

MAGAZYN DOM

Piątek, 23 października 2020

Redaktor prowadząca: Kamilla Sierocka



FOT. MATERIAŁY PRASOWE

Nieruchomości w Poznaniu

Mieszkania ciut tańsze. Mocno zdrożały kawalerki ▶ 2

Nieruchomości w Poznaniu

Mieszkania ciut tańsze. Mocno zdrożały kawalerki

10 tys. zł – taką barierę przekroczyła właśnie średnia cena metra kwadratowego nowego mieszkania w Warszawie. W Poznaniu jest taniej – średnio za metr deweloperzy żądają niecałe 8 tys. zł. To nawet trochę mniej niż miesiąc wcześniej. Mocno zdrożały za to kawalerki w Poznaniu – w ciągu roku aż o 43 proc.!

Jakub Łukaszewski

O kilkanaście procent w porównaniu z sierpniem 2019 roku wzrosły średnie ceny nowych mieszkań w największych polskich miastach – wynika z danych Bankier.pl i Otodom.pl. W Warszawie roczny wzrost przekroczył 20 proc., co przyniosło rekordową średnią stawkę powyżej 10 tys. zł za m kw. Za to w Krakowie tylko w ciągu jednego miesiąca (sierpień do lipca) ceny podskoczyły aż o 6,2 proc., windując średnią cenę metra w Krakowie do poziomu 9,7 tys. zł.

W Poznaniu jest taniej – średnio deweloperzy za metr nowego mieszkania oczekują 7945 zł. To nawet o 0,1 proc. mniej niż w lipcu tego roku. Mocno wzrosły za to ceny najmniejszych mieszkań (do 38 m kw.). Za tzw. kawalerki w Poznaniu w tej chwili trzeba zapłacić średnio 8,7 tys. zł za m kw. To – uwaga! – aż o 43 proc. więcej niż 12 miesięcy temu.

Fama na Jeźcach

Najwięcej małych mieszkań, a więc także kawalerek, buduje się w centrum miasta. Nie dziwi więc, że nie brakuje deweloperów, którzy inwestują właśnie w ścisłym śródmieściu.

Jednym z takich projektów jest np. Fama Jeźce, pod budowę której wmurowano właśnie kamień węgielny. Docelowo na 8-hektarowej działce po dawnych zakładach Wiepofama powstanie około 2,5 tys. mieszkań, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą. Pierwszy etap inwestycji ma być gotowy pod koniec 2021 roku.

Osiedle Fama Jeźce to projekt realizowany przez spółkę Fama Development, której inwestorami są Unidevelopment SA oraz Wiepofama SA. Prowadzenie inwestycji, nadzór nad projektem, obsługę sprzedaży i marketingu powierzono Monday Development – spółce należącej do grupy Unidevelopment.

Wmurowaniu kamienia węgielnego pod jedną z największych inwestycji deweloperskich w Poznaniu towarzyszyło uroczyste podpisanie aktu erekcyjnego. Akt został zamknięty w kapsule i symbolicznie zatopiony w strop pierwszego z budynków. – Zaledwie dwa lata temu podjęliśmy współpracę z Grupą Wiepofama, widząc potencjał miastotwórczy w terenie po dawnym zakładzie produkcyjnym. Dziś wszyscy stajemy się świadkami niezwykle doniosłego wydarzenia, widząc, jak rosną mury jednego z największych przedsięwzięć mieszkaniowych na terenie Poznania – mówi Zbigniew Gościcki, prezes zarządu Unidevelopment SA. – W przeciągu kilku najbliższych lat ten przemysłowy teren zamieni się w nową, tętniącą życiem część miasta. Jesteśmy dumni z tego, że możemy dopisać nowy fragment do historii stolicy Wielkopolski – dodaje.

Generalnym wykonawcą inwestycji jest firma Unibep – jedna z największych firm budowlanych w Polsce. Stworzenie kompleksowej koncepcji zabudowy terenów Wiepofamy powierzono firmie HRA Architekci. Jej zadaniem było zaprojektowanie nie tylko miejsca do zamieszkania, ale również przestrzeni do budowania sąsiedzkich relacji.



• Inwestycja Fama Jeźce FOT. MATERIAŁY PRASOWE



• Teren przy ul. Matejki FOT. MATERIAŁY PRASOWE

W ramach pierwszego etapu Famy Jeźce powstają dwa budynki, w których łącznie znajdzie się 251 mieszkań. Większy z nich oplatał będzie dziedziniec, a tuż obok powstanie mniejszy – bardziej kameralny i o podwyższonym standardzie. W ofercie dostępna jest duża różnorodność układów lokali: od kawalerek po 5-pokojowe mieszkania. Na terenie inwestycji powstanie także wiele udogodnień, takich jak rowerownia, samoobsługowy serwis naprawy rowerów, czy miejsce do ładowania samochodów elektrycznych. Już w ramach pierwszego etapu inwestycja uzyska połączenie z ulicą Kościelną – jedną z najbardziej charakterystycznych na Jeźcach. Docelowo osiedle będzie połączone również z ulicą Dąbrowskiego.

