



2024
PRZYJAZNY
DEWELOPER

Branża deweloperska odgrywa kluczową rolę w kształtowaniu przestrzeni, w której żyjemy, pracujemy i spędzamy wolny czas. W dobie rosnącej świadomości społecznej i ekologicznej, znacznie przyjaznego podejścia do projektowania i budowania staje się priorytetem. Raport „Przyjazny deweloper” prezentuje firmy, które wyznaczają

nowe standardy w branży, stawiając na innowacje, zrównoważone technologie oraz bliski kontakt z lokalnymi społecznościami. Analizujemy strategię deweloperów, którzy w swoich projektach łączą estetykę, funkcjonalność i dbałość o środowisko, tworząc przestrzenie przyjazne zarówno dla mieszkańców, jak i otoczenia.



INWESTYCJA:
THE UPPER HOUSE BY ANGEL



ANGEL POLAND GROUP

Angel Poland Group to lider rynku nieruchomości premium, opierający swą działalność na czterech filarach, definiujących tworzone przez nią inwestycje. Są to lokalizacja, intencja, aby projekty funkcjonowały jako integralna część miasta, lifestyle oraz odpowiedzialność społeczna. Przez 20 lat deweloper wypracował nową definicję „premium”, a jakość jego inwestycji potwierdzają doświadczenie oraz dotychczasowe realizacje, m.in. nagradzany Angel Wawel, Angel Stradom i luksusowy hotel Stradom House Autograph Collection by Marriott w Krakowie czy nowatorski budynek typu mixed-use – OVO Wrocław. The Upper House by Angel - naj-

nowszy, luksusowy projekt grupy Angel Poland, mieści się w centrum Wrocławia, tuż przy rzece Oławie i w otoczeniu zieleni. Mieszkańcy do dyspozycji będą mieli udogodnienia, jakimi mogą poszczycić się najbardziej prestiżowe projekty na świecie (m.in. 25-metrowy basen ze strefą saun, residence lounge, przestrzeń coworkingową, kids club oraz zielony taras na dachu 10 piętra). Części wspólne budynku deweloper zaaranżuje ze światowej klasy architektami, z myślą o rozwijaniu relacji sąsiedzkich. Zwieńczeniem inwestycji będzie park sensoryczny, spełniający rolę zielonej oazy, umożliwiającej odpoczynek od tętniącego życiem miasta.

Ogólnopolski deweloper notowany na GPW. Na swoje inwestycje patrzy kompleksowo, jako na ważny element miasta – to miejsca pracy, odpoczynku, aktywności sportowej – po prostu życia. Osiedla Archicom realizowane są zgodnie z ideą miast 15-minutowych, które dają mieszkańcom szybki i łatwy dostęp do punktów usługowo-handlowych. Pozwala to na stworzenie bardziej zintegrowanych społeczności sąsiedzkich i swoistych miast w mieście. Ideę integracji wspiera też otwartość osiedli – nie tylko mieszkańcy inwestycji mogą korzystać z różnych udogodnień, takich jak place zabaw, tereny zielone,

INWESTYCJA: OLIMPIA PORT



ARCHICOM

czy tereny rekreacyjne. Deweloper nigdy nie traci z oczu tego,

co najważniejsze – mieszkańców i użytkowników budynków



INWESTYCJA: FABRICA URSUS

□ AUREC HOME

Aurec Home jest międzynarodową firmą z sukcesami inwestycyjnymi na rynkach europejskich oraz częścią spółki Aurec Capital, która ma oddziały m.in. w Nowym Jorku, Berlinie, Szanghaju i Tel Awiwie. Inwestor tworzy nowoczesne, ekologiczne

osiedla w konkurencyjnych cenach. Deweloper, już na etapie planowania inwestycji, mądrze zagospodarowuje przestrzeń i dba o nowoczesne rozwiązania. Aurec stawia na własną strefę Active – unikalną przestrzeń ukierunkowaną na trzy

elementy podnoszące jakość życia: aktywność fizyczną, relaks i ekologię. Aurec Home trzykrotnie zdobył prestiżową nagrodę Symbol oraz wyróżnienia w kategorii Symbol Nowoczesnego Budownictwa za budowę osiedli przyszłości i inteligentne wykorzystanie przestrzeni z poszanowaniem środowiska.

Fabrica Ursus to industrialne osiedle od Aurec Home, które wyróżnia nieprzeciętna architektura połączona z historią. Część zabudowy mieszkaniowej tworzą pozostające pod ochroną konserwatora zabytków, fragmenty dawnej fabryki „Ursus”. Deweloper w inwestycji stosuje ekologiczne rozwiązania takie jak panele fotowoltaiczne czy wentylację mechaniczną, które zwiększają komfort życia mieszkańców, obniżają koszty i służą środowisku naturalnemu.

Dekpol Deweloper to deweloper z Trójmiasta będący częścią Grupy Dekpol, która zajmuje się kompleksową realizacją inwestycji – kieruje generalnym wykonawstwem, produkuje konstrukcje stalowe i osprzęt do maszyn budowlanych oraz buduje mieszkania. Dekpol Deweloper łączy 30-letnie doświadczenie Grupy Dekpol oraz innowacyjność, aby dostarczać najwyższej jakości nieruchomości premium. Specjalizuje się w tworzeniu wyjątkowych możliwości inwestycyjnych oraz miejsc idealnych do życia. Firma posiada ugruntowaną pozycję w Polsce Północnej. Dotychczas koncentrowała się głównie



INWESTYCJA: SOL MARINA

□ DEKPOL DEWELOPER

na rynku pomorskim, realizując projekty deweloperskie m.in. w Gdańsku, Gdyni, Tczewie oraz Juracie. Aspiruje jednak do stania się wiodącym deweloperem

w skali ogólnopolskiej. Zrealizowała projekt we Wrocławiu, a – obecnie prowadzi ekspansję działalności deweloperskiej w Warszawie i we Wrocławiu.

INWESTYCJA: WIŚLANE TARASY 2.0



rozwiązaniami ekologicznymi i urbanistycznymi, jak tętnie solankowe, fontanny oraz zielone ściany zewnętrzne i wewnętrzne, które poprawiają jakość życia mieszkańców i mikroklimat osiedli. Inwestycje są zaprojektowane z myślą o komforcie użytkowania i harmonijnym wkomponowaniu w przestrzeń miejską. INTER-BUD jest wielokrotnie nagradzaniem deweloperem, ośmiokrotnym zdobywcą tytułu Krakowskiego Mieszkaniowego Dewelopera Roku oraz trzykrotnym laureatem Diamentów Forbesa, co świadczy o jego stabilnej pozycji na rynku nieruchomości i wysokiej jakości realizowanych inwestycji.

GRUPA INTER-BUD

Grupa INTER-BUD to polska prywatna grupa inwestycyjna i wykonawcza działająca od 35 lat na krakowskim rynku nieruchomości. Firma zrealizowała

ponad 6 tysięcy mieszkań i domów, tworząc 15 osiedli mieszkaniowych oraz 4 osiedla domów jednorodzinnych. INTER-BUD wyróżnia się innowacyjnymi

Deweloper realizuje inwestycje mieszkaniowe, których gwarancję jakości stanowi doświadczenie spółki zdobywane na rynku belgijskim od ponad 100 lat. Dzięki szerokiej wiedzy i stosowaniu najlepszych praktyk tworzy unikalne projekty spełniające najwyższe oczekiwania klientów. Firma pragnie przyczynić się do powstawania nowoczesnych inwestycji mieszkaniowych w atrakcyjnych lokalizacjach. Swoje nieruchomości buduje dla klientów o różnych potrzebach, stawiając je na pierwszym miejscu i dokłada wszelkich starań, aby jakość projektów oraz poziom obsługi były na najwyższym poziomie na każdym etapie realizacji.

