Ranking Inwestycji Deweloperskich | Konserwator **blokuje metro** | ABC **zakupu mieszkania**

Rok 2020: prognozy ekspertów, zmiany w prawie

KRAKOWSKI RYNEK

NIERUCHOMOŚCI

UKAZUJE SIĘ OD 1994 ROKU SŁOWO DRUKOWANE JEST SŁOWEM PRAWDZIWYM

www.dwutygodnik.krn.pl

01 2020 (nr 632)

9,90 zł
(w tym 8% VAT)

SZEROKA PERSPEKTYWA MIESZKAŃ

www.dom-bud.pl

ul. Głowackiego

DOM-BUD®
M. Szaflarski Spółka Jawna

ul. Reduta

al. 29 Listopada /Meiera

ul. Ułanów

"Zaczarowany Młyn" ul. J. Kaczary

"OSCAR BUDOWNICTWA" – trzykrotna nagroda główna w ogólnopolskim konkursie Budowa Roku!

PONAD 12.700 ZADOWOLONYCH MIESZKAŃCÓW

28 LAT RZETELNIE REALIZOWANYCH INWESTYCJI MIESZKANIOWY

Sprawdź pełną ofertę na www.dom-bud.pl
Zadzwoń po więcej informacji 12 421 99 38, 12 422 80 59
ul. Salwatorska 14, 30-109 Kraków

Startuje Ranking Inwestycji Deweloperskich

W Nowy Rok wchodzimy odmienieni. Nowa szata graficzna, format gazety, uporządkowanie treści redakcyjnych, postawienie na Prezenter Inwestycji jako najdoskonalszą formę przedstawienia ofert z rynku pierwotnego mają ułatwić i uprzyjemnić Ci korzystanie z dwutygodnika. Najciekawsze teksty promować będziemy na okładce, żeby ułatwić decyzję o zakupie najnowszego numeru. W rubryce „Votum separatum" znajdą miejsce tematy szczególnie bulwersujące opinię publiczną widziane z perspektywy różnych stron sporu, którym umożliwimy przedstawienie ich „zdania odrębnego". Przy tej okazji polecam Twojej uwadze artykuł „Konserwator blokuje metro".

Oddajemy także kolejną, nową część dwutygodnika: Ranking Inwestycji Deweloperskich. Jest to pierwsze narzędzie tego typu, stworzone z myślą o osobach, które w najbliższym czasie kupią mieszkanie lub dom w Krakowie i okolicach. Prezentowane w przejrzystej graficznej formie pomoże zagubionym poszukującym zorientować się w lokalnym rynku deweloperskim i stanie się szybko – w co wierzę – kompasem na drodze do bezpiecznego i pełnego satysfakcji zakupu mieszkania lub domu. Pozostajemy jednocześnie otwarci na sugestie naszych sympatyków, ale i krytyków. W przypadku pytań lub uwag odnoszących się do informacji zawartych w Rankingu Inwestycji Deweloperskich proszę o przesłanie ich na adres: ranking@krn.pl.

Krzysztof Maksiński

redaktor naczelny

Wydawca: KRN media Sp. z o.o.

ADRES REDAKCJI
ul. Dolnych Młynów 10/2a/M
krn@krn.pl
www.dwutygodnik.krn.pl

Wydawca: KRN media Sp. z o.o.

www.dwutygodnik.krn.pl

Materiałów niezamówionych redakcja nie zwraca.
Redakcja zastrzega sobie prawo do redagowania, skracania i adiustowania tekstów.
Za treść reklam i ogłoszeń redakcja nie odpowiada.

REDAKTOR NACZELNY
Krzysztof Maksiński
Tel. 784 001 837

REDAKTOR PROWADZĄCA
Magdalena Hojniak
Tel. 605 877 490

REDAKTOR TECHNICZNA
Aleksandra Wojnarowska
Tel. 603 751 101

WSPÓŁPRACA REDAKCYJNA
Anna Bruzda
Renata Piechutko
Joanna Herman
Marcin Jakubaszek
Krzysztof Janowski
Józef Kajta
Anna Maria Naściszewska
Albert Opoka
Katarzyna Mach-Opoka
Katarzyna Pastor
Grzegorz Pastuch
Michał Podolec
Adrianna Stachura
Kajetan Wałęga
Michał Strzylak
Maria Gil

BIURO REKLAMY
Jakub Gontarz
Tel. 602 414 076
Klaudia Sieńko
Tel. 602 414 074

PROJEKT GRAFICZNY
Urszula Sadowska
Adrianna Czajka

DRUK
Drukarnia Skleniarz
Kraków, ul. B. Czerwieńskiego 3d

tematy numeru:

Rok 2020: prognozy ekspertów, zmiany w prawie

str. 8–11

spis treści:

str. 4 publicystyka

Votum separatum
Konserwator blokuje metro
Magdalena Hojniak — 4

Ekspert radzi
ABC zakupu mieszkania
Anna Bruzda — 6

Temat numeru
Rok 2020. Czego możemy się spodziewać na rynku mieszkaniowym?
Magdalena Hojniak — 8

Temat numeru
Zmiany w prawie nieruchomości w 2020 r.
Kajetan Wałęga — 10

Ekspert radzi
Jak zostać rentierem?
Fundusz Hipoteczny YANOK — 12

Obiektywnie o nieruchomościach
Grzegórzki Park
Adrianna Stachura — 14

Z Krakowa
Ceny mieszkań wzrosły nawet o 24 proc.
Magdalena Hojniak — 16

str. 19 perły z sieci
str. 20 notki
str. 22 niezbędnik
str. 24 rynek pierwotny
str. 50 ranking inwestycji
str. 58 rynek komercyjny
str. 66 rynek wtórny

spis firm:

Agencja Nieruchomości Bracia Sadurscy . 70-73
Apartamenty Klimaty 46
BMW . . . . . IV okładka
CHB14 65
DOM-BUD . . . . . II Okładka, 36-40,64
Imperial Capital 41-43
INTER-BUD . . . . . I okładka, 30- 35, 62- 63
MSPON 77
Nokturn Deweloper 47
OAZA Bronowice 48
Offices4You . . . . . III okładka, 65
Plan A 76
Proins 44-45
Savan Investments 49
Tecnocasa 74- 75

votum separatum

Konserwator blokuje metro

Miasto chce dać mieszkańcom atrakcyjną i wygodną alternatywę dla własnych środków transportu, a tym samym odciążyć komunikacyjne centrum i zadbać o środowisko. Konserwator zabytków blokuje realizację studium wykonalności projektu ze względu na zaproponowane w dokumencie lokalizacje przystanków. Jak uważa, związane z nimi prace byłyby zbyt dużą ingerencją w zabytkową tkankę miejską. Czy wobec tego możliwe jest uzyskanie satysfakcjonującego kompromisu, który miastu pozwoli osiągnąć założony cel i usprawni przemieszczanie się po stolicy Małopolski?

W planach rozwoju komunikacji miejskiej na lata 2021-2034 przewidziano przedsięwzięcia związane z siecią tramwajową oraz budową metra. Warunkiem podjęcia decyzji o realizacji takiego transportu w Krakowie było pozyskanie zewnętrznych środków finansowych. Komisja Europejska przyznała miastu dofinansowanie na wykonanie „Studium wykonalności budowy szybkiego, bezkolizyjnego transportu szynowego w Krakowie" w ramach instrumentu „Łącząc Europę". Jednak aby zaproponowany przez wykonawcę dokument był wiążący, musi zyskać akceptację Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a tak się nie stało.

Choć podczas trwającej w sprawie budowy metra dyskusji pojawiało się wiele głosów zarówno ze strony przeciwników, jak i zwolenników przedsięwzięcia, mieszkańcy w przeprowadzonym w maju w 2014 r. referendum opowiedzieli się za przeprowadzeniem inwestycji. Na pytanie „Czy jest Pani/Pan za budową metra w Krakowie" twierdząco odpowiedziało ponad 55 proc. mieszkańców.

Z badań z 2015 r. miasto uzyskało informację, że krakowianie coraz częściej rezygnują z korzystania z transportu miejskiego na rzecz przemieszczania się własnymi pojazdami. Tymczasem Kraków od kilku lat dąży do tego, by wyeliminować z centrum miasta jak największą liczbę samochodów. W tym celu wprowadza strefy płatnego parkowania regulowane rygorystycznymi zasadami, które znajdują odzwierciedlenie również w rosnących opłatach za korzystanie z nich.

Metro musi być blisko centrum

Jak wskazują lokalne władze, aby metro było opłacalną inwestycją i faktycznie zachęciło do wybierania transportu zbiorowego, nie może omijać centrum miasta. Tymczasem Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Krakowie negatywnie zaopiniował lokalizacje podziemnych przystanków, jakie pojawiły się w studium zgłoszonym przez wykonawcę opracowania, spółkę ILF Consulting Engineers Polska. Pozytywnej opinii nie wydano w odniesieniu do przystanku podziemnego „zlokalizowanego na skrzyżowaniu ul. Dunajewskiego i Karmelickiej, w tym lokalizacji wyjść z przystanków na Plantach przy ul. Szewskiej (...), lokalizacje wyjścia ewakuacyjnego przy klasztorze kapucynów (...), lokalizacji stacji Stare Miasto – z wyjściem w ulicy Szczepańskiej (...), jak również lokalizacji wentylatorni szlakowej na Plantach Krakowskich" oraz „lokalizacji stacji metra przy ul. Rajskiej wraz z przebiegiem trasy podziemnej pod klasztorem karmelitów trzewiczkowych i dalej pod Plantami Krakowskimi". Ponadto, jak zaznacza WKZ, „Budzi dużą wątpliwość (...) również przebieg trasy podziemnej pod zabytkowymi Plantami oraz w okolicach Barbakanu z uwagi na fakt zbliżenia do dawnych murów miejskich, fosy oraz ochrony dziedzictwa archeologicznego w tym miejscu".

Po wydanej w listopadzie 2019r. opinii Konserwatora podjęto starania, by zmodyfikować problematyczne lokalizacje przystanków. W informacji, jaką otrzymaliśmy 8 stycznia br., Monika Bogdanowska, Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków, zapewnia: *sprawa budowy*

linii szybkiego tramwaju oraz metra jest aktualnie przedmiotem prac studialnych. Zbierane są uwagi i wnioski, jak również odbywają się konsultacje m.in. z naszym Urzędem. Po ostatnim spotkaniu zostały podjęte uzgodnienia, których realizacja umożliwia dalsze procedowanie w sprawie tejże inwestycji.

Korekty mogą wpłynąć na efektywność, zmniejszenie atrakcyjności i opłacalności projektowanego środka transportu. Optymalnymi lokalizacjami, z punktu widzenia pasażera, są stacje w rejonie I obwodnicy miasta, które zapewnią dogodną przesiadkę na linie tramwajowe i autobusowe, jak również komfortowe dojście piesze do Rynku Głównego. Lokalizacje bardziej oddalone od centrum czy Plant zapewnią gorszą dostępność transportową nowego środka transportu i postawią znak zapytania w kwestii efektywności i opłacalności inwestycji – mówi Andrzej Kulig, zastępca prezydenta Krakowa ds. polityki społecznej i komunalnej.

Czy konserwator naraża miasto na straty?

Jak wiadomo, opóźnienia na którymkolwiek z etapów inwestycyjnych bez względu na rodzaj przedsięwzięcia, z reguły wiążą się z karami, co szczegółowo określają zawierane pomiędzy stronami umowy. Tak jest i w przypadku projektu krakowskiego metra.

Na obecnym etapie prac nie jest możliwe określenie opóźnienia inwestycji. Natomiast opóźnienia związane z realizacją studium liczone na dzień ostatniego spotkania z konserwatorem wynoszą ok. 180 dni i z uwagi na ciągły brak uzgodnień czy opinii, ulegną zwiększeniu – poinformował Andrzej Kulig w odpowiedzi przekazanej nam 13 stycznia br.

Czy zatem decyzje wydawane przez WKZ narażają miasto na straty finansowe? *Opóźnienia w wydawaniu opinii przez konserwatora wpływają na ostateczny termin wykonania studium. Mając na uwadze fakt, że przyznane dofinansowanie ze środków unijnych obejmuje nie tylko opracowanie dokumentu, istnieje ryzyko niewykorzystania części środków bezzwrotnych w zakładanym terminie* – odpowiada zastępca prezydenta Krakowa ds. polityki społecznej i komunalnej. Dodaje on, że naliczenie kar umownych (jeśli do takiego dojdzie) nastąpi, gdy będzie można stwierdzić, o ile dni finalnie opóźniły się prace związane ze studium, czyli po oddaniu całości opracowania.

Budowa metra w Krakowie została ujęta w planach do roku 2034. W tym momencie jednak nie można określić, kiedy nowy system komunikacyjny mógłby zostać przypuszczalnie oddany do użytkowania. Jak zaznacza Andrzej Kulig, obecnie istnieje zbyt wiele czynników, by wskazać termin wykonania inwestycji. Chodzi tutaj m.in. o zabezpieczenie środków finansowych w skali, z jaką miasto dotychczas nie miało styczności. Ponadto czasochłonne jest również zyskanie wszystkich niezbędnych pozwoleń (w tym konserwatorskich) czy wyłonienie wykonawców poszczególnych etapów inwestycji.

Kraków – europejskie miasto bez sprawnej komunikacji

O tym, że Kraków potrzebuje bardziej funkcjonalnych rozwiązań komunikacyjnych, nie trzeba nikogo przekonywać. Pomimo wielu prac modernizacyjnych, które w tym zakresie prowadzi miasto, dotarcie do niektórych rejonów miasta niezmiennie pozostawia wiele do życzenia, a stawki za bilety pną się w górę. Korki to kolejny wciąż aktualny problem stolicy Małopolski, a zwolennicy budowy metra w Krakowie wskazują, że dzięki niej system „Park&Ride" mógłby zacząć spełniać swoją funkcję.

Większość dużych miast europejskich ma systemy transportu zbiorowego obejmujące również metro. Zatem wcześniej czy później Kraków, chcąc rozwojem dorównać miastom europejskim, musi się zmierzyć z budową metra. Technicznie i technologicznie budowa metra w Krakowie jest możliwa – wielokrotnie wypowiadali się w tej sprawie naukowcy z Wydziału Górniczego AGH, komentuje dr hab. inż. Wiesław Starowicz, profesor Politechniki Krakowskiej (opinię publikowaliśmy na łamach *Krakowskiego Rynku Nieruchomości* w nr 6/2017 w artykule Anny Kapłańskiej pt. *„Czy Kraków doczeka się metra?"*).

Krakowianie muszą uzbroić się w cierpliwość, by pod względem komunikacji miejskiej móc dołączyć do poziomu miast europejskich. Pozostaje pytanie, na ile, przy opiniach wydawanych przez Konserwatora Zabytków, krakowskie metro będzie godne miana metra z prawdziwego zdarzenia, zachowującego cechy charakterystyczne dla tego środka transportu.

tekst / **Magdalena Hojniak**

ekspert radzi

ABC zakupu mieszkania

Początek roku to czas życzeń i postanowień, czas podsumowań i planowania zmian. Nic dziwnego zatem, że u progu rozpoczynającego się roku wiele osób zaczyna poważnie myśleć o zakupie mieszkania. Aby jednak wykonać pierwszy krok, trzeba wiedzieć, od czego zacząć.

W pierwszej chwili można odnieść wrażenie, że realizacja przedsięwzięcia jest trudna, ryzykowna i właściwie nie wiadomo, od czego zacząć. Zakup mieszkania wiąże się przecież z decyzjami, których konsekwencje będziemy ponosić przez wiele lat, zatem trzeba się do tego odpowiednio przygotować. W takich sytuacjach dobrym pomysłem jest podzielenie dużego zadania na mniejsze etapy i realizowanie ich krok po kroku.

Na ile nas stać?

Pierwszym krokiem do realizacji marzenia o zakupie mieszkania jest określenie własnych możliwości finansowych. Jeżeli

dysponujemy gotówką, zadanie jest proste. Jeśli jednak planujemy skorzystać z pomocy banku, musimy zbadać swoją zdolność kredytową, np. udając się do eksperta kredytowego. W ten sposób sprawdzimy, jakie są nasze szanse na uzyskanie kredytu hipotecznego i na jaką kwotę możemy liczyć. Dzięki temu dowiemy się, jaka jest maksymalna cena mieszkania, na które możemy sobie pozwolić. Jeśli uzyskana odpowiedź nas nie usatysfakcjonuje, naszym celem odtąd powinno być poprawienie swojej sytuacji, np. poprzez zmianę miejsca pracy, uzyskanie podwyżki, przedłużenie umowy z pracodawcą albo spłatę wcześniejszych zobowiązań finansowych.

Czego szukamy?

Kiedy wiemy już, w jakim przedziale cenowym mieści się mieszkanie, na które możemy sobie pozwolić, zastanówmy się, czego właściwie szukamy. W tym celu warto odpowiedzieć na kilka pytań: W jakiej lokalizacji chcemy mieszkać? Jaki metraż nas interesuje? Ile pomieszczeń ma mieć mieszkanie i w jakim rozkładzie? Wolimy osobną kuchnię czy w aneksie? Będziemy szukać mieszkania na rynku pierwotnym czy wtórnym? Jeśli kupimy mieszkanie od dewelopera, wolimy urządzić je samodzielnie czy wybrać standard „pod klucz"? Jeśli zdecydujemy się na lokal „z drugiej ręki", chcemy opcję do zamieszkania czy dopuszczamy możliwość remontu?

Co oferuje rynek?

Kolejnym krokiem jest przeglądanie ofert nieruchomości. Znajdziemy je m.in. na portalach ogłoszeniowych, stronach internetowych biur nieruchomości czy w prasie branżowej. Jeśli szukamy mieszkania w okolicy, w której obecnie przebywamy, warto zwracać uwagę też na tablice ogłoszeniowe znajdujące się w pobliżu. Można rozważyć też skorzystanie z pomocy pośrednika nieruchomości, który pomoże nam w poszukiwaniach. Dzięki temu zaoszczędzimy czas, ale będziemy musieli liczyć się z koniecznością zapłacenia prowizji wynoszącej od ok. 2 do ok. 6 proc. wartości nieruchomości, jaką zdecydujemy się kupić. Przeglądając oferty i umawiając się na wizyty w mieszkaniach wystawionych na sprzedaż, przy okazji poznamy rynek. Gdy zorientujemy się, jak wygląda, będzie to dobry moment, by zweryfikować nasze oczekiwania dotyczące wymarzonej nieruchomości.

Czego jeszcze musimy się dowiedzieć?

Gdy potencjalni kupujący spotykają się z właścicielami mieszkań wystawionych na sprzedaż, zaczynają zauważać szczegóły, których wcześniej nie dostrzegali. Jednocześnie w ich głowach pojawiają się dodatkowe pytania. Dlatego już same wizyty w nieruchomościach przeznaczonych do sprzedaży mogą być cennym źródłem informacji. Dzięki odpowiedziom na pytania dotyczące technologii budowy, kosztów utrzymania czy systemu zarządzania obiektem, będziemy mogli porównać różne możliwości i zawęzić zakres poszukiwań. Równocześnie warto uzupełniać wiedzę związaną z obrotem nieruchomościami. Przed finalizacją transakcji sprawdźmy np., czym jest Księga Wieczysta nieruchomości i jakie informacje w niej zawarte powinniśmy zdobyć przed zakupem, jakie elementy musi zawierać umowa, o czym warto wiedzieć przed zaciągnięciem kredytu hipotecznego i jak powinien wyglądać profesjonalny odbiór techniczny nieruchomości. W przypadku wątpliwości możemy skorzystać z pomocy specjalistów. Na tym etapie warto także zorientować się, jak negocjować cenę mieszkania, a nawet potrenować tę umiejętność. Część ekspertów, którzy zawodowo zajmują się negocjacjami, radzi, by najpierw przećwiczyć techniki negocjacyjne z osobą sprzedającą mieszkanie, które nas nie interesuje. Dzięki temu nauczymy się działać bez emocji, które w pewien sposób mogą nas ograniczać. Po takim przygotowaniu, gdy znajdziemy już nasze wymarzone mieszkanie, będziemy gotowi, by je kupić i nie popełnić wielu błędów, których konsekwencje musielibyśmy ponosić przez następne lata.

tekst / **Anna Bruzda**

Rok 2020

czego możemy się spodziewać na rynku mieszkaniowym?

O to, co czeka rynek nieruchomości w 2020 r. Magdalena Hojniak zapytała ekspertów z PZFD i BIK – Przemysława Dziąga oraz prof. Waldemara Rogowskiego.

Przemysław Dziąg, radca prawny Polskiego Związku Firm Deweloperskich

Czego w kontekście zmian wpływających na rynek mieszkaniowy mogą spodziewać się deweloperzy?

W grudniu 2019 r. spotkaliśmy się z przedstawicielami Ministerstwa Rozwoju i przedstawiliśmy raport dotyczący największych barier w procesie inwestycyjno-budowlanym, które istotnie ograniczają czy wręcz paraliżują tempo inwestycyjne. W opracowaniu wskazaliśmy na kierunki działań, które mogłyby pomóc w uproszczeniu procesów inwestycyjnych i przełożyłyby się na rozwój i konkurencyjność rynku, a finalnie mogłyby doprowadzić do zatrzymania wzrostu cen mieszkań. Liczymy w tym zakresie na merytoryczny dialog i podjęcie przez prawodawcę wskazanych przez nas koniecznych działań. Dziś od zakupu gruntu do przekazania kluczy mija średnio 5 lat, głównie dlatego, że same formalności trwają dłużej niż fizyczna budowa. Konieczne jest więc istotne skrócenie tych terminów.

Uważnie monitorujemy również sytuację dostępności kredytów po wyroku w sprawie frankowiczów. Wydaje się, że nie spowodował on żadnego gwałtownego załamania, ale efekt będzie prawdopodobnie rozłożony w czasie. Wygląda na to, że stopy procentowe nie pójdą w górę, co przełoży się na tanie kredyty, ale i popyt na mieszkania jako inwestycje. Pytanie czy zatrzyma się wzrost stawek najmu.

W dłuższej perspektywie deweloperzy muszą przygotować się również na nowe regulacje dotyczące energooszczędności. Od stycznia 2021 r. nowo wydawane pozwolenia na budowę będą musiały dotyczyć projektów spełniających wymagania dla budynków prawie zero energetycznych. Oznacza to wzrost kosztów realizacji.

Jak na kondycję rynku mieszkaniowego mogą wpłynąć podwyżki cen prądu oraz wysokości minimalnej płacy?

Wysokość minimalnej płacy w branży deweloperskiej ma ogromne znaczenie, tym większe w kontekście otworzenia niemieckiego rynku pracy dla obywateli Ukrainy.

Może to spowodować istotny odpływ pracowników za zachodnią granicę. Rosnąca płaca minimalna przełoży się na wzrost kosztów robocizny, a w efekcie także na ceny. W dużych aglomeracjach już płaci się istotnie więcej niż zakłada płaca minimalna.

Co może okazać się największym zagrożeniem dla deweloperów, a w czym pokładają nadzieję?

Dla firm deweloperskich kluczową obecnie sprawą jest pozyskanie dogodnych terenów inwestycyjnych za racjonalne ceny, a następnie uzyskanie w zbliżonym do ustawowego terminie pozwolenia na budowę. Liczymy zatem na dalsze zniesienie ograniczeń w obrocie ziemią i odformalizowanie postępowań, czy to w zakresie wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę, czy decyzji o warunkach zabudowy.

Jaki rodzaj popytu w największej mierze będzie napędzał rynek?

Warto zwrócić uwagę na rynek najmu, zdominowanego przez inwestorów indywidualnych i do którego coraz śmielej wchodzą inwestorzy instytucjonalni. Widać zmianę nastawienia funduszy. Kilka lat temu oczekiwały one budynków nie tylko gotowych, ale najlepiej z pięcioletnią historią najmu. Dziś kupują puste nieruchomości lub projekty na wczesnym etapie. To pokazuje, że głębokość rynku najmu w Polsce jest bardzo duża i mamy ogromną przestrzeń do rozwoju. Myślimy, że z czasem inwestycji funduszy będzie przybywać. Deweloperzy w naszym związku rozmawiają z funduszami, uczą się współpracy. Na pewno w 2020 r. zobaczymy więcej transakcji pakietowych obejmujących całe bloki lub może nawet osiedla.

Czy w 2020 r. możemy zatem spodziewać się zmiany cen mieszkań?