Inwestor dużą uwagę przywiązuje do silnie zakorzenionej tu lokalności. Z tego względu zaprosił do współpracy działających na Jeźcach streetartowców – Noriaki i Barta Sucharskiego. To oni stworzyli unikatową pamiątkową grafikę, którą otrzymali przybyli na wydarzenie goście. W ten symboliczny sposób inwestor zapowiada wprowadzenie sztuki do przestrzeni osiedla.

Prefabrykаты na Naramowicach

Dalej od centrum, bo na Naramowicach, swoje inwestycje kontynuuje Echo Investment. Ten znany ogólnopolski deweloper poinformował właśnie, że wybuduje drugi etap osiedla ENTER, a wykorzysta do tego nowoczesną technologię prefabrykacji. Zdaniem Echo wpłynie to na tempo prac, więc pierwsi mieszkańcy wprowadzą się do budynków z końcem 2021 roku.

Drugi etap osiedla ENTER będzie oferował ponad 100 lokali. Data zakończenia jego realizacji ma się zbliżać z terminem oddania linii tramwajowej na Naramowice. Deweloper zapewnia, że z osiedla na przystanek tramwajowy dojdziemy w 8 minut.

W strefie wspólnej do dyspozycji mieszkańców mają się znaleźć zielone przestrzenie do relaksu oraz rekreacji. Deweloper przewidział także inne udogodnienia, jak np. wózkarnię, kreatywny plac zabaw czy

dostępne całą dobę skrzynki Pakomatic do odbioru przesyłek kurierskich. Rowerzyści będą mogli korzystać z wieszaków i stojaków rowerowych, a zmotoryzowani lokatorzy z ładowarki do samochodów elektrycznych oraz hali garażowej.

– Czerpiąc z dwóch dekad doświadczenia w Poznaniu, wzmocniamy naszą obecność na Naramowicach i kontynuujemy tworzenie w tej dzielnicy kompleksów mieszkaniowych z pełną infrastrukturą miejską, zielenią oraz miejscami spotkań lokalnej społeczności. Drugi etap osiedla ENTER powstanie z wykorzystaniem prefabrykacji – technologii korzystniejszej dla środowiska ze względu na zmniejszoną emisję CO2 podczas produkcji oraz pozwalającej na szybszą realizację inwestycji – mówi Dawid Wrona, dyrektor sprzedaży w Echo Investment.

Budynki drugiego etapu zostaną wybudowane z zastosowaniem gotowych elementów konstrukcyjnych, tzw. prefabrykatów, które po-



• Inwestycja firmy Atal przy ul. Towarowej FOT. MATERIAŁY PRASOWE

wstają w fabryce. Takie elementy mogą być montowane na budowie w każdych warunkach, nawet zimą przy temperaturach poniżej zera, co jest gwarancją nieprzerwanych prac. – „Dodatkowym atutem prefabrykacji jest możliwość zaprojektowania nowoczesnej aranżacji wnętrza mieszkania w klimacie loftowym poprzez wykorzystanie betonu” – czytamy w komunikacji Echo Investment. – Atutem jest nowoczesność technologii, która skraca czas budowy dzięki zastosowaniu ścian warstwowych z gotową izolacją, elewacją i stolarką okienną, montowanych przez profesjonalne ekipy montażowe. Umożliwi to szybsze oddanie i wynajęcie lokalu, co doceniają klienci i inwestorzy – twierdzi Marta Sattlberger, dyrektor pionu ds. realizacji firmy Pekabex, producenta i wykonawcy obiektów z nowoczesnych elementów prefabrykowanych.

Wszystkie mieszkania na osiedlu ENTER zostaną wyposażone w rozwiązania Echo Smart, dopa-

sowane do indywidualnych potrzeb swoich właścicieli.

Ataner kończy dwa projekty

Tymczasem poznański Ataner poinformował o ukończeniu dwóch swoich flagowych inwestycji. Pierwsza z nich to najwyższy budynek mieszkalny w Poznaniu, czyli Towarowa 39. Budynek składa się z części wysokiej, 22-kondygnacyjnej o wysokości 73 metrów oraz niskiej, 5-kondygnacyjnej przeznaczonej na biura. W części wysokiej na trzech dolnych poziomach znajdują się lokale usługowe i biura, a powyżej – 180 mieszkań o powierzchni od 30 do 140 m kw. z balkonami (na wyższych piętrach z ogrodami zimowymi) i panoramicznymi oknami. Pod budynkiem znajduje się hala garażowa z 230 miejscami parkingowymi. Natomiast na dachu budynku ulokowano taras o powierzchni ok. 180 m kw. przeznaczony wyłącznie dla mieszkańców, gdzie będą mogli odpocząć wśród zieleni i podziwiać

ZNAJDŹ SWOJE MIEJSCE NAPOLANCE.COM NA POLANCE

MIESZKAJ LUB INWESTUJ W MIESZKANIA NA WYNAJEM

INWESTYCJE
WIELKOPOLSKI

LICZY SIĘ LOKALIZACJA!

BIURO SPRZEDAŻY: 61 66 44 888, 608 635 020

widok na miasto. Z kolei miłośnicy sportu na parterze będą mogli poćwiczyć na siłowni, także przeznaczony tylko dla mieszkańców budynku. Budynek został zaprojektowany w Pracowni Architektonicznej Ewy i Stanisława Sipińskich.

