Tylko u nas: **RANKING INWESTYCJI DEWELOPERSKICH**

Temat numeru: Czy trudno dostać kredyt hipoteczny po pandemii

KRAKOWSKI RYNEK

NIERUCHOMOŚCI

UKAZUJE SIĘ OD 1994 ROKU „SŁOWO DRUKOWANE JEST SŁOWEM PRAWDZIWYM”

krakowskiryneknieruchomosci.pl

12 2020 (nr 643)

9,90 zł
(w tym 8% VAT)

9 771231 574011 32 >

DOM-BUD®
M. Szaflarski Spółka Jawna

www.dom-bud.pl

ul. Głowackiego

ul. Reduta

ul. Ułanów

al. 29 Listopada/Meiera

"Zaczarowany Młyn" ul. Kaczary

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

PONAD 13.500 ZADOWOLONYCH MIESZKAŃCÓW

29 LAT RZETELNIE REALIZOWANYCH INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH

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

Kredyty hipoteczne i wyzwania rynku

Według danych BIK w tygodniu na przełomie czerwca i lipca liczba zapytań o kredyt hipoteczny była niemal taka sama, co w analogicznym okresie roku ubiegłego. Niskie stopy procentowe oraz atrakcyjność nieruchomości jako inwestycji wobec braku sensownej oferty lokat bankowych decydują o tym, że cały czas żywo interesujemy się inwestowaniem środków poprzez zakup mieszkania.

Dzieje się tak mimo widocznego zaostrzenia polityki banków w zakresie procedur udzielania kredytów hipotecznych. Jedną z restrykcji mają być powstające w bankach listy zawodów, których przedstawiciele będą mieć szczególne problemy z uzyskaniem kredytu. Trudności mogą mieć właściciele i pracownicy branży turystycznej, hotelarskiej, gastronomicznej czy szkoleniowej.

Ci, którzy uzyskają kredyt lub dysponują gotówką, będą mogli skorzystać z aktualnej oferty rynkowej. O sytuacji w biurze sprzedaży spółki deweloperskiej, konkurencji, wątpliwościach klientów i ich nowych oczekiwaniach względem nabywanych nieruchomości opowiada Patrycja Lachman, dyrektor sprzedaży i marketingu Imperial Capital.

Z kolei o sytuacji na rynku wtórnym, problemach i wyzwaniach pośredników w obrocie nieruchomościami, ale przede wszystkim o wyzwaniach i planach realizacji celów statutowych, rozmawialiśmy z nową prezydent Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości, Renatą Piechutko.

PS Dwutygodnik do końca 2020 roku będzie się ukazywał w formule miesięcznika. Jest to spowodowane m.in. sytuacją pandemii, ale także zmianami na rynku, jak również rozmowami z naszymi Klientami i Czytelnikami. Z przyjemnością informuję, że teksty z wydania drukowanego są i będą regularnie publikowane w naszym nowym serwisie www.KrakowskiRynekNieruchomosci.pl. Serwis będzie stale rozbudowywany o kolejne zakładki, zachęcam do jego odwiedzania.

Krzysztof Maksinski

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
Klaudia Sieńko
Tel. 602 414 074

PROJEKT GRAFICZNY
Urszula Sadowska
Adrianna Czajka

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

redakcja poleca:

Ranking Inwestycji Deweloperskich

str. 50-61

spis treści:

TEMAT NUMERU Czy trudno dostać kredyt hipoteczny po pandemii?

8 **Deweloperzy muszą zaoferować więcej niż dotychczas**
Magdalena Hojniak

10 **Banki udzielają kredytów na bardziej restrykcyjnych warunkach niż dotychczas**
Waldemar Rogowski

12 **Czy dalej chcemy kredytów?**
Magdalena Hojniak

ZAPROSZONO NAS

20 **Imperial Citi Yes – miasto to komfort i wygoda**
Magdalena Hojniak

OBIEKTYWNIE O NIERUCHOMOŚCIACH

22 **Zaczarowany Młyn**
Adrianna Stachura

WARTO WIEDZIEĆ

14 **Podhale: pandemia COVID-19 i co dalej?**
Marek Suchodół

16 **COVID-19 a smog. Czy pandemia wpłynie na jakość powietrza?**
Magdalena Hojniak

18 **Wkrótce poznamy Krakowskiego Dewelopera Roku**
Magdalena Hojniak

64 **Aranżacja biura w czasach pandemii**
JMP Project

72 **Skutki pandemii zobaczymy za kilka miesięcy**
Magdalena Hojniak

str. 25 perły z sieci
str. 26 notki
str. 28 niezbędnik
str. 30 rynek pierwotny
str. 50 ranking inwestycji
str. 63 rynek komercyjny
str. 70 rynek wtórny

spis firm:

Buma . . . . . I okładka
CHB14 67
Co w Krakowie . . . . . IV okładka
DOM-BUD . . . . . II okładka, 36-40, 66
ESSA 68
Galinvest Głowackiego 47
Imperial Capital 41-42
MSPON 78
OAZA Bronowice 49
Offices4You 79
Plan A 76
Proins 43-44
Quelle Locum 46
Savan Investments 45
Tecnocasa 74-75

MIXMEBLE

SALON
MEBLOWY

STUDIO
MEBLI NA WYMIAR

STREFA
OUTLETOWA

Sponsor Plebiscytu Inwestycja Przyjazna Mieszkańcom 2020

Kraków
ul. Wadowicka 8A

www.mix-meble.pl

Inwestycja Przyjazna Mieszkańcom 2020

Edycja VII

Zwycięzcy poprzednich edycji:

Edycja I
Inwestycja:
Fajny Dom
Deweloper:
Mota Engil Real Estate i Estia

Edycja II
Inwestycja:
Osiedle Lawendowe 3
Deweloper:
Osiedle Lawendowe 3

Edycja III
Inwestycja:
Bunsha Park
Deweloper:
Bunsha Park

Edycja IV
Inwestycja:
Wielicka Garden
Deweloper:
Atal

Edycja V
Inwestycja:
Osiedle Pasteura
Deweloper:
Tętnowski Development

Edycja VI
Inwestycja:
Willa Nokturn
Deweloper:
Nokturn Deweloper

Wybierz zwycięzcę VII edycji

Głos w plebiscycie „Inwestycja Przyjazna Mieszkańcom" można oddawać na trzy sposoby:

- za pośrednictwem strony internetowej www.plebiscyt.krn.pl
- na kuponach drukowanych w „Krakowskim Rynku Nieruchomości" (od nr 05 do nr 11/2020))
- na specjalnych kuponach rozdawanych podczas targów mieszkaniowych

Dodatkowo wszystkie osoby głosujące mają szansę szansę na nagrodę rzeczową przygotowaną przez MIX MEBLE - głównego partnera plebiscytu.

KUPON

Nr/Nazwa inwestycji .....

Imię ..... Nazwisko .....

e-mail ..... Tel. kontaktowy .....

Adres korespondencyjny .....

Akceptuję regulamin plebiscytu (dostępny na stronie www.plebiscyt.krn.pl) ☐

Chce wziąć udział w konkursie „Hasło reklamowe inwestycji przyjaznej mieszkańcom", ☐

w którym główna nagroda jest przygotowana przez MIX MEBLE - głównego partnera plebiscytu.

Hasło reklamowe .....

.....

.....

.....

Wyniki plebiscytu zostaną opublikowane we wrześniowym numerze „Krakowskiego Rynku Nieruchomości".

ODDAJ GŁOS W PLEBISCYCIE

Inwestycja Przyjazna Mieszkańcom 2020

na www.plebiscyt.krn.pl

ORGANIZATOR:
KRAKOWSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI
www.dwutygodnik.krn.pl

PARTNER:
MIX MEBLE

Ojcowska Park
Lokalizacja: Pękowice (gmina Zielonki)
Deweloper: Nokturn Deweloper
www.NokturnDeweloper.pl

Park Zaczarowanej Dorożki
Lokalizacja: Kraków, ul. Dominikanów
Deweloper: HSD Inwestycje
krakow@hsd-inwestycje.pl

Zielona Rząska
Lokalizacja: Rząska
Deweloper: KR Grupa Deweloperska
www.zielonarzaska.pl

Przestrzenie Banacha
Lokalizacja: Kraków, ul. Banacha
Deweloper: Grupa BUMA
www.przestrzeniebanacha.pl

Browar Kleparz

Lokalizacja: Kraków, ul. Zbożowa 2
Deweloper: Fracthon Zbożowa
www.browarkleparz.pl

Jesionova

Lokalizacja: Kraków, ul. Jesionowa 1
Deweloper: Fracthon Jesionova
www.jesionova.pl

Piasta Towers

Lokalizacja: Kraków, Osiedle Bohaterów Września 84
Deweloper: Inter-Bud Developer
www.piastatowers.pl

Fabryczna City

Lokalizacja: Kraków, ul. Fabryczna 18
Deweloper: Inter-Bud Developer
www.fabrycznacity.pl

Wiślane Tarasy 2.0

Lokalizacja: Kraków, ul. Grzegórzecka 67 F
Deweloper: Inter-Bud Developer
www.wislanetarasy.pl

Ułanów

Lokalizacja: Kraków, ul. Ułanów 64 d
Deweloper: Dom-Bud
www.dom-bud.pl

Riva Verona

Lokalizacja: Kraków, ul. Madalińskiego 11 A
Deweloper: Verona Building
www.rivaverona.pl

Osiedle Klonowe

Lokalizacja: Wieliczka, ul. Topolowa
Kraków, ul. Bogucicka
Deweloper: Savan Investment
www.osiedleklonowe.pl

Deweloperzy muszą
zaoferować więcej niż dotychczas

COVID-19 zatrząsł całym rynkiem nieruchomości. Zmiany odczuli nie tylko klienci poszukujący mieszkań, ale także firmy deweloperskie. Jak z perspektywy deweloperów wygląda powrót do normalności i co zmieniło się przez pandemię, zapytaliśmy Patrycję Lachman, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu w spółce Imperial Capital.

IMPERIAL

Patrycja Lachman
dyrektor ds. sprzedaży i marketingu
w spółce Imperial Capital

Jak zmieniła się forma kontaktu pomiędzy biurem a klientem?

W szczytowym okresie restrykcji pracowaliśmy wszyscy zdalnie, czyli obsługiwaliśmy klientów telefonicznie lub mailowo. W tym czasie oddawaliśmy właśnie I etap Green Park Villi, więc ten okres był bardzo ciężki, ale udało się nam zapewnić profesjonalną obsługę, której zawsze oczekują klienci. Od początku maja wróciliśmy do normalnej pracy stacjonarnej przy zastosowaniu zasad bezpieczeństwa i jesteśmy do pełnej dyspozycji klientów według ich preferencji co do kontaktu.

Jak obecnie wygląda obsługa klienta? Są stosowane jakieś szczególne obostrzenia?

Staramy się, aby każdy klient czuł się bezpiecznie na spotkaniach w biurach sprzedaży. Prosimy klientów o wcześniejszy kontakt telefoniczny lub mailowy, aby umówić się na spotkanie. Biura zostały przystosowane w taki sposób, by zachowywać bezpieczną odległość w kontakcie bezpośrednim. Zapewniamy maseczki oraz płyny dezynfekujące. Natomiast mimo pewnych ograniczeń obsługa jest nadal taka sama. Rzuty mieszkań, wizualizacje osiedli, które omawialiśmy kiedyś z klientami w bliskiej odległości, są teraz wyświetlane na dużych

telewizorach. Zatem klient może spokojnie wszystko pooglądać i zapytać o szczegóły.

Czy w czasie pandemii spadło zainteresowanie zakupem mieszkań i jak ono wygląda teraz?

W marcu i kwietniu klienci nadal byli zainteresowani mieszkaniami w naszych 3 inwestycjach, ale nie podejmowali żadnych decyzji. Odwiedzali strony internetowe i zadawali pytania, natomiast obawiali się podpisywania umów rezerwacyjnych lub deweloperskich. Od czerwca, jak już wspominałam, wystartowaliśmy z II etapem inwestycji Green Park Villa i praktycznie już nie odczuwamy skutków pandemii. Odnotowujemy bardzo dużo spotkań w biurze sprzedaży. Klienci nadal chcą kupować mieszkania – zarówno gotowe, jak i te, które dopiero zaczynamy budować.

Czy zaszły zmiany w sposobie finansowania zakupu mieszkania, np. zmieniła się liczba klientów kupujących za gotówkę?

Z naszych obserwacji nic się nie zmieniło. Są transakcje zarówno gotówkowe, jak i wspierane kredytem. Klienci, którzy muszą skredytować zakup, są świadomi, że banki zmieniają wymagania i potrzebny jest wyższy wkład własny. Obawiają się, że warunki kredytowe mogą się stopniowo pogarszać, więc chcą składać wnioski jak najszybciej, aby skorzystać z obecnych, jeszcze stosunkowo korzystnych ofert.

Czy zmieniły się preferencje klientów co do poszukiwanych mieszkań?

Tak, zdecydowanie. W tym zakresie efekt pandemii jest bardzo odczuwalny. Klienci znacząco zmienili swoje preferencje. Priorytetem jest balkon lub ogródek. Im większy, tym lepiej. Dużo szybciej sprzedajemy teraz nawet droższe mieszkania dwupoziomowe z ogródkami lub tarasami w Gren Park Villi niż popularniejsze przed pandemią, bardziej dostępne finansowo mniejsze mieszkania w Citi Yes.

Czy na początku pandemii Państwa klienci wycofywali się z rezerwacji i czy teraz zaobserwowali Państwo ich powroty?

Tak. W marcu i kwietniu mieliśmy rezygnacje klientów, którzy od razu podjęli takie decyzje z racji utraty pracy. Dobrą próbą do analizy była dla nas inwestycja Citi Yes, gdzie od stycznia do marca podpisaliśmy ponad 90 umów rezerwacyjnych. Na skutek pandemii rozwiązało się ok. 10 umów, a reszta klientów podpisała aneksy i podtrzymała chęć zakupu w terminie przesuniętym o 3 miesiące. Niektóre osoby oczywiście też wracają do rozmów, bo być może ich sytuacja nie jest tak zła, jak myśleli na początku wybuchu pandemii.

Czego najbardziej obawiają się klienci, kupując mieszkanie – czy przez pandemię niepokoją ich inne kwestie?

Klienci najbardziej obawiają się teraz zmian w procedurach bankowych, podwyższania wkładu własnego i kosztów kredytu. Już teraz niektóre banki nie chcą udzielać kredytów osobom, które prowadzą działalność gospodarczą. Preferują osoby zatrudnione na etacie. Wykluczane są też określone branże, gdy analizuje się źródło dochodu danego klienta. Klienci na pewno też sprawdzają, jakie doświadczenie ma dany deweloper i jego stabilność finansową.

Czy pandemia nasiliła konkurencyjność pomiędzy firmami deweloperskimi? Może deweloperzy muszą bardziej zabiegać o klientów?

Myślę, że pandemia powoli zmienia rynek. Na pewno teraz jeszcze bardziej musimy się postarać, aby klient był w pełni usatysfakcjonowany z zakupu. Nie czuję jednak wśród deweloperów jakieś wzmożonej konkurencji. Są różne promocje i dodatkowe zachęty dla klientów, ale one były zawsze. Duże znaczenie mają obecnie same inwestycje, które są oferowane do sprzedaży. Z racji zmian preferencji klientów na pewno wygrają inwestycje z pomysłem, nietuzinkowe, które dadzą klientom więcej niż dotychczas, np. szeroko rozumiane strefy relaksu, dodatkowe przestrzenie, w których można odpocząć.

rozmawiała / **Magdalena Hojniak**

Banki udzielają kredytów na bardziej restrykcyjnych warunkach niż dotychczas

Ilość zapytań kredytowych można uznać za ocenę poziomu popytu na kredyty oraz za predyktory przyszłej sytuacji na rynku kredytów dla gospodarstw domowych. Analizując trendy w zapytaniach kredytowych, musimy uwzględnić zróżnicowane nasilenie oddziaływania pandemii.

Porównując zachowania kredytobiorców w 2020 r. z tym, co działo się w 2019 r., przede wszystkim musimy wyróżnić cztery okresy:

- czas przedpandemiczny (styczeń–luty),
- miesiąc częściowo pandemiczny (marzec),
- pełne miesiące pandemiczne z symetrycznym *lockdownem* (kwiecień–maj),
- okres częściowo postpandemiczny– wraz z fazowanym, asymetrycznym *defrostingiem* (czerwiec).

To, co obserwowaliśmy w oparciu o dane popytu na kredyty mieszkaniowe, było jak „rollercoaster": w lutym – euforia, w kwietniu – głęboka depresja, w maju lekka poprawa, a w czerwcu już wyraźna. Dla zobrazowania wystarczy zapoznać się z odczytami zapytań, analizowanymi przez BIK.

Popyt pod znakiem *Nike shape*

Od tygodnia 9–15 marca br. zaczął pogłębiać się trend w zapytaniach o kredyty mieszkaniowe. W tygodniach 6–12 kwietnia, 13–19 kwietnia odnotowywaliśmy dołek, a odbicie pojawiło się od 4–10 maja. Kolejne tygodnie można scharakteryzować jako stabilne, choć na poziomie ¾ liczby zapytań z zeszłego roku. Dalej, w krótszym tygodniu, wraz ze świętem Bożego Ciała, mieliśmy duży spadek (-39,9 proc.), odrobiony w kolejnym tygodniu 15–21 czerwca (+23 proc.). W tygodniu 22–29 czerwca, można powiedzieć, że nastąpił powrót do poziomu z zeszłego roku. W tygodniu 6–12 lipca spadek mamy na poziomie jedynie –6,3 proc. w stosunku do zeszłego roku. Kształt odbudowującego się popytu przybrał znak „Nike shape".

Popyt na kredyty mieszkaniowe po głębokiej korekcie wrócił do poziomu z roku 2019, co mogło być spowodowane trzema czynnikami. Po pierwsze, chęcią skorzystania z ultraniskich stóp procentowych. Po drugie, ucieczką przed podatkiem inflacyjnym w nieruchomości, a po trzecie traktowaniem nieruchomości jako tej części majątku, która odporna jest na zawirowania rynkowe, w tym rosnącą inflację.

