Temat numeru: Co decyduje o zakupie mieszkania?

KRAKOWSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

UKAZUJE SIĘ OD 1994 ROKU

(nr 647)

2 2021

krakowskiryneknieruchomosci.pl

PROFESJONALNE ZARZĄDZANIE W KRAKOWIE

GN

GREŃ NIERUCHOMOŚCI

ZARZĄDZANIE I ADMINISTROWANIE

od 2000 r.

Zapraszamy na naszą stronę:
www.grennieruchomosci.pl

Zakup mieszkania vs budowa metra

Analitycy HRE Investments podali, że w ubiegłym roku w Polsce powstało ponad 200 tys. mieszkań. Czy to satysfakcjonujący wynik? Mimo iż mamy w kraju kilkanaście milionów lokali mieszkaniowych, sektor mieszkaniowy nadal nie spełnia potrzeb polskiego społeczeństwa. Jak wyglądamy na tle Europy?

W dalszym ciągu zdarza się, że przy zakupie mieszkania popełniamy błędy, których przy odpowiedniej analizie kryteriów inwestycyjnych moglibyśmy uniknąć. Dlatego warto wiedzieć, na co zwrócić uwagę, szukając odpowiedniej oferty. Jeśli już ją znajdziemy, ale przy zakupie musimy posiłkować się kredytem, dobrze jest sprawdzić, jak obecnie wygląda pomoc doradców finansowych i procedura kredytowa. Mirosław Pieróg przekonuje, że konsultacje kredytowe online są obecnie najbardziej powszechnym, ale i bezpiecznym rozwiązaniem.

Natomiast nad bezpieczeństwem inwestycyjnym i komunikacyjnym Krakowa, oczywiście w swoim tempie, czuwają miejscy urzędnicy. W 2018 r. zlecili oni przeprowadzenie studium wykonalności dla metra, tymczasem lata mijają, pieniądze wydano, a wykonawca w dalszym ciągu nie zrealizował zadania. Dlatego władze przygotowują się do wszczęcia sporu z firmą ILF Consulting Engineers, a mieszkańcy i politycy coraz częściej zastawiają się, czy... w ogóle jest sens przeprowadzenia inwestycji mogącej kosztować nawet 12 mld zł (a znając życie, kilka miliardów więcej).

Skoro mowa o wydatkach, to w tegorocznym budżecie Krakowa 190 mln zł wygospodarowano na tworzenie i rewitalizację terenów zielonych. Czy możemy być zadowoleni z dotychczasowych działań Zarządu Zieleni Miejskiej, oczekując nowych realizacji? To pozostawiam Państwa ocenie.

Zapraszam do lektury,

Maria Gil

redaktor prowadząca

Wydawca: KRN media Sp. z o.o.

ADRES REDAKCJI
ul. Ignacego Krasickiego 36A
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
Maria Gil
Tel. 605 877 490

REDAKTOR TECHNICZNA
Klaudia Sieńko
Tel. 602 414 074

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

spis treści:

TEMAT NUMERU
Co decyduje o zakupie mieszkania?

6 **Co decyduje o zakupie mieszkania?**
Grzegorz Pastuch

9 **Kredyt hipoteczny przez Internet: jak obecnie wyglądają konsultacje kredytowe?**
Maria Gil

12 **Kilkanaście milionów to wciąż za mało – deficyt mieszkań w Polsce**
Maria Gil

WARTO WIEDZIEĆ:

14 **Czy Kraków doczeka się metra?**
Emilia Rudzka

16 **Tereny zielone w stolicy Małopolski. Czy są wystaczające dla krakowian?**
Emilia Rudzka

25 **Krajowy rynek nieruchomości komercyjnych o tworzy się dla polskich inwestorów indywidualnych**
Anna Sadkowska-Rojek

str. 18 rynek pierwotny

str. 24 rynek komercyjny

str. 28 rynek wtórny

spis firm:

CHB14 27
Greń Nieruchomości Zarządzanie i Administrowanie II okładka
Imperial Capital 22-23
KREODOM. . . . . III okładka
Offices4You . . . . . I okładka
Plan A 29

Serwis, jakiego dotąd nie było, dla:

- kupujących mieszkania i domyw Krakowie i okolicach
- chcących oszczędzać pieniądzeprzy wykończeniu mieszkania
- osób prywatnych i inwestorów

KRAKOWSKI RYNEK
NIERUCHOMOŚCI
DZIENNIK | KRAKÓW I OKOLICE

Okiem pośrednika: jak kupić mieszkanie?

Zdaniem deweloperów tym, co przede wszystkim zmieniło się w procesie zakupowo-sprzedażowym nieruchomości w ostatnich latach, jest wzrost świadomości klientów ich firm. Dzięki powszechnemu dostępowi do informacji dziś mało kto przychodzi do biura dewelopera nieprzygotowany. Klienci mają o wiele większą wiedzę prawną, bywają na targach, dobrze znają oferty mieszkań, a pomimo to popełniają błędy w procesie zakupu. Dlatego odpowiednie przeanalizowanie kryteriów inwestycyjnych i pomyłek klientów pozwoli w przyszłości sprawnie kupić lub wynająć mieszkanie i móc inwestować w kolejne nieruchomości.

Wymagania klientów zmieniają się i rosną. Nabywcy coraz większą wagę przykładają do jakości. Częściej niż kiedyś zdarza się, że są skłonni zdecydować się na mniejszy metraż czy zapłacić więcej za coś, co jest po prostu lepsze. Średnia powierzchnia mieszkań kupowanych na własne potrzeby zmniejszyła się, lecz konsumenci stawiają na jakość. Liczą się m.in. ekologiczne i energooszczędne rozwiązania, dojazd i otoczenie inwestycji. Klienci kupują najchętniej 3-pokojowe mieszkania, ale o metrażu od 45 do 70 mkw. Lokal musi być więc dobrze zaaranżowany, a przede wszystkim mieć salon połączony z aneksem kuchennym.

Zakup mieszkania na własne potrzeby

Przy tego typu zakupie kierujemy się różnymi kryteriami. Dla części z nas najważniejszym czynnikiem będzie lokalizacja. Natomiast dla innych nabywców to cena okaże się kluczowym kryterium. Rynek pierwotny daje nam to, czego nie może dać wtórny, czyli szeroko pojęty wybór. Oprócz wspomnianej lokalizacji może dotyczyć on tak ważnych kwestii, jak: strona świata, piętro, układ mieszkania, niższe koszty zakupu. Jak wynika z moich obserwacji, najwięcej osób w zaletach zakupu mieszkania z rynku pierwotnego wskazuje trzy cechy, które są niemal równie ważne:

- w mieszkaniu wszystko jest nowe (39 proc.);
- budynek nie wymaga remontów (28 proc.);

• nabywca sam decyduje o wystroju wnętrza (33 proc.).

Zaletami lokali od dewelopera są także: nowoczesna infrastruktura, estetyka budynków oraz niskie koszty użytkowania (związane głównie z brakiem funduszu remontowego).

Jak kupić mieszkanie pod wynajem?

Rada jest prosta – należy kierować się przede wszystkim Excelem. Przed podjęciem decyzji trzeba określić, co powinno być ważne dla inwestora i na co warto zwrócić uwagę przy zakupie lokalu na wynajem. Kiedy jest najlepszy moment na zakup nowego mieszkania z rynku pierwotnego? Jaki lokal najlepiej się wynajmie? Dlaczego ważny jest metraż? Z jakiego powodu kryteria zakupu nieruchomości pod wynajem są inne niż inwestycji służącej do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych nabywcy?

