



NASZ DOM



**ANDRZEJ BOGUSZ,
PREZES ARBET INVESTMENT GROUP:
„CAŁA PRAWDA O MARŻACH”**

STR. 11

PARTNER WYDANIA



**INWESTYCJE
DEWELOPER-
SKIE
W OLSZTYNIE**

czytaj na str. 4-5

**CO Z RZĄDOWYM
PROGRAMEM
MIESZKANIOWYM?**

STR. 3

**ILE KOSZTUJE
MIESZKANIE NAD
MORZEM, JEZIOREM
I W GÓRACH?**

STR. 8-9

DEWELOPER

GOMIKO®



Domy od 80-85 m²
Dwupoziomowe
mieszkania
od 60 do 106
m²



Zróżnicowane lokalizacje



Ekologiczne pompy ciepła



Ogrzewanie podłogowe



Wysoka jakość wykończenia



Standard deweloperski i wykończenie „pod klucz”



Niski koszt utrzymania



Drogi i podjazdy



Tarasy i ogródki

Biuro sprzedaży

WISDOM
NIERUCHOMOŚCI

505 626 326
577 550 035

www.wisdom-nieruchomosci.pl

WSZYSTKIE PROGRAMY MIESZKANIOWE SZKODZĄ RYNKOWI

– MAMY DO CZYNIENIA Z ZAPAŚCIĄ NA RYNKU MIESZKANIOWYM – MÓWI ANDRZEJ BOGUSZ, PREZES DEWELOPERSKIEGO POTENTATA NA OLSZTYŃSKIM RYNKU, FIRMY ARBET INVESTMENT GROUP. WYJAŚNIA, DLACZEGO DOSZŁO DO TAKIEJ SYTUACJI.

„Mieszkanie na start” to jeden z rządowych programów, który ma umożliwić zakup wymarzonego mieszkania. Jego czas trwania przewidziany jest do końca 2027 roku, a kredyt z niższym oprocentowaniem musi zostać udzielony na co najmniej 15 lat. Maksymalne oprocentowanie ma wynieść 1,5 proc. Jak takie rozwiązania wpływają na rynek mieszkaniowy?

Andrzej Bogusz, prezes deweloperskiego potentata na olsztyńskim rynku, firmy Arbet Investment Group: – Takie programy psują rynek mieszkaniowy za każdym razem. Aktualnie niejasne perspektywy powodują, że strona popytowa jest w totalnym wyczekiwaniu. W konsekwencji doszło do załamania sprzedaży w całej Polsce, w Olsztynie również. Mamy do czynienia z zapaścią. Pojawia się pytanie, jak długo w tej sytuacji firmy wytrzymają, a trzeba wziąć pod uwagę, że ceny i tak nie spadną, bo nie mają z czego spaść. Dzieje się tak, bo koszty budów w ostatnich latach drastycznie wzrosły.

Kto ponosi koszty obsługi rządowych programów?

Konsekwencje tego ponoszą pozostali Polacy, którzy nie skorzystają z takich rozwiązań. Dlaczego? Bo różnicę pomiędzy 8,5 proc, czyli komercyjnym oprocentowaniem kredytu hipotecznego a proponowanym 1,5 proc. dopłaca państwo, czyli my wszyscy. Ten program, jak wszystkie poprzednie, będzie kosztował nas potężne pieniądze. Jego największym beneficjentem jest sektor bankowy. Na tej bazie, analizując wpływ programów mieszkaniowych, bez problemu można się domyślić, że żadne z nich nie będą dostatecznie dobre, bo nie będą stabilizowały rynku. Nie dziwnym się, że dolewanie oliwy do ognia powoduje jego rozprzestrzenianie się. Dlatego jestem zdeklarowanym przeciwnikiem wspierania rynku mieszkani-



Andrzej Bogusz, prezes Arbet Investment Group

wego jakimikolwiek programami. To jest populizm. Pomagają one jedynie opcji politycznej, która w danym momencie rządzi. Politycy chcą zrobić wrażenie na wyborcach. Wymyślają więc programy, które mają niby pomóc tym ostatnim. Dlatego teraz mamy sytuację najgorszą, ponieważ rynek czeka na program, a jednocześnie nie wiadomo, czy jakkolwiek będzie i w jakiej postaci. Chcąc ustabilizować sytuację, potrzeba wyraźnych i konkretnych sygnałów.

Co trzeba zrobić, by ustabilizować rynek mieszkaniowy?

Należy wprowadzić mechanizmy, które pozwolą bankom pożyczać pieniądze na długi okres ze stałymi kosztami, czyli stałym oprocentowaniem. I co najważniejsze, to oprocentowanie nie może być wyższe niż 4 proc. Ten poziom to koszt pieniądza, który jest akceptowalny. Powyżej tego progu rynek mieszkaniowy będzie prak-

tycznie zamierał. Z tym mamy właśnie do czynienia obecnie. A należy pamiętać, że Polacy w porównaniu do innych krajów, mają największą liczbę domów i mieszkań na własność. Na tym polega siła tego społeczeństwa, które jest bogatsze od państwa. **Chcąc kupić mieszkanie, należy zaciągnąć kredyt. Czy to jest optyczne?**

Podstawą funkcjonowania rynku mieszkaniowego jest kredyt hipoteczny. Większość nabywców mieszkań kupuje je za pieniądze pożyczone z banku. Problemem jest jednak to, że polski sektor bankowy nie posiada tzw. długiego pieniądza. Trzeba pamiętać, że banki nie mają własnych pieniędzy. Mają pieniądze, które pożyczają od nas wszystkich w postaci lokat terminowych. By wypłacić nam zysk wynikający z oprocentowania, muszą gdzieś zainwestować nasze pieniądze. Jak to robią? Poprzez udzielanie kredytów. Drugim źródłem pozyskiwa-

nia pieniędzy przez banki jest tzw. rynek międzybankowy, na którym pożyczają pieniądze od siebie nawzajem. Sęk w tym, że bank, który pożycza pieniądze klientowi dewelopera na 20 bądź 30 lat, robi to nie na stały procent, tylko na zmienny, ponieważ nie wie, ile będzie go kosztował ten pieniądz za 2 lub więcej lat. W krajach bardziej rozwiniętych niż Polska rynek kredytów hipotecznych opiera się na stałym oprocentowaniu. Bank korzysta z tego pieniądza i wie, ile będzie go kosztował przez 20 lat. Należy pamiętać, że system bankowy sam tych zasad nie stworzy. To jest domena państwa, by stworzyć system kredytów hipotecznych na zakup mieszkania, oparty na długoterminowym kredycie ze stałym oprocentowaniem. To da się zrobić, tylko trzeba chcieć. Banki tego nie robią, bo nie mają w tym interesu. Po co pożyczać taniej pieniądze, jeśli można tak drogo?

Powszechnie wiadomo, że spadła zdolność kredytowa. Skąd to się wzięło?

Tuż po pandemii koronawirusa, kilka lat temu, odgórnie wprowadzono rekomendację dla banków, która w ciągu jednej nocy doprowadziła do spadku zdolności kredytowej mieszkańców kraju blisko o połowę. Określam to jednoznacznie: to zamach na polską rację stanu. Odcięto Polaków od możliwości uzyskania kredytu z banku, a więc odcięto od tego, co stanowi o sile i mocy tego narodu – czyli własnego dachu nad głową. Dla Polaka dach nad głową jest wciąż istotnym elementem jego życiowych planów. Pytam publicznie: co się stało owej jednej nocy? Bo przecież mieszkańcy mieli następnego dnia wciąż te same dochody i sytuację materialną. Tu się nic nie zmieniło, a ich zdolność kredytowa spadła nagle o 40 proc. Konsekwencje są poważne.

Dzisiaj jeszcze większą zmartwieniem jest zdolność obsługi tego kredytu. Rata jest po prostu za wysoka. Jest tak, bo koszt kredytu hipotecznego w Polsce jest za wysoki. Jeżeli bank chce od naszego klienta 8,5 proc., nie dziwi fakt, że na spłatę kredytu trzeba przeznaczyć miesięcznie 4 tys. zł. A dochodzą do tego jeszcze np. koszty utrzymania mieszkania i odpowiedni poziom życia. To powoduje, że na to wszystko nie starczy z pensji. Mamy błędne koło. Dlatego krytykuję wszystkie programy mieszkaniowe i dziwię się, że żaden rząd w Polsce od 20 lat nie zrobił nic, by wprowadzić mechanizmy umożliwiające bankom pozyskiwanie tańszego pieniądza na długie lata przy jednoczesnym obowiązku udzielania kredytów hipotecznych ze stałym, nie przekraczającym 4 proc. w skali roku oprocentowaniem przez cały okres kredytowania.

**Rozmawiał
Grzegorz Szydłowski**

TO SIĘ BUDUJE TERAZ W OLSZTYNIE

W STOLICY WARMII I MAZUR POWSTAJE CORAZ WIĘCEJ OSIEDLI ORAZ POJEDYNCZYCH BUDYNKÓW W ATRAKCYJNYCH MIEJSCACH. W MIEŚCIE DZIEJE SIĘ SPORO, DEWELOPERZY NIEUSTANNIE PODEJMUJĄ DZIAŁANIA W POSZUKIWANIU JAK NAJDOGODNIEJSZYCH LOKALIZACJI.

Jedną z najnowszych inwestycji realizuje znany olsztyński deweloper Arbet. Zlokalizowana jest przy zbiegu ulic Pstrowskiego i Wyszyńskiego. Grunty to należały do miasta. Przez wiele lat znajdowały się tam m.in. parkingi dla aut dostawczych. Ratusz wystawił je na przetarg na początku 2021 roku. Cena wywoławcza, jaką ustalił ratusz, to około 2,5 mln zł. Chętnych było wielu i biorąc pod uwagę lokalizację tej nieruchomości, była też walka między deweloperami. Zwycięsko z tej potyczki wyszedł olsztyński Arbet. Działka została wyceniona za kwotę około 7 mln zł, co daje 1460 zł za metr kwadratowy jej powierzchni.

Pod koniec lipca ostateczna stała się decyzja o pozwoleniu na budowę drugiego budynku wchodzącego w skład inwestycji Wyszyńskiego/Pstrowskiego. To oznacza zielone światło dla rozpoczęcia całego projektu. Prace już trwają. Łącznie mają tam powstać 142 mieszkania.



Atrakcyjne centrum Olsztyna

Budynek wielorodzinny powstanie w centrum miasta przy ul. Partyzantów, a dokładnie przy wiadukcie łączącym Śródmieście z Zatorzem. Apartamentowiec Macadamia, którego generalnym wykonawcą jest firma STE Capital to nowość na olsztyńskim rynku. Wyróżni się niebanalnym wyglądem na planie wielokąta. Pięciopiętrowy budynek pokryty będzie taflami szkła i drewnianymi akcentami. Budynek zaprojektował Damian Cyryl Kotwicki, architekt pochodzący z Olsztyna. — Apartamentowiec ten jest przede wszystkim dla lokatorów, którzy lubią życie w mieście. Na parterze znajdować się będą pomieszczenia usługowe,

powyżej mieszkania. Dla udogodnień mieszkańców powstaną balkony, które w porównaniu do starszego budownictwa są naprawdę duże. Będą one w zabudowie co umożliwi tworzenie ogrodów letnich. Miejsca parkingowe zapewnione będą w garażu, komórki lokatorskie również — powiedział Gazecie Olsztyńskiej Kotwicki.

W 2021 roku miasto wydało pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami w parterze budynku. Długość budynku: 46 m, wysokość: 6 kondygnacji.

Kolejny nowoczesny apartamentowiec powstaje niedaleko, bo przy ul. Sarnow-

skiego, odbiegającej od ul. Skłodowskiej-Curie. Przez lata mieściła się tam milicyjna izba dziecka. Na parterze była kuchnia, świetlica oraz dwa pomieszczenia tzw. izolacyjne dla dziewcząt i chłopców. Na piętrze magazyny. Potem mieszkali tam Romowie. Od lat dom stał pusty. W marcu 2021 r. miasto sprzedało działkę jednemu z deweloperów za 1,2 mln zł. Przez długi czas na działce nic się nie działo. Teraz deweloper – Mak Dom – odkrył swoje karty. W planach jest budowa obiektu Apartamenty Sarnowskiego. Składać się będzie z zaledwie 59 lokali mieszkalnych, wraz z halą garażową i komórkami lokatorskimi pod budynkiem.



ul. Boenigka

- Na najwyższej kondygnacji budynku zaprojektowano apartamenty, do których przynależą wyjątkowe tarasy o powierzchni nawet 100m². Części wspólne, korytarze wykończone zostaną najwyższej jakości materiałami. W mieszkaniach zaprojektowano klimatyzację i ogrzewanie podłogowe. Inwestycja posiada wszelkie atuty położenia w ścisłym centrum miasta, a jednocześnie jest to kameralny apartamentowiec, odsunięty od głównych arterii – podkreśla deweloper.

W sąsiedztwie tej inwestycji – przy ul. Partyzantów – stoi od lat biurowiec. Niestety, nic tam się nie działo. Pojawił się jednak inwestor, który zmieni przeznaczenie tego obiektu. Polska sieć Focus Hotels S.A., będąca częścią Grupy Kapitałowej Immobile S.A., poinformowała o zawarciu umowy dzierżawy na swój pierwszy hotel w Olsztynie. Otwarcie obiektu planowane jest w czwartym kwartale 2025 r.

Do usług hotelowych ma zostać dostosowany budynek dużego biurowca na rogu ul. Skłodowskiej-Curie i ul. Partyzantów. Po tym jak firma, która go wybudowała, wpadła w tarapaty finansowe, stał przez lata pusty, a jego stan się pogarszał. W nowym obiekcie znajdzie się 79 pokoi i apartamentów w standardzie czterech gwiazdek, a także restauracja, sala konferencyjna o powierzchni 55 m kw, fitness oraz podziemny parking.

Spółdzielnia deweloperem

Budowę swojego nowego bloku planuje także Spółdzielnia Mieszkaniowa Jaroty. Stanie przy ul. Boenigka. Kiedyś był to jeden z najważniejszych dla mieszkańców budyn-

ków stojących na terenie olsztyńskich Jarot. Dzisiaj blaszany pawilon przy ul. Boenigka najlepsze lata ma już za sobą. Kiedyś był tam sklep. Swoją świetność przeżywał w latach 90. XX wieku. Był jednym z nielicznych supermarketów na terenie osiedla. Niestety, co rusz zmieniali się najemcy, aż w końcu obiekt nie wytrzymał konkurencji z coraz prężniejszymi hipermarketami. Obiekt przez lata niszczał. Uprządkować to miejsce postanowiła Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jaroty”, do której należy teren. Pierwsze starania podjęto ponad trzy lata temu. W tej sprawie SM Jaroty złożyła w ratuszu wniosek o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego, umożliwiającą realizację tych zamierzeń. W lipcu spółdzielnia ogłosiła przetarg na rozbiórkę pawilonu oraz budowę budynku mieszkalnego przy ul. Boenigka 7.