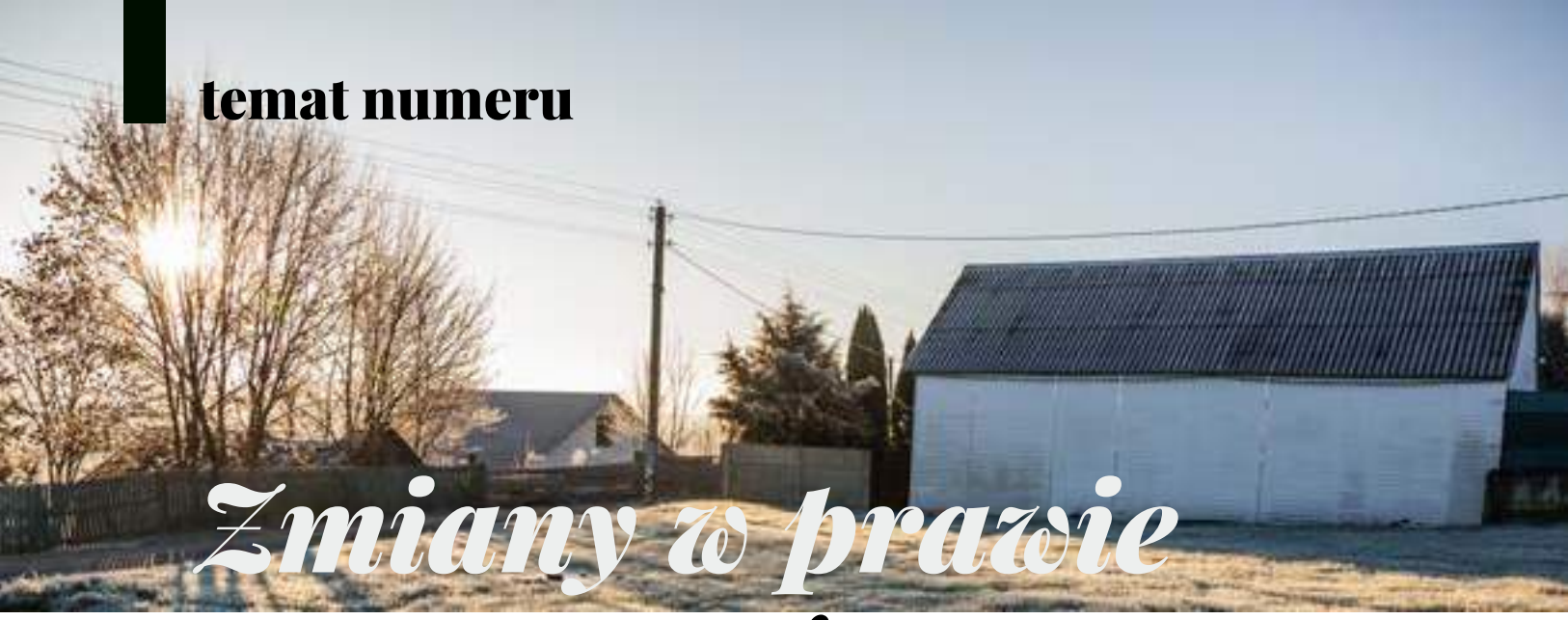
Obecnie nie ma podstaw, by oczekiwać obniżek cen lokali w 2020 r., co wynika przede wszystkim ze stale rosnących kosztów budowy i wykonawstwa. Jak pokazują wstępne szacunki na największych rynkach w Polsce, wzrost w 2019 r. sięgnął około 11 proc. Jest to bardzo dużo i wcale nie jest to dobra wiadomość dla deweloperów, bo wzrost cen odbywał się przy kompresji zysków. Należy zauważyć, że podwyżki nie są efektem podnoszenia przez branżę marż, ale wynikają z mocnego skoku kosztów pracy i wykonawstwa. Te w ciągu ostatnich dwóch lat poszły w górę nawet o 30 proc. Widać to zwłaszcza przy najtańszych projektach, gdzie firmy nie mają z czego schodzić. Do tego dochodzi jeszcze problem braku dobrych gruntów, zwłaszcza tych objętych planami miejscowymi, z pozwoleniem na budowę, czy choćby z decyzją o warunkach zabudowy.

Nie bez znaczenia dla dalszego wzrostu cen mieszkań może okazać się nowelizacja ustawy deweloperskiej i wprowadzenie tzw. Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego. O ile nie wypowiadamy się krytycznie wobec samej idei utworzenia tej instytucji, to jednak proponowana składka na ten fundusz, czyli do 5 proc. od wartości każdego sprzedanego mieszkania, może okazać się kolejnym czynnikiem windującym ceny mieszkań. Ponadto, oprócz wprowadzenia samego funduszu, ubiegłoroczny projekt nowelizacji zakłada jeszcze wiele innych, bardzo negatywnych zmian, które nie pozostaną bez wpływu na funkcjonowanie całej branży.

prof. Waldemar Rogowski, główny analityk Biura Informacji Kredytowej

Jakie są perspektywy na 2020 r., jeśli chodzi o kredyty mieszkaniowe oraz politykę kredytową?

Wynik sprzedaży kredytów mieszkaniowych będzie w nadchodzącym czasie powiązany z wieloma czynnikami. Możemy tu wymienić np. utrzymanie podwyżek cen nieruchomości o ok. 10 proc., konsolidacje bankowe, zmiany w polityce kredytowej wynikające z prawdopodobnej zmiany cyklu kredytowego, które mogą skutkować zmniejszeniem dostępności i wzrostem ceny kredytu. Z kolei dalsza słaba kondycja giełdy oraz ujemne realne stopy na depozytach mogą sprzyjać inwestycjom, np. w nieruchomości pod wynajem. W związku z powyższym prognozujemy na 2020 r. ok 10-proc. wzrost wartości udzielonych kredytów mieszkaniowych, co może skutkować przekroczeniem 72 mld zł sprzedaży.



Zmiany w prawie nieruchomości w 2020 r.

Wraz z nadejściem nowego roku nadchodzą również zmiany w prawie nieruchomości. Wśród nich m.in. wzrost stawek podatku od nieruchomości, zmiany w zakresie ochrony środowiska i związane z tym konsekwencje dla prawa nieruchomości, a także możliwe zmiany w związku z wciąż procedowaną nowelizacją prawa budowlanego.

Wzrost stawki podatku od nieruchomości

Jednym z zadań rady gminy jest określenie wysokości stawek podatku od nieruchomości, z tym że stawki te nie mogą przekroczyć maksymalnej wysokości określonej przez Ministra Finansów. Górne granice stawek podatku od nieruchomości obowiązujące w danym roku podatkowym ulegają corocznie zmianie na następny rok podatkowy. Stopień zmian odpowiada wskaźnikowi cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszego półrocza, w którym stawki ulegają zmianie, w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Wzrost cen w I półroczu 2019 r. w stosunku do I półrocza 2018 r. wyniósł odpowiednio 1,8 proc. Zgodnie z nowym obwieszczeniem Ministra Finansów w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych na rok 2020 r. wyniosą one:

1) od gruntów:

• związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków - 0,95 zł od 1 mkw. powierzchni;

• pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych - 4,80 zł od 1 ha powierzchni;

• pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 0,50 zł od 1 mkw. powierzchni;

• niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1398 oraz z 2019 r. poz. 730), i położonych na terenach, gdzie MPZP przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową lub mieszaną, obejmującą wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie planu zagospodarowania dla tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego - 3,15 zł od 1 mkw. powierzchni;

2) od budynków lub ich części:

• mieszkalnych - 0,81 zł od 1 mkw. powierzchni użytkowej;

• związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej - 23,90 zł od 1 mkw. powierzchni użytkowej;

• zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym - 11,18 zł od 1 mkw. powierzchni użytkowej;

• związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń - 4,87 zł od 1 mkw. powierzchni użytkowej;

• pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego - 8,05 zł od 1 mkw. powierzchni użytkowej.

Pamiętać należy, że są to stawki maksymalne, a zatem rada gminy może przyjąć stawki niższe.

Zmiany w prawie ochrony środowiska

W związku z nowelizacją prawa ochrony środowiska ujętą w ustawie z 16 października 2019 r. o zmianie ustawy Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw, wprowadzono również zmiany w zakresie przyłączania budynków do sieci ciepłowniczej. Celem nowelizacji jest poprawa jakości powietrza w Polsce. Większość jej przepisów weszła w życie jeszcze w listopadzie 2019 r., a część dopiero 1 stycznia 2020 r.
Zgodnie z nowymi przepisami podmiot posiadający tytuł prawny do korzystania z obiektu ma obowiązek zapewnić efektywne energetycznie wykorzystanie lokalnych zasobów paliw i energii przez przyłączenie obiektu do sieci ciepłowniczej, o ile istnieją techniczne i ekonomiczne warunki przyłączenia do tej sieci i dostarczania z niej ciepła do obiektu. Zasada dotyczy nieruchomości, która nie jest przyłączona do sieci ciepłowniczej lub nie ma indywidualnego źródła ciepła, zlokalizowanego na terenie, gdzie istnieją techniczne warunki dostarczania ciepła z systemu ciepłowniczego lub chłodniczego.

Od powyższego istnieją wyjątki. Obowiązku nie stosuje się, jeżeli:
1) ceny ciepła stosowane przez przedsiębiorstwo energetyczne (do którego miałoby nastąpić przyłączenie) zajmujące się wytwarzaniem i dostarczaniem ciepła do

sieci ciepłowniczej są równe lub wyższe od obowiązującej średniej ceny sprzedaży ciepła (ustalonej zgodnie z przepisami prawa energetycznego) dla alternatywnego źródła ciepła zużywającego tego samego rodzaju paliwo albo
2) planowane jest dostarczanie ciepła z indywidualnego źródła znajdującego się na terenie obiektu, które charakteryzuje się współczynnikiem nakładu nieodnawialnej energii pierwotnej nie wyższym niż 0,8 lub z pompy ciepła czy ogrzewania elektrycznego.

Nowelizacja nakłada także nowy obowiązek w zakresie wymaganych dokumentów składanych przy wniosku o pozwolenie na budowę. Dotyczy on oświadczenia projektanta o możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej. Dokument składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia. Składająca je osoba jest zobowiązana do zawarcia w nim klauzuli: "Jestem świadomy(-ma) odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia."

Zmiany w prawie budowlanym

Wciąż nie została uchwalona istotna ustawa dotycząca nowelizacji prawa budowlanego. Przedmiotowa nowelizacja po licznych korektach trafiła w końcu do sejmu. Nie sposób jednak określić, ile potrwa proces ustawodawczy. Zgodnie z projektem ustawa wchodzi w życie po 6 miesiącach od uchwalenia, zatem w drugiej połowie 2020 r. można spodziewać się wejścia w życie zmian.
Nowelizacja w ramach porządkowania przepisów dotyczących pozwolenia na budowę wprowadza szeroki katalog obiektów, które nie będą wymagały decyzji o pozwoleniu na budowę, ale konieczne będzie zgłoszenie budowy. Poszerzony zostanie również katalog obiektów niewymagających ani pozwolenia na budowę, ani zgłoszenia budowy. Wśród nich warto zwrócić uwagę na paczkomaty oraz inne podobne obiekty, a także elementy małej architektury.

Nowelizacja przewiduje, że nie będzie można stwierdzić nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło 5 lat, a w przypadku wydania decyzji pozwolenia na użytkowanie 5 lat od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na użytkowanie stała się ostateczna.

Zgodnie z proponowaną ustawą nowelizującą procedura legalizacji samowoli budowlanych, których budowę zakończono ponad 20 lat temu i wobec których nie prowadzono postępowania w sprawie samowoli budowlanej, będzie przeprowadzana w uproszczonym postępowaniu legalizacyjnym.

Kajetan Wałęga
aplikant adwokacki
Kancelaria Janowski Markiewicz

Jak zostać rentierem?

Chyba każdy z nas chciałby czerpać regularne dochody pochodzące z bezpiecznych, wygodnych i prostych inwestycji. Najlepiej takich bez wysokiego ryzyka, niewymagających nakładu czasu i pracy przy ich obsłudze. Inwestycje w rynek nieruchomości nie bez powodu uznawane są za jedne z najbezpieczniejszych. Ale nawet wśród nich wybór konkretnej formy inwestowania jest bardzo duży. Na którą najlepiej się zdecydować? I na co zwracać uwagę przy jej wyborze?

Jak zostać rentierem?

W ostatnich latach niesłabnącą popularnością cieszą się inwestycje w nieruchomości pod wynajem lub w lokale w systemie condo. Ten sposób pomnażania kapitału ciągle jest uważany za jedną z najbezpieczniejszych metod inwestowania lub dywersyfikacji innych, bardziej agresywnych portfeli inwestycyjnych. Być może nie o najwyższej stopie zwrotu, ale stabilny i pozytywnie kojarzący się wśród Polaków.

Czy tak jest naprawdę?

Jakie minusy niesie ze sobą inwestowanie w nieruchomości pod wynajem?
I czy istnieje alternatywa dla chcących otrzymywać regularne zyski ze swoich inwestycji, a niekoniecznie aktywnie inwestujących w sektor nieruchomości?

Popularność inwestycji w nieruchomości spowodowała, że rynek ten poważnie się nasycił. Coraz trudniej wynająć nieruchomość i co za tym idzie, osiągnąć przewidywany zysk. Na opłacalność inwestycji ma wpływ wiele czynników zewnętrznych, na przykład lokalizacja nieruchomości w mniej lub bardziej rozchwytywanym pod względem wynajmu miejscu. Ponadto taki rodzaj pomnażania przychodów nie jest bezobsługowy. Wiąże się z koniecznością nakładu czasu i pracy własnej. Oczywiście zawsze istnieje możliwość przeniesienia tych obowiązków na jedną z firm świadczących usługi związane z obsługą najmu. Niestety będzie wiązało się to z obniżeniem wysokości zwrotu z inwestycji.

Alternatywa dla tradycyjnych inwestycji w nieruchomości

Coraz częściej inwestorzy mają obawy co do opłacalności inwestowania w sektor nieruchomościowy w tradycyjnej formie. Aby zróżnicować skład portfela inwestycyjnego, warto zwrócić uwagę na alternatywę, jaką stanowią inwestycje w papiery wartościowe powiązane z nieruchomościami. Przyjmuje się, że stopy zwrotu z inwestycji w nieruchomości pod wynajem wynoszą ok 5 proc. w skali roku. W przypadku papierów wartościowych powiązanych z rynkiem nieruchomości zyski te kształtują się na poziomie 4-12 proc. w zależności od rodzaju wybranych papierów wartościowych.

Koszty wejścia w tego rodzaju inwestycję osiągają bardzo duże rozpiętości, ale dają możliwość zainwestowania nieporównywalnie niższych sum niż w przypadku zakupu samego mieszkania.

Kwoty wejścia w inwestycję w papiery wartościowe nieruchomościowe są uzależnione m.in. od rodzaju papierów, na które się zdecydujemy (obligacje, weksle, certyfikaty inwestycyjne). Zaczynają się już od obligacji o nominale 100 zł, a kończą na papierach wartościowych na kwoty sięgające milionów złotych.

Jedną z możliwości są Weksle Inwestycyjne Nieruchomościowe YANOK, które można nabyć w kwocie 10 tys. zł za jeden weksel.

Weksle Inwestycyjne są odpowiedzią na potrzeby tych inwestorów, którzy poszukują miejsca na lokowanie swojego kapitału w inwestycje powiązane z bezpiecznym rynkiem nieruchomości, ale niekoniecznie chcą lub mogą sobie pozwolić na zaangażowanie czasowe oraz dodatkowe nakłady finansowe związane z obsługą lokali pod najem, które dodatkowo obniżają stopę zwrotu.

I tu możemy powrócić do pytania zadanego w tytule. Jak zostać rentierem i regularnie czerpać zyski ze swoich inwestycji?

Weksle Inwestycyjne Nieruchomościowe z comiesięczną wypłatą zysków

Fundusz Hipoteczny YANOK w swojej ofercie Weksli Inwestycyjnych Nieruchomościowych oferuje wypłaty zysków w systemie rocznym, kwartalnym oraz miesięcznym. Oprócz standardowych na rynku inwestycji wypłat zysków co kwartał lub co rok Fundusz wprowadził roczne Weksle Inwestycyjne Nieruchomościowe z comiesięczną wypłatą zysku dyskontowego odpowiadającego oprocentowaniu 6 proc. w skali roku. Weksle te dostępne są w stałych emisjach od 1 do 7 dnia każdego miesiąca. Uzupełniają one ofertę standardowych, 3-letnich Weksli Inwestycyjnych z zyskiem odpowiadającym oprocentowaniu 8 proc. oraz 10 proc. w skali roku.

Warto zwrócić uwagę na ten rodzaj inwestycji nieruchomościowych, ponieważ są one proste, wygodne dla Inwestora oraz bezpieczne. Spełnią oczekiwania osób poszukujących inwestycji, które nie angażują nakładów czasu i pracy oraz nie wymagają zdobywania specjalistycznej wiedzy. Jednocześnie są jednak inwestycjami powiązanymi z rynkiem nieruchomości, który daje oparcie w materialnych zabezpieczeniach o wysokim poziomie bezpieczeństwa.

FUNDUSZ HIPOTECZNY YANOK
FUNDUSZ WYŻSZEGO ZAUFANIA

Fundusz Hipoteczny YANOK
www.yanokhipoteczny.pl

Grzegórzki Park

analiza atrakcyjności cen mieszkań na podstawie porównania cen z rynków pierwotnego i wtórnego

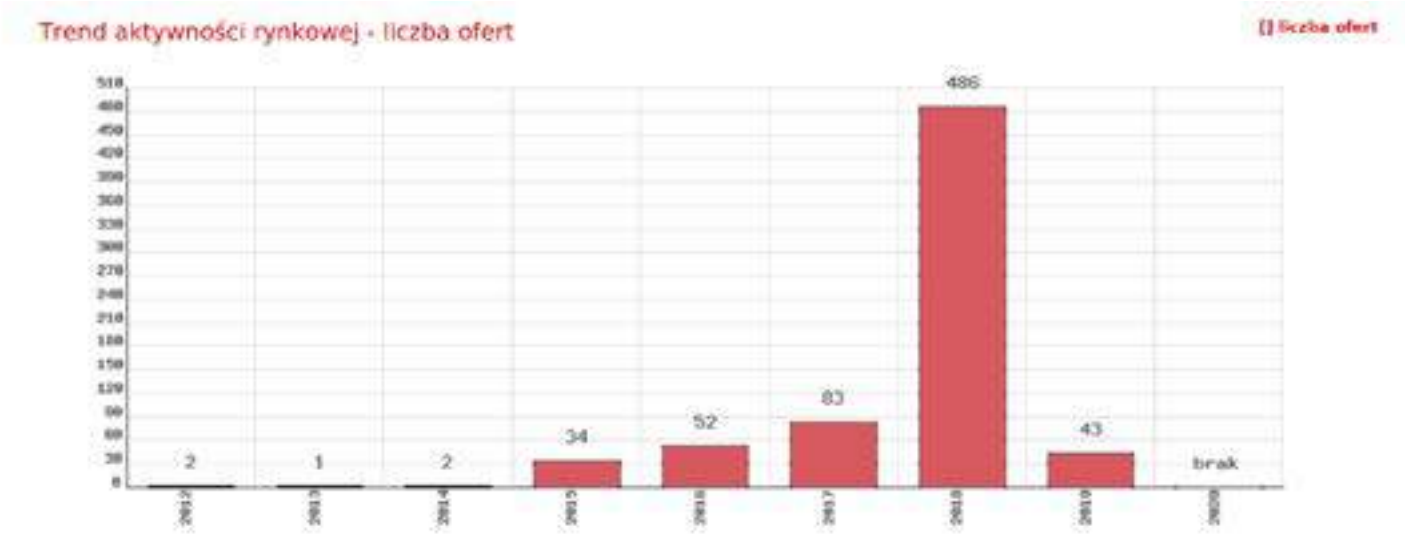
(dane: Ronin24.pl)

Zlokalizowana w centrum Krakowa dzielnica Grzegórzki w ostatnim czasie wyraźnie zmienia swoje oblicze. Postindustrialna zabudowa ustępuje miejsca coraz dynamiczniej rozbudowującym się obiektom o przeznaczeniu mieszkalnym i komercyjnym. Bliskość Rynku Głównego, Starego Miasta, licznych centrów handlowych, usługowych i biurowych, a także zabytków i atrakcji turystycznych sprawia, że to dawne centrum przemysłowe uznaje się obecnie za jedną z bardziej prestiżowych dzielnic miasta. Jak podaje Ronin24.pl, średnie ceny za metr kwadratowego mieszkania w przypadku całej II Dzielnicy utrzymują się na zdecydowanie wyższym poziomie od tych w pozostałych rejonach Krakowa. Nie bez przyczyny coraz więcej deweloperów poszukuje w tym miejscu przestrzeni do realizacji swoich inwestycji. Na zachodzące zmiany przestrzenne wpływa m.in. działalność spółki Inter-Bud Developer, która do I kw. 2022 r. zamierza oddać do użytkowania kolejne nieruchomości w inwestycji Grzegórzki Park.

Chronologiczne zestawienie średnich cen za m2 z podziałem na lata, obejmujące zakresem wszystkie oferty z całego okresu analizy; źródło: Ronin24.pl, dane na dzień 08.01.2020 r.

Jak Grzegórzki Park wypada w Rankingu Inwestycji Deweloperskich „Krakowskiego Rynku Nieruchomości"?

Grzegórzki Park uzyskały 8 na 20 możliwych punktów w Rankingu Inwestycji Deweloperskich. Do obniżenia liczby zdobytych punktów przyczynił się brak możliwości wyboru poziomu wykończenia, w jakim lokale są sprzedawane. Klienci mogą je nabyć jedynie w stanie deweloperskim. Na tej płaszczyźnie inwestycja nie zdobyła punktów. Ponieważ liczba miejsc parkingowych przynależnych do mieszkań wynosi niewiele ponad 1, inwestycja otrzymała 3 z 5. punktów. Mankamentem okazała się też cena, z jaką trzeba się liczyć, przy zakupie nieruchomości z tej inwestycji.



Chronologiczne zestawienieliczby ofert z podziałem na lata, obejmujące zakresem wszystkie oferty z całego okresu analizy; źródło: Ronin24.pl, dane na dzień 08.01.2020 r.

Można spodziewać się, że mimo wszystko deweloper z zainteresowaniem inwestycją nie powinien mieć problemu. Płynność lokalnego rynku jest bowiem bardzo wysoka, choć statystyki poprawił nadspodziewanie dobry rok 2018, w którym odnotowano aż 489 ofert nieruchomości przy samej ulicy Francesco Nullo. To ponad pięciokrotnie więcej niż w analogicznym okresie roku poprzedniego i 10 razy więcej niż w 2019 r. Niemniej jednak lokalizacja, grając w tym wypadku pierwsze skrzypce, będzie zdecydowanie ważyła na tym, że mieszkania uda się łatwo sprzedać.

komentarz redakcji:

Dotychczasowe realizacje dewelopera Inter-Bud Development wypadają zdaniem samych mieszkańców bardzo dobrze, czego dowodem jest ocena, jaką uzyskały w Rankingu Inwestycji Deweloperskich. Czy warto więc kupić mieszkanie w inwestycji Grzegórzki Park? Za zakupem przemawia nowoczesny design i wyjątkowo dogodna lokalizacja. Sama decyzja jednak pozostaje w indywidualnej gestii zainteresowanych osób. Dla tych, którzy lokalizację cenią ponad wszystko, zapłacenie wyższej ceny będzie akceptowalną rekompensatą.

tekst / **Adrianna Stachura**
ekonomista, analityk
Funduszu Hipotecznego Yanok

Czytaj ranking inwestycji
na stronie **50**

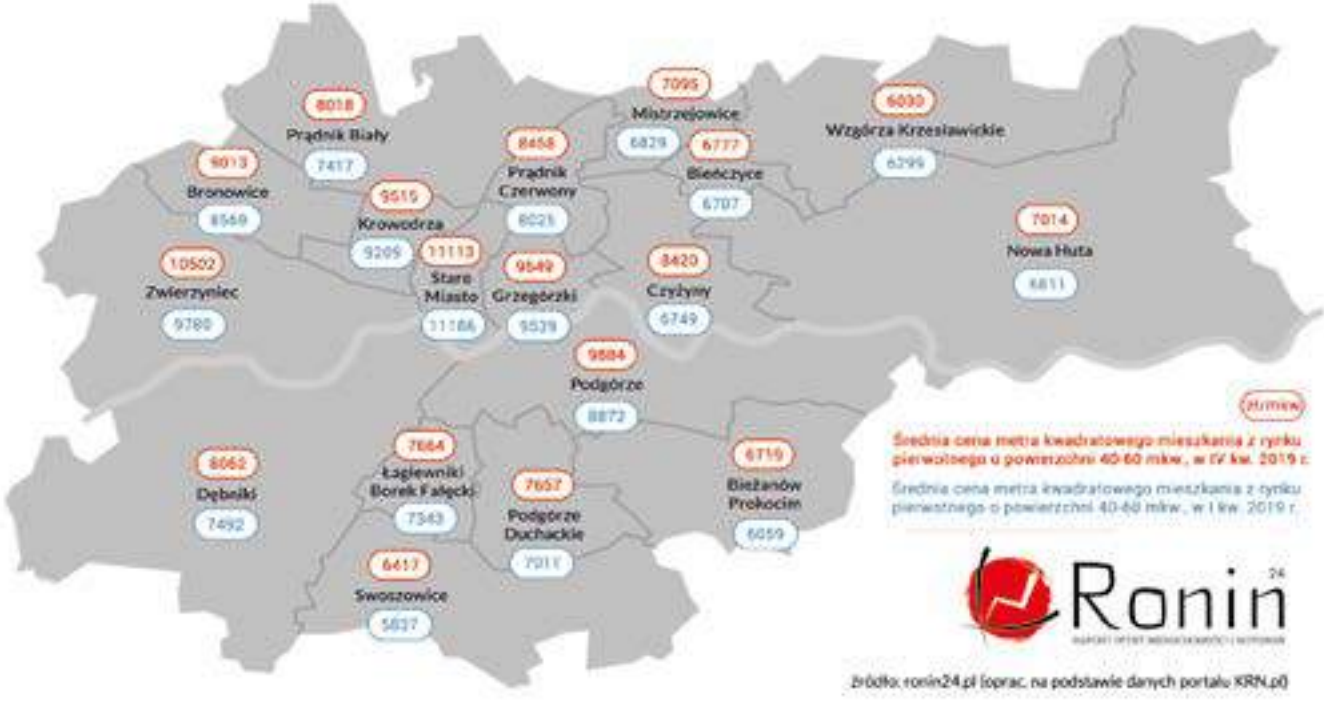
z Krakowa

Ceny mieszkań wzrosły nawet o 24 proc.