Towarowa 39 to czwarta inwestycja Atanera przy moście Dworcowym. Budynek stanął obok 47-metrowego biurowca Delty, mieszkalnej Towarowej 41 i Towarowej 37 składającej się z budynku mieszkalnego i niższego biurowca. Wszystkie są zaprojektowane przez Sipińskich. W przyszłości Ataner chce tu postawić jeszcze jeden budynek, który będzie miał dziedziniec wspólny z Towarową 41. Jeszcze kilka lat temu na tym terenie, między ulicami Towarową i Składową, działała baza techniczna PKS i stały magazyny służące niegdyś firmie Hartwig. Ściana jednego z nich została zabezpieczona przed zniszczeniem i wkomponowana w nowoczesną architekturę holu Towarowej 37.

Inną flagową inwestycją Atanera jest osiedle Nowy Marcecin, sukcesywnie rozbudowywane obok Lasu Marcecińskiego. Trzeci i ostatni etap został właśnie oddany do użytku. Deweloper zapowiada, że wkrótce rozpocznie budowę kolejnych osiedli w tym miejscu.

Trzeci etap osiedla Nowy Marcecin obejmuje 227 mieszkań o powierzchni od 34 do 94 m kw. Budynki mają zróżnicowaną wysokość: od czterech do dziewięciu pięter. Podobnie jak w poprzednich etapach, tu również znajdują się place zabaw, zieleń, monitoring oraz podziemne hale garażowe. W parterach budynków ulokowane będą lokale usługowe. Ponadto na osiedlu znajdzie się centrum sportowe z klubem fitness, placem zabaw dla dzieci oraz boiskiem wielofunkcyjnym.

Nowe pod miastem

Nową inwestycją są także domy w podpoznańskich Szczepnie. Deweloper podkreśla, że domy jednorodzinne są tutaj dostępne w ce-



• Mieszkania na osiedlu Nowa Murowana FOT. MATERIAŁY PRASOWE



WESTIN HOUSE
RESORT KOŁOBRZEG
★★★★★

SPRZEDAŻ
APARTAMENTÓW
TEL. 603 555 000

WWW.ARCHICORP.PL



ARCHICORP
We develop Cities

nie porównywalnej z dużo mniejszym mieszkaniem w Poznaniu. – Myśląc o własnym miejscu, warto dokładnie przeanalizować swoje potrzeby i poszukać rozwiązania docelowego. Dwu-, trzypokojowe mieszkanie, zlokalizowane nawet w najlepszej i najbardziej prestiżowej dzielnicy miasta, może w przyszłości okazać się zbyt małe. Naszym zdaniem warto zrobić krok do przodu i zaplanować przyszłość we własnym domu. Taka decyzja ma wiele korzyści, ponieważ daje przestrzeń, komfort i poczucie stabilizacji na lata, a mówimy przecież o cenie porównywalnej z niedużym metrażowo lokalem w zabudowie wielorodzinnej w granicach Poznania – zauważa Michał Rozwadowski, współinwestor „Domów w Szczytnikach”.

W I etapie inwestycji dostępnych jest osiem lokali w czterech domach w zabudowie bliźniaczej. W ofercie znalazły się dwa warianty powierzchni: 104,70 m kw. (po podłodze 120,40) i 126,10 m kw. W projekcie każdego z nich do dyspozycji

w strefie dziennej jest 30-metrowy salon z aneksem kuchennym i dodatkowo toaleta. Natomiast na piętrze każdego domu zaplanowano trzy pokoje (w tym jeden może pełnić funkcję garderoby) oraz łazienkę.

Deweloper twierdzi, że inwestycję cechuje podwyższony standard, w tym m.in. wykonanie elewacji z wełny mineralnej. Na całym parterze jest zainstalowane ogrzewanie podłogowe, a także elektrycznie sterowane rolety zewnętrzne, antywłamaniowe przy oknach. Na piętrze zaplanowano dwa balkony – każdy przynależny do osobnej sypialni. – Zapewniamy pełną infrastrukturę: ogrodzenie i wybrukowane chodniki, podjazdy i taras. Dodatkowym udogodnieniem jest własny ogród, garaż oraz miejsce postojowe przed domem – zaznacza Michał Rozwadowski. Domy w Szczytnikach kosztują od 415 tys. zł.

Ale pod miastem można zamieszkać nie tylko w domu, ale także w nowym budynku wielorodzinnym z mieszkaniami, które są



• Warta Towers firmy Atal FOT. MATERIAŁY PRASOWE

bardziej typowe dla inwestycji miejskich. – Zauważamy, że pod Poznań chętnie wyprowadzają się osoby młode, a dla części z nich przestronny dom to jednak zbyt wiele przestrzeni. Dlatego w projekcie Nowa Murowana 2, w budynku, który realizujemy, znajdzie się aż dziesięć mieszkań dwupokojowych – mówi Patrycja Pilarczyk z biura sprzedaży inwestycji Nowa Murowana 2.

Wśród propozycji dewelopera są lokale o powierzchni około 40 m kw., ale też bardziej przestronne. Dostępne są dodatkowe opcje aranżacyjne, np. możliwość wydzielenia osobnej kuchni. Ponadto do mieszkań na parterze przynależne są ogródki o powierzchni od 26 do 69 m kw.

