

MARZEC 2023



NASZ

DOM



JAK BARDZO PODROŻAŁY CENY MIESZKAŃ W OLSZTYNIE?

czytaj na str. 2

MAPA OLSZTYŃSKICH INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH

STR. 4-5

DOBRE POMYSŁY DO KUCHNI: FREZY I LAMELE

STR. 6-7

JAK BARDZO PODROŻAŁY CENY MIESZKAŃ W OLSZTYNIE?

1 MKW. MIESZKANIA W OLSZTYNIE PODROŻAŁ W CIĄGU 12 MIESIĘCY O 7,79 PROC. ZMIANA NA TAKIM POZIOMIE BYŁA JEDNĄ Z NIŻSZYCH SPOŚRÓD MIAST NA WARMII I MAZURACH. W WOJEWÓDZTWIE WARMIŃSKO-MAZURSKIM KOREKTA CEN MIESZKAŃ WYNIOSŁA +6,16 PROC.

Eksperti przyjrżeli się zmianom cen mieszkań na rynku wtórnym w 78 największych miastach Polski na przestrzeni 12 miesięcy. Podstawą obliczeń są średnie stawki cen mieszkań IV kw. 2022 r. i w IV kw. 2021 portalu ogłoszeń nieruchomości adresowo.pl.

Dla uzupełnienia eksperti multiporównawki ubezpieczeń i kredytów sprawdzili, jak zmieniały się stawki polis mieszkaniowych w analogicznych miastach.

W ciągu roku najbardziej zmieniły się ceny mieszkań w Przemyślu i Stalowej Woli. Najmniej z kolei w Będzinie, Rudzie Śląskiej i Jaworznie. W ostatnich dwóch stawkach za 1 mkw. nawet nieznacznie spadły.

Chociaż cen mieszkań w większości miast wzrosły, nie doszło do większej zmiany stawek za ubezpieczenia nieruchomości. Na polisy mieszkaniowe lokatorzy wydawali w 2022 r. średnio mniej niż w 2021 r.

Olsztyn bezkonkurencyjny w regionie

Wzrost cen mieszkań w Olsztynie o 7,79 proc. powoduje, że za 1 mkw. trzeba zapłacić średnio o 558 zł więcej niż rok wcześniej. Dla porównania, w Elku między IV kw. 2021 a IV kw. 2022 r. metr kwadratowy mieszkania na rynku wtórnym podrożał o 999 zł, a w Elblągu

o 377 zł. Najmniejszy skok cenowy w skali kraju zanotowała Ruda Śląska, gdzie 1 mkw. praktycznie się nie zmienił (-2 zł) – wynika z zestawienia adresowo.pl.

1 mkw. mieszkania w Olsztynie był oferowany w IV kw. 2021 r. za 7162 zł, a w IV kw. 2022 r. już za 7720 zł. Po korekcie cenowej mieszkania w Olsztynie są najdroższe w regionie. Olsztyn wyprzedza nie tylko Elk (6500 zł) i Elbląg (6289 zł), ale także Toruń (7590 zł). W Polsce najdroższa jest Warszawa (13025 zł za 1 mkw.), natomiast najtańsze Jastrzębie-Zdrój (4143 zł) – wynika z porównania miast w rankingu rankomat.pl.

W warmińsko-mazurskim równie 6000 zł

W całym województwie warmińsko-mazurskim 1 mkw. mieszkania na rynku wtórnym w IV kw. 2022 r. wzrósł o 6,16 proc. w porównaniu z IV kw. 2021 r. To więcej dokładnie o 348 zł na przestrzeni 12 miesięcy.

Największa zmiana cen mieszkań dotyczyła województwa lubuskiego (+15,56 proc. i +778 zł na 1 mkw.), a najmniejsza mazowieckiego, gdzie nieruchomości minimalnie staniały (-1,01 proc. i -117 zł na 1 mkw.).

Warmińsko-mazurskie w IV kw. 2022 r. zanotowało średnie ofertowe ceny mieszkań na poziomie 6000 zł za 1 mkw. To czwarty najniższy wynik w skali całego kraju. Taniej jest tylko lubuskim,





Fot. NINENI - stock.adobe.com

opolskim i śląskim, gdzie średnie stawki przekroczyły poziom 5000 zł za 1 mkw. mieszkania. Podobną stawkę do warmińsko-mazurskiego ma kujawsko-pomorskie (6216 zł), a najwyższą w całym zestawieniu mazowieckie (średnio 11468 zł).

Reklama

Ile za ubezpieczenie mieszkania w Olsztynie?