Spekulacje dotyczące zdarzeń, jakie czekają nabywców mieszkań w 2020 r. nie cichną. Bez względu na to, czy kupujący planują zakup nieruchomości z myślą o zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych, czy też inwestycyjnie, muszą liczyć się z wyższymi stawkami od tych obowiązujących w 2019 r. Na przestrzeni minionego roku doszło do widocznego wzrostu cen, który szacowany jest średnio na 10 proc.

Na sytuację wpłynęły nie tylko bieżące doniesienia gospodarcze, jak np. wzrost minimalnej płacy czy opłat za prąd, ale także problemy, które są pokłosiem zmian ekonomicznych, bezpośrednio dotykającym branżę deweloperską. Wyższe ceny materiałów budowlanych, drożejące grunty o ograniczonej dostępności, a także niedobór pracowników odbiły się na stawkach za metr kwadratowy mieszkań.

Skok cenowy nie ominął również krakowskiego rynku nieruchomości, który należy do największych i najdroższych w Polsce. Porównując dane z raportu Ronin24.pl (opracowanego na podstawie danych portalu KRN.pl dotyczących mieszkań o metrażu 40-60 mkw.) z IV kw. 2018 i 2019 r., można zauważyć, że lokalni deweloperzy zwiększyli ceny średnio o blisko 7,6 proc., windując je z 7309 do 7863 zł/mkw. Tendencja rosnąca nie była jednak taka sama dla całego miasta, a niektóre z dzielnic nawet odnotowały spadek.



W których dzielnicach ceny wzrosły najbardziej?

Co ciekawe, jak wynika z raportu Ronin24.pl, prezentującego średnie ceny, to nie w najdroższych dzielnicach doszło do największych podwyżek. Najwyższa różnica cenowa pomiędzy IV a I kw. 2019 r. wyniosła 1671 i 1012 zł/mkw., a objęła ona odpowiednio Czyżyny oraz Podgórze, co w przełożeniu na procenty daje wyniki bliskie 25 i 12 proc. Choć w ujęciu wartościowym wysoko plasuje się Zwierzyniec, jeśli chodzi o kwotę, o jaką wzrosła tam cena metra kwadratowego w 2019 r. (722 zł), w stosunku procentowym wzrost mieści się w granicach ogólnej średniej dla Krakowa (7,4 proc.).

Interesującym zjawiskiem są podwyżki, jakie deweloperzy narzucili w mniej popularnych dzielnicach: Bieżanowie-Prokocimiu, Swoszowicach czy Podgórzu Duchackim. W tych południowych rejonach stolicy Małopolski ceny poszły w górę w granicach 9,2 –10,9 proc., choć do niedawna były one postrzegane jako jedne z najtańszych na krakowskim rynku nieruchomości. Wartość przekraczającą 8 proc. można zaobserwować w Prądniku Białym, gdzie cena metra kwadratowego na koniec IV kw. 2019 r. ukształtowała się na poziomie 8018 zł. Porównywalne stawki nabywcy mogli spotkać w przeciwległym rejonie – Dębnikach (8062 zł/mkw.). Tam różnice cenowe z początku i końca roku oscylowały wokół 7,6 proc.

W granicach 5 proc. zawirowań cenowych znalazły się leżące w północnej części miasta Bronowice oraz Prądnik Czerwony. W jednej z najatrakcyjniejszych dzielnic, jaką są Bronowice, na początku minionego roku kupujący nieruchomość musieli zapłacić 8569 zł/mkw., natomiast pod koniec IV kw. była to już kwota rzędu 9013 zł/mkw. Z kolei w Prądniku Czerwonym różnica pomiędzy

okresem początkowym a końcowym roku 2019 wyniosła 433 zł, zamykając rok sumą 8458 zł/mkw. Poniżej 4,5 proc. ceny wzrosły w Łagiewnikach-Borku Fałęckim, gdzie nieruchomości mieszkaniowe z rynku pierwotnego kosztowały pod koniec 2019 r. średnio 7664 zł/mkw.

Do cenowej wielkiej trójki może dołączyć kolejna dzielnica

Zyskująca coraz większą popularność Nowa Huta nadal sytuuje się wśród najkorzystniejszych cenowo rejonów Krakowa. W ostatnim kwartale ceny z I kw. 2019 r. zwiększyły się tam o niespełna 3 proc. Choć w Krowodrzy (podobnie jak w Mistrzejowicach) odnotowano stosunkowo niewielki wzrost cen, bo na poziomie lekko przekraczającym 3,3 proc. (dla Mistrzejowic to 3,9 proc.), stawkami zbliżyła się ona do jednej z najdroższych krakowskich dzielnic, jaką są Grzegórzki. Zarówno w jednej, jak i w drugiej dzielnicy ceny metra kwadratowego w IV kw. 2019 r. przekroczyły już pułap 9500 zł – Krowodrza 9515 zł/mkw. Co prawda w 2019 r. w Grzegórzkach doszło do najniższego wzrostu stawek za jeden metr kwadratowy, wynoszącego jedynie 10 zł w odniesieniu do cen z I i IV kwartału, ale nadal plasują się one w cenowej czołówce, zajmując 3 pozycję. Co więcej, ostry skok cen nastąpił w III kw. 2019 r., windując je do sumy 9780 zł/mkw., po czym doszło do spadku do kwoty 9549 zł/mkw.

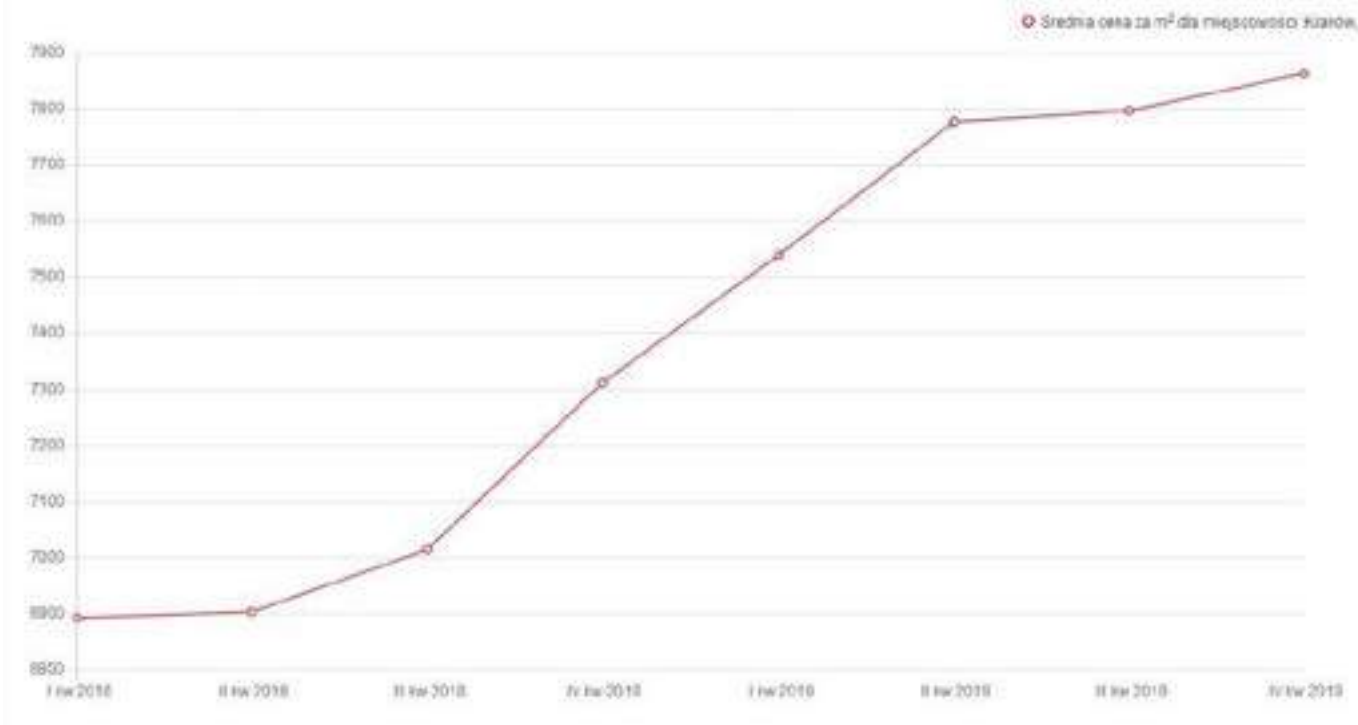
Z niższymi cenami niż na początku rok ten udało zamknąć się w dzielnicy Wzgórza Krzesławickie, gdzie stawka z 6299 zł/mkw. obniżyła się do 6030 zł/mkw., a tendencja spadkowa kształtowała się przez cały rok. Co ciekawe, w Starym Mieście, które charakteryzuje się najwyższymi cenami w stolicy Małopolski, dochodzącymi do ponad 11 110 zł/mkw., również nastąpiło obniżenie kwot, jakie deweloperom musieli zapłacić nabywcy mieszkań. Dane z zarówno I, jaki i II oraz III kw. 2019 r. sugerowały, że ostatnie miesiące przyniosą kolejne wzrosty stawek. Tak się jednak nie stało i ceną obowiązującą na koniec minionego roku była suma 11 113 zł/mkw.

Nowy rok, nowe ceny

Porównując średnie ceny z IV kw. 2018 i 2019 r., można zauważyć, że różnice w stawkach wyniosły nawet blisko 24 proc., jak to było w przypadku Czyżyn. Niewiele mniejsze podwyżki objęły Bieżanów-Prokocim – 21 proc. W okolicach 20 proc. wzrost cen miał miejsce również w Podgórzu – 19,6 proc. Jeśli nabywcy mieszkań zastanawiają się, czy z zakupem lokalu lepiej się wstrzymać, czy też kupować nim ceny znów pójdą w górę, odpowiedzi mogą szukać w statystykach z minionych lat., pokazujących ogólny trend.

tekst / **Magdalena Hojniak**

Trend dwuletni na tle średniej ceny miejscowości: Kraków



źródło: Ronin24.pl (oprac. na podstawie danych portalu KRN.pl)

fot. lic. Wikimedia Commons

Biblioteka Uniwersytecka w Warszawie

Monumentalny gmach warszawskiej Biblioteki Uniwersyteckiej zdobył liczne nagrody i wyróżnienia w konkursach architektonicznych. To jednak nie zaskakuje, gdyż projekt zachwyca nie tylko wyglądem, ale i funkcjonalnością. Spektakularność i patos podkreśla ściana od strony ulicy Dobrej. Na fasadzie umieszczono bowiem osiem tablic symbolizujących strony ksiąg. Do budowy Biblioteki wykorzystano miedź, szlifowany beton i szkło. Przed wejściem do budynku podziwiać można symbol przeszłości – przeniesiony z dawnego XIX-wiecznego gmachu bibliotecznego fragment stalowej konstrukcji magazynowej. Wchodzących do Biblioteki wita jej symbol – otwarta księga z patynowanego brązu z napisem *Hinc omnia*. Elewacja z patynowanej na zielono miedzianej blachy harmonizuje z urządzonym na dachu budynku ogrodem. Ogród ten uważany jest za jeden z największych i najpiękniejszych ogrodów dachowych w Europie. Odbywają się w nim liczne wydarzenia kulturalne, a mieszkańcy i turyści szukają tam relaksu i ucieczki od stołecznego zgiełku.

Filharmonia Szczecin

W Szczecinie, w miejscu zniszczonego podczas II Wojny Światowej Domu Koncertowego, wznosi się otwarta w 2014 r. biała bryła, która na myśl przywodzi wielką lodową rzeźbę. Oszczędny w zdobieniach obiekt stał się już ikoną miasta. Projekt nowej filharmonii autorstwa katalońskiego studio Barozzi/Veiga z Barcelony zdobył pierwsze miejsce w konkursie Eurobuild Awards 2014 w kategorii najlepszy projekt architektoniczny roku. Na uwagę zasługuje elewacja budynku – jest półprzeźroczysta, dzięki czemu filharmonia w każdej chwili może rozbłysnąć wieloma barwami. Bryła idealnie wpisała się w rozciągającą się wokół neogotycką zabudowę. Autorzy projektu nawiązali do otoczenia poprzez kształt dachu, naśladując styl zabytkowego tła. Dzięki takiemu rozwiązaniu budynek nabrał lekkości, dynamiki, jednocześnie nie tracąc prostoty i surowości formy.

fot. lic. Wikimedia Commons

fot. lic. Wikimedia Commons

Muzeum Historyczne w Bernie

W Bernie, stolicy Szwajcarii, mieści się wybudowane w latach 1892-1894 Muzeum Historyczne. Autorem projektu był André Lambert, który inspiracje czerpał ze stylistyki XV i XVI wieku. Szybko okazało się, że zbiory muzealne są tak obszerne, że przestały mieścić się na powierzchni starego gmachu. W 1922 r. miała miejsce pierwsza rozbudowa. Kolejna, według projektu firmy architektonicznej :mlzd, odbyła się w latach 2006-2009. Kubus, bo tak właśnie nazwano najnowszą część Muzeum, od strony północnej jest przeszklony - odbija się w nim stary gmach. Twórcy chcieli w ten sposób uzyskać efekt przenikania się elementów historycznych z nowoczesnymi. Od południa bryła natomiast wygląda jak gładka skała z betonu. Jego kolor dostosowano do elewacji budynku głównego, co dodatkowo podkreśliło harmonię starej i nowej części.

z kraju

Nowe miasta na mapie Polski

Od 1 stycznia 2020 r. na mapie Polski pojawiły się cztery nowe miasta – Czerwińsk nad Wisłą (mazowieckie), Klimontów (świętokrzyskie), Piątek (łódzkie) oraz Lutów (łódzkie). Zmianom uległy również granice niektórych gmin.

Cztery miejscowości utraciły status miast na skutek represji carskich. Była to kara za pomoc powstańcom styczniowym, a na odzyskanie dawnego tytułu musiały czekać półtora wieku. Wraz z początkiem br. wszystkie cztery miejscowości ponownie stały się miastami.

Wskutek zmian w Polsce liczba miast wzrosła do 944. Od 2020 r. swoje granice zwiększyło kilka miast, w tym: Gorzów Wielkopolski (lubuskie), Małomice (lubuskie), Głogów Małopolski (podkarpackie) oraz Szepietowo (podlaskie). O zmiany zabiegał także Rzeszów. Rada Ministrów odmówiła włączenia w tereny miasta otaczających go obszarów wiejskich. Nie powiększy się również Lubin.

Likwidacja kopciuchów a poziom smogu

Dane zgromadzone przez GIOŚ wskazują, że najbardziej zanieczyszczonymi miejscowościami w Polsce są małe i średnie miasta. Polski Alarm Smogowy przyjrzał się tempu wymiany starych pieców na węgiel i drewno. Okazuje się, że jeżeli utrzyma się ono na tak niskim poziomie jak dotychczas, wymiana „kopciuchów" może zająć jeszcze kilkadziesiąt lat.

Na podstawie danych GIOŚ sporządzono listę najbardziej zanieczyszczonych miejscowości. Na pierwszym miejscu znalazła się Pszczyna – 125 dni ze smogiem (przy normie 35 dni). Na kolejnych miejscach znalazły się Rybnik i Wodzisław Śląski (110 dni).

Najwięcej kotłów w latach 2016 – 2018 wymieniono w Krakowie (ponad 14 tys.),Wrocławiu (5 tys.) i w Łodzi (2,5 tys.). W Warszawie zastąpiono 750 palenisk z szacowanych 20 tys. Najmniej pieców w miastach wojewódzkich wymieniono w Zielonej Górze (75), Olsztynie (69) oraz Białymstoku (25).

Wymiana kotłów następuje powoli także w miejscowościach z Listy WHO miejsc o najbardziej zanieczyszczonym powietrzu w całej UE. W Polsce z tym problemem najlepiej radzi sobie Sucha Beskidzka (753 paleniska). W niektórych miejscowościach nie doczekano się zmiany nawet jednego pieca, np. w Jarosławiu, Myszkowie czy Wągrowcu.

Rada Polityki Pieniężnej ustaliła stopy procentowe

7 i 8 stycznia br. obradowała Rada Polityki Pieniężnej. W komunikacie prasowym zawierającym decyzje podjęte przez Radę i ich uzasadnienie zawarto informacje dotyczące bieżącej sytuacji gospodarczej Polski na tle gospodarek europejskich oraz światowych. Opublikowano też dane dotyczące inflacji. Z badań Głównego Urzędu Statystycznego wynika, że w grudniu wynosiła ona 3,4 proc. Przewidywana na najbliższy kwartał inflacja ma wzrosnąć, by później, w perspektywie roku, zbliżyć się do zakładanego celu inflacyjnego.

Z ustaleń wynika, że mimo stałego obniżenia tempa wzrostu gospodarczego w naszym kraju perspektywy rozwoju nadal pozostają korzystne. W związku z powyższym Rada podjęła decyzję o pozostawieniu stóp procentowych NBP na dotychczasowym poziomie. Prezentują się one następująco: stopa referencyjna 1,50 proc., stopa lombardowa 2,50 proc., stopa depozytowa 0,50 proc., stopa redyskonta weksli 1,75 proc.

Zdaniem członków Rady utrzymanie stóp procentowych ma sprzyjać zrównoważonemu wzrostowi polskiej gospodarki. Przyczyni się to również do utrzymania równowagi makroekonomicznej.

z Krakowa

Amerykanie wyróżnili Kraków w światowym rankingu

„New York Times" umieścił stolicę Małopolski w dorocznym zestawieniu miejsc, które warto odwiedzić. Zajęliśmy 14. pozycję, wyprzedzając Egipt, Bahamy i Paryż

Kraków został doceniony jako jedyne polskie miasto. Autorzy rankingu wskazali, że na pochwałę zasługują nie tylko bogata krakowska historia, sztuka i architektura, ale również działania, jakie stolica Małopolski podejmuje zgodnie z założeniami polityki zrównoważonego rozwoju. Podkreślono tym samym wagę podjętej przez władze decyzji o zakazie palenia węglem i drewnem, dużej liczby elektrycznych autobusów oraz budowaniu nowych parków jako kroków mających ogromny wpływ na polepszenie jakości powietrza i uczynienie lokalnych terenów bardziej ekologicznymi.

Na pierwsze miejsce klasyfikacji trafił Waszyngton. Tuż za nim uplasowały się Brytyjskie Wyspy Dziewicze oraz boliwijska miejscowość Rurrenabaque stanowiąca obszar chroniony dla rzadkich gatunków małp i różowych delfinów.

W rankingu znalazły się łącznie 52 lokalizacje, które turyści powinni zobaczyć ze względu na ich wyjątkowość i troskę o ekosystem.

KEGW. To oni zajmą się zmianami klimatu

1 stycznia w Krakowie rozpoczęła działalność nowa jednostka rządowa o nazwie Klimat-Energia-Gospodarka Wodna.

Organ powołano już w lipcu zeszłego roku. Jego zadaniem będzie inwestowanie w odnawialne źródła energii, budowanie oraz zarządzanie systemem odwodnienia miasta, opracowywanie innowacyjnych rozwiązań w zakresie miejskiej remediacji i oczyszczania środowiska wodnego, a także dbanie o ochronę przeciwpowodziową. Od podejmowanych przez jednostkę działań będzie zależeć prawidłowa adaptacja stolicy Małopolski do postępujących zmian klimatycznych (zwłaszcza powodzi, jakie dotykały miasto na przestrzeni ostatnich kilku lat).

Zastępca prezydenta Krakowa Andrzej Kulig podkreślił podczas ubiegłorocznego przedstawiania projektu powołania KEGW, że do tej pory w mieście nie funkcjonowała żadna rządowa jednostka zajmująca się wyłącznie kwestiami klimatu, energii i gospodarki wodnej. *Dlatego potrzebny jest podmiot, który zrobi to kompleksowo* – tłumaczył Andrzej Kulig.

Kto otrzyma nagrodę Mecenasa Kultury Krakowa 2019?

Rozpoczął się nabór wniosków do kolejnej edycji konkursu Mecenas Kultury Krakowa. Idea stworzona przez Radę Miasta trwa już od 1996 r. i umożliwia rozwijanie współpracy między środowiskiem gospodarczym i artystycznym.

Tytuł wraz ze statuetką i dyplomem jest przyznawany przez Prezydenta Miasta Krakowa za działania podjęte w roku ubiegłym. Można go otrzymać w trzech kategoriach: za wspieranie finansowe organizacji specjalizujących się w obszarze sztuki oraz ochrony dóbr kultury i dziedzictwa narodowego; za działania na rzecz zabytków i niematerialnej tradycji stolicy Małopolski, a także za czynności podejmowane w celu wypromowania dorobku artystycznego miasta w mediach.

Zgłoszenia do udziału w konkursie mogą składać osoby fizyczne, instytucje i organizacje kulturalne w Kancelarii Magistratu zlokalizowanej na placu Wszystkich Świętych 3-4. Termin złożenia wniosków upływa 30 kwietnia br.

niezbędnik

ŚREDNIE KURSY WALUT

tabela nr 011/A/NBP/2020 z dnia 17.01.2020r.

EUR	4,2344
CHF	3,9410

(źródło: NBP)

CENA ZŁOTA

Wyliczona w NBP cena 1 g złota (w próbie 1000)	189,76

(źródło: NBP)

ŚREDNIE OPROCENTOWANIE KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

PLN	3,94%

(dane na dzień 11.12.2019)

ŚREDNIE OPROCENTOWANIE KREDYTÓW HIPOTECZNYCH (3

WIBOR *	1,7100
EURIBOR **	-0,3930
LIBOR CHF	-0,6774
LIBOR EUR ***	-0,4157

(dane na dzień 15.01.2020[Euribor], 09.01.2020 [Libor], źródło: NBP)

* WIBOR – stopa procentowa kredytów międzybankowych w Warszawie [w PLN]

** LIBOR – stopa procentowa kredytów międzybankowych na rynku międzynarodowym w Londynie

*** EURIBOR – stopa procentowa kredytów międzybankowych w Brukseli [w EUR]

ODSETKI (W SKALI ROKU)

budżetowe (skarbowe)	8%
ustawowe	5%

INFLACJA MIESIĘCZNA

PLN	3,40% (grudzień 2019)
EUR	1,00% (listopad 2019)

MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKOWANIA W POLSCE

IV kw. 2019	19 078

(źródło: GUS)

WYSOKOŚĆ STAWKI ZUS DLA PROWADZĄCYCH DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ

Preferencyjny ZUS	Standardowy ZUS
Najniższa możliwa podstawa wymiaru wynosi 675,00 zł (30% minimalnego wynagrodzenia – w roku 2019 – 2250 zł)	Najniższa możliwa podstawa wymiaru wynosi 2859,00 zł (60% przeciętnego wynagrodzenia – w roku 2019 – 4765 zł)
• składka społeczna z dobrowolnym chorobowym 213,57 zł • składka na ubezpieczenie zdrowotne 342,32 zł	• składka społeczna z dobrowolnym chorobowym 904,60 zł • składka na ubezpieczenie zdrowotne 342,32 zł • Fundusz Pracy 70,05 zł

(źródło: ZUS)

ŚREDNIA CENA MKW. NA RYNKU PIERWOTNYM W KRAKOWIE

III kw. 2019	7863 zł

(źródło: KRN.pl)

WYBRANE STAWKI PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI

obowiązujące w Krakowie w roku 2019
(źródło: Urząd Miasta Krakowa)

- od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – **0,95 zł** od 1 mkw. pow.
- od budynków mieszkalnych (lub ich części) – **0,81** zł od 1 mkw. pow. użytkowej
- od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – **23,90** zł od 1 mkw. pow. użytkowej
- od budowli – **2%** ich wartości

transakcyjne koszty **zakupu mieszkania** z rynku pierwotnego

TAKSA NOTARIALNA

- Od wartości do 3000 zł – 100 zł
- Od wartości powyżej 3000 zł do 10 000 zł – 100 zł +3% nadwyżki powyżej kwoty 3000 zł
- Od wartości powyżej 10 000 zł do 30 000 zł – 310 zł +2% od nadwyżki powyżej 10 000 zł
- Od wartości powyżej 30 000 zł do 60 000 zł – 710 zł +1% od nadwyżki powyżej 30 000 zł
- Od wartości powyżej 60 000 zł do 1 000 000 zł – 1 010 zł +0,4% od nadwyżki powyżej 60 000 zł
- Od wartości powyżej 1 000 000 zł do 2 000 000 zł – 4 770 zł +0,2% od nadwyżki powyżej 1 000 000 zł
- Od wartości powyżej 2 000 000 zł – 6 770 zł +0,25% od nadwyżki powyżej 2 000 000 zł,

Wypis aktu notarialnego – 6 zł +VAT za jedną stronę
Otwarcie księgi wieczystej – 60 zł
Wpis prawa własności w księgę wieczystą – 200 zł

DODATKOWE KOSZTY ZWIĄZANE Z ZAKUPEM MIESZKANIA NA KREDYT

Wszystkie powyższe wydatki dotyczyły zakupu mieszkania ze środków własnych. Podczas zakupu ze wsparciem kredytu hipotecznego trzeba się liczyć z kosztami dodatkowymi. Oczywistym jest to, że podstawowym wydatkiem dodatkowym będzie opłacanie prowizji kredytowych. Standardowa stawka prowizji to ok. 2 % kwoty kredytowej. Czasem trzeba się też liczyć z opłatami za założenie konta bankowego, wyrobieniem karty itp. Jednak na tym nie koniec wydatków. W przypadku zakupu mieszkania na kredyt konieczne będzie też uiszczenie opłat za:

- Wpis prawa własności w księgę wieczystą – 200 zł
- Wpis hipoteki zwykłej w księgę wieczystą – 200 zł
- Podatek od czynności cywilnoprawnych za ustanowienie hipoteki zwykłej – standardowa stawka podatku to 250 zł
- Ubezpieczenie nieruchomości z cesją – wysokość ubezpieczenia ustalana indywidualnie
- Ubezpieczenie pomostowe – obowiązuje w czasie wpisywania hipoteki (może to zająć kilka tygodni). Wartość ubezpieczenia pomostowego zależy od ubezpieczyciela przedstawionego przez bank.