Aktualnie w ofercie firmy znajdują się trzy inwestycje zlokalizowane w Warszawie. Livin' Praga na terenie Pragi Północ, Orzechowa we Włochach oraz Vista Wawer na styku dwóch dzielnic: Pragi Południe oraz Wawra.



GH DEVELOPMENT POLSKA

Vista Wawer to najnowsza inwestycja GH Development, w ramach której powstanie 4-piętrowy budynek z lokalami usługowymi w parterze. Cechując go kameralne lokalizacja i architektura, elegancka forma oraz funkcjonalne wnętrza.

Wawer uważany jest za najbardziej zieloną dzielnicę, za „płuca” Warszawy, od lat zajmując wysokie

pozycje w rankingach najszcześniejszych miejsc do życia. Ponad 80 km² powierzchni dzielnicy to lasy i parki. Inwestycja Vista Wawer może dzięki temu poszczycić się otoczeniem licznych terenów zielonych i rekreacyjnych. W pobliżu inwestycji znajduje się Rezerwat Przyrody Olszynka Grochowska, Las Rembertowski i Park im. Płk. Jana Szypowskiego „Leśnika”.

INWESTYCJA: APARTAMENTY ZALESIE



LV DEVELOPMENT

LV Development to firma z ponad 28-letnią tradycją, która od początku swojego istnienia stawia na ekologię, komfort i bezpieczeństwo mieszkańców. Jej projekty

charakteryzują się nie tylko solidnym wykonaniem i ponadczasową architekturą, ale również dbałością o środowisko i otoczenie. Projektuje przestrzenie wspólne

z myślą o komforcie użytkowników – duże, przestronne windy i lustra w klatkach schodowych, naturalne materiały, nowoczesne oznakowanie oraz place zabaw. Dodatkowo, stara się tworzyć infrastrukturę sprzyjającą integracji społecznej, dbając jednocześnie o wygodę właścicieli czworonogów. Osiedla firmy są dostosowane do potrzeb zarówno mieszkańców, jak i ich pupili. Działając na rynku od 1996 roku, tworzy inwestycje, które nie tylko spełniają potrzeby dzisiejszych klientów, ale również będą służyć przyszłemu pokoleniom. Misją firmy to budowanie przestrzeni, w których chce się żyć, z poszanowaniem dla przyrody i otoczenia.

Muniak Development swoje działania opiera na ponad trzydziestoletnim doświadczeniu na rynku budowlanym w Polsce i Szwecji. Międzynarodowa Grupa Muniak, której częścią jest Muniak Development zrealizowała dotychczas ponad 1600 projektów z zakresu komercyjnego i mieszkaniowego. Wykwalifikowana, solidna i pracowita kadra, terminowość i wysoka jakość wykonania inwestycji przekładają się na zaufanie kolejnych klientów. Grupa Muniak jest jedną z pierwszych w Polsce, która wdrożyła politykę ESG i dba o każdy filar zrównoważonego rozwoju. Posiadany certyfikat ISO 9001:2015 jest gwarancją zarządzania jakością. Grupa regularnie i w znaczącym stopniu angażuje się we wsparcie lokalnych społeczności, nie zapomi-



INWESTYCJA: OSIEDLE STASINEK

MUNIAK DEVELOPMENT

nając o tym, skąd pochodzą jej korzenie.

W swoich inwestycjach Muniak Development oferuje Klientom rozwiązania z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii. Zarówno na etapie projektowania jak i budowy

dbamy o właściwe, optymalne i zrównoważone wykorzystanie materiałów oraz nowoczesnych technologii. Już 16 września rozpoczynamy sprzedaż lokali w naszej nowej inwestycji Osiedle Stasinek, zachęcamy do zapoznania się z ofertą!

INWESTYCJA: RESORT&SPA, SZKLARSKA PORĘBA



NICKEL Development dostraja się do rytmu życia swoich klientów, stale poszerzając zakres swoich usług. Klientom oferuje kompleksową obsługę od „A do Z” wykraczającą poza standardową sprzedaż mieszkań. Klienci mogą skorzystać z bezpłatnej usługi doradztwa kredytowego, zaprojektowania i wykończenia mieszkania „pod klucz” oraz szeregu udogodnień, takich jak: smart home, ładowanie e-pojazdów, przestrzenie wspólne dla mieszkańców, siłownie zewnętrzne czy place zabaw, a także zarządzanie najmem i administrowanie nieruchomościami.

NICKEL Development w swoich projektach szczególnie dba o funkcjonalność i design części wspólnych, wprowadzając sztukę jako formę komunikacji i dialogu z mieszkańcami.

□ NICKEL DEVELOPMENT

NICKEL Development działa na polskim rynku już od 25 lat. W swoim portfolio posiada 36 zrealizowanych inwestycji zlokalizowanych w Poznaniu, Wielkopolsce, Warszawie, w górach i nad morzem. Poprzez swoje realizacje kształtuje przestrzenie, które realnie wpływają na samopoczucie i jakość życia swoich mieszkańców.

Współpracując z najlepszymi biurami architektonicznymi tworzy zapadające w pamięć budynki powstające w imię idei zrównoważonego budownictwa. Inwestycje NICKEL Development to starannie dobrane lokalizacje sprawiające, że architektura harmonijnie wtapia się w zastaną tkankę miejską oraz koresponduje z otaczającą ją przyrodą.

Proxin Investment to grupa międzynarodowych inwestorów oraz wysokiej klasy polskich specjalistów rynku nieruchomości. Realizują oni najwyższej jakości nieruchomości mieszkalne w najlepszych lokalizacjach, w centrach miast i w ich pobliżu.

Zespół firmy ma bogate doświadczenie w wielu branżach, jednak od roku 2007 koncentruje swoje działania wyłącznie na branży deweloperskiej. W portfolio Proxin Investment znajdują się zarówno nieruchomości komercyjne, budynki biurowe i biurowo-magazynowe, jak i nieruchomości mieszkalne. Ze względu na wysoki popyt w ostatnich latach to właśnie nieruchomości mieszkalne

INWESTYCJA: NOWE OGRODY



□ PROXIN INVESTMENT

stanowią trzon aktualnej oferty. Firma proponuje szeroki wachlarz lokali począwszy od mieszkań dla

właścicieli poprzez mieszkania inwestycyjne (na wynajem), aż do mieszkań wakacyjnych.

Mieszkania Premium



W HISTORYCZNYM MIEJSCU



WYSOKOŚĆ MIESZKAŃ: 2,8 m

PRZESTRONNE BALKONY


Fabrica
URSUS

fabrica-ursus.pl



NOWOCZESNE I ATRAKCYJNIE POŁOŻONE - TAKICH MIESZKAŃ SZUKAJĄ MŁODZI POLACY

Dla młodych dorosłych mieszkanie to przede wszystkim miejsce dostosowane do ich aktywnego stylu życia. Cenią więc inwestycje umożliwiające uczestnictwo w życiu społecznym i kulturalnym. Na popularności zyskują niewielkie mieszkania, położone w atrakcyjnych lokalizacjach.

