

STYCZEŃ 2023

NASZ

DOM



PARTNER WYDANIA



NEW HOUSE
nieruchomości

POŚREDNICY
W OBROCE
NIERUCHO-
MOŚCIAMI
PROGNOZUJĄ

czytaj na str. 2



**NOWY POMYSŁ
NA HOTEL DYPLOMAT**

STR. 3

Na zdjęciu agencji New House:
od lewej Mikołaj Matejko, Aleksandra Kicka, Marlena Gwiazda

**MAPA BIUR
NIERUCHOMOŚCI**

STR. 8-9

**MAPA
OLSZTYŃSKICH
INWESTYCJI
MIESZKANIOWYCH**

STR. 12-13





DOBRY CZAS DLA NAJEMCÓW LOKALI

JAK PRZEWIDUJĄ ANALITYCY, W 2023 ROKU CENY MIESZKAŃ NA WTÓRNYM RYNKU NIERUCHOMOŚCI BĘDĄ SZŁY W DÓŁ. ALE DO TEGO CZEKA NAS WCIAŻ REKORDOWO DROGI NAJEM. CZY WYSOKA INFLACJA WPŁYWA NA ZAKUP NIERUCHOMOŚCI JAKO LOKATĘ KAPITAŁU? I JAKĄ JEST W TEJ SYTUACJI KONDYCJA BIUR NIERUCHOMOŚCI?

Dane NBP mówią wyraźnie: wzrost cen mieszkań na rynku wtórnym wyraźnie hamuje. W III kwartale 2022 r. dynamika cen w największych polskich miastach była już niemal o połowę niższa niż kwartał wcześniej. O ile inflacja utrzymywała się na poziomie ponad 15 proc. — o tyle ceny mieszkań wzrosły „jedynie” o 8 proc. Ale — wprawdzie III kwartał 2022 r. był na rynku nieruchomości niezwykle trudny, to już grudzień okazał się drugim po styczniu najlepszym sprzedażowo miesiącem w całym roku 2022.

Jednak przewidywania deweloperów i pośredników nieruchomości na rok 2023 raczej uspokajają: to będzie rok stabilnych cen mieszkań, ale też ich słabej sprzedaży. Dodatkowo — choć na rynku pierwotnym podaż zmaleje, to na rynku wtórnym można liczyć na wzrost podaży, czyli wybór lokali zwiększy się. Wszyscy jednak zgodnie przyznają, że teraz pałeczka leży po stronie państwa i banków: to od spadku stóp procentowych i nieco bardziej liberalnej polityki kredytowej w bankach zależy, czy w krótkim czasie nastąpi na rynku nieruchomości jakakolwiek poprawa sytuacji. A czasem warto być także realistą: świadomość sprzedających o końcu hossy na rynku wtórnym i ich nieco niższe oczekiwania finansowe — też na rynek mogą wpłynąć pozytywnie.

Lepszy wtórny rynek

W tej sytuacji ekonomicznej nic dziwnego, że większość deweloperów planuje w 2023 r. ograniczenie nowych inwestycji — w niektórych sytuacjach

nawet o ponad połowę. Jeśli zatem zanoszą się na to, że w najbliższych miesiącach podaż na rynku pierwotnym znacząco spadnie — na ożywienie mogą liczyć sprzedawcy nieruchomości z rynku wtórnego. Jak przewidują pośrednicy, większym zainteresowaniem mogą cieszyć się w 2023 r. kawalerki, większe mieszkania (powyżej 60 m kw.), także domy jednorodzinne, a nawet działki.

Już dziś biura nieruchomości sygnalizują, że w niektórych miastach, zwłaszcza tych mniejszych, podaż lokali na rynku wtórnym może znacznie przewyższyć popyt. Co to oznacza? Właściciele nieruchomości z pewnością muszą liczyć się z wydłużeniem czasu sprzedaży. Gorzej będzie też z samodzielną sprzedażą, bez pośrednika. Ale lepiej będą mieli kupujący: to dla nich nadchodzi czas spokojnego szukania i wybierania ja wśród przysłowiowych ulegalek. To może być także czas prawdziwych okazji na rynku wtórnym, ale też znacznie odważniejszego negocjowania ceny.

Inflacja gorsza od pandemii

Generalnie rzecz ujmując — po ośmiu latach historycznej prosperity rok 2022 w historii rynku nieruchomości zapisał się jako okres gwałtownego przesilenia koniunktury. O prawie 70 proc. spadł popyt na kredyty mieszkaniowe oraz podpisano o ok. 40 proc. mniej umów z deweloperami na lokale w relacji rok do roku.

— Obecna sytuacja na rynku nieruchomości jest bezprecedensowa — uważa Jolanta Zorena, pośrednik w obrocie nieruchomościami w Domu Polskim Nieruchomości. — Działam na rynku nieruchomości

od 2007 r. i jeszcze nie pamiętam tak trudnych czasów. Nie odkryję Ameryki, jeżeli powiem, że podwyżki stóp procentowych i znaczne zaostrzenia w dziedzinie przyznawania kredytów hipotecznych ograniczyły w ogromnym stopniu zdolność kredytową klientów, a tym samym zakup nieruchomości. Rynek wręcz zamarł, a w związku z tym sytuacja biur nieruchomości dość mocno się skomplikowała. Na rynku nie tylko jest mniej kupujących, ale — co jest logicznym następstwem — wyraźnie spadła liczba sprzedających. Właściciele nieruchomości wstrzymują się ze sprzedażą, „zawieszają” ją, bądź decydują się na wynajem mieszkań, który w obecnym czasie stał się bardziej opłacalny niż kiedykolwiek. Nie bez znaczenia dla takiego stanu rzeczy pozostaje fakt napływu uchodźców z Ukrainy, jak również ucieczka ze swego kraju Białorusinów. Biura nieruchomości utrzymują się z pośrednictwa w zakresie sprzedaży oraz wynajmu nieruchomości. Natomiast gdy ten proces się zatrzymuje, łatwo sobie odpowiedzieć na pytanie — co się wtedy dzieje.

Jakie prognozy?

— A któż to wie? Zawsze potrafiłam dosyć trafnie przewidywać, ale dzisiaj nie jestem pewna niczego. Rynek nieruchomości jest bardzo wrażliwy na czynniki zewnętrzne — tak było z pandemią, tak dziś jest z inflacją, wojną, uchodźcami. Wiem jedno: jeżeli ktoś chce przetrwać na rynku, nie może się poddawać, ponieważ summa summarum, to kryzys wymaga od nas zmian i podejmowania wyzwań. Pozwala znaleźć, czasem nawet obudzić na-



Jolanta Zorena - Dom Polski Nieruchomości

szere uspięte zasoby. Być może ten kryzys to szansa na sukces. I tego się będę trzymała! — deklaruje Jolanta Zorena z firmy Dom Polski Nieruchomości.

Pamiętajmy też, że rynek nieruchomości wciąż czeka dziś na ożywienie w kredytach hipotecznych. Pośrednicy nieruchomości liczą, że impulsem do tego może stać się program Bezpieczny Kredyt 2 proc. — choć przewidują też, że ten sam program może jednocześnie spowodować kolejne zamieszanie statystyczne. Wszystko przez

to, że osoby uprawnione do skorzystania wstrzymują się z zakupami do czasu wejścia programu w życie, a to oznacza, że II kwartał 2023 r. może znów być słaby, za to w trzecim ten skumulowany popyt wyjrzy na świat. Gdyby do tego czasu Komisja Nadzoru Finansowego zdecydowała się na poluzowanie bufora z rekomendacji, a inflacja zaczęła spadać — to owa kumulacja popytu niechybnie doprowadzi do wzrostu cen.

Dodatkowo wpłynąć na ceny nieruchomości i na

cały rynek może też zapowiedziana niedawno przez premiera Matusza Morawieckiego możliwość wprowadzenia opłaty PCC — czyli podatku od czynności cywilnoprawnych, który dotknie ma inwestorów kupujących po 100 i więcej mieszkań jednocześnie. Zdaniem rządu takie transakcje powodują, że popyt utrzymuje się na takim samym poziomie, ale zmniejsza się podaż, ponieważ inwestorzy utrzymują te mieszkania w puli do sprzedaży za jakiś czas.

Magdalena Maria Bukowiecka

NOWY POMYSŁ NA HOTEL DYPLOMAT

HOTEL DYPLOMAT TO BEZ WĄTPIENIA JEDNO Z TYCH MIEJSC, KTÓRE ZAPADŁO W PAMIĘCI WIELU POKOLENIOM. STARSZY MIESZKAŃCY STOLICY WARMII PAMIĘTAJĄ KAMIENICĘ PRZEZ PRYZMAT KULTOWEJ RESTAURACJI, DLA MŁODSZYCH NATOMIAST TO WYRÓŻNIAJĄCY SIĘ STYLEM WSPANIAŁY BUDYNEK, W KTÓRYM PRZEZ LATA BYŁ JEDEN Z NAJBARDZIEJ PRESTIŻOWYCH HOTELI W OLSZTYNIE. TERAZ JEDNAK OBIEKT, GŁĘBOKO ZAKORZENIONY W ŚWIADOMOŚCI MIESZKAŃCÓW OLSZTYNA, PRZECHODZI GRUNTOWNE ZMIANY.

Předwojenna, zabytkowa kamienica w stylu eklektycznym została wybudowana w pod koniec XIX wieku. Od 1920 roku przez siedem lat mieścił się tu polski konsulat a w 1945 roku otworzono tutaj słynną restaurację Smakosz. Niemal w samym środku PRL, czyli w latach 70. lokal został przechrzczony na „Pod Samowarem” i stał się jednym ze stałych miejsc biesiad mieszkańców Olsztyna. Kamienica została odbudowana w 2010 roku a już rok później został otwarty jeden z najbardziej ekskluzywnych hoteli w Olsztynie - Hotel Dyplomat, nad którym dumnie umieszczono cztery gwiazdki. Budynek

przy ul. Dąbrowszczaków 28 gościł wiele osób z dużego biznesu, świata kultury czy sportu.

Wszystko w przyrodzie się jednak zmienia, a Dyplomat po 12 latach zakończył swoją działalność. Nowy właściciel postanowił powierzyć sprzedaż i najem lokali w Dyplomacie olsztyńskiemu biurowi nieruchomości New House.