Zgodnie z zapisami „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Boenigka w Olsztynie”, sporządzonego przez ratuszowych urzędników, w miejscu tego pawilonu został zaprojektowany budynek mieszkalny wielorodzinny. Władze SM Jaroty właśnie przedstawiły szczegóły swojego przedsięwzięcia. Znajdzie się w nim ponad 100 mieszkań (powierzchnia największych ma wynieść około 60 m kw.) – wszystkie z balkonami lub tarasami. Obiekt będzie składał się z siedmiu kondygnacji. W podziemiach znajdzie się parking na ponad 50 stanowisk. Ponad 80 kolejnych miejsc dla samochodów urządzonych zostanie w sąsiedztwie planowanego budynku.

– To budynek energooszczędny, wyposażony w instalację fotowoltaiczną, przystosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych

– informują władze SM Jaroty.

Termin zakończenia inwestycji to 30 września 2026 roku.

Kolejne mieszkaniowe inwestycje już są szykowane. Prezydent Olsztyna wydał warunki zabudowy m.in. dla dwóch bloków przy ulicy Jagiellońskiej i bloku przy ulicy Wyszyńskiego. Natomiast zespół dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z placem zabaw powstanie przy ulicy Kordeckiego w Gutkowie.

Inwestycje nad Jeziorem Krzymym

Deweloperzy upodobili sobie brzegi Jeziora Krzymego, które co roku przyciąga setki tysięcy turystów i mieszkańców stolicy regionu.

Niedawno nad jeziorem powstało niewielkie osiedle od strony ulicy Bałtyckiej. Nowy budynek stawiany jest też tuż przy brzegu jeziora, przy lesnej drodze za Łupstychem. Inny inwestor przygotowuje się do budowy kolejnego apartamentowca nad Zatoką Miłą. To jednak nie koniec planowanych przedsięwzięć budowlanych nad tym akwenem. W tej sprawie w ratuszu zapadły już decyzje.

„Wyrażono zgodę na wydanie decyzji zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę obejmującego budowę budynku usług turystycznych wraz z zagospodarowaniem terenu (...) oraz rozbiórkę istniejącego budynku w Olsztynie, przy ul. Wodnej” – czytamy w jednej z decyzji



ul. Sarnowskiego

prezydenta Olsztyna Roberta Szewczyka.

Ulica Wodna znajduje się w niedalekim sąsiedztwie ulicy Bałtyckiej. To niejedyna planowana inwestycja w pobliżu jeziora Ukiel. „Wyrażono zgodę na wydanie decyzji zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu i architektoniczno-budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę obejmującego budowę budynku sportowo-rekreacyjnego z pokojami gościnnymi i kortów do tenisa wraz z rozbiórką

trzech obiektów budowlanych przy ul. Olimpijskiej w Olsztynie” – czytamy w kolejnej decyzji prezydenta Roberta Szewczyka.

Zagospodarowana zostanie także działka przy ul. Kanarkowej. Na sprzedaż została wystawiona w 2021 roku. Cena wywoławcza została ustalona w wysokości około 1,9 mln zł. Ratusz zgarnął jednak kilkakrotnie więcej, bo około 6 mln zł. Działka znajduje się na cyplu otoczonym przez wody jeziora. Jest bardzo duża, bo ma ponad 17 tys. m kw. powierzchni.

Obecnym właścicielem jest osoba z Warszawy, do której należy też sąsiednia działka. To nie jedyne planowane inwestycje w tej części Olsztyna.

- W 2024 roku wydano następujące decyzje o pozwoleniu na budowę: ulica Głogowa (budowa budynku mieszkalnego jednorodzinne wolnostojącego) i ulica Bałtycka (budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych) – informuje Patryk Puliowski, rzecznik prezydenta Olsztyna.

Grzegorz Szydłowski



ul. Partyzantów

OSIEDLE PARKOWE W STAWIGUDZIE: ZAMIESZKAJ W ZIELONEJ ENKLAWIE BLISKO MIASTA

OTO WYJĄTKOWA OFERTA DLA OSÓB MARZĄCYCH O HARMONIJNYM ŻYCIU W PIĘKNEJ OKOLICY – ORAZ Z SZYBKIM DOJAZDEM DO MIASTA. CICHĄ, PEŁNĄ ZIELENI ENKLAWĄ KOMFORTOWYCH DOMÓW W PODOLSZTYŃSKIEJ STAWIGUDZIE JUŻ NIEBAWEM STANIE SIĘ WYMARZONYM MIEJSCEM DO ZAMIESZKANIA DLA 51 RODZIN.

Dlaczego Osiedle Parkowe?

To idealny wybór dla osób, które pragną wsłuchać się w siebie, zwolnić tempo i skupić się na smakowaniu życia. Jednocześnie chcą mieszkać wygodnie, blisko stolicy województwa. Stawiguda to obecnie jedna najbardziej pożądaných lokalizacji w okolicy Olsztyna. Są tu: urząd gminy, przychodnia, przedszkole, szkoła, poczta, kościół, a także liczne sklepy, punkty usługowe i lokale gastronomiczne. Wokół miejscowości rozpościerają się lasy zlicznymi urokliwymi jeziorami i rzeczkami, które stanowią cenny, krajobrazowo chroniony teren Puszczy Napiwodzko – Ramuckiej jak i interesujące miejsca aktywnego wypoczynku.

Jaka lokalizacja?

Osiedle zlokalizowane jest przy ulicy Piaskowej, zaledwie 10 km od Olsztyna. Dojazd drogą ekspresową S51 do miasta zajmuje około 12 minut. W przeciwnym kierunku mamy szybką trasę do Warszawy. Nasza inwestycja łączy w sobie doskonałą komunikację i cechy miejsca umożliwiającego aktywny wypoczynek z pełnym wykorzystaniem uroków natury. Osiedle zlokalizowane jest na różnicowanym krajobrazowo terenie porośniętym naturalnym lasem, który zostanie zachowany i będzie dostępny dla przyszłych właścicieli domów.

Domy projektujemy z myślą o naszych klientach i ich rodzinach, dbając o szczegóły. To inwestycja nowoczes-



Z racji indywidualnego podejścia do klientów istnieje możliwość dostosowania ilości pokoi oraz zagospodarowania wnętrza budynku.

Jaki jest koszt inwestycji?

Ceny kształtują się od 775 000 zł za dom wykończony z zewnątrz, a w środku w stanie surowym. Istnieje możliwość doprowadzenia domu do stanu deweloperskiego.

Prowadzimy otwartą politykę cenową. Nasi klienci płacą za dom, którego cenę stanowią rzeczywiste koszty projektowe, budowlane i wykończeniowe.

Kiedy można zamieszkać w domu na Osiedlu Parkowym?

Termin przekazania domów ustalany jest indywidualnie z klientami. Pierwsze domy są już praktycznie gotowe, natomiast kolejne powstawać będą proporcjonalnie, w korelacji do zainteresowania. W zależności od zainteresowania dostosowywać będziemy tempo budowy kolejnych budynków.

Serdecznie zapraszamy do kontaktu!

na i funkcjonalna, a przede wszystkim przyjazna mieszkańcom. Nasze lokale cenią wszyscy, którzy nie chcą żyć w wielkomiejskim tłoku. Dlatego starannie wybraliśmy lokalizację, dbając, by była atrakcyjna dla osób, które wybiorą ją na swój dom. Zwracamy uwagę nie tylko na lokalną infrastrukturę i skomunikowanie naszych inwestycji z aglomeracją miejską, ale również na bliskie sąsiedztwo terenów i miejsc rekreacyjnych.

Ile budynków?

Osiedle będzie złożone z 51 budynków jednorodzinnych wolnostojących na działkach od 900m² do ponad 4000m².

Jak zostały zaprojektowane domy?

Domy posiadają tradycyjną, murowaną konstrukcją ścian ocieplonych styropianem o wysokich parametrach izolacyjnych, grubości 20 cm. Dach kryty dachówką ceramiczną zaprojektowano na konstrukcji drewnianej. Domy wyposażono w trójżyłowe okna PCV o wysokich parametrach izolacyjnych i dźwiękoszczelnych.

Elewacja domów to ponadczasowe połączenie bieli i grafitu, ocieplone panelami w naturalnym kolorze drewna, które wkomponowano w ściany budynków. Maksymalne wykorzystanie przestrzeni i komfortową komunikację na obu kondygnacjach zapewni dobrze rozplanowany układ pomieszczeń. Przestronny salon pomyślany został jako miejsce będące sercem domu, w którym skupi się życie rodziny i zaproszonych gości. Jeden mały krok wystarczy, by bezpośrednio

z niego przejść do prywatnego ogrodu. Największy z nich liczyć będzie ponad 4000 m². Prywatność zapewni domownikom piętro domu, gdzie znajdują się komfortowe sypialnie i łazienka. Ponadstandardowa wysokość pomieszczeń pozwoli na większy optycznie wnętrza, sprawi, że będą doskonale doświetlone i umożliwi ich ciekawą aranżację.

Na jakim etapie jest realizacja inwestycji?

Aktualnie realizowany jest 1. etap inwestycji, składający się z 30 domów jednorodzinnych. Domy budowane są na podstawie indywidualnego projektu, wykonanego z dbałością o komfort przyszłych mieszkańców. Domy mają powierzchnię całkowitą 190 m² i 152 m² powierzchni użytkowej.



INWEST-SERWIS

10-086 Olsztyn, ul. Polna 19, tel. 698-681-677

www.inwest-serwis.pl | www.stawigudaparkowe.pl

domy@inwest-serwis.pl

Omega Lake Apartments

- apartamenty nad malowniczym jeziorem Ukiel w Olsztynie



Omega Lake Apartments to kompleks **158 apartamentów** inwestycyjnych premium, położony nad samym jeziorem Ukiel w Olsztynie. Bliskość Plaży Miejskiej z CRS Ukiel, dostęp do licznych atrakcji sportowych **w otoczeniu przyrody** oraz liczne udogodnienia w budynku zapewniają szeroki wachlarz aktywności przez cały rok. Apartamenty są usytuowane w zacisznym miejscu w niedalekiej odległości od centrum miasta.

W **nowoczesnym kompleksie** znajdują się basen, strefa saun, jacuzzi i siłownia. Ponadto Omega Lake Apartments oferuje gotowe pakiety wykończenia oraz **obsługę wynajmu** przez wykwalifikowanego operatora, firmę Sun & Snow. Pozwala to zarabiać na wynajmie bez konieczności angażowania się w jego obsługę. Współpraca z **Sun & Snow** umożliwia także korzystanie z pobytów właścicielskich w innych apartamentach sieci w całej Polsce.



Zobacz dostępne apartamenty i dowiedz się więcej na stronie inwestycji



Omega Lake Apartments to:



Bliskość plaży, jeziora i lasów



Relaks na wodzie i sporty wodne



Gotowe pakiety wykończenia



Współpraca z operatorem najmu



Strefa wellness



Basen



Trzy rodzaje saun



Jacuzzi

Deweloper OLIN

- doświadczenie, jakość i innowacja



Zobacz inne inwestycje OLIN na sprzedaż i wynajem



Spółka OLIN Nieruchomości Przemysłowe, założona przez Cezarego Łosko i Waldemara Baćlawskiego, **zrewolucjonizowała** olsztyński rynek nieruchomości, wprowadzając innowację w rekreacji i handlu. Oprócz

apartamentów Omega Lake Apartments, OLIN zrealizował **osiedla w Tomaszkanie** i na Redykajnach oraz hale logistyczne i magazynowe dla takich marek, jak RABEN, General Logistics Systems (GLS) czy Onninen.

ILE TRZEBA WYDAĆ NA NOWE MIESZKANIE NAD MORZEM, JEZIOREM I W GÓRACH?

MYLI SIĘ TEN, KTO SĄDZI, ŻE NAJDROŻSZE NOWE MIESZKANIA SĄ W WARSZAWIE CZY KRAKOWIE. CZĘSTO O WIELE WIĘCEJ TRZEBA ZAPŁACIĆ ZA TZW. WAKACYJNY APARTAMENT W NADMORSKICH CZY GÓRSKICH MIEJSCOWOŚCIACH WYPOCZYNKOWYCH. W JEDNYM Z KURORTÓW CENY OSCYLUJĄ NAWET POWYŻEJ 28 TYS. ZŁ ZA M KW.! SKĄD TAK WYSOKIE CENY? JAK WYGLĄDA OFERTA DEWELOPERÓW W ATRAKCYJNYCH TURYSTYCZNIE MIASTACH? EKSPERCI PORTALU RYNEKPIERWOTNY.PL POSTANOWILI TO SPRAWDZIĆ.



nie są zwykłymi mieszkaniami. W tym przypadku kluczowa jest lokalizacja, i to właśnie ona winduje ceny. Musi być wyjątkowa, np. przy samym jeziorze, a jeśli nad morzem, to najlepiej w pierwszej linii brzegowej – mówi Marek Wielgo, ekspert portalu RynekPierwotny.pl.

Świnoujście, Mikołajki i Międzyzdroje na podium droższyn

Przyjemność posiadania mieszkania wakacyjnego słono kosztuje. Według BIG DATA RynekPierwotny.pl najwyższa średnia cena metra kwadratowego mieszkań w ofercie firm deweloperskich występuje w Świnoujściu, które

w ostatnich latach bardzo dynamicznie się rozwija. Przed rokiem oddano tu do użytkowania tunel pod Świną, który połączył wyspy Uznam i Wolin. Tunel przyczynił się do wzrostu liczby odwiedzających to miasto turystów. Średnia cena mieszkań w ofercie świnoujskich firm deweloperskich sięga już 1,3 mln zł, a w przeliczeniu na metr kwadratowy przekracza 28 tys. zł!

Nieco taniej niż w Świnoujściu jest w Mikołajkach – ok. 26,8 tys. zł za metr kwadratowy. Na ostatnim miejscu podium znalazły się Międzyzdroje, gdzie deweloperzy życzą sobie średnio 25,5 tys. zł za metr.