KOSZTY ZWIĄZANE Z ZAKUPEM MIESZKANIA O WARTOŚCI RYNKOWEJ 200 000 ZŁ

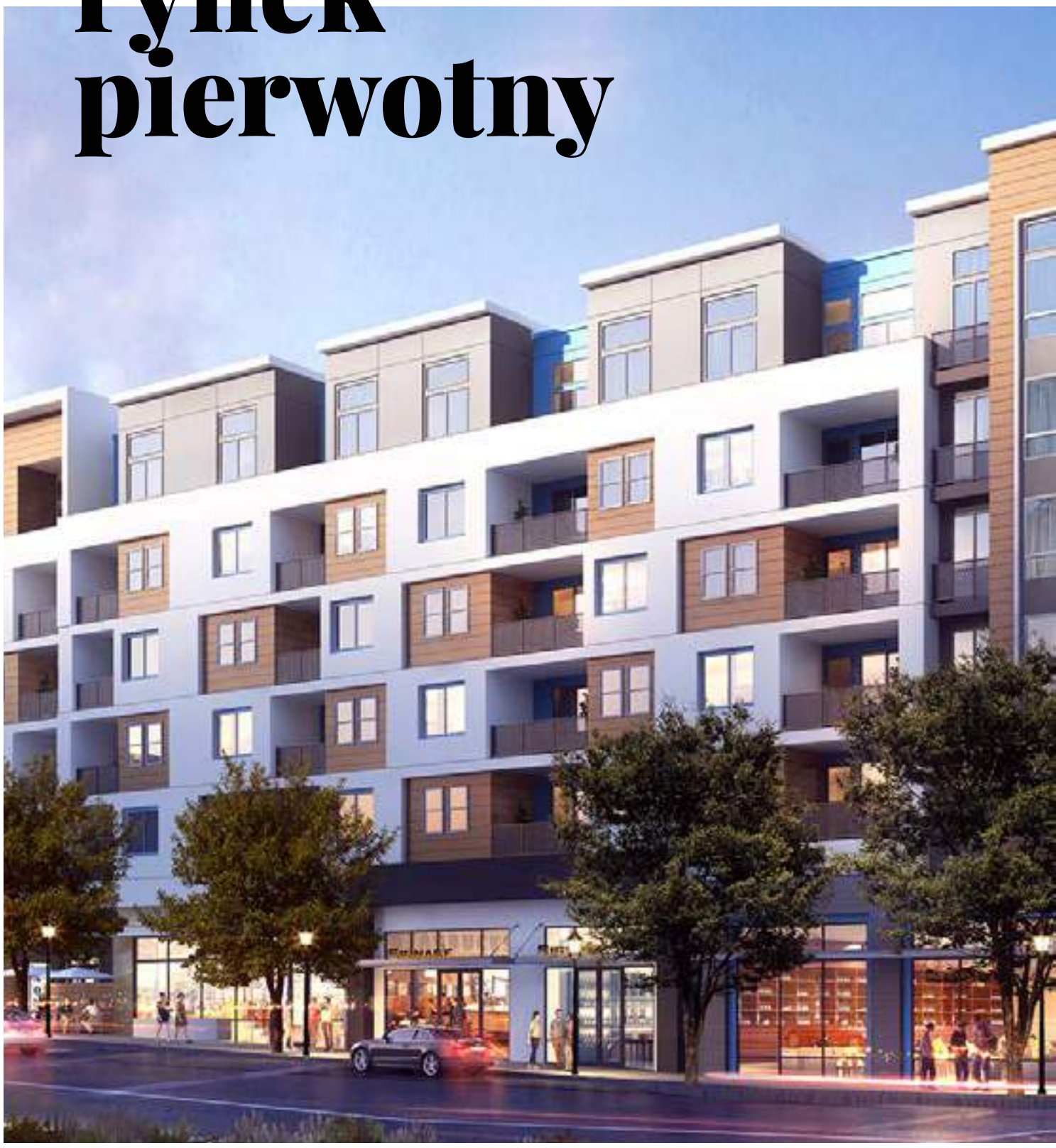
Opłaty notarialne (z podatkiem VAT)	965,55 zł
Wpis prawa własności w księgę wieczystą	246,00 zł
Założenie księgi wieczystej	60,00 zł
Opłaty kredytowe:	
– wpis prawa własności w księgę wieczystą	200,00 zł
– podatek od czynności cywilnoprawnych	19,00 zł
– prowizja od udzielenia kredytu (2%)	4000,00 zł
– ubezpieczenie	250,00 zł
Łącznie	**5740,55 zł**

Michał Strzylak
KREDYTY INWESTYCJE UBEZPIECZENIA

Niezależny Ekspert Kredytowy
+ 48 791 992 979 biuro@strzylak.pl
ul. Tadeusza Kościuszki 50/1, 30-114 Kraków
www.strzylak.pl

Sprawdź ponad setki ofert kredytów z ponad 30 banków rozmawiając z 1 osobą.
Umów się na bezpłatne spotkanie! ZADZWOŃ LUB NAPISZ
• Kredyty: Hipoteczne | Gotówkowe | Konsolidacyjne | Inwestycyjne • Ubezpieczenia | Inwestycje

rynek pierwotny



str. 26 mapa inwestycji

str. 28 zestawienie inwestycji

str. 30 prezenter inwestycji

19
Bibice
Kielce
Więckowice
Zielonki
Zabierzów
Modlniczka
IV Prądnik Biały
Jasnogórska
5
4
6
8
IKEA
Opolska
Park wodny
Bora - Komorowskiego
VI Bronowice
Balicka
10
9
11
III Prądnik Czerwony
Al. 29 Listopada
7
V Krowodrza
Królewska
Armii Krajowej
I Stare Miasto
II Grz
1
2
3
17
PKP
Mogilska
Królowej Jadwigi
KRAKÓW AIRPORT
Katowice
VII Zwierzyniec
Mirowska
Monte Cassino
Kapelanka
Dietla
Starowiślna
Nowohucka
Lipska
Al. Powstańców Śląskich
Wielicka
Plaża Bagry
XIII Podgór
Wadowicka
Grota - Roweckiego
BONARKA
Kamieńskiego
IX Łagiewniki - Borek Fałęcki
16
VIII Dębniki
14
Bunscha
Kobierzyńska
ZAKOPIANKA
XI Podgórze Duchackie
15
12
13
Skalnicka
Zakopiańska
IV obwodnica
X Swoszowice
Skawina
Zakopane

mapa inwestycji

Numery poszczególnych inwestycji odpowiadają numeracji zamieszczonej w tabeli na str. **28-29**

Grzegórzki

Średnia cena: **9549 zł/mkw.**

	Nazwa Inwestycji (lokalizacja)	Termin realizacji	Metraż [mkw.]	Cena brutto [zł/mkw.]	Firma	Patrz str.
1	Grzegórzki Park A7 i A8 (ul. Francesco Nullo 28 i 40)	bud. 7 - I/ II kw. 2022 bud. 8 - IV 2021/ I kw. 2022	28 - 132	9500 - 15 000	Inter-Bud Developer	34
2	Fabryczna City (ul. Fabryczna/ Al. Pokoju)	I/ II kw. 2021	36 - 178	11 500 - 15 000	Inter-Bud Developer	I okładka, 35
3	Wiślane Tarasy 2.0 (ul. Grzegórzecka/ Podgórska)	bud. D - IV kw. 2020 bud. W - I/II kw. 2022	26 - 226	11 800 - 25 000	Inter-Bud Developer	31

Prądnik Biały

Średnia cena: **8018 zł/mkw.**

	Nazwa Inwestycji (lokalizacja)	Termin realizacji	Metraż [mkw.]	Cena brutto [zł/mkw.]	Firma	Patrz str.
4	29 Listopada (al. 29 Listopada/ Meiera)	bud. C - lipiec 2021	35 - 50	od 7200	Dom-Bud M. Szaflarski	39
5	Imperial Stawowa Residence (ul. Stawowa)	etapy I,II,III - zrealizowane etap IV – IV kw. 2020	40 - 80	8650 - 9150	Imperial Capital	43

Prądnik Czerwony

Średnia cena: **8458 zł/mkw.**

	Nazwa Inwestycji (lokalizacja)	Termin realizacji	Metr. [mkw.]	Cena brutto [zł/mkw.]	Firma	Patrz str.
6	Reduta (ul. Reduta)	bud. H i I - maj 2020	32 - 86	od 7700	Dom-Bud M. Szaflarski	40
7	Ułanów (ul. Ułanów)	listopad 2020	26 - 79	od 8600	Dom-Bud M. Szaflarski	36
8	Zaczarowany Młyn (ul. Kaczary/Lublańska)	bud. 1 - czerwiec/ lipiec 2020	34 - 80	od 7400	Dom-Bud M. Szaflarski	38

Bronowice

Średnia cena: **9013 zł/mkw.**

	Nazwa Inwestycji (lokalizacja)	Termin realizacji	Metraż [mkw.]	Cena brutto [zł/mkw.]	Firma	Patrz str.
9	Głowackiego (ul. Głowackiego)	bud. 1 - zrealizowany, bud. 2 - październik 2019 bud. 3 - listopad 2020	39 - 110	od 8100	Dom-Bud M. Szaflarski	37
10	Imperial Green Park Villa (ul. Truszkowskiego)	I kw. 2020	51 - 98	6899 - 6999	Imperial Capital	42
11	Oaza Bronowice (ul. Stańczyka)	bud. 5, 7 ,9 - zrealizowany	50 - 92	b.d.	Oaza Bronowice	48

Dębniki

Średnia cena: **8062 zł/mkw.**

	Nazwa Inwestycji (lokalizacja)	Termin realizacji	Metraż [mkw.]	Cena brutto [zł/mkw.]	Firma	Patrz str.
12	ul. Małysiaka/ul. Komuny Paryskiej	I etap - zrealizowany	70	6500	Proins	44
13	ul. Małysiaka/ul. Komuny Paryskiej	II etap - II kw. 2020 III etap - II kw. 2021	35 - 70	6500 - 6900	Proins	45
14	Nove Skotniki (ul. Dobrowolskiego)	zrealizowana	od 220	5213 - 5749	Inter-Bud Developer	32
15	Panorama Kliny (ul. Spacerowa)	I/ II kw. 2020	33 - 85	6700 - 7500	Inter-Bud Developer	33

Łagiewniki - Borek Fałęcki

Średnia cena: **7664 zł/mkw.**

	Nazwa Inwestycji (lokalizacja)	Termin realizacji	Metr. [mkw.]	Cena br. [zł/ mkw.]	Firma	Patrz str.
16	Apartamenty Klimaty (ul. ks. W. Karabuły)	zrealizowana	82 - 149	10 500 - 14 000	Apartamenty Klimaty	46

Czyżyny

Średnia cena: **8420 zł/mkw.**

	Nazwa Inwestycji (lokalizacja)	Termin realizacji	Metraż [mkw.]	Cena brutto [zł/mkw.]	Firma	Patrz str.
17	Imperial- Citi Yes (ul. Nowohucka)	I kw. 2022	25 - 128	7700 - 10 100	Imperial Capital	41

Mistrzejowice

Średnia cena: **7095 zł/mkw.**

	Nazwa Inwestycji (lokalizacja)	Termin realizacji	Metraż [mkw.]	Cena brutto [zł/mkw.]	Firma	Patrz str.
18	Piasta Towers (ul. Piasta Kołodzieja)	bud. 4 - IV kw. 2020/ I kw. 2021 bud. 5 - III/IV kw. 2020	27 - 103 25 - 66	7100 - 9300 6800 - 7500	Inter-Bud Developer	30

Okolice Krakowa

	Nazwa Inwestycji (lokalizacja)	Termin realizacji	Metr. [mkw.]	Cena br. [zł/mkw.]	Firma	Patrz str.
19	Ojcowska Park (Pękowice, ul. Ojcowska)	I etap - I kw. 2021	106 - 142	5393 - 7105	Nokturn Deweloper	47
20	Osiedle Klonowe (Wieliczka, ul. Topolowa/ Kraków, ul. Bogucicka)	III kw. 2020	55	4900 - 5157	Savan Investments	49

Piasta Towers

*"**Piasta Towers** to wieloetapowa inwestycja zlokalizowana w pobliżu pętli tramwajowej w Mistrzejowicach przy ul. Piasta Kołodzieja. Stanowi przykład nowoczesnej architektury, kompleksowo zagospodarowanego osiedla oraz przystępnej ceny."*

Osiedle posiadać będzie pełną infrastrukturę towarzyszącą, m.in.:

- obiekt rekreacyjno-sportowy
- ścieżki zdrowia, place zabaw
- specjalnie wydzielone miejsca do wypoczynku i rekreacji
- tereny zielone, atrakcyjną małą architekturę
- zaplecze handlowo-usługowe
- sklepy, restauracje

Lokalizacja inwestycji Piasta Towers zapewnia pełną infrastrukturę miejską oraz doskonałą komunikację z centrum Krakowa. Planowana budowa północnej obwodnicy miasta przebiegająca nieopodal naszej inwestycji oraz przystanku szybkiej kolei aglomeracyjnej będzie dodatkowym udogodnieniem komunikacyjnym.

informacje o inwestycji

adres	os. Bohaterów Września 84 C i D
cena za mkw.	6800 - 9300 zł
termin oddania	bud. 4 - IV kw. 2020 r./ I kw. 2021 bud. 5 - III/ IV kw. 2020
liczba kondygnacji	10
balkon / taras /ogródek	tak / tak / nie
komórka lokatorska (cena)	2500 zł /m^2
miejsce parkingowe (cena)	35 000 zł 18 000 zł zewnętrzne

przykładowe mieszkania

liczba pokoi	piętro	metraż (m^2)	cena
1	VI	27,38	218 040 zł
1	II	31,48	251 840 zł
2	III	47,93	325 924 zł
3	VII	51,01	351 969 zł
4	II	65,92	441 664 zł

INTER-BUD DEVELOPER
Biuro sprzedaży mieszkań: os. Bohaterów Września 84/1, 31-621 Kraków
tel. **+48 12 267 62 06**
e-mail: **biuro@piastatowers.pl**
www.**piastatowers.pl**

INTER-BUD DEVELOPER

Wiślane Tarasy 2.0

"Wiślane Tarasy 2.0 to nie tylko apartamenty, to pionierski sposób myślenia o mieszkaniach oraz o inwestycji jako „samowystarczalnej" całości."

Wyjątkowa przestrzeń Wiślanych Tarasów 2.0 to:

- Połączenie nowej inwestycji z funkcjonującym osiedlem z pełną infrastrukturą towarzyszącą i bogatym profilem usług, które docelowo stworzą wyjątkowy kompleks pełen światowej klasy udogodnień
- Wyróżniająca się futurystyczna forma i architektoniczna
- Zielone strefy wypoczynku z haloterapią
- Połączenie oryginalnego designu i sztuki: stylowe fontanny, podświetlane aluminiowe konstrukcje porośnięte roślinnością pnącą, żywe ogrody wertykalne, modernistyczne rzeźby oraz „stalowe drzewa" inspirowane „Podniebnym Lasem" z Singapuru
- Przestronne dziedzińce z niekonwencjonalnie zaaranżowaną zielenią i małą architekturą oraz nowoczesnym placem zabaw

informacje o inwestycji

adres	bud. D: ul. Grzegórzecka 69 C bud. W: ul. Grzegórzecka 69 B
cena za mkw.	bud. D: 11 000 - 20 000 zł bud. W: 11 800 - 25 000 zł
termin oddania	bud. D: IV kw. 2020 r. bud. W: I/ II kw. 2022
liczba kondygnacji	bud. D, W: 11
balkon / taras /ogródek	bud. D: tak / tak / tak bud. W: tak/ tak/ nie
komórka lokatorska (cena)	bud. D, W: 4000 zł /m^2
miejsce parkingowe (cena)	bud. D, W: 65 000 zł

przykładowe mieszkania

bud. D

liczba pokoi	piętro	metraż (m^2)	cena
1	IX	32,31	442 647 zł
2	IX	51,32	708 216 zł
3	VIII	62,26	814 060 zł
4	X	217,03	4 340 600 zł

bud. W

liczba pokoi	piętro	metraż (m^2)	cena
1	V	35,25	493 500 zł
2	VI	54,19	704 470 zł
3	VII	84,32	1 096 160 zł
5	VII	225,35	5 633 70 zł

INTER-BUD DEVELOPER
Biuro sprzedaży mieszkań: ul. Grzegórzecka 67f, 31-559 Kraków
tel. **+48 12 35 35 311**
e-mail: **info@wislanetarasy2.pl**
www.**wislanetarasy2.pl**

INTER-BUD DEVELOPER

Nove Skotniki

*"**Nove Skotniki** to nowoczesne domy w zabudowie bliźniaczej zlokalizowane w Krakowie Skotnikach przy ul. Dobrowolskiego. "*

Łączą w sobie komfort życia w mieście z klimatem panującym na terenach podmiejskich. Położone na działce o łącznej powierzchni ok. 1,8 ha, w spokojnej okolicy w otoczeniu terenów zielonych oraz zabudowy jednorodzinnej, zapewniają wytchnienie od wielkomiejskiego zgiełku.

Inwestycja położona jest w sąsiedztwie pętli autobusowej w Skotnikach oraz niedaleko zajezdni tramwajowo-autobusowej „Czerwone Maki" i parkingu park&ride, co gwarantuje szybką i wygodną komunikację zarówno z centrum miasta, jak i południową częścią Krakowa. Walory estetyczne inwestycji będą wyeksponowane dzięki nowoczesnej i lekkiej formie architektonicznej budynków wyróżniającej się dwuspadowym dachem, szklanymi balustradami oraz licznymi przeszkleniami.

informacje o inwestycji

adres	ul. Antoniego Dobrowolskiego
cena za mkw.	5215 - 5749 zł
termin oddania	zrealizowana
liczba kondygnacji	2 + strych
balkon / taras /ogródek	tak / tak / tak
komórka lokatorska (cena)	brak
miejsce parkingowe (cena)	tak

przykładowe domy

liczba pokoi	piętro	metraż (m^2)	cena
5	-	220,00	1 150 000 zł
5	-	220,00	1 265 000 zł

INTER-BUD DEVELOPER
Biuro sprzedaży mieszkań: ul. Czerwone Maki 65, 30-392 Kraków
tel. **+48 12 25 25 335**
e-mail: **biuro@noveskotniki.pl**
www.**noveskotniki.pl**

INTER-BUD DEVELOPER

Panorama Kliny

*"**Panorama Kliny** to kilkuetapowa inwestycja zlokalizowana w Krakowie na Klinach Zacisze, przy ul. Spacerowej. Inwestycja jest położona na wzgórzu, dzięki czemu z najwyższych kondygnacji rozpościera się przepiękna panorama na Tatry."*

Projekt obejmuje budowę trzech trzypiętrowych budynków mieszkalnych, wielorodzinnych oraz 10 domów w zabudowie szeregowej.

Aktualnie w sprzedaży dostępny jest Budynek A, w którym znajdują się mieszkania od 1 do 4 pokoi, z funkcjonalnymi układami o pow. od 33 do 77 m^2. W części parteru zaprojektowano lokale usługowe, pozostała zawiera mieszkania z ogródkami. W budynku przewidziano także cichobieżną windę, zjeżdżającą do wielostanowiskowego garażu podziemnego i komórek lokatorskich.

W pobliżu znajdują się: sklepy, przedszkola, szkoły językowe, komunikacja miejska, placówki medyczne oraz szpital.

informacje o inwestycji

adres	ul. Spacerowa
cena za mkw.	6700 - 7500 zł
termin oddania	I/II kw. 2020 r.
liczba kondygnacji	4
balkon / taras /ogródek	tak / nie / tak
komórka lokatorska (cena)	2500 zł / m^2
miejsce parkingowe (cena)	30 000 zł

przykładowe mieszkania

liczba pokoi	piętro	metraż (m^2)	cena
1	I	33,84	243 648 zł
2	II	39,52	288 496 zł
2	II	50,85	361 035 zł
3	III	69,24	477 756 zł
4	I	77,37	502 905 zł

INTER-BUD DEVELOPER
Biuro sprzedaży mieszkań: ul. Czerwone Maki 65, 30-392 Kraków
tel. **+48 12 25 25 335**
e-mail: **mieszkania@inter-bud.pl**
www.**panoramakliny.pl**

INTER-BUD DEVELOPER

Grzegórzki Park A7 i A8

*"W najnowszej ofercie **Grzegórzki Park** znajdują się funkcjonalne mieszkania w dwóch dziesięciopiętrowych budynkach o powierzchni od 28 do 132 m², od 1-4 pokoi."*

Na poziomie -1 i -2 będzie znajdował się garaż wielostanowiskowy z wydzielonymi miejscami postojowymi oraz komórkami lokatorskimi. Na parterze zaprojektowane są lokale usługowe. W ofercie znajdują się również mieszkania z tarasami oraz mieszkania dwupoziomowe. Elewacja budynku, jak w poprzednich etapach, wykończona zostanie szkłem, kamieniem i aluminium, co stanowić będzie spójną całość. Grzegórzki Park to jedna z najbardziej rozpoznawalnych inwestycji mieszkaniowych INTER-BUD Developer. Położona w centrum, przy spokojnej ulicy Francesco Nullo, w niedalekim sąsiedztwie Ronda Mogilskiego zwraca uwagę nietypową bryłą budynków i sposobem wykończenia. Połączenie ciekawych kształtów, dużych przeszkleń z zaokrąglonymi tarasami i biało-brązową kolorystyką tworzy efekt nowoczesnej, eleganckiej architektury doskonale wpisującej się w to miejsce. Całość dopełnia zielony kaskadowy dziedziniec wypełniający przestrzeń od wewnętrznej strony budynków.

informacje o inwestycji

adres	ul. płk. Francesco Nullo 28 i 40
cena za mkw.	9500 - 15 000 zł
termin oddania	bud. 7 - I/II kw. 2022 r. bud. 8 - IV kw. 2021 r./ I kw. 2022 r.
liczba kondygnacji	11
balkon / taras /ogródek	tak / tak / nie
komórka lokatorska (cena)	4000 zł / m²
miejsce parkingowe (cena)	50 000 zł pojedyncze 80 000 zł podwójne

przykładowe mieszkania

liczba pokoi	piętro	metraż (m²)	cena
2	I	38,36	471 828 zł
2	VIII	53,15	611 225 zł
3	I	57,54	621 432 zł
3	VII	74,37	840 381 zł
4	I	91,46	978 622 zł
4	VIII	132,07	1 981 050 zł

INTER-BUD DEVELOPER
Biuro sprzedaży mieszkań: ul. Francesco Nullo 42/U8, 31-543 Kraków
tel. **+48 12 411 12 00**
e-mail: **info@grzegorzkipark.pl**
www.**grzegorzkipark.pl**

INTER-BUD DEVELOPER

Fabryczna City

*"**Fabryczna City** wraz z częścią biurową **Fabryczna Office Park** realizowana jest na działce o pow. 6,5 ha na obszarze poprzemysłowym po dawnej Państwowej Wytwórni Wódek „POLMOS", w miejscu z prawie 100-letnią historią."*

W skład kompleksu oprócz części biurowej, wchodzą budynki mieszkalne z funkcją usługową oraz zrewitalizowane budynki zabytkowe z częścią komercyjną. Projekt Fabryczna City ma w zamyśle stanowić samowystarczalną całość zapewniającą dostęp do komplementarnych usług, gdzie będzie można znaleźć idealną równowagę między pracą a życiem prywatnym.