Załóżmy, że potencjalny klient sam szuka mieszkania na wynajem. Przeprowadził się do Krakowa i przegląda stronę z ofertami, szukając mieszkania dla siebie. Na co zwróci uwagę, oglądając ogłoszenia? Jakie kryteria wyboru będą dla niego najważniejsze?

W stolicy Małopolski jest kilka grup najemców. W zależności od tego, w którą z nich będziemy celować z naszą inwestycją, tam wybierzemy lokalizację. Pierwszym kryterium, które bierze pod uwagę grupa najemców, jest lokalizacja. Drugie to bliskość komunikacji. Trzecim jest cena. Mieszkanie musi być również czyste, schludne i ładnie wykończone. Do głównych grup najemców możemy zaliczyć studentów, pracowników korporacji wysokiego i średniego szczebla, rodziny z dziećmi oraz przyjezdnych, którzy podjęli pracę w Krakowie.

Inwestowanie w tego typu mieszkania rozpocząłem w 2009 r. Przy zakupie pierwszego, popełniłem wiele błędów, m.in.:

• kupiłem pierwsze mieszkanie, jakie obejrzałem;
• kupiłem je po cenie rynkowej;
• nie wynegocjowałem korzystniejszej ceny;
• nie miałem pomysłu, komu będę to mieszkanie wynajmować;
• kupiłem lokal w całości za gotówkę;
• mieszkanie, które kupiłem, było za duże.

Czynniki, jakie należy brać pod uwagę przy zakupie mieszkania na wynajem, to przede wszystkim:

• cena;
• metraż;
• lokalizacja.

Rentowność zależna od lokalizacji?

Liczba rozpoczętych w Krakowie inwestycji sprawia, że kupując kawalerkę o podobnym metrażu, ale w odległości np. 3 km od centrum, można za nią zapłacić aż o 50 tys. zł mniej, niż kupując tą zlokalizowaną niedaleko Rynku Głównego. Oczywiste jest, że mniej atrakcyjna lokalizacja oznacza, że czynsz najmu będzie niższy. Załóżmy, że odstępne dla właściciela wyniesie 1400 zł miesięcznie plus opłaty do wspólnoty, a te będą tej samej wysokości. Przeliczmy to.

Rentowność kawalerki w centrum:

1800 x 11/250 tys. 100 proc. = 7,9 proc.

Rentowność kawalerki poza centrum:

1400 x 11/200 tys. 100 proc. = 7,7 proc.

Powyższe obliczenia pokazują, że nawet jeśli wynajmiemy swój lokal aż o 29 proc. taniej, to i tak otrzymamy porównywalną stopę zwrotu z inwestycji. Należy zwrócić uwagę, że bez względu na stopę zwrotu pozostały jeszcze środki do przeznaczenia na zakup kolejnego mieszkania.

Dlatego warto pamiętać, że kierując się tylko lokalizacją, możemy sporo przepłacić za nieruchomość. Trzeba pamiętać, że osoby szukające mieszkania na wynajem sortują ogłoszenia najczęściej po cenie. Dlatego, jeżeli mamy do wyboru dwa mieszkania w podobnej lokalizacji – jedno np. przy AGH, a drugie w odległości np. 700 m od budynku uczelni, ale tańsze o kilkadziesiąt tysięcy złotych – to warto kupić to tańsze. W powyższych obliczeniach celowo nie uwzględniono jednego miesiąca, dlatego, że jest to czasem okres przeznaczony na znalezienie najemcy.

Kolejną ważną cechą mieszkania na wynajem są stałe koszty utrzymania, na które składa się czynsz oraz rodzaj ogrzewania. Najemcy boją się ogrzewania na prąd, co jest zrozumiałe, bo taki system grzewczy jest dużo droższy. Skoro najemcy go nie lubią, ty też takiego nie kupuj.

Jak przyciągnąć uwagę najemcy?

W pierwszej kolejności sprawdź, za ile wynajmiesz dane mieszkanie. Można to zrobić w bardzo prosty sposób – poprzez zamieszczenie ogłoszenia testowego. Co to oznacza? Promujemy na portalu z nieruchomościami ogłoszenie, które będzie opisywało dokładnie takie mieszkanie, jakie chcemy wynajmować. W ofercie trzeba podać liczbę pokoi, cenę najmu, koszty dodatkowe, kaucję oraz zdjęcia. Następnie czekamy na odzew. Jeżeli np. w ogłoszeniu określimy cenę za wynajem na poziomie 1600 zł i nikt nie dzwoni przez tydzień, to znaczy, że jest bardzo małe prawdopodobieństwo, że w takiej cenie uda się wynająć. Ale jeżeli po dodaniu ogłoszenia, telefony się urywają, to śmiało można przyjąć, że nie będzie problemu ze znalezieniem najemcy. A co zrobić, jeśli ktoś zadzwoni w odpowiedzi na ogłoszenie? Nie odbierać telefonu? Przecież to mieszkanie de facto nie istnieje. Po prostu trzeba wówczas rozmówcę przeprosić i powiedzieć mu, że ogłoszenie jest nieaktualne.

Docelowa lista najemców kluczem do sukcesu

Jeżeli planujemy wynajmować osobom młodym, które dopiero wchodzą na rynek pracy, to dla nich najlepsze będzie jak najmniejsze mieszkanie i bardzo tanie w utrzymaniu. Z kolei, jeśli docelowym wynajmującym będą studenci, to warto mieć w lokalu jak najwięcej pokoi. Natomiast w przypadku, gdy najemcą jest rodzina, należy pomyśleć o mieszkaniu co najmniej 2-3-pokojowym.

Na jakim etapie budowy podjąć decyzję o zakupie od dewelopera?

Najlepszą formą zakupu u dewelopera jest przedsprzedaż, tzw. dziura w ziemi, ponieważ w tym czasie ceny są najniższe. Kupno na tym etapie daje nam duży wybór, na który składają się: lepsza cena, forma płatności, układ mieszkania, metraż czy też widok z okna. W miarę postępu prac budowlanych cena za metr idzie w górę. W następnej kolejności są niższe koszty zakupu (przy zakupie nie płaci podatku PCC w wysokości 2 proc. wartości mieszkania). Wszystkie instalacje w lokalu są nowe, więc mamy pewność, że posłużą jeszcze długie lata. Inwestora nie czekają w najbliższej przyszłości jakieś niespodziewane wydatki. Może wykończyć takie mieszkanie zgodnie z kryteriami, którymi kierują się docelowi najemcy.

Kwestia własnych potrzeb

Każdy właściciel chciałby, aby najemcom dobrze się żyło w jego mieszkaniu. Ale czy uważa, że dopłacą do czynszu za to, aby okna wychodziły na las, a nie na ulicę? Widok nie ma większego znaczenia. Istotne są materiały, jakich właściciel użyje do wykańczania mieszkania oraz to, w którą grupę najemców celuje. Inne wykończenie będzie najlepsze dla studenta, a inne dla menadżera. Zastosowane materiały i sprzęty muszą być solidne, żeby właściciel nie musiał ich od razu wymieniać. Pamiętajmy także o tym, że przy zakupie mieszkania pod wynajem, nie powinny decydować emocje, tylko czysty rachunek zysków. Excel zawsze prawdę powie.

Czy metraż mieszkania ma znaczenie?