Mieszkania 2-pokojowe w inwestycji Nowa Murowana 2 kosztują od 237 tys. zł. Deweloper podkreśla, że domu w tej cenie kupić się nie da, a rata kredytu może wynieść około 1 tys. zł.

W tej części osiedla znajdzie się w sumie 26 mieszkań w trzykon-



**NOWYCH
KOSMONAUTÓW**

**OSTATNIE
mieszkania!**

* przy zakupie mieszkania.
Szczegóły dostępne w biurze sprzedaży.

☎ 61 678 54 84

🌐 www.nowychkosmonautow.pl



**MIEJSCE
POSTOJOWE
-50%**

dygnacyjnym budynku. – Wykonaliśmy wszystkie niezbędne przyłącza, a do końca października osiągniemy stan surowy. Trwa montaż konstrukcji i pokrycia dachowego – to zadanie zrealizujemy do końca listopada, razem z montażem stolarki okiennej – informuje przedstawiciel dewelopera. Inwestycja będzie gotowa w II połowie przyszłego roku.

Nagroda dla kontrowersyjnego budynku

Dużo większy budynek powstaje przy rondzie Rataje w Poznaniu. Atal Warta Towers – bo o nim mowa – został nagrodzony w międzynarodowym konkursie Global Future Design Awards 2020. Projekt wrocławskiego biura architektonicznego AP Szczepaniak okrzyknięto drugim najlepszym budynkiem w kategorii „Mixed Use Concept” (rywalizują tutaj budynki łączące w sobie wiele funkcji: mieszkalną, biurową, handlową czy kulturalną). Jest to jedyna nagrodzona

pracownia architektoniczna z Polski w całym konkursie.

Konkurs organizowany jest przez portal Architecture Press Release. Biorą w nim udział architekci, projektanci, inżynierowie i artyści z całego świata. Konkurs ma na celu wyłonienie najlepszych projektów, które cechuje nowatorskie podejście do architektury oraz zwrócenie uwagi na projekty wyróżniające się zastosowaniem nowatorskich technologii, materiałów, estetyki i podejścia do przestrzeni.

Atal Warta Towers jest w trakcie realizacji. Koniec budowy planowany jest na III kwartał przyszłego roku. W 17-piętrowym budynku powstaną 352 mieszkania. Parter budynku zaprojektowano w kształcie odwróconej litery P z wydzielonym wewnątrz ogólnodostępnym placem miejskim. Znajdą się w nim punkty handlowo-usługowe. – Architekci twierdzą, że kształt budynku jest wynikiem starań, aby uzyskać jak najlepszy widok w kierunku



• Osiedle Nowy Marcein FOT. MATERIAŁY PRASOWE

ku Warty i Starego Miasta. – Bryła składa się z trzech wyodrębnionych kompozycyjnie, ale przenikających się wzajemnie części – komentuje główny projektant Artur Szczepaniak. Inwestorem jest firma Atal S.A.

Co ciekawe, ten poznański projekt od samego początku wzbudza duże kontrowersje – właśnie ze względu na swoje gabaryty i architekturę. – Budynek wygląda, jakby pocięli Superjednostkę i bezładnie zestawili ją od nowa. Nie pojmuję tej bryły: ślepych ścian i wąskich przerw między częściami. Nie skala jest tu problemem, ale chciałoby się lepszej jakości architektury – komentował krytyk architektury Jakub Głaz. – Lepiej w tym przypadku wyglądałaby jakaś smukła bryła, która zamykałaby perspektywę. To, co widzimy, jest przysadziste, za ciężkie – dodawał radny Łukasz Mikuła, szef komisji polityki przestrzennej. Natomiast zdaniem architektów z AP Szczepaniak kształt budynku jest wynikiem starań, aby

OSIEDLE MATECKIEGO

od 6499 brutto/m²

everest-development.pl/
504-845-627

EVEREST DEVELOPMENT

uzyskać jak najlepszy widok w kierunku Warty i Starego Miasta, a także zapewnić pobliskiej szkole odpowiednie nasłonecznienie. – Działka przeznaczona pod zabudowę położona jest na wzniesieniu. Wykorzystaliśmy ten fakt, umiejscawiając budynek jak rzeźbę na postumencie – tłumaczy Artur Szczepaniak.

Śmiała wizja na byłe tereny MTP

Ważna z punktu widzenia przyszłych mieszkań w Poznaniu jest też informacja, że Międzynarodowe Targi Poznańskie sprzedały wielki teren przy ul. Matejki. 5,5 hektara poszło za prawie 115 mln zł, a w przyszłości nabywca – belgijskie spółki BPI Real Estate Poland oraz Revive – zamierzają zrealizować tutaj wieloetapową inwestycję. Projekt zakłada połączenie funkcji mieszkaniowo-usługowo-biurowych, a także rewitalizację zabytkowych budynków dawnych koszar wojskowych. Belgijskie firmy

deweloperskie zamierzają powołać w tym celu spółkę joint venture.