Część mieszkaniowa będzie składała się z dwóch budynków mieszkalnych z lokalami usługowymi w parterze. Aktualnie w ofercie znajduje się pierwszy z nich – dziesięciopiętrowy budynek M1, w którym zostało zaprojektowanych 207 mieszkań o powierzchni od 36 do 178 m2. Na poziomie -1 będzie znajdował się garaż wielostanowiskowy z wydzielonymi miejscami postojowymi. Część mieszkań na najwyższej kondygnacji będzie posiadać tarasy na dachu budynku.

informacje o inwestycji

adres	ul. Fabryczna/ al. Pokoju
cena za mkw.	11 500 - 15 000 zł
termin oddania	I/ II kw. 2021 r.
liczba kondygnacji	11
balkon / taras /ogródek	tak / tak / nie
komórka lokatorska (cena)	4000 zl/ m^2
miejsce parkingowe (cena)	50 000 zł

przykładowe mieszkania

liczba pokoi	piętro	metraż (m^2)	cena
1	I	35,77	500 780 zł
3	IV	77,57	954 111 zł
4	II	95,36	1 096 640 zł
1	VII	36,52	547 800 zł
4	X	96,77	1 451 550 zł

INTER-BUD DEVELOPER
Biuro sprzedaży mieszkań: ul. Grzegórzecka 67 f, 31-559 Kraków
tel. **+48 12 390 79 59**
e-mail: **info@fabrycznacity.pl**
www.**fabrycznacity.pl**

INTER-BUD DEVELOPER

FABRYCZNA CITY

Ułanów

*"Budynek przy **ul. Ułanów** to inwestycja unikatowa w każdym detalu. To wyjątkowe miejsce dla każdego, kto poszukuje wygodnego standardu życia, gdzie przestrzeń i natura będą szły w parze z bliskością do centrum Krakowa."*

Nasza nowa inwestycja to trzypiętrowy budynek mieszkalny składający się z dwóch połączonych ze sobą segmentów. Nowoczesna elewacja sprawia, że bryła budynku wygląda nowocześnie i stylowo.

Do zaproponowania Państwu mamy mieszkania o bogato zróżnicowanym metrażu (26 m^2 – 79 m^2) cechujące się znacznymi przeszkleniami dzięki czemu będą one jasne i słoneczne. Do każdego z mieszkań dodatkowo zaprojektowano przestronny balkon. Apartamenty na najwyższym piętrze dodatkowo wyposażone są w antresole, co pozwala na uzyskanie większej powierzchni oraz nowoczesnego wyglądu pomieszczeń.

Aby zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych w budynkach zaprojektowano dwie kondygnacje podziemne z indywidualnymi boksami garażowymi oraz komórkami lokatorskimi.

informacje o inwestycji

adres	ul. Ułanów 64 d
cena za mkw.	od 8600 zł
termin oddania	listopad 2020 r.
liczba kondygnacji	4
balkon / taras /ogródek	tak / nie / nie
komórka lokatorska (cena)	3400 zł/m^2
miejsce parkingowe (cena)	2706 zł/ m^2

przykładowe mieszkania

liczba pokoi	piętro	metraż (m^2)	cena
2	parter	54,54	490 860 zł
3	I	64,73	608 462 zł
4	I	78,57	738 558 zł
2	II	41,81	409 738 zł

DOM-BUD M. SZAFLARSKI
Biuro sprzedaży mieszkań: ul. Salwatorska 14, 30-109 Kraków
tel. **+48 12 421 99 38, +48 12 422 80 59**
e-mail: **poczta@dom-bud.pl**
www.**dom-bud.pl**

DOM-BUD®
M. Szaflarski Spółka Jawna

Głowackiego

"Naszą najnowszą propozycją skierowaną do osób, które cenią sobie uroki i tradycję Bronowic są budynki usytuowane przy ***ul. Głowackiego*** *w Krakowie."*

Inwestycje te, to pięciopiętrowe budynki mieszkalne, wielorodzinne, w których mieszkania oscylują w metrażach od 38 m^2 aż do 110 m^2. Dla przyszłych klientów zaproponowano mieszkania z wyraźnym strefowaniem funkcji. Mieszkańcy będą mogli również wypocząć na przestronnych balkonach loggiach i tarasach. Budynkom nadano modernistyczny wyraz architektoniczny z wyraźną artykulacją poziomą. Aby zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych w budynkach zaprojektowano kondygnację podziemną z indywidualnymi boksami garażowymi. Sprawny dojazd do centrum ułatwi pętla tramwajowa Bronowice, ponadto bezpośrednio przy ulicach Podchorążych i Bronowickiej znajdują się przystanki autobusowe i tramwajowe.

informacje o inwestycji

adres	ul. Głowackiego 28, 26
cena za mkw.	od 8100 zł
termin oddania	bud. 3 - listopad 2020 r. bud. 2 - gotowy
liczba kondygnacji	6
balkon / taras /ogródek	tak / tak / tak
komórka lokatorska (cena)	-
miejsce parkingowe (cena)	2706 zł/ m^2

przykładowe mieszkania

liczba pokoi	piętro	metraż (m^2)	cena
2	parter	39,93	391 314 zł
5	parter	104,81	859 442 zł
3	II	64,14	590 088 zł
3	III	57,72	554 112 zł

DOM-BUD M. SZAFLARSKI
Biuro sprzedaży mieszkań: ul. Salwatorska 14, 30-109 Kraków
tel. **+48 12 421 99 38, +48 12 422 80 59**
e-mail: **poczta@dom-bud.pl**
www.**dom-bud.pl**

DOM-BUD
M. Szaflarski Spółka Jawna

Zaczarowany Młyn

*"**Zaczarowany młyn**" to wyjątkowe miejsce, które znajduje się na kameralnym, częściowo monitorowanym i wygrodzonym osiedlu o niskiej zabudowie."*

Budynki cechuje wysoki standard wykończenia a części wspólne budynków zostały zaprojektowane z uwzględnieniem historyczno-kulturowego dziedzictwa związanego z terenem na którym znajduje się osiedle.

Dbając o najwyższy komfort przyszłych mieszkańców osiedla, zaprojektowaliśmy je w sposób możliwie najlepiej odgradzający je od zgiełku sąsiednich ulic. W tym celu między innymi powstał budynek garażowy wzdłuż południowej granicy osiedla, pełniący równocześnie rolę przegrody akustycznej.

W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się piękny i nowoczesny park Zaczarowanej Dorożki a dla najmłodszych mieszkańców, plac zabaw Smoczy Skwer.

Niewątpliwą zaletą jest bliskość bogatej infrastruktury: w okolicy znaleźć można sklepy, aptekę, szkołę, przedszkole, CH Krokus, Multikino, Aqua Park a także kompleks biurowy Buma Quatro Business Park, CapGemini, Alma Tower czy budynek prywatnej opieki medycznej "LIM".

informacje o inwestycji

adres	ul. Jana Kaczary 3
cena za mkw.	od 7400 zł
termin oddania	czerwiec/ lipiec 2020
liczba kondygnacji	5
balkon / taras /ogródek	tak / nie / tak
komórka lokatorska (cena)	-
miejsce parkingowe (cena)	2706 zł/ m^2

przykładowe mieszkania

liczba pokoi	piętro	metraż (m^2)	cena
4	parter	74,29	586 891 zł
4	II	75,60	589 680 zł
4	parter	78,94	584 156 zł

DOM-BUD M. SZAFLARSKI
Biuro sprzedaży mieszkań: ul. Salwatorska 14, 30-109 Kraków
tel. **+48 12 421 99 38, +48 12 422 80 59**
e-mail: **poczta@dom-bud.pl**
www.**dom-bud.pl**

DOM-BUD®
M. Szaflarski Spółka Jawna

29 Listopada/ Meiera

"Mamy przyjemność zaprezentować Państwu kolejny etap inwestycji przy ***al. 29 Listopada/Meiera.***"

Dziesięciopiętrowy, komfortowy budynek jest kolejną realizacją naszego autorstwa na tym terenie. Elegancka a zarazem dynamiczna forma architektoniczna budynków doskonale komponuje się z dotychczasowym otoczeniem. Budynek C posiada nowoczesne, niewielkie lecz bardzo ustawne i funkcjonalne mieszkania o powierzchni od 34,78 m^2 do 49,67 m^2, wykończone w standardzie deweloperskim. Dodatkowym atutem jest z pewnością fakt, iż każde mieszkanie posiada przestronną loggie lub balkon. Na parterze oraz w podziemiu dla wygody mieszkańców znajdują się garaże wielostanowiskowe.

Niewątpliwym atutem inwestycji jest bliskość do centrum. Przystanek autobusowy znajdujący się tuż przy bloku, a w nieodległej przyszłości linia tramwajowa sprawią, że dojazd do poszczególnych punktów Krakowa będzie łatwy i przyjemny.

informacje o inwestycji

adres	al. 29 Listopada 193 a
cena za mkw.	od 7200 zł
termin oddania	lipiec 2021
liczba kondygnacji	10
balkon / taras /ogródek	tak / nie / nie
komórka lokatorska (cena)	3500 zł/m^2
miejsce parkingowe (cena)	13 000 - 30 000 zł

przykładowe mieszkania

liczba pokoi	piętro	metraż (m^2)	cena
2	I	49,04	353 088 zł
2	I	41,35	305 990 zł
2	VIII	49,67	365 075 zł
2	IX	44,01	338 877 zł

DOM-BUD M. SZAFLARSKI
Biuro sprzedaży mieszkań: ul. Salwatorska 14, 30-109 Kraków
tel. **+48 12 421 99 38, +48 12 422 80 59**
e-mail: **poczta@dom-bud.pl**
www.**dom-bud.pl**

DOM-BUD
M. Szaflarski Spółka Jawna

Reduta

"Ta inwestycja to kontynuacja dobrej tradycji budowania w rejonie ulicy Franciszka Bohomolca już od 2005 roku."

Obecnie realizujemy budynki 6-cio piętrowe z garażami podziemnymi, gdzie proponujemy najbardziej poszukiwane wielkości mieszkań. W ofercie budynków dostępne są mieszkania od 32 m^2 do 86 m^2. Oferujemy także mieszkania parterowe z tarasami – to ciekawy pomysł połączenia mieszkania w centrum z ogródkiem nietrudnym w utrzymaniu.

Do wyboru mieszkanców są także komórki lokatorskie w kondygnacji podziemnej oraz komórki przy klatce schodowej. Istnieje możliwość wykupienia garażu w podziemiu.

Sprawny dojazd do centrum ułatwia pętla tramwajowa i pętla autobusowa w Mistrzejowicach, dodatkowo w pobliżu budynku znajduje się przystanek autobusowy.

Atutem jest bliskość centrum handlowego Krokus i Obi, kompleksu Multikina, jedynego w Krakowie Aquaparku, wielkich biurowców jak Buma, Capgemini, Alma Tower. Dla najmłodszych są szkoły i przedszkola.

informacje o inwestycji

adres	ul. Reduta 42 a, 42 b
cena za mkw.	od 7700 zł
termin oddania	maj 2020
liczba kondygnacji	7
balkon / taras /ogródek	tak / tak / tak
komórka lokatorska (cena)	3600 zł/m^2
miejsce parkingowe (cena)	2460 zł/ m^2

przykładowe mieszkania

liczba pokoi	piętro	metraż (m^2)	cena
3	I	54,71	432 209 zł
3	II	69,77	551 183 zł
3	III	61,05	512 820 zł

DOM-BUD M. SZAFLARSKI
Biuro sprzedaży mieszkań: ul. Salwatorska 14, 30-109 Kraków
tel. **+48 12 421 99 38, +48 12 422 80 59**
e-mail: **poczta@dom-bud.pl**
www.**dom-bud.pl**

DOM-BUD®
M. Szaflarski Spółka Jawna

Citi Yes

"Za to lubisz miasto!
Zamieszkaj w miejscu, które w pełni
pozwoli Ci cieszyć się wszystkim,
co oferuje Kraków.
Witamy w ***Citi Yes***
przy ul. Nowohuckiej 46."

Co Nas wyróżnia?:

- nowoczesny design – ciekawa bryła budynku
- duże przeszklenia z szybami dźwiękoszczelnymi i filtrami antysmogowymi
- przestronne balkony, loggie oraz tarasy
- elegancka czarno-biała fasada z klinkierowymi elementami
- cichobieżne windy zlokalizowane w każdym segmencie budynku
- pięknie zagospodarowany dziedziniec budynku
- stacje ładowania aut elektrycznych

Oferujemy 289 funkcjonalnych i ustawnych mieszkań o metrażach 25-128 m², w tym połowę stanowią małe, kompaktowe mieszkania dla młodych w metrażach 25-39 m²! Są też lokale usługowe na parterze budynku, z witrynami od ul. Nowohuckiej – w tym sklep jednej ze znanych sieci. Znajdź swoje wymarzone mieszkanie na osiedlu tętniącym życiem!

informacje o inwestycji

adres	ul. Nowohucka 46
cena za mkw.	7700 - 10 100 zł
termin oddania	I kw. 2022 r.
liczba kondygnacji	5 + podziemna -1
balkon / taras /ogródek	tak / tak / tak
komórka lokatorska (cena)	7640 - 28 650
miejsce parkingowe (cena)	28 000 - 39 000 zł w garażu 19 000 zł na zewnątrz

przykładowe mieszkania

liczba pokoi	piętro	metraż (m²)	cena
2	II	30,69	286 952 zł
2	I	34,45	296 270 zł
2	I	40,93	349 952 zł
3	II	50,23	399 329 zł
4	V	64,35	501 930 zł

IMPERIAL CITI YES
Biuro sprzedaży mieszkań:
ul. Nowohucka 46, 31-580 Kraków; ul. Wadowicka 7, 30-363 Kraków
tel. **+48 573 978 863, +48 536 238 318**
e-mail: **biuro@imperialcitiyes.pl**
www.**imperialcitiyes.pl**

IMPERIAL citi Yes!

Green Park Villa

*"**Green Park Villa** jest kameralną inwestycją, zlokalizowaną przy ulicy Truszkowskiego w krakowskich Bronowicach."*

Na unikalny klimat inwestycji składa się również najbliższa okolica, która zachwyca mnogością terenów zielonych. Sąsiedztwo to w głównej mierze zabudowa jednorodzinna, co gwarantuje spokój i ciszę. Ponadto z okien Green Park Villa będzie rozciągał się między innymi widok na Tenczyński Park Krajobrazowy, w obrębie którego nie brakuje miejsc idealnych zarówno na piknik z całą rodziną, jak i aktywną rekreację.

Projekt pierwszego etapu inwestycji to 28 trzypoziomowych budynków w zabudowie bliźniaczej, w których znajde się 56 mieszkań o pow. od 44 do 97 m², z dostępem do ogródków (na parterze) i kilkunastometrowych tarasów (na piętrze). Wszystkie budynki będą posiadały orientację południową, co zapewni najlepszy poziom doświetlenia wnętrz, zaś mieszkańcy będą mogli skorzystać z dużej ilości miejsc parkingowych.

informacje o inwestycji

adres	ul. Truszkowskiego
cena za mkw.	6899 - 6999 zł
termin oddania	I kw. 2020 r.
liczba kondygnacji	3+ kondygnacja -1 (garaże)
balkon / taras /ogródek	tak / tak / tak
pomieszczenie gospodarcze (cena)	3500 zł/m²
miejsce parkingowe (cena)	35 000 zł w garażu podziemnym 18 000 zł na zewnątrz

przykładowe mieszkania

liczba pokoi	piętro	metraż (m²)	cena
3/4	parter/piętro	67,79	474 462 zł
3/4	piętro/ wysokie poddasze	69,39	485 661 zł
4/5	piętro/ wysokie poddasze	85,71	591 224 zł

IMPERIAL GREEN PARK
Biuro sprzedaży mieszkań:
ul. Stawowa 168, 31-346 Kraków; ul. Wadowicka 7, 30-363 Kraków
tel. **+48 123 073 073, +48 536 238 318**
e-mail: **biuro@imperialgreenpark.pl**
www.**imperialgreenpark.pl**

IMPERIAL Green Park Villa

Stawowa Residence Etap IV

*"**Stawowa Residence** to kameralny kompleks składający się z 9 budynków mieszkalnych, ulokowany w Bronowicach Wielkich, na północnym-zachodzie Krakowa."*

Osiedle zaprojektowane zostało z myślą o tych, którzy doceniają nie tylko przystępną cenę i wysoki standard wykończenia wnętrz, ale także przestrzeń otaczającą lokum. Przemyślana aranżacja zapewnia rozległe, estetycznie zagospodarowane tereny zielone, z harmonijnym oświetleniem oraz placem zabaw. Nowoczesny, ale jednocześnie stonowany charakter elewacji współgra z najbliższym otoczeniem jednorodzinnej zabudowy, a prosta bryła budynków dodaje inwestycji klasycznej elegancji.

Położenie w jednej z głównych stref usług komercyjnych miasta. W promieniu kilometra znajduje się m.in. Galeria Bronowice, IKEA, centra medyczne, Urząd Pocztowy, Punkt Obsługi Mieszkańców Urzędu Miejskiego czy punkty gastronomiczne i stacje paliw. W bliskiej odległości kompleksu funkcjonują także dwa przedszkola, szkoła podstawowa oraz gimnazjum.

informacje o inwestycji

adres	ul. Stawowa 168
cena za mkw.	8650 - 9150 zł
termin oddania	I, II, III etap - zrealizowane IV etap - IV kw. 2020 r.
liczba kondygnacji	4 + kondygnacja -1
balkon / taras /ogródek	tak / tak / tak
komórka lokatorska (cena)	8400 - 11 400 zł
miejsce parkingowe (cena)	34 000 zł w garażu podziemnym 18 000 zł na zewnątrz

przykładowe mieszkania

liczba pokoi	piętro	metraż (m²)	cena
2	parter	42,61	368 577 zł
2	parter	43,72	395 666 zł
2	parter	47,47	417 736 zł
3	II	53,76	475 776 zł
3	parter	60,97	530 439 zł

IMPERIAL STAWOWA RESIDENCE
Biuro sprzedaży mieszkań:
ul. Stawowa 168, 31-346 Kraków; ul. Wadowicka 7, 30-363 Kraków
tel. **+48 123 073 073, +48 536 238 318**
e-mail: **biuro@imperialstawowa.pl**
www.**imperialstawowa.pl**

KLINY ul. Biskupa A. Małysiaka – etap 1

*"Marzysz o mieszkaniu w zielonej okolicy? Doskonałą propozycją jest inwestycja przy **ul. bpa A. Małysiaka.**"*

Kliny to część Krakowa, która w ostatnim czasie rozwija się bardzo szybko. Swój spokojny klimat zawdzięcza licznej zieleni i przestrzeni. W niedalekiej odległości od inwestycji znajdują się ośrodki sportu i rekreacji, w okolicy, w zasięgu krótkiego spaceru, nie brakuje też sklepów, ośrodków zdrowia czy różnego rodzaju punktów usługowych. Niedaleko jest też pętla autobusowa

Jest to 7 kameralnych 3- i 4-piętrowych budynków. Osiedle wyróżnia przyjazna, zrównoważona architektura z jasnymi elewacjami.

Na pierwszym etapie, który został ukończony w I kw. 2019 roku zostało nam ostatnie gotowe mieszkanie o pow. 69,99 m^2 (z przynależną komórką o pow. 3,06 m^2) w cenie 460.433,00 zł.

informacje o inwestycji

adres	ul. A. Małysiaka 4
cena za mkw.	6500 zł
termin oddania	zrealizowana
liczba kondygnacji	4
balkon / taras /ogródek	tak / nie / nie
komórka lokatorska (cena)	w cenie
miejsce parkingowe (cena)	30 000 zł

przykładowe mieszkania

liczba pokoi	piętro	metraż (m^2)	cena
3	III	69,99	460 443 zł

PROINS
Biuro sprzedaży mieszkań: ul. Wapienna 2, 30-544 Kraków
tel. **+48 12 656 01 17, +48 12 656 62 08**
e-mail: **nieruchomosci@proins.pl**
www.**proins.pl**

KLINY ul. Biskupa A. Małysiaka – etap 2/3

W ofercie mamy również 2 i i 3 etap inwestycji przy ul. bpa A. Małysiaka. Każdy z nich składa się z dwóch 4-pietrowych budynków (2A i 5A - etap 2, 2B i 5B - etap 3).

W ofercie dostępne są mieszkania 1-, 2-, 3- i 4-pokojowe, o powierzchniach od 35 do 70 m^2. Mieszkania na parterach będą posiadały ogródki, natomiast na piętrach balkony. Pod budynkami znajdować się będą garaże wielostanowiskowe oraz pomieszczenia piwniczne. Otoczenie wokół budynków będzie monitorowane.

informacje o inwestycji

adres	ul. Biskupa Albina Małysiaka/ Komuny Paryskiej
cena za mkw.	6500 - 6900 zł
termin oddania	2 etap - II kw. 2020 r. 3 etap - II kw. 2021 r.
liczba kondygnacji	4
balkon / taras /ogródek	tak / nie / tak
komórka lokatorska (cena)	od 4000 zł
miejsce parkingowe (cena)	od 28 000 zł

przykładowe mieszkania

liczba pokoi	piętro	metraż (m^2)	cena
2	parter	47,67	309 855 zł
2	IV	49,86	344 034 zł
3	II	56,12	376 004 zł
1	III	37,46	250 474 zł
4	I	63,30	424 110 zł

PROINS
Biuro sprzedaży mieszkań: ul. Wapienna 2, 30-544 Kraków
tel. **+48 12 656 01 17, +48 12 656 62 08**
e-mail: **nieruchomosci@proins.pl**
www.**proins.pl**

Apartamenty Klimaty

*"**Apartamenty Klimaty** to prestiżowa inwestycja w sąsiedztwie lasu Borkowskiego. Obiekt składa się z 3 trójkondygnacyjnych budynków mieszkalnych o łącznej powierzchni 4200 m².”*

Inwestycję wyróżnia:

· Tanie i zielone ogrzewanie (pompy ciepła w zimie grzeją a latem, gdy jest gorąco, potrafią skutecznie obniżyć temperaturę w pomieszczeniach)

· Ogród na dachu budynku

· Sąsiedztwo lasu

· Duża ilość światła w pomieszczeniach (wysokość pomieszczeń wynosi ponad trzy metry. Wszystkie okna to portes fenêtres sięgające od podłogi do sufitu)

· Brak możliwości wjazdu i parkowania prywatnych samochodów

· Wyraźne oddzielenie od ciągów komunikacyjnych zielenią wysoką.

informacje o inwestycji

adres	ul. ks. W. Karabuły
cena za mkw.	10 500 -14 000 zł
termin oddania	zrealizowana
liczba kondygnacji	3
balkon / taras /ogródek	tak / tak / tak
komórka lokatorska (cena)	-
miejsce parkingowe (cena)	garaż podziemny w cenie

przykładowe mieszkania

liczba pokoi	piętro	metraż (m²)	cena
3	parter	81,80	-
3	I	105,60	-
4	I	120,90	-
4	parter	124,30	-

APARTAMENTY KLIMATY SP. Z O.O.
Biuro sprzedaży mieszkań: ul. Warszawska 3, 31-155 Kraków
tel. **+48 601 425 365**
e-mail: **marcin.osikowski@apartamenty-klimaty.pl**
www.**apartamenty-klimaty.pl**

Ojcowska Park

*"Inwestycja **Ojcowska Park** powstaje przy ul. Ojcowskiej w Pękowicach, jedynie 200 m od granicy Krakowa, tuż obok nowej pętli autobusowej."*

Docelowo powstanie 50 domów w zabudowie wolnostojącej oraz bliźniaczej. Na I etap składają się bliźniaki typu A o powierzchni 141,85 m^2 oraz dom wolnostojący typu C o powierzchni 106,27 m^2. Osiedle będzie posiadało pełną infrastrukturę z zagospodarowanymi częściami wspólnymi. Centralne ogrzewanie z kotłowni osiedlowej rozprowadzone po wszystkich budynkach, w których znajdzie się ogrzewanie podłogowe. We wszystkich domach wykonana zostanie instalacja pod klimatyzację oraz wentylacja z rekuperatorem. Do każdego budynku doprowadzony będzie również światłowód.