Miejscowości turystyczne z najwyższą średnią ceną m kw. mieszkań w ofercie deweloperów (zł/m kw.)



Warszawa jednak nie taka droga?

Popyt przewyższający podaż, wysokie koszty materiałów budowlanych i robocizny, kurcząca się baza gruntów. Między innymi te i inne czynniki wpływają na wysokość cen mieszkań. Wśród miast wojewódzkich niezmiennie najdroższe jest wstolicy kraju. W maju br. średnia cena nowego M oscylowała na pozo-

mie 17,6 tys. zł. Równie wysokie ceny obowiązują w Krakowie - przeciętnie 16,3 tys. zł/m kw. W dalszej kolejności najdroższym miastem wojewódzkim jest Gdańsk - 15,3 tys. zł/m kw.

Tak wysokie ceny przyprowadzają o zawrót głowy. Okazuje się jednak, że są w Polsce miasta i miasteczka, w których nawet warszawskie stawki nie robią na nikim wrażenia.

W miejscowościach atrakcyjnych turystycznie zlokalizowanych nad morzem, w górach czy na Mazurach ceny potrafią być wyższe nawet o kilkanaście tysięcy w porównaniu ze wspomnianą już Warszawą. Z czego to wynika?

– W apartamentowcu wakacyjnym płaci się za możliwość podziwiania pięknego krajobrazu. Mieszkania wakacyjne



W pierwszej dziesiątce najdroższych lokalizacji są także Zakopane, Krynica Morska, Hel, Dziwnów, Karpacz, Ustronie Morskie i Dźwirzyno. W tej ostatniej miejscowości mieszkania w ofercie deweloperów kosztują średnio ponad 18,1 tys. zł za metr kwadratowy.

– Jak widać w naszym rankingu najdroższych lokalizacji turystycznych, zdecydowaną większość stanowią miejscowości nadmorskie – komentuje Marek Wielgo.

Nad morzem droga nie tylko ryba
Szokować mogą ceny mieszkań także w pozostałych kurortach nadmorskich – Darłowie, Jastrzębiej Górze, Mielnie, Pogorzeli, Łebie, Rogowie czy Gąskach. Aby kupić tam mieszkanie, trzeba wyłożyć średnio 16,5 tys. zł za metr kwadratowy, czyli nawet więcej niż w Gdańsku czy Kołobrzegu.

Oczywiście trzeba mieć na uwadze, że w dużych miastach są lokalizacje mniej lub bardziej atrakcyjne z punktu widzenia nabywców mieszkań wakacyjnych. Dlatego różnice między najtańszymi i najdroższymi mieszkaniami mogą być bardzo duże. Na przykład w Gdańsku nie powinny dziwić kosmiczne ceny mieszkań oferowanych przez deweloperów w takich lokalizacjach jak Zabianka-Wejhera-

-Jelitkowo-Tysiąclecia. Najpewniej ze względu na bliskość plaży średnia cena metra kwadratowego sięga tu 30 tys. zł!

Jeśli ktoś szuka w Gdańsku „taniego” mieszkania, czyli takiego z ceną poniżej

10 tys. zł za metr kwadratowy, powinien sprawdzić w pierwszej kolejności oferty deweloperów budujących na obrzeżach miasta, czyli w takich dzielnicach jak Orunia Górna-Gdańsk Południe, Ujeścisko-Łostowice czy Jasień.

Z kolei w stolicy województwa zachodniopomorskiego – Szczecinie mieszkania są średnio nawet o połowę tańsze na metrze niż w Swinoujściu. A dodajmy, że Szczecin jest w czołówce największych metropolii, jeśli chodzi o średnią cenę metra kwadratowego. Drożej jest tylko w Warszawie, Krakowie, Gdańsku, Gdyni, Wrocławiu i Poznaniu.

Ile za własne M w górach?
Równie wysoki poziom cen mieszkań jest w miejscowościach górskich. Oczywiście Zakopane nie ma sobie równych. W maju br. średnia cena nowego M wynosiła tu 25,4 tys. zł! Nawet Kraków ze średnią ceną metra kwadratowego na poziomie 16,3 tys. zł, nie wydaje się taki drogi. Drożej niż w Krakowie jest też w Karpaczu, Świeradowie-Zdroju i Szklarskiej Porębie, gdzie deweloperzy życzą sobie za mieszkania średnio 18 tys. zł za metr kwadratowy. Z kolei w Wiśle, Krynicy-Zdroju i Szczawnicy trzeba się liczyć z wydatkiem ok. 16 tys. zł za metr kwadratowy. Wysoka cena najpewniej wynika w dużej mierze z ograniczeń podaźowych na tych rynkach oraz z faktu, że nabywcy są skłonni zapłacić bajonkie sumy, jeśli mają bajeczny widok z okna.

Przystępne ceny w okolicach jezior
Znacznie taniej jest na Warmii i Mazurach. Wprawdzie o zawrót głowy mogą przyprawić ceny apartamentów wakacyjnych w Mikołajkach (26,8 tys. zł/m kw.), często nazywanych „Perłą Mazur”. Rzecz w tym, że Mikołajki leżą nad dwoma jeziorami: Mikołajskim i Tałty, które są częścią Wielkich Jezior Mazurskich, co czyni je idealnym miejscem dla miłośników sportów wodnych. Miasto posiada nowoczesną marinę, która przyciąga żeglarzy z całej Polski i zagranicy. Także po sezonie letnim w Mikołajkach turyści nie będą się nudzić, bo są tu baseny, zjeżdźalnie, sauny i inne atrakcje wodne, idealne na rodzinny wypoczynek. Natomiast w pozostałych miejscowościach wypożyczonych ceny mieszkań są dużo niższe niż nad morzem czy w górach. Nawet stolica województwa warmińsko-mazurskiego – Olsztyn jest jedną z najtańszych metropolii w naszym kraju (10,9 tys. zł/m kw.). Niewielka jest też oferta mieszkań wakacyjnych.

– Na Warmii i Mazurach znacznie chętniej kupowane są w celach turystycznych niewielkie działki rekreacyjne, na których ich właściciele stawiają altany lub niewielkie do-

mki całoroczne – przyznaje Marek Wielgo.

Mieszkania i domy wakacyjne są luksusem, na który mogą sobie pozwolić nieliczni Polacy. Ci z zasobnym portfelem kupują tego typu inwestycje zarówno na własny użytek, jak i dla lokaty kapitału. To stosunkowo bezpieczne rozwiązanie w niepewnych gospodarczo czasach. Aby stać się właścicielem takiego M, trzeba przygotować się na niebagatelny wydatek. Ceny w najbardziej popularnych kurortach zdecydowanie przewyższają nawet najdroższe miasta wojewódzkie.

Wybrzeże urosło do rangi kurortu rozciągającego się od Swinoujścia po Krynicy Morską. Za nagłośniony marketingowo luksus w postaci bliskości morza potencjalni sprzedawcy lokali żądają horrendalnych cen, nieustępujących tym z sąsiedztwa plaż Hiszpanii czy Portugalii. Problem w tym, że nasze zarobki i klimat są z zupełnie innej bajki. Nic więc dziwnego, że coraz więcej naszych rodaków woli kupować nieruchomości wakacyjne na południu Europy.

biznes.newseria.pl



Fot. Andrzej Sprzączak

HORYZONT JAROTY

MIESZKANIA NA SPRZEDAŻ

NOWE MIESZKANIA WPISUJĄCE SIĘ W PIĘKNY KRAJOBRAZ



Osiedla mieszkaniowe "Horyzont Jaroty" to zespół siedmiu, czterokondygnacyjnych, w całości podpiwniczonych budynków mieszkalnych, wielorodzinnych oraz dwóch budynków dwukondygnacyjnych, przeznaczonych na garaże. Inwestycja została zaprojektowana tak, aby łączyć jakość materiałów z funkcjonalnością i realnie wpływać na komfort życia mieszkańców.

Na terenie nowego osiedla "Horyzont Jaroty" zaplanowano cztery przestrzenie rekreacyjne, przeznaczone na place zabaw dla najmłodszych. Starannie zaprojektowana koncepcja rozmieszczenia poszczególnych elementów osiedla pozwala na maksymalną swobodę w korzystaniu z infrastruktury.

To idealna propozycja dla osób, które szukają nieruchomości z dala od zgiełku miasta, a jednocześnie dobrze skomunikowane oraz zapewniające dostęp do infrastruktury miasta. Mieszkania w inwestycji Osiedle mieszkaniowe "Horyzont Jaroty" to zróżnicowane metraże, przestrzenne balkony, lokale umożliwiające komfortowe korzystanie przez osoby z niepełnosprawnością ruchową. We wszystkich klatkach schodowych zamontowane zostaną windy, natomiast wejście na teren budynku znajduje się na równo z poziomem gruntu. Osiedle "Horyzont Jaroty" jest miejscem o znakomitym położeniu. Mieszkania na terenie pochyłym stanowią przestrzeń, idealnie wkomponowaną w ukształtowanie. Doskonale prezentujące się nieruchomości będą posiadały funkcjonalny rozkład pomieszczeń oraz wygodne powierzchnie dodatkowe, wpływające na codzienny komfort życia. Szerokie przejścia, starannie zaplanowane łazienki oraz duża ilość zieleni pozwolą na komfortowe zamieszkiwanie w nowoczesnej enklawie w bezpośrednim sąsiedztwie Olsztyna.

Obecnie w sprzedaży są ostatnie mieszkania w budynku B7 oraz mieszkania w budynku B6, który jest ostatnim etapem budowy Osiedla Horyzont Jaroty.



Horyzont Jaroty
OSIEDLE MIESZKANIOWE



"MAS-BUD" Stawarczyk Spółka Jawna
Biuro sprzedaży przy budowie
ul. Bartąska Jaroty, 10-699 Olsztyn

MAS-BUD
Stawarczyk

Biuro sprzedaży czynne:

Poniedziałek	10.00-17.00	Wtorek	10.00-17.00
Środa	10.00-17.00	Czwartek	10.00-17.00
Piątek	10.00-17.00	Sobota	10.00 -13.00



tel. 721 800 400

ANDRZEJ BOGUSZ: CAŁA PRAWDA O MARŻACH

ANDRZEJ BOGUSZ, PREZES DEWELOPERSKIEGO POTENTATA NA OLSZTYŃSKIM RYNKU, FIRMY ARBET INVESTMENT GROUP: CENY MIESZKAŃ NIE SPADNĄ, PONIEWAŻ WSZYSTKIE KOSZTY DOOKOŁA ROSNĄ. JEST CAŁA MASA PRZYCZYN, ŻE W SYTUACJI, W KTÓREJ MAMY WIĘKSZY POPYT OD PODAŻY, SIŁĄ RZECZY RYNEK SAM TO WYRÓWNUJE. CENY TOWARÓW, W TYM PRZYPADKU MIESZKAŃ, ROSNĄ. SĄ DZIAŁANIA, KTÓRE NALEŻAŁOBY PODJĄĆ, ŻEBY TO SIĘ ZMIENIŁO.

Panie Prezesie, jak jest z tymi mitycznymi marżami deweloperów?

Andrzej Bogusz, prezes deweloperskiego potentata na olsztyńskim rynku, firmy Arbet Investment Group: Społeczeństwu wmawia się, że chciwi deweloperzy przy sprzedaży mieszkań narzucają 30 proc. marży. To jest bzdura, która wynika albo z kompletnego braku elementarnej ekonomicznej wiedzy u osób, które tak twierdzą, albo jest to celowe działanie, by namieszać ludziom w głowach i wywołać negatywne emocje. Jeżeli od przychodu, jakim jest cena mieszkania, odejmiemy deweloperowi tylko dwa koszty: koszt budowy i koszt zakupu gruntu, to panuje powszechne przekonanie, że inwestorowi zostaje właśnie 30 proc. marży. Co to jest za ekonomia? Zapomina się o dodatkowych kosztach związanych m.in. z marketingiem, samą sprzedażą, kosztem pieniądza, kosztem prowadzenia firmy. I jeszcze są podatki. Jak to wszystko odejmiemy, to wtedy można mówić o tzw. marży, czyli zysku. I ten nie jest tak wysoki, jak się przekazuje. Najczęściej nie przekracza 10 procent. Pomijam fakt, że zysk z inwestycji należy rozłożyć na kilka lat, bo grunt kupujemy o wiele wcześniej.

Dla porównania, przyjrzyjmy się drugiemu uczestnikowi tego rynku, czyli sektorowi bankowemu. Użyjmy tej samej metodologii. Pieniądze, które są pożyczane kupującym mieszkania, to koszt ponoszony przez bank, do którego ten dolicza swoją marżę. Pieniądz kosztuje banki obecnie maksymalnie 5 proc. w skali roku. Natomiast banki udzielają kredytów hipotecznych z oprocentowaniem rocznym 8-8,5 proc. W ostatecznym rozrachunku, biorąc pod uwagę różnice, wychodzi, że banki zarabiają 70 proc.! I tu dotykamy istoty sprawy. To ten sektor jest głównym beneficjentem systemu. Mimo tego nie obniży swoich marż, lecz trzyma je tak wysoko. Dlaczego? Bo nie potrzebuje tych pieniędzy pożyczać. Mamy do czynienia z nadpłynnością sektora bankowego. Instytucje finansowe nie mają gdzie ulokować tych pieniędzy, więc nie muszą ich taniej nikomu pożyczać. A tymczasem sektor mieszkaniowy boryka się z potwornie wysokim kosztem pieniądza. To jest absurd. Doszło do takiej sytuacji, bo nikt nad tym nie panuje. Potrzebne są systemowe rozwiązania.

Czy nie jest to więc szansa na to, by ceny mieszkań spadły?

Ceny mieszkań nie spadną, ponieważ wszystkie koszty dookoła rosną. Ceny mieszkań rosną, bo drożeją chociażby materiały budowlane, czy grunty. Proszę sobie wyobrazić, że jest cała ich grupa, która w ciągu dwóch ostatnich lat zdrożała nawet o



Nowo rozpoczęta inwestycja Wyszyńskiego/Pstrowskiego (wizualizacja)

kilkaset procent. Różne aspekty wpływają na ostateczną wartość mieszkań. To także deficyt gruntów budowlanych, przeciągające się postępowania administracyjne. Jest cała masa przyczyn. W sytuacji, w której mamy większy popyt od podaży, siłą rzeczy rynek sam to wyrównuje. Ceny towarów, w tym przypadku mieszkań, rosną.

To nieunikniony kierunek?