Mieszkańcy Olsztyna wydają na polisę mieszkaniową 269 zł - to średnia cena w IV kw. 2022 r. na rankomat.pl i jedna z niższych stawek w całym zestawieniu 78 miast. Najmniejszą kwotę na ubezpieczenie przeznaczali mieszkańcy Konina (150 zł), a największą Łomży (946 zł). Dla porównania, w Elblągu to 228 zł.

W IV kw. 2022 r. lokatorzy Olsztyna płacili za ubezpieczenie mieszkania średnio 103 zł mniej w porównaniu do IV kw. 2021 r (372 zł).

W województwie warmińsko-mazurskim na

polisę mieszkaniową wydawano średnio o 132 zł mniej na przestrzeni 12 miesięcy. Najwięcej ubezpieczenie nieruchomości w IV kw. 2022 r. kosztowało mieszkańców mazowieckiego (406 zł), a najmniej lubuskiego (254 zł). W województwie warmińsko-mazurskim średnia cena za polisę mieszkaniową wyniosła 276 zł.

— Polisa mieszkaniowa w Olsztynie i każdym innym mieście to pochodna kilka czynników. Na ostateczny koszt ubezpieczenia wpływają głównie wartość mieszkania i liczba ryzyk w zakresie, jednak znaczenie może mieć także kondygnacja, historia szkodowa czy posiadanie zabezpieczenia antywłamaniowe. Kompleksowe ubezpieczenie obejmujące ochroną mury, elementy stałe i wyposażenie można znaleźć już za około 250-350 złotych rocznie — wyjaśnia Michał Ratajczak, ekspert ubezpieczeń nieruchomości rankomat.pl.

Źródło: Rankomat.pl

REKLAMA



Wzrost cen mieszkań w Olsztynie o 7,79 proc. powoduje, że za 1 mkw. trzeba zapłacić średnio o 558 zł więcej niż rok wcześniej

DANY

Nice

WIŚNIEWSKI

CAME

Rok założenia 1990



Olsztyn, ul. Kołobrzeska 50,
tel. (89) 534 41 00
www.danysc.pl

1 IPPON BARCZA SP. Z O.O.

Osiedle Aurora, ul. Barcza 50
W sprzedaży IV etap inwestycji, 135
mieszkań o pow. od 47 do 134 mkw.

**2 ANGO DEVELOPMENT
W OLSZTYNIE**

- a Nowy Bartąg II ul. Bartąska
mieszkania od 56 do 76 mkw.
- b Domy w zabudowie bliźniaczej
ul. Morenowa pow. od 155 mkw.

3 ROMBUD WPB SP. Z O.O.

- a Villa Symfonia, ul. Kętrzyńskiego
8A, mieszkania od 36 do 93
- b Tuwima Park - mieszkania od 40
do 79 mkw

**4 GRUPA DEVELOPERSKA
MAK-DOM HOLDING SA**

- a Na Skarpie, ul. 15 Dywizji/Artyleryjska
Mieszkania od 29 do 68 mkw.
- b Osiedle Magnolia, III etap,
ul. Bilitewskiego

**5 NOWE ZATORZE
INWESTYCJE SP. Z O.O.**

Nowe Zatorze, ul. Zientary-Malewskiej
(vis a vis Agapitu)
mieszkania od 55 do 60,9 mkw.

**6 IŁAWSKIE PRZEDSIĘBIOR-
STWO BUDOWLANE IPB
SP. Z O.O.**

- a Rezydencja Vintage, ul. Kasprzaka
mieszkania od 39 do 73 mkw.
- b Inwestycja HARMONIA ul. Bydgoska
mieszkania od 41 do 67 mkw.

