczują ulgę jeszcze w tym roku?

Gdyby prognozy okazały się prawdziwe i RPP rzeczywiście obniży stopy procentowe, to byłaby to bardzo dobra wiadomość dla osób splacających złotowe kredyty mieszkaniowe. Dotyczy to zwłaszcza kredytów o zmiennym oprocentowaniu. W najgorszym momencie (listopad 2022 r.) kredytobiorcy posiadający dług na poziomie 300 tys. zł na 25 lat, z marżą 2,6 proc., płacili ra-

tę w wysokości niemal 2,8 tys. zł. Obecnie, czyli w maju 2023 r., jest to nieco ponad 2,6 tys. zł. Natomiast zgodnie z przewidywaniami na koniec 2023 r. kwota ta może spaść do poziomu 2,5 tys. zł. Od najgorszego momentu raty hipotek spadłyby więc łącznie o około 10 proc.

Oczywiście wszystkie te przewidywania to jedynie prognozy. Jeśli zaciągamy kredyt o zmiennym oprocentowaniu, to nikt nie zagwarantuje nam wysokości raty w perspektywie kilku lat. Dlatego podchodząc roztropnie do zarządzania domowym budżetem, należy przygotowywać się też na realizację mniej optymistycznych scenariuszy. ●



● **Majowe posiedzenie RPP nie powinno przynieść niespodzianek. Już po raz 8. z rzędu stopy procentowe powinny zostać utrzymane na niezmiennym poziomie** FOT. PIOTR SKÓRNICKI / AGENCJA WYBORCZA.PL

FAMA
JEZYCE

MÓWIA, ŻE
warto zamieszkać
na Famie

☎ 61 678 51 07
💻 famajezyce.pl

Biuro Sprzedaży:
ul. Dąbrowskiego 81/85

↑↑ monday
grupa Unidevelopment

Prawo w branży budowlanej

Nowe przepisy

Program Pierwsze Mieszkanie, „Lex Deweloper” oraz Elektroniczny Dziennik Budowy – to tylko kilka z wielu nowości prawnych, które wkrótce zdefiniują polski rynek budowlany.

Dariusz Kołodziej

Zmiany budzą jednak pewne kontrowersje w branży nieruchomości.

„Pierwsze Mieszkanie” nie dla wszystkich

14 marca br. rząd ostatecznie przyjął zapowiadany od miesięcy program Pierwsze Mieszkanie. Składa się on z dwóch podstawowych filarów. Pierwszym jest system dopłat do kredytu na zakup pierwszego miesz-

kania, a drugim bezpośrednia pomoc w oszczędzaniu na jego zakup. Oba instrumenty mają wspomóc osoby w wieku do 45 lat, które są gotowe kupić swoje pierwsze mieszkanie lub planują to w przyszłości. Maksymalna wysokość kredytu ma wynosić 500 tys. zł, a w przypadku małżeństw lub rodziców z co najmniej jednym dzieckiem – 600 tys. zł. W opinii wielu rynkowych ekspertów program ten jest jednak problematyczny z uwagi na jego niecisłość oraz fakt, że nie odpowiada na realne problemy kupujących, a wręcz może je pogłębić.

– Program Pierwsze Mieszkanie zakłada m.in. tzw. stworzenie bezpiecznego kredytu 2 proc., polegającego na dopłatach do kredytu z budżetu państwa. Mają one

trwać 10 lat i opierać się na różnicy pomiędzy średnim oprocentowaniem kredytów w dniu jego udzielenia a oprocentowaniem kredytu zgodnego ze stopą 2 proc. Co istotne, ww. 2 proc. to oczywiście nie wysokość RRSO, a tylko stopa procentowa, na podstawie której będzie obliczane oprocentowanie. Ponadto, omawiany kredyt przez pierwsze 10 lat będzie spłacany w systemie rat malejących. Oznacza to, że początkowe raty będą wyższe niż te, jakie mogłyby być w najbardziej rozpowszechnionym systemie rat równych, co z kolei będzie wymagało od kredytobiorcy wykazania wyższej zdolności kredytowej. Do problemów ze zdolnością kredytową kredytobiorców i wysoko-