ARCH. PAWEŁ KOPERSKI,
członek Zarządu Q3D Concept

Życie na mieście
Według raportu Otdom „Szczęśliwy dom. Młodzi dorośli” architekturę i najbliższe otoczenie szczególnie mocno doceniają młodsze pokolenia Polaków. Zmiany społeczne wśród tej grupy są wyraźnie zauważalne w ich podejściu do miejsca zamieszkania. Dzisiejsi millenialsi preferują lokale, które umożliwiają aktywne uczestnictwo w życiu społecznym, zawodowym i kulturalnym. Istotne są więc dla nich takie aspekty jak lokalizacja czy dostęp do terenów zielonych,

obiektów sportowych oraz kulturalnych. Wielkość metrażu zeszła na dalszy plan. – Powodem zmiany sposobu mieszkania jest ciągła tendencja społeczna, idąca w kierunku spędzania czasu poza mieszkaniem. Życie towarzyskie kwitnie bowiem w mieście, a nie w czterech ścianach. Dotyczy to zresztą każdego młodszego pokolenia – od milleniśców aż po „zetki”. W związku z tym, ważne jest, aby mieszkanie było przede wszystkim dobrze skomunikowane i zapewniało łatwy dostęp do miejsc, gdzie mieszkańcy mogą realizować swoje pasje i potrzeby życiowe. Obserwuje się więc porzucenie tradycyjnych nawyków, które charakteryzowały życie

wcześniejszych pokoleń na rzecz tzw. życia na mieście. To ma bezpośredni i bardzo silny wpływ na to, jak będzie wyglądać budownictwo w najbliższych latach – tj. chociażby projektowanie mieszkań bardziej kompaktowych. Większe mieszkania wciąż dobrze się sprzedają, jednak wynika to głównie z potrzeb typowo inwestorskich, aniżeli zaspokajania swoich własnych potrzeb życiowych.

Zieleń, infrastruktura i wyższy standard

Z raportu Otdom.pl wynika, że dla osób młodych dostępność sklepów (38 proc. ankietowanych), komunikacja miejska (35,6 proc.) oraz ekologia, tereny zielone, brak hałasu i czystość powietrza (24,8 proc.) to czynniki, które pozytywnie wpływają na zadowolenie z okolicy zamieszkania. Istotne jest także bezpieczeństwo (28,7 proc.) oraz zadbanie i czystość okolicy (22,7 proc.), a więc czynniki bezpośrednio powiązane z architekturą i tworzeniem przestrzeni dla mieszkańców osiedli. – Zmieniające się potrzeby młodszych pokoleń nie pozostają bez wpływu

wu na budownictwo i architekturę. Coraz częściej uwzględnia się w nowoczesnych projektach inwestycji wielorodzinnych elementy związane z naturą, a więc ogrody, zielone tarasy na dachach budynków, a także przestrzenie sprzyjające rekreacji np. siłownie połowe. Ważnym aspektem jest również samo wykończenie wnętrz, preferowane są naturalne materiały i kolory, a całość inwestycji powinna zostać utrzymana w nowoczesnym stylu.

PRS dla singli?

Preferencje dotyczące udogodnień i wykończenia to nie wszystko. Coraz popularniejszy staje się segment PRS (Private Rented Sector), oferujący niewielkie me-

trażowo jednostki mieszkalne, idealne dla osób młodych, preferujących spędzanie czasu wolnego poza mieszkaniem. Według danych JLL, sektor najmu instytucjonalnego w Polsce zakończył 2023 r. z ponad 16 000 działającymi lokalami, z czego ok. 30 proc. zostało wprowadzonych tylko w ubiegłym roku. W 2024 r. inwestorzy planują zaś wprowadzić na rynek około 7 500 mieszkań na wynajem w ramach ponad 30

W 2024 R. INWESTORZY PLANUJĄ ZAŚ WPROWADZIĆ NA RYNEK OKOŁO 7 500 MIESZKAŃ NA WYNAJEM W RAMACH PONAD 30 NOWYCH PROJEKTÓW.

nowych projektów. Co więcej, w ciągu najbliższych trzech lat rynek ma wzrosnąć prawie 2,5-krotnie, do ponad 40 000 mieszkań w najmie. Nowoczesne podejście do mieszkalnictwa koncentruje się na elastyczności, mobilności i dostępności miejskich udogodnień. Współczesne budownictwo, szczególnie w segmencie PRS, dostosowuje się do tych potrzeb, oferując małe mieszkania w dobrze skomunikowanych lokalizacjach, które mogą idealnie odpowiadać na potrzeby singli i sprzyjać ich aktywnemu trybowi życia. W najbliższych latach ten segment rynku będzie zdecydowanie zyskiwał na znaczeniu za sprawą zmian zachodzących w naszym społeczeństwie. ■

reklama



NASZE INWESTYCJE W WARSZAWIE



ORZECHOWA

ORZECHOWA.PL



VISTA WAWER

VISTAWAWER.PL

JAKOŚĆ I ZAUFANIE



Livin' PRAGA

LIVINPRAGA.PL

GHDEVELOPMENT.PL



PARĘ STAĆ NA 49 M² MIESZKANIA

Przeznaczając racjonalną część wynagrodzenia na ratę kredytu hipotecznego para w dużym mieście może kupić mieszkanie o powierzchni 49 m² – wynika z szacunków HREIT.

BARTOSZ TUREK,
główny analityk HREIT

Kredyt #naStart dołożyłby do możliwości nabywczych co najwyżej kilka metrów, ale nie to jest jego rolą. Program ten w większym stopniu ma za zadanie otworzyć drogę do mieszkania dla osób o niższych dochodach. Te przy standardowej ofercie hipotecznej często okazują się dziś być „niebankowalne”.

○ kredyt jest obecnie łatwiej niż w 2022 roku, a dynamicznie rosnące wynagrodzenia to ważny

element odbudowy możliwości zakupowych na rynku mieszkaniowym. Z drugiej strony wyższe ceny mieszkań i mało przystępne oprocentowanie kredytów powodują, że wciąż daleko nam do sytuacji komfortowej.

2-3 pokoje w zasięgu pary

Spójrzmy na konkretne liczby. Bezdietna para w dużym mieście wojewódzkim mogłaby dziś pozwolić sobie na zakup mieszkania o powierzchni 49 m² – wynika z szacunków HREIT. Założenia do tej kalkulacji są optymistyczne, bo przyjęliśmy,

że nasze przykładowe młode małżeństwo dysponuje solidnym dochodem w kwocie odpowiadającej dwóm średnim krajowym.

To de facto oznacza, że na ich wspólne konto wpływałoby łącznie wyraźnie ponad 11 tys. zł miesięcznie. Gdyby na obsługę kredytu wydawać 30 proc. dochodu netto, a więc niecałe 3,5 tys. zł miesięcznie, to przy 25-letnim długu oprocentowanym na 7,6 proc. w skali roku, możliwe byłoby zadłużenie się na około 468 tys. zł. Zakładamy ponadto, że para dysponowałaby przyzwoitym 20-proc. wkładem własnym (ponad 117 tys. zł), co przy wcześniejszej przytoczonych założeniach odpowiada około 10-miesięcznym dochodom. Warto dodać, że za punkt odniesienia przyjęliśmy za NBP przeciętną cenę transakcyjną lokalu na siedmiu największych rynkach (Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warsza-

wa, Wrocław), czyli trochę ponad 12 tys. zł za m².

Nasze możliwości odbiły się od dna

49 m² to powierzchnia zbliżona do tej, którą rodacy przeciętnie w dużych miastach faktycznie kupują. Nie jest to więc wynik zły. Jeszcze w trzecim kwartale 2022 roku nasza przykładowa para mogłaby kupić tylko 38 m². Był to jednak okres, w którym o kre-

dyt mieszkaniowy było bardzo trudno. Przypomnijmy, że w tym czasie oprocentowanie nowych „hipotek” przekraczało wg danych NBP 9 proc. Gdyby tego było mało, to KNF zobowiązywała wtedy też banki do dodawania do faktycznego oprocentowania kredytów przynajmniej 5 pkt. proc. Dopiero w ten sposób uzyskane oprocentowanie (przeciętnie ponad 14 proc.) służyło do obliczania zdolności kredytowej. Nie dziwne więc, że w takich warunkach mało kogo stać było na kredyt, a nawet para dysponująca dwiema średnimi krajowymi była w stanie zadłużyć się na bardzo skromne lokum.