7 D.DOM SP. Z O.O.

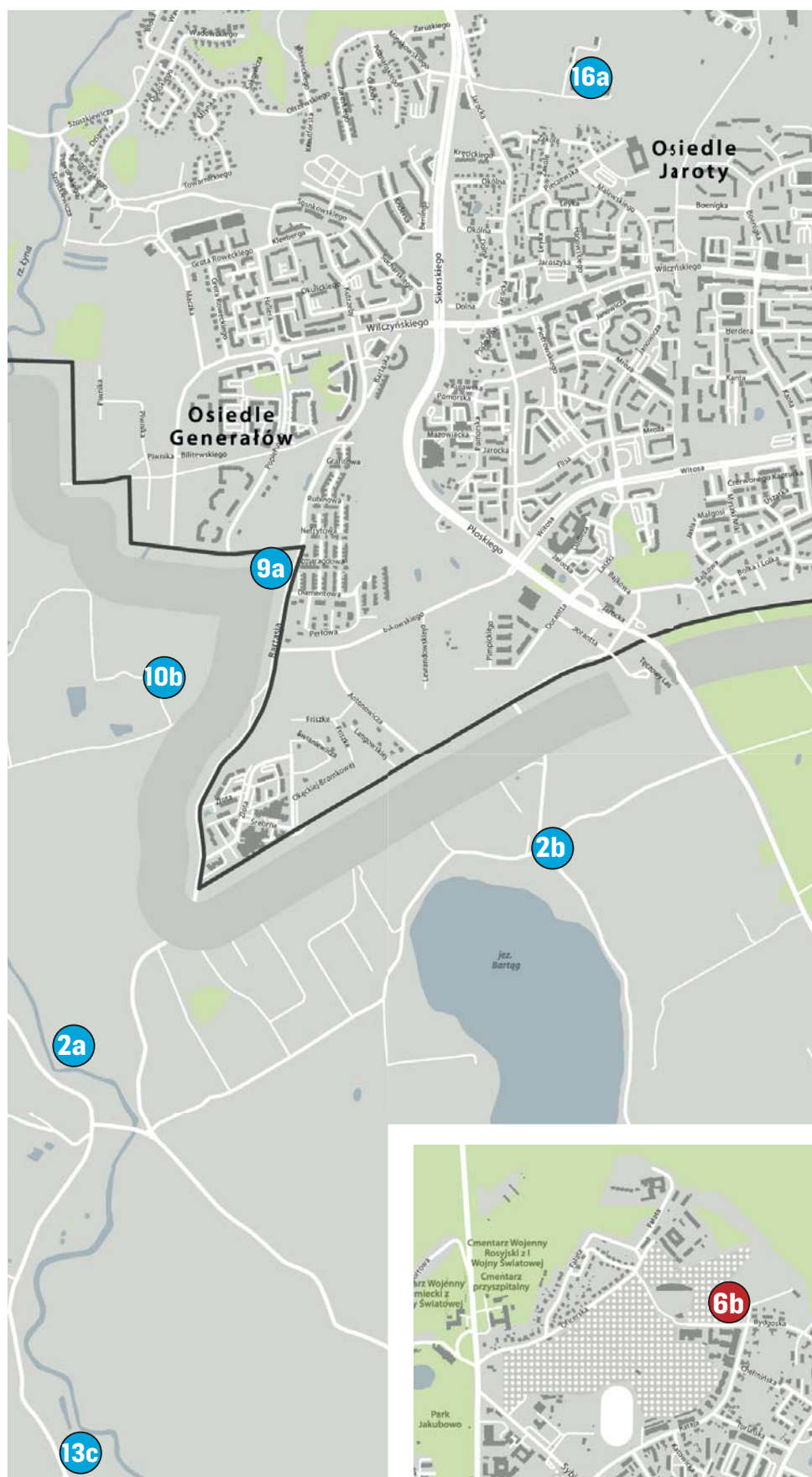
- a Warmiński Port, Olsztyn,
ul. Bałtycka 91, 2 budynki aparta-
mentowe, mieszkania od 26 do 76
mkw. balkony, tarasy, ogródki
- b Słoneczne Barczewo, Barczewo,
os. Słoneczne 3a, mieszkania od 25
do 70 mkw. balkony, tarasy
- c Grzegorzewska, ul. M. Grzegorzew-
skiej, 37 apartamentów o pow. od
19 do 77 mkw.