Prawdziwy test popytu jednak dopiero przed nami. Trzeba bowiem pamiętać, że to właśnie od lipca 2019 r. mieliśmy duże wzrosty popytu na rynku kredytów mieszkaniowych, trwające aż do lutego 2020r. Wartość BIK Indeksu na kredyty mieszkaniowe od lipca 2019 r. do lutego 2020r. nieprzerwanie rosła. Należy także dodać, że nadal jest prawdopodobny scenariusz drugiej fazy pandemii na jesieni.

Banki prowadzą konserwatywną politykę kredytową

Kwota zaciąganego kredytu jest determinowana trzema elementami: posiadaną zdolnością kredytową, ceną nieruchomości, którą chcemy sfinansować kredytem oraz poziomem lewarowania, czyli relacją kredytu do własnych środków. Rosnąca zdolność kredytowa warunkowana jest uzyskiwanymi dochodami, stopą procentową i ceną nieruchomości. W związku z pogorszeniem sytuacji gospodarczej w wyniku *lockdownu* znikła w większości przypadków presja płacowa. Ceny nieruchomości są w miarę stabilne, a stopy procentowe ultraniskie. Banki przeszły na konserwatywną politykę kredytową, co jest zrozumiałe w warunkach niepewności w odniesieniu do kształtu powrotu gospodarki do normalności – słynne literki: V, U, *shape Nike*, W, L czy W. Rosną więc marże nowo udzielanych kredytów (wyższe ryzyko jest wliczane w cenę pożyczanego pieniądza) i stawiane są klientom dodatkowe warunki, których wcześniej nie było. Na przykład: wymóg 30 proc. wkładu własnego, co skutkuje obniżonym akceptowalnym wskaźnikiem LtV, spadkiem akceptowalnego wskaźnika DtI oraz wyższego akceptowalnego *scoringu*. W bankach pojawiają się również listy branż, których pracownicy mogą mieć trudność w otrzymaniu kredytów mieszkaniowych. Dotyczy to zawodów związanych z turystyką, eventami, organizacją szkoleń, hotelarstwem (w tym pensjonatami), usługami gastronomicznymi i częścią handlu detalicznego (poza handlem artykułami pierwszej potrzeby i handlem wysyłkowym). Taki wymóg z definicji może zamykać drogę do kredytu dużej części chętnych.

Proces kredytowy się skomplikował

Sam proces udzielania kredytu mieszkaniowego jest dużo bardziej skomplikowany w porównaniu do procesu dla kredytów konsumpcyjnych. Powoduje to, że okres od złożenia wniosku kredytowego do udzielenia kredytu to ok. 1,5 do 2 miesięcy. Tak więc majowa sprzedaż kredytów ma pokłosie wniosków kredytowych z drugiej połowy marca i kwietnia. Sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych jest ponadto determinowana zachowaniem trzech grup podmiotów rynkowych. Pierwszy dotyczy deweloperów (podaż nowych nieruchomości do sprzedaży – liczba i cena nieruchomości – koncentracja na utrzymaniu marży). Drugi – potencjalnych kredytobiorców, chcących nabyć nieruchomość (popyt na kredyty w związku z nabywaniem nieruchomości – z jednej strony strach przed bezrobociem i spadkiem dochodów, a z drugiej chęć skorzystania z okazji cenowej oraz środowiska rekordowo niskich stóp procentowych. Oserwujemy też popyt inwestycyjny – lewarowane zakupy inwestycyjne jako alternatywa dla depozytów o ujemnej realnej stopie procentowej). I w końcu trzecia grupa na rynku to banki (dostarczyciele finasowania, czyli podaż kredytu). Ich zaostrzona polityka kredytowa zaskutkowała ograniczoną dostępnością kredytu, szczególnie w wyniku zmniejszenia akceptowalnego poziomu wskaźnika LtV. Te czynniki oraz wyższe wymagania odnośnie wysokości wkładu własnego mogą stanowić istotną barierę uzyskania kredytu, szczególnie w grupie wiekowej 22–35 lat. Wszystkie te uwarunkowania będę decydowały o obliczu rynku kredytów mieszkaniowych w kolejnych miesiącach i całej drugiej połowie 2020 r.

Trudno jeszcze wnioskować o sprzedaży kredytów mieszkaniowych w kolejnych miesiącach, ale obecnie popyt na nie się odbudowuje. W tygodniu 29 czerwca –5 lipca liczba zapytań była tylko o 1,7 proc. niższa niż przed rokiem. W poprzednich tygodniach były to wartości o wiele niższe ok. 25 proc. (średnie tygodniowe dla kwietnia i maja). Jednak największą niewiadomą jest zachowanie podaży, na którą wpływają rosnące wymagania w wyniku wzrostu ryzyka oraz ograniczenie kredytowania osób zatrudnionych lub prowadzących działalność gospodarczą w niektórych branżach. W konsekwencji w kolejnych miesiącach rośnie ryzyko „credit crunch".

tekst / **prof. Waldemar Rogowski**
główny analityk BIK

Czy dalej chcemy kredytów?

Jak obecnie wygląda zainteresowanie kredytami hipotecznymi? Czy kredytobiorcy faktycznie powinni obawiać się zaostrzenia polityki kredytowej i jak na wysokość raty kredytu wpłynęło obniżenie stóp procentowych, zdradza Michał Strzylak, ekspert finansowy.

1ekspert.pl
Niezależny Ekspert Finansowy

Michał Strzylak
ekspert finansowy

Czy możemy już mówić o normalizowaniu się sytuacji na rynku kredytów hipotecznych po pandemii?

Jeśli chodzi o zainteresowanie klientów, to z tego, co obserwuję, mogę powiedzieć, że jest już takie samo jak przed pandemią. Moim zdaniem wróciło i jest bardzo duże. Czerwiec i lipiec przypominają okres sprzed pandemii. Inaczej natomiast wygląda sytuacja z dostępnością kredytów. Niestety większość banków w kwietniu i marcu zaostrzyła politykę kredytową, przez co trudniej uzyskać finansowanie. Mniej korzystnie dla klienta jest przeliczana zdolność kredytowa, ponieważ banki zwiększyły wymagania dotyczące wysokości wkładu własnego.

Jak bardzo odczuwalne dla klientów są restrykcje wprowadzone przez banki?

Myślę, że niewielu klientów nie jest w stanie sprostać nowym wymaganiom. Moja praca polega na ułatwianiu uzyskania kredytu. Za moim pośrednictwem klient ma dostęp do oferty wszystkich banków, a każdy bank nieco inaczej pozmieniał te procedury. Nadal pozostało kilka banków z wymaganym 10 czy 20 proc. wkładem własnym. Trzeba pamiętać, że nie wszystkie instytucje podskoczyły na 30 proc., więc to nie jest tak, że teraz większość klientów nie dostanie kredytu. Są sytuacje, szczególnie przy działalności gospodarczej czy umowie na czas określony bądź zlecenie, gdzie przed pandemią było łatwiej niż teraz. Uzyskanie kredytu zawsze zależy od indywidualnej sytuacji klienta.

Jak teraz wygląda stanowisko banków względem miejsca zatrudnienia kredytobiorcy? Nadal wykluczani są klienci pracujący w poszczególnych branżach?

Każdy bank ma różne procedury, także pod tym kątem. Istotne jest, czy klient prowadzi działalność, czy jest zatrudniony na umowę o pracę. Samozatrudnieni mają trudniej, szczególnie, jeśli mówimy o branżach najsilniej odczuwających skutki pandemii, czyli

branża beauty, restauratorzy itd. Co innego, gdy kredytobiorca ma umowę o pracę, nawet jeśli jest barmanem czy fryzjerem, choć banki analizują głównie te miesiące, gdy ich branża nie funkcjonowała. Ale to też nie jest tak, że osoby z jednej czy drugiej grupy nie uzyskają kredytu. Z moich obserwacji wynika, że już w bieżącym miesiącu banki luzują swoją politykę, zmniejszając np. wymagania co do wkładu własnego, wracają do promocji, otwierają się na klientów z własną działalnością gospodarczą.

Możemy się spodziewać, że niebawem polityka banków na dobre powróci do stanu sprzed pandemii?

Trudno powiedzieć, ponieważ jak już wspomniałem, każdy bank indywidualnie podejmuje decyzje i inaczej szacuje ryzyko. Banki na pewno chcą udzielać kredytów, bo to, tak naprawdę jest ich główny biznes. Reakcja tych instytucji, z jaką mieliśmy ostatnio do czynienia, była zwykłą ostrożnością i wszystko zależy od tego, co będzie dalej. Sytuacja normalizuje się, jeśli chodzi o gospodarkę, jednak wciąż grozi nam druga fala pandemii. Jeśli nawet nastąpiłby powrót do stanu pierwotnego, na pewno nie nadejdzie szybko i w pełni.

Istnieje również ryzyko podwyższenia stóp procentowych, prawda?

Niewątpliwie decyzje związane z wysokością stóp procentowych były najlepszymi informacjami w czasie pandemii. Jeszcze w styczniu nikt nie spodziewał się takiego poziomu, gdyż mówiono o podwyższaniu go ze względu na wysoką inflację. Tymczasem mamy najniższe stopy procentowe w historii, a tym samym także łączne oprocentowanie kredytu. Banki oczywiście zrekompensowały to sobie, podnosząc marże. Jak bardzo odczuwają to klienci? No właśnie poprzez spadek stóp procentowych oprocentowanie i tak jest wyjątkowo niskie. Co będzie dalej? Pewno pójdziemy w górę, jak prognozuje większość analityków. Tak naprawdę zależy to od tego, jak nasza gospodarka będzie reagować na postpandemiczne zawirowania. Osobiście nie spodziewałbym się wzrostów sięgających kilku procent.

Jak na faktyczną wysokość raty kredytu przekłada się takie obniżenie stóp procentowych?

Licząc od kwoty kredytu na 300 tys. zł, mówimy o spadku o jakieś 300-400 zł, co oczywiście będzie uzależnione od okresu kredytowania. Pewne jest, że każdy klient odczuł różnicę. Najbardziej zauważają ją osoby, które już spłacają kredyt.

Czy wśród Pańskich klientów pojawiły się osoby, które przez skutki pandemii zrezygnowały z zaciągnięcia kredytu?

Bardzo niewielki procent klientów odszedł od podjęcia decyzji o kredycie. Zdecydowana większość dokończyła proces. Zmiany, które weszły dosyć szybko dotyczyły kwestii proceduralnych i objęły nowe wnioski, więc jeśli już ktoś procesował wniosek, raczej dążył do jego finalizacji.

Gdy przypomnę sobie marzec i kwiecień, to mogę powiedzieć, że osobiście byłem zaskoczony, że byli nowi klienci, którzy wówczas kupowali nieruchomości. Było ich mniej, ale od maja ich liczba stopniowo rosła. Zainteresowanie w czerwcu było już na poziomie podobnym do tego sprzed pandemii.

Czy obawy klientów zmieniły się względem tych, zgłaszanych przed pandemią?

Największa niepewność dotyczy tak naprawdę samego otrzymania kredytu. Media wciąż informują o spadku dostępności kredytów. Jeśli ktoś chce wziąć kredyt i kupić mieszkanie, to jest to możliwe. Mam klientów, którzy byli w swoim banku, ale po zmianie procedur utrzymanie w nim kredytu stało się niemożliwe. Jednak moja praca polega na znalezieniu wyjścia z takiej sytuacji i wskazaniu rozwiązania, banku, który będzie w stanie takiej osobie udzielić finansowania.

Jak w obecnej sytuacji ocenia Pan decyzje o finansowaniu mieszkania kupowanego w celach inwestycyjnych za pomocą kredytu?

Analizy mówią, że ceny spadają czy też, że mają spaść, ale jak wynika z moich kontaktów z deweloperami, nie widzę przesłanek ku takiej tendencji. Jeśli chodzi o zakupy inwestycyjne, to obecnie wydają się one bardziej ryzykowne niż do tej pory, więc klienci myślący o takim przedsięwzięciu, mogą z niego zrezygnować. Pamiętajmy jednak, że nieruchomość jest najstabilniejszą formą inwestycji.

rozmawiała / **Magdalena Hojniak**

warto wiedzieć

Podhale: pandemia COVID-19 i co dalej ?

Zakopane

W ostatnich latach dokonała się totalna zmiana struktury sprzedaży mieszkań na terenie Zakopanego i okolic. Praktycznie zaprzestano budowy nieruchomości mieszkalnych wielorodzinnych. W 90 proc. realizowane są budynki usługowe, pensjonaty oraz hotele, gdzie wyodrębniane są lokale użytkowe niemieszkalne jako samodzielne apartamenty przeznaczone pod wynajem turystyczny. Rynek mieszkaniowy przesunął się w kierunku rynku wtórnego. Został on mocno dowartościowany, szczególnie w roku 2019, w którym brakowało nowych inwestycji oddawanych na rynku pierwotnym.

Rok 2019 był okresem znacznych wzrostów cen, będących konsekwencją ogromnego popytu na lokalnym rynku mieszkaniowym. Sytuacja podażowa uległa dużej zmianie, gdyż w dalszym ciągu doskwiera deficyt w budownictwie mieszkaniowym wielorodzinnym, a przesunięcie podaży w kierunku apartamentów turystycznych, w przypadku zmniejszenia ruchu turystycznego, zaczyna być ryzykowne.

Początek roku 2020 był bardzo mocny. Dominował wzrost cen sięgający 20 proc. w skali rok do roku, jednakże pandemia koronawirusa trochę namieszała na terenie Podhala. Po wspaniałej zimie (tylko w górach był śnieg) wszyscy byli „przy kasie", jednakże brak turystów w okresie wielkanocnym oraz majówki dał dużo do myślenia odnośnie do nadchodzącego lata. W okresie *lockdownu* (kwiecień-maj) można było okazyjnie kupić pojedyncze lokale po znacznie niższych cenach. Jednakże od czerwca, gdy ograniczenia poluzowano, znów zaczęły pojawiać się wyższe ceny ofertowe, ale inwestorzy obserwują, jak rozwinie się sytuacja turystyczna. Wyznacznikiem cen lokali na terenie Zakopanego będzie popyt na miejsca noclegowe w okresie tegorocznych wakacji w okresie od lipca do września. Jedno jest pewne – popyt inwestycyjny po pandemii nie wróci szybko do poziomu z 2019 roku.

W ubiegłym roku na rynku pierwotnym w Zakopanem sprzedano wszystko, co było do sprzedania i – tak jak to było do przewidzenia – rynek uzupełnił braki podażowe z rynku wtórnego. Do końca roku panowało znaczne ożywienie. Praktycznie każde mieszkanie pojawiające się na rynku sprzedawane było „na pniu", co w konsekwencji spowodowało znaczne wzrosty cen.

Rok 2019 okazał się rekordowy na rynku wtórnym. Liczba transakcji wynosząca 148 w skali roku obrazuje, jak wielki był deficyt mieszkań deweloperskich na terenie Zakopanego. Na rynku pierwotnym, zdominowanym w 90 proc. przez rynek apartamentów turystycznych, dokonano zaledwie kilkudziesięciu transakcji.

Wykres przedstawiony na następnej stronie obrazuje liczbę dokonanych transakcji lokali mieszkalnych na rynku wtórnym na terenie Zakopanego w ostatnich latach.

Obecnie ceny ofertowe lokali na rynku pierwotnym sięgają od 13 000 do 25 000 zł/mkw. w obszarze centrum Zakopanego. Natomiast ceny lokali usługowych (użytkowych) typu condo oscylują na poziomie 17 000 - 30 000 zł/mkw. (oczywiście w nieporównywalnie wyższym standardzie wykończenia).

Średnia cena 1 mkw. apartamentów turystycznych na rynku pierwotnym w Zakopa-

nem wyniosła w 2019 r. około 18 400 zł/mkw. wobec 16 000 zł w 2018 r. (co daje wzrost cen na poziomie 15 proc. w skali roku), natomiast na rynku wtórnym cena 1 m kw. kształtowała się na poziomie około 10 000 zł/mkw. w 2019 roku wobec 9000 zł/mkw. w 2018 roku.

Na wykresie poniżej zobrazowane zostały średnie ceny 1 mkw. mieszkań na rynku wtórnym na terenie Zakopanego w ostatnich latach.

Białka Tatrzańska i Kościelisko

Dość ciekawa sytuacja zaistniała na terenie Białki Tatrzańskiej, gdzie w ostatnim czasie zrealizowano kilka inwestycji deweloperskich z apartamentami turystycznymi. W ostatnim roku sprzedano tam około 60 lokali tego typu, przy czym średnia cena 1 mkw. kształtowała się na poziomie 14 500 zł/mkw. apartamentu w stanie deweloperskim. Fakt ten daje dużo do myślenia, jeśli szukamy alternatywy inwestycyjnej względem Zakopanego. Obecnie na terenie Białki, jak również Bukowiny Tatrzańskiej, realizowane są kolejne nowe inwestycje w tym segmencie rynku. Ich ceny ofertowe wahają się w przedziale od 9 000 do 15 000 zł/mkw. netto.

Na terenie gminy najbliższej Zakopanego – Kościeliska – poziom cenowy lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w 2019 roku kształtował się na poziomie około 9 000 zł/mkw., natomiast apartamentów turystycznych na poziomie 12 000 zł/mkw. Liczba transakcji wyniosła 70 lokali sprzedanych w 2019 roku.

Co dalej?

Z uwagi na coraz mniejszą podaż lokali mieszkalnych i apartamentów turystycznych, szczególnie na terenie Zakopanego, bardzo wysoki poziom cen ofertowych za takie lokale (sięgający pułapu 25 000 zł/mkw.) oraz wydłużające się procesy inwestycyjne, które mogą rozciągnąć się na lata 2021–2023 przewiduje się stabilizację cen z delikatną tendencją wzrostową, głównie na rynku pierwotnym. W dalszym ciągu będzie następować ucieczka w inwestycje poza Zakopanem, szczególnie na tereny Białki Tatrzańskiej.

Należy również zauważyć, iż zakładany przez inwestorów zwrot kapitału z inwestycji w lokale mieszkalne czy też turystyczne, przy tak wysokim pułapie cenowym Zakopanego, jest dość niski. Jednak przy obecnej sytuacji makroekonomicznej jest to i tak najlepsza lokata kapitału.