Warto w tym miejscu przypomnieć też, że pod koniec 2008 roku było jeszcze gorzej, bo nasza przykładowa para mogła sobie pozwolić na zakup na kredyt niecałych 29 metrów. Wtedy mieliśmy do czynienia z kryzysem

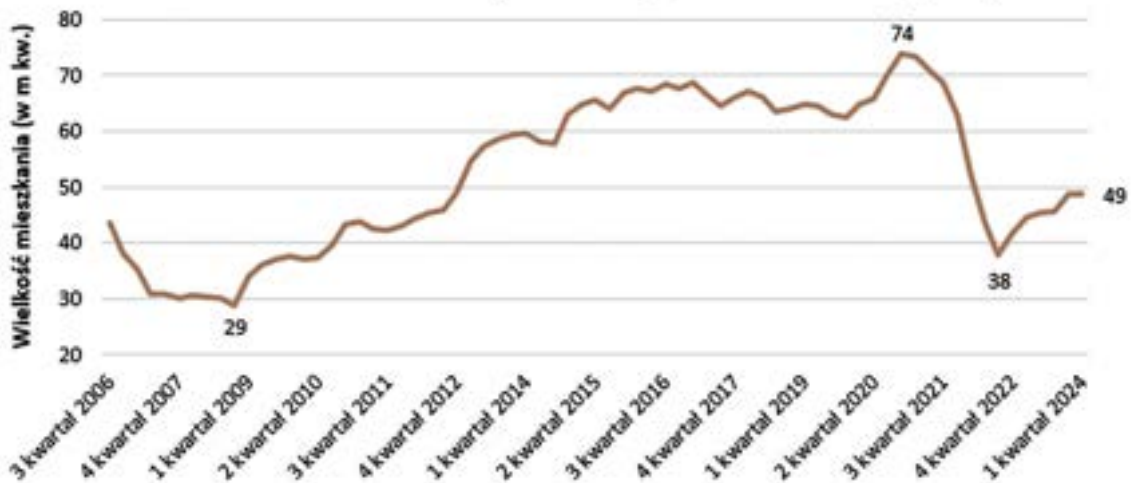
zaufania w świecie finansów, co znajdowało odzwierciedlenie w marżach kredytów mieszkaniowych. Wtedy przekraczały one 3 pkt. proc. Dziś ta część oprocentowania, która stanowi zarobek banku to mniej niż 2 pkt. proc. Ponadto w 2008 roku przeciętne dochody były ponad dwukrotnie niższe niż dziś. Ale z punktu widzenia możliwości nabywczych jeszcze ważniejsze było to, że za przeciętną miesięczną pensję można było sobie kupić znacznie mniejszy fragment mieszkania niż obecnie.

Do łatwego zakupu mieszkania droga daleka

Aktualne możliwości nabywcze pary dysponującej dwiema średnimi krajowymi są więc znacznie lepsze niż w okresach ewidentnej dekonjunktury. Nie znaczy to jednak, że mamy dziś co świętować. Okazuje się bo-

AKTUALNE MOŻLIWOŚCI NABYWCZE PARY DYSPONUJĄCEJ DWIEMA ŚREDNIMI KRAJOWYMI SĄ ZNACZNIE LEPSZE NIŻ W OKRESACH EWIDENTNEJ DEKONIUNKTURY.

Ile metrów mieszkania może kupić na kredyt rodzina za 30% pensji netto?



Opracowanie HREIT na podstawie danych NBP i GUS. Dane o cenach mieszkań używanych dla Warszawy, Wrocławia, Krakowa, Poznania, Gdańska, Gdyni i Łodzi. Wynagrodzenia netto oszacowane na podstawie danych na temat pensji w sektorze przedsiębiorstw.



wiem, że niemal przez dekadę – od końcówki roku 2012 do początku roku 2022 – wydając racjonalną część wynagrodzenia na ratę można było kupić mieszkanie większe niż dziś.

W szczytowym momencie, a więc pod koniec 2020 roku wydając 30 proc. dochodów para mogłaby zaciągnąć kredyt na zakup mieszkania o powierzchni 74 m². Przypomnijmy jednak, że wtedy oprocentowanie kredytu mieszkaniowego było zaledwie ułamkiem dzisiejszych stawek i przeciętnie nie przekraczało nawet 3 proc. – wynika z danych NBP.

Co więcej, notowania kontraktów terminowych na stopy procentowe sugerowały wtedy, że tanie kredyty zostaną z nami na długo. I choć ostrzegaliśmy, że roztropnie podchodząc do domowych finansów należy przygotować się na mniej optymistyczne scenariusze, to przecież nikt nie był w stanie przewidzieć wszystkich wydarzeń, które przyniosły nam następne lata.

JEŚLI NASZA NAJBLIŻSZA PRZYSZŁOŚĆ NIE SZYKUJE NAM KOLEJNYCH NIEMIŁYCH NIESPODZIANEK, TO WIELE WSKAZUJE NA TO, ŻE MOŻLIWOŚCI NABYWCZE NASZEJ PRZYKŁADOWEJ PARY BĘDĄ ROSŁY.



Pensje w górę

Jeśli nasza najbliższa przyszłość nie szykuje nam kolejnych niemiłych niespodzianek, to wiele wskazuje na to, że możliwości nabywcze naszej przykładowej pary będą rosły. W tym kierunku powinny działać trzy główne czynniki decydujące o tym czy o własne „M” jest łatwiej czy trudniej. Po pierwsze wzrosty cen mieszkań wyraźnie hamują. To znaczy, że rosnące wciąż z dwucyfrową dynamiką wynagrodzenia powinny znowu zacząć wyprzedzać dynamikę wzrostu cen mieszkań. To jednak nie wszyst-

ko. Większość prognoz sugeruje, że już w 2025 roku czekają nas cięcia stóp procentowych. Jeśli tak faktycznie się stanie, to kredyty mieszkaniowe powinny być tańsze i łatwiej dostępne.

Póki co dane GUS za czerwiec 2024 roku sugerują wzrost wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw o 11 proc. (r/r). Jeśli natomiast chcielibyśmy wybiec w przyszłość, to lipcowa projekcja przygotowana przez analityków NBP sugeruje, że w latach 2024-26 wynagrodzenia w Polsce mają rosnąć co roku z dynamiką na poziomie od 6,8 proc. do 12,9 proc.

Kredyt #naStart dołoży tylko kilka metrów

A jak powyżej przedstawione możliwości nabywcy może zmienić kredyt #naStart czyli tzw. kredyt 0 proc.? Bazując na przedstawionym w lipcu projekcie ustawy możemy szacować, że możliwości nabywcy małżeństwa, dysponującego dwiema średnimi krajowymi, wzrosłyby w niewielkim stopniu – o co najwyżej kilka metrów kwadratowych (3-7). Zakładamy oczywiście przy tym, że chcielibyśmy utrzymać stan, w którym na ratę kredytu młode małżeństwo wydawałoby 30 proc. wynagrodzenia.

Różnica w metrażu jest niewielka, bo chcąc zaciągnąć preferencyjny kredyt należy skorzystać z kredytu z ratą malejącą,

a nie popularną ratą równą. Do tego dochód naszej przykładowej pary przekroczyłby ustawowe limity, co skutkowałoby obcięciem dopłaty. Przypomnijmy, że według projektu ustawy dla pary limit dochodowy na 2025 rok został ustalony na poziomie 11 tys. zł netto.

Z punktu widzenia możliwości nabywcy różnica nie byłaby więc diametralna, ale też nie jest celem rządowego programu, aby osoba kupująca pierwsze mieszkanie, mogła dzięki budżetowym dopłatom, kupić znacznie większe lokum. Mechanizm projektowanego programu mieszkaniowego jest taki, aby przede wszystkim pozwolić na zakup nieruchomości osobom, które w normalnych warunkach

byłyby „niebankowalne”. Szacunki HREIT sugerują bowiem, że racjonalnie wykorzystując kredyt #naStart można będzie liczyć na znacznie niższą ratę kredytu mieszkaniowego. Dzięki temu osoby o niższych dochodach będą mogły zrealizować marzenia o pierwszych własnych „czterech kątach”.