Są działania, które należałoby podjąć, żeby to się zmieniło. Pierwszy obszar, w którym trzeba podjąć radykalne działania, to uruchomienie potencjału tkwiącego w gruntach. Chodzi o to, by spowodować, by ich maksymalna ilość została uwolniona

pod budownictwo mieszkaniowe.

Obecnie średni koszt zakupu 1 m kw. pod budowę kosztuje już co najmniej 1 tys. zł za m kw. Dochodzi do tego jeszcze sam koszt realizacji inwestycji. Dziś mieszkania w Olsztynie nie mogą kosztować poniżej 10 tys. zł.

Druga sprawa to legislacja. Od czasu zakupu gruntu do uruchomienia sprzedaży na tym terenie musi minąć 5-6 lat. Na tyle lat zamrażamy pieniądze. A pieniądz to też jest koszt. Ta legislacja jest naprawdę trudna. W języku inwestorów to się nazywa „ścieżka zdrowia”.

Drugi obszar koniecznych do wprowadzenia zmian systemowych, to oparcie ryn-

ku mieszkaniowego na długoterminowych kredytach hipotecznych ze stałym oprocentowaniem, nie przekraczającym 4 proc. w skali roku. Wówczas nie będą potrzebne żadne programy dopłat do kredytów z publicznych pieniędzy, a rynek szybko się ustabilizuje.

Mimo trudnej sytuacji firma Arbet Investment Group, realizuje i planuje kolejne inwestycje. Które to są?

To m.in. inwestycja Wyszyńskiego/Pstrowskiego. Łącznie planujemy wybudować 142 lokale mieszkalne, które będą dostępne w różnych metrażach - od kompaktowych mieszkań o powierzchni 28 m², idealnych dla singli lub młodych par, po mieszkania o powierzchni 89 m kw. Ta realizacja jest w toku.

Kolejna planowana inwestycja zostanie zlokalizowana na działce przy zbiegu al. Piłsudskiego i ul. Dworcowej (dawny ARPIS). Nabyliśmy ją w 2020 roku i obecnie pracujemy nad koncepcją zagospodarowania terenu o powierzchni ponad pół hektara. Warunki zabudowy pozwalają na realizację budynku mieszkalnego do 10 kondygnacji nadziemnych, z podziemnym parkingiem oraz usługami i handlem na parterze.

Właśnie zakończyliśmy wstępną analizę zagospodarowania terenu o powierzchni 2,4288 ha, będącego własnością naszej spółki, znajdującego się przy ul. Dorantta. Działkę nabyliśmy w 2016 roku, a po 10 latach prac radni w kwietniu bieżącego roku zatwierdzili zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tej części miasta. Część terenu przeznaczymy być może na budowę obiektu handlowego, ułatwiającego mieszkańcom dostęp do codziennych usług. Pozostała część zostanie wykorzystana na budynek wielorodzinny, co będzie odpowiedzią na rosnące zapotrzebowanie na nowe mieszkania w tej okolicy. Nie wykluczamy też wykorzystania całego terenu pod park handlowy. Ciągłe jeszcze analizujemy te wszystkie możliwości.

**Rozmawiał
Grzegorz Szydłowski**



ul. Budowlana 3, 10-424 Olsztyn

tel./fax +48 89 535 37 50
(BIURO ZARZĄDU)

+48 89 535 37 50, wew. 1
(Sprzedaż mieszkań)

- 1 IPPON GROUP SP. Z O.O.**
- a Osiedle Tempo ul. Sikorskiego/Wilczyńskiego rozpoczęcie sprzedaży: 4 kw. 2024 r. mieszkania o pow. od 27 do 68 mkw.; 3 budynki 267 mieszkań;
 - b Osiedle Synergia, ul. Kanta, 95 mieszkań od 27 do 80 mkw.
 - c d. Osiedle Slow, Gutkowo, ul. Kordeckiego, termin oddania: 3 kw. 2025 r. mieszkania od 35-70 mkw. z poddaszem

- 2 ANGO DEVELOPMENT SP. Z O.O. W OLSZTYNIE**
- a Domy w zabudowie bliźniaczej ul. Morenowa pow. od 155 do 211 mkw.
 - b Osiedle Bulwar ul. Bartąska mieszkania od 33 do 67 mkw.

- 3 ROMBUD WPB SP. Z O.O.**
- a Villa Symfonia, ul. Kętrzyńskiego 8A, mieszkania od 60 do 78 mkw.
 - b Szczytno mieszkania od 38 do 75 mkw.

- 4 GRUPA DEVELOPERSKA MAK DOM HOLDING SA**
- a Apartamenty Sarnowskiego, ul. Sarnowskiego mieszkania od 26 do 59 mkw
 - b Osiedle Magnolia II, ul. Bilitewskiego

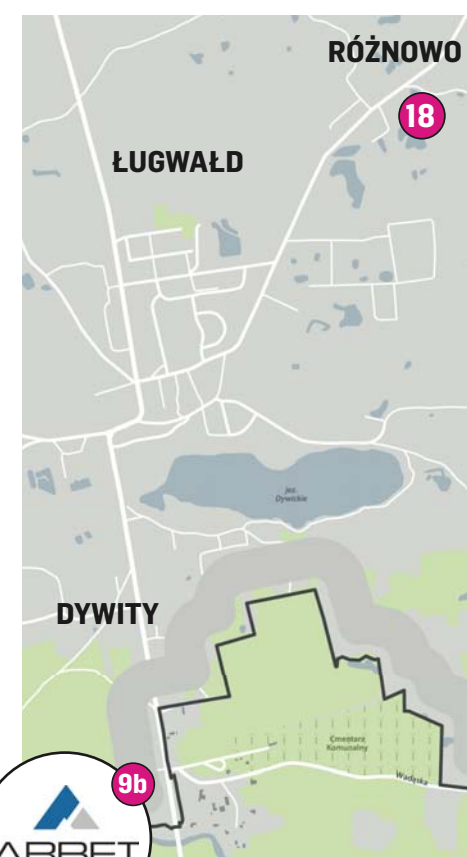
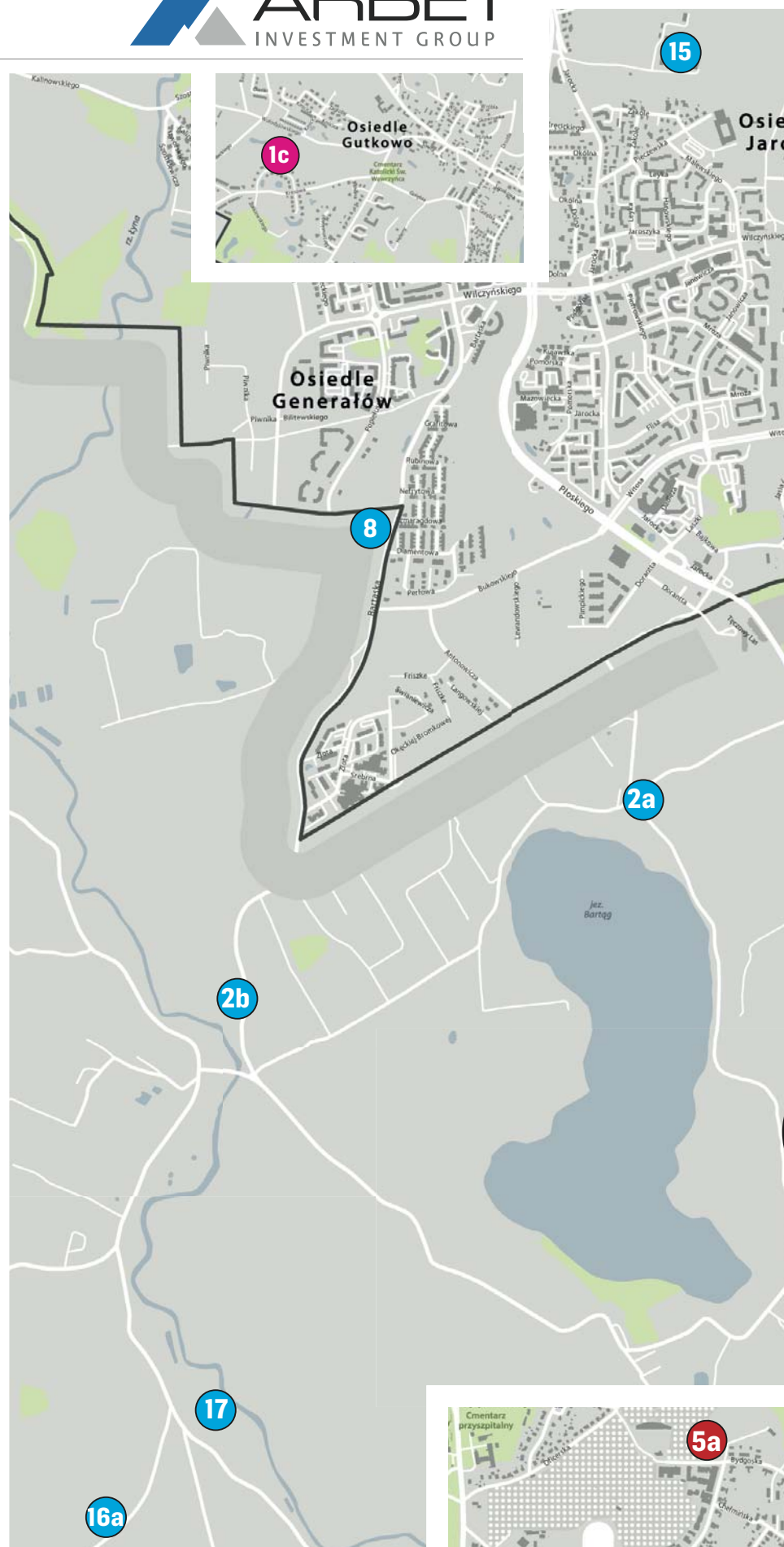
- 5 IŁAWSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANE IPB SP. Z O.O.**
- a Os. Harmonia – ul. Bydgoska Budynek M2, mieszkania od 41 do 70 mkw. Budynek M3, mieszkania od 41 do 69 mkw + piwnica w cenie
 - b Esperanto Park – ul. Zamenhofs Budynek B1, mieszkania od 35 do 55 mkw. Komplex 4 budynków wielorodzinnych B1-B4 (IV etapy realizacji).

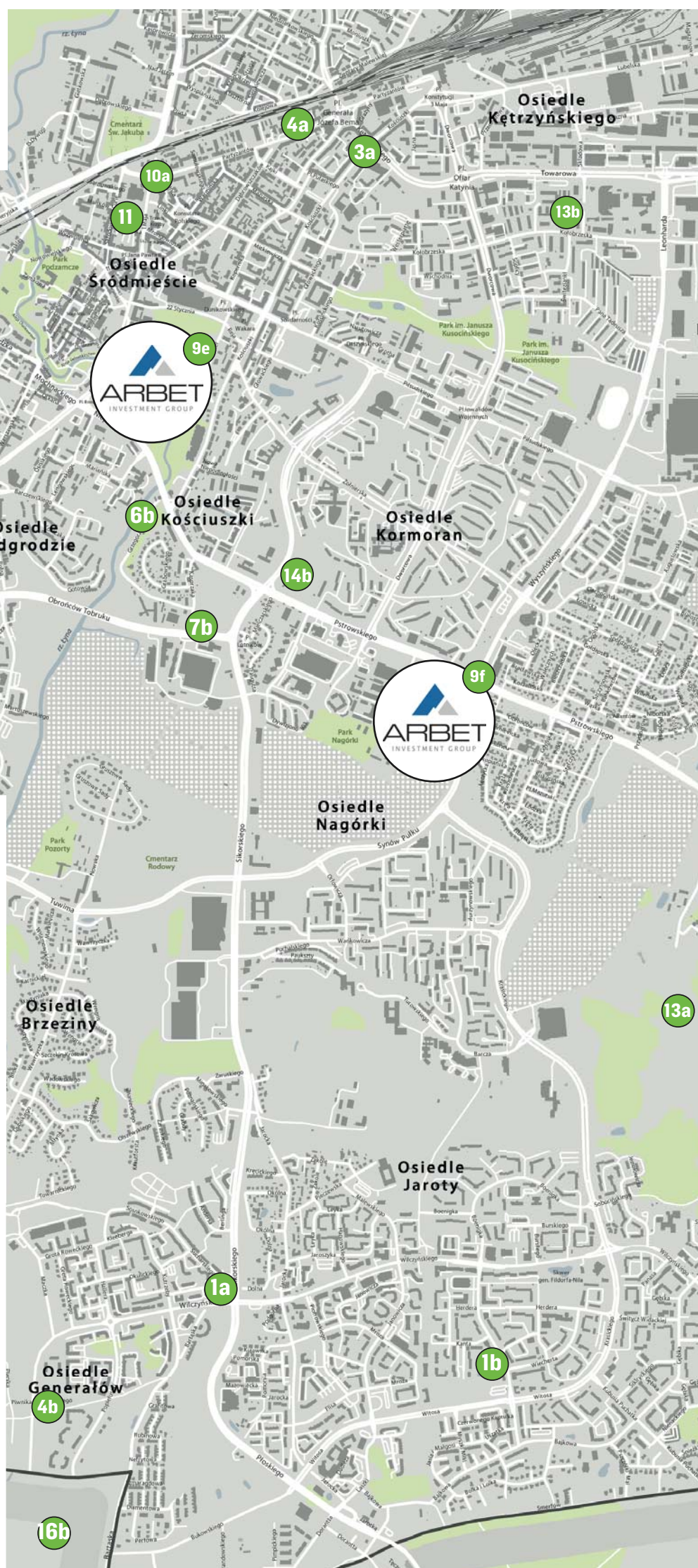
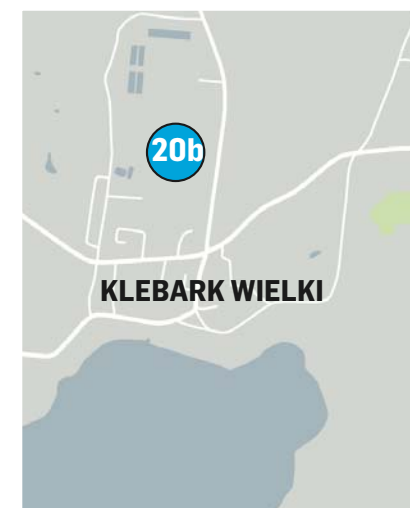
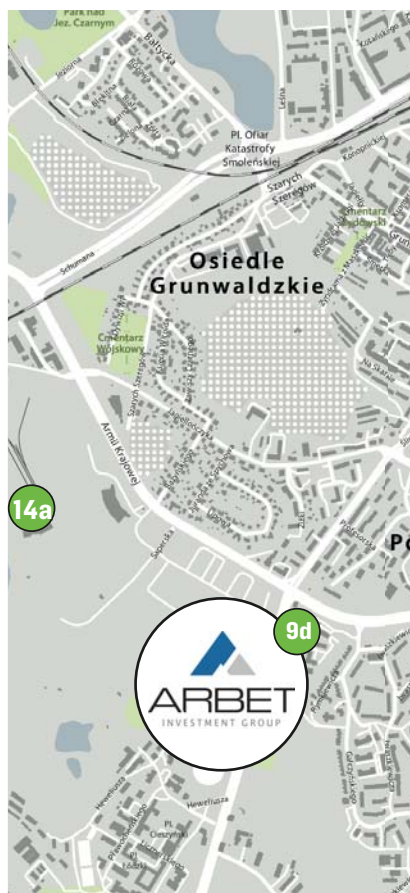
- 6 D.DOM SP. Z O.O.**
- a Warmiński Port, Olsztyn, ul. Bałtycka 91, 4 budynki apartamentowe, mieszkania od 28 do 107 mkw. balkony, tarasy, ogródki
 - b Grzegorzewska, ul. M. Grzegorzewskiej, 33 apartamenty o pow. od 49 do 77 mkw.