Ogromna inwestycja w trudnych czasach

- Nowy Rok zaczynamy z przytupem. - zapewnia z entuzjazmem szef New House, Łukasz Wróbel. - Mamy prawdziwą przyjemność z pośrednictwa w sprzedaży i najmie wnętrz znajdujących się



w byłym Hotelu Dyplomat. Kamienica przy Dąbrowszczaków 28 to prawdziwa architektoniczna perła, z długą historią, bliska wielu mieszkańcom Olsztyna. Poczuliśmy to zwłaszcza, gdy w mediach pojawiła się informacja o tym, że właściciele zamykają Hotel Dyplomat. Ludzie interesowali się dalszym losem tego miejsca.

I dodaje: — Rok 2022 w powszechnym odbiorze był trudnym rokiem. Jednak my nie mamy ani zamiaru, ani czasu skupiać się na przeszkodach. Podsumowując rok w naszym biurze, nie uznajemy go za kiepski czy stracony. Przeciwnie — zrealizowaliśmy w nim wiele cennych transakcji. Dodatkowo zakończyliśmy go nową odsłoną naszej strony internetowej. Oprócz zmiany wyglądu jest teraz jeszcze bardziej przyjazna i pełna nowoczesnych rozwiązań, np. możliwością wyszukiwania nieruchomości na mapie czy wystawiana na niej opinii bezpośrednio wybranym agentom — tłumaczy Wróbel. — Natomiast pozyskanie do oferty Dyplomata to dla nas nowe, wspaniałe wyzwanie. Mogę z dumą stwierdzić, że cały zespół, czyli m.in. Marlena Gwiazda, Aleksandra Kicka czy Mikołaj Matejko, entuzjastycznie podchodzi do pracy przy tym wyjątkowym obiekcie.

Urokliwa kamienica została podzielona na lokale

apartamentowe oraz usługowo-biurowe, których sprzedaż zajęło się właśnie biuro nieruchomości New House. Znalazło dla Dyplomata nowe przeznaczenie, jednak z zachowaniem ponad stuletniej tradycji

Nowoczesność z tradycją

— W przyszłości kamienica zachowa swój standard. Inwestorzy, którzy kupili już większą część lokali, będą wynajmować je lub sami korzystać z pokoi. To rentowne rozwiązanie, bo ich właściciele nie muszą troszczyć się o koszty funkcjonowania restauracji, baru, sal konferencyjnych czy gabinetów SPA. Mamy też zainteresowane kancelarie prawne, które doceniają lokalizację w Śródmieściu — blisko sądów czy urzędów — zauważa Łukasz Wróbel — Obecnie pracujemy nad znalezieniem chętnych do przejęcia restauracyjnej części obiektu, a także praktycznie gotowego baru z zapleczem i wyposażeniem. Liczymy na kogoś ze śmielszą wizją prowadzenia gastronomii w Śródmieściu. W ocenie naszej i naszych

klientów — brakuje tu lokalu z dobrymi śniadaniami, miejsca na zjedzenie biznesowego obiadu czy rodzinnej kolacji.

Obecnie biuro nieruchomości New House prowadzi sprzedaż zarówno lokali apartamentowych jak i usługowo-biurowych i gastronomiczno-restauracyjnych. Pomieszczenia mają od kilkudziesięciu do nawet kilkuset metrów kwadratowych i mogą spełniać przeróżne role. Wszystkie szczegóły ofert znajdują się na stronie internetowej biura nieruchomości New House: newhouse.co.

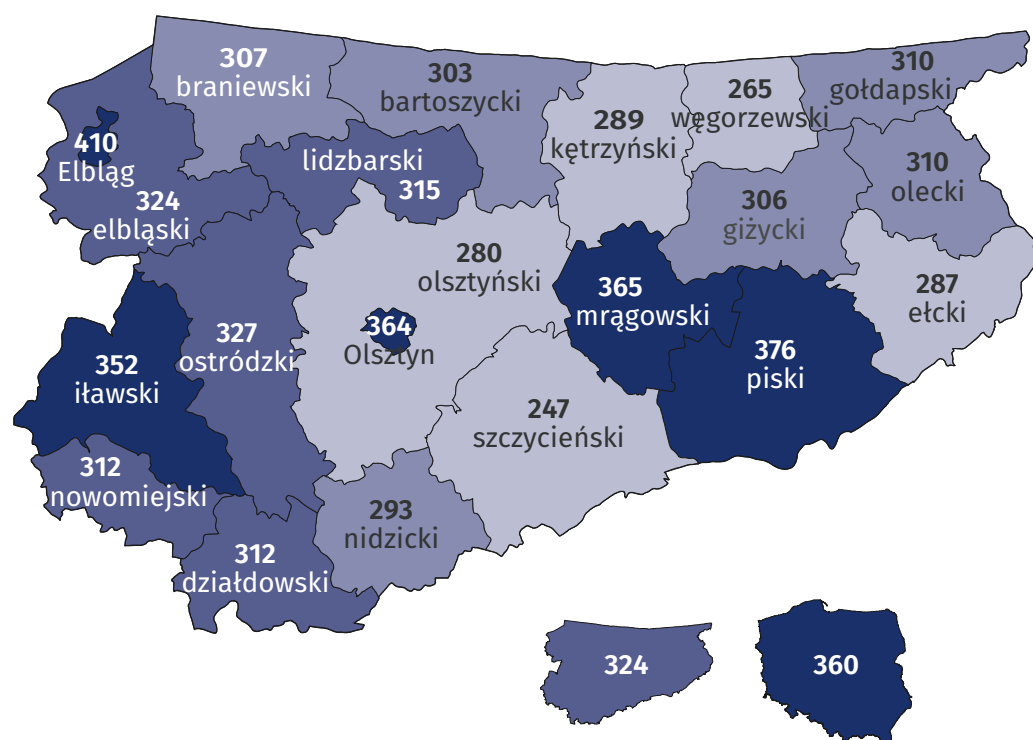


NEW HOUSE
nieruchomości

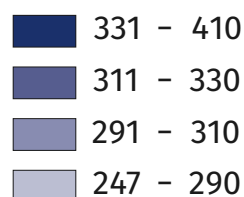
TEL. 572-378-374



Odpady komunalne w województwie warmińsko-mazurskim w 2021 r.



Masa odpadów komunalnych
wytworzona przez jednego mieszkańca
w kg



W ciągu 2021 r. w województwie zebrano 447,8 tys. ton odpadów komunalnych – o 3,6% więcej niż w roku poprzednim (w kraju o 4,2%).

Na 1 mieszkańca przypadało średnio 324 kg odebranych lub zebranych odpadów komunalnych (w kraju 360 kg). Najwięcej odpadów zebrano w Elblągu i powiecie piskim, natomiast najmniej w powiecie szczycieńskim i węgorzewskim.

Podobnie jak w poprzednich latach, większość odpadów pochodziło od gospodarstw domowych.

Źródło: Dane Urzędu Statystycznego w Olsztynie

Twoja nieruchomość w najlepszych rękach

Jesteśmy największą siecią biur nieruchomości na świecie i jedynym jej biurem na Warmii i Mazurach. Przygotujemy Twoją nieruchomość do sprzedaży tak, aby osiągnąć najlepszą cenę. Będziemy reprezentować tylko Ciebie – jedną stronę transakcji, a od kupującego nie pobierzemy prowizji.

- Twoja nieruchomość zostanie zaprezentowana w 1700 biurach RE/MAX w Europie
- Twoją ofertę otrzyma ponad 300 najlepszych polskich biur nieruchomości, które z nami współpracują
- Każdy zainteresowany dostanie pełną, profesjonalną informację o Twojej nieruchomości
- Przeprowadzimy profesjonalne negocjacje z potencjalnymi nabywcami.

Klienci zaufali nam, ponieważ każdą nieruchomość:

- analizujemy od strony formalno-prawnej i usuwamy ewentualne wady
- sporządzamy analizę ceny ofertowej
- wykonujemy analizę SWOT oraz świadectwo charakterystyki energetycznej
- profesjonalnie fotografujemy
- sporządzamy zestaw wskazówek z zakresu home stagingu

tel. 89 538 08 06
ul. Staromiejska 13/6
10-017 Olsztyn

e-mail: liberty@remax-polska.pl
www.remax-polska.pl/liberty

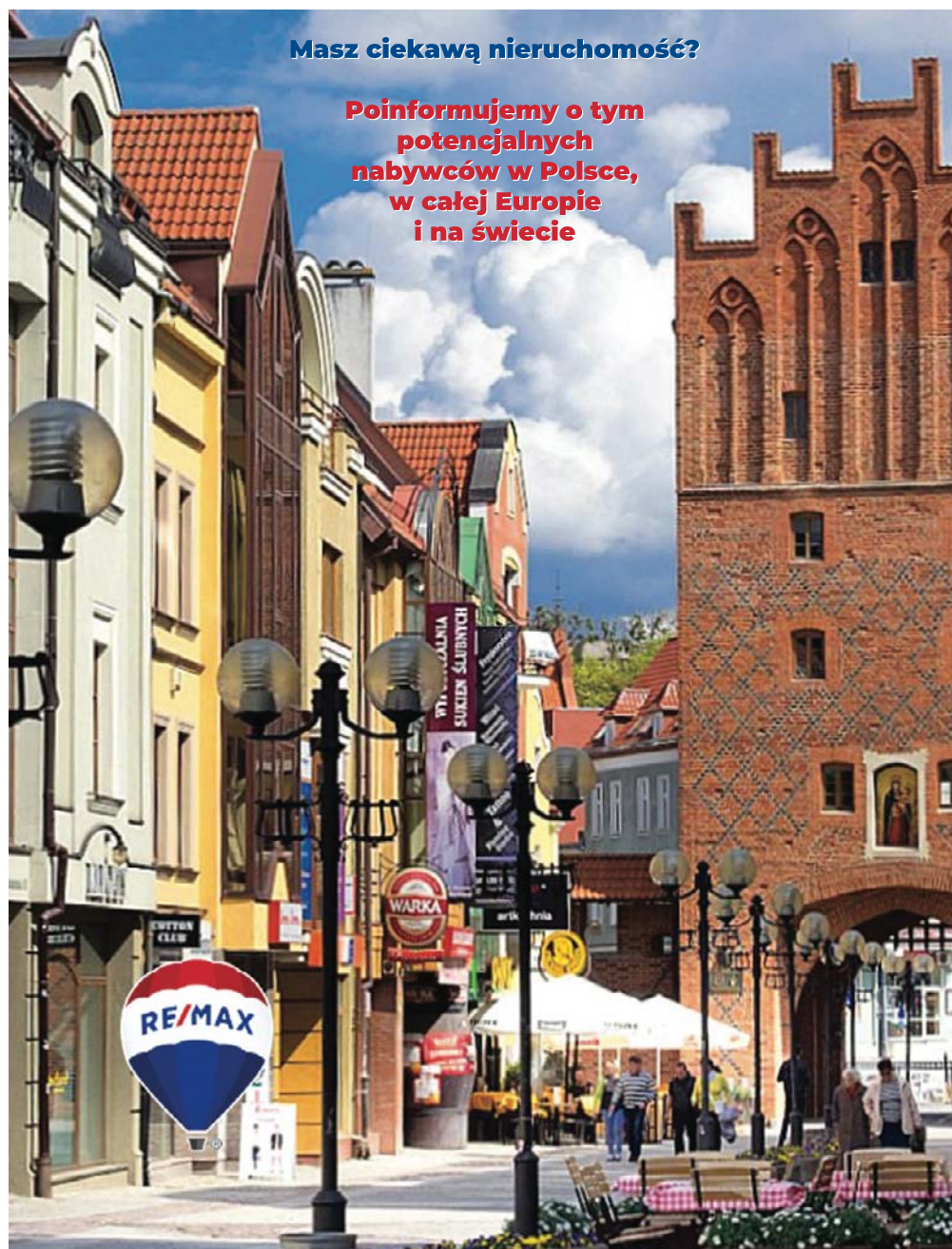
RE/MAX
LIBERTY

Międzynarodowe
biuro nieruchomości



Masz ciekawą nieruchomość?