Niewątpliwie warta rozważenia jest natomiast możliwość inwestowania w alternatywne segmenty rynku nieruchomości, szczególnie grunty i budynki mieszkalne, których poziom cenowy, szczególnie poza Zakopanem, jest na rozsądnym pułapie.

Analizą objęte zostały transakcje rynkowe lokalami mieszkalnymi oraz turystycznymi na rynku pierwotnym i wtórnym na terenie Zakopanego, Białki Tatrzańskiej i Kościeliska.

tekst /**Marek Suchodół**
Analityk Instytutu Monitor Rynku Nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy, pośrednik nieruchomości i doradca w zakresie inwestycji

COVID-19 a smog

Czy pandemia wpłynie na jakość powietrza?

Pandemia wpłynęła na praktycznie każdą dziedzinę naszego życia. Czy zaważy również na jakości krakowskiego powietrza? Co stanie się z poziomem zanieczyszczeń, gdy z obawy zarażenia będziemy unikać komunikacji miejskiej i masowo przesiądziemy się do samochodów? Czy smog sprzyja rozprzestrzenianiu się COVID-19? Odpowiedzi na te pytania szukaliśmy z Anną Dworakowską, współzałożycielką Stowarzyszenia Krakowski Alarm Smogowy.

Anna Dworakowska
Krakowski Alarm Smogowy

Jak pandemia wpłynęła na kwestie związane ze smogiem?

Zależy o jakim zanieczyszczeniu mówimy. Jeżeli chodzi o zanieczyszczenie stricte komunikacyjne, czyli o poziom dwutlenku azotu, to rzeczywiście w momencie, gdy na przełomie marca i kwietnia spadł ruch samochodowy, mogliśmy zauważyć, że w większych miastach, takich jak Kraków czy Warszawa stężenie dwutlenku azotu również się obniżyło. Niestety teraz wszystko wróciło do „normy", więc obserwujemy, że akurat to zanieczyszczenie ponownie osiąga poziom sprzed *lockdownu*. Jeżeli bierzemy pod uwagę to, z czym głównie kojarzy się nam smog, czyli pyły zawieszone, to pandemia nie miała większego wpływu, ponieważ głównym ich źródłem w Polsce jest ogrzewanie domów za pomocą kotłów i pieców na węgiel oraz drewno, czyli na paliwa stałe, a tu nic się nie zmieniło. Możemy zaobserwować jedynie spadek zanieczyszczenia w związku z zakończeniem sezonu grzewczego, ale to nie ma związku z pandemią.

Czy wśród włodarzy kwestie związane z dbaniem o jakość powietrza nie zeszły na drugi plan?

Absolutnie nie możemy sobie pozwolić na rezygnację z inwestycji w czyste powietrze. Ukazało się już sporo wstępnych naukowych doniesień oraz analiz, mówiących o tym, że zanieczyszczenie powietrza zwiększa ryzyko zachorowania, zarażenia koronawirusem lub ostrego przejścia infekcji. Tam, gdzie jest wysokie zanieczyszczenie powietrza, mamy również do czynienia z obniżoną odpornością. Nasz układ oddechowy jest wówczas w gorszym stanie, ponieważ na co dzień walczy z zanieczyszczeniem, w związku z czym łatwiej jest się zarazić koronawirusem. Istnieją też badania, pokazujące, że w tych najbardziej zanieczyszczonych obszarach występuje korelacja z ostrzejszym przechodzeniem tej infekcji. Nie możemy zatem, choćby z tego powodu, pozwolić, żeby działania antysmogowe zeszły na dalszy plan. Ze strony rządu raczej nie widać trendu wycofywania się. Zostało potwierdzone, że pieniądze, które obiecano np. na program Czyste Powietrze, w tym na wymianę starych kotłów na węgiel i drewno (a do wymiany jest ich jeszcze w Polsce jakieś 4 mln), są. Program działa, można z niego korzystać.

Na gruncie lokalnym również nie ma redukcji środków przeznaczonych na działania antysmogowe?

Tak naprawdę Kraków największe wydatki ma już za sobą. Program wymiany pieców w Krakowie właściwie się kończy – na ten moment zostało jeszcze ok. 2 tys. starych pieców, wymienionych natomiast zostało

ponad 20 tys., więc tutaj raczej nie będzie mowy o cięciach. Tym, co może martwić w kontekście Krakowa, jest bardzo duża dziura budżetowa, jeśli chodzi o komunikację publiczną. W momencie, gdy wszyscy wrócimy z wakacji, dzieci pójdą do szkoły, zostaną otwarte biura i wszyscy zaczniemy się przemieszczać, może pojawić się problem. Komunikacja publiczna działa obecnie na pół gwizdka, a budżet jest bardzo skąpy, zatem sytuacja jest trudna. Jeszcze przed pandemią mieliśmy ogromne korki samochodowe i duże zanieczyszczenie pochodzące od aut, więc przy okrojonej ofercie komunikacyjnej ludzie siłą rzeczy będą wybierać własny samochód. Zanieczyszczenie powietrza to jedna kwestia, ale trudno też sobie wyobrazić na krakowskich ulicach jeszcze więcej samochodów.

Czy ruch samochodowy nie nasili się ze względu na obawy zakażenia w komunikacji publicznej?

Zapewne niektórzy nie będą chcieli korzystać z komunikacji publicznej. Jednym z rozwiązań jest upowszechnianie ruchu rowerowego. Kraków jest takim miastem, gdzie dużo rzeczy możemy załatwić w promieniu, powiedzmy 5 km i to jest jeszcze przyjemny dystans, jeśli chodzi o rower. Udostępnienie coraz większej ilości ścieżek rowerowych czy wyznaczanie tymczasowych pasów rowerowych jest jak najbardziej pożądane. Tych działań powinno być jeszcze więcej, tak, by maksymalnie dużo osób chciało przesiąść się na rower. Badania, które robiliśmy, pokazały, że największą barierą, przez którą ludzie nie chcą podróżować rowerem po mieście, jest właśnie brak poczucia bezpieczeństwa spowodowany deficytem infrastruktury rowerowej i konieczność poruszania się wśród samochodów. Jednocześnie wskazane jest, żeby było więcej połączeń komunikacji miejskiej. Powinny być też na tyle częste, by nie było tłoku w pojazdach i można było obsłużyć wszystkich pasażerów, którzy będą chcieli skorzystać z komunikacji. Tymczasem w ostatnim czasie wpływy ze sprzedaży biletów drastycznie spadły i dziura finansowa jest bardzo duża, a to właśnie w komunikację powinniśmy teraz inwestować i rozwijać ją jeszcze bardziej, by zapewnić bezpieczny i komfortowy przejazd.

Czy miasto stać na dodatkowe połączenia skoro boryka się z deficytem finansowym?

Tutaj pojawia się pytanie o priorytety inwestycyjne. Tak naprawdę Kraków jest ewenementem w Polsce, gdzie rzeczywiście do tej pory mieliśmy tak, że koszt komunikacji publicznej w 50 proc. był pokrywany z biletów. Jest to jeden z największych współczynników, jeśli chodzi o polskie miasta. Przykładowo w Warszawie jest to tylko 20 proc., a reszta jest pokrywana z budżetu miasta, bo założenie jest takie, że to nie jest system, który sam się spłaca i sam na siebie zarabia, tylko usługa publiczna opłacana z naszych podatków. Jeżeli ludzie będą bali się jeździć tramwajami i autobusami, bo będzie ich mało, będą rzadko kursowały, będzie w nich tłoczno i wszyscy przesiądą się do samochodów, to miasto stanie w korkach i nigdzie nie będziemy mogli dojechać.

Czy pandemia wpłynęła na działania prowadzone przez Krakowski Alarm Smogowy?

Jeśli chodzi o organizację, to myślę, że tak samo jak na wszystkich. Trudność bardziej polega na tym, że uwaga publiczna skupiona jest na pandemii, więc trudniej komunikować się ze społeczeństwem czy mediami na inne tematy. Pamiętajmy jednak że pandemia kiedyś minie, a jeżeli nie zostaną podjęte działania zarówno na szczeblu lokalnym, jak i centralnym, to zanieczyszczenie powietrza będzie wracać jak bumerang z każdym sezonem grzewczym. My pilnujemy, żeby wydarzyło się to, o co apelujemy. Bardzo dużo uwagi poświęciliśmy reformie programu Czyste Powietrze, który oferuje dotacje do wymiany starych kotłów. Reforma jest teraz wdrażana, a my mobilizujemy rząd w tym zakresie. Naszym zadaniem jest więc dopilnowanie tego, by władze wywiązały się ze swoich obietnic. W nadchodzącym sezonie grzewczym na pewno uważnie będziemy obserwować, co się dzieje w „obwarzanku krakowskim", ponieważ jest on znacznym źródłem zanieczyszczeń w naszym mieście. Na pewno będziemy też prowadzić kampanię pod kątem tego, by zmobilizować włodarzy otaczających Kraków gmin do większego zaangażowania się w walkę o jakość powietrza.

Czy dofinansowania są dostateczne, by nie martwiąc się o zaplecze finansowe, podjąć się wymiany pieców?

Oczywiście jest takie ryzyko, że część osób będzie chciała ograniczyć wydatki, ale pamiętajmy, że w 2023 r. wchodzi w życie uchwała antysmogowa nakładająca na wszystkich mieszkańców Małopolski obowiązek wymiany kopciuchów. Jeśli chodzi o pomoc, to tutaj rzeczywiście bardzo naciskamy na rząd, żeby zakończył reformę programu Czyste Powietrze. Na razie mamy dotacje na poziomie 30 proc. plus ulga podatkowa, co zmniejsza koszt inwestycji o czterdzieści kilka procent. Dla osób ubogich obiecany jest podwyższony poziom dofinansowania, czyli 60 proc. dotacji, ale niestety ten komponent nie został jeszcze wdrożony. Wymaga on upoważnienia gmin do wystawiania zaświadczeń o dochodach. To musi zostać odblokowane jak najszybciej. Kolejna kwestia to włączenie do programu Czyste Powietrze banków, które oferowałyby kredyt na przeprowadzenie inwestycji. Jeśli zatem zainteresowany dostanie 30 proc. dofinansowania, to na całą resztę mógłby wówczas wziąć atrakcyjnie oprocentowany kredyt.

Jakie są koszty wymiany takiego kotła?

Zależy w co chcemy zainwestować. Kocioł gazowy kosztuje ok. 6 tys. zł, pompa ciepła ok. 20 tys. zł, kocioł automatyczny na ekogroszek czy pellet to wydatek rzędu 8-10 tys. zł.

rozmawiała / **Magdalena Hojniak**

fot. Janusz Michalczak

Wkrótce poznamy

Krakowskiego Dewelopera Roku

Na rok 2020 wypadła 9. edycja organizowanego co 2 lata przez Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań konkursu o tytuł Krakowskiego Dewelopera Roku. Nieprzerwanie od 2004 r. jury konkursowe wyłania najlepsze firmy, które na przestrzeni 2 minionych lat zrealizowały inwestycje mieszkaniowe na terenie stolicy Małopolski. Tym razem ocenie zostało poddanych 14 projektów mieszkaniowych, oddanych do użytkowania w 2018 i 2019 r. przez 11 firm. Wśród nich zostaną wyłonieni laureaci, którzy otrzymają nagrodę Złotego Sokoła.

fot. Janusz Michalczak

W tegorocznej edycji konkursu zgłoszone inwestycje oceni sąd konkursowy składający się z przewodniczącego prof. Andrzeja Wyżykowskiego, arch. Andrzeja Rymarczyka – właściciela Pracowni Projektowania Architektonicznego, arch. Doroty Koźmińskiej – właścicielki DK-Development, Piotra Krochmala – Prezesa Monitora Rynku Nieruchomości, red. Janusza Michalczaka – dziennikarza Dziennika Polskiego i Tytusa Misiaka – wieloletniego Prezesa Zarządu i Członka Honorowego SBDiM.

Członkowie jury podkreślają, że z każdą edycją prezentowane w konkursie inwestycje są na coraz wyższym poziomie. Pierwszej selekcji najatrakcyjniejszych

przedsięwzięć dokonują już same firmy deweloperskie, zgłaszając jedynie te projekty, dzięki którym ich zdaniem mają szansę uzyskać tytuł Krakowskiego Dewelopera Roku.

Choć ze względu na panującą sytuację wywołaną pandemią konkurs stanął pod znakiem zapytania, ostatecznie udało się przeprowadzić zaplanowane na ten czas działania. Do końca maja były przyjmowane zgłoszenia konkursowe, by od czerwca aż do końca lipca sąd konkursowy miał okazję zapoznać się i przeanalizować nadesłane dokumenty. Nieodłączną częścią analiz były wizyty członków jury zarówno w firmach walczących o tytuł Krakowskiego Dewelopera Roku 2020, jak i na zgłoszonych przez nich inwestycjach.

Do 21 sierpnia potrwają obrady sądu konkursowego, w ramach których zostaną wyłonieni tegoroczni laureaci. Uroczystą galę konkursową połączoną z wręczeniem nagród zaplanowano na 11 września 2020 r. Wydarzenie odbędzie się w Muzeum Sztuki i Techniki Japońskiej Manggha.

Do 9. edycji konkursu o tytuł Krakowskiego Dewelopera Roku nominowane zostały firmy, zgłaszające następujące inwestycje :

• **Apartamenty Klimaty** – zespół budynków mieszkalnych „Apartamenty Klimaty" przy ul. ks. Wojciecha Karabuły 12,14,16
• **Arkada Inwestycje** – budynek mieszkalno-usługowy „Zabłocie Concept House" przy ul. Ślusarskiej 6
• **Bryksy** – zespół budynków mieszkalno-usługowych przy ul. Lipskiej 4,6,8
• **Dasta Invest** – budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Lubelskiej 10
• **Dom-Bud M. Szaflarski** – budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Głowackiego 30
• **Excon** – budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Lubostroń 15A
• **Geo Mieszkanie i Dom** – budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Mazowieckiej 72
8. **Inter-Bud Developer**:
— budynek wielorodzinny na osiedlu „Wiślane Tarasy 2.0" przy ul. Grzegórzeckiej 69d;
— budynek mieszkalny oraz mieszkalno-usługowy na osiedlu „Grzegórzki Park" przy ul. Francesco Nullo 32;
— osiedle domów jednorodzinnych „Nove Skotniki" przy ul. Dobrowolskiego;
— budynek mieszkalny wielorodzinny „M House" przy ul. Meiera 16c, zaklasyfikowany do programu MDM
• **Semaco Invest Group** – budynek mieszkalny wielorodzinny „Mogilska Tower" przy ul. Łaszkiewicza 4
• **Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólnota-Inwest"** – zespół mieszkalny wielorodzinny „Apartamenty Borek" przy ul. Armii Kraków 22
• **Verona Building** – budynek mieszkalny wielorodzinny „Riva Verona" przy ul. Madalińskiego 11a

tekst / **Magdalena Hojniak**

fot. Janusz Michalczak

Imperial Citi Yes

Imperial Citi Yes

Imperial Citi Yes
– miasto to komfort i wygoda

Wszędzie dobrze, ale w domu najlepiej. O wypowiedzeniu tej sentencji, marzy każdy, kto planuje zakup mieszkania i poszukuje idealnej dla siebie oferty deweloperskiej. Jednak znalezienie lokum, które sprosta oczekiwaniom klientów wymaga spełnienia wielu wytycznych, jakimi powinna charakteryzować się inwestycja skrojona na miarę potrzeb nowoczesnego mieszkańca miasta.

Imperial Citi Yes

Życie w mieście niesie ze sobą liczne przywileje. Jego synonimami powinny być komfort oraz dostępność, dlatego miejski styl życia wybierają osoby energiczne i niebojące się wyzwań, jakie stawia przed nimi współczesny świat. Tętno, jakim pulsuje miasto to ciągły ruch i dynamika, dzięki którym żyje się ciekawiej. Korzyścią jest też wygoda. Aby móc odkryć wszystkie atuty wielkomiejskiej atmosfery, trzeba zamieszkać w odpowiednim miejscu.

Bez względu na to, czy jesteśmy zwolennikami miejskiego pędu, czy też szukamy spokojnego rytmu, nasz dom powinien być przystanią, gdzie złapiemy oddech po codziennych trudach. Dlatego tak ważne jest, by wybrane przez nas mieszkanie spełniało nasze potrzeby.

Komfort własnego lokum

Imperial Capital z myślą o osobach cenących wygodę życia w mieście przygotowuje inwestycję Imperial Citi Yes. Przedsięwzięcie, którego budowa rozpocznie się w sierpniu 2020 r. zapewni miłośnikom miejskiego stylu życia atrakcyjną ofertę mieszkaniową. Stworzy ją blisko 300 lokali o metrażach wahających się pomiędzy 25 a 128 mkw. Taka rozpiętość powierzchni ułatwi dobór najdogodniejszej opcji metrażowej. Projektanci, mając na uwadze to, że o wygodzie użytkowania decyduje przede wszystkim funkcjonalność przestrzeni, zadbali, by była ona ustawna i przestronna. Niewątpliwym atutem mieszkań jest ich doświetlenie gwarantowane przez duże przeszklenia. Dla większego komfortu w oknach zastosowano szyby dźwiękoszczelne oraz filtry antysmogowe. Oprócz tego przyszli mieszkańcy będą mieli do swojej dyspozycji duże balkony. Budynek wieńczy Strefa Chillout na dachu, natomiast w części wspólnej zaplanowano patio.

Ponadto w inwestycji zastosowano szereg udogodnień. Stanowią je nie tylko lokale usługowe usytuowane na parterze, ale także miejsca parkingowe dla różnego rodzaju pojazdów – zarówno samochodów oraz motocykli, jak również rowerów. Ponadto w trosce o środowisko i mieszkańców dbających o ekologię wygospodarowano stacje ładowania aut elektrycznych, a ze względu na popularyzację korzystania z samochodów na minuty wydzielono miejsce dedykowane Traficar. Na atrakcyjność części przeznaczonej dla wszystkich mieszkańców wpłynie ogólnodostępna strefa PlayStation. Nie zabraknie także lobby. Co ważne, funkcje praktyczne nie przysłoniły kwestii związanych z estetyką obiektu. Jego oryginalną bryłę podkreśla nowoczesna i klasyczna kolorystyka elewacji utrzymana w czarno-białej tonacji.