Jeżeli do wyboru są dwie kawalerki: jedna o powierzchni 25 mkw., a druga o metrażu 30 mkw., to która będzie lepsza? Przede wszystkim ważna jest cena zakupu. Im niższa, tym lepiej. Dlaczego? Dla najemcy nie będzie miało znaczenia, że kawalerka jest o 5 mkw. mniejsza, a przy 30 mkw. będzie musiał płacić do wspólnoty co miesiąc o 50-100 zł więcej. Tym samym od wielkości ważniejsza jest funkcjonalność danego mieszkania. Zamiast kupować kawalerkę o pow. 30 mkw., lepiej kupić taką, która ma 25 mkw. Jeżeli chcemy inwestować w mieszkania 2-pokojowe, to bardziej opłaca się, kupić takie, które ma powierzchnię 35 mkw., zamiast większego, np. 50-metrowego.

tekst /**Grzegorz Pastuch**
Pośrednik w obrocie nieruchomościami
Specjalista ds.
Nieruchomości inwestycyjnych

Kredyt hipoteczny przez Internet: jak obecnie wyglądają konsultacje kredytowe?

Obostrzenia wynikające z pandemii mogą na pierwszy rzut oka skutecznie utrudnić potencjalnemu kredytobiorcy kontakt z ekspertem finansowym. Tymczasem rozwój technologiczny sprawia, że wystarczy dostęp do telefonu bądź komputera, aby umówić się konsultacje kredytowe, przeanalizować w ich trakcie zdolność kredytową zainteresowanego, wybrać oferty banków i ostatecznie wyjść z domu jedynie dwa razy. Pierwszy – aby podpisać wnioski kredytowe u eksperta, a drugi – by zatwierdzić umowę z bankiem.

Konsultacje kredytowe zaczynają się... od wyboru eksperta

Pierwszym krokiem jest znalezienie odpowiedniego eksperta kredytowego. Na rynku mamy ich wielu, dlatego to bardzo istotne, by wybrać specjalistę, który dzięki swojemu długoletniemu doświadczeniu w bezpieczny sposób przeprowadzi nas przez procedury kredytowe. Większość ekspertów ma już dziś swoje strony internetowe, blogi oraz konta w mediach społecznościowych. *Wystarczy zadzwonić i umówić się na pierwsze spotkanie, które przeprowadzam w formie online* – opowiada Mirosław Pieróg, niezależny ekspert kredytowy działający w branży finansowej już od 20 lat. Termin takiej rozmowy umawia się w odniesieniu do dyspozycji czasowej klienta oraz kalendarza konsultanta. Jeśli datę spotkania ustalono z większym wyprzedzeniem, wówczas termin należy jeszcze potwierdzić lub przełożyć.

Co dalej?

W dzień spotkania oczywiście po spełnieniu obowiązków RODO i wymogów ustawy o kredycie hipotecznym klient otrzymuje

na swój adres e-mail linka do rozmowy. Po jej rozpoczęciu ekspert finansowy udostępnia zainteresowanemu swój ekran, na którym w dedykowanym programie może wygenerować szczegółową analizę kredytu. Wszystkie poszczególne informacje są wyróżnione kolorami, bądź napisane pogrubioną czcionką, przez co cały formularz wydaje się konkretny i przejrzysty nawet przy samodzielnej analizie. W celu jej przeprowadzenia klient określa, jakiej sumy będzie we wstępnym przybliżeniu potrzebował na zakup mieszkania bądź domu oraz ile wynosi jego wkład własny. Mirosław Pieróg informuje, że obecnie minimalny wkład własny wynosi 10 proc., a nie – jak głoszą niektórzy specjaliści – 20 proc.

W tym momencie są trzy banki, które udzielają kredytu przy 10 proc. wkładzie. Do tych banków zalicza się mBank, Millennium Bank oraz Alior Bank. Jest jeszcze jeden bank, który dla swoich klientów akceptuje 10 proc. i jeden akceptujący 15 proc. wkład własny – wyjaśnia ekspert. Jednakże dla klienta najlepszą opcją jest wyższy wkład własny, który pozwala uzyskać w banku korzystniejsze oprocentowanie. Natomiast co ciekawe, z analizy HRE Investments przygotowanej na podstawie danych AMRON-SARFiN wynika, że przeciętni Polacy w trzecim kwartale 2020 roku przy zaciąganiu kredytów hipotecznych dysponowali kwotą 150 tys. zł. Przyjmując, że zamierzamy wziąć kredyt na 500 tys. zł, taka suma pieniędzy oznacza posiadanie aż 30 proc. wkładu własnego.

Najważniejsze jest dopasowanie pod klienta

Kolejną istotną kwestią przy wypełnianiu okienek kalkulatora kredytowego jest kwota, którą chcielibyśmy zaciągnąć w celu wykończenia nieruchomości. W tym przypadku lepiej zawnioskować o większe pieniądze, a co za tym idzie – zyskać swobodę w ich rozdysponowaniu. Nigdy bowiem nie wiemy, czy przy czynnościach

remontowych nie pojawią się nagle koszty dodatkowe. A co z wyceną wartości całej operacji kredytowej? Tym zajmuje się rzeczoznawca i w zależności od tego, na ile wyceni nieruchomość, może się zmienić wysokość naszego wkładu procentowego. Dlatego bardzo ważne jest prawidłowe oszacowanie kosztorysu inwestycji. Mirosław Pieróg zaznacza, że klienci, którzy korzystają z jego doradztwa, mogą również liczyć na pomoc w znalezieniu rzeczoznawcy. W tym przypadku usługi załatwiane za pośrednictwem eksperta są o kilkaset złotych tańsze niż przy zleceniu wykonania wyceny bezpośrednio przez banki.

Odpowiednie przeliczenia kluczem do sukcesu – raty równe czy malejące?

Zobrazujmy to na przykładzie kredytu hipotecznego zaciągniętego na 30 lat w wys. 390 tys. zł. Przy czym 300 tys. zł. to kwota, którą potrzebujemy na zakup nieruchomości, a 90 tys. zł. chcemy wydać na czynności pozwalające wykończyć wnętrze. Mamy 100 tys. zł wkładu własnego, czyli lekko powyżej 20 proc. Wartość inwestycji w tym przypadku wynosi 490 tys. zł. Przy oprocentowaniu 3,00 proc. i założeniu, że marża wynosi 2,00 proc., WIBOR 1,00 proc. (banki ustalają go co miesiąc, obecnie jego wartość jest historycznie niska 0,25 proc.) zapłacimy kolejno 175 tys. zł odsetek w ratach malejących, oraz 202 tys. zł przy ratach równych.

Na pierwszy rzut oka wydaje się, że dla klienta korzystniejsze są te pierwsze – wszak różnica wynosi tu ok. 27 tys. zł. Jednak zarówno przy jednym rodzaju rat, jak i drugim, jeśli pozwalają nam na to nasze możliwości finansowe, warto rozważyć opcję nadpłaty kredytu. Wówczas, opłacalność rat malejących w stosunku do rat równych nie jest już tak oczywista, aczkolwiek każdy indywidualny scenariusz kredytowania wymaga odrębnej analizy. Należy również pamiętać, że niektóre banki przez pierwsze trzy lata stosują od tego prowizję, dlatego przed podjęciem decyzji o nadpłacaniu, trzeba wszystko skrupulatnie przeliczyć.

Konsultacje pozwalają wybrać kilka ofert

Podczas spotkania online klient i ekspert uzupełniają również formularz, w którym wpisuje się zarówno podstawowe dane

osobowe, jak i wprowadza inne informacje tj.: aktualną branżę zatrudnienia klienta, rodzaj umowy, wysokość dochodów liczbę dzieci, powierzchnię kupowanej nieruchomości, istniejące raty kredytowe itp. Po określeniu wszystkich koniecznych parametrów specjalna porównywarka kredytowa oblicza zdolność kredytową klienta i przedstawia propozycje kredytowe. *Kolejnym etapem jest skrupulatne omówienie ofert bankowych i wybór kilku najkorzystniejszych propozycji kredytowych* – tłumaczy Mirosław Pieróg.