Poinformujemy o tym
potencjalnych
nabywców w Polsce,
w całej Europie
i na świecie





LIDER SPRZEDAŻY DOMÓW Z RYNKU PIERWOTNEGO

Dlaczego warto powierzyć nam swoją nieruchomość i podjąć z nami współpracę? Podejdziemy do Ciebie indywidualnie i poświęcimy Ci tyle czasu, ile potrzebujesz. Pomożemy Ci w podjęciu właściwej decyzji na rynku nieruchomości bo wiemy, jaki to ważny moment w Twoim życiu. Niezależnie od tego, co planujesz – sprzedaż, wynajem czy zakup nieruchomości – zadamy o to, byś czuł się bezpiecznie. **Szukasz nieruchomości** – pomożemy Ci znaleźć właściwą. **Chcesz zainwestować** – dopilnujemy, abyś zrobił to z zyskiem. **Poszukujesz swojego nowego domu** – znajdziemy dla Ciebie ten wymarzony.

Na olsztyńskim rynku nieruchomości działamy od lat, śledząc z uwagą nowe trendy. Stale wdrażamy nowe rozwiązania. Jesteśmy specjalistami pełnymi pasji, zapału i wyróżniamy się wysoką skutecznością. Pracujemy nad tym, aby zagwarantować Ci kompleksowe usługi na najwyższym poziomie.

Poszukujesz nowego domu w standardzie deweloperskim? Powiedz tylko, jaka lokalizacja Cię interesuje, jakim budżetem dysponujesz, a znajdziemy dla Ciebie odpowiednią ofertę i przeprowadzimy przez cały

proces zakupu aż do momentu odbioru kluczy. **Ceny już od 459 000 zł brutto.**

Tylko u nas, znajdziecie domy z aż 8 nowych inwestycji deweloperskich:

- Osiedle Domy nad Łyną w Bartagu,
 - Osiedle Harmonia Park w Różnowie,
 - Osiedle Sunset Naterki w Naterkach,
 - Osiedle Szmaragdowa w Gutkowie,
 - Osiedle w Wójtowie przy ul. Serdecznej,
 - Osiedle Enclava w Olsztynie,
 - Osiedle Domy nad Stawem w Jonkowie,
 - Osiedle Kormorana w Ługwałdzie.
- Sprawdź nasze lokalizacje i umów się na prezentację.

Marzy Ci się nowy dom, ale wcześniej musisz sprzedać swoją nieruchomość? Nie ma problemu. W imieniu naszych Klientów przeprowadzamy transakcje wiązane. Rynek wtórny również nie kryje przed nami tajemnic.

Zapraszamy do współpracy Klientów Indywidualnych oraz Deweloperów.

KONTAKT: WISDOM Nieruchomości
ul. Lanca 3/3, 10-528 Olsztyn
tel. 577 550 035, 505 626 326, 512 594 945

www.wisdom-nieruchomosci.pl



55230tr-a-M



Dom Polski J.M. Zorena
10-522 Olsztyn, ul.
Partyzantów 1/2 lok.
105
e-mail: biuro@dom-polski.com.pl

tel. 502-701-301,
792-494-100

POŚREDNICTWO W SPRZEDAŻY/ZAKUPIE NIERUCHOMOŚCI JEST WIELKĄ SZTUKĄ

W NASZYM BIURZE WYCHODZIMY Z ZAŁOŻENIA, ŻE PODSTAWĄ FUNKCJONOWANIA W TEJ BRANŻY JEST TOWARZYSZENIE KLIENTOM. PRACA POŚREDNIKA TO NIE TYLKO SKOJARZENIE DWÓCH PODMIOTÓW: SPRZEDAJĄCEGO I NABYWAJĄCEGO. TO TAKŻE, A WŁAŚCIWIE PRZED E WSZYSTKIM WSPIERANIE LUDZI, KTÓRZY NAM ZAUFALI. WIELU MYŚLI, ŻE PROFESJA POŚREDNIKA TO JEDYNE ZAŁATWIANIE DOKUMENTÓW, UMOWIANIE NOTARIUSZA CZY NEGOCJACJE CEN. NASZE DOŚWIADCZENIE JEST ZGOŁA INNE.

Klientów, którzy trafiają do Domu Polskiego od lat, spotykamy w rozmaitych momentach życia. Jedni są młodymi studentami, którzy podejmując naukę na uczelni, szukają swojego pierwszego lokum poza domem rodzinnym. Inni, świeżo upieczeni małżonkowie, pragną rozpocząć nowe życie we własnych czterech kątach. Jeszcze inni z powodu rozmaitych okoliczności: ekonomicznych, życiowych, czy, jak udowodnił nam to ubiegły rok, przez dramat wojny zmuszeni są do migracji i rozpoczynania życia niejako od zera. Są także ludzie, którzy u schyłku życia decydują się znaleźć jeszcze jedno swoje miejsce. To tylko przykłady ludzi, z którymi jako pośredniczkę spotykamy się, którym towarzyszymy w tak ważnych chwilach ich życia. Wierzmy, że nazwa naszego biura dobrze oddaje jego charakter. Dom Polski. Przez tę nazwę rozumiemy nie tylko obiekt marzeń kupujących i sprzedających, ale przede wszystkim przestrzeń, którą chcemy dla nich stworzyć w naszym biurze: ciepłą, bezpieczną, zaufaną, gdzie będą mogli poczuć się sobą, podczas gdy my zajmujemy się wszelkimi formalnościami tak, by jak najbardziej ułatwić im kupno/sprzedaż nieruchomości. Służymy pełny zakres oferowanych przez nasze biuro usług, począwszy od przygotowania ofert sprzedaży, poprzez aspekty formalne w rozmaitych urzędach aż po

szczęśliwą dla każdego naszego klienta chwilę transakcji. Wszystko to przy zachowaniu najwyższych standardów i z wykorzystaniem nowoczesnych technologii, tak aby trafiający do Domu Polskiego wiedzieli, iż są w dobrych rękach. Minione lata doświadczyły nas ogromnie. I nie chodzi tu o branżę nieruchomości, choć może lepiej powiedzieć: nie tylko. Począwszy od wybuchu pandemii, która całą naszą codzienność wyrzuciła do góry nogami, poprzez ubiegłoroczny dramat wojny w sąsiedniej Ukrainie, doświadczyliśmy wielu niepokojów i trosk. Dlatego naszym klientom chcemy zaoferować to, z czego nasze biuro jest najbardziej znane: relację, w której my zadamy o Wasz komfort i bezpieczeństwo.

Jolanta i Marlena Zorena



44230tr-a-M

CZY GRUNTY (TAKŻE NA MAZURACH) NADAL SĄ ATRAKCYJNĄ LOKATĄ PIENIĘDZY?

W DOBIE GALOPUJĄCEJ INFLACJI CORAZ WIĘCEJ POLAKÓW CHCE ZAINWESTOWAĆ ODŁOŻONE ŚRODKI FINANSOWE, ABY JE ZABEZPIECZYĆ. JEDNĄ Z NAJBARDZIEJ OPŁACALNYCH FORM ULOKOWANIA PIENIĘDZY SĄ NIERUCHOMOŚCI, NP. W FORMIE GRUNTÓW, NA KTÓRYCH MOŻNA WYBUDOWAĆ DOMKI DLA SIEBIE LUB W CELACH TURYSTYCZNYCH. NAJLEPIEJ, ABY BYŁY ONE POŁOŻONE BLISKO NATURY, PRZYKŁADOWO W OKOLICY JEZIOR. CZY TA FORMA LOKATY FAKTYCZNIE WCIĄŻ JEST BARDZO ATRAKCYJNA?

W obawie przed wciąż rosnącą inflacją, wielu Polaków zastanawia się nad zainwestowaniem pieniędzy w nieruchomości. Jedni wybierają mieszka-

nia, inni zaś decydują się na ulokowanie funduszy w gruntach. Szczególnie dużym zainteresowaniem od kilku lat cieszą się tereny, które położone są blisko natury, jezior i lasów, np. okolice Warmii i Mazur.

Czy opłaca się inwestować w działkę, np. na Mazurach?

Rynek inwestycji, a szczególnie działek z dostępem do jeziora, charakteryzuje się niską podażą, za to du-

STATYSTYKI

DANY

Rok założenia 1990






BRAMY



AUTOMATYKA



DRZWI



SZLABANY



OGRODZENIA

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

9572201br-A-G



Fot. ronstik - stock.adobe.com



Fot. DifferR - stock.adobe.com

zym popytem. Jest to obecnie bardzo istotna kwestia, nie tylko w przypadku chęci ulokowania pieniędzy w nieruchomości na Mazurach, ale w całej Polsce. Wyraźnie zauważalna jest duża potrzeba zabezpieczenia swoich wolnych środków, m.in. z powodu galopującej inflacji. Stąd też opłaca się inwestować w działki.

