



FOT. MATERIAŁY PRASOWE ECO CLASSIC

► Osiedle Wolne Miasto w Gdańsku. Deweloper Eco-Classic wprowadził opcjonalny standard wyposażenia pod klucz

Nowe mieszkania pod klucz coraz bardziej poszukiwane

● Kolejna firma deweloperska wprowadziła do swojej oferty możliwość kupna wykończonych mieszkań.

To inwestorzy generują popyt na takie lokale. Jednak również dla osób, które kupują mieszkanie dla

siebie, jest to korzystne rozwiązanie: oszczędzają czas potrzebny na wykończenie, bo firma Eco-Classic (Wolne Miasto) oddaje je w tym samym terminie, co mieszkania wykonane w tzw. standardzie deweloperskim.

Gotowe mieszkania w

● Deweloperzy przenoszą obszary rywalizacji na coraz wyższe poziomy: liczy się architektura, zieleń, ale również nowe technologie rodem z domu inteligentnego

Aleksandra Chomicka
a.chomicka@prasa.gda.pl

Deweloperzy też przyznają, że w niektórych osiedlach przeważająca część mieszkań sprzedaje się bez wsparcia kredytowego. Należą do nich te w najlepszych lokalizacjach - i to zarówno z punktu widzenia atrakcji turystycznych, jakie oferuje Trójmiasto, jak i z punktu widzenia komunikacji. Należą do nich śródmieścia Gdańska i Gdyni, cały pas nadmorski, osiedla zlokalizowane na terenach położonych w sąsiedztwie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

Najważniejsze proporcje

W skali aglomeracji to spory zbiór ofert deweloperów, ale są w nim inwestycje, które dodatkowo wyróżniają się dobrym stosunkiem ceny do lokalizacji, jakości i oryginalności.

Przykładem może być kompleks Altorii w Gdyni, zlokalizowany w nowej strefie prestiżu przy ulicy Strzelców. Strefę tę tworzą: Apartamenty na Polanie (Ekolan, w realizacji i sprzedaży ostatni budynek), Apartamenty Conrada (w realizacji i sprzedaży) i Altorii. Nieco dalej znajdują się jeszcze Brama Sopotcka (Polnord, rozpoczęto II etap) Bernadowo Park (JW Construction, I etap).

Przy takiej konkurencji i jednej grupie docelowych odbiorców - deweloperzy muszą ze sobą konkurować: pomysłem, standardem, architekturą, a w końcu ceną. Pomysł na tożsamość osiedla miała niewątpliwie Grupa Inwestycyjna Hossa. Ruszyła właśnie realizacja drugiego etapu apartamentów Altorii. Twórcy tego wyjątkowego projektu z Pracowni Projektowej Hossy, odwołują się do modnego obecnie np. w Warszawie, inspirowanego dalekowschodnią filozofią i estetyką minimalizmu ZEN.

Ponieważ pierwszy etap Altorii wystartował kilka lat temu - gdyńskich architektów można uznać za pionierów tego nurtu na naszym rynku. Cechuje go zachowanie równowagi między zaawansowaniem technologii a prostotą, między estetyką, a funkcjonalnością. To między innymi dzięki temu Altorii tak bardzo przemawia do studentów młodych ludzi, którzy stanowią sporą grupę wśród nabywców. A to nie wszystko, czym ten projekt przekonuje do siebie.

W nowym etapie Altorii widoczna jest kontynuacja sprawdzonych i wysoko cenionych przez mieszkańców pierwszego etapu rozwiązań. Każdy element architektury został starannie zaprojektowany z myślą o funkcjonalności i z dbałością o najmniejszy detal. Silną stroną tego projektu jest bezkompromisowe podejście do jakości materiałów wykończeniowych. Na elewacjach budynków Altorii zastosowane zosta-

ły szlachetne, a przez to trwałe okładziny, takie jak kamień naturalny i termo-drewno. W połączeniu z czystością tafli szkła, odbijających zieleń dziedzińca, nadają one modernistycznej architekturze Altorii lekkości i dyskretnej elegancji.