– Ta transakcja jest bardzo istotna z punktu widzenia mieszkańców Łazarza. Z jednej strony umożliwi przemianę terenów, wykorzystywanych dotąd w celach magazynowych w jedno z najciekawszych miejsc do zamieszkania w Poznaniu. Z drugiej strony dzięki środkom uzyskanym ze sprzedaży tej nieruchomości, Międzynarodowe Targi Poznańskie będą mogły wyremontować jedno z najważniejszych miejsc w tej dzielnicy, ikonę naszego miasta, czyli Arenę – uważa Jacek Jaśkowiak, prezydent Poznania.

Belgijski deweloper twierdzi, że projekt na terenie zakupionym od MTP będzie jedną z największych inwestycji w całym portfolio BPI Real Estate. – Nasze plany są ambitne. Chcemy połączyć siły z Revive w jednym projekcie i wprowadzić w nim kilka funkcji, a także podjąć się trudnej rewitalizacji zabytkowych budynków koszar. W naszych planach jest



• Drugi etap budowy osiedla Enter FOT. MATERIAŁY PRASOWE

stworzenie nowoczesnego i przemyślanego projektu, którego ekologiczne rozwiązania będą funkcjonalne dla pokoleń. Przed nami ogrom pracy, tak abyśmy już wkrótce mogli przedstawić bardziej szczegółowy plan naszej nowej inwestycji – zapowiedział Béranger Dumont, dyrektor generalny BPI Real Estate Poland.

– Koncepcja planowanej inwestycji nawiązuje do misji naszej firmy: tchnąć nowe życie w zaniedbane, niewykorzystywane tereny miejskie. W Belgii stopniowo gromadziliśmy doświadczenie w zakresie rewitalizacji projektów takich jak ten, które teraz chcemy wykorzystać w Polsce. Widzimy ogromny potencjał w tym kraju. Planowana inwestycja w Poznaniu nie jest naszym pierwszym projektem realizowanym na polskim rynku nieruchomości. Jesteśmy zaangażowani również w przebudowę Stoczni Cesarskiej w Gdańsku, w której docelowo powstanie około 3,5 tys. mieszkań – dodaje Alexandre Huyghe ze spółki Revive. ●

FAMA
JEŻYCE

MÓWIA, ŻE
najlepsze osiedle
na Jeżycach

61 678 51 07
famajezyce.pl

MONDAY
DEVELOPMENT

unidevelopment

Kredyty

Nawet dekada niskich rat

Słabe lokaty i niskie oprocentowanie kredytów do 2030 roku – taką perspektywę malują przed nami kontrakty terminowe. Do długoterminowych prognoz należy podchodzić z rezerwą, ale póki co są one korzystne dla dłużników, ale złe dla oszczędzających.

Bartosz Turek,
główny analityk
HRE Investments

Nawet do 2030 roku stopy procentowe w Polsce mają nie wrócić do poziomu sprzed epidemii – sugerują najnowsze notowania kontraktów terminowych. To znaczy, że według tej prognozy nawet tak długo kredyty będą tanie, a lokaty rachityczne oprocentowane.

Bazujemy tu na kontraktach IRS. W uproszczeniu można dzięki nim założyć się z kimś o to, jaki będzie poziom WIBOR-u w perspektywie lat kilku czy kilkunastu. W ramach takiego kontraktu jedna osoba przez określony czas chce mieć stałą stopę procentową, a druga zmienną. Potem w zależności od tego, jak zachowywać się będą notowania WIBOR-u, to albo jedna strona kontraktu płaci drugiej, albo odwrotnie. O tyle warto obserwować te notowania, że pokazują one, jak z dzisiejszej perspektywy ekonomiści i gracze rynkowi widzą przyszłość, a wraz z nią jak zmieniać się będzie wcześniej wspomniane oprocentowanie kredytów i lokat bankowych.

Czeka nas 10 lat niskich rat
Spójrzmy więc na wyniki. Okazuje się, że w połowie października kontakty IRS sugerowały, że stopy procentowe w Polsce zaczną rosnąć dopiero w 2022 lub 2023 roku. Gdyby tego było mało, to nawet jeśli po dłuższym czasie Rada Polityki Pieniężnej zdecyduje się na podwyżki stóp procentowych, to będą one postępowały bardzo powoli. Notowania sugerują nawet, że do 2030 roku stopy procentowe w Polsce nie wrócą do – i tak swego czasu niskiego poziomu – sprzed epidemii.

Jeśli ta prognoza się sprawdzi, to osoba, która dziś pożyczyla by na 25 lat pieniądze w ramach kredytu hipotecznego, musiała

by się dziś liczyć z miesięczną ratą na poziomie około 480 złotych w przeliczeniu na każde pożyczone 100 tys. złotych (oprocentowanie 3 proc.). Dopiero za 2-3 lata kwota ta miałaby wzrosnąć o dosłownie kilka złotych, a dopiero za 10 lat wynieść około 550 złotych miesięcznie. Jest to bardzo obiecująca perspektywa dla kredytobiorców, którzy jeszcze przez lata mieliby się cieszyć z bardzo niskich rat.

Z drugiej strony musimy pamiętać, że mówimy tu jedynie o tym, co dzisiejsze notowania kontraktów terminowych mówią nam o możliwych zmianach w przyszłości. Trzeba więc pamiętać, że notowania te są zmiennie, a gdyby tego było mało, to przecież prognozowanie – szczególnie długoterminowe – może okazać się błędne – tym bardziej w niepewnych czasach, w których żyjemy.