W 2022 roku zmieniły się trochę tendencje zakupowe w postaci zwiększonej liczby osób o większych możliwościach finansowych. Ci, którzy posiadają kwoty do zainwestowania, które wynoszą powyżej 1 mln zł, szybciej decydują się na zakup nieruchomości. W przypadku Warmii i Mazur są to grunty z dostępem do linii brzegowej jeziora.

- Tacy inwestorzy wiedzą więc, że osób o większych możliwościach finansowych jest coraz więcej na rynku i tym samym zwiększa się popyt, przy coraz niższej podaży. Natomiast gruntów z dostępem do jeziora jest coraz mniej, ponieważ nie da się ich doprodukować. Tu trzeba znacznie szybciej podejmować decyzję, bo znalezienie działki nad jeziorem na Mazurach, na której

można się wybudować, to niezwykle trudne zadanie - mówi Kamil Berger, autor portalu www.GruntToMazury.pl, pomagający również w znalezieniu działki z dostępem do jeziora na Warmii i Mazurach.

Jak się przygotować do zakupu gruntu?

Najważniejszymi kwestiami są: rodzaj nieruchomości, docelowe przeznaczenie gruntu (czy jest to inwestycja dla sprzedaży, podziału działki czy budowa ośrodka turystycznego), możliwości finansowe oraz częstotliwość korzystania z danej nieruchomości. Określenie takich wymogów pozwoli ułatwić poszukiwania odpowiedniego gruntu.

Należy jednak pamiętać, że to, czego oczekujemy, czasami może się mijać z możliwościami, jakie daje nam prawo - szczególnie jeśli chodzi o grunty na Mazurach. Ze względów podażowych, o których mowa była już wcześniej, nie jest łatwo znaleźć działkę, która ma dostęp do linii brzegowej jeziora, a do tego możliwe jest jej zabudowanie. Często przepisy utrudniają realizację inwestycji na takim gruncie,



Fot. Christian Schwiier - stock.adobe.com

ponieważ wiele terenów Warmii i Mazur objęte jest ochroną. Dlatego chcąc zakupić działkę, zarówno osoby prywatne, jak i inwestorzy, którzy pragną na niej wybudować nieruchomości turystyczne, powinni zwrócić na to uwagę.

Inwestycja w kompleks turystyczny - czy warto?

Aktualnie trwają przygotowania do próby połączenia jezior Niegocin i Śniardwy, co poszerzy możliwości korzystania z akwenów na szlaku Wielkich Jezior Mazurskich o kilka kolejnych jezior. Rozwój ten spowoduje, że zostaną włączone do możliwości zabudowy grunty, których do tej pory nie było.

- Z tego powodu najbliższe dwa lata są idealnym momentem na ulokowanie pieniędzy pod inwestycję w hotelarstwo na tych terenach. Za kolejne trzy lata znowu podaż się zmniejszy przez zwiększoną zabudowę i brakiem dostępności wolnych terenów przy jeziorze. Warto więc mieć to na uwadze, chcąc postawić kompleks turystyczny na Warmii i Mazurach, który w kolejnych latach będzie na sobie zarabiał - mówi Rafał Nowakowski, prezes

CubeEco Sp. z o.o., właściciel obiektu Balance Park.

Hotelarstwo slow life, bliskie naturze i małe, ekologiczne domki są obecnie bardzo pożądane przez Polaków do wypoczynku. Inwestując w nieruchomości turystyczne, warto więc mieć na uwadze ich potrzeby. Należą do nich m.in. chęć wypoczynku w spokoju i odetchnięcia od miejskiego zgiełku, dostęp do terenów zielonych, ale także małe, przytulne domki w odpowiedniej odległości od siebie.

Chcąc zainwestować finanse w grunty, aby je zabezpieczyć przed skutkami inflacji, warto pomyśleć o terenach Warmii i Mazur. To właśnie te tereny oferują niepowtarzalną bliskość z naturą, której coraz więcej rodaków oczekuje. Umożliwiają także postawienie kompleksu turystycznego w stylu slow life, który będzie rozbijany, aby spędzić w nim wolne weekendy czy całe wakacje.

Więcej na temat zakupu gruntów na Mazurach znajdziesz w podcaście Balans w inwestycji #6 Grunt to Mazury. Grunt to inwestycja.

newseria.pl



1

NEW HOUSE BIURO NIERUCHOMOŚCI

ul. Warmińska 7/4

Warmia-Mazury domy, siedliska, atrakcyjne działki, nieruchomości komercyjne

2

Metrohouse Olsztyn (inHome Nieruchomości)

ul. 11 Listopada 13/2

Kup i sprzedaj mieszkania, domy, działki, zapytaj o kredyt hipoteczny

3

Aktywa24

ul. 11 Listopada 13/2

sprawdzone inwestycje

4

Dom Polski Nieruchomości

ul. Partyzantów 1/2 lok.105

sprzedaż mieszkań, domów i działek, wynajem, zdjęcia, home staging, zdjęcia z drona

5

Good Life Estates

ul. Janowicza 3 Lok. M

Sprzedaż domów, mieszkań, działki, bezpieczeństwo, Jeżeli nie wiesz za ile możesz sprzedać swoją nieruchomość zadzwoń do nas.

6

TreeHouse Nieruchomości

Marka Kotańskiego 1, lok. 102

Mieszkania, domy, obiekty, kupno, sprzedaż, wynajem, home staging

7

REMAX Liberty

ul. Staromiejska 13/6

Mieszkania, domy, lokale, działki, kupno, sprzedaż, wynajem

8

WISDOM

ul. Lanca 3/3

sprzedaż mieszkań, działek inwestycji developerskich

9

Apronieruchomości.pl

ul. 11 Listopada 7B

mieszkania, domy, home staging, kredyty

10

Biuro Nieruchomości BROKERS

plac Konsulatu Polskiego 1

sprzedaż i wynajem, mieszkań, domów, działek, lokali

11

Piwowarski Inwestycje w Nieruchomości

ul. Bartosza Głowackiego 14/5

grunty, mieszkania, inwestycje w nieruchomości, zmiany przeznaczenia terenów

12

LIMENO

ul. Grunwaldzka 35

Salon Rynku Pierwotnego, mieszkania - domy, rynek wtórny

13

WARMIA BROKERES**Lidia Barasińska**

ul. Mikołaja Kopernika 28/2

mieszkania domy działki home staging

14

HOME LINK SC

ul. Barcza 54/35

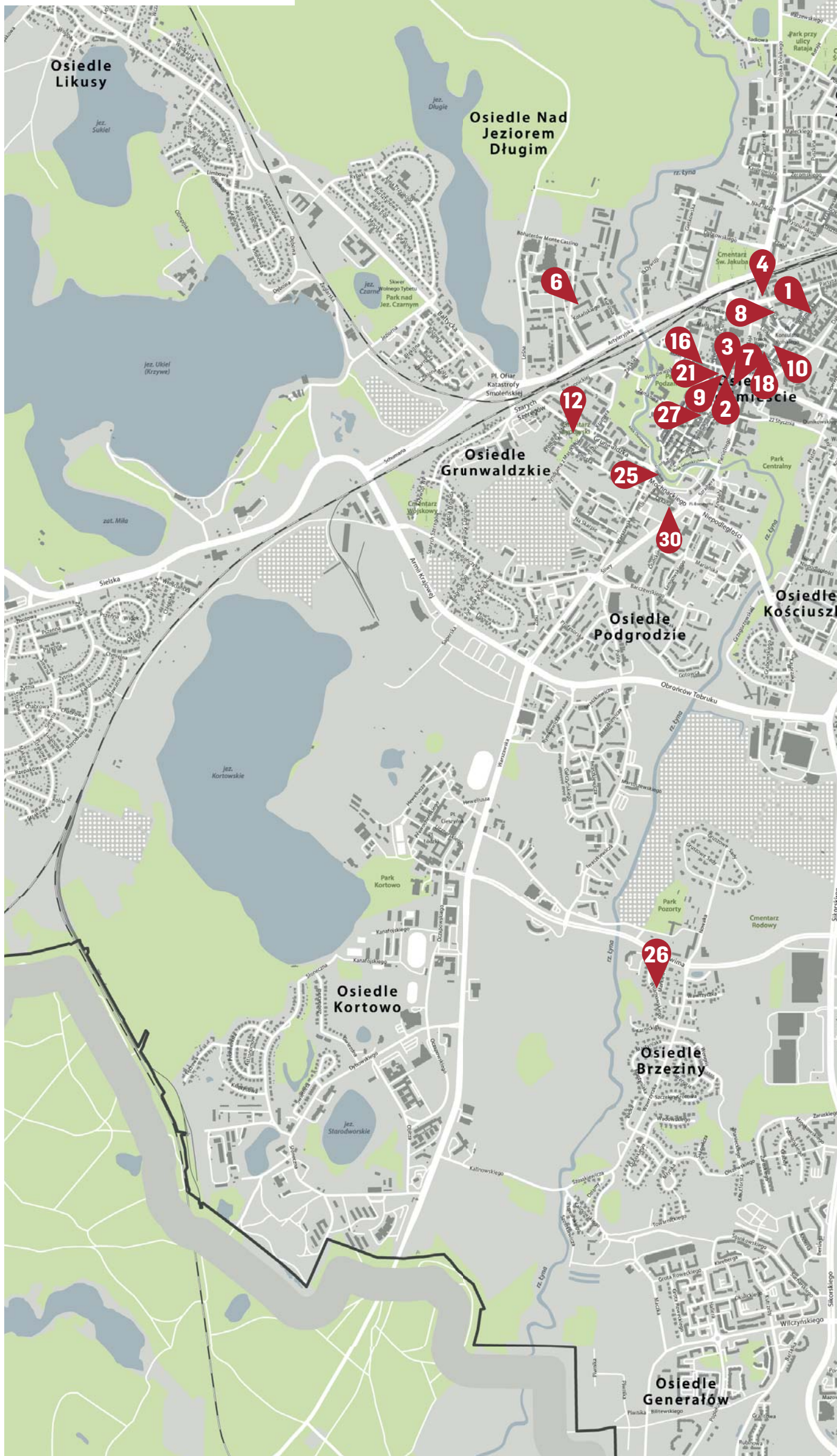
sprzedaż mieszkań, domów rynek wtórny i pierwotny, działki, kredyty, doradztwo