- 7 PBO EKOBUD SP. Z O.O.**
- a Osiedle QUATRO, ul. Poprzeczna mieszkania od 40 do 70 mkw.
 - b Inwestycja Gutkowo ul. Sokola, mieszkania od 40 do 65 mkw.

- 8 MAS-BUD STAWARCZYK SPÓŁKA JAWNA**
- Horyzont Jaroty, ul. Lazurowa mieszkania od 31 do 63 mkw.

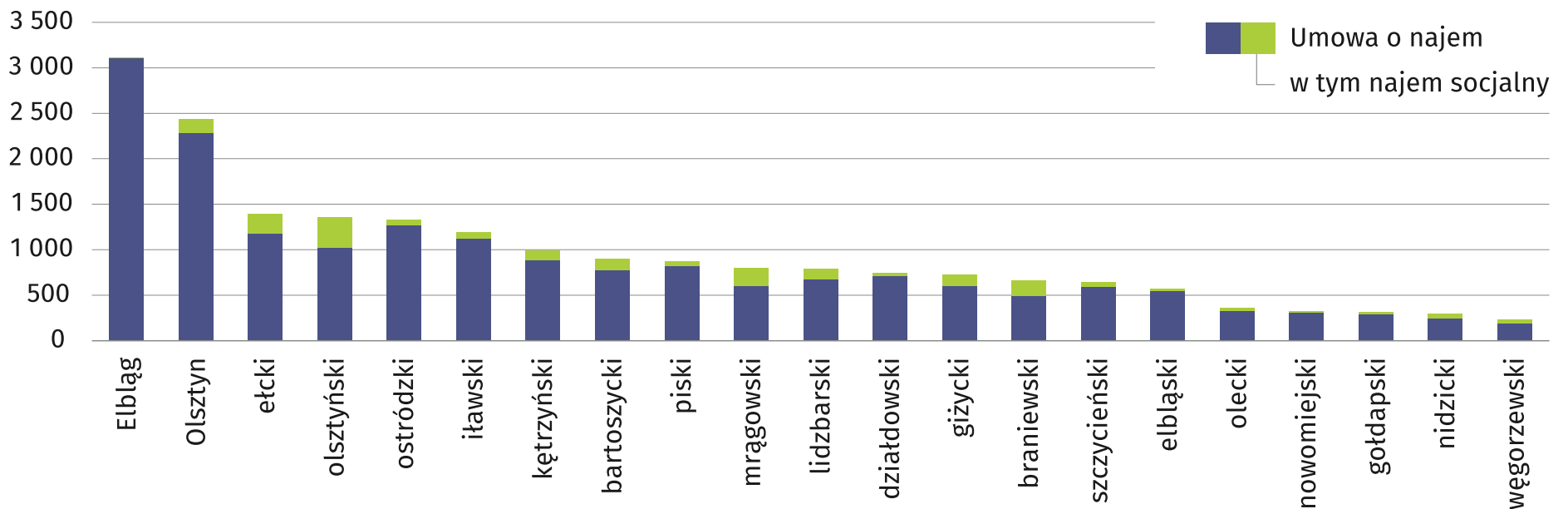
- 9 ARBET**
- a Osiedle Leśna III i IV etap, ul. Leśna - mieszkania o pow. od 42 mkw.
 - b Osiedle Sterowców ul. ptk. F. Hynka - budynek S17 – mieszkania o pow. od 35 do 50 mkw.
 - c Osiedle Ludowa w Biskupcu, ul. Ludowa – budynek BS2 – mieszkanie o pow. 43 m² – ostatnie mieszkanie
 - d W99 – al. Warszawska 99 – mieszkanie inwestycyjne o pow. od 33 do 68 mkw.
 - e Plater House ul. Emilii Plater – 72 e) ultra apartamenty, od 49 do 120 mkw.
 - f Pstrowskiego/Wyszyńskiego – budynek A i B, budynek A – 97 mieszkań pow. od 28 do 89 m² – SPRZEDAŻ OD 01.10.2024 r.





- 10 NOVDOM**
 - a Apartamenty MACADAMIA – ul. Partyzantów/1Maja, powierzchnia od 22 do 227 mkw.
- 11 DEWELOPER EURO-BUILD SP. Z O. O. SP. K.**
 - Apartamenty Wyzwolenia, ul. Wyzwolenia 6 mieszkania i apartamenty od 40,24 do 133,26 mkw. - możliwość rezerwacji
- 12 GOMIKO O 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.
- 13 PIECZEWO SP. Z O.O.**
 - a Osiedle Premium, ul. M. Dąbrowskiej 11, os. PieczeWO, wjazd od ul. Krasickiego lub ul. Szymborskiej mieszkania 2-3-4 pok., 41-72 mkw.
 - b Kołobrzeska 36B, os. Pojezierze, niedaleko przedszkola Promyczek. Mieszkanie 4-pok., 83 mkw. w tym 2 miejsca w hali garażowej
- 14 BUDLEX SP. Z O.O.**
 - a Osiedle Jezioraj, ul. Jagiellończyka mieszkania od 32 do 142 mkw. + lokale usługowe 93 – 125mkw.
 - b Osiedle Panorama, ul. Pstrowskiego mieszkania od 51 mkw. do 103 mkw.
- 15 PM DEVELOPMENT**
 - Osiedle Ostoja, ul. Jarocka 21 mieszkania od 55 mkw. do 65,12 mkw. (z możliwością łączenia).
- 16 TREEHOUSE NIERUCHOMOŚCI**
 - a Osiedle Premium „Zielona Ostoja”, Bartąg ul. Łańska. Domy w zabudowie bliźniaczej - 20 lokali (10 domów) Pow. 157 mkw
 - b Osiedle Jaroty Południe mieszkania od 27,45 m² do 77,01 m²
- 17 ZAKĄTEK BARTĄG SP. Z O.O.**
 - Osiedle Zakątek Bartąg, lokale mieszkalne o pow. 60-107 mkw. z przynależnymi ogrodami i terenem rekreacyjnym
- 18 GOMIKO DEVELOPMENT**
 - Osiedle Harmonia Park Etap 2 i 3, Różnowo domy w zabudowie szeregowej o pow. użytkowej 80,5 mkw.
- 19 OSIEDLE PLAŻOWA SP. Z O.O.**
 - Osiedle Plażowa, Szczęsne, domy w zabudowie bliźniaczej o pow. 85,5 mkw. z własnymi ogrodami, plażą i terenem wspólnym
- 20 INWEST SERWIS**
 - a Osiedle Parkowe w Stawigudzie, ul. Piaskowa: 51 domów pow. użytkowa: 152 mkw. Pow. całkowita: 190 mkw. z tarasem wielkość 9 mkw. oraz ogrodami od 700 mkw. do 3700 mkw.
 - b Osiedle Natura w Klebarku Wielkim liczba domów: 15, pow. użytkowa 146 mkw. pow. całkowita 171 mkw. balkony 4,1 mkw., taras 9 mkw., powierzchnia ogrodu 600 mkw.
- 21 OLIN - OMEGA LAKE APARTMENTS**
 - ul. Sielska 4, 157 Apartamentów od 25 do 63 m² z możliwością łączenia, 4 lokale użytkowe

Najem mieszkań gminnych w województwie warmińsko-mazurskim w 2023 r.



W 2023 r. w województwie zawarto 20 024 umowy o najem mieszkań stanowiących własność gminy (lub jednoosobowych spółek gminnych). Najwięcej zawarto ich w Elblągu (3 110) i Olsztynie (2 441). Najmniej w powiecie węgorzewskim (228) i nidzickim (293).

Liczba mieszkań gminnych w województwie, na które w 2023 r. obowiązywały umowy najmu socjalnego, wyniosła 1 962.

Najwięcej takich umów zawarto w powiecie olsztyńskim (333) oraz ęckim (214), najmniej w Elblągu (6) i powiecie nowomiejskim (10).

Źródło: Dane Urzędu Statystycznego w Olsztynie

Przeciętna powierzchnia wynajmowanych mieszkań gminnych w województwie warmińsko-mazurskim w 2023 r.



Źródło: Dane Urzędu Statystycznego w Olsztynie

W województwie przeciętna powierzchnia wynajmowanych mieszkań stanowiących własność gminy (lub jednoosobowych spółek gminnych) wynosiła 44,1 m² (w Polsce 44,5 m²). Na terenach wiejskich wynajmowane mieszkania gminne miały o 2,1 m² większą przeciętną powierzchnię niż w miastach.

Największymi mieszkaniami dysponowano w Olsztynie (51,3 m²) i powiecie gołdapskim (48,6 m²), natomiast najmniejszymi w powiecie olsztyńskim (35,3 m²), Elblągu (40,1 m²) oraz powiecie ostródzkiem (41,8 m²).



Rozwinięta infrastruktura
w otulinie lasu, który
stanowi naturalną oazę
przed miejskim zgiełkiem.

NATURALNIE W MIEŚCIE

MIESZKANIA Z WIDOKIEM NA LAS

2-POKOJE 41-46 M²

3-POKOJE 51-65 M²

4-POKOJE 72 M²

**PRZESTRONNE
BALKONY/LOGGIE**

www.premiumdeveloper.pl



OSIEDLE PREMIUM

P I E C Z E W O

CENA OD 8400 ZŁ/M²

**Niebawem ruszy sprzedaż
nowego etapu!**

**BIURO SPRZEDAŻY: ul. M. Dąbrowskiej 11, 10-689 Olsztyn
e-mail: mieszkania@pieczewopremium.pl tel. 530-193-192**

CO DALEJ Z CENAMI MIESZKAŃ?

MIESZKANIA SĄ DROGIE JAK NIGDY; ICH CENY ROSŁY OD WIELU MIESIĘCY. ALE KAŻDYM RYNKIEM RZĄDZI PODAŻ I POPYT. DZIŚ SERWISY OGŁOSZENIOWE AŻ PUCHNĄ OD OFERT SPRZEDAŻY, A KLIENTÓW MAŁO. CZY TO MOŻE OZNACZAĆ, ŻE CENY NIERUCHOMOŚCI ZACZNĄ SPADAĆ?

Średnia cena ofertowa nowego mieszkania w Olsztynie we wrześniu to prawie 600 tys zł, ale w stosunku do sierpnia mamy niewielki spadek. W wielu innych dużych miastach ceny metra kwadratowego nowych lokali pozostały bez zmian w porównaniu z sierpniem. Choć są też miasta, gdzie mieszkania podrożały o 1 proc., a nawet, jak w Kielcach, o 3 proc. Czy rynek mieszkaniowy czeka korekta? Może mieszkania zaczną wreszcie tanieć.

Dziś mamy drożyznę, bo jak wynika z danych portalu RynekPierwotny.pl, średnia cena metra kwadratowego mieszkania w Olsztynie w stanie deweloperskim we wrześniu wynosiła 11 774 zł, czyli o 1 proc. mniej niż w poprzednim miesiącu. A rok do roku ceny spadły o 3 proc. Jednak średnia cena ofertowa mieszkania w Olsztynie wynosiła w ubiegłym miesiącu 595 804 zł. Niewielu stać na to, żeby wyłożyć 600 tys. zł za mieszkanie w stanie deweloperskim.

Duży skok cen

Jak rosną ceny mieszkań, dobrze pokazują także najnowsze dane GUS na ten temat. Jak na dłoni widać, że rynek mieszkaniowy jest rozgrzany. Otóż w II kwartale tego roku ceny lokali mieszkalnych w Polsce w porównaniu z analogicznym okresem 2023 r. wzrosły o 17,7 proc., przy czym na rynku pierwotnym wzrost cen był wyższy niż na rynku wtórnym (19,2 proc. wobec 16 proc.). Ale ten skok cen jest obecnie już nieco wolniejszy, bo w stosunku do I kwartału 2024 r. ceny lokali mieszkalnych wzrosły o 2,9 proc., i to zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Największy wzrost cen lokali mieszkalnych w stosunku do I kwartału wystąpił w województwie podlaskim (o 5,6 proc.), zaś najniższy w województwie warmińsko-mazurskim (o 0,4 proc.).



W II kwartale tego roku w porównaniu do II kwartału 2023 r. mieszkania na Warmii i Mazurach zdrożały średnio o 16,1 proc.

Jednak jeśli porównamy II kwartał tego roku z II kwartałem 2023 r., to mieszkania w naszym regionie zdrożały średnio o 16,1 proc. Toteż nie dziwi to, że ci, którzy mają nadwyżki finansowe, lokują swoje oszczędności w lokalach. Jak widać, nie tylko chronią swoje zlotówki przed inflacją, ale też jeszcze sporo na tym zarabiają.

Czy ceny spadną?

Czy jest szansa na dalsze spadki cen? Zdaniem

wielu deweloperów jest to możliwe, co pokazuje wrześniowy Indeks Nastrojów Deweloperów – badanie prowadzone przez portal Tabelaofert.pl na próbie ponad 200 firm deweloperskich z całej Polski. Po raz pierwszy w historii badania więcej deweloperów przewiduje spadek cen mieszkań niż ich wzrost. I tak wzrost cen zakłada 14,2 proc. ankietowanych, a spadek 18,3 proc. Natomiast stabilizacji cen spodziewa się

niedużo ponad 64 proc. deweloperów.