Stąd jest już blisko do mety

Dalej klient wysyła nam niezbędne dane i dokumenty, jak również zaświadczenie o zarobkach. Każdy bank ma swój wzór do tego zaświadczenia. Gdy cała dokumentacja jest już skompletowana, spotykam się z klientem ponownie, sprawdzamy zgodność wniosków i jeśli wszystko się zgadza – klient składa podpis – objaśnia ekspert kredytowy. Następnie banki rozpatrują wnioski i wysyłają decyzje. Jeśli są pozytywne, należy już do danej instytucji finansowej dostarczyć wymagane dokumenty (skan zdjęcia klienta, dowodu osobistego, projekt domu itp.) i oryginały np. zaświadczenia o zarobkach.

Obowiązkiem eksperta kredytowego jest wówczas zamknięcie procesu ubiegania się o uzyskanie świadczenia w pozostałych dwóch bankach. Czasami placówki te wymagają również pisemnego oświadczenia samego zainteresowanego. Natomiast już od ostatecznie wybranego banku klient otrzymuje umowę kredytową do wcześniejszego przeczytania. Jeśli któreś kwestie chce jeszcze wyjaśnić, może umówić się z ekspertem na kolejne konsultacje kredytowe. Następnie kredytobiorca udaje się na spotkanie w banku w celu podpisania umowy. Stanowi to praktycznie ostatni etap procesu ubiegania się o kredyt w czasach pandemii.

Dlaczego konsultacje kredytowe są bezpłatne?

Wydaje się, iż jedyne, co może niektórych klientów bezpodstawnie odstraszać od zasięgnięcia rady u eksperta finansowego, to plotki głoszące, iż za konsultacje kredytowe musimy zapłacić. Tymczasem z ekspertami rozliczają się banki. Sukces zawodowy osób pracujących w tym zawodzie jest bowiem zależny od tego, czy uda im się skutecznie doprowadzić klientów do wybrania najkorzystniejszych dla nich ofert kredytowych. Dlatego na każdym kroku ubiegania się o uzyskanie kredytu, klient może liczyć na merytoryczne wsparcie eksperta finansowego. Wszelkie formularze, raporty i symulacje, których dokonuje się w trakcie spotkań internetowych, trafiają następnie do elektronicznej skrzynki mailowej zainteresowanego.

Przy odpowiednim podejściu z obu stron i braku komplikacji cała procedura może zakończyć się w ciągu dwóch miesięcy. *Bezpieczniej dla klienta jest założyć, że czas oczekiwania na kredyt może się wydłużyć. Wynika to z faktu, iż nieraz analitycy bankowi proszą jeszcze o dostarczenie dodatkowych dokumentów. Dlatego lepiej myśleć, że kredyt dostaniemy za dwa miesiące, a w trakcie oczekiwania otrzymać pozytywną decyzję nawet kilka tygodni wcześniej* – podkreśla Mirosław Pieróg. Tym samym klienci ubiegający się o zaciągnięcie kredytu muszą uzbroić się w cierpliwość i zaopatrzyć w sprzęt z dobrym połączeniem internetowym. Odbyte w ten sposób konsultacje kredytowe mogą okazać się kluczem do sukcesu.

tekst/**Maria Gil**

Kilkanaście milionów to wciąż za mało – deficyt mieszkań w Polsce

Z analizy HRE Investments wynika, że w 2020 r. w naszym kraju powstało 210-220 tys. nowych lokali. Tymczasem według danych portalu mieszkanie.pl łącznie mamy już 15 mln mieszkań, z czego wybudowanie ostatniego miliona zajęło nam przeszło 5 lat. I choć standard lokali z roku na rok się poprawia, nie zmienia to faktu, iż deficyt mieszkań wciąż jest naszym ogólnokrajowym problemem.

To więcej niż rok temu i to pomimo epidemicznych zawirowań. Mało tego, tegoroczny wynik powinien być najlepszym od 40 lat – zaznacza główny analityk HRE Investments Bartosz Turek. Rekordową liczbę mieszkań – 284 tys. – oddano do użytku w 1978 r. Był to efekt polityki Edwarda Gierka, który na dramatyczną sytuację osób niemających gdzie mieszkać, znalazł lekarstwo w postaci bloków z wielkiej płyty. Dziś, gdy możliwości technologiczne znacznie się polepszyły, wciąż nie nadążamy z budową odpowiedniej ilości lokali.

Mamy dwa razy mniej metrów kwadratowych od reszty Europejczyków

Dwa lata temu w szacunkach HRE Think Tank wskazano, że deficyt mieszkań wynosił wówczas 2,1 mln. Obecnie Bartosz Turek wskazuje, że po przeliczeniu metrażu wszystkich domów i lokali położonych na terenie Polski na liczbę obywateli okazuje się, iż statystyczny Kowalski mieszkałby na 29 mkw. To dużo czy mało? Biorąc pod uwagę fakt, iż według opublikowanych 8 lat temu statystyk Europejczycy mieli do dyspozycji 39 mkw., Polacy pla-

sują się na przysłowiowym szarym końcu. Należy zaznaczyć, że tego typu dane zbiera się ze sporym opóźnieniem, jednak wiadomo, że w 29 krajach europejskich uwzględnionych w powyższych statystykach panuje tendencja wzrostowa co do metrażu mieszkalnego. Dziś szacuje się, że jest to średnio ok. 40-45 mkw. Tymczasem w Austrii i Danii metraż mieszkalny wynosi kolejno 50 i ponad 60 mkw. *Można więc zaryzykować, że przeciętny Europejczyk ma do dyspozycji o około połowę więcej metrów niż Polak* – wnioskuje Bartosz Turek.

Problem z przeludnieniem

O tym, czy dany metraż jest wystarczający dla mieszkańca, decydują w głównej mierze czynniki indywidualne. Jednakże część Polaków nie tylko żyje na co dzień na małej powierzchni, ale mieszka w przeludnionych lokalach. Problem ten dotyczy ponad 35 proc. mieszkań, przy czym w 28 państwach Europy jest to jedynie lekko powyżej 15 proc. To z kolei przekłada się na fakt, iż na mieszkańca naszego kraju przypada średnio 1,1 pokoju. Tymczasem Irlandczycy czy Belgowie – według danych opracowanych przez Eurostat – mają do swojej dyspozycji całe 2 pomieszczenia na osobę.

Recepta na deficyt mieszkaniowy?

Przy omawianiu problemu brakujących mieszkań należałoby przyjrzeć się również kwestii dostępności tych już istniejących. Dobra lokalizacja jest pojęciem względnym, bliskość do centrum przy obowiązujących obostrzeniach i możliwości pracy zdalnej niekoniecznie musi być wymogiem. Pytanie, na ile podwyżki pensji są w obecnych czasach możliwe i w jakim stopniu pozwalają wziąć kredyt na budowę domu czy zakup mieszkania. Ceny nieruchomości mimo pandemii nie spadają, a przynajmniej nie w znacznym stopniu. Należy jednak pamiętać, że rynek domów i mieszkań na ogólnoświatowe zmiany reaguje z opóźnieniem.

Problemem wciąż jest zaciągnięcie kredytu hipotecznego przez osoby o niskich bądź średnich zarobkach. Nie mają one zdolności kredytowej, zwłaszcza gdy pracują w zawodach i na umowach uznawanych dziś przez niektóre banki za niestabilne. W przypadku tych osób konieczna jest pomoc państwa. Wówczas deficyt mieszkaniowy mogłyby poprawić lokale socjalne oraz te powstające w ramach społecznego budownictwa czynszowego. To jednak tylko część spośród wielu mieszkań, których wciąż nam brakuje.

tekst/**Maria Gil**

Czy Kraków doczeka się metra?