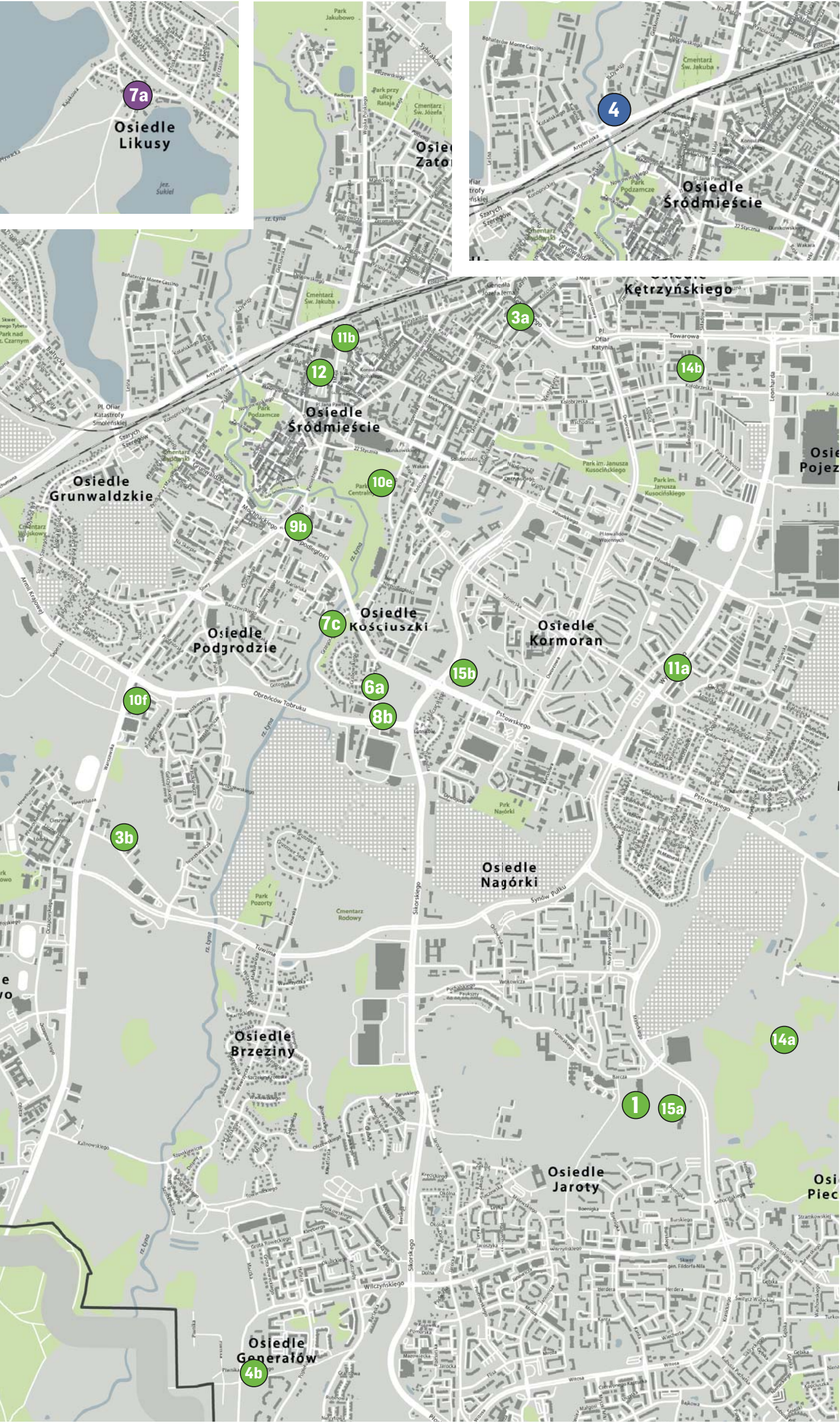
8 PBO EKOBUK SP. Z O.O.

- a Osiedle QUATRO, ul. Poprzeczna
mieszkania od 40 do 70 mkw.

**9 MAS-BUD STAWARCZYK
SPÓŁKA JAWNA**

- a Horyzont Jaroty mieszkania
II etap – od 47,39 - 84,79mkw
III etap – od 31,83 - 79,60mkw
- b GRAND HOUSE ul. Niepodległości
gotowe do odbioru mieszkania
od 97 do 100 mkw.





- 10 ARBET**
- a** Osiedle Leśna III etap ul. Leśna – budynek IIIA i IIIB - mieszkania pow. od 43 do 92 mkw.
 - b** Osiedle Bartąg ul. Zachodnia - budynek B17 – ostatni budynek na osiedlu – mieszkania pow. od 37 do 68 mkw.
 - c** Osiedle Sterowców ul. płk. Franciszka Hynka mieszkania – budynek S12 – od 39 do 41 mkw., budynek S18 – od 35 do 47 mkw.
 - d** Osiedle LUDOVA ul. Ludowa w Biskupcu – nowe osiedle – budynek BS1 – ostatnie dwa mieszkania 40,7 i 44,15 mkw., budynek BS2 – od 39 – 58 mkw.

INWESTYCJE PLANOWANE

ARBET Investment Group Spółka z o.o.

- e** Plater House ul. Emilii Plater – 72 apartamenty, od 49 do 120 mkw.
- f** W99 – al. Warszawska 99, inwestycja pozostaje w zasobach spółki, lokale pod wynajem, od 4 do 7 kondygnacji, 67 mieszkań 1-, 2-, 3-pokojowych

11 NOVDOM

- a** BIANCO – ul. Wyszyńskiego, mieszkania od 27 do 88 mkw.
- b** Apartamenty MACADAMIA – ul. Partyzantów/1Maja, powierzchnia od 43 do 106 mkw..

12 DEWELOPER EURO-BUILD SP. Z O. O. SP. K.

Apartamenty Wyzwolenia, ul. Wyzwolenia 6 mieszkania i apartamenty od 30 do 125 mkw. inwestycja planowana - możliwość rezerwacji

13 STE CAPITAL SP. Z O.O.

- a** Osiedle Szmaragdowa – Gutkowo, domy w zabudowie bliźniaczej pow. użytkowa 82 mkw.
- b** Sunset Naterki – Naterki domy w zabudowie bliźniaczej pow. użytkowa 82 mkw.
- c** Domy nad Łyną – Bartąg domy w zabudowie szeregowej pow. użytkowa 82 mkw.
- d** Harmonia Park – Różnowo, domy w zabudowie szeregowej, pow. użytkowa 81 mkw.