Imperial Citi Yes

Atuty miasta na wyciągnięcie ręki

Imperial Citi Yes to nie tylko mieszkanie. To również usługi, komunikacja, rekreacja, rozrywka oraz edukacja dostępne na wyciągnięcie ręki. Dzięki temu zakup lokalu w tej inwestycji może służyć zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych, jak i stać się okazją do ulokowania oszczędności w celach inwestycyjnych. Zaletą decydującą o atrakcyjności mieszkań w Imperial Citi Yes na rynku nieruchomości na wynajem jest przede wszystkim lokalizacja zapewniająca sąsiedztwo punktów najważniejszych dla codziennej wygody. Inwestycja powstanie bowiem przy ulicy Nowohuckiej w Czyżynach. Umożliwia to sprawne przemieszczanie się, dzięki bliskości węzłów komunikacyjnych oraz usług MPK w Krakowie. Ponadto zwolennicy pokonywania odległości rowerem z łatwością skorzystają z tras rowerowych wiodących nad Wisłę lub do największego krakowskiego parku, czyli Parku Lotników. W stosunkowo niewielkiej odległości od inwestycji znajdują się centra handlowe, jak np. Serenada czy M1, a co ważne – najbliższa infrastruktura wciąż się rozbudowuje. W sąsiedztwie Citi Yes zaplanowana jest budowa Designer Outlet Cracovia, która zdecydowanie zmieni wizerunek tutejszej okolicy. Dla osób pracujących oraz studentów istotną kwestią jest bliskość miejsca pracy i edukacji, a w pobliżu Imperial Citi Yes mieszczą się nie tylko biurowce, ale również uczelnie wyższe.

Imperial Citi Yes odpowiada na najważniejsze potrzeby współczesnego mieszkańca miasta, który chce w pełni czerpać z różnorodności miejskiego środowiska i mieć w nim także swoją przystań. Mieszkania proponowane w inwestycji zostaną oddane do użytkowania w II kw. 2022 r.

tekst/**Magdalena Hojniak**

obiektywnie o nieruchomościach
studium przypadku

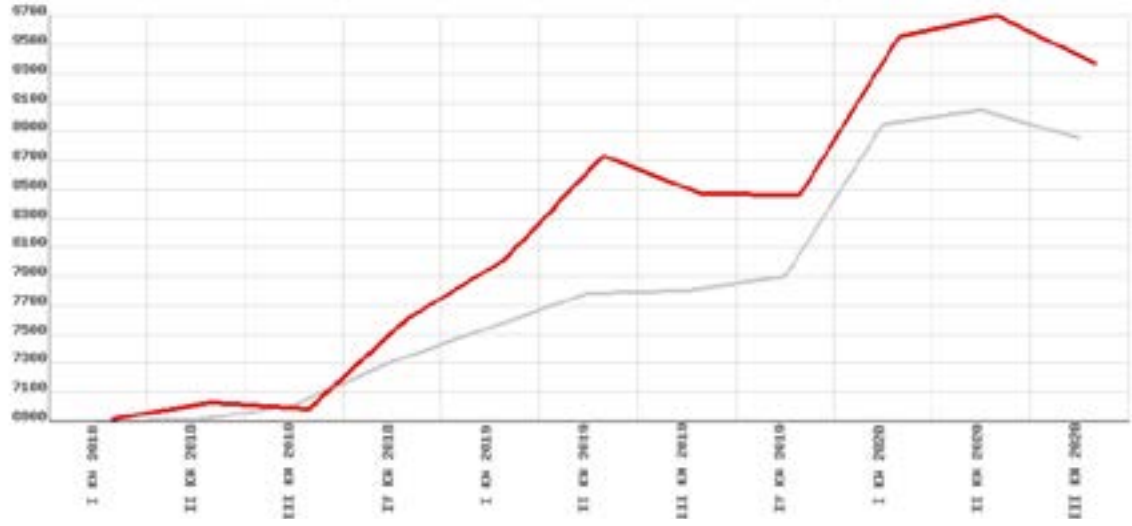
Zaczarowany Młyn

Ulica Jana Kaczary znajduje się w dzielnicy Prądnik Czerwony, w północnej części Krakowa. To tutaj deweloper Dom-Bud M. Szaflarski zlokalizował inwestycję Zaczarowany Młyn. W czerwcu 2020 r. deweloper miał oddać do użytkowania klatki 1 i 2 w pierwszym budynku, a w lipcu tego samego roku klatkę 3.

Ogrodzony teren i monitoring sprawiają, że mieszkańcy będą mogli czuć się bezpiecznie. Nowoczesne rozwiązania zaprojektowane z dużą dbałością o historyczno-kulturowe atuty lokalizacji przyciągają mieszkańców. Interesującym rozwiązaniem jest także zbudowany wzdłuż południowej granicy osiedla nadziemny garaż, który poza swoją oczywistą funkcją, stanowi także swoistą przegrodę akustyczną. Lokalizacja osiedla w skali miasta jest bardzo atrakcyjna. W bezpośrednim sąsiedztwie mieści się Park Zaczarowanej Dorożki, gdzie można spędzać słoneczne popołudnia. W odległości kilkuset metrów od budynków znajdują się również Quattro Business Park, Cap Gemini, Alma Tower. Spacerem można dotrzeć do galerii Serenada, CH Krokus, Multikina czy Parku Wodnego.

Trend dwuletni na tle średniej ceny miejscowości: Kraków

– Średnia cena za m2 dla Kraków, Prądnik Czerwony,
– Średnia cena za m2 dla miejscowości: Kraków



*średnia cen za mkw. wyliczana jest na podstawie ofert z ostanich 24 miesięcy przy uwzględnieniu powierzchni +/- 20proc. od podanej
źródło: Ronin24.pl, dostęp: 20.07.2020 r.

Jak deweloper wypada w *Rankingu Inwestycji Deweloperskich Krakowskiego Rynku Nieruchomości?*

W ocenie dewelopera Dom-Bud M. Szaflarski uzyskał łącznie 22 punkty. To bardzo dobry wynik. Maksymalną liczbę punktów przyznano zarówno za czas funkcjonowania na rynku, liczbę zrealizowanych inwestycji oraz kondycję finansową spółki. Deweloper buduje swoją markę od 1991 roku. W tym czasie do użytkowania oddał już niemal 5 000 domów i mieszkań. Za poprzedni rok deweloper wypracował zysk, a jego wskaźnik rentowności sięgnął poziomu 13 proc.

Za dotychczas zrealizowane inwestycje Dom-Bud M. Szaflarski uzyskał 34,4 punktu na 41 możliwych do zdobycia. Na mak-

symalną liczbę punktów zdaniem mieszkańców dotychczas zrealizowanych inwestycji zasłużył dzięki łatwości kontaktu oraz zgodności z obietnicą reklamową. 4,6 punktu przyznano za niską usterkowość domów i mieszkań. Względnie dobrze wypada także szybkość naprawiania usterek oraz czas zagospodarowania terenu. Komfort akustyczny został oceniony jako wystarczający. Opłaty administracyjne i eksploatacyjne są średniej wysokości. Mieszkańcy ocenili zadowolenie z wydanych pieniędzy na podstawie stosunku ceny do atrakcyjności nieruchomości jako korzystne.

Czy opłaca się kupować mieszkania w inwestycji Zaczarowany Młyn?

Inwestycja Zaczarowany Młyn w Rankingu Inwestycji Deweloperskich wypada dosyć słabo. Na 20 możliwych do zdobycia punktów, inwestycji przyznano tylko 2. Mieszkania są sprzedawane w standardzie deweloperskim, za co inwestycja nie otrzymała punktów. Niską ocenę warunkuje również niewystarczająca liczbę miejsc parkingowych, których jest mniej niż mieszkań.

Cena jednostkowa nieruchomości jest stosunkowo wysoka. Według raportu Ronin24.pl, biorącego do analizy ceny ofertowe nieruchomości, za mieszkanie w tej dzielnicy trzeba zapłacić średnio 8 100 zł/mkw. Obecnie deweloper sprzedaje swoje mieszkania za 8 200 zł/mkw. Cena zatem jest średnio wyższa od ceny rynkowej.

Przy ulicy Kaczary odnotowano w ciągu ostatnich 2 lat niewiele ofert mieszkań, zatem płynność lokalnego rynku należy uznać za niską. Sprzedaż mieszkań w przyszłości na rynku wtórnym może okazać się stosunkowo trudna.

komentarz redakcji:

Niekwestionowanymi atutami przemawiającymi za zakupem mieszkania w inwestycji Zaczarowany Młyn jest bliskość rozbudowanej infrastruktury usługowej, obecność Business Parku oraz gęsta sieć przystanków komunikacji miejskiej, z których łatwo można dojechać do niemal wszystkich części miasta. Choć inwestycja nie najlepiej wypada w Rankingu Inwestycji Deweloperskich, to te czynniki mogą wpłynąć na podjęcie decyzji o zakupie mieszkania przez potencjalnych kupujących.

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

Czytaj ranking inwestycji
na stronie **50**

www.KRAKOWSKIRYNEKNIERUCHOMOSCI.pl

POBIERZ APLIKACJĘ! I MIEJ JĄ ZAWSZE PRZY SOBIE

POBIERZ Z Google Play

KRAKOWSKI RYNEK
NIERUCHOMOŚCI
DZIENNIK | KRAKÓW I OKOLICE

fot. lic. Wikimedia Commons

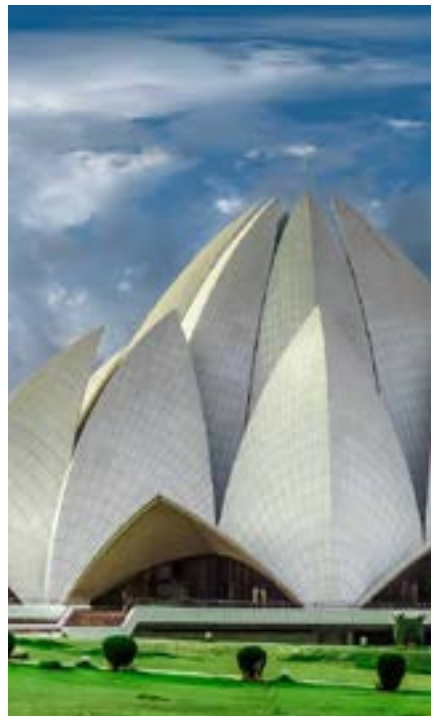
Filharmonia w kształcie żagla

Elbphilharmonie znajduje się w Hamburgu nad rzeką Łabą. Budynek ten postawiono w miejscu magazynu na kakao, który z kolei wybudowano na terenie historycznego cesarskiego spichlerza (po kilkudziesięciu latach istnienia został on doszczętnie zniszczony podczas II wojny światowej). Na pomysł przebudowy spichlerza wpadli architekt Alexander Gerard oraz historyczka sztuki Jana Marko. Budowa filharmonii rozpoczęła się w 2007 r., a zakończono ją dopiero 9 lat później. Długotrwały proces tworzenia budynku był spowodowany rosnącymi kosztami, które początkowo szacowano na 74 mln euro, a końcowa kwota wyniosła 866 mln euro. Najwyższy obiekt w mieście mierzy 110 metrów wysokości i składa się z: ceglanego budynku z salami konferencyjnymi, tarasu widokowego, spa, parkingu oraz nadbudowanej na nim sali koncertowej stworzonej z 1096 zakrzywionych szklanych elementów. W tzw. „szklanym namiocie" zaprojektowanym przez szwajcarskie biuro architektoniczne Herzog & de Meuron znajduje się widownia mogąca pomieścić 2100 osób.

Wieża nie z tego świata

Bawarską Kuchlbauer Tower znajdującą się w mieście Abensberg zaprojektował austriacki architekt Friedensreich Hundertwasser. Niebanalna widokowa wieża ma 34 metry wysokości i jest określana jako symbol jednego z najstarszych browarów świata. Jej budowa rozpoczęła się w 2007 r. i trwała 3 lata, przy czym pierwotny twórca zmarł na etapie planowania konstrukcji, wskutek czego budowę do końca poprowadzili właściciel browaru Leonhard Salleck oraz architekt Peter Pelikan. Konstrukcję wieży wieńczy złota kopuła o średnicy 10 metrów i wadze 12 ton. Obiekt jest otwarty dla zwiedzających i oferuje wiele atrakcji – zainteresowani mogą zobaczyć Jaskinię Karłów ze ścianami wyłożonymi butelkami po piwie, naścienną kopię obrazu „Ostatnia Wieczerza", tematyczne wystawy oraz poznać tajniki dotyczące procesu warzenia piwa. Co roku u podnóża wieży odbywa się jarmark bożonarodzeniowy. Bilet wstępu do Kuchlbauer Tower na przeszło godzinne zwiedzanie kosztuje kilkanaście euro.

fot. lic. Wikimedia Commons



fot. lic. Wikimedia Commons

Świątynia Lotosu

Bahá'í House of Worship w Delhi to dzieło architektoniczne autorstwa Fariborza Sahby zbudowane w stylu ekspresjonistycznym. Budynek ten obecnie uznaje się za największą świątynię kultu bahaistycznego w Indiach. Jej charakterystycznymi elementami wizualnymi są sporej wielkości marmurowe płatki, które tworzą zewnętrzną strukturę budynku – tym samym bryła kształtem przypomina kwiat lotosu będący symbolem piękna i czystości w religii bahaitów. Na teren samej świątyni (w najwyższym punkcie sięgającej 40 metrów wysokości, a w najszerszym miejscu mającej 70 metrów szerokości) można dostać się za pomocą mostów poprowadzonych przez stawy otaczające cały kompleks. Powierzchnia świątyni oraz okalających ją ogrodów wynosi 105 tys. mkw. Warto wspomnieć, że w obiekcie wykorzystano naturalną wentylację oraz panele słoneczne. Świątynia została udostępniona wiernym w 1986 r. i szacuje się, że dotychczas odwiedziło ją kilkadziesiąt milionów osób (dzienna liczba odwiedzających wynosi od 8 do 10 tys.).

z kraju

10 nowych miast na mapie Polski

Wraz z początkiem 2021 roku administracyjna mapa Polski ulegnie zmianom – przybędzie na niej 10 nowych miast. MSWiA przychyliło się do przyznania statusu miasta 10 miejscowościom oraz zmiany granic 20 gmin. Rozpatrzenie wniosku i podjęcie ostatecznej decyzji należy do Rady Ministrów, która ma na to czas do końca lipca tego roku.

Jeśli projekt rozporządzenia zostanie zatwierdzony, to 1.01.2021 r. prawa miejskie otrzymają: Solec nad Wisłą, Sochocin i Wiskitki na Mazowszu, Goraj i Kamionka w woj. lubelskim, Budzyń i Koźminek w woj. wielkopolskim, Dubiecko w woj. podkarpackim, Wodzisław w woj. świętokrzyskim oraz Kamieniec Ząbkowicki na Dolnym Śląsku.

Na pozytywne rozpatrzenie wniosku wpływ miało wiele czynników, m.in. cechy funkcjonalno-przestrzenne świadczące o miejskim charakterze infrastruktury (zabudowa, obecność rynku itp.) czy fakt, że większość mieszkańców utrzymuje się z działalności pozarolniczej. W przypadku niektórych miejscowości, takich jak Goraj czy Kamionka, akt ten byłby przywróceniem praw miejskich utraconych w przeszłości.

Najem krótkoterminowy a bon turystyczny

17 lipca br. prezydent podpisał ustawę o bonie turystycznym. Jak zapowiada resort rozwoju, będzie można z niego skorzystać już od sierpnia.

Bon w wysokości 500 zł ma przysługiwać na każde dziecko do 18. roku życia, dla dzieci niepełnosprawnych wyniesie 1000 zł. Będzie miał formę elektronicznego vouchera, ważnego do 31 marca 2022 r. Jak bon turystyczny wpłynie na rynek najmu krótkoterminowego, który najbardziej ucierpiał podczas pandemii? Istotne jest to, że z bonu skorzystać mogą tylko legalnie prowadzone obiekty. Wynajmujący, którzy będą chcieli skorzystać z bonu, będą musieli wyjść z szarej strefy i zarejestrować działalność gospodarczą. Obecnie wiele tego rodzaju nieruchomości wynajmowanych na doby działa na czarno. Polska Organizacja Turystyczna pracuje nad stworzeniem katalogu firm uprawnionych do przyjmowania płatności za pomocą bonu.

Jak koronawirus wpłynął na budownictwo mieszkaniowe

Według danych GUS od stycznia do czerwca 2020 r. oddano do użytku 97 tys. mieszkań, czyli o 2,7 proc. więcej niż w analogicznym okresie 2019 r. Najwięcej mieszkań oddali deweloperzy (62,4 tys. mieszkań) i inwestorzy indywidualni (32,8 tys. mieszkań). Stanowiło to w sumie 98,1 proc. mieszkań oddanych w ogóle.

Całkowita powierzchnia użytkowa lokali oddanych do użytku wyniosła 8,7 mln mkw. i było to o 2,1 proc. więcej niż w ub.r. O 0,6 mkw. zmalała jednak średnia powierzchnia użytkowa pojedynczego mieszkania (89,5 mkw.).

Spadła liczba wydanych pozwoleń i zgłoszeń budowy. Wynosiła 122,3 tys. i była o 5,5 proc. niższa niż rok wcześniej. Najwięcej pozwoleń otrzymali deweloperzy (74,2 tys.) oraz inwestorzy indywidualni (46,9 tys.). W ramach tych form budownictwa wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia budowy dla 99 proc. mieszkań.

W I półroczu br. rozpoczęto budowę 100 tys. lokali. Jest to o 13,4 proc. mniej niż w analogicznym okresie w 2019 r. W przypadku deweloperów rozpoczęto budowę 53,5 tys. mieszkań (o 19,6 proc. mniej), a inwestorów indywidualnych – 44,4 tys. (3,7 proc. mniej). Łącznie stanowi to 98 proc. wszystkich rozpoczętych budów.