Co natomiast myślą sami rozglądający się za nowym M? Otóż wciąż więcej osób obawia się podwyżek (29 proc.) niż spadków cen (23 proc.).

Czy mieszkania kiedykolwiek potanieją? Według prognozy analityków Banku Pekao, biorąc pod uwagę głównie czynniki makroekonomiczne, transakcyjne ceny nieruchomości sprzedawanych na rynku

pierwotnym będą jeszcze rosły do I kwartału 2025 r. i mogą osiągnąć średnio poziom 15,4 tys. zł/mkw. Ale od II kwartału 2025 r. ceny powinny zacząć nieznacznie się obniżać.

Teraz czy później?

Dziś własne M bez kredytu hipotecznego jest praktycznie poza zasięgiem większości Polaków, a już na pewno młodych ludzi. Tu problemem są nie tylko drogie mieszkania, ale

obecnie także wysokie stopy procentowe. Na razie jednak nie ma szans na korektę stóp. Jeśli już, to z tego, co słychać, to może w marcu 2025 r. Co więc robić? Kupować drogo, czy może poczekać, chociażby na rządową pomoc w zakupie mieszkania, na „Kredyt na start”. Program ten, zapowiedziany przez obecnie rządzących jeszcze podczas kampanii wyborczej, zakłada korzystne warunki kredytowe oraz dopłaty do rat.

Były wzmianki, że ma ruszyć na początku 2025 r., ale czy tak się stanie, to nie wiadomo, choć niespodziewanie usłyszeliśmy, że środki z „Kredytu na start” planowane na 2024 r. w kwocie 500 mln zł przeznaczone zostaną teraz na pomoc mieszkaniową dla powoźcian. Ale pomijając już tę kwestię, to jednak raz, że nie wiemy, jaki będzie ostateczny kształt programu, bo dyskusja o tym ze względu na powódź została odłożona na kilka tygodni, a dwa, że nie ma pewności, czy w ogóle program wejdzie w życie. Bo nie ma zgody w rządzącej koalicji co do tego programu. Lewica i Polska 2050 obawiają się, że nowy program nakręci znowu spiralę cen, tak jak to się stało przy poprzednim programie – „Bezpieczny kredyt 2 proc.”. Eksperti oszacowali, że program „Bezpieczny kredyt 2 proc.” podbił ceny mieszkań na rynku nieruchomości w zeszłym roku o ok. 5 proc.

Średnie ceny mieszkań we wrześniu w stanie deweloperskim za mkw.:

- Warszawa – 17 858 zł
- Kraków – 16 393 zł
- Gdańsk – 15 909 zł
- Wrocław – 14 615 zł
- Poznań – 13 289 zł
- Katowice – 12 676 zł
- Olsztyn – 11 774 zł
- Łódź – 11 535 zł
- Lublin – 11 442 zł
- Kielce – 11 319 zł
- Białystok – 10 242 zł
- Bydgoszcz – 10 278 zł

Źródło: RynekPierwotny.pl
Andrzej Mielnicki



od **8200** zł/m²

OSIEDLE



BULWAR

☎ **575 304 306**

sprzedaz@angodevelopment.pl

ANGO

DEVELOPMENT



SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM. DEWELOPERZY OCENIAJĄ III KWARTAŁ 2024 R.

BRAK DECYZJI W SPRAWIE PROGRAMU RZĄDOWEGO, UTRZYMUJĄCE SIĘ WYSOKIE STOPY PROCENTOWE I CZAS WAKACJI TO CZYNNIKI, KTÓRE MOGŁY MIEĆ ISTOTNY WPŁYW NA WYNIKI SPRZEDAŻOWE DEWELOPERÓW MIESZKANIOWYCH W III KWARTALE 2024 ROKU. CZY MAMY DO CZYNNIENIA ZE SPOWOLNIENIEM CZY WPROST PRZECIWNIE STABILIZACJA CEN MIESZKAŃ PRZYSPIESZYŁA DECYZJĘ ZAKUPOWE POLAKÓW? I CZY TEN TREND UTRZYMA SIĘ W KOLEJNYCH TRZECH MIESIĄCACH? O TO PORTAL RYNEKPIERWOTNY.PL ZAPYTAŁ PRZEDSTAWICIELI NAJWIĘKSZYCH FIRM DEWELOPERSKICH.

**Andrzeja Gutowskiego,
Dyrektora Sprzedaży
RONSON Development**

Z perspektywy sprzedaży mieszkań, III kwartał 2024 przyniósł pozytywne zaskoczenie, szczególnie po wakacyjnym spowolnieniu. Końcówka sierpnia i wrzesień pokazały wyraźny wzrost aktywności klientów – zarówno przy rezerwacjach, jak i zawieraniu umów. Istotnym czynnikiem, który wpłynął na ten wzrost, było zamieszanie wokół programów rządowych. Polityczne dyskusje i niepewności skłoniły część klientów do przyspieszenia decyzji o zakupie, co wywołało ruch na rynku. Widać to szczególnie w Warszawie, Poznaniu, a także we Wrocławiu, gdzie od końca sierpnia zauważyliśmy znaczące ożywienie. Ceny nieruchomości pozostają stabilne, co rozwiało oczekiwania klientów na ewentualne obniżki i zachęca ich do podjęcia szybszych decyzji.

Spodziewamy się, że ten pozytywny trend utrzyma się również w IV kwartale. Wszystko wskazuje na to, że będzie to okres dalszego ożywienia na rynku. Widać, że klienci nie czekają już na ew. programy dopłat do kredytów. Prognozujemy, że wyniki w ostatnich miesiącach będą lepsze niż w pierwszej połowie 2024 roku.

**Edyta Kotodziej, Dyrektor
Sprzedaży i Marketingu
w NICKEL Development**
III kwartał 2024 r. przyniósł ustabilizowanie liczb

by transakcji na rynku mieszkaniowym. Po okresie intensywnych wzrostów związanych z programem „Bezpieczny Kredyt 2%”, rynek wchodzi w bardziej zrównoważoną fazę.

Kluczowymi czynnikami są: brak nowego programu wsparcia rządowego, wysokie stopy procentowe oraz – nadal – trudna dostępność kredytów hipotecznych. W efekcie wiele osób wstrzymuje się z decyzją o zakupie.

Patrząc na podaż w Poznaniu – jak wynika z danych raportu JLL, mimo spadku sprzedaży, oferta mieszkań w naszym mieście jest rekordowa – na koniec czerwca 2024 r. dostępnych było ponad 7 tysięcy lokali w ofercie deweloperów.

Pomimo spadku popytu na kredyt mieszkaniowy (w sierpniu o 13,7% w stosunku do lipca – dane BIK) – co może być związane ze szczytem sezonu urlopowego, utrzymuje się on na poziomie wyższym niż przed wprowadzeniem programu Bezpieczny Kredyt 2%. Natomiast średnia kwota wnioskowanego kredytu wzrosła do ponad 430 000 zł (dane BIK), co częściowo rekompensuje spadek liczby wniosków kredytowych.

W IV kwartale 2024 roku nie przewidujemy większych zmian. Część klientów wyczekuje wprowadzenia nowego programu rządowego – aczkolwiek uważamy, że nie będzie on



miał dużego przełożenia na rynek. Na pewno jasne komunikaty ze strony rządowej pomogłyby naszym klientom w podjęciu decyzji, aczkolwiek sytuacja z powodzą odsunęła ten temat na dalszy plan.

Zbigniew Juroszek, Prezes Zarządu ATAL SA.

Od początku roku Grupa notuje stabilny poziom zainteresowania ofertą ze strony klientów. Obserwujemy jednak, że część kupujących wstrzymuje się z podpisaniem umów w związku z brakiem decyzji, co do rządowego wsparcia dla nabywców. Niezmiennie jesteśmy zdania, że nie odegra on tak kluczowej roli, jak prognozowali niektórzy komentatorzy. Ponadto jego selektywność w zakresie grupy docelowej nie będzie czynnikiem wpływającym na ceny mieszkań. Zakończenie okresu zawieszenia i niepewności, czyli jednoznaczna decyzja w zakresie uruchomienia bądź nie programu wsparcia, spowodowałaby podobny efekt w postaci przekształcenia przez większość klientów bieżących rezerwacji w umowy deweloperskie.

To, co zdecydowanie poprawiłoby sytuację popytową i podażową, to zaś obniżenie stóp procentowych, a w efekcie obniżenie kosztu kredytu hipotecznego dla klientów i inwestycyjnego dla firm deweloperskich. Ponadto od zakończenia wakacji widzimy, że więcej klientów decyduje się na zakup

mieszkań. Spodziewamy się, że rozpoczęty czwarty kwartał przyniesie wzrost kontraktacji. W związku z tym konsekwentnie realizujemy harmonogramy budów i uruchomienia sprzedaży – by w momencie zwiększenia strony popytowej być gotowym z naszym rozbudowanym portfolio.

Justyna Hamrol-Wasielewska, Dyrektorka Sprzedaży i Marketingu w Eiffage Immobilier Polska

Na pewno na wyniki III kwartału w branży nieruchomości miał wpływ brak wprowadzenia zapowiadanego od dłuższego czasu kredytu 0%. Klienci oczekiwali na decyzje rządzących w tej kwestii, bo dla wielu z nich ten kredyt w swych założeniach mógł stanowić atrakcyjną alternatywę dla tradycyjnego kredytu hipotecznego. Nie bez znaczenia były też pojawiające się prognozy analityków, którzy spodziewali się nadchodzących spadków cen za mkw. Z początkiem IV kwartału można natomiast dostrzec, że rynek powoli się aktywuje. Inwestorzy nie chcą już dłużej odwlekać decyzji o zakupie mieszkań, wiedząc, że kredyt 0% nie wejdzie w życie w tym roku. Nasza oferta pasuje się w odpornym na zmiany rynkowe sektorze premium i w najbliższym czasie spodziewamy się stabilnych wyników z lekką tendencją zwyżkową z uwagi fakt, że stock mieszkań na rynku będzie coraz mniejszy.

Leszek Stankiewicz, Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowy Dom Development S.A.

W trzecim kwartale tego roku, podobnie jak w drugim, obserwowaliśmy lekkie schłodzenie popytu na mieszkania na rynku pierwotnym w porównaniu z 2023 rokiem. Jednocześnie deweloperzy nie wstrzymywali budów, uzupełniając swoją ofertę, co przelożyło się na wzrost podaży mieszkań w największych aglomeracjach.

Grupa Dom Development sukcesywnie wprowadza do sprzedaży kolejne atrakcyjne projekty w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu i Trójmieście. W trzecim kwartale sprze-



Fot. Farmer - stock.adobe.com

daliśmy 1 156 lokali netto, co jest wynikiem o 7% lepszym od osiągniętego w analogicznym okresie 2023 roku, kiedy sprzedaż wyniosła 1 081 lokali netto, a zarazem aż o 23% wyższym niż w drugim kwartale bieżącego roku.

Nasze wyniki są potwierdzeniem, że zainteresowanie ofertą mieszkań Grupy Dom Development jest niezmiernie duże, zarówno ze strony klientów, którzy przy zakupie mieszkania korzystają z finansowania kredytowego, jak i kupujących za gotówkę.

Celem Grupy Dom Development na 2024 rok pozostaje wzrost liczby sprzedanych mieszkań w porównaniu z 2023 rokiem, kiedy sprzedaż netto sięgnęła 3 906 lokali.

W ciągu trzech kwartałów 2024 roku Grupa Dom Development przekazała klientom 2 235 lokali, czyli o 12% mniej niż w analogicznym okresie 2023 roku. Jednak w czwartym kwartale planujemy rozpoczęcie przekazania mieszkań w bardzo dużej liczbie projektów i oceniamy, że w sumie 2024 rok także pod tym względem zamkniemy lepszym wynikiem niż

2023 rok, kiedy to przekazaliśmy klucze do 3 831 lokali. Wszystkie nasze budowy realizowane są terminowo.

Piotr Ludwiński, Dyrektor Sprzedaży w Archicom

Analizując wyniki sprzedaży z ostatnich miesięcy, dostrzegamy stabilny trend wzrostowy. Dodatkowo przyspieszył on pod koniec trzeciego kwartału br. Współczynnik wyprzedalności mieszkań wynosi dziś ok. 17 miesięcy. Oznacza to, że mieszkania znikają z rynku szybciej, niż w praktyce realizowane są nowe inwestycje. Pelen proces deweloperski trwa aktualnie średnio od 18 do 24 miesięcy. Choć pojawiają się opinie o spowolnieniu rynku, dane udowadniają, że nadal jest on aktywny. Dobrym przykładem jest Wrocław, gdzie mimo doniesień o niższej sprzedaży niż w ubiegłym roku, oferta rynkowa wciąż stosunkowo szybko się wyprzedaje. Ponadto obserwujemy w Archicom zmianę profilu klientów. Wysokie stopy procentowe skłaniają część nabywców do korzystania z gotówki zamiast kredytów. Dzięki temu utrzymujemy stabilną sprzedaż, niezależnie od dostępności programów rządowych. W kolejnym kwartale chcemy

utrzymać obecny trend. Choć okoliczności rynkowe sprawiają, że będzie to wyzwanie, nadajemy priorytet dostosowaniu oferty do zmieniających się oczekiwań klientów.

Piotr Zyska, Lider Działu Wsparcia Sprzedaży i Analiz w firmie PROFBUD

W zakończonym właśnie III kwartale 2024 roku, nasz wynik sprzedażowy był porównywalny z poprzednimi kwartałami. Prowadziliśmy sprzedaż m.in. w inwestycjach, które w tej chwili są na końcowym etapie realizacji, tj. w Osiedlu Goslove na warszawskim Gołławiu, a także w Osiedlu Złota Oksza w Ursusie. W lokalizacjach tych wciąż oferujemy mieszkania o różnorodnych metrażach i układach pomieszczeń, które wkrótce zostaną oddane do użytkowania. Jest to niewątpliwie świetna okazja dla klientów, którzy chcą szybko wprowadzić się do nowego mieszkania.

WIV kwartale 2024 roku zakładamy zwiększenie poziomu sprzedaży, co będzie możliwe dzięki zróżnicowanej ofercie, w tym mieszkańom w prestiżowej inwestycji Primo IV w Łodzi oraz energooszczędnym domom w na-

szej ekoinwestycji Gaia Park w Konstancinie-Jeziornie. Dodatkowo, do kontynuacji pozytywnego trendu sprzedaży w tym roku przyczyni się wprowadzenie nowej, wyjątkowej inwestycji w aglomeracji warszawskiej. O jej szczegółach, a także ofercie będziemy informować wkrótce.

