

Nieruchomości Giełdowe

Kraków • Małopolska

DZIENNIK POLSKI

// 21 LISTOPADA 2014 R. // BEZPŁATNY DODATEK REKLAMOWY



Wysokie standardy
krakowskiego
budownictwa

STR. C2

76 uczestników
107. Krakowskiej Giełdy
Domów i Mieszkań

STR. C3

Rynek w soczewce
Instytutu Analiz
Monitor Rynku
Nieruchomości

STR. C4

Elżbieta Koterba,
zastępca prezydenta
Krakowa,
o strategicznych celach
rozwoju miasta

STR. C5



Osiedla mieszkaniowe przy ulicach Chełmońskiego i Lindego (ATAL SA)

Dlaczego pięć Sokółów?

Nowe inwestycje. Standardy krakowskiego budownictwa

Janusz Michalczak

Często do osób, które bliżej zajmują się realizacją inwestycji mieszkaniowych, adresowane są pytania dotyczące jakości współczesnego krakowskiego budownictwa. Jak na tle średniej prezentują się obiekty zgłaszane do konkursu o tytuł Krakowskiego Mieszkaniego Dewelopera Roku i nagrody Złotego Sokola?

Konkurs urody czy wiarygodności?

Ostatnia edycja tego przedsięwzięcia, organizowanego przez Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań i przebiegającego pod patronatem medialnym „Dziennika Polskiego”, stanowi bardzo dobrą okazję do przedstawienia najbardziej charakterystycznych tendencji występujących w krakowskim budownictwie. Oczywiście w przypadku nagród Złotego Sokola mamy do czynienia z inwestycjami w większości o charakterze ponadstandardowym, które zostały wycelowane w grupy bardziej zamożnych klientów, choć nie jest to regułą.

Konkurs, który organizowany jest od roku 2004, co dwa lata, obejmuje zatem de facto okres lat dwunastu, oceniał w ostatniej edycji nie inwestycje, lecz firmy deweloperskie; ich kondycję finansową i relacje z klientami, a zatem sprawy kluczowe z punktu widzenia bezpieczeństwa zawieranych transakcji. To może się zmienić za dwa lata, gdyż w edycji 2016 pojawiają się w większości obiekty mieszkaniowe budowane pod rządami nowej ustawy deweloperskiej, która właściwie w 100 proc. zapewnia ochronę nabywcom mieszkań.

Można zatem spodziewać się, że konkurs na powrót, tak jak działo się to w jego początkach, stanie się rywalizacją budowlanych piękności i sposobów ich realizacji. W gruncie

rzeczy byłoby to zgodne z głównymi trendami, jakie występują w europejskim budownictwie, które jak wiadomo ma być do roku 2020 podporządkowane wyrubowanym standardom w dziedzinie energooszczędności.

I po co się tak starać, na co ta świetna jakość?

Krakowskie budownictwo z pewnością nie jest jakimś liderem w tej dziedzinie. Obiekty spełniają normy energooszczędności z nadadkiem, ale trudno byłoby wśród nich znaleźć inwestycje, które stanowią forpocztę nadchodzących zmian. Wynika to z faktu, że budowanie energooszczędne, zgodne ze standardami UE, wiąże się z dodatkowymi kosztami.

Trudno zatem znaleźć w krakowskich budowlach wysokozaawansowane systemy odzysku ciepła. Nie znajdziemy w nich, w związku z tym, również obiektów o zerowym zapotrzebowaniu na energię. Inwestorzy tłumaczą, że wysoki standard energetyczny budynku można z powodzeniem uzyskać metodami tradycyjnymi, poprzez jego odpowiednie docieplenie i zastosowanie stolarki o wysokich parametrach cieplnych.

Inwestorzy bronią się przed mnożeniem kosztów, gdyż trudno dziś znaleźć klientów, którzy będą chcieli za takie wyrafinowane rozwiązania dodatkowo zapłacić. W ten sposób dochodzimy do zadziwiającego miejsca, w którym okazuje się, że cena metra kw. mieszkania w Krakowie na ogół nie jest ściśle powiązana ze standardem budynku, ale przede wszystkim jego lokalizacją. Przykładem może być na przykład prezentowana na zdjęciach Wrocławska 80, gdzie cena mieszkania nie odbiega wiele od tej, po jakiej oferowane są na rynku wtórnym mieszkania w budynkach spółdzielczych,

zbudowanych w sąsiedztwie, tylko że dużo wcześniej, bo na przykład w latach 70. minionego stulecia. To z punktu widzenia ich właścicieli sąsiedztwo atrakcyjnych nowych obiektów jest korzystne, gdyż podnosi średnią cenę metra kw. mieszkania w danej lokalizacji.

Jakość inwestycji towarzyszących

Z pewnością kompleksy mieszkaniowe, budowane obecnie, charakteryzuje wysoka jakość przestrzeni wspólnych, co widać na zamieszczonych w sąsiedztwie zdjęciach. Dotyczy ona zarówno zewnętrznych powierzchni, jak i wnętrza. Klatki schodowe oraz hole mają w wielu z nich często bardzo ciekawe aranżacje i wykończenie z najlepszych materiałów.

Zaskakujące jest, że na tym tle nową jakość zaproponowała w Krakowie Spółdzielnia Mieszkaniowa Śnieżka, która w sąsiedztwie budynków wielorodzinnych zbudowała korty do tenisa i boiska do koszykówki, a także ogólnodostępną siłownię na powietrzu. O takie rozwiązania trudno dziś w kompleksach, budowanych przez dużo potężniejszych finansowo inwestorów. W inwestycji tej można zobaczyć parking podziemny, gdzie każdy z garaży ma oddzielne uchylne drzwi. To także rzadkość w nowo budowanych zespołach mieszkaniowych. Tak wysoki standard SM Śnieżka uzyskała oferując mieszkania w cenie 4664 zł za metr kw., co jest rekordem samym w sobie. Parkingi podziemne w budynkach przy ograniczonych możliwościach naziemnych są dziś regułą. Do rzadkości należą jednak wielopiętrowe obiekty tego typu, gdyż ich realizacja pociąga za sobą z reguły znaczne koszty. W Krakowie dodatkowo istnieją kłopoty z ich budową, gdyż powstają na podmokłych miejskich gruntach.