Najwięcej mieszkań oddanych do użytku i rozpoczętych budów zanotowano w woj. mazowieckim i wielkopolskim. Najwięcej pozwoleń wydano w woj. mazowieckim i dolnośląskim.

Szykują się podwyżki biletów komunikacyjnych

Szacunkowe straty finansowe Krakowa z tytułu spadku sprzedaży biletów komunikacyjnych za okres od marca do maja sięgnęły niemalże 50 mln zł, przy czym w najgorszym momencie trwania pandemii tylko tygodniowy wpływ środków ze sprzedaży zmalał o 7,4 mln zł. Dlatego też w najbliższym czasie propozycje dotyczące zmian cen biletów mają zostać poddane do rozpatrzenia zespołowi zadaniowemu ds. przeciwdziałania skutkom pandemii COVID-19.

Zgodnie z zaproponowanymi zmianami Kraków ma zostać podzielony na trzy strefy: I – przebiegająca zgodnie z granicami administracyjnymi miasta oraz II i III – wyznaczone na obszarach tych gmin i miast, które lokalny transport łączy ze stolicą Małopolski. Według przedstawionych założeń zmiany obejmą wszystkie rodzaje biletów komunikacyjnych. I tak przykładowo: bilet 20-minutowy za 3,40 zł zostanie zastąpiony 10-minutowym w cenie 3 zł, a cena biletu uprawniającego do półtorągodzinnego przejazdu miałaby wzrosnąć o kilkadziesiąt procent – z 6 zł do 8 zł. Również mieszkańcy posiadający Krakowską Kartę Miejską będą musieli liczyć się z ogromnymi podwyżkami, bo cena za bilet miesięczny ma wynieść 96 zł (dotychczas było to 69 zł).

Natomiast bilety okresowe na I i II linie zostaną zlikwidowane. Na razie nie wiadomo, kiedy przedstawione zmiany wejdą w życie.

Mieszkania socjalne dla ponad 500 krakowskich rodzin

Choć pandemia koronawirusa na wiele miejskich interesów wywarła negatywny wpływ, to problemy te ominęły mieszkania socjalne. Dzięki inwestycjom rozpoczętym w latach ubiegłych, w tym roku miasto przekaże zainteresowanym rekordową liczbę lokali. Tylko przy ul. Przyzby oddano do użytku 179 mieszkań, a wciąż niemal ta sama liczba czeka na zasiedlenie. Natomiast na jesień zaplanowane jest przekazanie 165 lokali mieszczących się na osiedlu przy ul. Wańkowicza.

W ciągu ostatnich kilku lat zmieniła się polityka miasta względem pustostanów – dzięki zaangażowaniu służb miejskich udało się pozyskać aż 500 lokali. W zeszłym roku władze stolicy Małopolski przekazały środki na wyremontowanie 350 pustostanów, a w tym roku ma to czekać przeszło 300 obiektów tego typu. Zmianom uległy również czynsze – od lipca mogą one wynosić maksymalnie 12,52 zł za mkw. w mieszkaniu komunalnym i 2,45 zł za mkw. w lokalu socjalnym. Zmodyfikowano też zasady wynajmu mieszkań dla osób niepełnosprawnych czy też mających niskie zarobki.

W najbliższym czasie miasto planuje oddać do użytku 481 lokali na osiedlu Kliny, powstających w ramach programu „Mieszkanie Plus", przyśpieszyć prace remontowe pustostanów czy też zwiększyć ilość remontów finansowanych z własnych środków, a przeprowadzanych w ramach „Programu pomocy lokatorom".

Zmienią się stawki za wywóz śmieci

W połowie lipca radni przedstawili propozycje zmiany cen za gospodarowanie odpadami – jest to wynik prawa ustanowionego na szczeblu centralnym, a także społecznych konsultacji, podczas których mieszkańcy Krakowa opowiedzieli się za opcją ustalania opłaty, mając na uwadze to, ile osób mieszka w danym budynku. Dzięki takiemu rozwiązaniu właściciel nieruchomości, który będzie segregował odpady, zapłaci 27 zł od osoby za miesiąc, a ten, który nie będzie przestrzegał zasady selektywnej zbiórki śmieci – 54 zł. Natomiast jeśli ktoś będzie chciał skorzystać z opcji jednorazowego odbioru odpadów z pojemnika o pojemności 1,1 m sześc., to w takim przypadku opłata wyniesie 58,20 zł (przy innych pojemnościach stawka będzie określana proporcjonalnie w stosunku do nich). Warto również wspomnieć, że przy gospodarowaniu odpadami komunalnymi z dysponowaniem pojemnikiem o pojemności 1100 litrów, opłata za wywóz nie może być wyższa niż 3,2 proc. średniego miesięcznego dochodu przypadającego na jedną osobę.

niezbędnik

ŚREDNIE KURSY WALUT

tabela nr 143/A/NBP/2020 z dnia 2020-07-24

EUR	4,4117
CHF	4,1089

(źródło: NBP)

CENA ZŁOTA

Wyliczona w NBP cena 1 g złota (w próbie 1000)	229,84

(źródło: NBP)

ŚREDNIE OPROCENTOWANIE KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

PLN	2,46%

(dane na dzień 25.03.2019)

ŚREDNIE OPROCENTOWANIE KREDYTÓW HIPOTECZNYCH (3 MIES.)

WIBOR *	0,2500
EURIBOR **	-0,4540
LIBOR CHF	-0,6888
LIBOR EUR ***	-0,4517

(dane na dzień 20.05.2020[Euribor], 13.05.2020 [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	3,30% (czerwiec 2020)
EUR	0,30% (czerwiec 2020)

MIESZKANIA ODDANE DO UŻYTKOWANIA W POLSCE

IV kw. 2019r.	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
Suma: 555,89 zł	Suma: 1316,97 zł

(źródło: ZUS)

ŚREDNIA CENA MKW. NA RYNKU PIERWOTNYM W KRAKOWIE

I kw. 2020	9188 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, nie więcej jednak niż 10 000 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

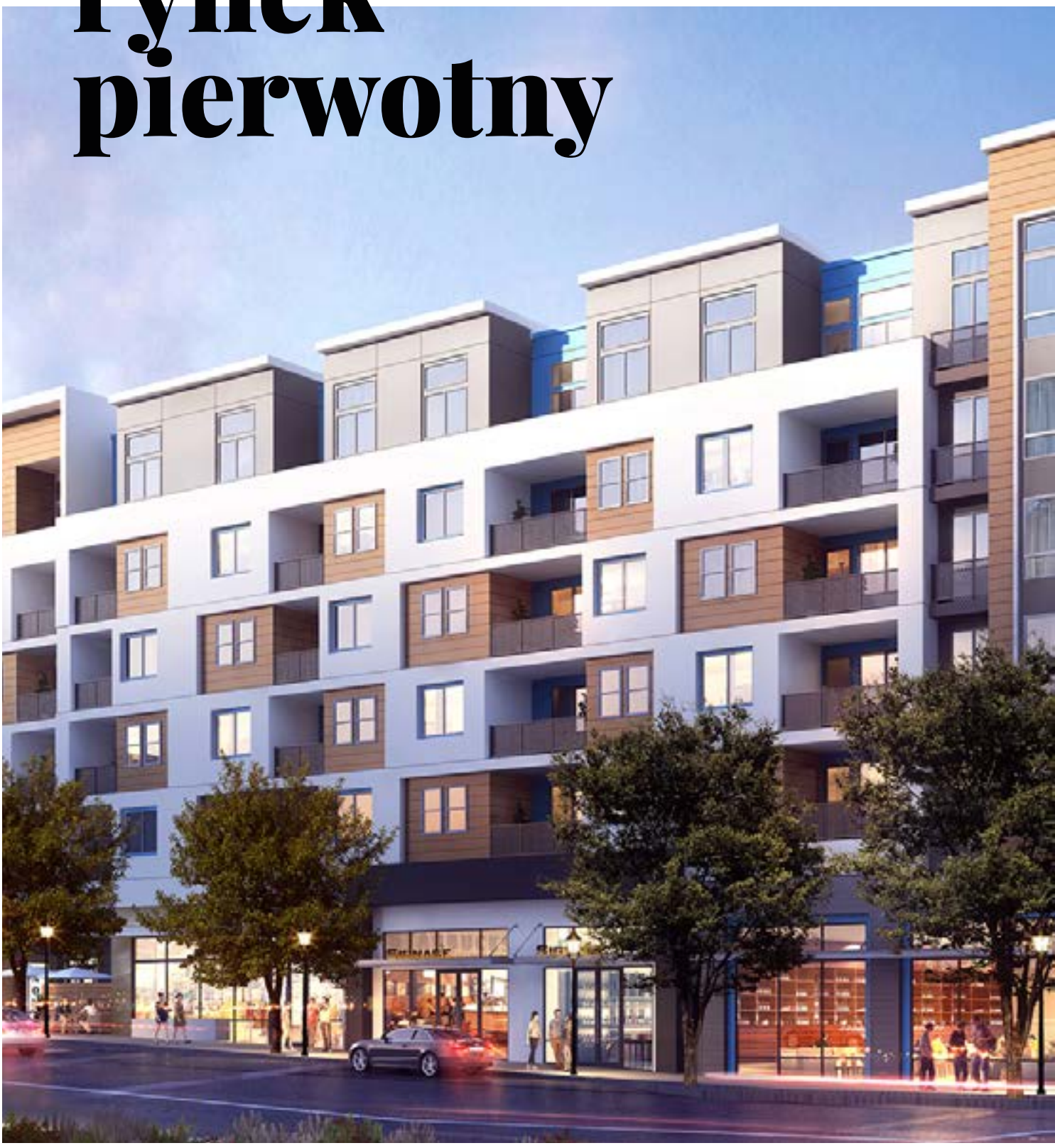
Opłaty notarialne (z podatkiem VAT)	965,55 zł
Wpis prawa własności w księgę wieczystą	246,00 zł
Założenie księgi wieczystej	60,00 zł
Opłaty kredytowe:	
– wpis prawa własności w księgę wieczystą	200,00 zł
– podatek od czynności cywilnoprawnych	19,00 zł
– prowizja od udzielenia kredytu (2%)	4000,00 zł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

str. 34 zestawienie inwestycji

str. 36 prezenter inwestycji

Bibice
Kielce
Zielonki
Zabierzów
Modlniczka
IV Prądnik Biały
9
11
1
2
XV Mis
IKEA
4
VI Bronowice
8
12
III Prądnik Czerwony
10
V Krowodrza
3
Katowice
I Stare Miasto
II Grzegórzki
13
VII Zwierzyniec
XIII Podgórze
7
IX Łagiewniki -
Borek Fałęcki
VIII Dębniki
XI Podgórze Duchackie
5
6
X Swoszowice
Skawina
Zakopane

mapa inwestycji

Numery na mapie odpowiadają
numeracji zamieszczonej w tabeli na str. **34-35**
oraz w prezenterach inwestycji na str. **36-49**

Prądnik Biały

Średnia cena: **8018 zł/mkw.**

	Nazwa Inwestycji (lokalizacja)	Termin realizacji	Metraż [mkw.]	Cena brutto [zł/mkw.]	Firma	Patrz str.
1	29 Listopada (al. 29 Listopada/ Meiera)	bud. C - lipiec 2021	35 - 50	od 7200	Dom-Bud M. Szaflarski	39

Prądnik Czerwony

Średnia cena: **8458 zł/mkw.**

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

Dębniki

Średnia cena: **8062 zł/mkw.**

	Nazwa Inwestycji (lokalizacja)	Termin realizacji	Metraż [mkw.]	Cena brutto [zł/mkw.]	Firma	Patrz str.
5	ul. Małysiaka/ul. Komuny Paryskiej	1 etap - zrealizowany	70	6500	Proins	43
6	ul. Małysiaka/ul. Komuny Paryskiej	2 etap - II kw. 2020, 3 etap - II kw. 2021 4 etap - IV kw. 2022	41 - 73	6500 - 7100	Proins	44
7	Słoneczy Zakątek III etap (Bułgarska 18)	Gotowe	81	7900	WAKO	47

Bronowice

Średnia cena **9013 zł/mkw.**

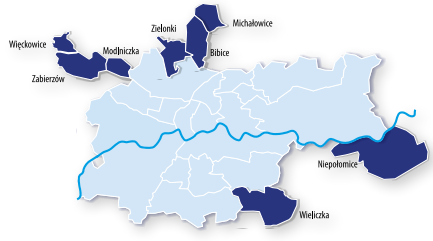
	Nazwa Inwestycji (lokalizacja)	Termin realizacji	Metraż [mkw.]	Cena brutto [zł/mkw.]	Firma	Patrz str.
8	Głowackiego (ul. Głowackiego)	bud. 1 - zrealizowany, bud. 2 - październik 2019 bud. 3 - listopad 2020	39 - 110	od 8100	Dom-Bud M. Szaflarski	37
9	Imperial Green Park Villa (ul. Truszkowskiego)	I kw. 2020	51 - 98	6999 - 7999	Imperial Capital	42
10	Oaza Bronowice (ul. Stańczyka)	bud. 5, 7 ,9 - zrealizowany	50 - 92	b.d.	Oaza Bronowice	49
11	Park Leśny Bronowice (ul. Starego Dębu)	etap A - zrealizowany etap B - IV kw.2020 etap C – II kw. 2022	56 - 83	6800 - 8100	Quelle Locum	46
12	Głowackiego by Galinvest (Ul. Głowackiego 12, 12A)	II kwartał 2021	34,93 – 66,45	8750 - 11990	Galinvest Głowackiego	48

Czyżyny

Średnia cena: **8420 zł/mkw.**

	Nazwa Inwestycji (lokalizacja)	Termin realizacji	Metraż [mkw.]	Cena brutto [zł/mkw.]	Firma	Patrz str.
13	Imperial- Citi Yes (ul. Nowohucka)	I kw. 2022	25 - 128	8200- 11500	Imperial Capital	41

Okolice Krakowa



	Nazwa Inwestycji (lokalizacja)	Termin realizacji	Metr. [mkw.]	Cena br. [zł/mkw.]	Firma	Patrz str.
14	Osiedle Klonowe (Wieliczka, ul. Topolowa/ Kraków, ul. Bogucicka)	III kw. 2020	55	5265- 5973	Savan Investments	45

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

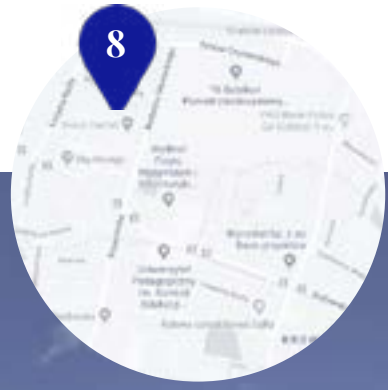
przykładowe mieszkania

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

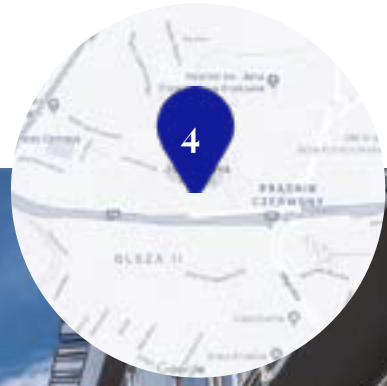
adres	ul. Głowackiego 28, 26
cena za mkw.	od 8100 zł
termin oddania	bud. 3 - listopad 2020 r. bud. 2 - gotowy
liczba kondygnacji	6
balkon / taras /ogródek	tak / tak / tak
komórka lokatorska (cena)	-
miejsce parkingowe (cena)	2706 zł/ m^2

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**

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/ m²

przykładowe mieszkania

liczba pokoi	piętro	metraż (m²)	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

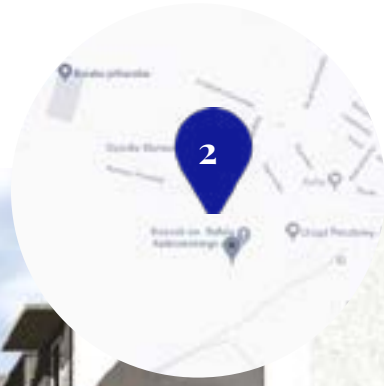
przykładowe mieszkania

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

WAKACYJNA PROMOCJA
RABAT 500 ZŁ/M² + KOSZTY UMOWY DEWELOPERSKIEJ **GRATIS**

*"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.	8200 zł-11 500 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 25 000 zł na zewnątrz

przykładowe mieszkania

liczba pokoi	piętro	metraż (m²)	cena
2	III	30,69	319 176 zł
2	I	34,40	340 560 zł
2	I	41,90	377 100 zł
3	II	51,95	464 953 zł
4	V	66,19	549 377 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**

Green Park Villa – II etap

WAKACYJNA PROMOCJA
RABAT 350 ZŁ/M² + KOSZTY UMOWY DEWELOPERSKIEJ **GRATIS**

*"**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.

Obecnie w sprzedaży jest jeszcze 6 ostatnich gotowych mieszkań z I Etapu. Są to mieszkania dwupoziomowe o powierzchniach 67 m² z ogródkiem lub 85-88 m² z dwoma tarasami.

Rozpoczęła się również sprzedaż II Etapu, który obejmuje 76 mieszkań w 38 budynkach. Oferowany jest duży wybór mieszkań o powierzchniach 43 -96 m². Do największych mieszkań przynależą 2 miejsca w garażu.

SPRZEDAŻ II ETAPU JUŻ ROZPOCZĘTA

Promocyjny harmonogram płatności **10/20/70**

informacje o inwestycji

adres	ul. Truszkowskiego
cena za mkw.	6999 zł - 7999 zł
termin oddania	III kw. 2022 r.
liczba kondygnacji	3+ kondygnacja -1 (garaże)
balkon / taras /ogródek	tak / tak / tak
pomieszczenie gospodarcze (cena)	2500 - 3500 zł/m²
miejsce parkingowe (cena)	35 000 zł (drugie miejsce do największych mieszkań: 20 000 zł) 23 000 zł na zewnątrz

przykładowe mieszkania

liczba pokoi	piętro	metraż (m²)	cena
2	wysokie poddasze	43,78	350 196 zł
4	parter/ piętro	68,15	504 242 zł
4	piętro/ wysokie poddasze	71,53	529 250 zł
5	parter/ piętro	96,25	673 654 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**

KLINY ul. bpa A. Małysiaka – etap 1/2

*"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 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.