Tomasz Kaleta, Dyrektor Zarządzający ds. Sprzedaży i Marketingu w Develii

W ciągu trzech pierwszych kwartałów 2024 r. sprzedaliśmy 2700 lokali, czyli 31% więcej w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku. Tym samym zbliżamy się do osiągnięcia rocznego celu sprzedaży wynoszącego 2900–3100 mieszkań. Planujemy go zrealizować lub nieznacznie przekroczyć. Jesteśmy zadowoleni z tego wyniku, zwłaszcza w kontekście aktualnej, dość wymagającej sytuacji rynkowej.

W samym III kwartale 2024 r. sprzedaliśmy 751 lokali wobec 875 w analogicznym okresie rekordowego 2023 r. Najwięcej mieszkań znalazło nabywców w inwestycjach Centralna Park i City Vibe w Krakowie oraz Bemosphere w Warszawie. Zestawiając wyniki sprzedaży deweloperów za III

kwartał w sześciu największych aglomeracjach z II kwartałem, widoczny jest niewielki spadek. Jest to spójne także z osiągniętym przez nas rezultatem. WIV kwartale br. spodziewamy się utrzymania obecnego trendu. Wyraźniejsze zmiany na rynku nastąpią prawdopodobnie wraz z rozpoczęciem prognozowanego na 2025 r. cyklu obniżek stóp procentowych.

Naszym kluczowym atutem pozostaje zróżnicowany portfel projektów w największych miastach w Polsce, dostosowany do potrzeb różnych grup nabywców. W ostatnich miesiącach roku chcemy się skupić na przygotowaniu atrakcyjnej oferty, która zapewni nam solidną bazę do osiągnięcia dobrej sprzedaży w przyszłym roku. Naszym priorytetem na IV kwartał są też przekazania mieszkań, co jest zgodne z harmonogramem realizowanych przez nas projektów.

Magdalena Gosk, Sales Leader BPI Real Estate Poland

WIII kwartale 2024 roku rynek nieruchomości charakteryzował się typowym sezonowym spowolnieniem sprzedaży mieszkań w okresie wakacyjnym. W tym czasie, zgodnie z przewidywaniami, aktywność klientów była niższa. Jednak wraz z nadejściem września zauważyliśmy wyraźne ożywienie, co potwierdza powrót klientów, którzy odłożyli decyzje zakupowe na czas po wakacjach. Choć obserwujemy wydłużony proces decyzyjny po stronie kupujących, zainteresowanie naszą ofertą pozostaje na wysokim poziomie. Z optymizmem patrzymy na nadchodzące miesiące, spodziewając się kontynuacji tego trendu. Klienci wykazują szczególne zainteresowanie inwestycjami w naszym portfolio, które są już gotowe do odbioru – w szczególności inwestycja Bernadowo w Gdyni, a także Czysta4 we Wrocławiu i Panoramią w Poznaniu – gdzie lokale są gotowe do obejrzenia i wydania. W związku z czym oferujemy potencjalnym nabywcom wyjątkową możliwość szybkiego zamieszkania, co stanowi dużą wartość na rynku.

KUCHENNE DYLEMATY, CZYLI UKRYWAĆ CZY EKSPONOWAĆ?

URZĄDZAJĄC KUCHNIĘ — WNĘTRZA SZAFEK CORAZ CZĘŚCIEJ POZOSTAWIAMY NA WIDOKU, EKSPONUJĄC ZAWARTOŚĆ PÓŁEK ZA FRONTAMI ZE SZKŁA. OWSZEM, MAJĄ ONE OGROMNY POTENCJAŁ DEKORACYJNY, ALE I RÓWNIIE DUŻE WYMAGANIA. A DO TEGO POSZCZEGÓLNE SPRZĘTY — NA PRZYKŁAD TAKA STOLNICA. JAK W MAŁEJ KUCHNI WYGOSPODAROWAĆ WIĘCEJ POWIERZCHNI ROBOCZEJ LUB MIEJSCE DO ZJEDZENIA SZYBKIEGO POSIŁKU?



Pierwsze, o czym należy pamiętać w kontekście przeszklonych frontów należy pamiętać: są modne, ale wymagają większej staranności o porządek. Za transparentnym frontem niczego nie ukryjemy, musimy więc zadbać o estetykę również wewnątrz mebla. Ale... Efekt wizualny zachęca jednak do podjęcia tych starań.

Moda na szkło

Przeszklenia z impetem wkroczyły do aranżacji kuchennych, a moda na szafki ze szklanymi frontami nabiera rozmachu. Nie rezygnujemy całkowicie z pełnych frontów, ale spodobało nam się ich łączenie z witrzynkami, które pięknie prezentują się w towarzystwie dekorów z drewna czy wybarwien w głębokim macie. Fronty z przeszkleniami odgrywają główną rolę w wystroju kuchennego wnętrza, zajmując coraz większą powierzchnię zabudowy meblowej. Podnoszą jej walory estetyczne i są prawdziwym polem do aranżacyjnych popisów. Same szafki wyglądają bardzo efektownie, ale ostateczny sznyt zapewnią im przedmioty wyeksponowane na półkach. Widoczne zza transparentnych frontów współtworzą kuchenną scenę, budując wrażenie głębi i trójwymiarowości. Nawet identyczne

meble nie będą wyglądały tak samo.

— Szkło odgrywa coraz ważniejszą rolę w urządzeniu przestrzeni kuchennej. To efekt zmiany naszego podejścia do tego pomieszczenia, jaką obserwujemy na przestrzeni ostatnich lat. Nadal doceniamy prosty, funkcjonalny design, ale wybieramy meble, które kojarzą się nie tylko ze strefą roboczą, ale również salonem, którego częścią stała się kuchnia. Fronty z dużymi przeszkleniami są atrakcyjne w odbiorze, a meble wyglądają na bardziej ekskluzywnie — mówi Sylwia Kowalska-Mikutel, projektantka mebli kuchennych w firmie KAM.

W stylizacjach o nowoczesnym charakterze witrzynki mają prostą formę. Nie dzielimy ich już dekoracyjnymi listwami, ale zostawiamy jako wielkoformatowe powierzchnie. Gładką płaszczyznę szkła okala minimalistyczna ramka z płyty lub aluminium, zgodnie z zasadą: im większa powierzchnia szklanej tafli, tym bardziej wyrafinowany efekt.

— Szkło jest narzędziem aranżacyjnym, które poprawia wizualny odbiór wnętrza — odpowiada projektantka. — Powiększa je, rozświetla i dodaje prze-

stronności. Bryła meblowa zyskuje lekkości, ponieważ przeszklenia przełamują masowość szafek.

Szklany urok

Szkło doda uroku każdej kuchni. Poprzez wybór odpowiedniego wzoru można je zastosować w każdej stylistyce — od wnętrza klasycznych, po bardzo nowoczesne a nawet industrialne, gdzie pojawia się na frontach niemal cała górna zabudowa szafek.

Meble z przeszkłonymi frontami pełnią funkcję reprezentacyjną. Mamy możliwość wyeksponowania tego, co znajduje się we wnętrzu szafek. Wymaga to jednak starannego przemyślenia, co chcemy przechowywać na półkach, których nie ukryjemy przed wzrokiem gości. To dobre miejsce dla pięknej porcelany, eleganckiego serwisu, kolekcji wyszukiwanych kieliszków, ozdobnych pojemników albo ulubionych kubków i ładnych miseczek. Nie ryzykujemy jednak przechowywania produktów spożywczych lub przypadkowej zbieraniny naczyń i akcesoriów kuchennych, które mogą wyglądać niechlujnie i sprawiać wrażenie bałaganu.

— Nie dla wszystkich transparentność będzie atutem frontów meblowych. Zanim więc, zachwyceni dekoracyjnym potencjałem, wybierzemy je do swojej kuchni, zastanówmy się, czy łatwo nam będzie utrzymać nienaganny porządek na półkach — doradza Sylwia Kowalska-Mikutel. — Powinniśmy również rozważyć, czy możemy zabezpieczyć wystarczającą ilość miejsca w pozostałej części zabudowy meblowej dla zgromadzonych przedmiotów i zapasów spożywczych, których nie umieścimy w ozdobywnych witrzynkach o charakterze ekspozycyjnym. Jeżeli mamy zbyt mało miejsca w strefie magazynowej, lepszym pomysłem będą fronty pełne w całej zabudowie.

A może by tak dodatkowo blat?

Dodajmy — schowany w szufladzie. Takim sprytnym rozwiązaniem jest stolnica, którą ukryjemy w zabudowie za frontem meblowym, a wysuniemy jak szufladę, kiedy jest potrzebna. Nawet nieduża kuchnia może być funkcjonalnie urządzona i wyposażona w niezbędne meble. Na małej przestrzeni nie zawsze pomieścimy wszystko, co byśmy chcieli, ale dzięki sprytnym pomysłom możemy zadbać o własną wygodę i wygospodarować nie tylko dodatkowe miejsce do przechowywania, ale i powierzchnię roboczą, która jest szczególnie ważna

dla osób samodzielnie przygotowujących posiłki. Jej niedostatek może doskwierać posiadaczom kuchni w zabudowie jednorzędowej. Jeżeli pozwala na to metraż, możemy zdecydować się dodatkowo na wyspę lub półwysp, które zwiększą potencjał strefy roboczej. W zbyt małej do tego kuchni dużym udogodnieniem będzie na pewno wysuwany blat. Jak widać, na każde wnętrze i problemy znajdzie się praktyczne rozwiązanie.

— Urządzając małą kuchnię powinniśmy optymalnie zagospodarować dostępny metraż i pomyśleć o rozwiązaniach, dzięki którym będzie dobrze zorganizowana. Jeżeli nie mamy dość miejsca na blat roboczy, wygodna będzie szuflada ze specjalną stolnicą, która w razie potrzeby zamieni się w dodatkowy blat lub niewielki stolik. Nieużywana ischowana w zabudowie meblowej, nie zajmuje miejsca i nie utrudnia poruszania się po kuchni — doradza Sylwia Kowalska-Mikutel.

Za frontem kuchennej szuflady możemy ukryć nie tylko sztuce, zastawę i naczyń, ale również stolnicę, która po wysunięciu zapewni dodatkową powierzchnię roboczą. Dzięki wytrzymałości na obciążenie nawet 70 kg, jest bezpieczna dla użytkowników. Podobnie jak szufladę, bez wysiłku wysuniemy ją wówczas,

kiedy będzie potrzebna. Po skończonej pracy zasuwamy front, dzięki czemu nie zabiera cennego miejsca. To bardzo praktyczne rozwiązanie, które docenimy szczególnie w małych kuchniach czy aneksach z ograniczonymi możliwościami aranżacyjnymi, ale dodatkowe miejsce do pracy przyda się każdemu.

Mata, ale w pełni funkcjonalna

W dobrze zorganizowanej kuchni wykorzystany jest każdy centymetr, a nowoczesne systemy meblowe zapewniają rozwiązania, które pozwalają zaoszczędzić sporo miejsca. Bez problemu wyposażymy również zabudowę meblową w niezbędne urządzenia AGD. W jednym wysokim słupku można już zamontować zarówno piekarnik, jak i zmywarkę, które jeszcze do niedawna trzeba było lokować w oddalonych od siebie częściach zabudowy. Dzięki specjalnie zaprojektowanej obudowie meblowej, nad zmywarką można umieścić piekarnik, na wygodnej dla użytkowników wysokości wzroku. Wymagana technicznie przestrzeń pomiędzy nimi to idealne miejsce na niską szufladę, w której można przechowywać drobne akcesoria kuchenne. W ten sposób optymalizujemy wykorzystanie dostępnego miejsca w kuchni, bez strat dla komfortu jej użytkownika.

Oprac. mmb

REKLAMA



Olsztyn
ul. Pstrowskiego 33
kom. 695 771 749

Studio Patronackie



www.atomkuchnie.pl

ZREALIZUJEMY KUCHNIĘ
TWOICH MARZEŃ



5 lat darmowej
gwarancji na AGD*

Santander
Consumer Bank
raty

KAM
partner handlowy

MAK DOM[®]

GRUPA DEWELOPERSKA



„APARTAMENTY SARNOWSKIEGO” - JUŻ WKRÓTCE



tel. (89) 721 10 10 | www.makdom.pl

CZY NOWE PRZEPISY BUDOWLANE WPŁYNĄ NA CENY MIESZKAŃ

CZY NOWE REGULACJE DOTYCZĄCE BUDOWY MIESZKAŃ, ZOBOWIĄZUJĄCE M.IN. DO BUDOWY PLACU ZABAW W KAŻDEJ INWESTYCJI I WIĘKSZEGO ROZRZEDZENIA ZABUDOWY PODNIOSĄ KOSZTY REALIZACJI PROJEKTÓW? JAK OCENIAJĄ JE DEWELOPERZY? CZY PRZEPISY, KTÓRE ZACZNĄ OBOWIĄZYWAĆ OD 1.SIERPNIA BR. PRZYCZYNIĄ SIĘ DO WZROSTU CEN MIESZKAŃ? SONDEJ PRZYGETOWAŁ SERWIS NIERUCHOMOŚCI DOMPRESS.PL.

Tomasz Kaleta,
dyrektor zarządzający ds.
sprzedaży i marketingu w
Develii

Jako odpowiedzialny deweloper popieramy zmiany poprawiające komfort mieszkańców. Niemniej jednak ich wprowadzenie wiąże się z wieloma konsekwencjami, zarówno dla deweloperów, jak i klientów, dlatego uważamy, że trzeba zachować zdrowy umiar i podchodzić do każdego projektu indywidualnie. Przykładem może być wymóg związany z realizacją placu zabaw w każdej inwestycji, który oceniamy negatywnie. Nie każdy projekt jest realizowany z myślą o rodzinach z małymi dziećmi, a niestety bliskość placu zabaw może zniechęcać pewną grupę klientów. Nie popieramy tego przepisu zwłaszcza w przypadku osiedli zlokalizowanych w pobliżu publicznych placów zabaw, w których preferowanym przez nas rozwiązaniem byłoby zwiększenie stref zielonych.

Ponadto, należy pamiętać, że regularne podnoszenie wymagań dla deweloperów wpłynie na wzrost kosztów budowy, a tym samym ceny mieszkań. Obecnie wprowadzamy do sprzedaży projekty, dla których decyzje administracyjne były wydawane według starych przepisów, więc wpływ nowych warunków technicznych na ceny mieszkań będzie widoczny dopiero za około 1-2 lata.