W części wspólnej inwestycji powstanie prywatny park dla mieszkańców osiedla z boiskiem wielofunkcyjnym, placem zabaw dla dzieci, strefą kreatywną z szałasami, ogrodem sensorycznym, strefą wypoczynku z hamakami, miejscem na ognisko, górką saneczkową i wiele innych.

informacje o inwestycji

adres	Pękowice, ul. Ojcowska
cena za mkw.	5393,02 - 7104,55 zł
termin oddania	I etap - I kw. 2021 r.
liczba kondygnacji	3
balkon / taras /ogródek	nie / nie / tak
komórka lokatorska (cena)	-
miejsce parkingowe (cena)	w cenie

przykładowe domy

liczba pokoi	piętro	metraż (m^2)	cena
4	-	106,27	755 000 zł
5	-	141,85	765 000 zł

NOKTURN DEWELOPER
Biuro sprzedaży mieszkań: Plac na Groblach, 31-101 Kraków
tel. **+48 12 427 58 27, 605 520 520**
e-mail: **sprzedaz@nokturn.com.pl**
www.**ojcowskapark.pl**

NOKTURN DEWELOPER

Oaza Bronowice Stańczyka 5

*"**Oaza Bronowice** to inwestycja zlokalizowana z dala od zgiełku, w okolicy pełnej terenów zielonych. To idealne miejsce dla osób, które wysoko cenią spokój i ciszę. Świetne sprawdzi się też dla wszystkich, którzy lubią aktywnie spędzać wolny czas"*

Obecnie gotowe do odbioru są mieszkania w budynku przy ul. Stańczyka 5. Standard mieszkań utrzymany na wysokim poziomie. Duże balkony oraz loggie zostały wyłożone płytkami gresowymi, mrozoodpornymi i antypoślizgowymi, a posadzki tarasów ułożone zostały z płyt betonowych. Parapety wewnętrzne wykonane są z marmuru Bianco Carrera. Do każdej kuchni doprowadzona została instalacja elektryczna trójfazowa, zmontowano osprzęt elektryczny firmy GIRA. Bezpieczeństwo zapewniają mieszkańcom między innymi nowoczesne drzwi antywłamaniowe oraz system wideodomofonowy. Drzwi wejściowe antywłamaniowe mają niewidoczne samozamykacze zawiasowe. Okna są drewniane trójszybowe. Budynki mają oddzielne wejścia, przestronne klatki schodowe oraz hole. Wyposażone są w cichobieżne windy KONE obsługujące wszystkie kondygnacje, łącznie z podziemną. W strefie wejściowej na schodach zewnętrznych położono granit. Na kondygnacji podziemnej znajdują się stanowiska postojowe, gospodarcze i techniczne.

informacje o inwestycji

adres	ul. Stańczyka 5
cena za mkw.	zapytaj o cenę
termin oddania	zrealizowana
liczba kondygnacji	4 - 7
balkon / taras /ogródek	tak / tak / nie
komórka lokatorska (cena)	zapytaj o cenę
miejsce parkingowe (cena)	zapytaj o cenę

przykładowe mieszkania

liczba pokoi	piętro	metraż (m^2)	cena
3	II	66,83	-
3	III	66,59	-
4	IV	70,92	-
4	V	71,09	-

OAZA BRONOWICE ETAP III
Biuro sprzedaży mieszkań: ul. Stańczyka/ przy wjeździe na osiedle, 30-126 Kraków
tel. **+48 12 350 57 30**
e-mail: **sprzedaz@oazabronowice.pl**
www.**oazabronowice.pl**

OAZA BRONOWICE

Osiedle Klonowe w Wieliczce

*"**Osiedle Klonowe** zlokalizowane jest na południowo-wschodnich obrzeżach Krakowa przy ulicy Topolowej w Wieliczce."*

Każde mieszkanie składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki oraz przynależnego miejsca postojowego, a także ogródka dla mieszkań na parterze lub strychu dla mieszkań na II piętrze. Mieszkania wyposażone są w systemy grzewcze oraz opcjonalnie w systemy alarmowe i inteligentnego domu.

Integralną częścią Osiedla Klonowego jest urokliwy, kameralny park kieszonkowy, którego dominantą są pięćdziesięcioletnie dęby. Na terenie ogrodzonego osiedla znajdują się również wiata grillowa i plac zabaw dla dzieci.

Szybki dojazd zapewnia droga krajowa E4 oraz autostrada A4 z dwoma pobliskimi węzłami – dotarcie do obwodnicy zajmuje poniżej 5 minut. Najbliższa okolica obfituje w przedszkola, szkoły, sklepy, obiekty rekreacyjne i sportowe oraz gabinety medyczne – wszystko w promieniu zaledwie kilku kilometrów.

informacje o inwestycji

adres	Wieliczka, ul. Topolowa Kraków, ul. Bogucicka
cena za mkw.	5265 - 5973 zł
termin oddania	III kw. 2020 r.
liczba kondygnacji	3
balkon / taras /ogródek	tak / tak / tak
komórka lokatorska (cena)	nie
miejsce parkingowe (cena)	tak, w cenie

przykładowe mieszkania

liczba pokoi	piętro	metraż (m²)	cena
3	parter z ogródkiem	55,17	329 500 zł
3	I	54,99	289 500 zł
3	II z poddaszem	54,95	299 500 zł

Biuro sprzedaży mieszkań
tel. **+48 723 33 00 33**
e-mail: **osiedleklonowe@icloud.com**
www.**osiedleklonowe.pl**

SAVAN INVESTMENTS

ranking inwestycji deweloperskich

Od ponad 26 lat Czytelnicy zadają nam takie pytania, jako specjalistom, którzy znają rynek nieruchomości od podszewki. Doskonale rozumiemy te obawy. Wiemy jak często Kupujący są zupełnie bezbronni wobec powszechnego natłoku informacji pochodzących od deweloperów, zachwalających swoje inwestycje, reklam i subiektywnych opinii dotyczących nieruchomości.

Samodzielna weryfikacja obecnie jest właściwie niemożliwa!

Dlatego zebraliśmy dostępną wiedzę i uruchomiliśmy mechanizmy badania rynku aby dostarczyć narzędzie, które pozwoli Kupującym nieruchomość bezpiecznie dokonać właściwego wyboru:

Ranking Inwestycji Deweloperskich

To pierwsze narzędzie stworzone z myślą o osobach, które w najbliższym czasie kupią mieszkanie lub dom w Krakowie i okolicach, pozwalające wyrównać szanse w nierównej batalii na frontach KLIENT – DEWELOPER.

Ranking Inwestycji Deweloperskich:

- Ocenia parametry inwestycji
- Nie jest tworzony na zamówienie firm
- Odcina się od hejtu i internetowych reklam
- Nie pełni (i nigdy nie będzie pełnił!) funkcji reklamowej

Słowo drukowane jest słowem prawdziwym

Przekazujemy narzędzie, które w jednej ocenie końcowej podsumowuje skomplikowane i drobiazgowe analizy krakowskich inwestycji, jakie przeprowadziliśmy w trzech kategoriach:

I Ocena dewelopera
II Ocena inwestycji zrealizowanych przez dewelopera na podstawie ankiet przeprowadzonych osobiście wśród mieszkańców
III Ocena konkretnej, aktualnie realizowanej inwestycji dostępnej w ofercie handlowej dewelopera
Instrukcja do poprawnego czytania Rankingu Inwestycji Deweloperskich jest zamieszczona na sąsiedniej stronie.

Ranking Inwestycji Deweloperskich z każdym kolejnym wydaniem będzie obejmował coraz większą liczbę inwestycji.

UWAGA!

Ocena inwestycji nieprezentowanej w dwutygodniku jest niepełna (III Ocena realizowanej inwestycji – BRAK DANYCH). Kupujący na własne ryzyko musi dokonać analizy.

W przypadku uwag odnoszących się do informacji zawartych w Rankingu Inwestycji Deweloperskich prosimy o przesłanie ich na adres ranking@krn.pl

Legenda

I Ocena dewelopera

Przy ocenie brana jest pod uwagę częsta praktyka realizacji inwestycji przez spółki celowe dewelopera

1. Czas działania na rynku:
a. Działalność powyżej 10 lat = 3pkt
b. 5 –10 lat = 2pkt
c. 2 – 5 lat = 1pkt
d. 0 – 2 lat = 0pkt

2. Ilość zrealizowanych inwestycji:
a. Powyżej 10 = 3pkt
b. 5 –10 = 2pkt
c. 2 – 5 = 1pkt
d. Do 2 = 0pkt

3. Kondycja finansowa:
a. Zysk za poprzedni rok = 3pkt
b. Brak zysku = 0pkt

4. ROA. Wskaźnik rentowności aktywów: zysk netto/aktywa razem. Wskaźnik ten informuje o zdolności spółki do wypracowywania zysków i efektywności gospodarowania jej majątkiem. Im wyższy jest wskaźnik ROA, tym lepsza jest kondycja finansowa spółki. Wskaźnik istotny m.in. dla instytucji finansowych rozważających udzielenie kredytu i badających możliwości jego spłaty. Punkty zamiast procentów (np. Dom Development 10.5, a Atal 4.06)

II Ocena zrealizowanych inwestycji

Wg opinii mieszkańców – ankietowy wywiad bezpośredni

1. Zgodność z obietnicą reklamową:
a. Zgodne = 3 pkt
b. Średnio zgodne =2pkt
c. Niezgodne = 0pkt

2. Usterkowość:
a. Niska = 3pkt
b. Średnia = 2 pkt
c. Duża = 0pkt

3. Szybkość naprawiania usterek:
a. Szybko = 3pkt
b. Opieszale = 2pkt
c. Nie można się doprosić = 0pkt

4. Łatwość kontaktu z deweloperem:

5. Czas zagospodarowania terenu:
a. Zgodnie z planem = 3pkt
b. Po planowanym terminie = 2pkt
c. Długo po terminie, lub brak realizacji = 0pkt

6. Opłaty administracyjne i eksploatacyjne:
a. Niskie = 3pkt
b. Średnie = 2pkt
c. Wysokie = 0pkt

7. Zadowolenie z wydanych pieniędzy na mieszkanie wyrażone ogólną oceną stosunku ceny do atrakcyjności:
a. Bardzo korzystna = 5pkt
b. Korzystna = 4 pkt
c. Przeciętna = 3 pkt
d. Niekorzystna = 0pkt

III Ocena realizowanej inwestycji

1. Poziom wykończenia mieszkań:
a. Pełny = 5 pkt
b. Pełny bez sprzętów (plus 500 zł /m^2) = 3pkt
c. Deweloperski (plus 1000 zł /m^2) = 0pkt

2. Atrakcyjność cenowa w stosunku do rynku wtórnego, cena/średnia cena rynku wtórnego (wg RONiN24.pl):
a. Niższa = 5pkt
b. Równa = 3 pkt
c. Wyższa = 1 pkt
d. Znacznie wyższa = 0 pkt
e. Wykres

3. Łatwość zbycia na rynku wtórnym (wg RONiN24.pl):
a. Duża = 5pkt
b. Średnia = 3pkt
c. Niska = 0pkt
d. Wykres

Przedział cenowy: **6800 - 9300 zł/m²**
Inwestycja: **Piasta Towers**
Deweloper: **Inter-Bud Developer**
Prezentacja: **str. 30**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	4	13

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	4,2	4,2	4,6	5	5	4,2	4,2	5	36,4

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	0	b.d.	1	3	4

53,4

Przedział cenowy: **11 000 -25 000 zł/m²**
Inwestycja: **Wiślane Tarasy 2.0**
Deweloper: **Inter-Bud Developer**
Prezentacja: **str. 31**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	4	13

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,8	5	4,6	4,6	5	4,6	4,2	5	36,8

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	0	b.d.	0	5	5

54,8

Przedział cenowy: **5215 - 5749 zł/m²**
Inwestycja: **NoveSkotniki**
Deweloper: **Inter-Bud Developer**
Prezentacja: **str. 32**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	4	13

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	4,2	4,7	4,7	4,7	4,7	4,6	4,2	5	36,8

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	0	b.d.	0	5	5

54,8

Przedział cenowy: **6700 - 7500 zł/m²**
Inwestycja: **Panorama Kliny**
Deweloper: **Inter-Bud Developer**
Prezentacja: **str. 33**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	4	13

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	4,2	4,7	4,7	4,7	4,7	4,6	4,2	5	36,8

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	0	b.d.	3	1	4

53,8

Przedział cenowy: **9500 - 15 000 zł/m²**
Inwestycja: **Grzegórzki Park A7 i A8**
Deweloper: **Inter-Bud Developer**
Prezentacja: **str. 34**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	4	13

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	4,2	5	5	4,6	4,2	5	4,2	5	37,2

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	0	b.d.	0	5	5

55,2

Przedział cenowy: **11 500 -15 000 zł/m²**
Inwestycja: **Fabryczna City**
Deweloper: **Inter-Bud Developer**
Prezentacja: **str. 35**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	4	13

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	4,2	4,7	4,7	4,7	4,7	4,6	4,2	5	36,8

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	0	b.d.	0	1	1

50,8

Przedział cenowy: **od 8600 zł/m²**
Inwestycja: **Ułanów**
Deweloper: **Dom-Bud M. Szaflarski**
Prezentacja: **str. 36**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	13	22

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,8	4,6	4,7	4,3	4,4	4,5	4,1	4,5	34,9

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	0	3	3	1	7

63,6

Przedział cenowy: **od 8100 zł/m²**
Inwestycja: **Głowackiego**
Deweloper: **Dom-Bud M. Szaflarski**
Prezentacja: **str. 37**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	13	22

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	4,2	3,6	5	3,8	4	4,2	5	4	33,8

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	0	3	5	1	9

64,8

Przedział cenowy: **od 7400 zł/m²**
Inwestycja: **Zaczarowany Młyn**
Deweloper: **Dom-Bud M. Szaflarski**
Prezentacja: **str. 38**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	13	22

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,8	5	4,6	4,2	5	4,2	3,6	4	34,4

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	0	0	1	1	2

58,4

Przedział cenowy: **od 7200 zł/m²**
Inwestycja: **29 Listopada/ Meiera**
Deweloper: **Dom-Bud M. Szaflarski**
Prezentacja: **str. 39**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	13	22

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	4,2	5	4,2	4,2	4,6	5	3,8	4	35

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	0	3	3	5	11

68

Przedział cenowy: **od 7700 zł/m²**
Inwestycja: **Reduta**
Deweloper: **Dom-Bud M. Szaflarski**
Prezentacja: **str. 40**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	13	22

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	4,2	5	5	5	5	4,6	4,2	5	38

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	0	3	3	3	9

69

Przedział cenowy: **7700 - 10 100 zł/m²**
Inwestycja: **Citi Yes**
Deweloper: **Imperial Citi Yes**
Prezentacja: **str. 41**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	2	3	b.d.	b.d.	5

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,8	4	4,2	2,6	5	4	3,6	4	31,2

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	0	0	3	3	6

42,2

Przedział cenowy: **6899 - 6999 zł/m²**
Inwestycja: **Green Park Villa**
Deweloper: **Imperia Green Park**
Prezentacja: **str. 42**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	2	3	b.d.	b.d.	5

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,8	4	4,2	2,6	5	4	3,6	4	31,2

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	0	5	3	5	13

49,2

Przedział cenowy: **8650 - 9150 zł/m²**
Inwestycja: **Stawowa Residence Etap IV**
Deweloper: **Imperial Stawowa Residence**
Prezentacja: **str. 43**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	2	3	b.d.	b.d.	5

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,8	4	4,2	2,6	5	4	3	6	31,2

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	0	5	3	3	11

47,2

Przedział cenowy: **6500 zł/m²**
Inwestycja: **ul. Biskupa A. Małysiaka etap 1**
Deweloper: **Proins**
Prezentacja: **str. 44**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	14	23

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,5	2,4	3,6	3,5	5	5	3	5	31

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	0	0	3	1	4

58

Przedział cenowy: **6500 - 6900 zł/m²**
Inwestycja: **ul. Biskupa A. Małysiaka etap 2/3**
Deweloper: **Proins**
Prezentacja: **str. 45**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	14	23

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,5	2,4	3,6	3,5	5	5	3	5	31

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	0	0	3	1	4

58

Przedział cenowy: **10 500 - 14 000 zł/m²**
Inwestycja: **Apartamenty Klimaty**
Deweloper: **Apartamenty Klimaty**
Prezentacja: **str. 46**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	2	0	b.d.	b.d	2

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	5	4,5	5	5	5	4,2	2,5	6	37,2

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	0	5	0	5	10

49,2

Przedział cenowy: **5392 - 7105 zł/m²**
Inwestycja: **Ojcowska Park**
Deweloper: **Nokturn Deweloper**
Prezentacja: **str. 47**

NOKTURN DEWELOPER

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	1	3	0	- 4	0

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,2	4,2	4,6	4,2	5,0	3,2	4,2	3,6	32,2

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	0	5	3	3	11

43,2

Przedział cenowy: **8250 - 9590**
Inwestycja: **Oaza Bronowice Stańczyka 5**
Deweloper: **Oaza Bronowice etap III**
Prezentacja: **str. 48**

OAZA BRONOWICE

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	2	1	0	2	5

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	4,2	4,6	4,6	4,2	5	4,2	3,6	4,6	35

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	0	0	3	3	6

46

Przedział cenowy: **4900 - 5157 zł/m²**
Inwestycja: **Osiedle Klonowe**
Deweloper: **Savan Investment**
Prezentacja: **str. 49**

SAVAN INVESTMENTS

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	1	2	3	1	7

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,8	3	3,6	3	3	4,6	4,6	4	29,6

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	0	3	3	1	7

43,6

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Wzgórze Witkowickie**
Deweloper: **AWIM**
Prezentacja: **brak**

AWIM GRUPA INWESTYCYJNA

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	0	- 7	- 1

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,6	4,2	3,2	4	3,6	5	3,4	4,8	31,8

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

30,8*

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Turniejowa**
Deweloper: **Krakoin**
Prezentacja: **brak**

GRUPA KRAKOIN sprawdził nas czas

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	0	- 1	5

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,8	3,2	3,6	4,2	5	4	4,6	4	32,4

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

37,4*

Następny
ranking inwestycji deweloperskich
zaktualizowany o ocenę kolejnych inwestycji znajdziesz w numerze **2/2020**.

Od 7 lutego będzie dostępny w kioskach i salonach prasowych Ruch, Garmond Press, Kolporter oraz w salonach EMPIK.

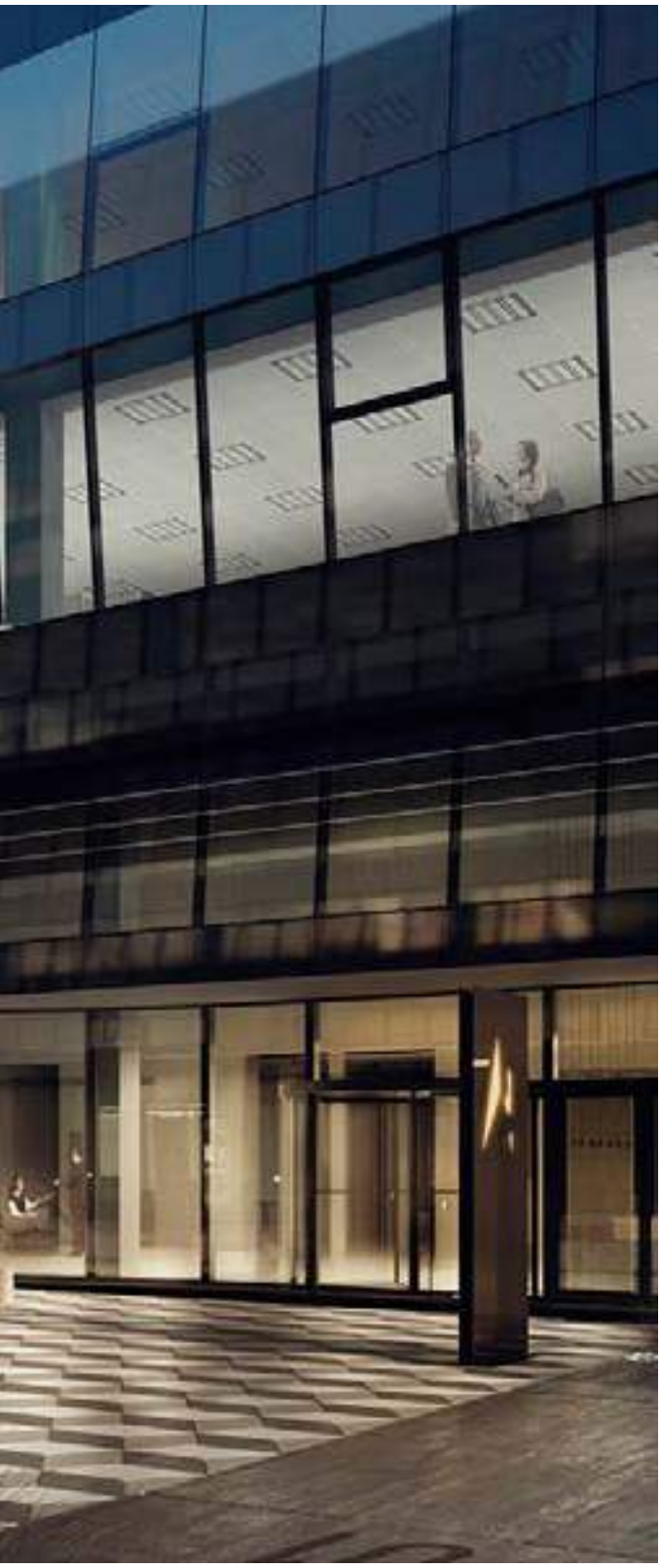
Po najnowszy numer zapraszamy także do siedziby redakcji:
ul. Dolnych Młynów 10/2a/m (I piętro, nad TAO Restaurant).

* ocena niepełna, brak oceny kryterium III

KRAKOWSKI RYNEK
NIERUCHOMOŚCI
www.dwutygodnik.krn.pl

Z nami dokonasz świadomego wyboru...

rynek komercyjny



str. 58 publicystyka

Biurowce
PropTech wkracza w przestrzeń biurową
Magdalena Hojniak

58

str. 60 oferty komercyjne

PropTech wkracza w przestrzeń biurową

Pokolenie wchodzące na rynek pracy poniekąd wymusza wprowadzanie nowoczesnych technologii w przestrzeń biurową. Młodzi ludzie wybierając miejsce pracy, zwracają uwagę na to, czy pracodawca może pochwalić się innowacyjnością oraz narzędziami, jakie udostępnia. Na polską scenę rewolucji cyfrowej wkroczyła branża PropTech (property&technology), co ułatwia wdrażanie technologii także do biur.

Technologie służące zwiększeniu wydajności pracowników i pozytywnie wpływające na ich samopoczucie w miejscu pracy są równie ważne jak optymalizacja systemów budynkowych zmierzająca do oszczędności. Badanie EMEA OCCUPIER SURVEY 2018 pokazało, że właściciele obiektów dostrzegają potrzebę maksymalizacji komfortu pracowników (39 proc. właścicieli wdrożyło służące temu technologie). Joanna Mroczek, Senior Director, Head of Research&Marketing z CBRE wyjaśnia, że dotychczas PropTech postrzegano przede wszystkim w kontekście oszczędności. Obecnie zauważa się w tym również opcje związane z ułatwieniem pracy czy usprawnieniem wykonywania zadań, co ma być efektem poprawy samopoczucia pracowników. Zdaniem eksperta CBRE rozwiązania PropTech powinny koncentrować się wokół 4 podstawowych obszarów: pomiaru, informacji, komfortu oraz komunikacji.

Obszary PropTech w praktyce

W optymalnym projektowaniu przestrzeni biurowej w sposób wykorzystujący dostępną powierzchnię ma pomóc biometryka zachowań pracowników, a także zagospodarowania powierzchni. Dla funkcjonowania biura istotne znaczenie ma również możliwość sprawnego przepływu informacji i dostępu do niej. Ważne w tym zakresie są nie tylko wiedza o wydarzeniach

firmowych, ale także dane na temat miejsc parkingowych, dostępnych sal i transportu. Dla poczucia komfortu znaczące będzie odpowiadające na potrzeby pracownika przystosowanie przestrzeni do relaksu, a przede wszystkim stworzenie pożądanych warunków pracy i wypracowanie rozwiązań ograniczających czas trwania powtarzalnych i monotonnych procedur do niezbędnego minimum. Eliminacja powinna objąć też liczbę kanałów informowania, a działające platformy mają ułatwiać przepływ informacji pomiędzy pracownikami, usprawnić prowadzenie projektów czy planowanie.