• Jedną z najbardziej oczekiwanych zmian w branży nieruchomości jest także wprowadzenie Elektronicznego Dziennika Budowy

FOT. ADAM STEPIEŃ / AGENCJA WYBORCZA.PL

Murowana Goślina

os. Pogodna | os. Stolarska



Linea
SIŁA MIASTOTWORCZA

murowana.com.pl

Mieszkania
od 5.600 zł/m²

Blisko
stacji PKP

Czekasz do lipca na start programu **Pierwsze Mieszkanie?**
Nie czekaj - u nas zarezerwujesz swoje mieszkanie już dziś!

Biuro Sprzedaży
ul. Promenada 5
62-070 Dopiewiec
+48 (61) 890 12 12

Sprawdź szczegóły
➤➤



ścią RRSO dochodzi także zagadnienie, czy banki będą chciały takich kredytów udzielać. W przypadku poprzedniego rządowego programu „mieszkanie bez wkładu własnego” w całym 2022 r. skorzystało z niego ok. 200 kredytobiorców w skali całego kraju. Wobec powyższych, istnieją uzasadnione obawy, czy tzw. bezpieczny kredyt 2 proc. wpłynie w jakikolwiek sposób na rynek mieszkaniowy, czy zakończy się fiaskiem jak w przypadku programu „mieszkanie bez wkładu własnego” – mówi Krzysztof Pawłowski, doradca zarządu Besim Group.

Ponad jedno miejsce parkingowe na mieszkańca

Rząd planuje również nowelizację ustawy o uprawnieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych, znanej również pod nazwą „Lex Deweloper”. Chodzi między innymi o wprowadzenie odgórnie minimalnego wskaźnika miejsc postojowych. W założeniach ma on wynosić 1,5 takiego

miejsca przypadającego na 1 lokal mieszkalny i obowiązywać w całym kraju, co spotyka się z ostrą reakcją branżowych ekspertów – ostatnie pomysły ustawodawcy dotyczące zmian w warunkach technicznych to po prostu „patoprawodawstwo”. Jeżeli ktoś ma zamiar wprowadzić dla całego kraju jednolity wskaźnik liczby miejsc parkingowych, to znaczy, że niestety nie ma pojęcia, o czym mówi i nie zwraca uwagi na nabywców mieszkań, którzy za takie pomysły będą musieli zapłacić z własnej kieszeni. Przed przyjęciem takiego zapisu trzeba przyjrzeć się, w jaki sposób problem miejsc parkingowych rozwiązują inne kraje. Przykładowo – zmniejszenie liczby miejsc przypisanych do mieszkań na korzyść miejsc rotacyjnych może przynosić bardzo dobry efekt. W mniejszych miejscowościach tworzenie ogromnych parkingów również jest zastępowane inteligentniejszymi rozwiązaniami. Warto podkreślić, że przepis dotyczący zwiększenia liczby

miejsc parkingowych przypadających na lokal mieszkalny jest niezgodny z przeciwdziałaniem rozpraszaniu się miast, a także działaniami na rzecz ochrony środowiska, przyczyniając się tym samym do tzw. betonozy osiedli – mówi Tomasz Delowski z Tętnowski Development. Podobnego zdania jest również Krzysztof Pawłowski, zwracający uwagę na fakt, że współczynnik wynoszący 1,5 miejsca parkingowego na mieszkańca jest jak na polskie standardy bardzo wysoki, niewspółmierny do standardów i tym samym przesadzony. – W budownictwie wielorodzinnym taki współczynnik najczęściej wynosi 1,2 miejsca postojowego na lokal mieszkalny. Mówimy tutaj więc o znaczącym wzroście rzędu 25 procent. Konieczna do realizacji liczba miejsc postojowych jest podstawowym ograniczeniem zapobiegającym tworzeniu dużej ilości małych mieszkań na niewielkiej przestrzeni. Odgórnie wprowadzenie tak restrykcyjnego wskaźnika mogłoby nie tyle

ograniczyć możliwość powstawania „patodeweloperki”, co znacząco zmniejszyć podaż nowych mieszkań, w sytuacji kiedy nadal mierzymy się z problemem deficytu mieszkaniowego.