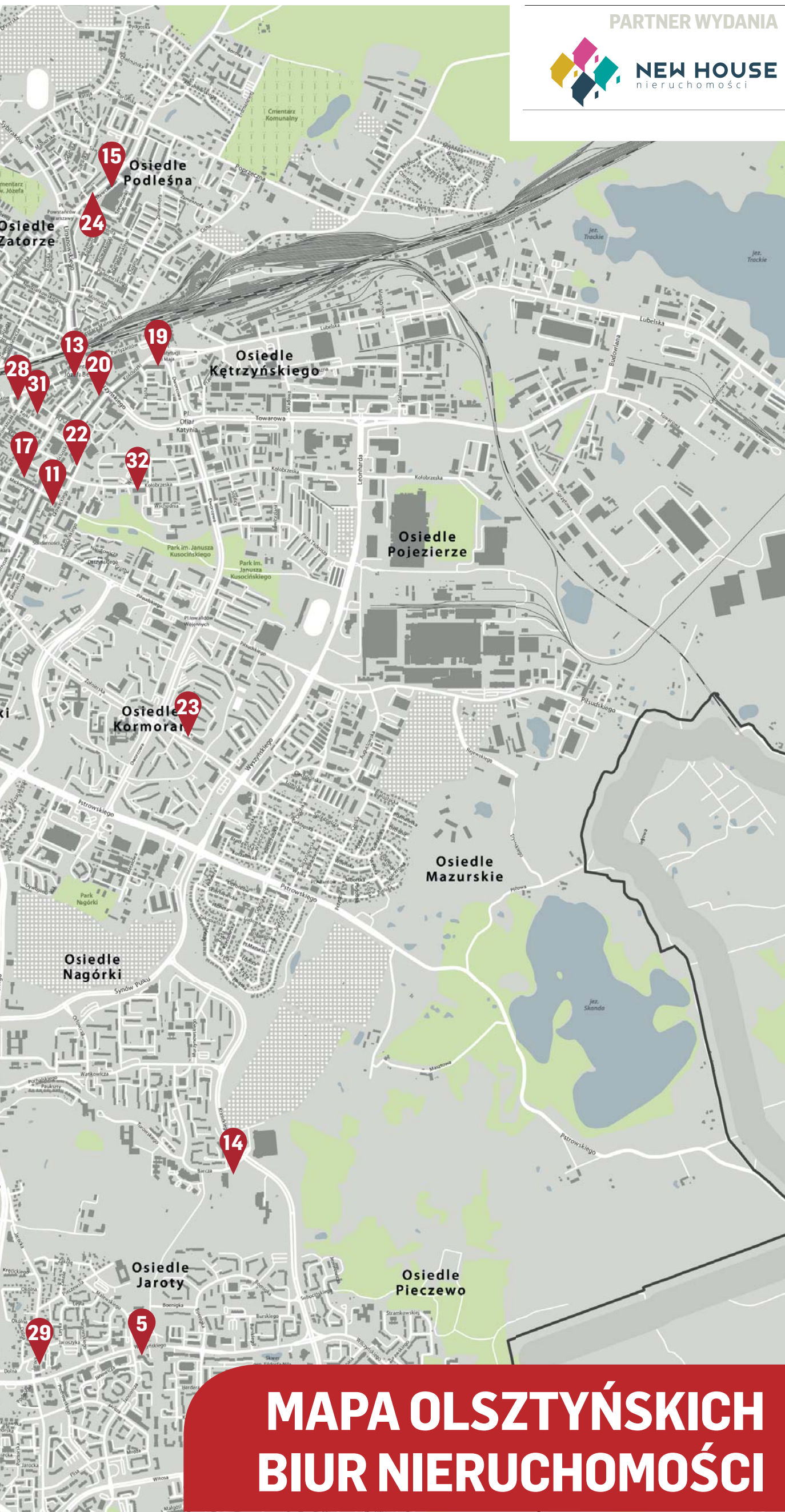
15

METROHOUSE (Alicja Boguta)

ul. Tarasa Szewcenki 7/4

kupno sprzedaż, mieszkania domy działki





PARTNER WYDANIA



NEW HOUSE
nieruchomości

NASZ DOM

9

STYCZEŃ 2023

GAZETA OLSZTYŃSKA.PL \ \ \ DZIENNIK ELBLĄSKI.PL

- 16 PERFEKT Biuro Nieruchomości**
ul. Wyzwolenia 7
kupno, sprzedaż, wynajem nieruchomości
- 17 FREEDOM Nieruchomości**
ul. Adama Mickiewicza 21/23/420
kupno, sprzedaż, wynajem nieruchomości
- 18 DOM NIERUCHOMOŚCI**
ul. Mrongowiusza 3
Mieszkania, Domy, Lokale, Działki, Obiekty
- 19 AS Nieruchomości**
plac Konstytucji 3 Maja 3
kupno sprzedaż, zamiana wynajem nieruchomości
- 20 STRZECHA Nieruchomości**
ul. Tadeusza Kościuszki 20
kupno- sprzedaż mieszkań, domów, siedlisk, działek
- 21 Domy na Warmii i Mazurach Marek Szczepkowski**
ul. Nowowiejskiego 9 lok. 401
specjalizacja w domach, sprzedaż mieszkań i gruntów, pomoc w kupnie na zlecenie, 0% od kupującego
- 22 DUNAJSKY Nieruchomości**
ul. Bartosza Głowackiego 13/15/lok.2a
- 23 GALERIA Nieruchomości**
Hanna Tetmer – Rzepecka
ul. Żołnierska 45 budynek Agory, 1 piętro
Sprzedaż mieszkań domów
- 24 4 KĄTY Jarosław Iwanowski**
ul. Jagiellońska 50 lok. 3
sprzedaż i wynajem, mieszkań, domów, lokali, gruntów i gospodarstw rolnych.
- 25 BRESDOM Nieruchomości**
ul. Górna 9/6
Sprzedaż domów, mieszkań, działek i lokali
- 26 MIEDZA NIERUCHOMOŚCI i GEODEZJA**
ul. Wilamowskiego 12
Sprzedaż zakup mieszkań , domów , geodezja
- 27 BONUS Nieruchomości Oddział Olsztyn**
ul. Stare Miasto 29/32 lok. 5,
Kupno, wynajem nieruchomości
- 28 NEWHOME Sp. z o.o.**
ul. Dąbrowszczaków 21/ 420
Sprzedaż domów, mieszkań, gruntów
- 29 BIURO PÓŁNOC Nieruchomości**
ul. Jarocka 59 lok. 4 (II piętro)
Sprzedaż, wynajem, kredyty hipoteczne
- 30 ORKANA13.pl Nieruchomości**
ul. Władysława Orkana 13
Sprzedaż, wynajem - domy, mieszkania, działki
- 31 PROFIN Finanse i Nieruchomości**
ul. Kajki 3
rynek wtórny, kredyty, dron, wysoka jakość
- 32 DuetBroker Nieruchomości**
Kotobrzaska 13, lok. 207
przedaż, home staging, kredyty, profesjonalne sesje foto

MAPA OLSZTYŃSKICH BIUR NIERUCHOMOŚCI

METROHOUSE: DOŚWIADCZENIE I PROFESJONALIZM

W OSTATNICH LATACH RYNEK NIERUCHOMOŚCI, ALE I GOSPODARKĘ W OGÓLE DOTKNĘŁO WIELE CZYNNIKÓW, KTÓRYCH JESZCZE NIEDAWNO PRAWDOPODOBNIENIE NIKT SIĘ NIE SPODZIEWAŁ: PANDEMIA, WOJNA W UKRAINIE, GIGANTYCZNY NAPŁYW UCHODźCÓW DO NASZEGO KRAJU, GALOPUJĄCA INFLACJA, KTÓRA W GRUDNIU 2022 ROKU WYNOŚIŁA WEDŁUG GUS 16,6% (A WG DANYCH NIEOFICJALNYCH PRZEKRACZAŁA 20%), REKORDOWO WYSOKIE STAWKI STÓP PROCENTOWYCH, LIKWIDACJA WSKAŹNIKA WIBOR I JEGO ZAMIANA NA WIRON (ZAPOWIEDZIANA JUŻ NA STYCZEŃ 2025 ROKU). TO WSZYSTKO POWODUJE, ŻE NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI NIE JEST AKTUALNIE ŁATWO. ZARÓWNO SPRZEDAJĄCY, JAK I KUPUJĄCY NIE DO KOŃCA SĄ W STANIE PRZEWIDZIEĆ, CO SIĘ WYDARZY, BO RZECZYWISTOŚĆ JEST TRUDNA.

Wysokie stopy procentowe sprawiają, że drogie są kredyty hipoteczne, a dodatkowe obwarowania KNF jeszcze utrudniają ich dostępność. Wysoka inflacja powoduje wzrost kosztów zarówno życia, utrzymania, jak i budowy nowych mieszkań czy domów. Docierają do nas sygnały, że w obrocie pojawiają się nieruchomości, których sprzedaż jest wymuszona przez aktualne warunki i stanowi niejako ratunek dla osób, które z tymi coraz wyższymi kosztami przestają sobie radzić. To nie są proste transakcje, bo poza aspektem finansowym i widmem długów pojawia się często presja czasu i silne emocje.

W METROHOUSE jesteśmy w stanie pomóc klientom będącym w zasadzie w każdym miejscu tych zawirowań. **Posiadamy doświadczonych doradców ds. nieruchomości**, którzy pomogą skutecznie sprze-

dać, jak i bezpiecznie kupić nieruchomość. **Posiadamy eksperta kredytowego**, który wśród ofert kilkunastu banków pomoże wybrać tę najkorzystniejszą, a w razie konieczności podpowie, jak zbudować zdolność kredytową. **Posiadamy grono partnerów, inwestorów, którzy są w stanie szybko i za gotówkę kupić każdą nieruchomość** – nawet tę zadłużoną czy mocno zaniechaną – zarówno pod kątem prawnym, jak i technicznym. **W ostatnim czasie nawiązaliśmy też współpracę z kancelarią prawną, która pomaga naszym klientom w wyjściu z zadłużenia** nie tylko związanego z nieruchomością, ale też z kredytami frankowymi czy restrukturyzacjami firm. Nasi klienci nie muszą się bać trudnych tematów. Wystarczy, że zadzwonią do nas, a

my zajmiemy się wszystkimi niezbędnymi procedurami. Widzimy, że rynek potrzebuje takiego kompleksowego podejścia, i w odpowiedzi na te potrzeby rozszerzamy zakres swoich usług, niezmiennie dbając przy tym o ich jakość i bezpieczeństwo klienta. Zajmujemy się nieruchomościami w sposób bardzo kompleksowy.

Zadzwoń: **668 429 300** i przekonaj się sam/a!