14 PIECZEWO SP. Z O.O.

- a** Osiedle Premium, ul. M. Dąbrowskiej 11, na byłym poligonie za Carrefourem, mieszkania od 40 mkw. do 77 mkw.
- b** ul. Kołobrzeska 36B, mieszkania od 37 mkw. do 84 mkw.

15 BUDLEX SP. Z O.O.

- a** Osiedle Libero, ul. Krasickiego/Barcza (za szkołą L05), mieszkania od 65 mkw. do 91 mkw.
- b** Osiedle Panorama, ul. Pstrowskiego mieszkania od 34 mkw. do 118 mkw.

16 PM DEVELOPMENT

- a** Osiedle Ostoja, ul. Jarocka 21 mieszkania od 34,49 mkw. do 65,12 mkw. (z możliwością łączenia).

DOBRE POMYSŁY DO KUCHNI: FREZY I LAMELE

KTO SZUKA SPOSOBU NA UATRAKCYJNIENIE ZABUDOWY KUCHENNEJ, PRZY JEDNOCZESNYM ZACHOWANIU PROSTEGO WYGLĄDU I NOWOCZESNEGO CHARAKTERU MEBLI? DOBRYM POMYSŁEM BĘDĄ FRONTY FREZOWANE. JESZCZE LEPSZYM — LAMELE. OBA POMYSŁY SĄ DELIKATNE, LEKKIE WIZUALNIE I IDEALNIE WPISUJĄ SIĘ W KONCEPCJĘ WYWAŻONYCH WNĘTRZ, KTÓRE URZĄDZAMY W SPOSÓB MINIMALISTYCZNY I ZE SMAKIEM.

Frezowane

Mało co tak wyróżnia meble, jak ładne i estetycznie wykonane frezy na frontach szafek. Choć stylizacyjnie swoje korzenie mają w stylu klasycznym, frezowania mogą zdobić również kuchnie nowoczesne. Oczywiście nie każdy wzór będzie odpowiedni do wnętrza w tej estetyce, szczególnie, gdy planujemy je urządzić w duchu minimalizmu i funkcjonalnej prostoty. Rodzaj, rysunek i rozmieszczenie frezów mogą być różne, dlatego najważniejsze jest umiejętne dobranie wzoru, aby nie zdominował powierzchni frontów i był spójny stylistycznie z koncepcją aranżacji kuchni.

— Fronty do szafek o jednolitej płaszczyźnie są najbardziej uniwersalnym rozwiązaniem do kuchni minimalistycznych, w których bardzo oszczędnie gospodarujemy elementami dekoracyjnymi. Nowoczesne fronty frezowane idealnie jednak wpisują się w ten trend, ponieważ odbiegają od tradycyjnych wzorów, kojarzących się z bogactwem ornamentyki rustykalnej czy klasycznych żłobieniami — wyjaśnia



Sylvia Kowalska-Mikutel, projektantka Spółki Meblowej KAM. — Modne aranżacje „polubiły się” z frezowanymi płaszczyznami, które zaskoczą delikatnym rysunkiem i nowoczesną stylistyką.

Nowe spojrzenie na frezowane fronty

Jakie frezy wybrać do nowoczesnego wnętrza? Zamiast żłobień, dekoracyjnych faktur, klasycznych powierzchni obramowanych szerokimi listwami — postawmy raczej na fronty z delikatnym obramowaniem, które stworzy na jego płaszczyźnie dyskretnie zarysowaną ramkę. To rozwiązanie, które

coraz bardziej zyskuje na popularności i staje się synonimem nowoczesnej, miejskiej elegancji. Fronty z subtelnymi frezami wyglądają efektownie i nadają zabudowie meblowej bardziej ozdobnego wyrazu, zachowując jednocześnie lekkość wizualną. Wyrazisty, ale nienachalny frez poprowadzony wokół krawędzi frontu dodaje mu uroku i urozmaica bryłę mebli.

— Geometryczne, proste linie frezów to ciekawy pomysł na przełamanie surowej prostoty gładkich płaszczyzn frontów i połączenie minimalizmu z powściągliwą elegancją, która jest gustowna i ponadczasowa — mówi projektantka.

Dekoracyjne płaszczyzny frontów z minimalistycznymi frezami nie narzucają stylu — będą pasowały do kuchni nowoczesnych, skandynawskich, a nawet loftowych oraz tych bardziej tradycyjnych. Jeżeli skomponujemy je z frontami z przeszkleniami, możemy zaaranżować przytulną, rodzinną przestrzeń nawiązującą do kuchni klasycznych.