Kompleks mieszkaniowy Apartamenty Novum przy ul. Rakowickiej (Hines Polska)



Budynek mieszkalny w os. Grzegórzki Park (Inter-Bud Developer). Nagroda specjalna Złotego Sokola



Domy wielorodzinne i obiekty sportowe w os. Złocien (SM Śnieżka)



Budynek wielorodzinny Wrocławska 80 (Tętnowski Development). Nagroda specjalna Złotego Sokola

Ostatnia taka okazja przed końcem roku

Wydarzenia. 107. Krakowska Giełda Domów i Mieszkań, czyli 76 wystawców pod jednym dachem

Ponad 76 firm deweloperskich, projektowych oraz doradczych uczestniczy w 107. Krakowskiej Giełdzie Domów i Mieszkań, która odbędzie się w najbliższą sobotę i niedzielę w Centrum Targowym ChemoBudowa Kraków SA przy ul. Klimeckiego 14.

Pełne spektrum inwestycji

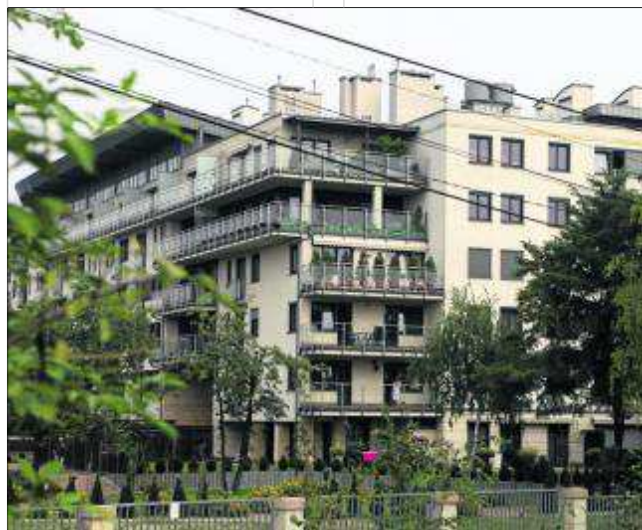
– Giełda jest świetnym miejscem do bezpośrednich porównań oferty, z jaką na krakowskim rynku obecne są firmy deweloperskie – podkreśla Lucyna Płonka, dyrektor biura Stowarzyszenia Budowniczych Domów i Mieszkań, które jest organizatorem giełdy. – Pozwala na przykład wyszukać oferty w ramach programu Mieszkanie dla Młodych, który umożliwia zakup mieszkania w ramach preferencyjnego kredytu. W jednym miejscu można na naszej giełdzie uzyskać informacje na temat inwestycji w sąsiadujących ze sobą lokalizacjach lub też na temat mieszkań oferowanych w nich w tej samej, bądź zbliżonej cenie.



Wizualizacja kamienic przy ul. Ariańskiej

Także podczas tej edycji prezentowane będą zupełnie nowe inwestycje. – Na zakończenie roku pojawi się kilka nowych ofert na giełdzie – podkreśla Lucyna Płonka. – Wśród nich: Ariańska 4 i 6, oferowana przez Emmerson Lumico oraz Apartamenty Słoneczne w Sułkowie, miejscowości położonej w okolicach Wieliczki,

które buduje firma WM Synergy Development. Nowością jest także Mój Mały Płaszów realizowany przez firmę DDS-Development. Ponadto na giełdzie zadebiutują także firmy jak: Futureal, Gemini Bau, Ruczaj Park i Villa Baltica. Na rynek wróciły też, o czym warto wspomnieć, Apartamenty Ludwinów,



Apartamenty Ludwinów tym razem w ofercie syndyka

które tym razem będą oferowane przez syndyka. Warto zapoznać się z nowymi cenami w tej inwestycji. Dodam jeszcze, że rynek pierwotny zmienił się w ostatnim czasie na korzyść za sprawą ustawy deweloperskiej, która wyeliminowała ryzyko związane z zakupem rozpoczynanych dopiero inwestycji. Przyczyniły się do tego rachunki bankowe, na których gromadzone są środki przekazywane przez nabywców mieszkań.

Giełda jest już ostatnią w tym roku okazją przed wakacjami do zapoznania się w jednym miejscu z ofertą kilkudziesięciu firm.

Na miejscu będzie można też uzyskać fachowe porady od przedstawicieli firm zajmujących się doradztwem finansowym, a także projektowaniem i aranżacją wnętrz.

Praktyczne informacje

Podczas konferencji, która towarzyszyć będzie otwarciu giełdy, odbędą się prezentacje. O trwałych oraz estetycznych elewacjach mówić będzie Paweł Bigaj z firmy Baumi, a o rynku bankowym i jego związkach z rynkiem deweloperskim – Konrad Mitręga z Private Brokers.

Z myślą o odwiedzających giełdę uruchomione zostaną punkty gastronomiczne, a także kąpielisko dla dzieci, gdzie można będzie je pozostawić pod fachową opieką na czas rozmów z firmami.

Organizatorzy zapewniają zmotoryzowanym bezpłatne miejsca postojowe.

Wstęp na giełdę kosztuje 5 zł, zaś bilet rodzinny – 8 zł. Wraz z biletem odwiedzający giełdę otrzymają bezpłatny katalog giełdowy zawierający wszystkie oferty deweloperskie.

(JM)

REKLAMA 004695415

ZAPRASZAMY DO SERCA BRONOWIC
na ulicę Stańczyka!