Ewelina Szymańska
Metrohouse

**WSZYSTKO
O NIERUCHOMOŚCIACH
I KREDYTACH
W JEDNYM MIEJSCU**



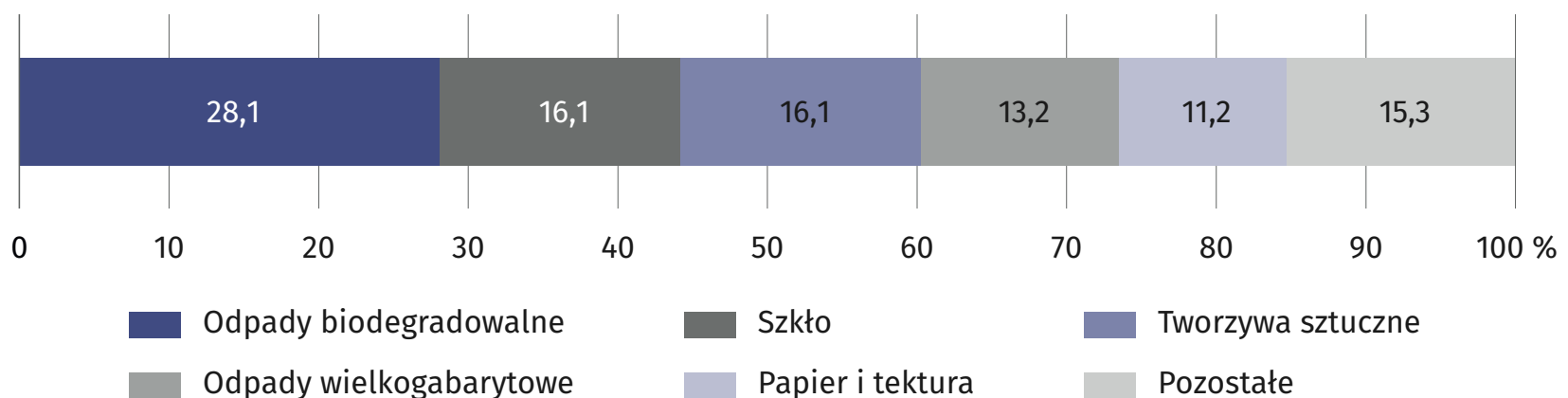
Olsztyn
ul. 11 Listopada 13/2
olsztyn@metrohouse.pl
tel. 89 534 00 34

metrohouse
sprawdzone nieruchomości

credipass

33230lbr-a-M

Selektywna zbiórka odpadów komunalnych w województwie warmińsko-mazurskim w 2021 r.



W województwie w 2021 r. zebrano 281,8 tys. ton odpadów komunalnych zmieszanych (62,9%) oraz 166,0 tys. ton odpadów zebranych selektywnie (37,1%). Na jednego mieszkańca województwa przypadało średnio 120 kg odpadów pochodzących ze zbiórki selektywnej (w kraju 143 kg).

W 2021 r. zebrano selektywnie o 6,5% więcej odpadów niż rok wcześniej, m. in.: tworzyw sztucznych (o 31,2%), odpadów biodegradowalnych (o 26,0%), szkła (o 24,3%), odpadów wielkogabarytowych (o 17,5%), papieru i tektury (o 17,2%). Zebrano natomiast mniej metali (o 20,7%), zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego (o 2,1%) oraz odpadów niebezpiecznych (o 0,3%).

Źródło: Dane Urzędu Statystycznego w Olsztynie

GOOD LIFE ESTATES

- LIDER NIERUCHOMOŚCI OTODOM WARMIA-MAZURY



działek położonych na Szlaku Wielkich Jezior Mazurskich z linią brzegową lub dostępem do części wspólnych takich jak plaża, pomost czy boisko do siatkówki.

Eksperci z Good Life Estates pomagają znaleźć wymarzoną działkę zgodnie z indywidualnymi oczekiwaniami klienta, zapewniając przy tym wsparcie na każdym etapie transakcji.

NOWA JAKOŚĆ USŁUGI
Good Life Estates oferuje pełne wsparcie oraz

doradztwo przy zakupie nieruchomości na terenie całej Polski, ale również na terenie Hiszpanii. Od dłuższego czasu współpracujemy z biurami nieruchomości w Hiszpanii, dzięki czemu dajemy naszym klientom możliwość inwestowania poza granicami kraju.

Szczególną uwagę przykładamy do profesjonalnej obsługi naszych Klientów. Zależy nam na bezproblemowym przebiegu oraz bezpieczeństwie przeprowadzanych transakcji.

Otrzymał Tytuł Lidera Nieruchomości Otodom Warmia-Mazury to potwierdzenie, że wartości, którymi kierujemy się w codziennej pracy, są cenne i potrzebne. Dla nas to informacja, że idziemy w dobrym kierunku, i jednocześnie duża motywacja do dalszej pracy, by jak najlepiej odpowiadać na potrzeby klientów. Cieszymy się, że w gronie tak wielu agencji, nasza praca została dostrzeżona i doceniona. Dołączając do grona Liderów Nieruchomości Otodom, dajemy informację klientom, że warto nam zaufać.

Lider Nieruchomości Otodom to obecnie najważniejsza nagroda branżowa przyznawana najlepszym agentom i biurom nieruchomości w Polsce tytuł ten to nie tylko wyróżnienie i prestiż, ale też obowiązek promowania swojej codziennej pracą najlepszych praktyk.

Lider Nieruchomości to jedyny w naszym kraju konkurs dla agencji nieruchomości, o którego wynikach decyduje ocena jakościowa niezależnej firmy badawczej. Jest to więc najbardziej obiek-

tywna ocena pracy biur nieruchomości.

ROZWÓJ GOOD LIFE ESTATES

Good Life Estates tworzą ludzie dla których nieruchomości to nie tylko praca. Jesteśmy ekspertami na rynku nieruchomości. Od lat zbieramy doświadczenie, dlatego oferujemy usługi na najwyższym poziomie. Dzięki temu marka Good Life Estates stale się rozwija. Jeszcze w tym roku otwieramy kolejny oddział w Trójmieście.

INWESTUJ W MAZURY

Wyjątkowa kraina położona w północno-wschodniej części polski. Przepiękne krajobrazy i niesamowity szlak wodny o długości 120km. Jedyny w swoim rodzaju ciąg jezior oraz kanałów, umożliwiający uprawianie wszystkich rodzajów turystyki wodnej, a równocześnie tak urozmaiconego pod względem przyrody, nie ma w żadnym z państw Europy.

Nie od dziś wiadomo, że najbardziej pożądane grunty, znajdują się właśnie na Mazurach. Posiadamy w ofercie kilkaset

Znamy doskonale rynek, jak i okolice oferowanych nieruchomości. Nasz zespół cechuje się wyjątkowymi wartościami. Nasi specjaliści stawiają na rozwój, szczerłość i życzliwość. Zależy nam na relacjach opartych na wzajemnym zaufaniu i serdeczności. Gwarantujemy bezproblemowy przebieg transakcji, bezpieczeństwo oraz wsparcie eksperta na każdym etapie.



BIURO NIERUCHOMOŚCI
GOOD LIFE ESTATES



ambitni i skuteczni

JESTEŚMY JUŻ W OLSZTYNIE!

Olsztyn, Janowicza 3, lok. M, 603-137-524
biuro@goodlife-estates.pl, www.goodlife-estates.pl



1 IPPON BARCZA SP. Z O.O.

Osiedle Aurora, ul. Barcza 50
Etap 3.2 budynek Luna, mieszkania
od 61 do 64 mkw. 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 - inwestycja planowa-
na - możliwość rezerwacji
mieszkania od 40 do 79 mkw

4 GRUPA DEVELOPERSKA MAK-DOM HOLDING SA

Na Skarpie, ul. 15 Dywizji/Artyleryjska
Mieszkania od 29 do 68 mkw.

5 NOWE ZATORZE INWESTYCJE SP. Z O.O.

Nowe Zatorze, ul. Zientary-Malewskiej
(vis a vis Agapitu)
mieszkania od 57,6 do 65,5 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.

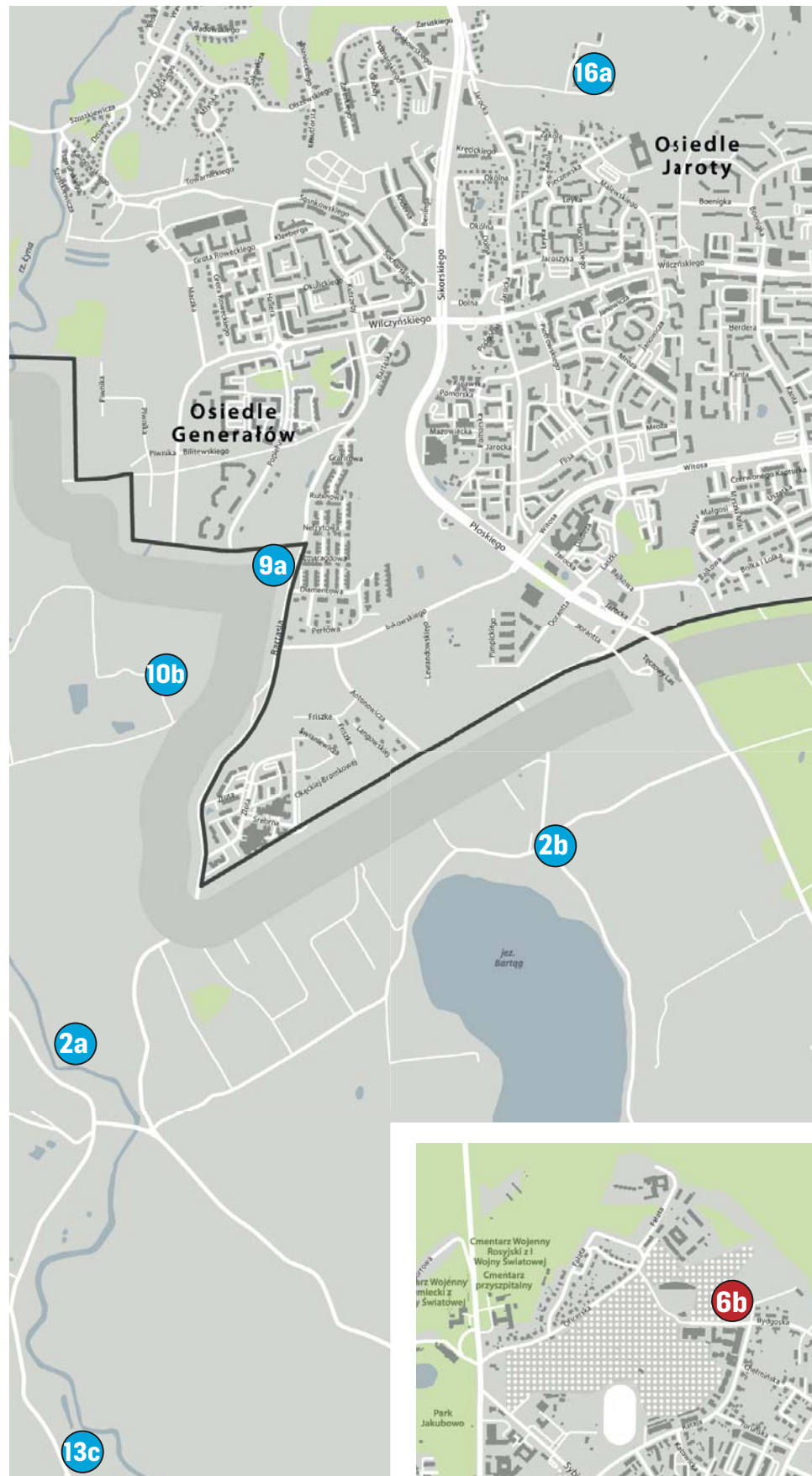
- a Warmiński Port, Olsztyn,
ul. Bałtycka 91, 2 budynki aparta-
mentowe, mieszkania od 26 do 76
mkw. balkony, tarasy, ogródki
- b Słoneczne Barczewo, Barczewo,
os. Słoneczne 3a, mieszkania od 25
do 70 mkw. balkony, tarasy
- c Grzegorzewska, ul. M. Grzegorzew-
skiej, 37 apartamentów o pow. od
19 do 77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