Najłatwiej pokazać to na przykładzie. Dziś para dysponująca dwiema średnimi krajowymi i 20-proc. wkładem własnym mogłaby w dużym mieście wojewódzkim pozwolić sobie na zakup na kredyt mieszkania o powierzchni 49 m. Gdyby kredyt #naStart był dostępny dziś, to taki sam zakup moglibyśmy planować dysponując dochodem nawet o ponad 1/4 niższym. ■

reklama



od 10 700 zł/m²

IB INTER-BUD
DEVELOPER

PIASTA TOWERS RODZINNE OSIEDLE z udogodnieniami


TEŻNIA
SOLANKOWA


2 PLACE
ZABAW


2 SIŁOWNIE
ZEWNETRZNE

BIURO SPRZEDAŻY

+48 12 267 62 06

📍 os. Bohaterów Września 84/1, Kraków

📧 biuro@piastatowers.pl

www.piastatowers.pl



CZY WARTO CZEKAĆ NA NOWY PROGRAM RZĄDOWY?

Rządowy program wsparcia „Mieszkanie na start”, wyczekiwany przez wiele osób planujących zakup własnego „M”, miał ruszyć w połowie tego roku, jednak tak się nie stało. Aktualnie zapowiadany jest na styczeń, ale jego ostateczne losy pozostają niepewne. Czy faktycznie tego typu inicjatywy dobrze wpływają na rynek nieruchomości i czy obecnie warto czekać z zakupem mieszkania?

Destabilizacja rynku
Rządowe programy pomocowe dla kredytobiorców pojawiają się co jakiś czas, zmieniając tylko swoje nazwy i podstawowe założenia oraz warunki, jakie muszą spełnić beneficjenci. W teorii mają one być realnym wsparciem dla planujących zakup mieszkania, zwłaszcza tych o niższych możliwościach finansowych i przyczyniać się do zwiększania popytu.

W praktyce jednak, oprócz tego, że chwilowo zwiększają liczbę transakcji i części nabywców faktycznie umożliwiają zakup własnego „M”, w dłuższej perspektywie naruszają stabilność rynku. Dlaczego? Startujący nowy program oznacza zwykle boom na mieszkania, co automatycznie skutkuje znacznym wzrostem ich cen, a do tego ofer-

ta nieruchomości nagle szybko się kurczy, więc popyt nie odpowiada podaży. Z kolei, gdy program wygasa, na rynku pojawia się stagnacja. Przykładem jest „Bezpieczny kredyt 2 proc.”, w wyniku, którego ceny mieszkań poszybowały w górę, a sam program musiał zostać wygaszony szybciej, niż planowano, z powodu wyczerpania środków.

– Taki brak stabilności nie jest korzystny ani dla nabywców, ani dla deweloperów. Na dłuższą metę tego typu programy nie rozwiązują problemów rynku, a wręcz mogą je pogłębiać. Prawdziwym remedium byłoby przemyślane rozwiązania równoważące popyt i podaż – podkreśla Tomasz Stoga, prezes firmy PROFIT Development i wiceprezes zarządu Polskiego Związku Firm Deweloperskich.

Czekać czy kupić już teraz?

Losy samego programu „Mieszkanie na start” są niepewne i związane z nim zapowiedzi ciągle ewoluują. Na ten moment deklaracje wskazują, że ruszy on 15 stycznia 2025 r. i potrwa do końca 2027 r., czyli krócej niż pierwotnie zakładano.

Jednak ciągłe przeciąganie tych planów w czasie i brak jednomyślności rządu w tej kwestii nadal rodzi wątpliwości, co nie jest komfortowe ani dla klientów, ani dla deweloperów. Do tego dochodzą limity – te dochodowe i metrażowe, a także dotyczące wysokości dopłat, która jest uzależniona od liczby osób w gospodarstwie domowym.

Właśnie dlatego zarówno wśród kupujących, jak i sprzedających jest wiele tych, którzy nie zamierzają czekać i po prostu normalnie działają – teraz, gdy jest spokojnie. W grupie nabywców dotyczy to szczególnie tych, którzy nie kwalifikują się do „Kredytu na start” lub po prostu dysponują gotówką. Są jednak i tacy, którzy na program mogliby się załapać, ale nie chcą czekać – z kilku powodów.

Dlaczego zwlekanie może kosztować więcej niż działanie?

Po pierwsze, praktyka pokazuje, że wprowadzenie rządowe-

go wsparcia dla kredytobiorców powoduje gwałtowny wzrost cen. Można się spodziewać, że tak będzie i tym razem. Obecnie te ceny pozostają jeszcze dość stabilne, a do tego jest okazja do spokojnej negocjacji kwot, bo wielu deweloperów oferuje atrakcyjne rabaty. Można więc zyskać finansowo.

Po drugie, aktualna oferta nieruchomości pozostaje dość szeroka, więc właśnie teraz potencjalny nabywca ma duże szanse na znalezienie mieszkania w pełni zgodnego z własnymi preferencjami dotyczącymi lokalizacji, metrażu, układu czy nowoczesnych udogodnień. Nie bierze więc udziału w „wyścigu”, który rozpoczyna się, gdy rządowy program wsparcia wchodzi

w życie i nierzadko wymusza zakup tego, co zostało na rynku.

Po trzecie, teraz można indywidualnie poszukiwać preferencyjnego programu spłat. Deweloperom zależy, by mieszkania sprzedawać sukcesywnie, a nie falowo, dlatego nierzadko wychodzą naprzeciw potrzebom kupujących. Przykładem jest program „20-80”, w ramach którego wpłata pierwszej, niższej transzy

– 20 proc. wartości nieruchomości – odbywa się przy podpisaniu umowy z deweloperem, a pozostałe 80 proc. klient wpłaca dopiero przy odbiorze kluczy. Oznacza to, że już teraz, dysponując mniejszą częścią kwoty, można wybrać lokal odpowiedni dla siebie. Nabywca zyskuje wówczas czas na wybór i otrzymanie najkorzystniejszego kredytu, a także – co bardzo ważne w kontekście oczekiwanego programu – gwarancję ceny.

Zarówno rynek nieruchomości, jak i rządowe programy wsparcia to zagadnienia wieloaspektowe. Właśnie dlatego warto dobrze przemyśleć decyzję

**ZARÓWNO RYNEK
NIERUCHOMOŚCI,
JAK I RZĄDOWE
PROGRAMY WSPARCIA,
TO ZAGADNIENIA
WIELOASPEKTOWE.**

reklama



Osiedle Stasinek (Białołęka)

Nowoczesne domy w zielonej części Warszawy

MUNIAK.
development



**Zamieszkać w miejscu,
które pokochasz.**

www.muniakdevelopment.pl



GDZIE ZAMIESZKAĆ W POLSCE?

W publikacji Indeksu Zdrowych Miast, wśród ośmiu badanych obszarów, dostępna jest analiza kategorii Mieszkalnictwo, która opisuje najzdrowsze polskie miasta pod względem dostępności i stanu mieszkań. Aspekty te są bowiem nierozdzielnie związane z jakością życia i zdrowiem mieszkańców miast. Na czele zestawienia znalazły się Sopot, Gliwice i Wrocław.

Dostęp do odpowiednich warunków mieszkaniowych jest kluczowym elementem dobrostanu ludności, wpływającym na poczucie bezpieczeństwa, stabilność życia, zdrowie psychiczne oraz decyzje dotyczące posiadania dzieci. Niewystarczające zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych może prowadzić do poważnych konsekwencji społecznych, takich jak „gniazdownictwo”, przeludnienie, czy

w skrajnych przypadkach, bezdomność.