O A Z A
BRONOWICE

ul. Stańczyka 11
Mieszkania gotowe do odbioru

**Wyprzedaż ostatnich mieszkań!
Nowe niższe ceny!**

Zapraszamy do BIURA SPRZEDAŻY:
Pawilon przy ul. Stańczyka
wjazd na osiedle od ul. Bronowickiej
+48 12 350 57 30
www.oazabronowice.pl sprzedaz@oazabronowice.pl

REKLAMA 004691221

107.
**KRAKOWSKA GIEŁDA
DOMÓW
I MIESZKAŃ**

CHEMOBUDOWA, ul. Klimeckiego 14

KRAKOWSKA
GIEŁDA
DOMÓW
I MIESZKAŃ

22-23
LISTOPADA
GODZINA 10.00-17.00

SPECJALNE PROMOCJE!
www.gielda.sbdim.pl

Organizator: STOWARZYSZENIE BUDOWNICZYCH DOMÓW I MIESZKAŃ

Patronat honorowy: Prezydent Miasta Krakowa JACEK MAŁCHOWSKI

Patroni medialni: DZIENNIK POLSKI, NIERUCHOMOŚCI, KRN.pl

Partner: FAKRO

Region to przede wszystkim... Kraków

Rozmowa z PIOTREM KROCHMALEM, prezesem Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości

– Czy w ostatnim kwartale w sposób znaczący powiększyła się w Krakowie oferta mieszkaniowa na pierwotnym rynku nieruchomości?

– W III kwartale 2014 roku oferta deweloperów wzrosła o 1,2 tys. nowych mieszkań i dochodzi do 8 tys. mieszkań gotowych do sprzedaży. W ostatnim kwartale deweloperom udało się sprzedać ok. 1,5 tys. mieszkań. **– Głód mieszkaniowy wydaje się być jednak niezaspokojony. Wobec tego może ceny są zbyt wysokie?**

– Ceny spadały od 2007 roku i w końcu osiągnęły możliwe niski pułap. Od dłuższego czasu są stałe i nic nie zapowiada zmian. Trzeba pamiętać, że na cenę metra kwadratowego lokalu w Krakowie składa się nie tylko koszt materiałów budowlanych i robocizny, ale również działki – a te należą do najdroższych w kraju. Dlatego nie można porównywać cen mieszkań w Krakowie i na przykład w Gorzowie.

– Ile obecnie kosztuje w Krakowie metr mieszkania na pierwotnym rynku nieruchomości?

– Z ofert wynika, że średnio 6,5 tys. zł za metr kwadratowy.

– A ile trzeba wydać w przypadku najskromniejszego mieszkania?

– Najtańsze to 4,3 tys. zł za mkw. W przypadku luksusowego trzeba w Krakowie zapłacić nawet 16 tys. zł za mkw.

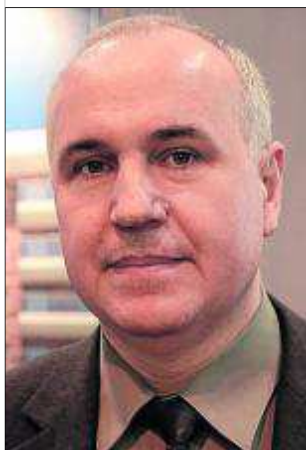
– Tylko w stolicy jest drożej.

A co jeszcze decyduje o cenie mieszkania?

– W Krakowie na pewno ma na nią wpływ brak planów zagospodarowania przestrzennego, więc uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy zajmuje wiele miesięcy. W ogóle zdobycie wszelkich zezwoleń to w Krakowie istna droga przez mękę – a im dłużej trwają te starania, tym drożej kosztuje obiekt. Nie bez znaczenia jest również fakt, że wiele osób pragnie mieszkać w pięknym Krakowie, najlepiej w prestiżowej okolicy – a wiadomo, że popyt też reguluje ceny.

– Czy w ostatnim kwartale powstało wiele nowych firm deweloperskich?

– Powstawanie takich firm – czasem tylko na okoliczność budo-



FOT. ARCHIWUM

wy jednego obiektu – to proces normalny. W sumie w Krakowie działa około 120 firm deweloperskich budownictwa mieszkaniowego, a ponieważ jedne powstają, a inne kończą działalność, więc większych wahań nie odnotowuję.

– Które są godne zaufania?

– Od czasu spektakularnego upadku Leoparda – a to już kilka lat temu – krakowianie stali się bardziej ostrożni, a deweloperzy solidnie wywiązują się ze swych zobowiązań. W ostatnich mie-

siącach nie znam takiego przypadku, by firma upadła, a ludzie stracili pieniądze. Przy czym planując zakup mieszkania należy czynić to u sprawdzonych deweloperów. Nie zawsze osoba, która buduje i sprzedaje mieszkania zasługuje na takie miano.

– W jakim stopniu klient dewelopera jest bezpieczny?

– Dwa lata temu powstała ustawa deweloperska, która praktycznie zamknęła drogę do oszustw. Dziś pieniądze klienta są bezpieczne, gdyż znajdują się na bankowym rachunku powierniczym, a bank wypłaca je deweloperowi partiami za już wykonane prace, albo w ogóle kredytuje działalność dewelopera. Również w przypadku inwestycji zbudowanych wcześniej zakup gotowego mieszkania jest bezpieczny, gdyż własność natychmiast można przenieść na siebie u notariusza. Bezprzecnie nastąpił dobry czas na kupowanie mieszkań.

– Jakże mieszkania cieszą się największym powodzeniem?

– Od dłuższego czasu – w tym również w III kwartale 2014 ro-

ku – mieszkania małe, poniżej 50 mkw. Takich w ostatnim kwartale sprzedano w Krakowie 70-80 procent. Takie zresztą najczęściej są budowane, gdyż deweloperzy dobrze znają potrzeby rynku.

– W całej Małopolsce jest tak?

– Mówiąc o Krakowie, myślimy w zasadzie o całej Małopolsce. Rynek mieszkaniowy regionu tworzą w 85 proc. zasoby w Krakowie, w 5 proc. w Zakopanem, a w 10 proc. we wszystkich pozostałych miejscowościach, łącznie z Wieliczką.

– A czy program Mieszkania dla Młodych przynosi oczekiwane efekty?

– Takie mieszkania stanowią 5 procent ofert rynku krakowskiego – wynika to z limitu przyznanego przez wojewodę. Mieszkania te znajdują się tylko w trzech lokalizacjach i cieszą się umiarkowanym zainteresowaniem. Oferta ma swoje plusy – uczestnicy programu otrzymują co najmniej 20 tys. zł ulgi, ale i minusy – przez 5 lat nie mogą na przykład wynająć komuś mieszkania, co mogłoby okazać się

konieczne w przypadku zmiany pracy.