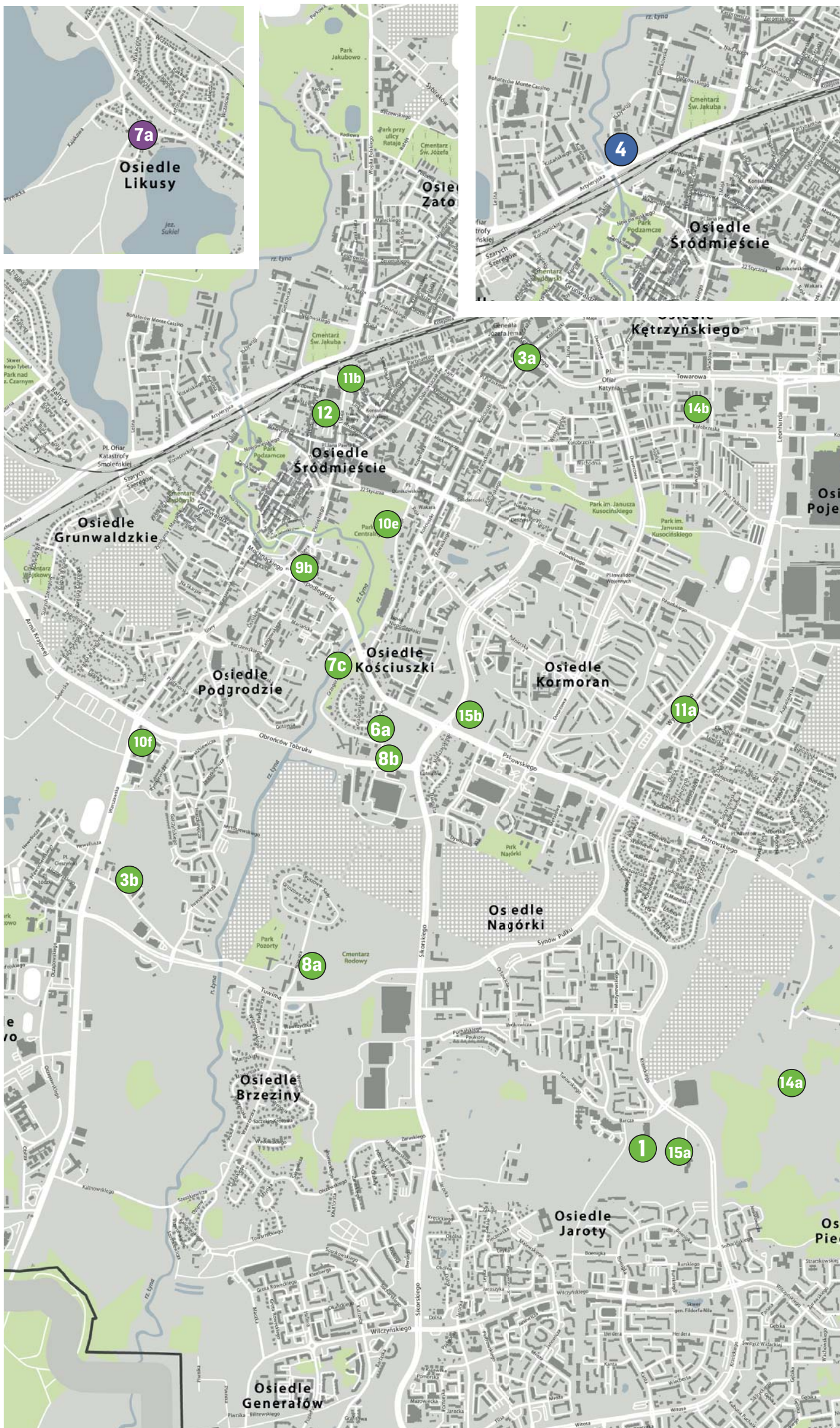
8 PBO EKOBUK SP. Z O.O.

- a Osiedle QUATRO, ul. Poprzeczna
mieszkania od 40 do 70 mkw.
- b Budynek mieszkalny wielorodzinny
z podziemnym garażem, ul.
Kasprzaka, mieszkania od 40 do 86
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 ŁO5), mieszkania od 65 mkw. do 104 mkw.
- b** Osiedle Panorama, ul. Obiegowa mieszkania od 38 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).



WTOREK | 25.01.2022

NASZ DOM

DEWELOPER IPPON GROUP
**NUMER 1 W OLSZTYNIE
NUMER 10 W POLSCE**
czytaj na str. 3

KREDYTY HIPOTECZNE
— O CZYM WARTO
WIEDZIEĆ
czytaj na str. 4-5

CO CZEKA
KREDYTOBIORCÓW
I RYNEK MIESZKANIOWY
W 2022 R.
czytaj na str. 8

IPPON GROUP

LUTY 2022

NASZ DOM

DEWELOPER IPPON GROUP
**NUMER 1 W OLSZTYNIE
NUMER 10 W POLSCE**
czytaj na str. 3

IPPON GROUP

ZARZĄDZANIE
NIERUCHOMOŚCIAMI
czytaj na str. 2, 4, 6, 7, 10, 11

ŚWIADECTWO
CHARAKTERYSTYKI
ENERGETYCZNEJ (SCHE)
czytaj na str. 12, 13

NE ZAPOMNIJ
— OŚCIE, CZYM
JESTEŚ DOM
czytaj na str. 16

MARZEC 2022

NASZ DOM

**ZAMIESZKAJ
KOMFORTOWO
BLISKO
OLSZTYNA!**
czytaj na str. 3

PARTNER WYDANIA
D.DOM BUDUJEMY
DLA CIEBIE
SŁONECZNE
BARCZEWO

USUWANIE BARIER
ARCHITEKTONICZNYCH.
SKORZYSTAJĄ NA TYM
WSZYSCY
czytaj na str. 2

JAK WPROWADZIĆ
KOLOR RÓŻOWY DO KUCHNI
I Z CZYM GO ŁĄCZYĆ?
czytaj na str. 6-7

NASZ DOM

KWIECIEŃ 2022

NASZ DOM

PARTNER WYDANIA
castorama

**UMÓW SIĘ
NA PROJEKT**
bezpłatne projektowanie w sklepie

Umów się w sklepie telefonicznie lub przez
stronę internetową na BEZPŁATNE
spotkanie z naszym doradcą
ds. projektowania
89 61 66 253

www.kuchnie.castorama.pl

MAPA OLSZTYŃSKICH
INWESTYCJI
MIESZKANIOWYCH
czytaj na str. 6-7

MAŁA KUCHNIA
— A CIESZY!
czytaj na str. 8-9

POLSCY MALARZE
DRODZĄ NAJSZYBCIEJ
W EUROPIE
czytaj na str. 10-11

MAJ 2022

NASZ DOM

PARTNER WYDANIA
OSIEDLE PREMIUM
PILZNO

**ZA CO KLIENCI
CENIĄ
DEWELOPERÓW?**
czytaj na str. 2

POLSKI RYNEK NAJMU
— BARDZIEJ ZASKAKUJĄCY
NIŻ MYŚLIŁY
czytaj na str. 8-9

POLACY ODEJDA
OD WĘGLA I GAZU?
czytaj na str. 12-13

CZERWIEC 2022

NASZ DOM

PARTNER WYDANIA
Proferto

**CZAS NIŻSZYCH MARŻ
KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH?**

Proferto

**Czy warto
refinansować
kredyt?**

SPRAWDŹ

Bezpłatne konsultacje
695 855 627

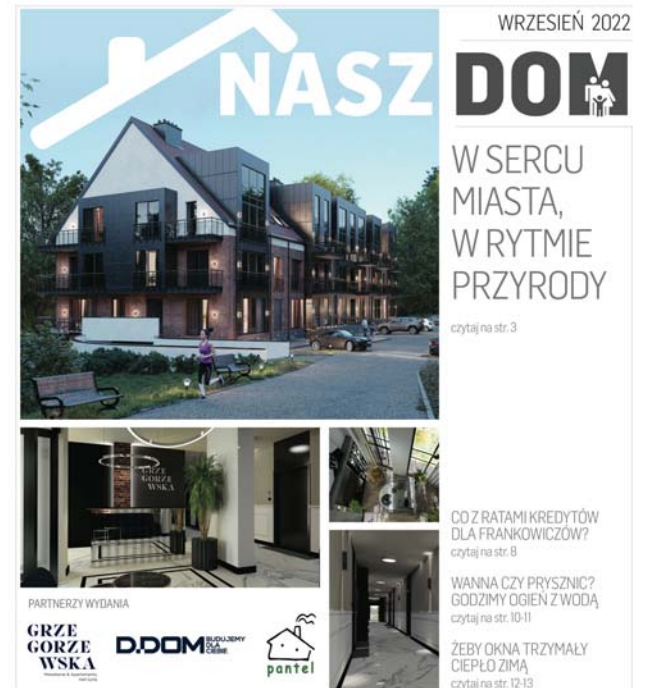
www.proferto.pl

JAK
ZAOSZCZĘDZIĆ,
PRZENOSZĄC
KREDYT
DO INNEGO
BANKU?
czytaj na str. 3

LETNI POKÓJ
NA BALKONIE
czytaj na str. 2

ZIELONA REWOLUCJA
CZYLI JAK ZBUDOWAĆ
EKOLOGICZNY DOM
czytaj na str. 4-5

OBRZEŻE I UCHWYT
MEBLOWY — IDEALNIE
DOPASOWANE
czytaj na str. 6-7



2022



TREEHOUSE NIERUCHOMOŚCI: SILNI JAK DRZEWO

BIURO NIERUCHOMOŚCI TREEHOUSE TO ZESPÓŁ LUDZI Z OGROMNĄ WIEDZĄ I DOŚWIADCZENIEM, KIERUJĄCY SIĘ PRZED WSZYSTKIM CHĘCIĄ POMÓCY OSOBOM BORYKAJĄCYM SIĘ Z PROBLEMEM, JAKIM JEST SPRZEDAŻ BĄDŹ KUPNO NIERUCHOMOŚCI.