A na ściany — może lamele?

Nie bez powodu tak bardzo polubiliśmy lamele i dekorujemy nimi ściany naszych kuchni. Atrakcyjna kompozycja i uniwersalne piękno drewna to cechy,

które od początku gwarantowały im aranzacyjny sukces. Ten supermodny dodatek można zamówić z katalogu razem z szafkami meblowymi.

Lamele z rysunkiem drewna skradły nasze serca za sprawą niezwyklej dekoracyjności. Kompozycja w postaci pionowych, wąskich listewek to bardzo efektowny motyw, który wzbogaca aranżację i podkreśla nowoczesny charakter wnętrza. Coraz częściej zastępują gładkie ściany, w piękny i stylowy sposób ozdabiając przestrzeń kuchennej-salonowej.

W czym tkwi urok prostych listewek mocowanych do ściany lub montowanych na płaszczyznach mebli? Bez wątpienia są atrakcyjne wizualnie i mają ogromny potencjał zdobniczy. Lamele są wizytówką wnętrza eleganckich, a przy tym niepozabawionych ciepła i przytulności. Nawet jako niewielki akcent podkreślają wyjątkowy klimat kuchni i sprawiają, że jej wystrój będzie znacznie ciekawszy.

Lamele nam się podobają, a ich rosnąca popularność to wynik nie tylko walorów dekoracyjnych, ale i łatwego montażu, który nie wiąże się z uciążliwymi pracami remontowymi. Jedyną trudnością pozostaje dobór wykończenia kolorystycznego, które będzie harmonizowało z pozostałymi elementami zabudowy meblowej. Zadanie to możemy sobie ułatwić. Jeżeli nasza koncepcja urządzenia kuchni zakłada ozdobne lamele, możemy je zamówić razem z meblami. Będziemy mieli wówczas pewność, że ich wzór będzie identyczny, jak dekoru blatów, wyspy lub stołu. Wystarczy upewnić się czy producent wybranych przez nas mebli ma w ofercie również lamele.

— Łatwiej jest urządzić przestrzeń, w której każdy z elementów współgra z pozostałymi, jeżeli mają taki sam wzór i kolorystykę. Dzięki temu, że wszystkie należą do jednego systemu i mają identyczne wykończenie, nie musimy

zastanawiać się czy będą do siebie pasowały – mówi projektantka. — Praktycznym i bardzo wygodnym rozwiązaniem jest możliwość skompletowania wymarzonych elementów aranżacji w jednym miejscu. Pomyśleliśmy, że możemy to ułatwić, uzupełniając nasz popularny system mebli KAMmono również o modne lamele.

Dostępne w paczkach zawierających 6 formatek, lamele można rozmieścić według własnego pomysłu. Można zastosować jako wykończenie ściany pomiędzy kuchnią i salonem, na całej powierzchni lub tylko na jej fragmencie. Pięknie zaprezentują się także wyeksponowane na wyspie lub półwyspie kuchennym od strony widocznej z salonu, albo jako ażurowa ścianka, którą możemy oddzielić strefę roboczą od dziennej. Lekka konstrukcja nie zajmie dużo miejsca i gwarantuje dobre doświetlenie wnętrza. Ciekawym pomysłem jest montaż lameli na ścianie

i poprowadzenie ich dalej na suficie. To również dobre miejsce, w którym można komponować ozdobne listwy przestrzenne.

Oferta obejmuje 7 wzorów, zainspirowanych najbardziej popularnymi dekorami mebli: 5 różnych odmian dębu, elegancki buk i rustykalną sosnę bieloną. Takim samym dekoem możemy ozdobić fronty meblowe, blat, powierzchnię wyspy lub stołu. Pozwoli to stworzyć spójną kompozycję, która będzie wpisywała się w różnorodne stylizacje — od minimalistycznych o nowoczesnym charakterze, przez zrównoważone klasyczne, aż do rustykalnych.

— Drewno to wzór, po który sięgamy z niesłabnącym zainteresowaniem urządzając kuchnie. Jest uniwersalne i ma niezwykle potencjał dekoracyjny, a w przypadku lameli łączy się on jeszcze z atrakcyjną wizualnie formą. Z piękną, wyrazistą ozdobą wnętrza prezentuje się bardzo efektownie, nawet jeżeli zdecydowaliśmy się na proste, niewyszukane meble. Lamele z pewnością pozostaną z nami na dłużej — przekonyuje projektantka.