– Kupując mieszkanie sugerujemy się głównie ceną. Czy jeszcze powinniśmy?

– Na pewno bliskością do pracy, czy komunikacji miejskiej. Nawiasem mówiąc, gdy na Rybitwach powstał tramwaj, ceny mieszkań wzrosły o 20 procent. Ważne też jest, by zapewnić sobie miejsce postojowe. Dobrze jest również, przed zakupem mieszkania, zapoznać się z projektem informacyjnym dla klienta, w którym znajdują się wszelkie dane technologiczne dotyczące budynku oraz informacje o planowanych drogach i inwestycjach w odległości do kilometra od tego budynku.

– Czy można mieć zaufanie do wykonawców nabywanych od deweloperów lokali?

– Obowiązują rygorystyczne warunki techniczne, a Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego sprawdza budynek odbierając go w restrykcyjny sposób. Więc ten, kto w zakupionym lokalu zamieszka, może czuć się bezpieczny.

Rozmawiała Małgorzata Iskra

REKLAMA

004690517

Mieszkania Gotowe do odbioru

II etap „Dom Pod Kopcem” - Budynek A1, A2, A3
Kraków, ul. Wielicka 42A,
mieszkania od 33 do 71 m²

Super atrakcyjne ceny

**Wkrótce rozpoczynamy
sprzedaż mieszkań
w nowej inwestycji,**

Śródmieście ul. Ostatnia



Budopol spółka z o.o.
Biuro Sprzedaży

31-153 Kraków, al. Słowackiego 39,
tel. 12/633 33 89, 634 14 44 w. 292,

fax 12/633 33 05

adams@budopol.krakow.pl, www.budopol.pl

PROMOCJA na wybrane mieszkania cena od 5600 m²

Możesz zaoszczędzić nawet do 70 tys. na mieszkaniu w promocji



**Sprzedaż lokali
handlowych
w budynkach A2 i A3**

Sprzedaż lokali usługowych (biura) w budynkach A2 i A3

Wyznaczyliśmy strategiczne projekty

ROZMOWA z ELŻBIETĄ KOTERBĄ, zastępcą prezydenta Krakowa do spraw rozwoju

– Jakie praktyczne znaczenie ma dla mieszkańców planowanie przestrzenne w powiązaniu z gospodarką?

– Planowanie przestrzenne jest podstawą rozwoju gospodarczego i społecznego, a planowanie przestrzeni publicznej i jej porządkowanie ma wpływ na rozwój całego miasta. Rozwój, co zawsze podkreślałam, zrównoważony. Kraków słynie z tego, że jest centrum historii i dziedzictwa narodowego, kultury i turystyki, nauki, tymczasem musimy jeszcze rozszerzyć tę uznaną w kraju i za granicą markę o gospodarkę. Gospodarkę nowoczesną, opartą na wiedzy, bowiem to właśnie ona będzie głównym kierunkiem rozwoju miasta.

Ten proces już postępuje, co widać choćby po rozwoju Krakowa jako międzynarodowego centrum usług dla biznesu, a co za tym idzie rozwoju także rynku nieruchomości, zwłaszcza biurowych.

To tylko jeden z elementów. Uchwalone w lipcu przez Radę Miasta Krakowa Studium uwa-

runkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Krakowa zakłada przede wszystkim, że stolica Małopolski ma być ośrodkiem właśnie nowoczesnej gospodarki i wysokich technologii oraz ośrodkiem nauki, kultury i turystyki. Ma być miastem przyjaznym mieszkańcom, atrakcyjnym do życia i rozwoju.

– Zwłaszcza że ściga pod Wawel spo ro inwestorów z zewnątrz...

– W Krakowie wszyscy musimy czuć się dobrze, stąd tak ważne jest nieustanne podnoszenie standardu przestrzeni publicznej i jakości usług, czyli w konsekwencji standardu naszego życia. O tym wciąż trwa debata publiczna i nie ustanie ona dopóki w oparciu o „wuzetki” będą powstawać w mieście architektoniczne potworki, które często zaburzają ład w przestrzeni.

Jednym z głównych założeń Studium jest porządkowanie przestrzeni publicznej. To miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego opracowywane zgodnie z ustale-



FOT. WISŁAW MAJKA

niami Studium mają chronić ład przestrzenny. W najbliższych latach będziemy budować miasto zwarte o policentrycznej strukturze funkcjonalno-przestrzennej z uwzględnieniem wartości środowiska przyrodniczego. Zgodnie z przyjętą zasadą

„rozwój a nie rozbudowa” oznacza to ograniczenie niekontrolowanego rozpraszania zabudowy. Oznacza też rehabilitację i rewitalizację terenów zdegradowanych i przekształcanie ich pod kątem nowych funkcji miejskich.

– Rehabilitacja i rewitalizacja zwłaszcza poprzemysłowych terenów to istotny element gospodarczego rozwoju miasta.

– Mając właśnie to na uwadze, wyznaczyliśmy trzy strategiczne projekty, dzięki którym będzie się rozwijać gospodarka Krakowa do 2030 roku. Są to główne centra rozwoju: rejon portu lotniczego Balice, gdzie rozwiną się szczególnie usługi związane z branżą turystyczną, biznesową i wystawienniczo-targową, obszar Płaszów-Rybitwy, gdzie tereny magazynowo-składowe, przemysłowe i baz dawnych przedsiębiorstw zostaną przekształcone w nowoczesne wielofunkcyjne centrum, tzw. Nowe miasto, z możliwością budowy tylko tu obiektów wysokościowych.

– Pani się takim sprzeciwia...

Uważam, że to nie one decydują o prestiżu miasta. Na szczęście w Krakowie nie ma chętnych na lokalizowanie obiektów wysokościowych, natomiast ich budowa właśnie w tej części jest dopuszczalna ze względu na to, że nie ingeruje w przestrzeń i panoramę krajobrazu kulturowego. **Równowagi w przestrzeni nie zaburzy też gigantyczny projekt Kraków – Nowa Huta Przyszłości, który ma ożywić gospodarczo, kulturalnie i turystycznie wschodnią część miasta.**

– To przedsięwzięcie, w ramach którego powstanie Centrum Logistyczne i Park Naukowo-Technologiczny Branice – to będą główne strefy gospodarczej aktywności stymulujące rozwój Krakowa i Małopolski. Natomiast Przylasek Rusiecki będzie jeszcze bardziej wykorzystany do celów sportowo-rekreacyjnych i wypoczynku, podobnie zresztą jak Błonia 2.0, gdzie będą organizowane wydarzenia kulturalne na wielką skalę.