Lącznie, jako zespół sprzedaliśmy kilkadziesiąt nieruchomości. Każdy klient to inna historia, a każda nieruchomość to inna strategia sprzedaży. Cechuje nas indywidualne podejście do klienta. To człowiek jest dla nas najważniejszy. Dbamy o detale w swojej pracy. Podstawą naszego sukcesu jest zaufanie, jakim darzą nas klienci oraz nasza skuteczność w sprzedaży nieruchomości. Nasze logo to drzewo, które jest silnie zakorzenione, a jego gałęzie wznoszą się ku górze. Według symboliki drzewo stanowi łącznik pomiędzy ziemią, a niebem. TreeHouse Nieruchomości jest silnym i stabilnym mostem pomiędzy Sprzedającym a Kupującym.

Współpracując z nami:

- Poczujesz się bezpiecznie
- Zyskasz czas i pieniądze
- Doświadczysz milej, fachowej i kompleksowej obsługi
- Poczujesz, co to znaczy 100% zaangażowania
- Przekonasz się, czym jest wieloletnie doświadczenie
- Osiągniesz zamierzony cel
- Zyskasz spokój wewnętrzny

Podstawą naszego skutecznego działania jest indywidualne podejście do każdego Klienta i jego nieruchomości oraz praca w oparciu o umowy wyłącznego pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Dają one naszym Klientom gwarancję pełnego zaangażowania w przyjmowane przez nas zlecenia.

Umowa na wyłączność.

Sprzedającym nadal często kojarzy się z ograniczeniami (brakiem możliwości samodzielnej sprzedaży nieruchomości). Natomiast dla wielu pośredników pracujących w systemie umów otwartych to swoisty „Święty Graal”. Niestety. Na szczęście, to się zmienia! Głównie za sprawą solidnych i kompetentnych agentów. Takich, którzy z tego narzędzia potrafią uczynić rzecz niebywale pożyteczną dla obydwu stron współpracy.



Od lewej Anna Jankowska, Dominik Piechowski i Tomasz Sztyburski - właściciele TreeHouse Nieruchomości

Rynek nieruchomości na Zachodzie, a konkretnie sposób pracy agentów nieruchomości, jest oparty o umowy z klauzulą wyłączności. Co to dokładnie oznacza? Klient powierza swoją nieruchomość na sprzedaż jednemu biurowi nieruchomości, jednocześnie rezygnując ze sprzedaży bezpośredniej. W Polsce taka forma współpracy jest również coraz bardziej popularna i chętniej wybierana przez sprzedających. Uważamy, że to bardzo dobrze, ponieważ umowa na wyłączność daje ogromne pole do popisu pośrednikowi, ale również konkretne korzyści zleceniodawcy. A jakie to korzyści?

Jednolita i dobra jakościowo oferta.

Umowy otwarte sprzyjają jednemu z najgorszych zjawisk – dublowaniu się ofert sprzedaży. Mówiący prościej – oferowaniu tej samej nieruchomości przez wielu pośredników na jednym portalu. Co gorsza, bardzo często w różnych cenach i parametrach! Taka sytuacja może powodować negatywne odczucia potencjalnych klientów kupujących. „Z tym domem może być coś nie tak, skoro jest w tylu biurach, a nadal jest niesprzedany...” – tak zazwyczaj myślą. Słyszeliśmy również o praktyce dzwonięcia po kolei na każde ogłoszenie i sprawdzania, które z biur pierwsze zdradzi, za ile dana nieruchomość jest „do wzięcia”. Niestety, na tym traci sprzedający...

Przy współpracy na zasadach wyłączności, pośrednik jest w stanie stworzyć jedną niepowtarzalną ofertę, która zainteresuje potencjalnych klientów i stanie się swoistą perełką na rynku. Dobrze przygotowane ogłoszenie opatrzone świetnej jakości zdjęciami i ciekawym opisem sprawia, że nasza nieruchomość wyróżnia się na tle innych, co finalnie może się w pełni przyczynić do skutecznej i szybkiej sprzedaży.

Ogłoszenie ze wskazaniem lokalizacji

Mówi się, że o atrakcyjności i tym samym cenie nieruchomości decydują 3 czynniki: lokalizacja, lokalizacja i lokalizacja. Mimo, że stwierdzenie to wydaje się delikatnie przesadzone i żartobliwe, jest w nim sporo prawdy. Przecież poszukiwania wymarzonej nieruchomości często zaczynamy od określenia, gdzie chcemy zamieszkać. Różnice w cenach pomiędzy niektórymi lokalizacjami (często położonymi blisko względem siebie) potrafią być zaskakująco duże. Dlaczego więc jej nie pokazać?

Niestety przy tak zwanych „umowach otwartych” pośrednicy jak ognia unikają pokazywania lokalizacji nieruchomości. Często zobaczysz można ogłoszenia domów pozbawionych fotografii z zewnątrz lub oferty mieszkania na sprzedaż bez zdjęć budynku i podanej ulicy, czy chociażby dzielnicy, w której znajduje

się blok. Powód? Jest prosty. Pośrednicy obawiają się, że kupujący zamiast z nimi, skontaktuje się bezpośrednio ze sprzedającym. Dlatego ukrywają ten, jakże ważny parametr. Dodatkowo, przy wyłączności pośrednik może za zgodą właściciela umieścić na nieruchomości baner z napisem „na sprzedaż” lub „na wynajem”. Nawet w dobie internetu jest to niezwykle skuteczna forma reklamy!

Najlepsza możliwa do uzyskania cena i jedna (!) prowizja

Panuje błędne przekonanie, że szanse na sprzedaż rosną wprost proporcjonalnie do ilości pośredników, którym powierzymy swą nieruchomość. Otóż, umowy otwarte tylko pozornie stwarzają idealne warunki do współpracy. W praktyce pośrednicy posiadający tę samą nieruchomość w swojej ofercie rywalizują ze sobą, wskutek czego zależy im na jak najszybszym sfinalizowaniu transakcji ze swoim klientem, zamiast na uzyskaniu jak najlepszej ceny dla sprzedającego i dopilnowaniu, aby transakcja odbyła się bezpiecznie.

Może dojść również do sytuacji, w której ten sam potencjalny kupujący obejrzy tę samą nieruchomość kilkakrotnie z różnymi agentami (brak lokalizacji w ogłoszeniu!). Finalnie zakupi ją za pośrednictwem jednej z tych agencji, jednak pozostałe mogą rościć pretensje do sprzedającego

o zapłatę wynagrodzenia! Przecież zgodnie z umową oni też przyprowadzili Klienta!

Zyskujesz czas, komfort i zaangażowanie agenta

Umowa na wyłączność to najwygodniejsza i najbardziej komfortowa forma sprzedaży dla właściciela nieruchomości. Nie musi on utrzymywać nieruchomości w gotowości do prezentacji 7 dni w tygodniu, a klienci poszukujący nie nachodzą go o różnych porach dnia i nocy. Dzień pokazowy polega na przeprowadzaniu prezentacji w jednym dniu w tygodniu. Pośrednik może zaangażować się na 100% w sprzedaż, gdyż ma gwarancję wynagrodzenia za swoją pracę. Jest on w stanie zainvestować dodatkowe środki w promocję oferty i wykorzystać dodatkowe, lecz płatne narzędzia w celu zwiększenia szans na sprzedaż.

Otrzymujesz pełną informację zwrotną

Gdy sprzedażą nieruchomości zajmuje się jeden pośrednik, klient sprzedający otrzymuje pełną i rzetelną informację zwrotną z rynku. Wie on dokładnie, ile potencjalnych klientów zadzwoniło do niego

w sprawie danej nieruchomości, ile było zapytań mailowych, na co zwracali uwagę Klienci. Czy padały oferty? Jeśli tak, to jakie? Zna statystyki wyświetleń ogłoszenia i tym samym może ocenić zainteresowanie rynku. Może określić potencjał sprzedaży danej nieruchomości i na podstawie twardych danych ułożyć plan działania oraz wdrożyć odpowiednie narzędzia marketingowe i promocyjne. Z własnego doświadczenia możemy powiedzieć, że wielu Klientów bardzo ceni sobie regularny kontakt i informacje ze strony swojego pośrednika. Daje im to poczucie, że osoba zajmująca się ich sprawą naprawdę trzyma rękę na pulsie i podjęli dobrą decyzję, powierzając jej swoją nieruchomość.

Reasumując, umowa na wyłączność niesie ze sobą wiele korzyści (o wiele więcej niż te 5 wymienionych). Zyskuje na niej zarówno sprzedający i kupujący, ale również sam pośrednik. Jest świetnym narzędziem w rękach agenta nieruchomości, pod warunkiem, że wie jak z niego korzystać i w ramach umowy z klauzulą wyłączności wykona swoje czynności z należytą starannością, zadba o reklamę i wykaże zaangażowanie.



TreeHouse
Nieruchomości

**SKUTECZNA SPRZEDAŻ
NIERUCHOMOŚCI**

TreeHouse Nieruchomości
Marka Kotańskiego 1, lok. 102
10-166 Olsztyn | 698 692 788
biuro@treehouse-nieruchomosci.pl