Lokaty całymi latami nie dadzą realnie zarobić

Jeśli jednak założyć, że w kontraktach IRS jest ziarno prawdy, to oznacza to, że powody do niepokoju mają posiadacze oszczędności. Już dziś mogą oni zakładać przeciętne roczne lokaty z oprocentowaniem na poziomie zaledwie 0,14 proc. (minus podatek), a przecież za rok inflacja ma wynieść 1,5 proc. – sugeruje lipcowa projekcja inflacji przygotowana przez NBP. To znaczy, że inflacja będzie konsumowała siłę nabywczą pieniędzy nawet kilkanaście razy szybciej, niż banki będą dopisywały odsetki do lokat. W kolejnym roku wcale nie będzie lepiej. Za rok lokaty będą pewnie podobnie oprocentowane jak dziś, a pod koniec 2022 roku inflacja na wynieść 2,2 proc.

Gdyby tego było mało, to jeśli potem inflacja będzie na poziomie 2,5 proc. w skali roku (cel inflacyjny NBP), to jeszcze przez wiele lat



• Mieszkanie kupione na wynajem to bezpieczna lokata oszczędności FOT. PIOTR SKÓRNICKI / AGENCJA GAZETA

Osoba, która dziś pożyczyla by na 25 lat pieniądze w ramach kredytu hipotecznego, musiałaby się dziś liczyć z miesięczną ratą na poziomie około 480 złotych w przeliczeniu na każde pożyczone 100 tys. złotych (oprocentowanie 3 proc.). Dopiero za 2-3 lata kwota ta miałaby wzrosnąć o dosłownie kilka złotych, a dopiero za 10 lat wynieść około 550 złotych miesięcznie

może być tak, że przeciętna lokata będzie zbyt nisko oprocentowana, aby zachować siłę nabywczą oszczędności.

Zadłużonych w 2012 roku czeka 18 lat niskich rat

Zła passa deponentów idzie jednak ręka w rękę z dobrą passą kredytobiorców i co więcej – jest tak już od kilku lat. Przypomnijmy, że pod koniec 2012 roku skończył się okres wyższych stóp procentowych i Rada Polityki Pieniężnej zaczęła obniżać koszt pieniądza w Polsce.

Z każdym mijającym miesiącem coraz trudniej uwierzyć, że wtedy podstawowa stopa procentowa wynosiła 4,75 proc. (dziś 0,1 proc.). Jakie miało to skutki

dla Polaków? Prześledźmy to na konkretnym przykładzie kredytobiorcy, który pod koniec 2012 roku postanowił pożyczyć na mieszkanie kwotę 200 tys. złotych na 25 lat. Wtedy rata takiego długu opiewała na około 1400 złotych miesięcznie. Zakładamy, że kredyt był pierwotnie oprocentowany na 6,9 proc. w skali roku (dane NBP).

Niedługo trzeba było jednak czekać na to, aby rata zaczęła spadać i to wyraźnie. Za sprawą malejących stóp procentowych już po kilku miesiącach rata wspomnianego długu spadła poniżej 1200 złotych. Później efekty cięć stóp nie były już aż tak spektakularne, choć bez wątplenia pozy-

tywne z punktu widzenia osób zadłużonych. Pod koniec 2014 roku rata spadła do około 1100 złotych, a od marca 2015 roku bank żądał co miesiąc zwrotu kwoty nie wyższej niż 1070 złotych. Po ostatnich cięciach stóp procentowych jest to jeszcze mniej – w październiku 2020 roku ratę można szacować na około 940-950 złotych miesięcznie. W sumie więc w budżecie domowym modelowego kredytobiorcy do tej pory została kwota prawie 30 tys. złotych. O tyle mniej pieniędzy pochłonęły w sumie raty wspomnianego kredytu za sprawą liberalizacji polityki monetarnej przez RPP.

Pójdźmy jednak dalej i zobaczymy, co stałoby się, gdyby wyżej opisane prognozy oparte na kontraktach terminowych miały się sprawdzić? Oznaczałoby to kolejne długie lata niskich rat. W naszym przykładzie kredytobiorca do końca 2030 roku mógłby zaoszczędzić na odsetkach aż 80 tys. złotych względem tego, czego mógłby się spodziewać, zadłużając się w 2012 roku. Gdyby ponadto wszystkie zaoszczędzone na ratach pieniądze na bieżąco przeznaczal na nadpłatę kredytu, to długu pozbyłby się już w 2028 roku zamiast w roku 2037, na który pierwotnie umówił się z bankiem. ● not. kodar



JELENIOGÓRSKA

Wszystko, czego potrzebujesz
Poznań - Grunwald

zamknięte osiedle / podziemna hala garażowa
/ doskonała komunikacja miejska

ODBIERZ
KLUCZE
W 2021



www.jeleniogorska4.pl

Dowiedz się więcej: **+48 603 655 307**



ODBIERZ
KLUCZE



ELLADA PARK

Blisko zieleni i miasta
Poznań - Strzeszyn Grecki

naziemne miejsca postojowe / plac zabaw dla najmłodszych
/ możliwość łączenia mieszkań