Na drugim etapie inwestycji (bud. 2A i 5A) dostępne są mieszkania 3-,4-pokojowe o powierzchniach od 55 do 70 m^2

informacje o inwestycji

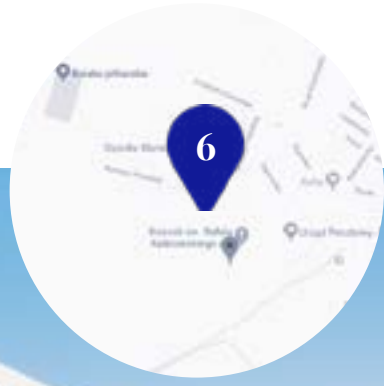
adres	ul. bpa A. Małysiaka 4
cena za mkw.	etap 1: 6500 zł etap 2: 6500 - 6900 zł
termin oddania	etap 1: zrealizowana etap 2 : II kw. 2020 r.
liczba kondygnacji	etap 1: 4; etap 2: 5
balkon / taras /ogródek	tak / nie / nie
komórka lokatorska (cena)	etap 1: w cenie; etap 2: 4000 zł
miejsce parkingowe (cena)	etap 1: 45 000 zł (25 m^2) etap 2: 26 000 - 32 000 zł

przykładowe mieszkania

liczba pokoi	piętro	metraż (m^2)	cena
3	parter	55,57	361 205 zl
3	I	56,12	374 004 zł
3	III	58,81	405 798 zł
4	III	61,92	427 248 zł
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. bpa A. Małysiaka – etap 3/4



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

W ofercie dostępne są mieszkania 1-, 2-, 3- i 4-pokojowe, o powierzchniach od 25 do 73 m². 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. bpa A. Małysiaka/ Komuny Paryskiej
cena za mkw.	6500 - 7100 zł
termin oddania	3 etap - II kw. 2021 r. 4 etap - I kw. 2022 r.
liczba kondygnacji	4
balkon / taras /ogródek	tak / nie / tak
komórka lokatorska (cena)	od 4000 zł
miejsce parkingowe (cena)	od 24 000 zł

przykładowe mieszkania

liczba pokoi	piętro	metraż (m²)	cena
1	parter	25,46	173 128 zł
2	parter	38,35	260 780 zł
3	II	45,58	314 502 zł
3	parter	52,07	338 445 zł
4	II	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**

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

Park Leśny Bronowice

"Wyobrażasz sobie prawdziwie rodzinne miejsce, w którym możesz oddychać świeżym powietrzem, aktywnie spędzać czas z bliskimi, w spokoju wychowywać dzieci, a przy tym cieszyć się wolnością z dala od zgiełku miasta? Nie musisz! Bronowice to wyjątkowa dzielnica, która łączy w sobie wszystkie te walory."

Park Leśny Bronowice to inwestycja zlokalizowana w cichej i spokojnej dzielnicy Krakowa, z której dojazd do centrum zajmuje jedynie kwadrans. Bezpośrednie sąsiedztwo Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego pozwala na korzystanie z uroków tego miejsca o każdej porze roku, a liczne ścieżki spacerowe i tereny zielone sprzyjają rodzinnym spacerom. To tutaj Twoje pociechy będą mogły cieszyć się prawdziwie beztroskim dzieciństwem, spędzając czas na osiedlowych zabawach z rówieśnikami, opiekować się czworonożnymi przyjaciółmi i dorastać otoczone miłością najbliższych.

Park Leśny Bronowice to zdecydowanie najbardziej rodzinne osiedle w Krakowie.

informacje o inwestycji

adres	ul. Starego Dębu
cena za mkw.	6800 - 8100 zł
termin oddania	etap A - zrealizowany etap B - IV kw. 2020 etap C – II kw. 2022
liczba kondygnacji	4
balkon / taras /ogródek	tak / tak / tak
komórka lokatorska (cena)	7000 - 12 000 zł
miejsce parkingowe (cena)	18 000 zł - zewnętrzne 35 000 – 38 000 zł - garażowe

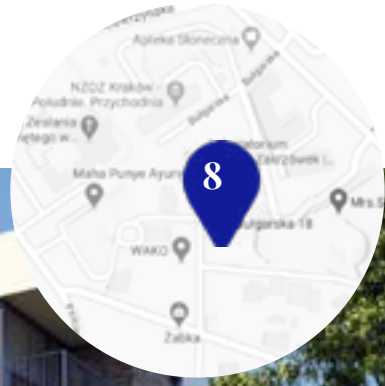
przykładowe mieszkania

liczba pokoi	piętro	metraż (m²)	cena
3	I	66,85	461 265 zł
4	III	72,44	528 812 zł
2	III	36,65	293 200 zł
2	II	45,71	356 538 zł
4	III	90,04	675 300 zł

QUELLE LOCUM SP. Z O.O. SPÓŁKA KOMANDYTOWA
Biuro sprzedaży mieszkań: ul. Starego Dębu 38/13, 31-355 Kraków
tel. **+48 574 455 655, 570 588 188**
e-mail: **sprzedaz@parklesnybronowice.pl**
www.**parklesnybronowice.pl**

Quelle Locum

Słoneczy Zakątek
– III etap



*"Najnowszą inwestycją deweloperską firmy **WAKO** jest kolejny trzeci już budynek na osiedlu **SŁONECZNY ZAKĄTEK** w Krakowie w dzielnicy Dębniki. Zrealizowany budynek znajduje się przy ul. Bułgarskiej 18 w Krakowie. Zrealizowany budynek to kontynuacja zabudowy mieszkaniowej osiedla Słoneczny Zakątek w enklawie ulicy Rostworowskiego, Ruczaj, Bułgarskiej, która już została doceniona przez naszych Klientów."*

Budynek składa się z 3 pięter (5 kondygnacji) wraz z kondygnacją podziemną na której znajdować się będzie 25 miejsc postojowych. Na parterze budynku przewidziany został lokal o charakterze handlowo-usługowym o pow. ok. 30m2, 3 garaże oraz mieszkania z ogródkami o zróżnicowanej powierzchni. Pozostałe mieszkania zostały zlokalizowane na pozostałych kondygnacjach nadziemnych. W całym budynku przewidziano 22 mieszkania o zróżnicowanej powierzchni od ok. 36m2 m2 do ok. 114m2. Mieszkania można łączyć w jedną całość tworząc lokale odpowiadające oczekiwaniom każdego z Klientów. W budynku przewidziano windę, która będzie docierała do wszystkich kondygnacji.

informacje o inwestycji przykładowe mieszkania

adres	Bułgarska 18
cena za mkw.	7900 zł
termin oddania	Gotowe
liczba kondygnacji	5
balkon / taras /ogródek	tak / nie / tak
komórka lokatorska (cena)	tak
miejsce parkingowe (cena)	tak

liczba pokoi	piętro	metraż (m²)	cena
3-4	I	81,23	641 717,00 zł
3-4	III	81,29	667 797,35 zł

WAKO
Biuro sprzedaży mieszkań: Kraków ul. Bułgarska 15/U1
tel. **12 410-40-31 lub 668-575-475**
e-mail: **slonecznyzakatek@wako.com.pl**
www.**Slonecznyzakatek.com.pl**

WAKO
www.wako.com.pl

Głowackiego *by* Galinvest

„Głowackiego** by **Galinvest”
– tu odpoczniesz od zgiełku miasta, nadal będąc blisko niego.

Projekt **Głowackiego** *by* **Galinvest** to dwa sześciokondygnacyjne budynki połączone garażem podziemnym. Nowoczesna architektura, wysoka jakość materiałów oraz elegancka kolorystyka wyróżniają Inwestycję w otoczeniu. Budynki realizowane są z dala od ruchliwej ulicy a dodatkowo komfort mieszkańcom podnosi brak ruchu samochodowego na terenie Inwestycji. Osoby stawiające na aktywność, mogą realizować swoje pasje na pobliskich obiektach: stadionie sportowym, ściance wspinaczkowej, klubach fitness czy basenie. Tak blisko, tak wszystko!

informacje o inwestycji

adres	Ul. Głowackiego 12, 12A
cena za mkw.	8750-11990 zł
termin oddania	II kwartał 2021
liczba kondygnacji	6 + kondygnacja -1
balkon / taras /ogródek	tak / tak / tak
komórka lokatorska (cena)	4500zł/m2
miejsce parkingowe (cena)	38 000 zł pojedyncze lub 50 000 zł podwójne w garażu podziemnym

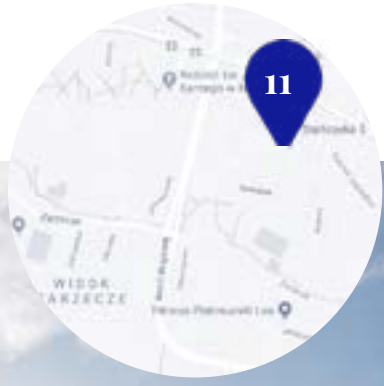
przykładowe mieszkania

liczba pokoi	piętro	metraż (m^2)	cena
2	IV	34,93	418 810 zł
3	PARTER	60,72	555 588 zł
3	II	66,45	611 340 zł
3	IV	61,50	584 250 zł
3	V	66,18	615 474 zł

GALINVEST GŁOWACKIEGO SP. Z O.O.
Biuro sprzedaży mieszkań: **ul. Głowackiego 12**
ul. Obrońców Poczty Gdańskiej 14
tel. **12/346 20 33, 12/346 21 99**
e-mail: **glowackiego@galinvest.com.pl**
www.**galinvest.com.pl**

GŁOWACKIEGO by GALINVEST

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

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

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

kryteria oceny

I Ocena dewelopera

Przy ocenie uwzględniana jest częsta praktyka realizacji inwestycji przez spółki celowe dewelopera

a. Czas działania na rynku:

a. Działalność powyżej 10 lat = 3 pkt
b. 6 - 10 lat = 2 pkt
c. 2 - 5 lat = 1 pkt
d. 0 - 2 lat = 0 pkt

b. Ilość zrealizowanych inwestycji:

a. Powyżej 10 = 3pkt
b. 6 - 10 = 2 pkt
c. 2 - 5 = 1 pkt
d. Do 2 = 0 pkt

c. Kondycja finansowa:

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

d. 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. Na potrzeby RID wyrażony jako wartość punktowa, a nie procentowa.

II Ocena zrealizowanych inwestycji

Wg opinii mieszkańców - ankietowy wywiad bezpośredni (średnia artytmetyczna)

a. Komfort akustyczny:

a. Wysoki = 5 pkt
b. Wystarczający = 3 pkt
c. Brak komfortu = 0 pkt

b. Zgodność z obietnicą reklamową:

a. Zgodne = 5 pkt
b. Średnio zgodne = 3 pkt
c. Niezgodne = 0 pkt

c. Usterkowość:

a. Niska = 5 pkt
b. Średnia = 3 pkt
c. Duża = 0 pkt

d. Szybkość naprawiania usterek:

a. Szybko = 5 pkt
b. Opieszale = 3 pkt
c. Nie można się doprosić = 0 pkt

e. Łatwość kontaktu z deweloperem:

a. Dobry = 5 pkt
b. Utrudniony = 3 pkt
c. Brak = 0 pkt

f. Czas zagospodarowania terenu:

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

g. Opłaty administracyjne i eksploatacyjne:

a. Niskie = 5 pkt
b. Średnie = 3 pkt
c. Wysokie = 0 pkt

h. Zadowolenie z wydanych pieniędzy na mieszkanie wyrażone ogólną oceną stosunku ceny do atrakcyjności:

a. Bardzo korzystna = 6 pkt
b. Korzystna = 4 pkt
c. Przeciętna = 2 pkt
d. Niekorzystna = 0 pkt

III Ocena realizowanej inwestycji

a. Poziom wykończenia mieszkań:

a. Pod klucz z meblami = 5 pkt
b. Pod klucz = 3 pkt
c. Deweloperski = 0 pkt

b. Ilość miejsc parkingowych/ mieszkanie:

a. powyżej 1,2 = 5 pkt
b. 1-1,2 = 3 pkt
c. poniżej 1 = 0 pkt

c. Atrakcyjność cenowa w stosunku do rynku wtórnego, cena/średnia cena rynku wtórnego (wg RONiN24.pl):

a. cena niższa = 5 pkt
b. cena równa = 3 pkt
c. cena wyższa = 1 pkt
d. cena znacznie wyższa = 0 pkt

d. Łatwość zbycia na rynku wtórnym (wg RONiN24.pl):

a. Łatwo = 5 pkt
b. Dość łatwo = 3 pkt
c. Dość trudno = 1 pkt
d. Trudno = 0 pkt

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	

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: **8200- 11500 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: **6999 - 7999 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: **8950- 9350 zł/m²**
Inwestycja: **Stawowa Residence Etap IV**
Deweloper: **Imperial Stawowa Residence**
Prezentacja:**brak**

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	

47,2

* ocena niepełna, brak oceny kryterium III

Przedział cenowy: **6500 zł/m²**
Inwestycja: **ul. Biskupa A. Małysiaka etap 1**
Deweloper: **Proins**
Prezentacja: **str. 43**

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 -7100 zł/m²**
Inwestycja: **ul. Biskupa A. Małysiaka etap 2/3**
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: **od 8400 zł/m²**
Inwestycja: **Osiedle Pasteura etap II**
Deweloper: **Tętnowski Development**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	2	3	1,1	9,1

II Ocena zrealizowanych inwestycji

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

III Ocena realizowanej inwestycji

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

49,3

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

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: **5265 - 5973 zł/m²**
Inwestycja: **Osiedle Klonowe**
Deweloper: **Savan Investment**
Prezentacja: **str. 45**

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: **6800 - 8100 zł**
Inwestycja: **Park Leśny Bronowice**
Deweloper: **Quelle Locum**
Prezentacja: **str. 46**

I Ocena dewelopera

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

II Ocena zrealizowanych inwestycji

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

III Ocena realizowanej inwestycji

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

46,2

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Oaza Bronowice Stańczyka 5**
Deweloper: **Oaza Bronowice etap III**
Prezentacja: **str. 49**

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: **brak danych**
Inwestycja: **Długa Residence**
Deweloper: **Długa Residence**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	1	1	0	- 4	- 2

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	b.d.	b.d.	b.d.		b.d.	b.d.		b.d.	

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

inwestycja w ocenie

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

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	0	- 4	2

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

45,2

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

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	brak danych
ocena	

30,8

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Żmujdzka 23**
Deweloper: **Acatom**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	2	1	3	40	46

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	2,8	4,2	3,9	2,8	3,6	4,5	3	4,4	29,2

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	brak danych
ocena	

75,2*

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Kobierzyńska 164**
Deweloper: **Acatom**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	2	1	3	40	46

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	2,8	4,2	3,9	2,8	3,6	4,5	3	4,4	29,2

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	brak danych
ocena	

75,2*

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Glogera**
Deweloper: **Budopol**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

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

II Ocena zrealizowanych inwestycji

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

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	brak danych
ocena	

42,2*

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **HUB Hofmanowej**
Deweloper: **Budopol**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

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

II Ocena zrealizowanych inwestycji

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

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	brak danych
ocena	

42,2*

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Mate3ny**
Deweloper: **Grupa Buma**
Prezentacja: **brak**

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	4,2	4	4	3,6	4,5	4,6	5,2	34,3

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	brak danych
ocena	

56,3*

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **29. Aleja**
Deweloper: **Grupa Buma**
Prezentacja: **brak**

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	4,2	4	4	3,6	4,5	4,6	5,2	34,3

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	brak danych
ocena	

56,3*

* ocena niepełna, brak oceny kryterium III

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Przestrzenie Banacha**
Deweloper: **Grupa Buma**
Prezentacja: **brak**

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	4,2	4	4	3,6	4,5	4,6	5,2	34,3

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

56,3*

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Lokum Vista**
Deweloper: **Lokum Deweloper**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	2	2	3	8	15

II Ocena zrealizowanych inwestycji

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

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

47,4*

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Lokum Salsa**
Deweloper: **Lokum Deweloper**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	2	2	3	8	15

II Ocena zrealizowanych inwestycji

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

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

47,4*

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

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*

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Balice Park**
Deweloper: **Optimum Inwestycje**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

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

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,7	4,3	3,7	3,7	3,7	5	3,7	4	31,8

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

38,8*

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Osiedle Pod Pomnikiem**
Deweloper: **Quercus**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	1	3	9	16

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	2,6	4	4,2	4,2	4	4	3,6	4	30,6

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

46,6*

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Parki Krakowa**
Deweloper: **Murapol**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	11	20

II Ocena zrealizowanych inwestycji

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

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

54,4*

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Nowy Złocień**
Deweloper: **Murapol**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	11	20

II Ocena zrealizowanych inwestycji

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

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

54,4*

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Królewskie Tarasy**
Deweloper: **Murapol**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	11	20

II Ocena zrealizowanych inwestycji

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

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

54,4*

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Osiedle Piltza**
Deweloper: **KG Group**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	2	2	0	- 27	- 23

II Ocena zrealizowanych inwestycji

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

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

11*

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Apartamenty Bandtkiego**
Deweloper: **KG Group**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	2	2	0	- 27	- 23

II Ocena zrealizowanych inwestycji

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

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

11*

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Start City**
Deweloper: **Grupa Deweloperska Start**
Prezentacja: **brak**

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	3,4	4	4,2	4,2	4,2	5	4,6	5,2	34,8

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

57,8*

Przedział cenowy: **8750-1199**
Inwestycja: **Głowackiego 12**
Deweloper: **Galinvest**
Prezentacja: **48**

I Ocena dewelopera

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

II Ocena zrealizowanych inwestycji

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

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

37*

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **DąbskaStreet III etap**
Deweloper: **Dasta Invest**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	1	10

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	4,2	4,2	4,6	4,3	4,8	4,1	4,6	5,4	36,2

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

46,2*

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Lotniczówka**
Deweloper: **Cordia**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

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

II Ocena zrealizowanych inwestycji

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

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

38,2*

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Osiedle Podgaje**
Deweloper: **Instal Kraków**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	2	3	9	17