Choć metro w Krakowie ma zarówno swoich gorących zwolenników, jak i zagorzałych przeciwników, to mieszkańcy w przeprowadzonym kilka lat temu referendum wyrazili chęć realizacji takiej inwestycji. Tym samym UM zdecydował się zlecić studium wykonalności dla metra. Jednak ze względu na pewne trudności dokument o możliwościach jego budowy w stolicy Małopolski będzie gotowy najwcześniej wiosną.

Krakowska linia metra miałaby w większości przebiegać w tunelu, począwszy od Nowej Huty. Dalsza trasa ciągnęłaby się przez centrum w kierunku Bronowic. Jednak mając na uwadze fakt, iż tunel znajdowałby się m.in. pod Starym Miastem, wymagana byłaby zgoda Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków. Inwestycja w budowę infrastruktury dla tego środka transportu poprawiłaby jakość powietrza w mieście, a także zwiększyła publiczną dostępność komunikacyjną. Ponadto przyczyniłaby się do rozwoju miasta i rewitalizacji terenów ulegających degradacji wraz z przekształceniem ich na nowe funkcje.

Najtrudniejszy czwarty etap prac nad studium

Przypomnijmy, że w 2014 roku mieszkańcy opowiedzieli się za budową metra w mieście („za" było wówczas ponad 55 proc. osób). Początkowo studium wykonalności miało zostać zrealizowane w 2019 roku, jednak pojawiły się pewne opóźnienia. Umowę z ILF Consulting Engineers na wykonanie dokumentacji podpisano jesienią 2018 roku. Skompletowanie wszystkich niezbędnych papierów, zgód oraz opinii okazało się jednak dużo bardziej czasochłonne, niż pierwotnie zakładano.

Początkowo wykonawca zobowiązał się do opracowania studium do grudnia 2019 roku. Okazało się jednak, że dokument najwcześniej będzie gotowy wiosną 2021 roku. Andrzej Kulig, zastępca prezydenta Majchrowskiego zapytany w rozmowie z Wyborcza.pl o to, z czego wynika tak duże opóźnienie, odpowiedział: *Nie możemy wierzyć we wszystko na słowo, jeżeli chcemy, żeby dokument miał wartość.*

Jednocześnie zaznaczył, że każdy z elementów studium jest wnikliwie analizowany przez ekspertów, których zatrudnia miasto. Czwarty etap prac nad studium okazał się więc najbardziej czasochłonny i przysparzający trudności wykonawcom, a także ekspertom. Cały dokument, stanowiący analizę przebiegu linii, podzielony jest na sześć części. To w jego ramach pozyskiwano pozwolenia prawne, środowiskowe i konserwatorskie oraz opinie od różnych instytucji (m.in. Zarządu Dróg Miasta Krakowa, Zarządu Transportu Publicznego, Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska). Konieczne było także poświęcenie czasu na prace geologiczno-inżynierskie (na terenie miasta powstało 140 głębokich odwiertów).

Odmienne stanowisko wojewódzkiego konserwatora zabytków

Opóźnienia są również wynikiem wielokrotnego odrzucania przez wojewódzką

konserwator zabytków Monikę Bogdanowską propozycji przeprowadzenia linii metra przez ścisłe centrum miasta. Jej zdaniem kolejne przedstawiane wersje niczym nie różniły się od tych poprzednich. Dlatego konserwator uważa, że wyglądało to na celowe przedłużanie całej procedury.

Negatywna opinia Moniki Bogdanowskiej dotyczyła m.in. rozmieszczenia przystanków oraz planowanej trasy w rejonie Starego Miasta. Wątpliwości budził przebieg trasy pod zabytkowymi Plantami oraz w okolicach Barbakanu ze względu na bliskość dawnych murów miejskich, fosy, a także z uwagi na konieczność ochrony dziedzictwa archeologicznego. Wreszcie udało się uzgodnić ostateczną wersję projektu. Rzecznik Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków Magdalena Miszczyk w rozmowie z LoveKrakow.pl potwierdziła: *Wszystkie uzgodnienia rozwiązań projektowych dotyczących wykonalności budowy szybkiego, bezkolizyjnego transportu szynowego w Krakowie zostały uzgodnione i zakończone przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Krakowie w lipcu 2020.*

Jakie zmiany zaszły w projekcie inwestycji?

Po ostatnich uzgodnieniach na liście wytycznych przygotowanej przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków zmian znalazło się sporo. Dotyczą one m.in. technologii budowy stacji, lokalizacji wyjść, szybów windowych, wentylatorni szlakowych oraz korpusu stacji. Modyfikacji uległa również lokalizacja stacji metra.

Najwięcej zmieniło się w przypadku stacji Stare Miasto. Początkowo miała ona znajdować się w pobliżu Teatru Bagatela. Służby konserwatorskie sprzeciwiały się jednak temu z uwagi na bliskość zabytków. Stacja została zatem przeniesiona w pobliże ul. Rajskiej. Ponadto zmieniła się technologia realizacji. Korpus stacji miałby zostać bowiem wykonany za pomocą metody górniczej, która nie ingeruje w zagospodarowanie terenu na powierzchni. Zmodyfikowano także stację Dworzec Główny – przeniesiono lokalizację wind oraz wyjść na plac Nowaka-Jeziorańskiego. Miałoby to zapobiec przejęciu przez nie roli dominanty oraz zaburzeniu perspektywy zabytkowego budynku dworca kolejowego. Z kolei w przypadku stacji na rondzie Mogilskim wprowadzono kilka korekt, w tym taką, że tunel będzie w części drążony metodą górniczą. Konserwatorowi zabytków zależy na tym, aby w jak największym stopniu wyeksponować relikty dawnego bastionu. Obecnie trwają prace nad ostatnią częścią dokumentu. To po niej będzie wiadomo, ile wyniesie koszt całej inwestycji. Według wstępnych szacunków budowę wycenia się na 8 do 12 mld złotych.

Czy inwestycja faktycznie dojdzie do skutku?

W ostatnim czasie pojawiły się głosy dotyczące przyspieszenia działań prowadzących do powstania kolejnych łączników tramwajowych. W ubiegłym roku miasto zamówiło opracowanie koncepcji linii Azory – Cichy Kącik, do osiedla Rżąka oraz wzdłuż ulicy Lema. Planowane jest wydłużenie linii z Czerwonych Maków w stronę Skawiny, a także budowa trasy do Mistrzejowic. Obecnie realizowany jest również projekt linii tramwajowej na Górkę Narodową.

Wiceprezydent Krakowa Andrzej Kulig przyznaje, że wybudowanie tunelu metra na całej długości planowanej linii byłoby zadaniem trudne do wykonania. *Ostateczna decyzja jeszcze nie zapadła, jednak wiele wskazuje na to, że lepszym rozwiązaniem będzie zainwestowanie w rozbudowę Krakowskiego Szybkiego Tramwaju. Są ulice, na których jest ciasno, a wiemy, że ruch będzie tylko rósł. W takich miejscach, dla zaoszczędzenia czasu, tramwaj mógłby zjeżdżać pod ziemię. Takie rozwiązanie wydaje się bardziej oszczędne niż budowa tunelu na całej długości linii* – przekonuje Kulig w rozmowie z Wyborcza.pl. Jednocześnie podkreśla: *Nie możemy pozostawić pozostałych obszarów bez dostępu do szybkiej komunikacji zbiorowej, a kilku linii metra nie możemy zagwarantować.*

W związku z ponad rocznym opóźnieniem prac nad studium wykonalności metra władze Krakowa przystąpią do sporu z wykonawcą. ILF Consulting Engineers za stworzenie dokumentacji miała otrzymać 9,5 mln złotych. Wśród warunków umowy był termin, którego firma nie dotrzymał.

tekst/**Emilia Rudzka**

warto wiedzieć

Tereny zielone w stolicy Małopolski. Czy są wystarczające dla krakowian?