Nowoczesne technologie stają się narzędziem pozwalającym na tworzenie inteligentnych budynków wyposażonych w rozwiązania poprawiające komfort pracy i odpoczynku. Nieodłącznym elementem jest więc oświetlenie, które w dzisiejszych czasach znaczy więcej niż standardowe rozumienie określeń „ciemno" czy „jasno". Jego wykorzystanie wykracza poza tradycyjne oświetlenie przestrzeni, stając się elementem budującym odpowiednią atmosferę, w zależności od podstawowego przeznaczenia pomieszczenia. Dzięki światłom typu LED istnieje możliwość sterowania oświetleniem, by docierało ono do pracowników we właściwej formie i optymalnym natężeniu. Ponadto współgrają one z pozostałymi systemami w budynku – klimatyzacji, wentylacji czy dźwięku.

Innowacyjność musi iść w parze z użytecznością

Rozwój technologiczny pozwala PropTech zadomowić się w środowisku nieruchomości biurowych. Jednak jak podkreśla szef zespołu Transformacji Cyfrowej CBRE w Polsce Krzysztof Mogielski, innowacyjność musi iść w parze z użytecznością. Wdrażanie technologicznych rozwiązań ma przynosić konkretne korzyści, w tym usprawnienie, przyspieszenie i ułatwienie wykonywania zadań pracowników.
Zainteresowanie inwestowaniem w technologie w biurach z roku na rok wzrasta, o czym świadczy badanie przeprowadzone przez CBRE. Raport EMEA Occupier Survey 2019 pokazuje, że 70 proc. firm w przeciągu 3 lat planuje zwiększyć inwestycje w technologie w biurach. W porównaniu z ubiegłorocznymi wynikami jest to wzrost o 8 p.p. Ponadto zdaniem 83 proc. firm w miejscach pracy wzrośnie znaczenie sztucznej inteligencji i robotyzacji. Zarządzanie budynkami będzie odbywało się na podstawie potrzeb sugerowanych przez pracowników – do tego celu posłużą się aplikacjami do nawigacji, które wyprą automatyczne sensory w biurach.

Innowacyjność jako sposób na przyciągniecie pracowników

Innowacyjne technologie mają za zadanie pomóc spersonalizować przestrzeń biurową. Obejmą one m.in. regulację temperatury, mocy i koloru oświetlenia czy dostęp do różnorodnych kanałów komunikacyjnych, różnego rodzaju udogodnienia oraz usługi. Coraz większym uznaniem cieszy się *wayfinding* umożliwiający wyszukiwanie np. wolnych sal na spotkania biznesowe.

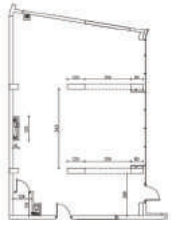
Jak wynika z raportu CBRE, w 2019 r. z 17 do 34 wzrósł procent firm borykających się z problemem znalezienia odpowiednich pracowników. Aby przyciągnąć nowych specjalistów i utrzymać obecnych, przedsiębiorstwa muszą podążać za potrzebami pracowników. Stąd nacisk na bardziej przyjazną przestrzeń – wolną od wydzielonych boksów, a umożliwiającą pracę na różnych stanowiskach – nie tylko siedzących, ale także stojących i wyposażoną w rozwiązania proponowane przez PropTech.

tekst / **Magdalena Hojniak**

M House

WYNAJEM

ul. Meiera 16 c



metraż	119 m²
cena	56 zł netto + opłaty eksploatacyjne
koszty eksploatacyjne	8,50 zł/m² + monitoring, śmieci, media wg. wskazania liczników
min. okres najmu	3 lata
miejsca park. (cena)	do uzgodnienia
największy atut	doskonała lokalizacja, rozwijająca się dzielnica
inne dostępne lokale	33 m²

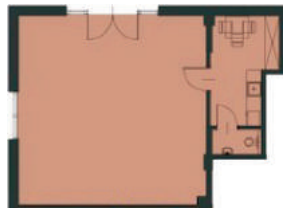
INTER-BUD DEVELOPER

INTER-BUD Developer Sp. z o.o. Sp.k.
ul. Czerwone Maki 65, 30-392 Kraków
tel. 12 25 25 397 | 608 555 012
lokaleuslugowe@inter-bud.pl
www.lokaleuslugowe.inter-bud.pl

Piasta Towers

WYNAJEM

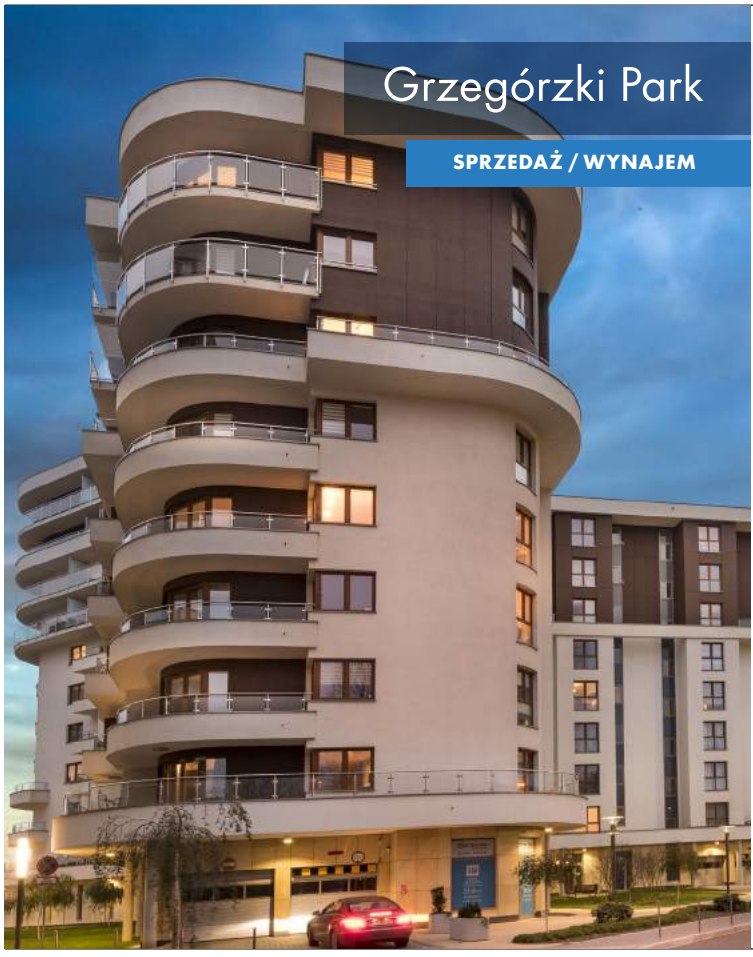
os. Bohaterów Września 84B



metraż	70 m²
cena	58 zł netto + opłaty eksploatacyjne
koszty eksploatacyjne	8,50 zł/m² + monitoring, śmieci, media wg. wskazania liczników
min. okres najmu	3 lata
miejsca park. (cena)	do uzgodnienia
największy atut	na terenie wieloetapowej inwestycji z dużym potencjałem
inne dostępne lokale	50 m²

INTER-BUD DEVELOPER

INTER-BUD Developer Sp. z o.o. Sp.k.
ul. Czerwone Maki 65, 30-392 Kraków
tel. 12 25 25 397 | 608 555 012
lokaleuslugowe@inter-bud.pl
www.lokaleuslugowe.inter-bud.pl



Grzegórzki Park

SPRZEDAŻ / WYNAJEM

ul. Płk. Francesco Nullo 38

metraż	136 m²
cena	60 zł netto + opłaty eksploatacyjne
koszty eksploatacyjne	6,90 zł/m² + monitoring, śmieci, media wg. wskazania liczników
min. okres najmu	3 lata
miejsca park. (cena)	do uzgodnienia
największy atut	bliskość uczelni wyższych, sądu, prokuratury
inne dostępne lokale	95 m², 81 m²

INTER-BUD DEVELOPER

INTER-BUD Developer Sp. z o.o. Sp.k.
ul. Czerwone Maki 65, 30-392 Kraków
tel. 12 25 25 397 | 608 555 012
lokaleuslugowe@inter-bud.pl
www.lokaleuslugowe.inter-bud.pl

Powierzchnie biurowe

WYNAJEM

ul. Bociana 22 i 22A

metraż	40 m²
cena	40 zł netto
koszty eksploatacyjne	19,70 zł/m² (w tym media)
min. okres najmu	do uzgodnienia
miejsca park. (cena)	100 zł netto/ miejsce
największy atut	dogodna lokalizacja, całodobowa ochrona budynku, nieoganiczona ilość m. parking.
inne dostępne lokale	16 m², 30 m², 40 m², 73 m², 169 m²

INTER-BUD DEVELOPER

INTER-BUD Developer Sp. z o.o. Sp.k.
ul. Czerwone Maki 65, 30-392 Kraków
tel. +48 608 555 012 | +48 728 429 638
lokaleuslugowe@inter-bud.pl
www.lokaleuslugowe.inter-bud.pl

Budynki 29 listopada 191 i 193

SPRZEDAŻ / WYNAJEM

ul. 29 listopada

metraż	17,69 m²
cena	7186 zł/m² / 1 27 114 zł brutto
koszty eksploatacyjne	informacja w biurze
miejsca park. (cena)	ogólnodostępne
preferowane branże	usługowe takie jak: apteki, gabinety, salony fryzjerskie, kosmetyczne etc.
inne dostępne lokale	bud. 191: od 17 do 147 m² bud. 193: od 139 do 157 m²

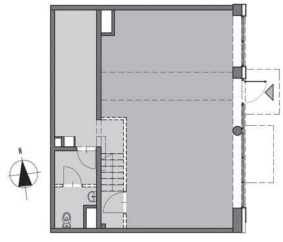
DOM-BUD

Dom-Bud M. Szaflarski Spółka Jawna
Salwatorska 14, 30-109 Kraków
tel. 12 421 99 38 | 12 422 80 59
poczta@dom-bud.pl
http://dom-bud.pl/

Zaczarowany Młyn

SPRZEDAŻ

ul. Jana Kaczary 5



metraż	72,84 m²
cena	575 436 zł brutto
koszty eksploatacyjne	informacja w biurze
miejsca park. (cena)	ogólnodostępne
preferowane branże	usługowe takie jak: apteki, gabinety, salony fryzjerskie, kosmetyczne etc.
największy atut	lokal gotowy do odbioru
inne dostępne lokale	-

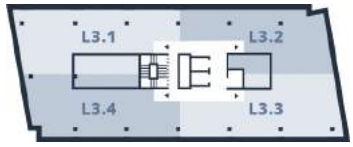
DOM-BUD

Dom-Bud M. Szaflarski Spółka Jawna
Salwatorska 14, 30-109 Kraków
tel. 12 421 99 38 | 12 422 80 59
poczta@dom-bud.pl
http://dom-bud.pl/

BIUROWIEC

ul. Christo Botewa 14

WYNAJEM



metraż	III piętro do 851 m²
cena	od 11 Euro za 1 m²
koszty eksploatacyjne	12 zł za 1 m²
min. okres najmu	preferowany 5 lat
miejsca park. (cena)	80 - 250 zł
największy atut	Duża ilość miejsc parkingowych, bliskość do obwodnicy Krakowa
inne dostępne lokale	od 30 m² (moduł) do 851 m² (piętro): piętro I do 813 m² piętro II do 851 m² piętro IV 146 m² i 189 m²

CHB14

Iwona Jamróz
ul. Christo Botewa 14, 30-798 Kraków
tel. 665 160 136
administracja@chb14.com
www.chb14.com

POBIERZ APKĘ
TERAZ,
ZA DARMO!

WWW.DWUTYGODNIK.KRN.PL

OFFICES4YOU

+48 666 055 054
biuro@offices4you.pl
www.offices4you.krn.pl

Kraków, Podgórze

metraż: **4662 m²** (przestrzeń do własnej aranżacji)
cena: 265 000 zł + opłaty (metraże od 500-4662 m²)

Kraków, Podgórze

metraż: **644 m²** (przestrzeń do własnej aranżacji)
cena: 37 996 zł + opłaty (dostępne różne metraże)

Kraków, Czyżyny

metraż: **244 m²** (przestrzeń do własnej aranżacji)
cena: 14 400 zł + opłaty (metraże od 120-6000 m²)

Kraków, Podgórze

metraż: **150 m²** (przestrzeń wykończona)
cena: 10 200 zł + opłaty

Kraków, Prądnik Czerwony

metraż: **656 m²** (możliwość wynajęcia połowy piętra)
cena: 40 672 zł + opłaty

Kraków, Krowodrza

metraż: **320 m²** (przestrzeń do własnej aranżacji)
cena: 12 800 zł + opłaty (dostępne różne metraże)

Kraków, Podgórze

metraż: **178 m²** (przestrzeń do własnej aranżacji)
cena: 8 900 zł + opłaty (dostępne również 105 m²)

Kraków, Podgórze

metraż: **148 m²** (przestrzeń wykończona)
cena: 10 064 zł + opłaty

NIERUCHOMOŚCI

od pierwszego wejrzenia

KRN.pl

Krajowy Rynek Nieruchomości

rynek wtórny

str. 68 publicystyka

Ekspert radzi
Wartość i cena to nie zawsze to samo
Anna Bruzda | 68

str. 70 prezentacja ofert

str. 78 ogłoszenia drobne i prywatne

str. 80 przydatne adresy

Wartość i cena to nie zawsze to samo

Decyzja banku dotycząca kwoty, jaką będzie skłonny pożyczyć osobie kupującej nieruchomość, zwłaszcza z rynku wtórnego, często zależy od wartości określonej w tzw. operacie szacunkowym. Czym jest ten dokument, kto może go przygotować i w jaki sposób wpływa on na sytuację potencjalnego kredytobiorcy?

Przed wydaniem decyzji o udzieleniu kredytu hipotecznego bank musi określić wartość rynkową nieruchomości, aby upewnić się, że mieszkanie zakupione za środki pochodzące z kredytu będzie stanowić wystarczające zabezpieczenie, gdyby okazało się, że klient przestanie spłacać raty. Jest to ważne zwłaszcza w przypadku rynku wtórnego – wiele nieruchomości wystawianych na sprzedaż przez prywatnych właścicieli jest mocno przeszacowanych. Ceny ofertowe często odzwierciedlają wartość sentymentalną osób, które w nich mieszkały, albo nie uwzględniają wad nieruchomości czy lokalizacji obniżających faktyczną wartość rynkową. W celu określenia rzeczywistej wartości rynkowej domu czy mieszkania banki często korzystają z tzw. operatu szacunkowego, czyli dokumentu

sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

Nie każdy może zostać rzeczoznawcą majątkowym

Uprawnienia do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego nadaje minister rozwoju. Aby je otrzymać, co do zasady należy spełnić szereg kryteriów, m.in. posiadać pełną zdolność do czynności prawnych, nie być karanym za określone przestępstwa, posiadać wykształcenie wyższe i ukończyć studia podyplomowe w zakresie wyceny nieruchomości, a także odbyć półroczną praktykę zawodową. Kolejnym krokiem jest pomyślne zakończenie postępowania kwalifikacyjnego i zdanie egzaminu będącego przepustką do wykonywania zawodu. Wykaz osób, które otrzymały prawo do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego, znajduje się w Centralnym Rejestrze Rzeczoznawców Majątkowych.

Zdać się na bank czy działać samodzielnie?

Część banków samodzielnie zleca wykonanie operatu szacunkowego, inne biorą pod uwagę także przygotowanie dokumentu przez osobę wybraną przez klienta. *Każdy bank ma swoje wewnętrzne procedury. Jedne banki wymagają od samego początku dostarczenia przez Klienta operatu sporządzonego przez zewnętrznego rzeczoznawcę. Inne robią to same i nie biorą pod uwagę operatów dostarczanych przez klienta. A jeszcze inne dają wybór. Jednak trzeba pamiętać o tym, że nie każdy rzeczoznawca jest akceptowany przez dany bank* – mówi ekspert finansowy Kinga Tymoszuk. Zapytana, która opcja jest bardziej korzystna z punktu widzenia osoby starającej się o kredyt hipoteczny, odpowiada: *Nie ma jednoznacznej odpowiedzi na to pytanie. Na pewno klient ma większy wpływ na sytuację, jeśli zleci operat na zewnątrz. Wtedy jako pierwszy widzi wycenę i gdyby była niekorzystna, może poszukać nowego rzeczoznawcy. Natomiast w przypadku, gdy jesteśmy pewni wartości nieruchomości, spokojnie możemy decydować się na bankową wycenę.*

Gdy wartość z operatu szacunkowego odbiega od ceny

Osoba, która ubiega się o kredyt na zakup domu czy mieszkania, zazwyczaj ma nadzieję, że wartość rynkowa wybranej przez nią nieruchomości pokryje się z ceną, jakiej żąda sprzedający. Bywa jednak i tak, że spełnia się jeden z dwóch innych scenariuszy – rzeczoznawca majątkowy może wycenić wybraną przez nas nieruchomość wyżej lub niżej od właściciela. Pierwszy przypadek zwykle jest korzystny dla kredytobiorcy. Gorzej, gdy bank uzna, że nieruchomość jest warta mniej niż cena, którą trzeba za nią zapłacić. Wtedy pożyczenie sumy, pozwalającej na zakup, może okazać się niemożliwe. Takie ryzyko jest realne zwłaszcza w ostatnim czasie, gdy ceny nieruchomości rosną praktycznie z miesiąca na miesiąc. Dlatego przed podjęciem decyzji o zakupie, warto zorientować się, czy kwota, jakiej oczekuje sprzedający, nie jest zbytnio zawyżona i jakie mamy szanse na to, że rzeczoznawca majątkowy oceni wartość nieruchomości jako zbliżoną do jej ceny. W razie wątpliwości można skorzystać z pomocy eksperta.

tekst / **Anna Bruzda**

Gdy wartość wycenianej nieruchomości jest wyższa niż cena ustalona przez sprzedającego, można się tylko cieszyć. To pozwala nam np. na dobranie dodatkowych środków na wykończenie. Jednak jeśli wycena nieruchomości będzie niższa niż cena transakcyjna, bank udzieli niższej kwoty kredytu. Wynika to z tego, że maksimum udzielane przez bank (80 lub 90 proc. wartości nieruchomości w zależności od banku) jest liczone w tym przypadku od wartości nieruchomości, a nie od ceny transakcyjnej. Czyli jeśli klient kupuje mieszkanie w cenie 300 tys. zł i chce uzyskać 90 proc. finansowania, to liczy na to, że z banku otrzyma 270 tys. zł. Tymczasem, jeśli wartość z wyceny będzie niższa, np. 250 tys. zł, to bank udzieli maksymalnie 225 tys. zł kredytu (90 proc. od wartości z wyceny). To powoduje, że klienci, którzy mają wyliczone pieniądze, mogą mieć problem z zakupem, a ci, którzy posiadali więcej środków (np. 20 proc.), mimo to będą opłacać dodatkowe ubezpieczenie niskiego wkładu własnego.

Kinga Tymoszuk – Ekspert Finansowy Fb, IG & YouTube – Kinga Tymoszuk Nieruchomości

ABS
AGENCJA NIERUCHOMOŚCI
BRACIA SADURSCY

ODDZIAŁY

I oddział	ul. Kapelanka 1A/1
II oddział	ul. Czarnowiejska 51/5
III oddział	ul. Lubomirskiego 39/1
IV oddział	ul. Królewska 41/1

MODLNICA
Domy w zab. szeregowej,
pow. 86 m², działka 130 m²,
stan deweloperski
cena: **429 000 zł**

kontakt: **Jarosław Utnik**
tel. 688-880-152

WIELICZKA
Domy w zab. szeregowej,
pow. 101 – 114 m²,
działki 150 – 255 m²
ceny: **od 500 000 zł**

kontakt: **Małgorzata Brożek**
tel. 688-880-149

WOLA JUSTOWSKA
Domy w zab. bliźniaczej,
pow. 110 m², kameralna inwestycja,
wysoki standard
cena: **839 000 zł**

kontakt: **Marek Popiela**
tel. 688-880-195

GRZEGÓRZKI, GRZEGÓRZECKA
Wyjątkowy 3-pokojowy apartament
(84 m²), położony w prestiżowej
inwestycji "Wiślane Tarasy"
cena: **1 245 000 zł**

kontakt: **Michał Dzięcioł**
tel. 518-810-080

KURDWANÓW, TURNIEJOWA
Mieszkanie 3-pokojowe, 79 m²,
przestronne i komfortowe
cena: **599 000 zł**

kontakt: **Grzegorz Zębala**
tel. 796-541-485

OFERTY WSZYSTKICH LICZĄCYCH SIĘ DEVELOPERÓW W KRAKOWIE W JEDNYM MIEJSCU

RUCZAJ, BUŁGARSKA
Komfortowe i nowoczesne
mieszkanie 3 pokojowe,
z dużym balkonem, 2016 r.
cena: **849 000 zł**

kontakt: **Aleksandra Pudełko**
tel. 507-668-087

BIEŃCZYCE, OKULICKIEGO
Mieszkanie 2 -pokojowe, 44 m²,
przytulne, 2012 r.
cena: **404 000 zł**

kontakt: **Katarzyna Kurleto**
tel. 572-985-869

STARE MIASTO, STUDENCKA
Atrakcyjne dwupoziomowe
mieszkanie, p.u. 51 m²,
z pełnym wyposażeniem
cena: **890 000 zł**

kontakt: **Dariusz Kornaś**
tel. 502-104-545

PODGÓRZE DUCHACKIE, FILIPOWICZA
Dwupoziomowe mieszkanie,
3-pok, 70 m²
cena: **490 000 zł**

kontakt: **Michał Nowacki**
tel. 511-272-088

www.bracia-sadurscy.pl

ABS
AGENCJA NIERUCHOMOŚCI
BRACIA SADURSCY

CENTRUM INWESTYCJI DEWELOPERSKICH

DĘBNIKI, RUCZAJ
Mieszkania 1,2,3,4-pokojowe,
pow. 32 – 73 m^2,
atrakcyjna lokalizacja
ceny: **od 246 220 zł**

kontakt: **Iwona Nagacz**
tel. 688-880-184

WIELICZKA
Domy w zab. szeregowej,
pow. 123 m^2, działki 200 – 350 m^2,
wysoki standard
ceny: **od 599 000 zł**

kontakt: **Piotr Kudła**
tel. 688-880-133

GRZEGÓRZKI,
UL. BOBROWSKIEGO
Mieszkanie 2-pokojowe,
36 m^2, I p.
cena: **465 000 zł**

kontakt: **Jakub Obcowski**
tel. 510-087-993

AZORY,
UL. RADZIKOWSKIEGO
Dwupoziomowe mieszkanie,
3-pok, 83 m^2
cena: **899 000 zł**

kontakt: **Sabina Pająk**
tel. 514-738-628

STARE MIASTO,
ŚW. TERESY
Klimatyczny apartament
w okolic plant, 4-pok, 113 m^2, I p.
cena: **1 745 979 zł**

kontakt: **Monika Sosnowska-Rainer**
tel. 505-236-943

ZIELONKI,
GM ZIELONKI
Ładne 2-pokojowe mieszkanie,
40 m^2, 2000 r.
cena: **315 000 zł**

kontakt: **Bożena Romuzga**
tel. 518-706-538

PRĄDNIK CZERWONY,
UL. CHAŁUPNIKA
Z tarasem, mieszkanie
3-pokojowe, 68,3 m^2
cena: **700 000 zł**

kontakt: **Dima Hrycyszyn**
tel. 796-483-018

RUCZAJ,
UL. CZERWONE MAKI
Urządzone, mieszkanie
2-pokojowe, 50 m^2
cena: **517 500 zł**

kontakt: **Paweł Bystrowski**
tel. 533-375-797

GM. MOGILANY
Przestronny, dom wolnostojący,
290 m^2
cena: **1 989 000zł**

kontakt: **Edyta Fajlhauer**
tel. 518-706-583

GM. ŚWIĄTNIKI GÓRNE,
OCHOJNO
Elegancki, dom wolnostojący,
236 m^2
cena: **1 117 000 zł**

kontakt: **Zbigniew Pisarski**
tel. 511-272-188

ABS
AGENCJA NIERUCHOMOŚCI
BRACIA SADURSCY

ODDZIAŁY

I oddział	ul. Kapelanka 1A/1
II oddział	ul. Czarnowiejska 51/5
III oddział	ul. Lubomirskiego 39/1
IV oddział	ul. Królewska 41/1