Dowiedz się więcej: **+48 603 650 004**



KÓRNICKA

Mieszkać w centrum, żyć aktywnie!
Poznań - Polanka

lokal usługowy / doskonała lokalizacja

podziemna hala garażowa z automatycznymi platformami parkingowymi

II ETAP
JUŻ W
SPRZEDAŻY



www.kornicka.pl

Dowiedz się więcej: **+48 603 650 522**



ODBIERZ
KLUCZE

STRZESZYN^{^2}

Znajdź swoje miejsce na Strzeszynie
Poznań - Strzeszyn

podziemna hala garażowa / zamknięte osiedle
/ sąsiedztwo terenów zielonych

Dowiedz się więcej: **+48 603 650 004**

JAKON
invest

Najem krótkoterminowy

Podnosi ceny mieszkań

Wyższe ceny mieszkań, ale też podwyżki czynszów, nocne awantury czy wyludnianie się rejonów miast, które lubią turyści, to tylko część skutków, o które oskarża się najem krótkoterminowy – czytamy w raporcie HRE Investments.

Dariusz Kołodziej

Dane zebrane przez HRE Investments sugerują, że w tych zarzu-

tach jest ziarno prawdy. Trudno się dziwić, że władze wielu miast chcą wprowadzić ograniczenia na działalność prowadzoną za pośred-

nictwem takich portali jak Airbnb. Wynajmowanie mieszkań na krótki termin, z którym walka niedawno trafiła nawet na wokandę TSUE, jest w Polsce wciąż niszowym biznesem. Chodzi o wynajem mieszkań na doby, co ma być alternatywą dla hoteli. Daje to szansę właścicielom nieruchomości do zarobienia pieniędzy na turystach, pozwala efektywniej wykorzystywać zasoby istniejących nieruchomości, może pobudzać ruch turystyczny i gospodarkę.

– Ale lista skutków negatywnych także nie jest krótka. Ciągłe zmiany lokatorów, hałas, zniszczenia czy

nawet obficie zakrapiane nocne imprezy to rzeczy, na które szczególnie narzekają osoby mieszkające w sąsiedztwie lokali wynajmowanych na doby. Do tego napływ turystów z czasem może zmieniać profil sklepów i punktów usługowych w okolicy – zamiast salonów fryzjerskich czy sklepów spożywczych powstają restauracje i kawiarnie. Jakby tego było mało, badania naukowe sugerują, że wzrost popularności wynajmu na doby prowadzi w okolicy do wzrostu cen mieszkań i stawek za wynajem – twierdzi Bartosz Turek, główny analityk HRE Investments. To wszystko skutkuje powol-

nym odpływem rdzennych mieszkańców z takich dzielnic.

Wynajem na doby podnosi ceny w okolicy

Przykład, który podaje Bartosz Turek: jeszcze w 2016 roku Vincent van der Bijl z Uniwersytetu w Amsterdamie oszacował, że dochodzi do wzrostu cen mieszkań o około 0,42 proc. na każde 15 tys. transakcji wynajmu zawartych dzięki Airbnb w ciągu roku, ale muszą być one w promieniu kilometra od badanej nieruchomości. Trochę to skomplikowane i trudno uzmysłowić sobie, o jakim właściwie efekcie rozmawiamy. Nowsze badanie, to dato-



BOOKOWSKA 18
Tu pisze się nowa historia

tel. 61 678 51 33

WWW.BOOKOWSKA18.PL

Rozpocznij nowy rozdział – zamieszkać w centrum!

„Marzenia, poszukiwania, czasem kłótnie, i nareszcie wybrali – to idealne, ICH nowemieszkanie. Dlaczego właśnie tu? Jak mówią: po prostu w centrum życia. Wszędzie blisko. Wygodnie. Stąd Poznań smakuje najlepiej...”

Dopiszesz swój dalszy ciąg? To może być Twoja historia.

Najem krótkoterminowy podnosi się po wirusie

• Obliczenia oparto o dane na temat liczby ofert wynajmu krótkoterminowego czy zmian cen nieruchomości wg stanu na 1 kwartał 2020 roku. Był to zabieg celowy – aby nie zamazać wyników poprzez wpływ koronawirusa. Co ten zmienił na rynku najmu krótkoterminowego? Wprowadzenie przez rząd ograniczeń doprowadziło do chwilowego załamania na tym rynku – nie można było bowiem wynajmować mieszkań na doby. Całe szczęście stan ten nie trwał długo i rynek bardzo szybko zaczął

się odbudowywać. Jak bowiem wynika z danych portalu Airdna na pięciu największych rynkach przychód generowany przez przeciętny pokój wrócił obecnie do poziomu około 70 proc. wyniku sprzed roku.

• W dużej mierze miejsca zajmowane przez turystów zagranicznych zajęli rodzimi klienci. I choć obłożenie i stawki za wynajem są niższe niż przed epidemią, to wynajem krótkoterminowy, po krótkiej przerwie, znowu zaczął generować przychody. Dane Airdna sugerują przy

tym, że od początku epidemii z rynku wynajmu krótkoterminowego zniknęło około 10 proc. lokali z badanych miast. W liczbach bezwzględnych są to około 2 tysiące mieszkań, a więc relatywnie niewiele.