Projekt Kraków – Nowa Huta Przyszłości obejmie swym zasięgiem obszar ponad 580 hektarów, są już gotowe studia wykonalności, dzięki czemu można przystąpić do opracowania wniosku o dofinansowanie z funduszy Unii Europejskiej. We wschodniej części miasta powstanie więc naprawdę atrakcyjny teren dla inwestorów i lokalnych przedsiębiorców. Już są pierwsi zainteresowani... Będzie to miejsce z olbrzymim potencjałem, możliwością utworzenia prawie 40 000 nowych miejsc pracy, budowy nowych mieszkań, terenów wypoczynkowych. Słowem – miejsce przyjazne ludziom.

Funkcja mieszkalna będzie realizowana w oparciu o istniejące tereny zabudowy mieszkalnej osiedli od Lubocy, Łucznanowic, Kościelnik aż po Wolice, z poszanowaniem tradycji miejsca. Zatem będzie to zabudowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności z usługami podstawowymi dla mieszkańców.

Rozmawiała Elżbieta Cegła

REKLAMA

004689572

KRAKÓW, NOWA HUTA, UL. FATIMSKA 4



- Inwestycja oddana do użytkowania
- Doskonała lokalizacja - kameralne położenie - bezpieczna okolica
- blisko do placu Centralnego - bardzo dobra komunikacja
- ok. 50 m do przystanku tramwajowego i autobusowego.
- W pobliżu: supermarket LIDL, plac Targowy „Bieńczycki”, kościół „Arka Pana”
- Zdrowe ekologiczne materiały budowlane – wspólna własna kotłownia, indywidualne opomiarowanie każdego mieszkania.
- Zagospodarowany ogrodzony teren wokół budynków - przestronne, granitowe klatki schodowe, eleganckie balustrady ze stali nierdzewnej tworzące nową jakość w pejzażu „Starej” Nowej Huty.

DOSTĘPNE 3 MIESZKANIA:

3-POKOJOWE Z ANEKSEM KUCHENNYM: 58,40 m², 57,86 m², 56,45 m²

CENA 5.600/m² KOMÓRKA LOKATORSKA GRATIS

Dane do kontaktu: BHU UNITOUR, 31-008 Kraków, ul. Św. Anny 9
tel. 12 429-42-32, kom. 601-477-031, 602-600-357, 603-742-309

www.mieszkaniafatimska.pl

Dlaczego warunki techniczne są tak ważne?

Bliska przyszłość

Poprawa standardu energetycznego polskich budynków jest tematem, który jak bumerang wraca na początku każdego sezonu grzewczego. To dobry moment, by spojrzeć na temat szeroko i zadać sobie pytanie: czy budowanie w Polsce pozwala na oszczędzanie energii i pieniędzy?

Obowiązujące od początku tego roku nowe warunki techniczne w budownictwie zmieniły wymagania dla nowych budynków. Zmienione przepisy oraz etapy ich wprowadzania dają jasny komunikat w jaką stronę zmierza nasze rodzime budownictwo.

Zamierzenie ustawodawcy jest proste: ograniczyć straty ciepła, które oznaczają niepożądane koszty – zarówno na poziomie pojedynczego gospodarstwa domowego, jak i w ujęciu ogólnokrajowym. Zmiany, które rozpisane zostały na lata 2017 i 2021, mają charakter stopniowy, przyszłe wymagania można za już dziś spełnić dobrze znanymi, sprawdzonymi i powszechnie stosowanymi technologiami.

Okazuje się, że Polaków do oszczędności szczególnie przekonywać nie trzeba. Inną kwestią pozostaje to, czy poszukują ich oni w sposób odpowiedni.

Dobry kierunek, krótszy czas

Rozmawiając o efektywności energetycznej budynków należy zdefiniować od razu dwa podstawowe terminy. Pierwszy z nich, czyli energia użytkowa, to wskaźnik, który przedstawia jakość energetyczną każdego obiektu, bez względu na zastosowany system grzewczy. Wpływ na jego wartość ma sama bryła i konstrukcja: m.in. ilość, wielkość i rozmiesz-

czenie okien, stopień szczelności przegród czy orientacja budynku.

Energia użytkowa po uwzględnieniu sprawności systemów instalacyjnych przekłada się na tzw. energię końcową, na podstawie której obliczamy potencjalne koszty ogrzewania. To w tym miejscu uwzględniamy rodzaj i stan instalacji grzewczej i wentylacji. Im niższa energia użytkowa, tym mniejsza wartość energii końcowej, a więc mniej energii potrzebnej do ogrzewania budynku.

Z danych firmy BuildDesk wynika, że budujemy coraz bardziej energooszczędne domy jednorodzinne. W porównaniu z rokiem 2009 średnie wskaźniki energii użytkowej i końcowej zmalały odpowiednio o 10 i 11 proc.

W ostatnich 5 latach zbudowano o 16 proc. więcej budynków o podwyższonej energooszczędności

Czy to wynik zadowalający? Budujemy z większą troską o energooszczędność, jednak znajdujemy się dopiero na początku tej drogi. Zapotrzebowanie na ciepło dla domu niskoenergetycznego wynosi maksymalnie 60 kWh/mkw na rok. Budynków takich z roku na rok przybywa – w porównaniu z sytuacją sprzed 5 lat, rok temu wybudowano o 16 proc. więcej tego typu obiektów.

Grubsze ocieplenie, jakie niosą nowe wymagania warunków technicznych, nie tyle nakierowuje rodzime budownictwo na właściwe tory, co pozwala na uzyskanie drobnymi działaniami dużego efektu

w skali całego kraju i gospodarki. A to opłaci się nam wszystkim.