10 miast z najlepszymi warunkami mieszkalnymi w Polsce

Najwyżej uplasowane w zestawieniu miasta stają się wzorem do naśladowania dla innych samorządów. Względem ubiegłego roku w kategorii Mieszkalnictwo z miejsca 7 na 6 awansowały Katowice, z miejsca 9 na 7 Siemianowice Śląskie,

a z miejsca 8 na 5 Poznań. Tegoroczne miasto lidere – Sopot oferuje 605,2 sztuk zasobów mieszkaniowych na 1000 mieszkańców, a zamykające pierwszą 10-tkę Świnoujście 580,7.

1. Sopot
2. Gliwice
3. Wrocław
4. Chorzów
5. Poznań
6. Katowice
7. Siemianowice Śląskie
8. Konin
9. Zabrze
10. Świnoujście

– Ostatni boom na rynku mieszkaniowym przyniósł największą przetasowań w rankingu w kategorii Mieszkalnictwo. W zestawieniu awansowały miasta, w których deweloperzy wybudowali największą liczbę nowych lokali. Dlatego Warszawa spadła o 11 pozycji na 16. miejsce, Poznań wskoczył do pierwszej piątki, a Sopot pokonał Wrocław i Gliwi-

ce, stając się liderem zestawienia – powiedział dr hab. Adam Czerniak, profesor SGH.

Droga do dobrego mieszkalnictwa

Aby zasób mieszkaniowy w pełni zaspokajał potrzeby ludności, musi charakteryzować się odpowiednim stanem fizycznym – standardem budynku, dostępem do wody bieżącej, systemem odprowadzania nieczystości oraz brakiem zagrzybienia.

Istotnym problemem wpływającym na dostępność mieszkań jest koszt użytkowania nieruchomości. Wysokie koszty mogą stanowić barierę dla wielu rodzin, dlatego ważnym aspektem polityki miejskiej jest dotowanie mieszkalnictwa dla osób o najniż-

szych dochodach. Skalę wywiązywania się miast z tego zadania Indeks mierzy poprzez analizę udziału wydatków na gospodarkę mieszkaniową w budżecie miasta oraz liczbę osób oczekujących na mieszkanie socjalne na 1000 mieszkańców.

W ocenie kategorii Mieszkalnictwo wykorzystane zostały także wskaźniki obejmujące: zasoby

**WŚRÓD MIAST, KTÓRE
PRZEZNACZAJĄ
NAJWIĘKSZY PROCENT
Z WYDATKÓW BIEŻĄCYCH
OGÓŁEM NA WYDATKI
NA GOSPODARKĘ
MIESZKANIOWĄ ZNALAZŁY
SIĘ GLIWICE, BYTOM,
WAŁBRZYCH, KONIN,
SOPOT ORAZ RUDA ŚLĄSKA.**

mieszkaniowe, zasoby mieszkaniowe w TBS, lokale komunalne w zasobach gminy, wydatki na gospodarkę mieszkaniową (bieżące i majątkowe), pustostany w gminnym zasobie lokalowym, remonty mieszkań w zasobie komunalnym, liczba osób otrzymujących dodatki mieszkaniowe, liczba osób oczekujących na umowę najmu socjalnego, budynki mieszkalne niepodłączone do kanalizacji, lokale bez dostępu do łożenki. Wśród miast, które przeznaczają największy procent z wydatków bieżących ogółem na wydatki na gospodarkę mieszkaniową znalazły się Gliwice (17 proc.), Bytom (13 proc.), Wałbrzych (12 proc.), Konin (11 proc.), Sopot (10 proc.) oraz Ruda Śląska (10 proc.). ■

reklama

INWESTUJ, ZARABIAJ
LUB WYPOCZYWAJ
W POLSKICH GÓRACH

NICKEL

RESORT & SPA
SZKLAŃSKA PORĘBA



POD KLUCZ
w pełni wykończone



8% VAT
odzyskaj podatek



BASEN I SPA
całoroczny obiekt

zaufaj najlepszym:



dowiedz się więcej:

+48 538 116 076
nickelszklarska.com



JAK SFINANSOWAĆ MIESZKANIE OD DEWELOPERA?

Zakup mieszkania od dewelopera to jedna z najważniejszych decyzji finansowych w życiu wielu osób. Niezależnie od tego, czy jest to pierwsze mieszkanie, czy kolejne, wybór odpowiedniego sposobu finansowania ma kluczowe znaczenie dla komfortu i stabilności finansowej kupującego.

Istnieje wiele form finansowania zakupu nieruchomości, z których każda ma swoje zalety i wady. W tym artykule przy-

jemy się różnym opcjom, takim jak kredyt hipoteczny, wkład własny, gotówka, pożyczka od rodziny, program rządowy „Mieszkanie

na start” oraz sprzedaż obecnego mieszkania. Poznanie tych możliwości pomoże lepiej zrozumieć, która z nich najlepiej odpowiada naszym potrzebom i sytuacji finansowej, umożliwiając podjęcie świadomej i przemyślanej decyzji.

KREDYT HIPOTECZNY

Kredyt hipoteczny to najczęściej wybierana forma finansowania zakupu mieszkania. Polega na zaciągnięciu pożyczki w banku, której zabezpieczeniem jest nabywana nieruchomość. Oprocentowanie kredytu może być stałe lub



zmiennie, a okres spłaty wynosi zazwyczaj od 20 do 30 lat. Kredyt hipoteczny wymaga wkładu własnego, który zwykle wynosi minimum 20 proc. wartości nieruchomości. Istnieje możliwość obniżenia tego progu, korzystając z dodatkowych zabezpieczeń lub ubezpieczeń.

Zalety:

- Możliwość zakupu mieszkania bez posiadania pełnej kwoty gotówki.
- Długoterminowe finansowanie z relatywnie niskim oprocentowaniem.

- Możliwość uzyskania wysokiej kwoty kredytu przy odpowiednich zarobkach.

ZAKUP MIESZKANIA NA KREDYT HIPOTECZNY TO POPULARNA I CZĘSTO WYBIERANA PRZEZ KLIENTÓW FORMA FINANSOWANIA INWESTYCJI.

Wady:

- Konieczność posiadania wkładu własnego, zazwyczaj minimum 20 proc. wartości mieszkania.
- Długoterminowe zobowiązanie finansowe.
- Koszty dodatkowe, takie jak np. prowizje i ubezpieczenia.
 - Zakup mieszkania na kredyt hipoteczny to popularna i często wybierana przez naszych klientów forma finansowania inwestycji. Hipoteka umożliwia wielu osobom realizację marzeń o własnym mieszkaniu, nawet jeśli nie dysponują pełną kwotą potrzebną na jego zakup. Przede wszystkim główną zaletą kredytu hipotecznego jest możliwość natychmiastowego nabycia nieruchomości przy minimalnym wkładzie własnym. Pozwala to na zamieszkanie w wymarzonej lokum i rozłożenie spłaty na wiele lat, co czyni ją bardziej przystępną. Jednakże, należy pamiętać, że kredyt hipoteczny wiąże się również z pewnymi wyzwaniami. Przede wszystkim jest to długoterminowe zobowiązanie finansowe, które może trwać nawet 30 lat. Wymaga to stabilnych dochodów i odpowiedniego zarządzania budżetem domowym, aby regularnie spłacać raty – komentuje Mariola Żak, dyrektor sprzedaży i marketingu w Aurec Home.

Wkład własny

Wkład własny to część ceny mieszkania, którą kupujący finansuje z własnych środków. Jest to wymóg przy zaciąganiu kredytu hipotecznego, ale może również stanowić większy procent lub całość wartości nieruchomości.



mości w przypadku innych form finansowania.