E-rewolucja w budowach

Jedną z najbardziej oczekiwanych zmian w branży nieruchomości jest także wprowadzenie Elektronicznego Dziennika Budowy, który w przyszłości całkowicie ma wyprzeć swój tradycyjny, papierowy odpowiednik. Można z niego korzystać od 27 stycznia, jeśli tylko jesteśmy inwestorem lub jego pełnomocnikiem po otrzymaniu pozwolenia na budowę np. domu jednorodzinnego. Taki dziennik zakłada się i prowadzi za pośrednictwem strony internetowej lub aplikacji mobilnej. – EDB umożliwia zarówno dokonywanie wpisów w dzienniku budowy przez osoby uprawnione, jak również zapoznanie się z nimi przez inwestora w czasie rzeczywistym, a także złożenie dziennika do organu po

zakończeniu budowy. Jest to kolejny etap cyfryzacji procesu budowlanego, która jest wielce pożądana i oczekiwana tak przez deweloperów, jak i architektów. Obecnie, na etapie prac legislacyjnych w Sejmie, znajduje się projekt zmiany ustawy Prawo budowlane, który umożliwi uruchomienie Systemu do Obsługi Postępowań Administracyjnych w Budownictwie. Według informacji Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego, do 30 czerwca 2023 r. powstanie wersja podstawowa systemu, która umożliwi przeprowadzanie elektronicznie postępowań w procesie inwestycyjno-budowlanym i usprawni przepływ informacji pomiędzy organami administracji architektoniczno-budowlanej. Zmiany przychodzą dość późno, ale są nieuniknione i liczymy na to, że elektroniczne narzędzia dla urzędów przełożą się na sprawność i szybkość procedowania pozwoleń na budowę – mówi Małgorzata Woźniak, adwokat, Q3D Group. ●

murawa 2

AREA DEVELOPMENT

zamieszkać przy Cytadeli
już w tym roku!

t: 570 70 70 39
www.murawa2.pl

27 lat w Belgii, 30 w Polsce, 41 w Szwajcarii

W jakim wieku kupujemy pierwsze mieszkanie

Według badań, średni wiek „pójścia na swoje” przypada na okres między 30. a 40. rokiem życia. Co ciekawe, różni się on w zależności od kraju.

Dariusz Kołodziej

Polska mieści się w średniej, ale kupujemy swoje pierwsze mieszkanie wcześniej niż większość naszych sąsiadów.

Belgia i Szwajcaria na dwóch biegunach

Brytyjska firma Money.co.uk, przyjrzała się temu, jak w 25 wybranych krajach wygląda sytuacja osób, które pragną nabyć swoje pierwsze lokum. Obliczyli oni

średni wiek kupującego w stosunku do jego wynagrodzenia, szacując budżety rodzin i średnią cenę nieruchomości w danym miejscu. Z podawanych w ich raporcie danych z 2020 roku wynika, że najszybciej mieszkanie mogą kupić obywatele Belgii oraz Islandii (27 lat).

Wysoko na liście są również takie kraje jak Finlandia (28 lat), Francja (31 lat) oraz Stany Zjednoczone (33 lata). Najdłużej na swoje M muszą natomiast czekać Szwajcarzy (48 lat), którzy zarabiają więcej (pod tym względem 2. miejsce spośród wszystkich badanych państw). Szwajcaria jest bowiem małym, górzystym krajem z ograniczoną ilością zie-

mi dostępnej pod zabudowę. Ceny nieruchomości są tam więc bardzo wysokie, a mieszkańcy w wielu przypadkach muszą zaciągać nawet dwa kredyty hipoteczne jednocześnie, aby kupić swój dom. Nie dziwi więc fakt, że tylko 37,4 proc. populacji posiada go na własność. Również Hiszpanie oraz Japończycy kupują pierwsze lokum stosunkowo późno, bo w wieku 41 lat.