Energia odnawialna? Tak, ale z głową

Zastanawiając się nad kierunkami rozwoju polskiego budownictwa nie można zapomnieć o kwestii odnawialnych źródeł energii. Warunki techniczne obowiązujące od 2021, poza faktem grubszego ocieplenia, dodatkowo zmniejszą maksymalny dopuszczalny wskaźnik zapotrzebowania na energię pierwotną.

Oznacza to, że budynki stopniowo ograniczą konsumpcję energii pozyskiwanej ze źródeł nieodnawialnych – m.in. z gazu czy węgla. Dostosowanie polskiego domu do takiego standardu będzie jednak kosztowne i wynieść może nawet kilkadziesiąt tysięcy złotych. Okazuje się jednak, że ilość gazów emitowanych przy spalaniu paliw stałych można ograniczyć w inny sposób – np. stawiając na wyższą izolacyjność samego budynku.

Eksperci budowlani podkreślają, że oszczędności nie możemy zaczynać od obniżenia wskaźnika energii pierwotnej, przekładając je dopiero później na energię końcową i użytkową. Wręcz przeciwnie – to oszczędności osiągnięte na etapie energii użytkowej są trwałe (wynikają z jakości energetycznej obudowy budynku), niezależne od sposobu jego zasilania i wpływają na wskaźnik energii pierwotnej. W obiektach mieszkalnych, zwłaszcza jednorodzinnych, to przegrody zewnętrzne odgrywają najważniejszą rolę. Rozwiązania w postaci odpowiedniej – ekonomicznie uzasadnionej – grubości ocieplenia oszczędzają energię i pieniądze, niezależnie od instalacji grzewczej.

Janusz Michalczak



FOT. ARCHIWUM

Pejzaż dużych krakowskich miast wzbogacony zostanie o kolejne inwestycje z funduszy BGK

Rusza oczekiwany program

Mieszkania czynszowe. Bank Gospodarstwa Krajowego planuje w dużych miastach pozyskać 20 tysięcy lokali

Pojawienie się pierwszych ofert wynajmu mieszkań w ramach rządowego Funduszu Mieszkań na Wynajem to kwestia najbliższych tygodni. W pięciu największych miastach Polski (Warszawa, Wrocław, Kraków, Trójmiasto, Poznań) będzie można wynająć mieszkania o 20-30 proc. taniej niż wynosi średnia na rynku lokalnym.

Ponad 20 tysięcy mieszkań

Będą one wykończone pod klucz, umowy będą podpisywane długoterminowo (nawet na okres do 10 lat). Pomysłodawcy zakładają również, że niższe będą koszty ich eksploatacji. Docelowo fundusz ma być właścicielem 20 tys. mieszkań w największych polskich miastach: mają to być głównie mieszkania 2- i 3-pokojowe. Fundusz ma zachęcać do najmu.

– W Polsce mieszkania wynajmuje tylko 4 proc. osób – zwraca uwagę Anna Czyż, rzeczniczka prasowa Banku Gospodarstwa Krajowego, który zarządza funduszem. – Średnia europejska to 17 proc., w Niemczech połowa społeczeństwa mieszka w wynajmowanych mieszkaniach. Chcemy polski rynek mieszkań na wynajem nieco ożywić. Z jednej strony wskazać instytucjom, które naszemu rynkowi od jakiegoś czasu się przyglądają, że tego typu inwestycje mogą być opłacalne (BGK ocenia, że Fundusz Mieszkań na Wynajem może przynosić 4 proc. zysku rocznie – przyp. red.). Dla przyszłych najemców będzie to realna alternatywa dla kredytu hipotecznego, wiążącego człowieka z miejscem praktycznie na całe życie.

Na pewno skorzystają na tym najemcy. Jeśli obecnie za wynajem nowego, dwupokojowego mieszkania trzeba zapłacić np. w Gdańsku przeciętnie 1400 zł, to korzystając z oferty Funduszu Mieszkań na Wynajem, zapłacimy między 1000 a 1100 zł.

Zdaniem Stowarzyszenia Mieszkanielnik – największej w Polsce organizacji zrzeszającej niemal 1000 właścicieli mieszkań przeznaczonych pod wynajem – niższe stawki oferowane przez Fundusz Mieszkań na Wynajem mogą zdestabilizować rynek i wyeliminować z niego rzeszę prywatnych właścicieli wynajmu-

Nasza oferta jest adresowana do osób stosunkowo zamożnych, dla których wynajem mieszkania jest realną alternatywą dla kredytu

Anna Czyż
BGKa

jących mieszkania. Czy te obawy są uzasadnione? Fundusz planuje kupić i wynajmować 20 tysięcy lokali, co będzie stanowić 3 proc. zasobów rynku, którego potencjał jest szacunkowo obliczany na 700 tysięcy lokali. Zasoby funduszu będą więc stanowić tak niewielki odsetek, że nie sposób przewidzieć, jak wpłyną na funkcjonowanie rynku.

– Miałem okazję obserwować realizację podobnych pomysłów w Niemczech i Francji. W obu tych krajach mieszkaniem po kilka lat i widziałem, jak całe dzielnice zamieniały

się w slumsy, dlatego że dzięki pomocy państwa mieszkańcy mogli w nich płacić za wynajem 200 euro, zamiast normalnej, dwukrotnie wyższej stawki – opowiada Jacek Kusiak, współzałożyciel Mieszkanielnika. – Nie dość, że nie dbali o czystość i porządek, to jeszcze w praktyce mieszkali tam na koszt podatników, bo prawo praktycznie uniemożliwiało ich eksmisję – dodaje.

Niestety, polska ustawa o ochronie lokatorów też stanowi największe zagrożenie dla prywatnego rynku najmu. Dlatego – zdaniem założycieli Mieszkanielnika – podobny scenariusz może rozegrać się w Polsce za sprawą funduszu.

Te obawy rozwiewa Anna Czyż: – Różnica w czynszu nie będzie aż tak duża. Nasza oferta jest adresowana do osób stosunkowo zamożnych, dla których wynajem mieszkania jest realną alternatywą dla kredytu – podkreśla. – Poza tym nie będą to całe osiedla, a mieszkania rozrzucone w różnych lokalizacjach. Zagrożenia, o których mowa, nie są więc realne.