Pandemia wiele zweryfikowała, w tym nasze spojrzenie na rozrywkę i rekreację. Ograniczony dostęp do restauracji, teatrów oraz kin sprawił, że wiele osób zaczęło poszukiwać alternatywnych form spędzania wolnego czasu. Tym samym zwróciliśmy się ku temu, na co ograniczeń nałożono najmniej – ku przyrodzie. Czy w dobie pandemii tereny zielone w Krakowie wystarczają mieszkańcom? Jakie plany ma Zarząd Zieleni Miejskiej, który w 2020 r. obchodził pięciolecie swojego istnienia?

Stopniowe zwiększanie powierzchni zielonych

Od 2015 roku stolica Małopolski pozyskała 105 ha działek, które przeznaczono pod zieleń. Dla miasta był to koszt sięgający ponad 135 mln zł. Obecnie Zarząd Zieleni Miejskiej proceduje ponad 940 wniosków o wykup kolejnych działek. Założeniem jest to, aby tereny zielone w Krakowie pojawiały się w tych rejonach, gdzie ich najbardziej brakuje. Każdy mieszkaniec ma mieć bowiem dostęp do parku, skweru czy łąki w odległości 15-minutowego spaceru. W celu realizacji tego założenia opracowano mapę, która ukazuje, gdzie na terenie miasta zieleni jest już wystarczająco, a gdzie jej wciąż brakuje. Dzięki temu można priorytetowo potraktować te obszary, w których konieczne jest jak najszybsze poprawienie jakości życia mieszkańców.

Ostatnie lata to dla Krakowa pozyskanie ważnych obszarów z przeznaczeniem pod zieleń. Mowa tu m.in. o terenach Zakrzówka, lasu Borkowskiego, Wesołej, działkach w ramach parku Aleksandry oraz uroczysku Górka Pychowicka. Ponadto na początku roku w mieście otworzono Centrum Edukacji Ekologicznej Symbioza. Opracowano również autorski spacerownik Odkrywcy Przyrody, który pozwala spojrzeć na krakowską zieleń z innej perspektywy.

Mamy się czym pochwalić?

Kraków może zaoferować swoim mieszkańcom różne tereny turystyczno-rekreacyjne, przez wielogatunkowe miejskie lasy po ciekawie zagospodarowane parki, których znajduje się tu obecnie 50. Warto podkreślić, że w dwunastu spośród nich powstały 24 zwierzosfery o łącznej powierzchni 16 ha. W ostatnich latach szeregi miejskiej zieleni zasiliły: Bagry, Stacja Wisła, Reduta oraz Czyżyny. Miasto inwestuje nie tylko w duże obszary, ale także w mniejsze projekty. Sporą popularnością wśród mieszkańców cieszą się parki kieszonkowe. Kraków może pochwalić się unikatowym projektem Ogrodów Krakowian. W jego ramach powstały miniparki w 24 lokalizacjach miasta. ZZM został nagrodzony za ten pomysł międzynarodową nagrodą Green Urban Design. W całym kraju znane są również krakowskie łąki kwietne, które obecnie zajmują ponad 30 ha powierzchni.

Zielony budżet Krakowa na 2021 rok

Wśród wielu planowanych przedsięwzięć dużą część stanowią inwestycje w tereny zielone w Krakowie – miasto chce przeznaczyć na ten cel ok. 190 mln zł. Zapowiedziano, że 2021 rok będzie kontynuacją tzw. zielonej rewolucji w mieście. Zakłada to projektowanie nowych, doposażanie istniejących oraz rewitalizację zabytkowych terenów zielonych. Oprócz tworzenia nowych terenów konieczne jest także finansowanie bieżącego utrzymania zieleni. Tylko wtedy wydatki w tym zakresie przyniosą długofalowe efekty. Pandemia i ostatnie miesiące doskonale bowiem przypomniały, jak ważna jest zieleń zwłaszcza w życiu mieszkańców miast.

Dalej będziemy dbać o to, co mamy najpiękniejsze – parki, lasy, dzikie ostoje przyrody. W dalszym ciągu będziemy projektować przestrzeń dla mieszkańców. Dalej będziemy realizować powierzone zadania, które są spełnieniem oczekiwań krakowian – podkreśla Piotr Kempf, dyrektor Zarządu Zieleni Miejskiej.

Co nowego nas czeka w przyszłym roku?

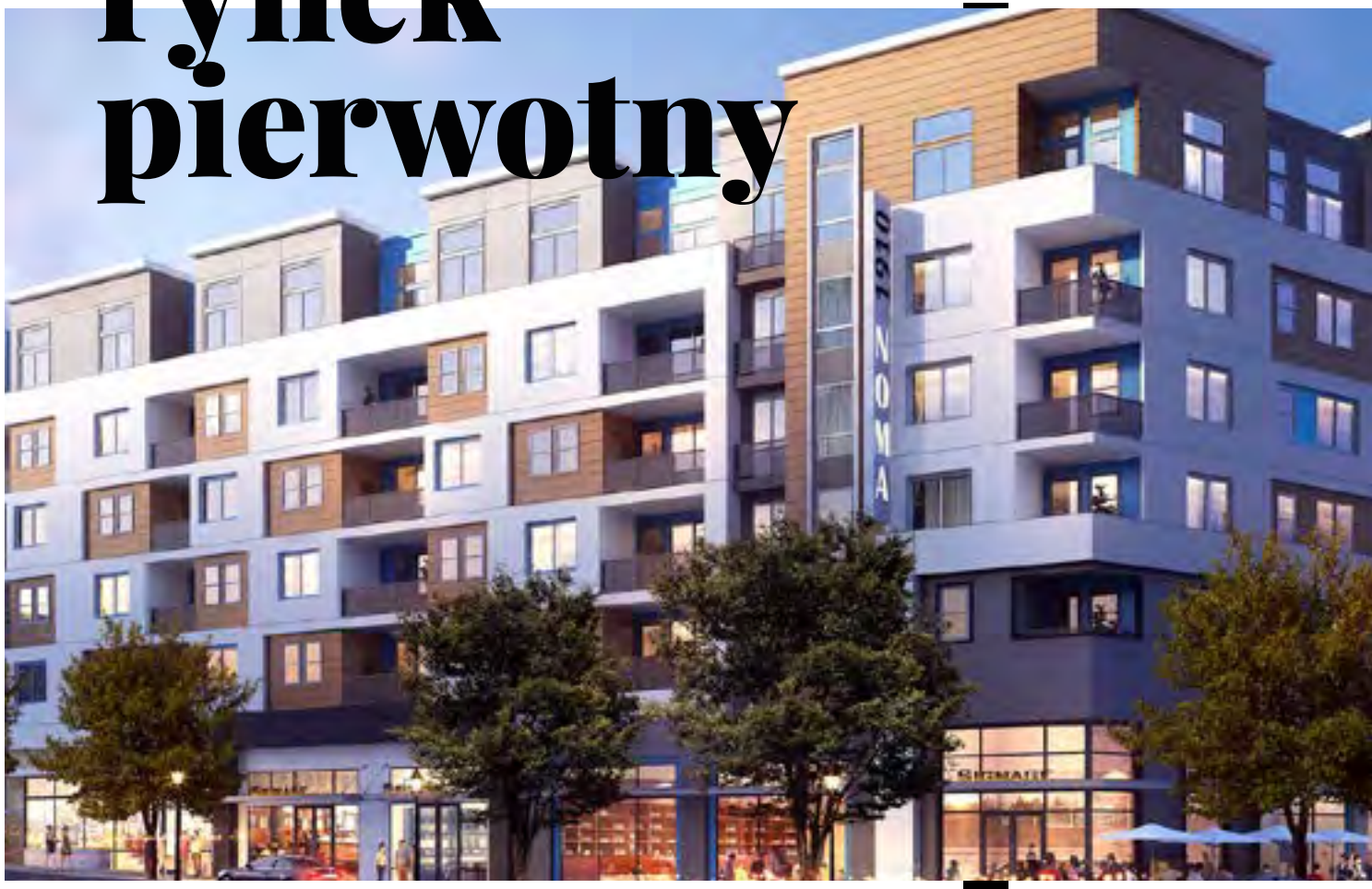
Do budżetu miasta wprowadzono również autopoprawkę, dzięki której stolica Małopolski zyska nowe parki kieszonkowe oraz możliwa będzie realizacja projektu Plant Podgórskich. Ponadto uwzględniono inne zadania, w tym m.in.: park Grzegórzki, zagospodarowanie terenu przy pomniku na wzgórzu Kaim, w pobliżu stawu Płaszowskiego oraz rewitalizację placu Kossaka. Miasto zamierza także kontynuować już rozpoczęte inwestycje tj. Zakrzówek, park Duchacki, projekt Wisła Łączy czy modernizacja parku Bednarskiego. Na etapie przygotowania są natomiast projekty: parku rzecznego Tetmajera, zagospodarowania parku w pobliżu dworku Matejki, rewitalizacji parku przy Dworze Czeczów oraz bulwarów wiślanych. Ponadto realizowane mają być zadania z Budżetu Obywatelskiego.