PORADA: JESZCZE O WENTYLACJI

— Praktycznie każda pani chciałaby, by jej zabudowa kuchenna była pod sam sufit. Zaletą takiego rozwiązania jest fakt, że górnych powierzchni szafek nie trzeba czyścić. Poza tym zawsze zwiększa nam to pojemność naszych szafek. O ile w nowym budownictwie często można taką zabudowę wykonać, to już w starych blokach z wielkiej płyty nie koniecznie — mówi Andrzej Tomasiak z olsztyńskiego studia mebli kuchennych.

Punktem wyjścia powinien być okap i wentylacja w naszym mieszkaniu. Zasada pierwsza brzmi: musimy zachować wentylację grawitacyjną. Powietrze, które napływa z zewnątrz przez nawiewniki lub rozszczelnione okna, musi swobodnie wypierać lżejsze i cieplejsze powietrze w naszym mieszkaniu. Dostęp do kratki wentylacyjnej nie może być ograniczony.

Zasada druga — powietrze, które wchodzi do okapu, musi też znaleźć ujście. Nie możemy nawiewać powietrza do wnętrza szafki ani bezpośrednio w sufit. Idealem jest podłączenie okapu do oddzielnego komina wentylacyjnego. W większości przypadków nowego budownictwa nie ma z tym problemu. W budynkach mieszkalnych wielorodzinnych starszego typu, tam gdzie mamy jedną kratkę wentylacyjną i instalację gazową — nie możemy podłączać okapu do otworu wentylacyjnego. Musimy dodatkowo zastosować w okapie filtry węglowe. Pamiętajmy też o częstym myciu filtrów metalowych.

— W nowoczesnym budownictwie, zazwyczaj jednorodzinny pojawia się często wentylacja z rekuperatorem. W takim rozwiązaniu zaleca się również stosować okapy w systemie otwartym z filtrami węglowymi i bez wpinania wentylacji w instalację rekuperacji. Podłączenie wyciągu do zewnętrznego kanału wentylacyjnego może zaburzyć pracę rekuperacji i zniwelować oszczędności na ogrzewaniu — radzi Andrzej Tomasiak.



Fot. KAM

REKLAMA



Olsztyn
ul. Pstrowskiego 33
kom. 695 771 749

Studio Patronackie



www.atomkuchnie.pl

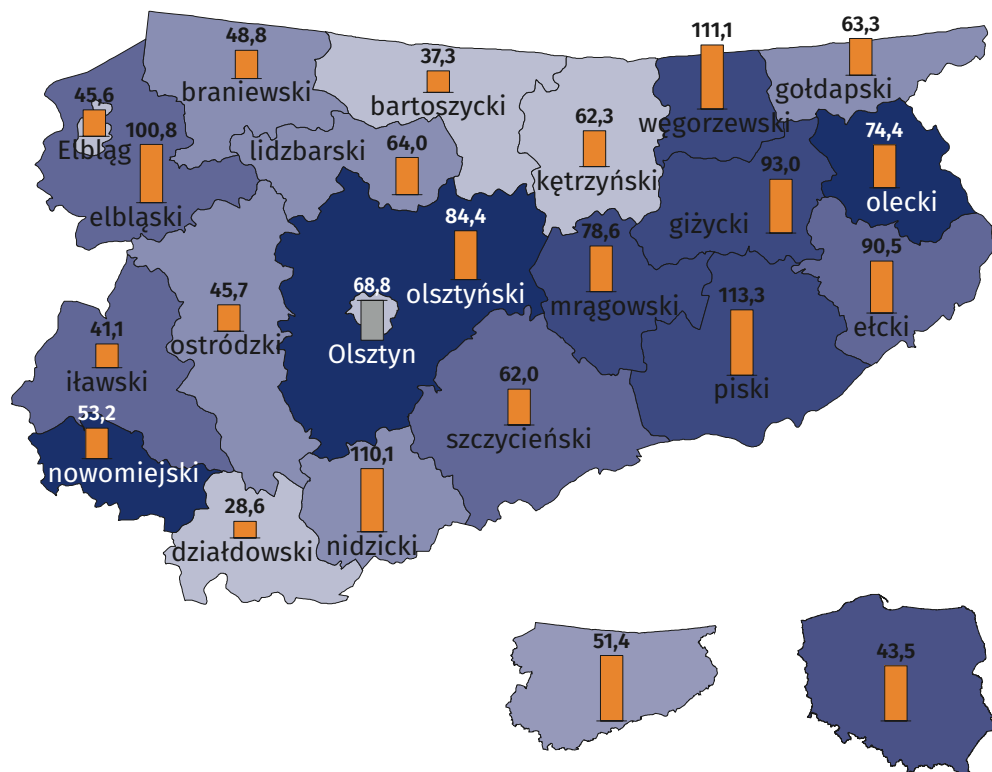
ZREALIZUJEMY KUCHNIĘ
TWOICH MARZEŃ



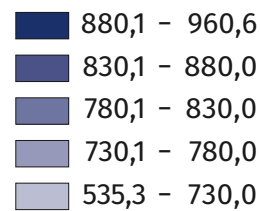
5 lat darmowej
gwarancji na AGD*
*z wyjątkiem przy zakupie



Zużycie energii elektrycznej w gospodarstwach domowych w 2021 r.