Imponujący skalą i charakterem ogród ZEN, zrealizowany w ramach pierwszego etapu Altorii, będzie miał swoją kontynuację w nowej części osiedla. Obszerny dziedzińiec tworzyć będzie prywatną strefę relaksu dla mieszkańców. Jego emanujące spokojem wnętrze, urzekające pięknem oryginalnie uformowanej zieleni, będzie tworzyło kojącą widokiem przestrzeń i dawało wytchnienie od codziennych spraw. W nowej Altorii, podobnie jak w I etapie, powstanie sala fitness (do wyłącznej dyspozycji mieszkańców.) Właśnie dlatego, by zapewnić ćwiczącym piękne widoki - projektanci wkomponowali ją w krajobraz dziedzińca.

sportowych osiedlach

● Fakt, że coraz więcej nabywców kupuje lokale na wynajem, spopularyzował standar wykończenia pod klucz i... podniósł oczekiwania wszystkich nabywców

Mieszkanie dla młodych

Są też projekty, w których większość kupujących korzysta z rządowych dopłat do kredytów w ramach programu "Mieszkanie dla młodych". Nie wszędzie. W niektórych miastach (np. w Krakowie, Warszawie, ale również w Gdyni) niełatwo jest znaleźć odpowiednio nisko wycenione mieszkania, żeby kwalifikowały się do programu, w innych (w Łodzi, ale także w Gdańsku) o takie mieszkania jest dużo łatwiej: w kryteria programu "łapie się" spora część deweloperskiej oferty.

W Gdańsku procent dostępności aktualnej oferty dla beneficjentów programu MdM znacznie się obniżył w stosunku do ubiegłego roku, nie tylko ze względu na charakter nowych inwestycji (większość wprowadzonych w tym roku to co najmniej średnia półka), ale również z powodu wykupienia w znacznym stopniu mieszkań najtańszych „na pniu”. O ile w ubiegłym roku w widełkach cenowych

limitów MdM mieściło się ok. 60 proc. oferty, dzisiaj to niepełna 40 proc. mieszkań z rynku pierwotnego w Gdańsku. Trzeba jeszcze uwzględnić fakt, że od stycznia ubr. już dwukrotnie obniżano limity dla Pomorza. 1 lipca br. Bank Gospodarstwa Krajowego ogłosi następną korektę: już dzisiaj jestem gotowa się zakładać, że po raz kolejny obetną nam limity...

Mniejsze możliwości

Młodzi Polacy chętnie kupują dziś mieszkania, mimo że ich możliwości nabywcze są teraz mniejsze niż w latach 2003-2004, kiedy średnia krajowa pensja netto wystarczała na zakup 1,3-1,4 m kw. mieszkania. Obecnie osoba zarabiająca na tym poziomie może sobie pozwolić na kupno 0,67 mkw. mieszkania (wyliczenia dotyczą przeciętnej ceny mieszkań dla całego kraju).