W swoich działaniach staramy się, aby w każdej krakowskiej dzielnicy realizować zadania, które będą korzystnie wpływały na poziom dostępności terenów zielonych oraz jakość tych już istniejących, bez względu czy mowa o śródmieściu, czy dzielnicach oddalonych od centrum. Wysokość konkretnych kwot nie zawsze odzwierciedla wartość, jaką zadanie niesie dla dzielnicy. W niektórych miejscach mówimy bowiem o utworzeniu nowego parku, którego brakuje mieszkańcom, w innych o rewitalizacji parku już istniejącego, z którego mieszkańcy korzystają. Ważne jest więc, aby na zadania realizowane w dzielnicach patrzeć głównie przez pryzmat potrzeb i korzyści, jakie niosą dla mieszkańców – podkreśla dyrektor Kempf.

W budżecie wśród najważniejszych programów inwestycyjnych w 2021 roku przewidziano ponad 82 mln zł na rozwój parków miejskich oraz terenów zielonych. Oprócz wspomnianych powyżej realizacji na liście inwestycji znalazły się także: zagospodarowanie Zalewu Bagry, rewitalizacja alei Róż, nowohuckich podwórek i Parku Lotników Polskich. Powstać ma również park przy Karmelickiej, plac zabaw przy parku Krowoderskim, park rzeczny Białucha oraz park Młynówka Królewska. Krakowianom pozostaje tym samym cierpliwie czekać na postępy miasta w kwestii tworzenia terenów zielonych oraz samodzielnie dbać o to, by te, które już powstały, służyły jak najdłużej.

tekst/**Emilia Rudzka**

rynek pierwotny



str. 18 mapa inwestycji

str. 20 zestawienie inwestycji

str. 21 prezenter inwestycji

Bibice
Kielce
Zielonki
Zabierzów
Modlniczka
IV Prądnik Biały
XV Mis
1
IKEA
VI Bronowice
III Prądnik Czerwony
Katowice
V Krowodrza
I Stare Miasto
II Grzegórzki
2
VII Zwierzyniec
XIII Podgórze
IX Łagiewniki - Borek Fałęcki
VIII Dębniki
XI Podgórze Duchackie
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**

zestawienie inwestycji

Bronowice

Średnia cena **9013 zł/mkw.**

	Nazwa Inwestycji (lokalizacja)	Termin realizacji	Metraż [mkw.]	Cena brutto [zł/mkw.]	Firma	Patrz str.
1	Imperial Green Park Villa (ul. Truszkowskiego)	II kw. 2022r.	43-96	7 349 - 8 349	Imperial Capital	20

Czyżyny

Średnia cena: **9 975 zł/mkw.**

	Nazwa Inwestycji (lokalizacja)	Termin realizacji	Metraż [mkw.]	Cena brutto [zł/mkw.]	Firma	Patrz str.
4	Imperial- Citi Yes (ul. Nowohucka)	III kw. 2022r.	26-85	8 400 – 11 700	Imperial Capital	21

Citi Yes

MIESZKANIE MIESIĄCA
C3 – 63,32MKW. 3POK.
CENA 7 999 ZŁ/M2

*"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 m^2, w tym połowę stanowią małe, kompaktowe mieszkania dla młodych w metrażach 25-39 m^2! 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.	8 400 - 11 700 zł
termin oddania	III kw. 2022r.
liczba kondygnacji	5 + podziemna -1
balkon / taras /ogródek	tak / tak / tak
komórka lokatorska (cena)	4000 zł/m2
miejsce parkingowe (cena)	25 000 - 39 000 zł garaż 28 000 zł na zewnątrz

przykładowe mieszkania

liczba pokoi	piętro	metraż (m^2)	cena
1	I	26,10	305 370 zł
2	IV	34,66	358 731 zł
2	III	41,82	393 108 zł
3	II	49,89	468 966 zł
3	V	70,32	608 268 zł
4	V	85,35	853 500 zł

IMPERIAL CITI YES
Biuro sprzedaży mieszkań:
ul. Wadowicka 7, 30-347 Kraków
tel. **+48 573 978 863, +48 536 238 318**
e-mail: **biuro@imperialcitiyes.pl**
www.**imperialcitiyes.pl**

Green Park Villa – II etap

GOTOWE MIESZKANIE W I ETAPIE

84,71 MKW.,5POK. CENA: 7 699 ZŁ/M2

*"**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 pozostało ostatnie mieszkanie w I etapie. Jest to mieszkanie 5-pokojowe o metrażu 86,22 m² z dwoma balkonami.

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

informacje o inwestycji

adres	ul. Truszkowskiego
cena za mkw.	7 349 - 8 349 zł
termin oddania	II kw. 2022r.
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	poddasze	43,78	365 591 zł
4	I piętro/poddasz	68,15	562 169 zł
3	parter/I piętro	72,86	560 949 zł
5	parter/I piętro	96,25	707 341 zł

IMPERIAL GREEN PARK
Biuro sprzedaży mieszkań:
ul. Wadowicka 7, 30-347 Kraków
tel. **+48 123 073 073, +48 536 238 318**
e-mail: **biuro@imperialgreenpark.pl**
www.**imperialgreenpark.pl**

rynek komercyjny

str. 24 publicystyka

str. 26 oferty komercyjne

Krajowy rynek nieruchomości komercyjnych otworzy się dla polskich inwestorów indywidualnych

Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych (PINK) oraz REIT Polska łączą siły, obierając sobie za cel budowanie świadomości na temat korzyści płynących z możliwości powstania polskich REIT-ów, czyli spółek typu F.I.N.N. (Firmy Inwestujące w Najem Nieruchomości). Trwają prace nad rządowym projektem dotyczącym wprowadzenia takich regulacji w Polsce.

Jak było dotychczas?