Zalety:

- Obniżenie kwoty kredytu hipotecznego, a co za tym idzie, kosztów obsługi długu.
 - Zwiększenie zdolności kredytowej.
 - Większa elastyczność finansowa i mniejsze obciążenie długiem.
- Wady:
- Konieczność posiadania znacznych oszczędności.
 - Potrzeba dłuższego czasu na zebranie wymaganej kwoty.

GOTÓWKA

Zakup mieszkania za gotówkę oznacza, że cała kwota transakcji jest opłacana bezpośrednio z posiadanych środków finansowych. Jest to opcja preferowana przez osoby, które dysponują sporymi oszczędnościami.

Zalety:

- Brak konieczności zaciągnięcia kredytu hipotecznego i związanych z nim kosztów.
- Szybka i prosta transakcja.
- Brak długoterminowego zobowiązania finansowego.

Wady:

- Zamrożenie sporej gotówki w nieruchomości.
- Ograniczenie płynności finansowej.

POŻYCZKA OD RODZINY

Pożyczka od rodziny to alternatywna forma finansowania, polegająca na uzyskaniu wsparcia finansowego od bliskich. Może być formalnie uregulowana umową lub odbywać się na zasadzie zaufania.

Zalety:

- Często korzystniejsze warunki niż w banku (niższe lub zerowe oprocentowanie).
- Brak formalnych wymagań i procedur bankowych.
- Elastyczność w ustalaniu warunków spłaty.

Wady:

- Potencjalne konflikty rodzinne.
- Brak formalnych zabezpieczeń.
- Możliwość nieprzewidzianych trudności w spłacie pożyczki.

PROGRAM „MIESZKANIE NA START”

Już niebawem osoby marzące o zakupie własnego „M” będą mogły skorzystać z nowej wersji „bezpiecznego kredytu” – „Mieszkania na start”, który ma na celu wsparcie młodych ludzi i rodzin w zakupie pierwszego mieszkania. Zgodnie z rządowymi założeniami dla jednoosobowego i dwuosobowego gospodarstwa domowego dopłata do kredytu wyniesie 1,5 proc., dla trzyosobowego 1 proc., dla czterosobowego 0,5 proc., a dla pięciosobowego 0 proc.

– W związku z rządowym programem „Mieszkanie na start” zauważamy coraz więcej zapytań i rezerwacji lokali w naszych inwestycjach – dodaje Mariola Żak.

Zalety:

- Wsparcie finansowe w postaci dopłat do zakupu mieszkania.
- Zwiększenie dostępności mieszkań dla młodych ludzi i rodzin.
- Możliwość uzyskania mieszkania na korzystnych warunkach.

Wady:

- Ograniczona dostępność programu i jego warunków.



- Konieczność spełnienia określonych kryteriów.
- Możliwość zmniejszenia dopłat w przypadku zmiany sytuacji finansowej.



SPRZEDAŻ OBECNEGO MIESZKANIA

Szczęściorzami są Ci, którzy posiadają mieszkanie np. odziedziczone po bliskich lub kupione

dużo wcześniej. Sprzedaż obecnego mieszkania to doskonały sposób na uzyskanie środków na zakup nowej nieruchomości. Pozyskane w ten sposób fundu-

KLUCZOWE JEST DOKŁADNE PRZEANALIZOWANIE KAŻDEJ Z MOŻLIWOŚCI I WYBRANIE TEJ, KTÓRA NAJLEPIEJ ODPOWIADA NA NASZE POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI FINANSOWE.

sze mogą być wykorzystane jako wkład własny lub całość kwoty potrzebnej do zakupu nowego mieszkania.

Zalety:

- Możliwość uzyskania dużych środków finansowych.
- Zmniejszenie lub eliminacja obciążenia kredytowego.
- Zwiększenie elastyczności finansowej.

Wady:

- Potrzeba przejściowego zakwaterowania w czasie transakcji.
- Ryzyko związane z niestabilnością rynku nieruchomości.
- Koszty związane ze sprzedażą, takie jak prowizje dla agentów nieruchomości.

Wybór odpowiedniej formy finansowania zakupu mieszkania od dewelopera zależy od indywidualnej sytuacji finansowej i preferencji kupującego. Kredyt hipoteczny, wkład własny, gotówka, pożyczka od rodziny, program rządowy „Mieszkanie na start” oraz sprzedaż obecnego mieszkania to różne opcje, z których każda ma swoje zalety i wady. Kluczowe jest dokładne przeanalizowanie każdej z możliwości i wybranie tej, która najlepiej odpowiada na nasze potrzeby i możliwości finansowe. ■

GDZIE W POLSCE PO WŁASNE M?

Im wyższe zarobki, tym łatwiej kupić mieszkanie? Niekoniecznie. Choć w stolicy wynagrodzenia należą do tych najwyższych, to w ślad za nimi idą bardzo drogie mieszkania. Istotny zatem jest stosunek zarobków do cen nieruchomości. W jakich miastach wypada on najkorzystniej? Gdzie znajdziemy najbardziej okazałą ofertę mieszkań? W jakich miastach można kupić na kredyt największe lokum? Eksperti portalu RynekPierwotny.pl postanowili to sprawdzić.

Ceny mieszkań wyższe niż zarobki – Z czerwcowych danych GUS wynika, że najwyższymi zarobkami kusity Kraków, Warszawa, Katowice i Gdańsk. Z kolei najniższe były one w Białymstoku, Gorzowie Wielkopolskim i Kielcach. Jak się okazuje, wysokie zarobki nie zawsze idą w parze z wysokimi cenami nieruchomości, czego przykładem są Katowice. I na odwrót, np. w Lublinie, mimo niskich zarobków, w ofercie firm deweloperskich przeważają mieszkania budowane z myślą o zamożnych klientach – mówi Marek Wielgo, ekspert portalu RynekPierwotny.pl.

Warto dodać, że jednak to nie stolica Górnego Śląska, a Zielona Góra i Gorzów Wielkopolski charakteryzują się najkorzystniejszym stosunkiem cen nowych mieszkań do zarobków. To miasta, w których zarówno ceny 1 m kw., jak i zarobki są jednymi z najniższych wśród miast wojewódzkich. W czerwcu 2024 r. za przeciętne wynagrodzenie brutto z sektora przedsiębiorstw można tam było kupić odpowiednio:

0,97 m kw. (Zielona Góra) i 0,93 m kw. (Gorzów Wielkopolski) nieruchomości w budownictwie deweloperskim.

Dobrze prezentują się także wspomniane Katowice (0,77 m²) oraz Bydgoszcz (0,76 m²), gdzie średnia cena metra kwadratowego z oferty deweloperów wciąż nie przekroczyła pułapu 10 tys. zł. Najmniejszą powierzchnię nowego mieszkania za przeciętną pensję brutto mogli kupić w czerwcu tego roku mieszkańcy Warszawy – zaledwie 0,55 m². Trudno się temu dziwić, bo choć w stolicy najłatwiej jest o dobrze płatną pracę, to ceny nieruchomości są bardzo wysokie.

Oferta mieszkań

Czy kupujący mieszkania mają aktualnie w czym wybie-

Powierzchnia nowego mieszkania możliwa do zakupu na kredyt (m kw.)



Opracowanie na podstawie danych rynekpierwotny.pl | NBP, dane z czerwca 2024 roku
Zakładano wkład własny 10%, spłata 25 lat, uśredniono gospodarstwa domowego otrzymującego przeciętne wynagrodzenie netto w sektorze przedsiębiorstw



rać? Portal RynekPierwotny.pl przeanalizował, ile mieszkań dostępnych na rynku (zarówno pierwotnym, jak i wtórnym) przypadają na tysiąc mieszkańców w poszczególnych miastach w czerwcu 2024 roku.