Pytanie o to, czego nie wiemy

Przedstawicielka funduszu mówi prawdę i... nieprawdę. Fundusz nie planuje kupowania całych osiedli, ale całych budynków. Ostatnio pojawił się nowy wariant: kupowanie klatek schodowych.

Problem w tym, że fundusz, który istnieje od roku, nie kupił dotychczas mieszkań, bo... deweloperzy nie mają takiej oferty. A czy powinni oni w ogóle budować mieszkania na wynajem? Chcieliby, ale obecne uwarunkowania ekonomiczne i prawne niezbyt im na to pozwalają.

Monika Kaczyńska



Procentowy udział strat ciepła w budynku. Na te słabe punkty trzeba zwrócić uwagę przy planowaniu

FOT. KREDOM

Deweloperzy budują co drugie mieszkanie

Mieszkaniówka. W ciągu ostatnich 12 miesięcy firmy oferujące nowe lokale mieszkalne rozpoczęły 66,4 tys. budów

Grzegorz Skowron

Tylko w październiku firmy deweloperskie rozpoczęły budowę 7726 mieszkań – wynika z najnowszych danych Głównego Urzędu Statystycznego. – To najlepszy wynik od kwietnia 2012 roku – podkreśla Marcin Krasoń z Home Brokera.

W stosunku do października ubiegłego roku odnotowano 10-proc. wzrost inwestycji. Jeszcze bardziej imponująco wygląda statystyka, gdy weźmie się pod uwagę ostatnie 12 miesięcy. W ciągu tego okresu firmy budujące domy i mieszkania na sprzedaż zaczęły budowę 66,4 tys. lokali, wcześniej w rocznym okresie przyniósł 50,8 tys. nowych budów. To oznacza po-

nad 30-proc. wzrost rozpoczętych inwestycji.

– Październik był 16. z rzędu miesiącem ożywienia w budownictwie mieszkaniowym – zaznacza Bartosz Turek z Lion's Banku. I podkreśla, że blisko połowa rozpoczętych w ciągu ostatnich 12 miesięcy inwestycji to działalność firm deweloperskich.

– Od wielu już lat trzonem budownictwa mieszkaniowego są pojedyncze budowy prowadzone przez osoby fizyczne. Wystarczy cofnąć się o niecałe 4 lata, aby zobaczyć, że jeszcze w styczniu 2010 roku to inwestorzy indywidualni odpowiadali za 62,8 procent rozpoczętych budów – przypomina analityk Lion's Banku. Ale dodaje, że w tamtym okresie fir-

Trzon nowych inwestycji w naszym kraju stanowią pojedyncze budowy prowadzone przez osoby fizyczne

Marcin Krasoń
Home Broker

my deweloperskie lizali rany po bardzo trudnym dla nich roku 2009, kiedy wiele transakcji nie doszło do skutku.

– Rozpoczynając wiele inwestycji przedsiębiorstwa budowlane chcą nadrobić zaległości sprzed kilku lat – ocenia Marcin Krasoń z Home Brokera. – Efektem spowolnienia

sprzed dwóch lat jest fakt, że dziś liczba oddawanych mieszkań nie jest imponująca – dodaje. Przez ostatnich 12 miesięcy na rynek trafiło 58,7 tys. lokali, to o 2 proc. mniej niż rok wcześniej. – Ale należy przy tym zauważyć, że jest to wartość o prawie 8 tysięcy mniejsza niż liczba rozpoczętych obecnie budów – zaznacza analityk Home Brokera.

– Fakt, że już od 16 miesięcy obserwowana jest wysoka liczba mieszkań, których budowa się rozpoczyna, sugeruje, że już niedługo zacznie rosnąć liczba kluczy, które deweloperzy będą przekazywać swoim klientom. Budowa bloku trwa bowiem w Polsce średnio dwa lata – dodaje Bartosz Turek z Lion's

Banku. Jakby tego było mało, deweloperzy wciąż mają dużo decyzji, które z dnia na dzień pozwalają przystąpić do prac budowlanych. – Obecna baza niewykorzystanych pozwoleń to nawet 28,3 tysiące lokali. O tyle liczba wydanych w ostatnich trzech latach (tak długo ważna jest ta decyzja administracyjna) pozwoleń przewyższa liczbę rozpoczętych budów. Firmy deweloperskie mogą więc aktywnie reagować na rosnący popyt na mieszkania. W takiej sytuacji trudno spodziewać się dynamicznych wzrostów cen lokali mieszkalnych pomimo taniego kredytu – prognozuje Bartosz Turek.

Od początku 2015 roku, kupując mieszkanie na kredyt,

trzeba będzie dysponować nie 5-, a 10-procentowym wkładem własnym. Wygląda na to, że deweloperzy nie obawiają się braku klientów.

O ich wierze w świetlaną przyszłość świadczyć może też coraz większa liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań i domów przeznaczonych do sprzedaży.

– Wprawdzie w samym październiku było ich mniej niż w poprzednich czterech miesiącach, ale gdy spojrzeć na statystykę długoterminowo, to w ujęciu 12-miesięcznym liczba wydanych deweloperom pozwoleń wzrosła w ciągu roku o 27,7 procenta i jest najwyższa od jesieni 2012 roku – zauważa Marcin Krasoń.

REKLAMA

004686331

nowe
bochenka

FUTUREAL

PRZYJDŹ NA GOTOWE

Mieszkania na Podgórzu Duchackim

od 137.000 PLN

Również w programie MdM

www.nowebochenka.pl

WIECZORY I PORANKI

NA TARASIE

CYSTERSÓW 20

GRZEGÓRZKI

Tylko w przedsprzedaży
CENY OD 6600 PLN/m²

www.cordiacystersowgarden.pl

cordia
CYSTERSÓW
GARDEN

Projekt z telefonu komórkowego

Nowości

Aplikację na urządzenia mobilne, pozwalającą zaprojektować dom energooszczędny i obejrzeć jego trójwymiarowy model dzięki technologii Augmented Reality, przedstawiło w środę na konferencji prasowej w Warszawie Ministerstwo Środowiska.