II Ocena zrealizowanych inwestycji

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

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

52,8*

* ocena niepełna, brak oceny kryterium III

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Rakowicka 14**
Deweloper: **Nikliński&Nowicki**
Prezentacja: **brak**

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	5	5	5	5	5	5	5	6	41

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

46 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Mieszkaj w Mieście**
Deweloper: **Henniger Investment**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	1	2	3	4	10

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,2	3,2	2,8	4,2	3,2	4,6	4,6	4,8	30,6

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

40,6 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Kliny Zacisze II i III**
Deweloper: **ATAL**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	10	19

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,4	3,8	3	2,6	4	5	4,2	4,8	30,8

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

49,8 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Domosfera**
Deweloper: **Bryksy**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	15	24

II Ocena zrealizowanych inwestycji

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

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

58,8 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Steam Park**
Deweloper: **Bryksy**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	15	24

II Ocena zrealizowanych inwestycji

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

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

58,8 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Saska Blue**
Deweloper: **Byksy**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	15	24

II Ocena zrealizowanych inwestycji

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

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

58,8 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Słoneczne Miasteczko**
Deweloper: **Develia**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	1	3	0	-37	- 33

II Ocena zrealizowanych inwestycji

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

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

0,4 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Osiedle przy Mogilskiej**
Deweloper: **Develia**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	1	3	0	- 37	- 33

II Ocena zrealizowanych inwestycji

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

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

0,4 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Lublańska Park**
Deweloper: **Wawel Service**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	0	- 8	- 2

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,1	4,5	4,3	3,7	4,7	5	4,2	4,9	34,4

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

32,4 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Lawendowa**
Deweloper: **Wawel Service**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	0	- 8	- 2

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,1	4,5	4,3	3,7	4,7	5	4,2	4,9	34,4

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

32,4 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Piasta Park**
Deweloper: **Wawel Service**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	0	- 8	- 2

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,1	4,5	4,3	3,7	4,7	5	4,2	4,9	34,4

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

32,4 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Lema 2**
Deweloper: **Wawel Service**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	0	- 8	- 2

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,1	4,5	4,3	3,7	4,7	5	4,2	4,9	34,4

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

32,4 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Krygowskiego III**
Deweloper: **Wawel Service**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	0	- 8	- 2

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,1	4,5	4,3	3,7	4,7	5	4,2	4,9	34,4

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

32,4 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Apartamenty Nowa Bonarka**
Deweloper: **Wawel Service**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	0	- 8	- 2

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,1	4,5	4,3	3,7	4,7	5	4,2	4,9	34,4

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

32,4 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Zabłocie Concept House**
Deweloper: **Grupa Arkada**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	2	2	3	2	9

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	4,3	4,8	4,6	5	5	4,4	5	6	39,1

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

40,1 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Nowa 5 Dzielnica**
Deweloper: **Centrum Nowoczesnych Technologii**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	1	0	3	48	5 2

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	4,6	4,3	4,8	5	5	4,2	4,5	4,8	37,2

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

89,2 *

* ocena niepełna, brak oceny kryterium III

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Mazowiecka 72**
Deweloper: **Geo Grupa Deweloperska**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	2	3	3	8	16

II Ocena zrealizowanych inwestycji

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

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

53,4 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Piastowska Residence**
Deweloper: **Terra Casa**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	2	1	3	44	50

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	4,3	5	4,5	5	5	5	5	5	38,8

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

88,8 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Osiedle Krk**
Deweloper: **Echo Investment**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	2	3	3	8	16

II Ocena zrealizowanych inwestycji

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

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

52,2 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Apartamenty w Parku Lotników**
Deweloper: **Grupa Matejek**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	1	3	19	26

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,5	3	2,8	2	2,5	5	4,5	4	27,3

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

53,3 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Krowodrza Fort**
Deweloper: **Grupa Matejek**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	1	3	19	26

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,5	3	2,8	2	2,5	5	4,5	4	27,3

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

53,3 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **29 Listopada Residence**
Deweloper: **Bal-Bud Investment**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	1	3	7	14

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,1	3,4	3,7	3,7	4,2	4	4,2	4,1	30,4

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

44,4 *

Przedział cenowy: **6700 - 7900 zł/m²**
Inwestycja: **Willa Nokturn**
Deweloper: **Nokturn Deweloper**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	0	-4	2

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

45,2

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Apartamenty Snycerska**
Deweloper: **WAN**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	2	11

II Ocena zrealizowanych inwestycji

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

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

47,6 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Fabryczna City**
Deweloper: **Inter-Bud Developer**
Prezentacja: **brak**

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	brak danych
ocena	

49,8

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Piasta Towers**
Deweloper: **Inter-Bud Developer**
Prezentacja: **brak**

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	brak danych
ocena	

49,4

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Wiślane Tarasy 2.0**
Deweloper: **Inter-Bud Developer**
Prezentacja: **brak**

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	brak danych
ocena	

49,8

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **NoveSkotniki**
Deweloper: **Inter-Bud Developer**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3		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	brak danych
ocena	

49,8

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Panorama Kliny**
Deweloper: **Inter-Bud Developer**
Prezentacja: **brak**

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	brak danych
ocena	

49,8

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Grzegórzki Park A7 i A8**
Deweloper: **Inter-Bud Developer**
Prezentacja: **brak**

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	brak danych
ocena	

50,2

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Arkadia Grębałowska**
Deweloper: **Grębałowska MGI Arkadia**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

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

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	brak danych
ocena	

4

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Przewóz 18**
Deweloper: **DDS Development**
Prezentacja: **brak**

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	4,2	5	5	4,2	5	3,8	5,6	37,8

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	brak danych
ocena	

39,8

***** ocena niepełna, brak oceny kryterium III

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **River Lane**
Deweloper: **Core Development**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	2	2	0	- 1	3

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	5	5	5	5	5	5	5	6	41

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

44 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Mała Góra 10**
Deweloper: **PM Development**
Prezentacja: **brak**

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	4,6	4,6	4,6	5	5	4,2	5,6	36,6

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

41,6 *

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Sensity**
Deweloper: **Sento**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

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

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,2	4,6	1,8	3	5	5	3,8	4,4	30,8

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

36,8

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **SenTOTU**
Deweloper: **Sento**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

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

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,2	4,6	1,8	3	5	5	3,8	4,4	30,8

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

36,8

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Osada Rzymska**
Deweloper: **Fronton**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	3	12

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,4	2,8	1,6	2,2	1,8	4	4,6	4,4	24,8

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

36,8

Przedział cenowy: **brak danych**
Inwestycja: **Łagiewnickie Wzgórze**
Deweloper: **Fronton**
Prezentacja: **brak**

I Ocena dewelopera

kryterium	a	b	c	d	suma
ocena	3	3	3	3	12

II Ocena zrealizowanych inwestycji

kryterium	a	b	c	d	e	f	g	h	suma
ocena	3,4	2,8	1,6	2,2	1,8	4	4,6	4,4	24,8

III Ocena realizowanej inwestycji

kryterium	
ocena	brak danych

36,8

Następny
ranking inwestycji deweloperskich
zaktualizowany o ocenę kolejnych inwestycji znajdziesz w kolejnych numerach.

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

* ocena niepełna, brak oceny kryterium III

rynek komercyjny

str. 66 publicystyka

WARTO WIEDZIEĆ
Aranżacja biura
w czasach pandemii
JMP Project | 70

str. 76 oferty komercyjne

Aranżacja biura
w czasach pandemii

Jedynie 20 procent polskich przedsiębiorstw zdążyło przystosować biura do okoliczności pandemii. Aby jak najlepiej przygotować przestrzeń i zagwarantować pracownikom komfort oraz bezpieczeństwo warto posłuchać rad ekspertów.

Epidemia zburzyła znany dotychczas sposób funkcjonowania w biurze i być może na długo nie będzie on już taki sam. Jednak niemal 1/3 pracodawców nie podjęła jeszcze żadnych działań w celu dostosowania biurowej przestrzeni do obecnej sytuacji. Czy istnieje złoty środek na zapewnienie maksymalnego bezpieczeństwa bez rezygnacji z komfortu użytkowania miejsca pracy?

Technologia w służbie bezpieczeństwa

Dla prawie połowy firm największym wyzwaniem w związku z powrotem do biurowej normalności jest zagwarantowanie bezpieczeństwa. Podstawowe zasady, takie jak powiększenie stanowisk pracy i zachowanie odległości zapewniającej dystans społeczny to konieczność. Warto jednak zadbać również o bardziej zaawansowane rozwiązania jak na przykład systemy proptechowe. Bezdotykowe wejścia z telefoniczną kontrolą dostępu, dwuskrzydłowe drzwi przesuwne czy światła z funkcją głośnomówiącą będą wygodne i pomogą zminimalizować ilość zarazków w najczęściej użytkowanych miejscach.

Więcej prywatności

Biuro zawsze było miejscem budowania firmowej społeczności. Obecna sytuacja wymusza jednak reorganizację przestrzeni wspólnych i miejsc do integracji oraz zorganizowanie większej liczby miejsc do samodzielnej pracy. Mini salki konferencyjne czy dźwiękoszczelne boksy spełnią swoją funkcję tylko, jeśli zadbamy o ich regularną

dezynfekcję, która w nowej rzeczywistości biurowej jest absolutnym priorytetem. W przestrzeniach open space warto zaś zamontować mobilne ścianki wolnostojące lub przegrody nabiurkowe dzielące stanowiska pracy.

Pracownicy zyskają dzięki temu więcej swobody i pozbędą się stresu związanego z przebywaniem w niewielkiej odległości od drugiej osoby. Zalecane jest też wyznaczenie ścieżek jednokierunkowego ruchu oraz zmniejszenie przepustowości wind.

Znaczenie właściwej filtracji

Przed powrotem pracowników do biura warto przyjrzeć się systemom wentylacyjnym. Skuteczna filtracja pomaga usuwać z atmosfery niebezpieczne patogeny. Usprawnienie wentylacji należy zacząć od oceny poziomu zanieczyszczeń, a następnie wdrożyć wytyczne inżynieryjne sprofilowane do rodzaju pomieszczenia. Dobrą inwestycją będzie też wprowadzenie mechanizmu długoterminowego monitorowania jakości powietrza, by móc usprawniać jego cyrkulację w zależności od potrzeb. W dobie powszechnych zmagań z niską jakością powietrza pracownicy z pewnością docenią te działania, nie tylko w czasach pandemii.

Po kilku miesiącach na home office pracownicy przyzwyczaili się do domowych wygód i nieformalnego stylu pracy. Przygotowując biuro na ich powrót, warto pomyśleć nie tylko o tym, jak zapewnić bezpieczeństwo, ale też co zrobić, by przestrzeń była jak najbardziej elastyczna – dawała łatwą możliwość zmiany w obliczu nowych wyzwań oraz odpowiadała na ewoluujące potrzeby jego użytkowników – mówi Piotr Szawernowski, Business Development Executive w JMP Project, pracowni specjalizującej się w projektowaniu korporacyjnych wnętrz biurowych. *Pandemia COVID-19 przeobraziła nasze dotychczasowe zwyczaje biurowe, ale stworzyła też szansę na usprawnienie miejsca pracy, które z pewnością zaprocentuje w przyszłości* – dodaje.

Wellbeing i wygoda niczym z home office

Według badań aż 75 proc. pracowników chciałoby częściowo kontynuować wykonywanie obowiązków służbowych z domu, a 40 proc. opowiada się za możliwością swobodnego wyboru między pracą zdalną a stacjonarną. Dla pracodawców stanowi to jeszcze większe wyzwanie, żeby uczynić pracowniczą przestrzeń bardziej przyjazną i atrakcyjną. Jednocześnie dla wielu ochrona zdrowia stała się priorytetową potrzebą. Warto to uwzględnić przy rearanżacji biura. Absolutną podstawą są profesjonalne i ergonomiczne fotele oraz solidne biurka, najlepiej z opcją regulacji wysokości blatu. Pracownicy z pewnością docenią też miękkie sofy i pufy, na których można odpocząć po kilku godzinach spędzonych za biurkiem.

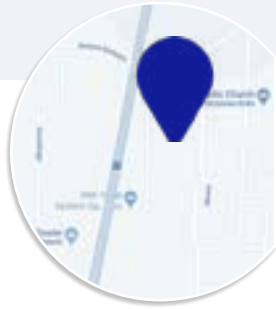
Bardzo ważny jest też odpowiedni dostęp do światła dziennego, które wspomaga zachowanie zdrowia i dobrego samopoczucia. Optymalne wykorzystanie oświetlenia naturalnego sprzyja lepszej jakości snu, pozytywnie wpływa na metabolizm i poziom koncentracji. Niezbędne będą także oczyszczacze i nawilżacze powietrza, zmniejszające ryzyko alergii dróg oddechowych i skóry. Domową atmosferę pomogą zaś stworzyć liczne rośliny czy zielone ścianki, np. bardzo popularne panele ścienne z naturalnego mchu.

tekst / **JMP Project**

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.
największy atut	lokal gotowy do odbioru
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

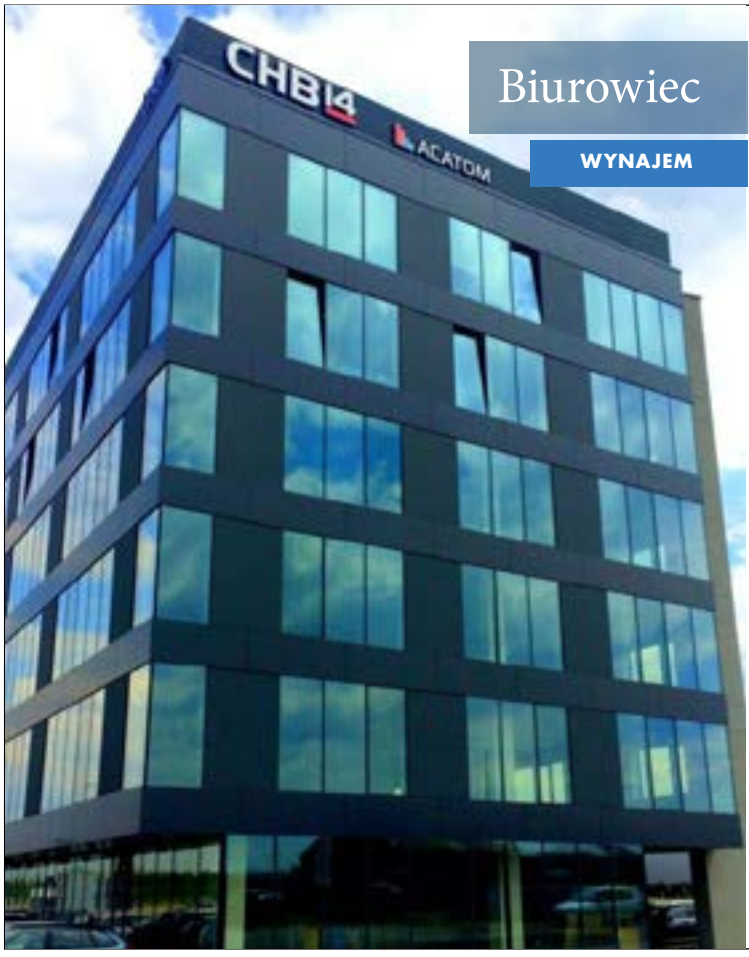
SPRZEDAŻ

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

WYNAJEM

ul. Christo Botewa 14

metraż	I piętro do 813 m²
cena	od 12 Euro za 1 m²
koszty eksploatacyjne	13 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 II do 851 m² piętro III do 851 m² piętro IV 25 m² i 146 m²

CHB14

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

ESSA

OBIEKTY POD INWESTYCJE

Biuro nieruchomości komercyjnych
tel: + 48 530 200 233
biuro@essanieruchomosci.pl
www.essanieruchomosci.pl

Nasze wybrane oferty:

Do sprzedaży wynajęty na 10 lat (do 2030 r) magazyn w Chrzanowie blisko autostrady A4 - rentowność 8,27% netto - cena 4,5 mln zł netto plus VAT

- przychód 36 075 zł netto/msc,
- koszty właściciela to podatek od nieruchomości oraz użytkowanie wieczyste,
- dochód w skali roku 371 962 zł netto,
- rentowność 8,27% netto,
- umowa podpisana na 10 lat do 2030 roku,
- obiekt po remoncie (przeszedł adaptację pod nowego najemce),
- oferta bezpośrednio od właściciela (brak prowizji),
- idealna oferta inwestycyjna dla osób chcących posiadać możliwość stabilnego i wieloletniego zysku z nieruchomości.

