

Na budowach prace idą pełną parą. Deweloperzy prześcigają się w ofertach

Rynek

Monika Kaczyńska
m.kaczyńska@glos.com

Mieszaniowy boom zdaje się nie kończyć. W pierwszych miesiącach tego roku deweloperzy oddali więcej mieszkań do użytku niż 12 miesięcy wcześniej, rozpoczęli więcej budów.

O spodziewanym uspokojeniu na rynku nieruchomości mówi się od co najmniej kilku miesięcy. Jednak zwiastuny na razie są słabe, a mieszkania, przynajmniej te deweloperskie dość szybko znajdują nabywców.

Ale tym co daje się zauważyć jest wyraźny wzrost cen mieszkań. Jak wynika z danych firmy REAS w pierwszym kwartale 2019 roku lokale sprzedawane przez deweloperów w 6 największych miastach Polski były średnio o 11,1 proc. droższe niż w analogicznym okresie przed rokiem. Wzrost cen na rynku wtórnym był zbliżony i wyniósł około 10 proc.

W Poznaniu, podobnie jak w innych miastach Polski średnia cena metra kwadratowego mieszkania zależy od jego wielkości, ale różnice są relatywnie niewielkie. Metr w najpopularniejszym dwupokojowym kosztuje przeciętnie 6450 złotych, w czteropokojowym 6374 złotych. Różnica między średnią ceną metra w kawalerce, a średnią ceną metra kwadratowego w największym mieszkaniu to 200 złotych.

Według ekspertów pozytywnym dla rynku deweloperskiego zjawiskiem jest z pewnością to, że w Polsce brakuje 2,1 mln mieszkań - wynika z raportu UN Global Compact Network Poland.

Autorzy tego badania twierdzą, że sytuacja będzie się pogarszać i w 2030 roku niedobór lokali wyniesie już 2,7 miliona. Czy to oznacza, że popyt na mieszkania nie będzie malał? Możliwe, ale tylko pod warunkiem, że sytuacja będzie stabilna.

Jak w tej chwili wygląda sytuacja na budowach? W pierwszym trzech miesiącach tego roku deweloperzy rozpoczęli budowę 53,9 tys. mieszkań, co oznacza wzrost o 12,3 procent rok do roku. Liczba budowanych lokali jest niemal dwukrotnie większa od liczby tych, które w I kwartale zostały oddane do użytkowania. Do eksploatacji przekazano bowiem 28,6 tysięcy mieszkań (wzrost o 11,5 procent rok do roku).

Tym co wskazywałoby na pewne oznaki spowolnienia - jest niższa aż o 20 procent w



Budynek przy ul. Leonarda to jedna z nowości na poznańskim rynku mieszkaniowym

stosunku do roku ubiegłego liczba otrzymanych pozwoleń na budowę.

Może ona wynikać z rosnących kosztów budowy i obaw, że nie da się ich przekuć w proporcjonalnie podwyżki cen mieszkań, aby deweloperzy mogli utrzymać marżę na dotychczasowym poziomie.

Co słychać na wielkopolskim rynku? Oferta deweloperów jest szeroka, ale składa się głównie z kontynuowanych projektów.

Osiedla rosną

Na osiedlu Nowe Żegrze, budowanym przez Agrobex w zbiegu ulic Rzezczańskiej i Byteńskiej na poznańskich Ratajach do sprzedaży trafił także kolejny budynek z 84 mieszkaniami.

Osiedle to docelowo będzie liczyło 4 kameralne budynki wielorodzinne o niskiej, cztero-piętrowej zabudowie z podziemną halą garażową. Pierwszy budynek został już ukończony. Z kolei na bardzo zaawansowanym etapie prac są budynki A i B - w sumie 108 mieszkań. Zakończenie tego etapu planowane jest już na III kwartał bieżącego roku. Natomiast niedawno do sprzedaży trafił ostatni budynek C z 84 mieszkaniami o powierzchni od 30,15 do 84,70 m kw. Lokale te mają być gotowe w II kwartale 2020 roku.

Aktualnie w sprzedaży poza mieszkaniami z budynku C są także ostatnie lokale z budynku A i B. Tym samym do dyspozycji nowych mieszkańców są kawalerki oraz lokale 2-, 3- i 4-pokojowe. Istnieje także możliwość łączenia mieszkań w jedno większe. Lokale na parterze będą posiadały ogródki, a na piętrze - przestronne balkony. Do sprzedaży trafił ostatni bu-

dynek w ramach realizacji całego osiedla. Na klientów czeka także kilkanaście ostatnich lokali z budynku A i B - mówi Lucyna Jarczyńska, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu firmy Agrobex.

Dodatkowo Agrobex oferuje także możliwość zakupu komórki lokatorskiej. Przyszli mieszkańcy inwestycji Nowe Żegrze mogą skorzystać również z możliwości wykończenia mieszkań pod klucz w jednym z dwóch pakietów - idea lub perfect. Oba pakiety oferują szeroki wybór materiałów i elementów wykończenia, tak by można było dopasować je do swoich preferencji.

Na terenie osiedla powstaną wiele elementów, tak istotnych dla komfortu mieszkańców, tzw. małej architektury, czyli m.in. plac zabaw, siłownia plenerowa, tereny zielone, oświetlenie, chodniki czy ławki. Dostępne będą także naziemnie miejsca postojowe.