Szacuje się, że na przestrzeni ostatnich 22 lat w Polsce w nieruchomości komercyjne zainwestowano łącznie ok. 64 mld euro. Jednak jak podkreśla Agnieszka Jachowicz, Członek Zarządu PINK, udział polskiego kapitału w tych transakcjach wynosił mniej niż 5 proc. Pomimo iż rynek nieruchomości komercyjnych w Polsce jest jednym z najbardziej atrakcyjnych w Europie, szacunkowe dane wskazują, że krajowy kapitał stanowi 2-5 proc. wolumenu inwestycji na rynku nieruchomości. Dotychczas polscy inwestorzy mogli lokować kapitał poprzez giełdę, obligacje korporacyjne czy fundusze o różnych strategiach, m.in. w przemyśle energetycznym, w handlu czy w technologii, jednak możliwość inwestowania w nieruchomości wciąż była bardzo ograniczona.

Jak podkreślają założyciele Stowarzyszenia REIT Polska i PINK, można to zmienić jedynie poprzez wprowadzenie sprawdzonych rozwiązań systemowych. Będzie to z korzyścią zarówno dla rodzimych inwestorów, jak i polskiej gospodarki. Jednym z celów wspólnych działań REIT Polska i PINK jest edukacja na temat korzyści płynących z wprowadzenia stosownej ustawy oraz wsparcie merytoryczne procesu legislacyjnego rozpoczętego przez Ministerstwo Finansów, który ruszył w II poł. ubiegłego roku.

Polski kapitał buduje rynki zagraniczne

Rekordowo niskie stopy procentowe, z którymi mamy obecnie do czynienia, powo-

dują odpływ kapitału z banków, a część z tych funduszy, nie będąc inwestowana w kraju, buduje rynki zagraniczne zamiast rodzimego. To efekt oferowanej przez rynki zagraniczne większej płynności, lepszych dywidend i atrakcyjniejszego zróżnicowania opcji inwestycyjnych. Alternatywą mogą być właśnie REIT-y, czyli spółki dywidendowe inwestujące w nieruchomości przynoszące dochód, potencjalnie będące dodatkowym źródłem podatków płynących z zysków kapitałowych. Większa podaż krajowego kapitału oznacza również pozytywny wpływ na rentowność krajowych aktywów, w tym polskich deweloperów i właścicieli nieruchomości, gdyż lokalni inwestorzy mają większą preferencję inwestycyjną wobec firm i aktywów krajowych. Chętniej niż w kapitał zagraniczny inwestują więc w rodzime firmy z sektora nieruchomości.

REIT-y receptą na sukces inwestycyjny

Proponowane REIT-y, czyli Real Estate Investment Trust, są spółkami inwestującymi w nieruchomości komercyjne, z których dochód jest wypłacany akcjonariuszom w formie dywidendy, której regularna wypłata wynika z przepisów prawa i statutu. Dochody z REIT są opodatkowane tylko raz – zwolnienie z CIT ma pełnić kluczową funkcję zachęcania inwestorów indywidualnych do długoterminowego lokowania oszczędności w istniejące nieruchomości komercyjne przynoszące stały dochód. Taka forma opodatkowania ma również służyć wyrównywaniu szans pomiędzy inwestorami krajowymi a podmiotami zagranicznymi. REIT stworzono przede wszystkim z myślą o inwestorach indywidualnych, których prywatne oszczędności zazwyczaj nie pozwalają na inwestowanie w nieruchomości takie, jak np. biurowce czy centra handlowe. Ich wartość zazwyczaj jest tak wysoka, że nabycie może być dostępne jedynie w ramach wspólnego inwestowania.

Wsparcie krajowej gospodarki jedną z korzyści powstania spółek REIT

Wprowadzenie Funduszy F.I.N.N. – w formule REIT, może przyczynić się do istotnego zwiększenia udziału kapitału polskiego w rynku nieruchomości, w tym nieruchomości komercyjnych. Taki rodzaj zagospodarowania oszczędności osób fizycznych służy zrównoważonemu rozwojowi gospodarczemu kraju, buduje akcjonariat obywatelski, uzupełnia lub wspiera podstawowy system emerytalny, a także – zwiększając udział inwestycji finansowanych oszczędnościami, zapewnia zdrowy wzrost gospodarki, mierzony wskaźnikiem PKB. Podmioty działające w formule REIT są zwykle publiczne. Notowanie na giełdzie papierów wartościowych zapewnia restrykcyjną kontrolę właściwej instytucji rządowej oraz płynność inwestycji, co jest niezwykle istotne dla inwestorów indywidualnych i ochrony ich interesów. Równocześnie, upublicznienie istotnej części rynku nieruchomości komercyjnych wpływa na znaczący wzrost łącznej kapitalizacji rynku giełdowego i sprzyja rozwojowi całego rynku finansowego. W związku z powyższym, z zainteresowaniem i uznaniem przyjęliśmy zapowiedź kontynuacji prac legislacyjnych dotyczących wprowadzenia F.I.N.N. – Publicznych Funduszy Nieruchomości („polskich REIT-ów"). Mamy nadzieję, że w najbliższym czasie rozpoczną się konsultacje środowiskowe i oczywiście chcemy wziąć w nich czynny udział – zadeklarowała Małgorzata Kosińska, Prezes Stowarzyszenia REIT-Polska.

Istniejące od 2016 r. Stowarzyszenie PINK zrzesza 57 członków wspierających: deweloperów, inwestorów, doradców. W ciągu ostatnich 5 lat wybudowali oni ponad 8,5 mln mkw. (czyli aż 55 proc. nowoczesnych powierzchni wybudowanych w tym okresie na polskim rynku) powierzchni biurowej, magazynowej i handlowej. Głównym celem PINK jest reprezentowanie w środowisku gospodarczym, politycznym i społecznym deweloperów, inwestorów i usługodawców działających w sektorze nieruchomości komercyjnych. W 2017 r. PINK aktywnie wspierała Stowarzyszenie REIT, które również powstało w 2016 r., z inicjatywy polskich ekspertów związanych z rynkiem nieruchomości. Misją REIT jest inicjowanie i wspieranie wszelkich działań prowadzących do stworzenia ram prawnych dla podmiotów działających w formule REIT.

Artykuł pochodzi z serwisu KRN.pl

tekst/**Anna Sadkowska-Rojek**

Biurowiec

ul. Christo Botewa 14

WYNAJEM

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

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

rynek wtórny

str. 29 prezentacja ofert

str. 30 przydatne adresy

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 WYNAJEM
Stare Miasto, ul. Szlak

40m2, kawalerka, oddzielna kuchnia, 2 piętro, pełne wyposażenie.

cena: **1 700 zł**
tel. **503 005 679**

LOKAL NA SPRZEDAŻ
Grzegórzki, ul. Grzegórzecka

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

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

DZIAŁKA NA SPRZEDAŻ
Zabierzów

2000 m², budowlana, MPZP
Działka widokowa. Pełne uzbrojenie.

cena: **660 000 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 **Barbarka, gmina Skała,**
389 m2, 5 pokoi, działka 12 230 m2,
W stylu dworkowym, otoczony lasem, wolnostojący garaż.
cena: **2 600 000 zł**
tel. **503 005 679**

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**

DOM NA SPRZEDAŻ
Wola Justowska

Stan deweloperski. 175m2, działka 500m2, 3 kondygnacje, 7 pokoi, 3 łazienki, balkon.

Widok na tereny zielone.
cena: **1 490 000 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**

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

GOTOWE PROJEKTY DOMÓW

BEZPIECZNE ZAKUPY
GWARANCJA

kreoDOM.pl
znajdź łatwo projekt domu

603 751 101
projekty@kreodom.pl