W latach 2003-2007 miesięczna rata spłaty kredytu pochłaniała mniejszą część wy-

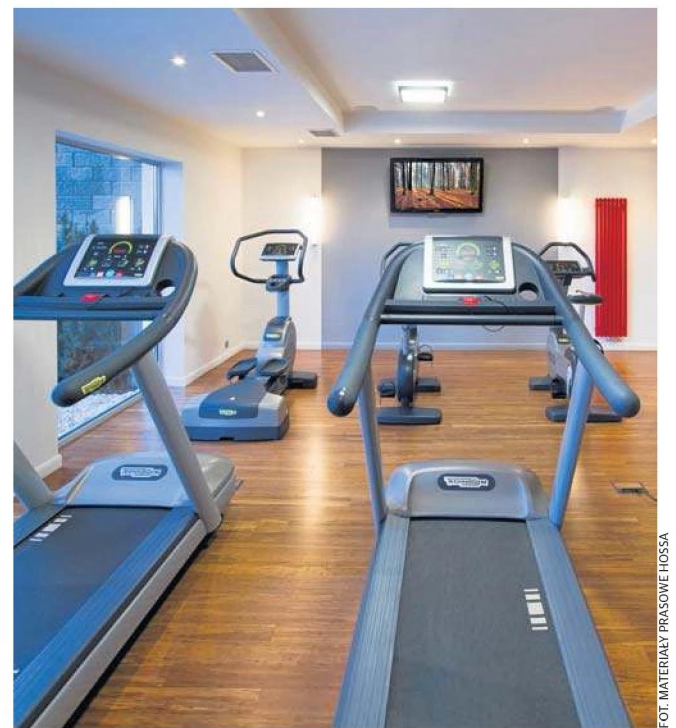
grodzienia niż obecnie. Wtedy, jak wyliczają specjaliści na podstawie danych GUS i NBP, singiel zatrudniony na pełen etat wydawał jedynie 20-25 proc. wynagrodzenia na spłatę kredytu (w przypadku 50-metrowego mieszkania). W 2014 roku taka osoba musiała przeznaczyć na miesięczną ratę kredytową już jedną trzecią pensji. Jeżeli jednak zamiast przeciętnej krajowej weźmiemy pod uwagę średnie ceny mieszkań w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu i Trójmieście, gdzie kosztują one o 50-100 proc. więcej niż wynosi przeciętna stawka dla całej Polski, obciążenie kredytobiorcy będzie znacznie większe.

Słabsze możliwości nabywcze mają, oczywiście, wpływ na rynek. Wciąż najpopularniejsze są mieszkania niewielkie: sposobem na zaspokojenie potrzeb młodych polskich rodzin jest deweloperski trend projektowania na małych powierzchniach możliwie dużej

liczby pomieszczeń. Największe wzięcie mają dwójki i małe trójki o metrażu do ok. 55 m kw. Taka powierzchnia umożliwia dobre rozplanowanie mieszkania, a nie jest ono zbyt drogie.

Deweloperzy nie mają motywacji, by obniżyć...

Przy szybkim tempie sprzedaży trudno liczyć na to, że deweloperzy zdecydują się na obniżkę stawek ofertowych, by móc zaoferować więcej lokali, kwalifikujących się do dopłat. Dobra sprzedaż, jak informuje Reas, spowodowała nawet lekkie podwyżki cen w Warszawie (ok. 2,3 proc.) i Gdańsku (ok. 1,1 proc.) w I kwartale br. Potwierdzają tę opinię analitycy redNet Property Group. W marcu br. odnotowali wzrost ceny ofertowej nowych lokali w Gdańsku - o 3 proc. (6,2 tys. zł za m kw.), w Poznaniu - o 2 proc. (do 6,3 tys. zł za m kw.) oraz w Warszawie - o 1 proc. (do 7,8 tys. zł za m kw.). Tylko w Krakowie doszło do małej obniżki stawki ofertowej o 1 proc.



► Klub fitness na osiedlu Apartamenty Altorja w Gdyni: młodzi właściciele mieszkań cenią takie wartości dodane inwestycji

Nabywcy mieszkają cenią wartości dodane inwestycji

● Tereny rekreacyjne, a także obiekty sportowe - to dzisiaj must have nowych osiedli.

Deweloperzy przenoszą konkurencję na kolejne obszary rywalizacji. Liczą się więc nie tylko oryginalnie zaprojektowane tere-

ny zielone, przestrzenie wspólne, ale również obiekty sportowe i rekreacyjne. Kluby fitness, boiska wielofunkcyjne - to dzisiaj już nie tylko wyznacznik inwestycji z wyższej półki, ale coraz częściej osiedlowy standard.