Osiedle Zielone Pobiedziska, gdzie obecnie dostępne są 24 mieszkania to kontynuacja projektu.

Kilkadziesiąt mieszkań jest także dostępnych na osiedlu Wilczak 20, powstającym etapami od 2011 roku.

Inny duży deweloper Ataner ma obecnie w ofercie nominalnie trzy lokalizacje: Towarówą 39, Nowy Marceлин III etap i osiedle Na Podgórniku, które miało swoją rynkową premierę jesienią ubiegłego roku.

Faktycznie jednak i na Towarowej 39 i na Marcelinie mieszkania zostało już stosunkowo niewiele (odpowiednio 27 i 18).

Jest w czym wybierać jeszcze tylko na Podgórniku.

(lub trzy) pokoje i dodatkowa łazienka - podkreśla Michał Wawrzyniak z DRN Concept Deweloper.

Propozycja dewelopera to dobre rozwiązanie nie tylko dla rodzin, ale również dla przedziornych, bowiem dwupokojowy lokal można również podzielić w taki sposób, by parter stanowił biuro z niezależnym wejściem od strony ulicy, a piętro dwupokojowe mieszkanie z kuchnią i łazienką.

Mieszkania zostały zaprojektowane z myślą o komforcie przyszłych mieszkańców, dlatego przygotowane projekty lokali są funkcjonalne i dają sporą swobodę aranżacyjną.

Istnieje możliwość łączenia powierzchni zarówno w poziomie, jak i w pionie. Ponadto do każdego lokalu przynależy balkon - dodaje Michał Wawrzyniak.



Mieszkania na osiedlu Nowych Kosmonautów zostaną oddane do użytku już za pół roku

Nowość na Winiarach

Budowa nowej inwestycji rozpoczęła się na poznańskich Winiarach, w okolicy parku Sołackiego, centrum handlowego Pestka i Plaza.

Przy ulicy Leonarda 8 DRN Concept Deweloper realizuje projekt trzykondygnacyjnego budynku, w ramach którego zaplanowano jedynie 9 mieszkań, w tym dwupokojowe apartamenty.

W ofercie znajdują się zarówno mniejsze lokale, 42 metry kwadratowe jak i większe, czteropokojowe i pięciopokojowe mieszkania sięgające 96 metrów kwadratowych.

Największe lokale to dwupokojowe apartamenty, gdzie pierwszą kondygnację stanowią: salon z kuchnią lub aneksem kuchennym, sypialnia i łazienka, natomiast druga - dwa

żowcach, powstają dwa z trzech budynków inwestycji.

Obecnie są dostępne mieszkania dwupokojowe oraz czteropokojowe. Wśród najpopularniejszych mieszkań dwupokojowych są kompaktowe o powierzchni około 38 metrów kwadratowych i większe - blisko 50-metrowe.

Ze względu na położenie z pełnym dostępem do rozwiniętej infrastruktury Winograd, dobre skomunikowanie z innymi dzielnicami miasta osiedle Nowych Kosmonautów jest atrakcyjne zarówno jako miejsce do zamieszkania, jak i propozycja inwestycyjna. Już dziś dzięki połączeniu autobusowym w kilkanaście minut można dostać się stąd na Stary Rynek.

To jednak nie wszystko. Dzięki realizowanej linii tramwajowej na Naramowice, wachlarz dostępnych połączeń niebawem będzie jeszcze większy. Lokalizację docenia miłośnicy aktywnego wypoczynku i sportu. Ścieżki rowerowe biegną tuż przy osiedlu, Wartostrada oddalona jest zaledwie o kilometr od inwestycji. W ostatnich dniach w pobliskim centrum handlowym przy ul. Serbskiej otwarto klub fitness znanej sieci Fabryka Formy, a także sklep sieci Decathlon. Przyszli mieszkańcy będą mogli bez trudu dotrzeć do nich w kilka minut pieszo.

Deweloper, by zachęcić do zakupu mieszkania jeszcze przed wakacjami wprowadził specjalną zachętę.

Klienci, którzy w czerwcu kupią mieszkanie na osiedlu Nowych Kosmonautów, za symboliczną złotówkę otrzymają kartę podarunkową na zakup sprzętu AGD do swojego wymarzonego mieszkania. Wartość kart sięga nawet 2000 złotych. Ze szczegółami oferty można zapoznać się w biurze sprzedaży inwestycji - mówi Iwona Chmielewska, wicedyrektor ds. sprzedaży w Monday Development. - To jednocześnie sygnał dla naszych klientów, że pierwsze mieszkania na osiedlu Nowych Kosmonautów będą gotowe już za pół roku - podkreśla.

Kto nie ma czasu lub możliwości, by osobiście zajmować się umawianiem ekip, które zajmą się wykończeniem wnętrza, może skorzystać z oferty dewelopera.

W ramach pakietu wykończenia wnętrza oferujemy porady architekta i usługi fachowej ekipy remontowej w cenie już od 575 złotych za metr kwadratowy - informuje Iwona Chmielewska.

Mieszkanie ze sprzętem AGD w promocji

Budowę osiedla Nowych Kosmonautów na poznańskich Winogradach kontynuuje Monday Development. W ramach pierwszego etapu inwestycji, która docelowo będzie liczyła 344 mieszkania w trzech wie-