Aplikację będą obsługiwać urządzenia z systemem Android

i iOS. Jak tłumaczył testujący ją Przemysław Otulak z wydziału komunikacji i edukacji ekologicznej MŚ, przeznaczona jest dla ludzi zainteresowanych nowoczesnymi technologiami, których nie przekonują tradycyjne formy przekazywania informacji. Zaznaczył jednak, że jest to raczej „zabawka”, a nie narzędzie przeznaczone dla specjalistów. Aplikacja jest już gotowa i będzie dostępna za kilka dni. Przemysław Otulak tłumaczył, że aplikacja ma pokazać, ile

można zyskać na budownictwie energooszczędnym.

Pozwala w prosty sposób zaprojektować dom pasywny, albo energooszczędny, a potem wylicza, jak dużo energii i pieniędzy można oszczędzić w porównaniu z domem budowanym w technologiach tradycyjnych. Wśród źródeł oszczędności w aplikacji wskazano rodzaj fundamentu, izolację budynku, kształt dachu, typ okien, system grzewczy, czy wreszcie sprawność wentylacji. Kwestie tech-

niczne, które znalazły się w opisach poszczególnych elementów, konsultowano z ekspertami ds. budownictwa.

Ministerstwo Środowiska dokonało także podsumowania ostatnich dwóch lat kampanii na rzecz wspierania budownictwa energooszczędnego. Resort przypomniał, że gospodarstwa domowe w Polsce zużywają 31 proc. całej produkcji energii, a w domach 70 proc. kosztów pochłania ogrzewanie. (JM)



Urządzanie nowego mieszkania to wielka frajda dla całej rodziny

Kiedy pierwsze mieszkanie?

Poradnik

Skończyć studia, znaleźć pracę, kupić mieszkanie i założyć rodzinę – a wszystko jak najszybciej. Taki plan to najbardziej standardowe rozwiązanie na wejście w dorosłość. Ale nie zawsze szybki zakup mieszkania będzie najlepszym rozwiązaniem.

Mieszkanie to inwestycja wręcz na całe życie, zakup własnego lokum wymaga więc dokładnego przemyślenia i analizy.

Nic na chybcika

Pochopna decyzja może być niekiedy dramatyczna w skutkach – zapożyczymy się w banku, a po kilku latach spłaty kredytu okaże się, że firma, w której pracujemy i w której tak dobrze się działo, zaczyna redukować personel.

Tracimy pracę, tracimy pieniądze i zaczynają się problemy. By ich uniknąć, nie warto porywać się z motyką na słońce i zbyt ryzykować, lepiej całą sytuację na chłodno przekalkulować.

Rozważania nad kupnem pierwszego mieszkania należy zacząć od szczerzej odpowiedzi na kilka fundamentalnych pytań: czy jest mi ono niezbędne? czy jestem gotowy do zamieszkania na swoim? czy właśnie tego chcę? Według doradców Home Brokera, na tym etapie należy m.in. przeanalizować obecne koszty zaspokajania potrzeby mieszkaniowej (np. wynajmu) i porównać z kosztami zakupu własnego lokalu.

W niektórych przypadkach może okazać się, że najlepszym rozwiązaniem będzie inwestycja w nieruchomość, w innych zaś lepiej poprzestać na wynajmie. Częstym argumentem za kupnem własnego lokalu jest to, że wynajmując, płacimy pieniądze komuś, tym-

czasem kupując mieszkanie jesteśmy na swoim. Jesteśmy, jeśli lokum kupiliśmy też za swoją gotówkę, bo jeśli za pożyczoną, to musimy ją zwrócić i to z dużymi odsetkami. Dopóki bank nie odzyska od nas pieniędzy, dopóty mieszkanie nie jest naszą stuprocentową własnością.

Spełnienie marzeń

– Dobrym momentem na zakup pierwszego mieszkania jest ustabilizowanie sytuacji życiowej. Niektórzy młodzi ludzie często zmieniają pracę i nie do końca wiedzą, gdzie będą mieszkać. Dopiero gdy osiadziemy gdzieś na stałe, warto rozejrzeć się za własnym mieszkaniem. Bardzo istotne jest też, by mieć stabilną sytuację zawodową, bo to da nam finansowe bezpieczeństwo pozwalające na uniesienie ciężaru finansowania nieruchomości – mówi Maciej Krasoń z Home Brokera.

Najgorsze z możliwych rozwiązanie to kupno nieruchomości na siłę i pod presją. Z doświadczenia doradców Home Brokera wynika, że czasem ludzie decydują się na zakup pierwszego mieszkania, bo trafili na okazję, która jest spełnieniem ich marzeń. Jeśli daną osobę na to stać, to zakup wydaje się być naturalnym krokiem.

Pamiętajmy, że...

Pierwsze mieszkanie najlepiej kupować wtedy, gdy:

- masz stabilną sytuację życiową
- masz odpowiednią ilość gotówki na kupno lokalu lub na wkład własny niezbędny przy zaciąganiu kredytu w banku
- masz dobrą i stabilną pracę
- powiększa się twoja rodzina
- znalazłeś idealną nieruchomość.

(Ece)

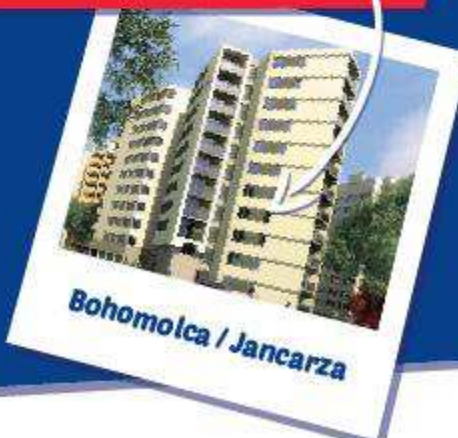


Sprawdź pełną ofertę na:
WWW.DOM-BUD.PL

TWOJE MIESZKANIE

4990 zł/m²

PROGRAM MDM

23 LATA RZETELNIE REALIZOWANYCH INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH

BIURO SPRZEDAŻY MIESZKAŃ:

TEL: (012) 421-99-38

TEL: (012) 422-80-59

DOM-BUD
M. SZAFIARSKI SPÓŁKA JAWNA
30-109 KRAKÓW, UL. SALWATORSKA 14