Biurowiec o pow. 1 707 m² (+1,2 ha gruntu)
w Trzebini. Biura, socjal - 935 m², magazyn - 772 m². Kompleks idealny pod siedzibę firmy, bazę logistyczną. 4,5 mln zł plus VAT - możliwość wynajmu

Lokal usługowy z najemcą - umowa na 5 lat, rent. 7,7%
Zlokalizowany w centrum osiedla w Trzebini. Budynek wolnostojący z jednym najemcą. Obiekt po remoncie. Plac 24 ary. Własny ogrodzony parking - cena 2,19 mln plus VAT

Działka przy węźle autostrady A4
Balin o pow. 1,6 ha. Pod stację paliw, hotel, restaurację, spedycję. 3,19 mln zł plus VAT

Działka przemysłowo-usługowa
1,23 ha w Trzebini - 1,45 mln zł plus VAT
(możliwość dokupienia 2,5 ha za 2,5 mln zł plus VAT)

Zapraszamy do kontaktu. Sprawdź nasze pozostałe oferty.
530 200 233 www.essanieruchomosci.pl biuro@essanieruchomosci.pl

„POLSKI RYNEK BIUROWY"

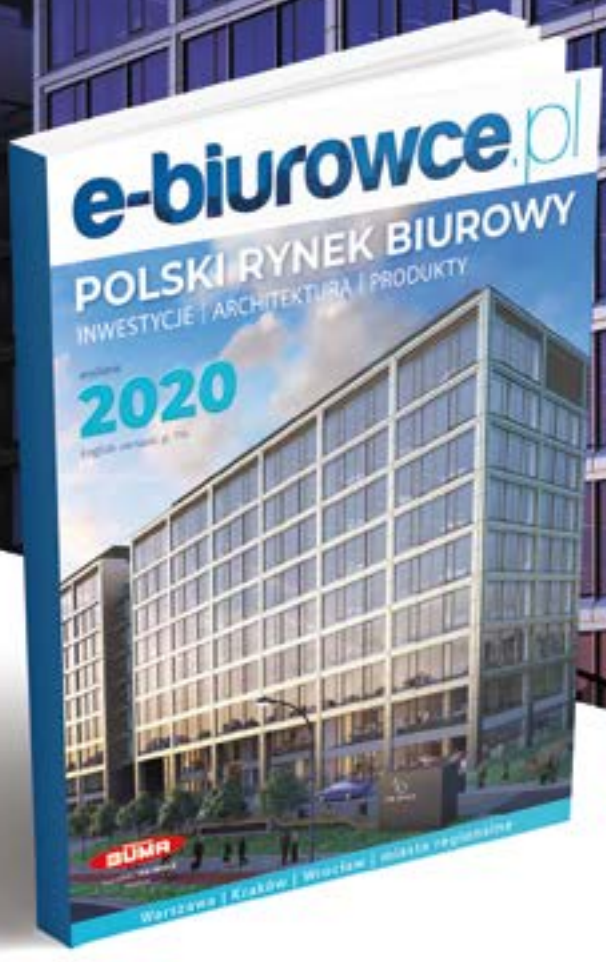
WYDANIE 2020

Pełne źródło informacji na temat
rynku biurowego w Polsce

INWESTYCJE

ARCHITEKTURA

PRODUKTY



POBIERZ LUB ZAMÓW PUBLIKACJĘ NA:

www.E-BIUROWCE.pl

rynek wtórny

str. 72 publicystyka

WARTO WIEDZIEĆ
Skutki pandemii zobaczymy za kilka miesięcy
Magdalena Hojniak | 72

str. 74 prezentacja ofert

str.80 przydatne adresy

Skutki pandemii

zobaczymy za kilka miesięcy

Objęcie stanowiska prezydenta Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości w czasach pandemii to wyzwanie. O zmianach, jakie zaszły na rynku wtórnym wskutek COVID-19 oraz działaniach PFRN zaplanowanych na najbliższy czas, rozmawiamy z Renatą Piechutko, prezydent PFRN.

Renata Piechutko
prezydent PFRN

Jak wyglądało przejęcie stanowiska prezydenta PFRN w okolicznościach pandemii?

Zgodnie ze statutem PFRN wybory Zarządu mogą się odbyć poprzez zgromadzenie Rady Krajowej, czyli delegatów regionalnych stowarzyszeń pośredników i zarządców oraz tajne głosowanie. W przypadku wyboru Zarządu spotkanie nie mogło odbyć się w formie online. Do ostatniej chwili sytuacja była niepewna, nikt nie wiedział, czy wybory się odbędą ze względu na sytuację. Wszyscy delegaci wykazali się jednak ogromną odpowiedzialnością i pomimo zagrożenia stawili się na zebraniu Rady Krajowej w Warszawie. Pandemia koronawirusa całkowicie zmieniła nasze życie, przyzwyczajenia, obyczaje i zachowanie, toteż nasze spotkanie było zupełnie inne. Towarzyszyły mu maseczki, rękawiczki, płyny dezynfekujące, ale i ogromna chęć spotkania się z ludźmi po okresie izolacji.

Jakie zadania będzie Pani realizowała w pierwszej kolejności?

Trudno jeszcze mówić o realizacji zadań Zarządu nowej kadencji, ponieważ wybory i objęcie przeze mnie stanowiska prezydenta PFRN nastąpiło zaledwie kilka tygodni temu, a pierwsze posiedzenie nowego zarządu zaledwie kilka dni temu. Musimy pamiętać, że zmieniają się zarządy i prezydenci poszczególnych kadencji, może zmienić się strategia i styl zarządzania, ale misja i cele PFRN pozostają. Oprócz nowych projektów i pomysłów tworzonych przez obecny Zarząd będą realizowane dotychczasowe zadania oraz prace i projekty rozpoczęte w poprzedniej kadencji. Naszym zadaniem jest realizacja celów statutowych. Pośród wszystkich celów i zadań będziemy przede wszystkim skupiać swoją uwagę na profesjonalnej edukacji, integracji środowiska i prestiżu, jaki wyróżnia członków PFRN. Federacja nadal będzie organizować poprzez stowarzyszenia regionalne kursy pośrednika i zarządcy nieruchomości, a także kursy specjalistyczne, kursy zarządzania CCIM i IREM oraz szkolenia branżowe. Na ukończeniu jest już przygotowanie nowego kursu specjalistycznego z zakresu zarządzania. W związku z sytuacją będą wprowadzane nowe formy szkolenia na platformach online. Integracja członków Federacji w zakresie działań branżowych i współpracy, a także relacji prywatnych, ma znaczący wpływ na konsolidację środowiska i przełożenie na wzajemne zaufanie

i dobrą współpracę. Kooperacja zagraniczna z organizacjami branżowymi wpływa na rozwój edukacji, a poprzez wypracowanie wizerunku i norm prawnych także na prestiż. W ten sposób chcemy wyróżniać naszą organizację. Świadectwem profesjonalizmu i etyki działania w pracy członków Federacji jest uzyskiwana przez nich licencja. Poprzez profesjonalizm chcemy podejmować tematy w sprawach legislacyjnych dotyczących naszego środowiska, ponieważ pandemia ukazała nam niedoskonałości zapisów prawnych dotyczących naszej pracy w tym nadzwyczajnym czasie.

Jednym z kontynuowanych działań są obchody jubileuszu XXV-lecia PFRN połączone z jubileuszem XX-lecia CCIM, który ze względu na pandemię nie mógł się odbyć w planowanym wcześniej terminie w maju. Serdecznie zapraszam zatem do udziału w jubileuszu, który został przełożony na 26 września tego roku.

Czy koronawirus wpłynął na Pani plany dotyczące realizacji kadencji?

Jak wcześniej wspomniałam, pandemia znacząco wpłynęła na nasze życie i diametralnie je zmieniła na każdej płaszczyźnie. Jednym z przykładów jest wspomniany wcześniej jubileusz, który nie odbył się w terminie i tym samym skutecznie zaburzył prace na płaszczyźnie organizacyjnej, a co za tym idzie – również finansowej. Kolejnym przykładem może być odwołanie na czas pandemii znaczących kursów CCIM, organizowanych przy współpracy z Amerykanami. Dzięki wielu wysiłkom i negocjacjom udało się porozumieć, aby kursy wznowić w wersji online, nieakceptowanej wcześniej przez stronę amerykańską. Również kursy na pośrednika i zarządcę organizowane w regionalnych stowarzyszeniach oraz szkolenia branżowe PFRN przeszły na platformę online. Należy dodać, że zdecydowana większość kursantów woli bezpośrednią formę szkoleń i interakcję. W związku z pandemią zmieni się też strategia zarządzania organizacją.

Czy w ciągu ostatnich miesięcy rynek nieruchomości zmienił się dla pośredników?

Rynek w czasie pandemii zdecydowanie uległ zmianie. Myślę tutaj o samej pracy pośredników. W czasie największych obostrzeń wprowadzonych podczas pandemii czas się zatrzymał. Co prawda na pośredników nie nałożono przymusu zaprzestania wykonywania czynności zawodowych, ale większość przestraszonego społeczeństwa zaprzestała bezpośrednich spotkań, toteż na rynek wpływało mniej nowych ofert, a i obrót zdecydowanie się zmniejszył. Sami pośrednicy zaczęli w swojej pracy korzystać z nowych form pracy przy użyciu nowoczesnych technologii, jak chociażby wirtualnych spotkań i spacerów po nieruchomościach itp.

Czy w związku z pandemią ceny na rynku wtórnym uległy zmianie?

Pomimo różnych doniesień o spadku cen, w tej chwili nie zauważa się ich znacznego obniżenia, ale rynek nieruchomości reaguje zazwyczaj z opóźnieniem.

Czy są już jakieś przesłanki, że możemy się spodziewać redukcji nowych ofert?

W obecnej chwili wszystko uzależnione jest od rozwoju sytuacji. Niepewny jest czas nie tylko na rynku nieruchomości. Każdy następny dzień to niepewność i destabilizacja spowodowana w głównej mierze przez pandemię. Wstrzymanie inwestycji deweloperskich może zwiększyć popyt na rynku wtórnym. Nie należy zapominać, że w związku z niestabilną sytuacją, przez pandemię zmniejszyło się zaufanie banków do kredytobiorców i znacznie ograniczono udzielanie kredytów, a to również może znacząco wpłynąć na zmiany na rynku, w tym na popyt na najem.

Czy pośrednicy wracają do normalnego systemu pracy?

Wraz ze stopniowym poluzowaniem obostrzeń pośrednicy pomału wracają do standardowych form pracy, wspierając się jednak nadal nowymi technologiami. Pandemia sprawiła, że zostaliśmy zmuszeni do zaprzestania standardowych przyzwyczajeń i pokonywania wirtualnych barier. Na chwilę obecną nie zauważamy znacznych zmian w popycie na mieszkania, rynek nieruchomości reaguje zazwyczaj na sytuacje ekstremalne z opóźnieniem. Jakie piętno odcisnęła pandemia na rynku nieruchomości zobaczymy za kilka miesięcy.

Rozmawiała / **Magdalena Hojniak**

TECNOCASA®
FRANCHISING NETWORK

Tecnocasa.
I jesteś w domu.

Największa sieć biur nieruchomości w Krakowie.

2-pokojowe - 81m²
Stare Miasto, ul. Bujwida

Nieruchomość składa się z dwóch osobnych pokoi, przedpokoju, kuchni, łazienki, WC. Do mieszkania przynależy również piwnica. Lokal w stanie do remontu.

cena: **719.000 zł**
tel. **512 110 804**

Nieruchomości w stanie deweloperskim – 23,75 – 40,58m²
Podwyższony standard deweloperski, nowy dach, nowa stolarka okienna i drzwiowa. Mieszkania na poddaszu - powierzchnia całkowita jest większa od powierzchni użytkowej

cena zależna od lokalu: **od 360 000 do 620 000 zł**
tel. **512 110 802**

3-Pokojowe - 68,06 m²
Mateczny, ul. Rydlówka

Mieszkanie w stanie deweloperskim. Nieruchomość składać się będzie z salonu z balkonem, otwartej kuchni; pierwszej sypialni z garderobą i mniejszym balkonem, drugiej sypialni, łazienki z WC, osobnego WC i przedpokoju. W cenie także 2 miejsca postojowe oraz komórka lokatorska.

cena: **719.000 zł**
tel. **513 084 377**

3-POKOJOWE - 50 M²
Łagiewniki, ul. Borsucza

Nieruchomość składa się z 3 pokoi, niezależnej jasnej kuchni , łazienki z WC oraz przedpokoju. Dodatkowo do nieruchomości przynależy loggia oraz piwnica.

cena: **447.000 zł**
tel. **883 999 762**

3-Pokojowe – 59 m²
Krowodrza, ul. Prądnicka

Nieruchomość składa się z: przedpokoju, 3 pokoi, jasnej kuchni, łazienki, balkonu. Wysoki standard wykończenia. Prestiżowa inwestycja "Rezydencja Walenty". Możliwość dokupienia garażu dwustanowiskowego z 2 komórkami lokatorskimi.

cena: **765.000 zł**
tel. **793 717 771**

3-pokojowe - 85m²
Salwator, ul. Kościuszki

Mieszkanie na 1 piętrze w kamienicy, składające się z: 3 osobnych pokoi, jasnej kuchni, łazienki oraz osobnego WC, przedpokoju. Dodatkowo przynależna duża piwnica oraz balkon z ładnym widokiem na Wisłę.

cena: **850.000 zł**
tel. **534 534 605**

3-Pokojowe - 45,80m²
Azory, ul. Jaremy

Nieruchomość na 9 piętrze z pięknym widokiem na południe i wschód Krakowa. Składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki oraz przedpokoju.

cena: **370.000 zł**
tel. **12 265 12 73**

4-Pokojowe -74 m²
Prądnik Czerwony ul. Jezuitów

Nieruchomość o powierzchni 73 m2 zlokalizowana na 3 piętrze w 3 piętrowym bloku z 2000r. W jej skład wchodzą: 4 pokoje, kuchnia, łazienka z WC, przedpokój, balkon oraz komórka lokatorska. Mieszkanie jest urządzone w wysokim standardzie. Cicha i spokojna okolica.

cena: **640.000 zł**
tel. **730 970 199**

3-Pokojowe - 50 m²
Ruczaj, Osiedle Europejskie

Salon z aneksem kuchennym, 2 sypialnie, łazienka, osobne WC. po generalnym remoncie. Możliwość dokupienia komórki lokatorskiej i miejsca postojowego

cena: **610.000 zł**
tel. **692 505 666**

Dom - 125 m²
Nowa Huta

Do kupna dwukondygnacyjny dom. Usytuowany na działce o powierzchni 3,8 ara. Cena obejmuje stan surowy zamknięty.

cena: **419.000 zł**
tel. **693 569 107**

www.tecnocasa.pl

TECNOCASA
FRANCHISING NETWORK

www.tecnocasa.pl

PLAN A NIERUCHOMOŚCI

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

DZIAŁKA NA SPRZEDAŻ
Dobranowice, gm. Wieliczka

4000 m², budowlana, budownictwo jednorodzinne, MPZP.
Działka widokowa.

cena: **315 000 zł**
tel.: **531 255 155**

MIESZKANIE NA SPRZEDAŻ
Dębniki, ul. Kazimierza Pułaskiego

103m2, 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**

LOKAL NA SPRZEDAŻ
Grzegórzki, ul. Grzegórzecka

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

cena: **3 490 000 zł NOWA CENA!**
tel. **531 255 155**

DZIAŁKA NA SPRZEDAŻ
Zabierzów

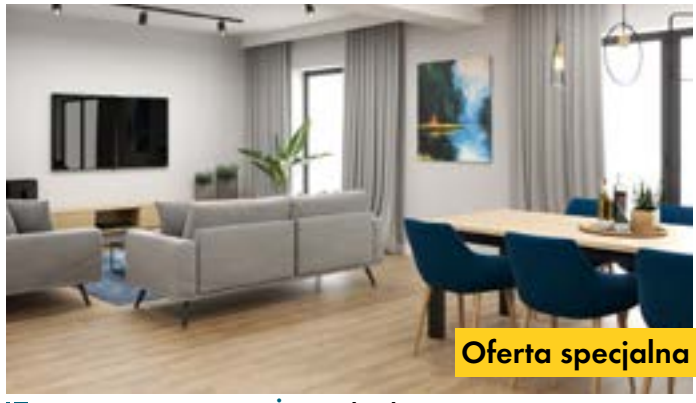
1200 m², budowlana, MPZP
Działka widokowa. Pełne uzbrojenie.

cena: **396 000 zł**
tel. **531 255 155**

DZIAŁKA NA SPRZEDAŻ
Krowodrza, ul. Składowa

605 m², działka budowlana, zabudowana pustostanem, MPZP.

cena: **680 000 zł**
tel. **531 255 155**



DOM NA SPRZEDAŻ **Przybysławice**

166 m², 5 pokoi, działka 4,9 a, stan deweloperski, bliźniak,

cena: **655 000 zł**
tel. **531 255 155**

MIESZKANIE NA SPRZEDAŻ
Podgórze, ul. Józefińska

2 pokoje, otwarta kuchnia, 45,68 m², I piętro, balkon, Villa Avangarda.

cena: **649 000 zł**
tel. **503 005 679**

MIESZKANIE NA SPRZEDAŻ
Dębniki, Ludwinowska

36,6 m², 2 pokoje, aneks kuchenny, łazienka. Mieszkanie częściowo wykańczone (podłogi i ściany).
W cenie klimatyzacja i geberit.

cena: **385 000 zł**
tel. **503 005 679**

DZIAŁKA NA SPRZEDAŻ
Grajów, gm. Wieliczka

5000 m2, budowlana, MPZP, budownictwo jednorodzinne.
Działka w otoczeniu zieleni i domów jednorodzinnych.

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

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

Cena 445 000 zł

Płaza, ul. Lipowiecka, powiat chrzanowski

DOM na słonecznym wzgórzu dla fanów ekologii

Budynek w zabudowie wolno stojącej, parterowy z poddaszem użytkowym, częściowo podpiwniczony, został wzniesiony w 2005 roku w technologii tradycyjnej, murowanej. Dach dwuspadowy w konstrukcji drewnianej. Ściany wewnętrzne wykończone tynkiem cementowo-wapiennym. Podłogi pokryte panelami i glazurą. Istnieje możliwość zaadaptowania do zamieszkania przez rodzinę wielopokoleniową. Dom prezentuje się bardzo atrakcyjnie, jest zadbany, pokryty dachówką ceramiczną i ogrodzony piękną bramą kutą. Nieruchomość składa się z 2 przedpokoi, 2 łazienek, kuchni, salonu oraz 4 pokoi.

Oferta dla zdecydowanych osób, które chcą:

- ✔ uciec z miasta
- ✔ mieszkać w miejscu z czystym powietrzem
- ✔ zamienić mieszkanie na dom

pow. działki: ***1 450 m²*** pow. domu: ***140 m²***
liczba pokoi: ***5*** rok budowy: ***2005***

Telefon 795 373 515 FIERO REALTY NIERUCHOMOŚCI I OBSŁUGA PRAWNA

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, Prądnik Czerwony

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

Kraków, Podgórze

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

Kraków, Krowodrza

metraż: **320 m²** (przestrzeń do własnej aranżacji)
cena: 12 800 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: **178 m²** (przestrzeń do własnej aranżacji)
cena: 8 900 zł + opłaty (dostępne również 105 m²)

Kraków, Podgórze

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

Kraków, Podgórze

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

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

Co w Krakowie.pl

WEŹŻE SPRAWDŹ

CO W KRAKOWIE.PL

DOŁĄCZ DO NAS NA COWKRAKOWIE.PL

ZANIM WYJDZIESZ NA POLE

GOTOWE PROJEKTY
DOMÓW

BEZPIECZNE
GWARANCJA
ZAKUPY

kreoDOM.pl
znajdź łatwo projekt domu

603 751 101

projekty@kreodom.pl