Zuzanna Należyta,
dyrektor ds. handlowych
w Eco Classic

Nowe przepisy powodują, że w projekcie realizowanym na tej samej działce na podstawie projektu złożonego po 1. sierpnia br. będzie można wybudować około 20 proc. mniej powierzchni, a co za tym idzie ceny będą musiały być wyższe. To przykład zmian w przepisach „pod publiczność” które nie są przemyślane i spowodują jedynie dalsze ograniczenie podaży.

Mniejsze budynki w starej zabudowie nie mają placów zabaw i to raczej rola miast, żeby zapewnić je w parkach miejskich a nie przerzucać koszty na deweloperów, a realnie na klientów.

Małgorzata Ostrowska,
dyrektorka Pionu Marketingu i Sprzedaży w J.W. Construction

Jesteśmy gotowi na nowe przepisy. Z jednej strony wpłyną one na komfort mieszkańców, ale z drugiej faktycznie mogą prze-

łożyć się na wzrost cen w nowych projektach. Nowe inwestycje będą liczyć w sumie mniej m² samych mieszkań, dlatego koszt działki przypadającej na jeden lokal będzie wyższy. Warto jednak podkreślić, że nie będzie to dotyczyło wszystkich inwestycji. Wszystko zależy od wielkości działki i uwarunkowań planistycznych, powierzchni biologicznie czynnej.

Przykładowo, na jednej z naszych nowo projektowanych nieruchomości na warszawskiej Białołę-

ce, po uwzględnieniu nowych zasad, nie ma różnic w powierzchni mieszkań, a na innej ilości powierzchni mieszkalnej spadła o ponad 30 proc.

Anita Makowska,
Starszy Analityk Biznesu
w Archicom

Nowe wymogi dotyczące placów zabaw trudno jednoznacznie skomentować bez zwrócenia uwagi na kwestie związane z uwarunkowaniami urbanistycznymi, społecznymi i projektowymi. W naszym

odczuciu niosą one ze sobą wiele pozytywnych aspektów, ale jednocześnie stawiają przed deweloperami pewne wyzwania. Jednym z kluczowych pytań, jakie pojawia się w kontekście nowych przepisów, jest kwestia kosztów i wpływu regulacji na ceny nieruchomości. Należy pamiętać, iż koszt budowy placów zabaw w miastach jest znacznie wyższy niż na terenach podmiejskich, zarówno pod względem finansowym, jak i społecznym. Mówimy tu bowiem, nie tylko o wyższych cenach gruntów, ale również o utracie powierzchni mieszkalnej, skomplikowanych procesach projektowych, kompromisach w planowaniu przestrzennym i ostatecznie wysokich kosztach eksploatacji i utrzymania placów, co dotyczy już bezpośrednio mieszkańców.

Nowe regulacje wymagają, aby place zabaw były dostosowane do dzieci w różnym wieku i ze szczególnymi potrzebami. To wymaga zdefiniowania na nowo koncepcji tych miejsc w celu uelastycznienia ich funkcjonalności i wydłużenia okresu wykorzystania.

Dodatkowym projektem wyzwaniem jest zachowanie minimum 30 proc. terenu biologicznie czynnego, co wymaga innowacyjnego podejścia do utrzymania zieleni. Kolejnym jest certyfikacja urządzeń, która bywa długotrwała i kosztowna. Po wprowadzeniu nowych

przepisów, udogodnienie w postaci placu zabaw na terenie osiedla nie będzie już „kartą przetargową” danej inwestycji. Może za to być nią oryginalny i ciekawy projekt. Bez wątpienia znajdzie się również grupa klientów szukająca mieszkania na osiedlu bez placu zabaw, które będą wówczas trudniej dostępne. Rozważyć należy przy tym problematykę zapewnienia placów zabaw na przestrzeni lat i ich przydatności w długim okresie, biorąc pod uwagę strukturę demograficzną w Polsce. Zróżnicowany przekrój demograficzny na osiedlach sprawia, że strefy rekreacji powinny rosnać i ewoluować wraz z mieszkańcami, dostosowując się do ich zmieniających się potrzeb.

Mateusz Bromboszcz,
wiceprezes Atal

Jesteśmy przygotowani na nowe zasady budowania, gdyż są one znane od ponad pół roku. Uwzględniliśmy je w naszych planach. Niemniej jednak, każda tego rodzaju zmiana, w większym lub mniejszym stopniu, wymaga aktualizacji opracowywanych projektów. To zresztą niejedyna w ostatnim czasie zmiana legislacyjna, która ma wpływ na działalność deweloperów i sferę projektowo-budowlaną. Pod tym względem sytuacja w Polsce jest bardzo dynamiczna, a tempo uchwalania oraz zmian przepisów jest szybkie w minionych latach. Musimy za nimi nadążyć, choć to nie sprzyja optymalnemu planowaniu i przygotowywaniu inwestycji.

Proces od zakupu działki do rozpoczęcia danej inwestycji potrafi zająć nawet 5 lat, do czego często przyczynia się zbyt długie oczekiwania na wydanie urzędowej decyzji. Tymczasem zmiany, o których mowa, dokonują się zaledwie w okresie około roku.

Trudno oczekiwać, aby kolejne regulacje czy ograniczenia, zwłaszcza nakazujące rozrzedzenie zabudowy, wpływały korzystnie na biznes deweloperski. Natomiast na cenę mieszkania składają się przede wszystkim koszty związane z zakupem działki, jej uzbrojenie w niezbędne sieci oraz koszt samego



wykonawstwa. O ile ta trzecia składowa w ostatnim czasie ustabilizowała się w skali całego kraju, o tyle głównym problemem, z którym boryka się branża, jest ograniczona dostępność gruntów w adekwatnych lokalizacjach, przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.

Damian Tomasik,
prezes zarządu Alter Investment

Nowe przepisy budowlane oceniamy pozytywnie, gdyż przyczyniają się do poprawy jakości życia mieszkańców oraz promują zrównoważony rozwój urbanistyczny. Większe odległości między budynkami poprawią prywatność i komfort mieszkańców, a obowiązkowe place zabaw

zapewnią dzieciom bezpieczne miejsce do zabawy i rozwoju.

Rozrzedzona zabudowa oznacza, że na danej działce powstanie mniej budynków i mieszkań. W rezultacie, zagospodarowanie terenu będzie musiało być bardziej przemyślane, aby maksymalnie wykorzystać dostępne przestrzenie, jednocześnie spełniając nowe wymogi prawne. Z drugiej strony, mniejsza liczba budynków i mieszkań może wpłynąć na wzrost kosztów jednostkowych. Przewidujemy zatem, że ceny mieszkań w nowych projektach mogą wzrosnąć. Wzrost ten wynika z konieczności zapewnienia większych przestrzeni między budynkami oraz realizacji dodatkowych udogodnień, takich jak place

zabaw. Pomimo wzrostu kosztów, jesteśmy przekonani, że nowe przepisy przyniosą korzyści zarówno mieszkańcom, jak i inwestorom. Wyższa jakość życia oraz atrakcyjność osiedli mogą przyciągnąć więcej nabywców, którzy docenią te udogodnienia.

Zawsze stawiamy na jakość i zrównoważony rozwój, dlatego jesteśmy gotowi dostosować nasze projekty do nowych wymogów, zapewniając jednocześnie konkurencyjne ceny. Podsumowując, nowe przepisy budowlane, mimo że mogą prowadzić do wzrostu cen mieszkań, przyniosą liczne korzyści dla mieszkańców i poprawią jakość życia w naszych inwestycjach.

Mariola Żak,
dyrektor sprzedaży i marketingu w Aurec Home

Wprowadzenie nowych przepisów budowlanych zmieniających zasady usytuowania budynków oraz nakazujących realizację placów zabaw w każdej inwestycji, oceniam jako krok w kierunku poprawy jakości życia mieszkańców. Zwiększenie odległości budynków od granicy działki wpłynie na bardziej rozrzedzoną zabudowę, co może poprawić estetykę przestrzeni i komfort życia, a także zapewnić lepsze warunki nasłonecznienia i wentylacji.

Jednakże te zmiany bez wątpienia będą mieć znaczący wpływ na rynek nieruchomości. Bardziej

rozrzedzona zabudowa oznacza mniejszą liczbę budynków i mieszkań, które mogą powstać na danej działce, co wpłynie na podaż. Zmniejszona podaż mieszkań w połączeniu z rosnącymi kosztami realizacji dodatkowych wymagań, takich jak place zabaw, prawdopodobnie przyczyni się do wzrostu cen nowych nieruchomości.

Szacuje się, że ceny mieszkań mogą wzrosnąć o około 5-10 proc. w zależności od lokalizacji i skali inwestycji. Wpływ tych zmian będzie szczególnie odczuwalny w dużych miastach, gdzie ceny gruntów są wysokie, a dostępność nowych działek ograniczona. Ostateczny wzrost cen będzie zależał od wielu czynników, w tym od kosztów budowy, popytu na mieszkania oraz strategii deweloperów w odpowiedzi na nowe regulacje.

Joanna Chojecka,
dyrektor ds. sprzedaży i marketingu
na Warszawę i Wrocław
w Grupie Robygi

Od lat spełniamy najbardziej wymagające wytyczne dotyczące budownictwa mieszkaniowego. Nowe przepisy nie wpłyną na naszą działalność. Mamy zabezpieczony bank ziemi na ponad 25 000 mieszkań, dlatego kwestie reformy planistycznej nie wpłyną na naszą bieżącą działalność.

Andrzej Gutowski,
wiceprezes, dyrektor
Działu Sprzedaży Ronson Development

Dokładnie analizujemy wpływ wprowadzanych regulacji na nasze projekty, przy czym staramy się adaptować do zmieniających się warunków i wymagań rynku, dbając o najwyższą jakość naszych inwestycji oraz zadowolenie klientów. W naszej ocenie zaproponowane przepisy ograniczą w pewnym stopniu intensywność budowy. Będzie to skutkowało budową mniejszych budynków. Nie przewidujemy jednak, że będzie miało to wpływ na ilość mieszkań w inwestycji czy wysokość cen.

JAROTY POŁUDNIE: DNI OTWARTE JUŻ W TEN WEEKEND

POWSTAJĄCE W ZIELONEJ LOKALIZACJI NA OBRZEŻACH OLSZTYNA OSIEDLE JAROTY POŁUDNIE ROŚNIE W SZYBKIM TEMPIE. JUŻ W NAJBLIŻSZY WEEKEND BĘDZIE MOŻNA SKORZYSTAĆ Z WYJĄTKOWYCH PROMOCJI, UCZESTNICZĄC W DNIACH OTWARTYCH. ZAPRASZAMY WSZYSTKICH ZAINTERESOWANYCH ZAMIESZKANIEM BLISKO MIEJSKICH UDOGODNIENI, A JEDNOCZEŚNIE NA ŁONIE NATURY.



Inwestycja znajduje się w niezwykle zielonej okolicy – sąsiaduje m.in. z rezerwatem przyrody nad rzeką Łyną, a jednocześnie jest blisko pełnej infrastruktury miasta (do centrum dotrzesz w 15 minut). Osiedle znajduje się w Jarotach, kameralnej miejscowości, która bezpośrednio graniczy z Olsztynem.

Zielona okolica, w której oddychasz pełną piersią

W okolicy osiedla Jaroty Południe znajdziemy mnóstwo atrakcyjnych ścieżek spacerowych, parków, lasów oraz jezior. Tutaj mieszkasz w zdrowym klimacie i cieszysz się wszystkim, czego potrzeba do wygodnego

życia – blisko do sklepów, punktów usługowych, przystanków komunikacji miejskiej, przedszkoli czy szkół.

Zadbane osiedle z licznymi udogodnieniami

Jaroty Południe obejmują trzy nowoczesne budynki po 60 mieszkań każdy, znajdujące się na zamkniętym terenie pełnym zielonych nasadzeń, co zapewnia poczucie bezpieczeństwa i prywatności. Wygodne parkingi są w garażach podziemnych pod budynkami. Najmłodszy mają do dyspozycji prywatny plac zabaw.

Mieszkania z ogródkiem lub balkonem

Każde mieszkanie Jarot Południa zostało zaprojektowane z myślą o możliwości relaksu na świeżym powietrzu. Lokale na parterze mają indywidualne ogródki, a mieszkania na piętrze duże balkony, które pozwalają na podziwianie pięknych widoków i relaks w atmosferze prywatności.

Mieszkanie dopasowane do Twoich potrzeb

Układy i metraż mieszkań są bardzo zróżnicowane: od 27,45 m²





BIURO SPRZEDAŻY:
TreeHouse Nieruchomości s.c.
ul. Kotańskiego 1, lok. 102,
Olsztyn, **tel. 532 460 490**
kontakt@jarotypoludnie.pl,
www.jarotypoludnie.pl

MIESZKANIA JUŻ W SPRZEDAŻY



Jaroty Południe DNI OTWARTE
Osiedla Jaroty Południe
Kotańskiego 1 lok. 102, Olsztyn (Kuchnia Społeczna)
26-27 PAŹDZIERNIKA
10.00-16.00

TreeHouse Nieruchomości



Kotańskiego 1 lok. 102, 10-166 Olsztyn
26-27 PAŹDZIERNIKA
10.00-16.00

KOMÓRKA LOKATORSKA GRATIS

PRZYJDŹ I ZGARNIJ SWÓJ RABAT

- ☑️ dostępny metraż od 27m² do 74m²
- ☑️ mieszkania z ogródkiem
- ☑️ zamknięte osiedle
- ☑️ miejsca postojowe w parkingu podziemnym
- ☑️ wózkownia
- ☑️ kameralna zabudowa

DODATKOWE INFORMACJE:
692 024 245

do 77,01 m², więc łatwo wybierzesz przestrzeń dla siebie. Dodatkowo możemy dopasować ją do Twoich potrzeb, zmieniając np. układ ścian działowych. Dzięki odpowiedniej ekspozycji względem stron świata i dużym oknom do wnętrza wpada mnóstwo światła o każdej porze dnia.

Dni otwarte 26-27 października

Specjalne oferty tylko dla uczestników wydarzenia: komórka lokatorska gratis, spotkania z doradcą kredytowym i konsultacje z projektantką wnętrz. Masz szansę zaplanować swoje nowe mieszkanie z pomocą ekspertów, a przy tym zdobyć dodatkowe korzyści!