• Nie można przy tym zapomnieć, że spadek podaży takich lokali to nie tylko zasługa wirusa. Co najmniej na rok przed epidemią mieliśmy bowiem problem ostrej konkurencji na tym rynku i już od jakiegoś czasu spadała liczba wynajmowanych mieszkań na krótki termin.

wane na 2018 rok, że Stanów Zjednoczonych (Barron, Kung, Proserpio), pokazuje, że przyrost ofert najmu krótkoterminowego o 1 proc. powoduje, że stawki za wynajem rosną o 0,018 proc., a ceny mieszkań o 0,026 proc. Przekładając to na bardziej ludzki język, Amerykanie udowodnili, że jeśli podwaja się liczba ofert mieszkań przeznaczonych na krótkoterminowy wynajem, to najem tradycyjny drożeje przeciętnie o 1,8 proc., a zakup mieszkań staje się o 2,6 proc. droższy.

Z kolei najnowsze badania z Barcelony przygotowane na tamtejszym uniwersytecie w 2019 roku sugerują ponadto, że Airbnb doprowadził w stolicy Katalonii do wzrostu czynszów w tradycyjnym najmie o 2 proc., a cen mieszkań o 5 proc. Gdyby jednak wziąć pod uwagę tereny najpopularniejsze wśród turystów, to ten wpływ rośnie do odpowiednio 7 i 19 proc. W swojej pracy autorzy tłumaczą fenomen szybkiego wzrostu skali wynajmu na krótki termin, podając bardzo prosty przykład. W 2015 roku właściciel mieszkania wynajmowanego tradycyjnie otrzymywał za swoje lokum przeciętnie 11 euro w przeliczeniu na dobę, a Airbnb pozwalało zarobić 71 euro. Dziś w Barcelonie aktywnych ofert wynajmu krótkoterminowego jest około 15-20 tys. – wynika z danych Airdna. To mniej więcej tyle co w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu i Poznaniu razem wziętych.

W Polsce wpływ też jest wyraźny. A jak to wygląda u nas? – Można szacować, że taka działalność prowadzona jest w około 40 tys. mieszkań w Polsce. To jedno mieszkanie na 375 znajdujących się na terenie Polski. Niewiele, co nie znaczy, że

najem krótkoterminowy nie wpłynął na lokalne rynki nieruchomości – szczególnie dużych miast. Na 5 największych rynków (Warszawa, Wrocław, Kraków, Poznań i Trójmiasto) przypada bowiem połowa wszystkich mieszkań wynajmowanych w Polsce na krótki termin. I choć jest to wciąż niewiele na tle wspomnianych wyżej przykładów z Zachodu, to i tak dane sugerują, że istnieje całkiem wyraźna korelacja pomiędzy zmianami cen mieszkań i tym, jak dużo jest lokali wynajmowanych na doby – dodaje Turek.

I tak na przykład w Krakowie – gdzie mieszkań wynajmowanych na krótki termin było relatywnie najwięcej (1 na 50) – ceny mieszkań rosły w ostatnich latach ponadprzeciętnie szybko. Przez 5 lat krakowskie nieruchomości zdrożały wg danych NBP o 41 proc. W Trójmieście w tym czasie ceny podskoczyły o ponad połowę przy 1,5-proc. udziale mieszkań wynajmowanych na krótki termin. Z drugiej strony w Poznaniu i Warszawie – gdzie mieszkania wynajmowane na krótki termin to tylko 0,6-0,8 proc. wszystkich nieruchomości – wzrost cen w badanym okresie wyniósł 32-35 proc.

We Wrocławiu ta zależność jest mniej jaskrawa – aktywne oferty na Airbnb odpowiadają tu 0,8 proc. wszystkich mieszkań w mieście, a średnia cena metra lokalu w ciągu 5 lat wzrosła o 41 proc. Oczywiście nie znaczy to, że cały wzrost cen z ostatnich lat wynika z rozwoju rynku wynajmu krótkoterminowego. Dostępne dane sugerują jedynie, że wzrost popularności takiej formy noclegów miał swój wkład w to, jak zmieniały się ceny mieszkań w największych miastach. ●

REWELACYJNA CENA od 319 000 zł

(brutto)



BLIŹNIAK 80 m², działka 300 m²

UROKLIWA LOKALIZACJA.
Dojazd w 15 minut od centrum Poznania

LOKALIZACJA:






- | | |
|--|------------------|
| 1. Rokietnica ul. Szkolna - 319 000 zł | tel. 602 735 543 |
| 2. Kórnik ul. Krauthofera - 319 000 zł | tel. 602 483 511 |
| 3. Sierosław ul. Pokrzywnicka 319 000 zł | tel. 602 188 074 |
| 4. Robakowo ul. Nowina - 319 000 zł | tel. 606 475 447 |
| 5. Swarzędz ul. Olszynowa - 319 000 zł | tel. 606 183 523 |

FUTURE
building company
www.domy-future.pl



GOTOWE APARTAMENTY NAD MORZEM

Wypoczywaj lub wynajmuj
Podczele, Kołobrzeg

-  wykończone "pod klucz"
-  strefa spa z sauną i jacuzzi
-  pokój zabaw dla dzieci
-  prywatne patio
-  10 minut od plaży

Już od 364 000 zł