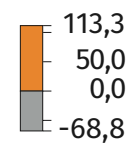
Zużycie energii elektrycznej na 1 mieszkańca (w kWh)



Warmińsko-mazurskie = 771,5

Polska = 833,0

Zmiana w porównaniu z 2017 r. (w kWh)

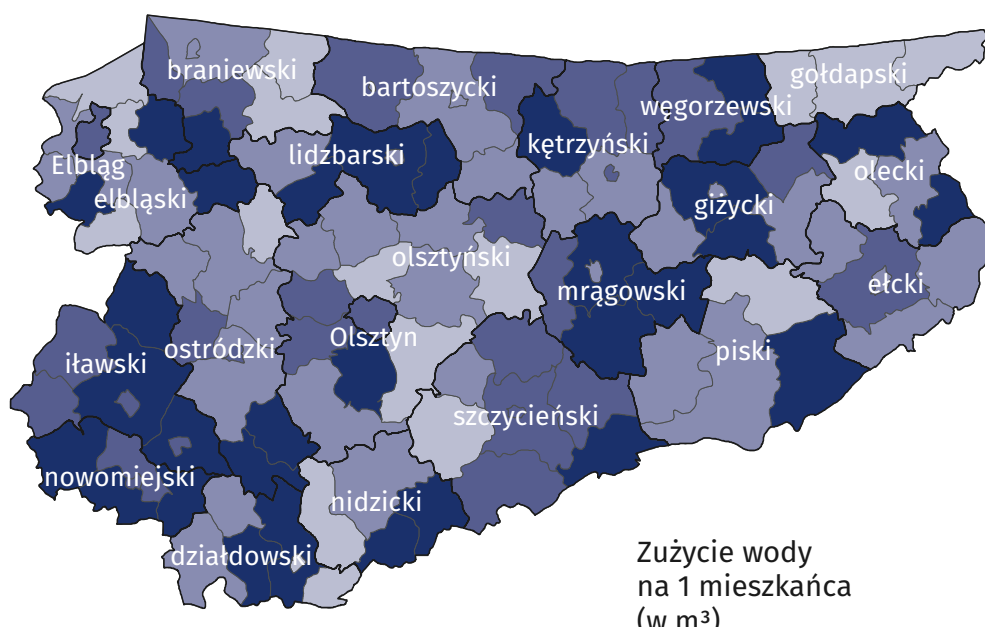


W 2021 r. w województwie warmińsko-mazurskim zużycie energii elektrycznej na 1 mieszkańca wyniosło 771,5 kWh, w kraju 833,0 kWh. Najwięcej energii zużyli mieszkańcy powiatu nowomiejskiego, oleckiego i olsztyńskiego, najmniej mieszkańcy Elbląga oraz powiatu działdowskiego i bartoszyckiego.

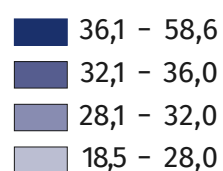
W okresie ostatnich pięciu lat (od 2017 r.) zużycie energii elektrycznej na 1 mieszkańca zmalało jedynie w Olsztynie, natomiast w pozostałych powiatach wzrosło – najwięcej w powiecie piskim, węgorzewskim oraz nidzickim.

Źródło: Dane Urzędu Statystycznego w Olsztynie

Zużycie wody z wodociągów w gospodarstwach domowych w 2021 r.



Zużycie wody na 1 mieszkańca (w m³)



W 2021 r. w województwie warmińsko-mazurskim zużycie wody z wodociągów* na 1 mieszkańca wyniosło 33,2 m³, w kraju 33,7 m³. Najwięcej wody zużyli mieszkańcy gminy Pozezdrze, Dąbrówno i Płońsk, najmniej mieszkańcy gminy Jedwabno, Kozłowo oraz Pieniężno.

Mieszkaniec miasta zużył średnio 32,9 m³ wody. Na terenach wiejskich wskaźnik ten był wyższy i osiągnął wartość 33,5 m³.



Miasto – 32,9 m³



Wieś – 33,5 m³

*wodociągi – kompleks urządzeń wodociągowych służących do ujęcia wód powierzchniowych i podziemnych, studni publicznych, urządzeń służących do magazynowania i uzdatniania wód, sieci wodociągowe, urządzenia regulujące ciśnienie wody.

Źródło: Dane Urzędu Statystycznego w Olsztynie