Okazuje się, że największy wybór lokali mieli nabywcy we Wrocławiu. W tej metropolii na 1000 mieszkańców przypadało 25 ofert. Nieco mniejszy wybór mieli kupujący lokum w Gdańsku (23 oferty/1000 osób) oraz w Łodzi, Katowicach i Poznaniu (po 21 ofert/1000 osób). Niekorzystnie na tle pozostałych miast wyróżnia się Zielona Góra. Tylko 8 ofert mieszkań na 1000 mieszkańców.

– Paradoksalnie są w Polsce miasta takie jak Zielona Góra czy Gorzów Wielkopolski, w których mimo wysokiej dostępności cenowej mieszkań, nie ma na nie wielu chętnych. W efekcie podaży rynku pierwotnego też jest nie-

**NAJWIĘKSZY WYBÓR
LOKALI MIELI NABYWCY
WE WROCŁAWIU.
W TEJ METROPOLII NA
1000 MIESZKAŃCÓW
PRZYPADAŁO 25 OFERT.
NIECO MNIJSZY
WYBÓR MIELI KUPUJĄCY
LOKUM W GDAŃSKU (23
OFERTY/1000 OSÓB) ORAZ
W ŁODZI, KATOWICACH
I POZNANIU (PO 21
OFERT/1000 OSÓB).**

wielka. I na odwrót. Tam, gdzie popyt na mieszkania jest duży, tam ich dostępność bywa słabsza z powodu wysokich cen – komentuje Marek Wielgo, ekspert portalu RynekPierwotny.pl.

Trzeba nadmienić, że wiele młodych osób migrujących w poszukiwaniu lepszych warunków do życia, bierze pod uwagę

przede wszystkim szanse na znalezienie stabilnej i dobrze płatnej pracy, a o taką najłatwiej jest w dużych miastach.

– Największe metropolie przyciągają młodych Polaków nie tylko bardziej ambitną ofertą rynku pracy, ale również lepszą ofertą edukacyjną. Pamiętajmy, że wiele osób decyduje się na pozostanie w mieście, które było ich wyborem akademickim – mówi Andrzej Prajsnar, ekspert portalu RynekPierwotny.pl.

Warto również dodać, że sytuacja na rynkach mieszkaniowych największych miast jest bardzo dynamiczna, a podaż lokali zmienia się na przestrzeni miesięcy. Nie tylko we Wrocławiu, ale także w Szczecinie, Poznaniu, Katowicach, Łodzi i Gdańsku oferta mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym była w czerwcu większa niż przed rokiem – przykła-





**Liczba ofert mieszkań
przypadająca na 1 000 mieszkańców**

	 Liczba ofert mieszkań przypadająca na 1 000 mieszkańców	 Rynek pierwotny	 Rynek wtórnny	 Liczba mieszkańców (na koniec 2023 r.)
Wrocław	25	7 349	9 800	673 743
Odańsk	23	4 908	6 100	487 371
Katowice	21	3 756	2 200	279 190
Poznań	21	7 264	3 800	538 439
Łódź	21	8 650	5 300	652 015
Bydgoszcz	19	2 312	4 000	326 434
Kraków	18	5 857	8 900	806 201
Szczecin	17	3 090	3 400	389 066
Lublin	17	2 892	2 800	329 565
Rzeszów	16	1 188	1 900	197 268
Warszawa	16	12 700	17 100	1 861 599
Olsztyn	13	882	1 300	167 311
Toruń	13	998	1 500	194 771
Gorzów Wielkopolski	12	242	1 100	115 247
Kielce	12	612	1 500	182 295
Białystok	9	646	1 900	291 688
Zielona Góra	8	148	900	138 932

**STOLICA SZCZEGÓLNIE
WYRÓŻNIA SIĘ NISKĄ
DOSTĘPNOŚCIĄ MIESZKAŃ,
CO PRZEKŁADA SIĘ NA
TRUDNOŚCI W REALIZACJI
MARZENIA O WŁASNYM,
WARSZAWSKIM „M”.**

dowo w Poznaniu aż o 39 proc. W Szczecinie mieszkań oferowanych na obu rynkach było więcej o 33 proc. rok do roku, a w Łodzi – o 26 proc. Jednak w Lublinie, Krakowie, Warszawie i Bydgoszczy oferta lokali okazała się mniejsza niż przed rokiem (np. w Bydgoszczy o 15 proc.).

Mieszkanie na kredyt – na jaki metraż stać singla, a na jaki rodzinę 2+1?

Zdecydowana większość osób kupujących lokum na własne



potrzeby, posiłkuje się kredytem mieszkaniowym. Właśnie dlatego eksperci portalu RynekPierwotny.pl sprawdzili również dostępność kredytową nowych mieszkań z 17 analizowanych miast. Mowa o powierzchni nowego mieszkania możliwej do kupienia na kredyt z wkładem własnym 10 proc. i okresem spłaty wynoszącym 25 lat. Przyjęto również, że taki kredyt spłacany w ratach równych ma oprocentowanie odpowiadające średniej dla nowych „hipotek” podawanej przez NBP w czerwcu 2024 r.

Z przeprowadzonych obliczeń wynika, że nowy metraż możliwy do zakupu przez przeciętnie zarabiającego singla, w połowie 2024 roku wynosił od 23 m kw. nowego mieszkania (Warszawa) do 40 m kw. (Zielona Góra). W przypadku rodziny „2+1” sytuacja wygląda podobnie. Najmniejszy metraż może ona zakupić w Warszawie (43 m²), a największy w Zielonej Górze (76 m²).

Stosunek zarobków do cen nowych mieszkań



Średnie wynagrodzenie brutto* (zł) Średnia cena m kw. nowego mieszkania (zł) Średni metraż możliwy do zakupu na przeciętną pensję (m kw.)

Zielona Góra	7 521	7 790	0,97 m ²
Gorzów Wielkopolski	6 758	7 253	0,93 m ²
Katowice	9 637	12 591	0,77 m ²
Bydgoszcz	7 596	9 940	0,76 m ²
Toruń	7 859	11 172	0,70 m ²
Rzeszów	7 898	11 249	0,70 m ²
Łódź	7 811	11 257	0,69 m ²
Poznań	8 860	13 071	0,68 m ²
Białystok	6 716	10 040	0,67 m ²
Szczecin	8 507	12 986	0,66 m ²
Olsztyn	7 401	11 312	0,65 m ²
Lublin	7 377	11 600	0,64 m ²
Gdańsk	9 614	15 349	0,63 m ²
Kielce	6 867	10 905	0,63 m ²
Wrocław	8 849	13 996	0,63 m ²
Kraków	10 126	16 285	0,62 m ²
Warszawa	9 673	17 688	0,55 m ²

* Średnie wynagrodzenie brutto z sektora przedsiębiorstw



Opracowanie na podstawie danych SRS | bigdata.rynekpierwotny.pl
dane z czerwca 2024 roku

Gdzie jest największa szansa na własne M?

Miasta takie jak Zielona Góra i Gorzów Wielkopolski charakteryzują się najkorzystniejszym stosunkiem cen nieruchomości do zarobków. Oznacza to, że statystycznie ich mieszkańcy mogą nabyć większy metraż nowego M niż kupujący lokum w innych miastach. Pomimo tego, oferta mieszkaniowa w stolicach województwa lubuskiego jest stosunkowo niewielka.

Z drugiej strony, w metropoliach takich jak Warszawa, Kraków, Wrocław, czy też Gdańsk,

choć zarobki są wyższe, nieruchomości okazują się na tyle drogie, że możliwości zakupu mieszkania, zwłaszcza o większym metrażu, bywają mocno ograniczone. Stolica szczególnie wyróżnia się niską dostępnością mieszkań, co przekłada się na trudności w realizacji marzenia o własnym, warszawskim „M”.

Warto jednak podkreślić, że mimo wysokich cen mieszkań, największe metropolie przyciągają młodych ludzi z powodu lepszych perspektyw zatrudnienia oraz rozbudowanej oferty edukacyjnej. ■