STARE MIASTO,
ŚW. SEBASTIANA
Mieszkanie 3-pokojowe w odnowionej kamienicy, pow. 79 m², zadbane
cena: **960 000 zł**

kontakt: **Dariusz Zieliński**
tel. 688-880-209

ZIELONKI, GARLICZKA
Domy w zab. bliźniaczej, pow. 192-200 m², wysoki standard wykonania
ceny: **od 770 000 zł**

kontakt: **Romuald Niemiec**
tel. 576-853-289

KROWODRZA,
UL. KONARSKIEGO
Komfortowe, mieszkanie 3-pokojowe, 79,94 m²
cena: **799 000 zł**

kontakt: **Katarzyna Słaby**
tel. 500-715-217

GM. KOCMYRZÓW,
MARSZOWICE
Nowoczesny, dom wolnostojący, 247 m²
cena: **830 000 zł**

kontakt: **Stanisław Irzyk**
tel. 509-907-533

CZYŻYNY,
UL. ORLIŃSKIEGO
Nowoczesne, mieszkanie 2-pokojowe, 33,17 m²
cena: **370 000 zł**

kontakt: **Karolina Raźna**
tel. 503-031-022

KROWODRZA,
UL. KROWODERSKA
Dwupoziomowe, mieszkanie 6-pokojowe, 130 m²
cena: **975 000 zł**

kontakt: **Beata Gracz-Sambor**
tel. 500-557-819

KAZIMIERZ,
UL. KUPA
Po remoncie, mieszkanie 2-pokojowe, 67,67 m²
cena: **850 000 zł**

kontakt: **Sebastian Steranka**
tel. 501-227-010

KLINY,
OK UL. KOMUNY PARYSKIEJ
Blisko parku, szeregówka, 161 m²
cena: **980 000 zł**

kontakt: **Katarzyna Słaby**
tel. 500-715-217

CZYŻYNY,
UL. SIKORKI
Mieszkanie 3-pokojowe, 75 m², wysoki standard
cena: **750 000 zł**

kontakt: **Elżbieta Rudek**
tel. 505-110-150

PRĄDNIK CZERWONY,
UL. POWSTAŃCÓW
Mieszkanie 3-pokojowe, 52,2 m², gustowne
cena: **490 000 zł**

kontakt: **Elżbieta Rudek**
tel. 505-110-150

www.bracia-sadurscy.pl

ABS
AGENCJA NIERUCHOMOŚCI
BRACIA SADURSCY

CENTRUM INWESTYCJI DEWELOPERSKICH

DĘBNIKI,
RUCZAJ
Mieszkania 2,3,4-pokojowe,
pow. 39 – 82 m², prestiżowe osiedle
ceny: **od 360 000 zł**

kontakt: **Joanna Makówka**
tel. 688-880-156

STARE MIASTO,
UL. KROWODERSKA
Mieszkanie 3-pokojowe,
pow. 92 m², rozkładowe, do wejścia
cena: **910 800 zł**

kontakt: **Katarzyna Kozłowska – Guśtak**
tel. 518-706-518

DĘBNIKI,
UL. MIŁKOWSKIEGO
Mieszkanie 2-pokojowe,
123,57 m², apartament
cena: **1 090 000 zł**

kontakt: **Julia Tarkowska**
tel. 505-083-150

DĘBNIKI,
UL. BOBRZYŃSKIEGO
Mieszkanie 2-pokojowe,
59 m², do wejścia
cena: **530 000 zł**

kontakt: **Julia Tarkowska**
tel. 505-083-150

GRZEGÓRZKI,
UL. GRZEGÓRZECKA
Mieszkanie 3-pok, 60 m²,
2016 r., do wejścia
cena: **885 000 zł**

kontakt: **Piotr Dziadzio**
tel. 515-234-864

GRZEGÓRZKI,
AL. POKOJU
Mieszkanie 2-pok, wys. parter,
pod inwestycje
cena: **369 000 zł**

kontakt: **Piotr Dziadzio**
tel. 515-234-864

KROWODRZA,
UL. BRATYSŁAWSKA
Mieszkanie 4-pok, 94 m²,
duży balkon
cena: **820 000 zł**

kontakt: **Katarzyna Osiecka**
tel. 503-780-786

PRĄDNIK BIAŁY,
UL. GLOGERA
Mieszkanie 2-pok, 48 m²,
parter
cena: **460 000 zł**

kontakt: **Katarzyna Osiecka**
tel. 503-780-786

NOWA HUTA,
OS. SŁONECZNE
Mieszkanie 1-pok,
21 m², I p.
cena: **250 000 zł**

kontakt:
Małgorzata Baran-Michałowska
tel. 502-104-545

SZCZYRK,
UL. RÓŻANA
Dom wolnostojący,
dz. 53 ar., 200 m², gustowny
cena: **2 250 000 zł**

kontakt:
Małgorzata Baran-Michałowska
tel. 502-104-545

TECNOCASA® FRANCHISING NETWORK

Tecnocasa.
I jesteś w domu.

Największa sieć biur nieruchomości w Krakowie.

2-pokojowe - 56 m²
Kazimierz, ul. Dietla

Nieruchomość składa się z jadalni z aneksem kuchennym, dwóch sypialni oraz dwóch łazienek. Idealne pod najem krótkoterminowy.

cena: **610 000 zł**
tel.: **512 110 804**

2-pokojowe - 39,3 m²
Stare Podgórze, ul. Długosza

Mieszkanie składa się z salonu z wnęką kuchenną, sypialni z garderobą oraz łazienki z WC. Znajduję się na drugim piętrze kamienicy. Nieruchomość po generalnym remoncie.

cena: **475 000 zł**
tel. **513 084 377**

2-pokojowe – 38 m²
Krowodrza, ul. Krowoderskich Zuchów

Nieruchomość składa się z: przedpokoju, 2 nieprzechodnich pokoi, osobnej, jasnej kuchni, łazienki z WC, balkonu, piwnicy. Mieszkanie idealne pod inwestycję. Okolica z rozwiniętą infrastrukturą handlowo- usługową oraz komunikacją miejską.

cena: **349 000 zł**
tel. **793 717 771**

3-pokojowe – 92,58 m²
Azory, ul. Radzikowskiego

Mieszkanie składa się z dwóch sypialni, salonu z wyjściem na balkon, osobnej kuchni, łazienki oraz WC. Mieszkanie jasne, w dobrym stanie. W pobliżu Galeria Bronowice oraz inne punkty usługowe.

cena: **750 000 zł**
tel. **12 265 12 73**

2-pokojowe - 44 m²
Skawina, ul. Słoneczna

Mieszkanie po generalnym remoncie znajduje się na drugim piętrze w czteropiętrowym. Sypialnia, pokój dzienny z balkonem, osobna kuchnia, oraz łazienka. Do mieszkania przynależy piwnica o powierzchni 9 m².

cena: **280 000 zł**
tel. **692 505 666**

1-pokojowe - 39,87 m²
Łobzów, ul. Wrocławska

Salon z aneksem kuchennym, osobna zamknięta sypialnia, garderoba, łazienka. Mieszkanie urządzone w wyższym standardzie w nowoczesnym budynku. Do użytku wspólnego taras na dachu z możliwością urządzenia grilla.

cena: **435 000 zł**
tel.: **512 110 802**

4-pokojowe - 72,4 m²
Borek Fałęcki, ul. Kułakowskiego

Mieszkanie składające się z 3 niezależnych pokoi, salonu z aneksem kuchennym, jadalni oraz łazienki z WC. Nieruchomość położona na 3 piętrze, urządzona w nowoczesnym stylu..

cena: **560 000 zł**
tel. **12 263 01 35**

2-pokojowe - 69 m²
Salwator, ul. Kasztelańska

Mieszkanie po generalnym remoncie w 2019 roku, składające się z przedpokoju, 2 dużych pokoi, osobnej jasnej kuchni oraz łazienki z WC. Nieruchomość na 1 piętrze, dodatkowo przynależne balkon oraz piwnica.

cena: **819 000 zł**
tel. **534 534 605**

2-pokojowe – 50 m²
Prądnik Czerwony, ul. Na Barciach

Lokal mieszkalny o powierzchni 50 m², znajdujący się na parterze budynku z 1999 r. Dwa pomieszczenia pozwalają na dowolna modyfikacje układu.

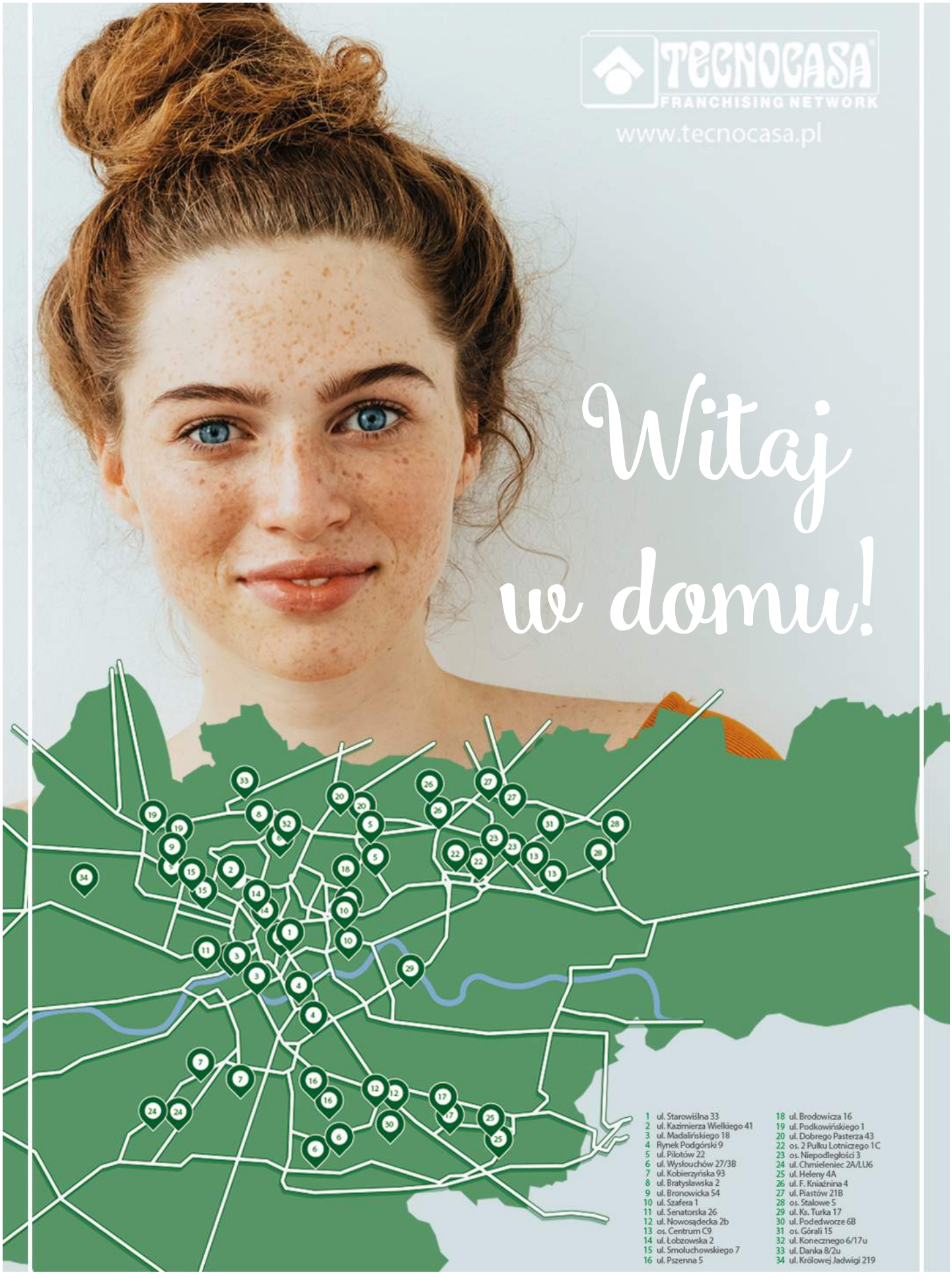
cena: **350 000 zł**
tel. **730 970 199**

Budynek usługowy - 556 m²
Nowa Huta

Budynek usytuowany na działce o powierzchni 57 arów pod działalność usługową produkcyjną, biurową. Parter o powierzchni 293 m². Pierwsze piętro o pow. 262 m². Stan bardzo dobry. Istnieje możliwość wynajmu za 12.500 zł miesięcznie.

cena: **3 500 000 zł**
tel. **693 569 107**

www.tecnocasa.pl


TECNOCASA
FRANCHISING NETWORK
www.tecnocasa.pl
Witaj w domu!
1 ul. Starowiślna 33
2 ul. Kazimierza Wielkiego 41
3 ul. Madalińskiego 18
4 Rynek Podgórski 9
5 ul. Pilotów 22
6 ul. Wysłouchów 27/38
7 ul. Kobierzyńska 93
8 ul. Bratysławska 2
9 ul. Bronowicka 54
10 ul. Szafera 1
11 ul. Senatorska 26
12 ul. Nowosądecka 2b
13 os. Centrum C9
14 ul. Łobzowska 2
15 ul. Smoluchowskiego 7
16 ul. Pszenna 5
18 ul. Brodowicza 16
19 ul. Podkowińskiego 1
20 ul. Dobrego Pasterza 43
22 os. 2 Pułku Lotniczego 1C
23 os. Niepodległości 3
24 ul. Chmieleniec 2A/LU6
25 ul. Heleny 4A
26 ul. F. Kniaźnina 4
27 ul. Piastów 21B
28 os. Stalowe 5
29 ul. Ks. Turka 17
30 ul. Podedworze 6B
31 os. Górali 15
32 ul. Konecznego 6/17u
33 ul. Danka 8/2u
34 ul. Królowej Jadwigi 219

PLAN A nieruchomości

Adres biura:
Kraków, ul. Balicka 56
+48 503 005 679
e-mail: krakow@plan-a.pl

DZIAŁKA NA SPRZEDAŻ
Chorągwica, gm. Wieliczka

7500 m², budowlana, budownictwo jednorodzinne. Działka widokowa.

cena: **748 000 zł**
tel.: **531 255 155**

DOM NA SPRZEDAŻ
Olszowice

173/120 m², 5 pokoi, działka 5,1 a. Stan deweloperski, termin oddania – IV kwartał 2019

cena: **465 000 zł**
tel. **503 005 679**

LOKAL NA SPRZEDAŻ
Grzegórzki, ul. Grzegórzecka

512 m², komercyjny, przeznaczenie sportowo-rekreacyjne, wysoki standard.

cena: **3 997 000 zł NOWA CENA!**
tel. **531 255 155**

DZIAŁKA NA SPRZEDAŻ
Zabierzów

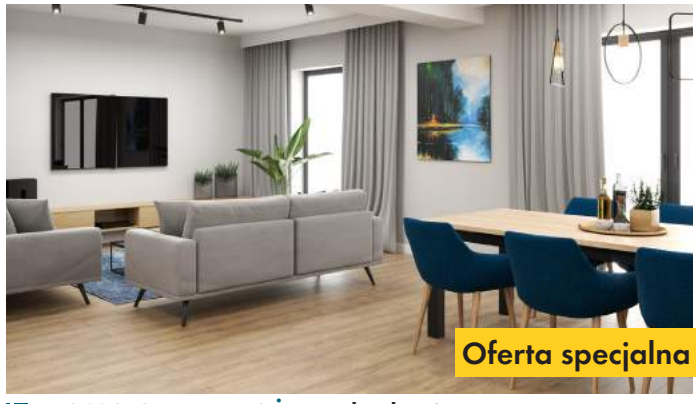
1200 m², budowlana, MPZP
Działka widokowa. Pełne uzbrojenie.

cena: **420 000 zł**
tel. **531 255 155**

LOKAL NA WYNAJEM
Wieliczka

180 m², przygotowany pod restaurację, parking przed lokalem.

cena: **10 000 zł**
tel. **531 255 155**



DOM NA SPRZEDAŻ **Przybysławice**

166 m², 5 pokoi, działka 4,9 a, stan deweloperski, bliźniak, I kwartał 2020 r.

cena: **od 550 000 zł** (promocja na segment nr 1 do 20 lutego)
tel. **531 255 155**

MIESZKANIE NA SPRZEDAŻ
Stare Miasto, Rakowicka

2 pokoje, oddzielna kuchnia, 64 m², parter, ogródek 20 m². Możliwość wydzielenia 3 pokoi.

cena: **949 000 zł**
tel. **503 005 679**

MIESZKANIE NA SPRZEDAŻ
Dębniki, ul. Kazimierza Pułaskiego

103 m², 4 pokoje, 2 łazienki, garderoba, 2 miejsca postojowe.
Wysoki standard.

cena: **1 270 000 zł**
cena za miejsca postojowe: **94 000 zł**
tel. **503 005 679**

DZIAŁKA NA SPRZEDAŻ
Bibice

Działka budowlana, 8 arów, MPZP, 20x40 m. Działka widokowa.

cena: **280 000 zł**
tel. **531 255 155**

www.plan-a.pl

DOŁĄCZ DO GRONA PROFESJONALISTÓW ZAPISUJĄC SIĘ NA NASZE KURSY !

Zarządca Nieruchomości

Pośrednik w Obrocie Nieruchomościami

MAŁOPOLSKIE STOWARZYSZENIE POŚREDNIKÓW W OBROCIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Skontaktuj się z nami już dziś

tel. 12 431 05 40
biuro@mspon.pl
www.mspon.pl
www.facebook.com/mspon.krakow/
Kraków, ul. Lea 114, pok. 230

MSPON

MIESZKANIE NA SPRZEDAŻ
Kraków, Grzegórzki, ul. W. Pola

Mieszkanie znajduje się na 1 pietrze, kameralnej kamienicy wybudowanej w 2016.
Jest jasne, ciche i dodatkowo wyposażone w duży zadaszony taras. Składa się z w pełni wyposażonej kuchni IKEA. Pieszo w max 15 min. Można dojść do wszystki ważniejszych miejsc w krakowie. Rynek Główny, Dworzec Główny, Galeria Krakowska, 10 min Galeria Kazimierz, Dzielnica Kazimierz, Bulwary Wiślane. Ogrzewanie oraz ciepła woda, własne, gazowe - piec dwu funkcyjny.

399 000 ZŁ **TEL. 579233488**

MIESZKANIENA NA SPRZEDAŻ
Kraków, Stare Miasto, ul. Rakowicka

Apartament o powierzchni 96m2 znajduje się na parterze nowoczesnego budynku. Składa się z przestronnego salonu oraz otwartej na salon kuchni, dwóch sypialni, gabinetu, 2 łazienek (prysznic i wanna) i balkonu. Mieszkanie jest urządzone w klasycznym stylu, jasne i przestronne, w pełni umeblowane. Istnieje możliwość zakupienia miejsca postojowego w garażu podziemnym i komórki lokatorskiej.

1 198 000 ZŁ **TEL.516028307**

DZIAŁKA NA SPRZEDAŻ
Czajowice - 14 km od Krakowa - przy trasie na Olkusz

Działka rolna o pow. 0,442 ha, położona około 300 m od zabudowań.
Widok na las i wieś Czajowice.
Piękna i malownicza okolica.

90 000 ZŁ **TEL. 600 245 333**

DZIAŁKA NA SPRZEDAŻ
Czajowice - 14 km od Krakowa - przy trasie na Olkusz

Działka rolna o pow. 0,5380 ha, położona około 150 m od zabudowań.
Niedaleko las i skręt na serpentyny do Ojcowa.
Piękna i malownicza okolica.

110 000 zł do uzgodnienia **TEL. 600 245 333**

MIESZKANIE NA SPRZEDAŻ
Kraków, ul. I. Odrowąża

Sprzedam mieszkanie 40 m2 z ogródkiem, położone na wysokim parterze w spokojnej okolicy.
W skład mieszkania wchodzi:
- przestronna kuchnia, sypialnia z dużym łóżkiem, podwójną szafą oraz stolikiem nocnym, łazienka z wanną, duży przedpokój umożliwiający osobne wejścia do każdego z pomieszczeń.

345.000 ZŁ **TEL. 693 847 747**

NA SPRZEDAŻ POŁOWA DOMU TYPU BLIŹNIAK
Michałowice

O pow. 220 m2, zlokalizowany na działce o pow. 500 m2, z 2008 r., wysoki standard. Dom składa się z: 5 pokoi, 3 sypialni na piętrze oraz gabinetu lub dodatkowej sypialni na parterze; 3 łazienek, garderoby, pralni i garażu.

TEL. 604-110-932

APARTAMENT NA SPRZEDAŻ
Stare Miasto, ul. Rakowicka

Apartament o pow. 96 m2 w inwestycji Apartamenty Novum. Składa się z przestronnego salonu oraz otwartej na salon kuchni, 2 sypialni, gabinetu, 2 łazienek (prysznic i wanna) i balkonu. Mieszkanie jest urządzone w klasycznym stylu, jasne i przestronne, w pełni umeblowane. Istnieje możliwość zakupienia miejsca postojowego w garażu podziemnym i komórki lokatorskiej

1 198 000 ZŁ **TEL. 516 028 307**

MIESZKANIE NA SPRZEDAŻ
KRAKÓW, ul. Wincentego Pola, 24 m2

Mieszkanie składa się z w pełni wyposażonej kuchni IKEA, łazienki z prysznicem wyposażonej w baterie łazienkowe firmy GROHE, pokój z szafą PAX i sofą FRIHETEN. Pieszo w max 15 min. można dojść do wszystkich ważniejszych miejsc w Krakowie. 5 min. do przystanków tramwajowych przy Hali Targowej i Rondzie Grzegórzeckim. Ogrzewanie oraz ciepła woda, własne, gazowe - piec dwu funkcyjny. Internet światłowodowy.

415 000 ZŁ **TEL. 667 072 203**

urzędy

- **Urząd Miasta Krakowa**
  31-004 Kraków, pl. Wszystkich Świętych 3/4
  tel. 12-616-12-00
  www.krakow.pl | www.bip.krakow.pl
- **Wydział Architektury i Urbanistyki**
  30-533 Kraków, Rynek Podgórski 1
  tel. 12-616-80-37
- **Główny Architekt Miasta**
  31-072 Kraków, Wielopole 17 a
  tel. 12-616-8216
- **Wydział Geodezji**
  31-526 Kraków, ul. Grunwaldzka 8
  tel. 12-616-96-23 | www.geodezja.krakow.pl
- **Wydział Kształtowania Środowiska**
  31-949 Kraków, os. Zgody 2
  tel. 12-616-88-93
- **Wydział Mieszkalnictwa**
  31-072 Kraków, ul. Wielopole 17 a
  tel. 12-616-82-42 | fax 12-616-82-43
- **Wydział Podatków i Opłat**
  31-539 Kraków, al. Powstania Warszawskiego 10
  tel. 12-616-92-13
- **Wydział Kultury i Dziedzictwa Narodowego**
  31-004 Kraków, Plac Wszystkich Świętych 11
  tel. 12-616-19-22
- **Oddział Ochrony Zabytków**
  Miejski Konserwator Zabytków
  31-002 Kraków, ul. Kanonicza 24
  tel. 12-431-25-45
- **Urząd Marszałkowski Województwa Małopolskiego**
  30-017 Kraków, ul. Racławicka 56
  tel. 12- 630-33-04 | www.malopolska.pl
- **Wydział Inwestycji**
  31-072 Kraków, ul. Wielopole 17a
  tel. 12-616-84-14
- **Starostwo Powiatowe w Krakowie**
  30-037 Kraków, al. Słowackiego 20
  tel. 12-634-42-66
  www.powiat.krakow.pl
- **Wydział Architektury, Budownictwa, Inwestycji i Remontów „AB"**
  tel. 12-632-95-95
- **Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru**
  30-508 Kraków, ul. Przy Moście 1
  tel. 12-656-72-58
- **Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego**
  30-037 Kraków, al. Słowackiego 20
  tel. 12-633-03-47
- **Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Krakowie — Powiat Grodzki**
  30-552 Kraków, ul. Wielicka 28A
  tel. 12-616-56-40
- **Powiatowe Biuro Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej**
  30-037 Kraków, ul. Przy Moście 1
  tel. 12-656-57-43
- **Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie**
  31-586 Kraków, ul. Centralna 53
  tel. 12-616-70-00
- **Zarząd Dróg Wojewódzkich w Krakowie**
  30-085 Kraków, ul. Głowackiego 56
  tel. 12-637-28-79

instytucje

- **Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań**
  ul. Kamienna 19, 30-001 Kraków
  tel. 12 630 17 57 | www.sbdim.pl
- **Polski Związek Firm Deweloperskich**
  ul. Puławska 2, pl. Unii, 02-566 Warszawa
  tel. 22 745 01 00 | www.pzfd.pl
- **Małopolskie Stowarzyszenie Pośredników w Obrocie Nieruchomościami**
  ul. Lea 114, pok. 230, 30-133 Kraków
  tel. 12 431 05 40 | www.mspon.krakow.pl
- **Polska Federacja Rynku Nieruchomości**
  ul. Grzybowska 45, VIII p., 00-844 Warszawa
  tel. 22 654 58 69, 22 654 58 71 | www.pfrn.pl
- **Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych**
  ul. Królewska 1, 30-045 Kraków
  tel. 12 632 36 44 | www.msrm.org.pl
- **Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości**
  ul. Wybickiego 7c, 31-261 Kraków
  tel. 12 378 31 30 | www.mrn.pl

Szukasz biura?
www.OFFICES4YOU.pl

Dealer BMW Dobrzański
al. Jana Pawła II 45
Kraków
tel.: +48 12 349 33 33
www.bmw-dobrzanski.pl

Całkowita suma opłat w ofercie BMW Leasing 0% wynosi 100% przy następujących parametrach: opłata wstępna 25%, okres leasingu 36 miesięcy, wykup 1%. Niniejsza symulacja nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 Kodeksu cywilnego. BMW Leasing 0% jest oferowany przez BMW Financial Services Polska Sp. z o.o. Szczegóły oferty u Dealerów BMW.