Polska mieści się w średniej

W Polsce pierwsze mieszkanie kupujemy około trzydziestki – tak wskazują m.in. dane Obido.pl. Na „przejsie na swoje” decydują się te osoby, które zakończyły etap



• Fakt, że najczęściej około trzydziestki kupujemy swoje pierwsze mieszkanie, potwierdzają wyniki badania ankietowego, na które powołują się eksperci PKO FOT.PIOTR SKÓRNICKI / AGENCJA WYBORCZA.PL

NO 7

www.slowackiego7.pl

tel. 61 671 18 05



REKLAMA 34254490

1PO

szkanie

studiowania, zdobyły już pierwsze doświadczenia zawodowe i rozpoczynają stabilną pracę. Wcześniej korzystają najczęściej z opcji najmu ze współlokatorem lub mieszkania z rodzicami.

– W pewnym momencie życia część osób decyduje się zaprzestać najmu na rzecz spłaty kredytu własnego „M”. Zdarza się, że młodzi mają taką możliwość dzięki rodzicom, którzy kupują dla nich mieszkanie. Jednak większość z nas decyduje się na zakup mieszkania dużo później, kiedy mamy już bardziej ugruntowaną sytuację finansową i chcemy założyć rodzinę – mówi Karolina Opach, kierownik działu sprzedaży w spółce Q3D Locum. Fakt,

że najczęściej około trzydziestki kupujemy swoje pierwsze mieszkanie, potwierdzają wyniki badania ankietowego, na które powołują się eksperci PKO. Wynika z niego, że wśród 30-latków zainteresowanie najmem gwałtownie spada i takie osoby stanowią zaledwie nieco ponad 13 proc. wszystkich najemców. Zdolność kredytowa trzydziestolatków jest natomiast o 29 proc. wyższa niż w przypadku osób młodszych. – Możliwość wzięcia kredytu zależy od bardzo wielu czynników, w tym m.in. osiąganego wynagrodzenia, dotychczasowej historii kredytowej, bieżących wydatków, stabilności zatrudnienia i terminowości spłaty innych

W Polsce pierwsze mieszkanie kupujemy około trzydziestki – tak wskazują m.in. dane Obido.pl. Na „przejście na swoje” decydują się te osoby, które zakończyły etap studiowania, zdobyły już pierwsze doświadczenia zawodowe i rozpoczynają stabilną pracę

zobowiązań finansowych. Dlatego też osoby starsze zazwyczaj mają dużo lepszą zdolność kredytową niż młodsze i zauważalnie częściej decydują się zarówno na wsparcie banku przy zakupie nieruchomości, jak i w ogóle na sam zakup – mówi Krystian Biełas z Besim Group.

Wysoki wkład własny nie sprzyja młodym

Pewna sytuacja finansowa, określone plany życiowe i stabilność zawodowa – przy decyzji o zakupie nieruchomości to czynniki, które są najbardziej istotne dla większości z nas i jednocześnie determinują, czy jesteśmy gotowi na taki krok. Zazwyczaj ten mo-

ment przypada na wiek między 30. a 40. rokiem życia. – Jest to faktycznie wiek najbardziej optymalny do podjęcia tak ważnej decyzji. Szczególnie że ludzie młodzi nie mają realnych możliwości do wzięcia kredytu, więc nie leży on w obszarze ich zainteresowań. By dostać finansowanie od banku, potrzeba przede wszystkim wpłaty określonego wkładu własnego, co jest szczególnie trudne w przypadku osób rozpoczynających karierę zawodową i nieposiadających oszczędności. Można to nazwać pewnym wykluczeniem z rynku nieruchomości, jednak jest to wykluczenie czasowe, na które w późniejszych latach mamy wpływ – mówi Karolina Opach. ●

Nowe Ogrody
ETAP 8.0

metraże
26-95
m²

Proxin Zielone serce Jeżyc

sprzedaz@nowe-ogrody.pl
tel. 61 671 18 05



KÓRNICKA



**III ETAP INWESTYCJI
JUŻ W SPRZEDAŻY!**

JAKON
invest

 **603 650 522**

 **WWW.KORNICKA.PL**