

GAZETA DEWELOPERA

POLSKA THE TIMES Gazeta powstaje we współpracy z Dziennik Bałtycki

Dobry adres w cenie

Inwestycje Za mieszkanie w prestiżowej lokalizacji kupujący są gotowi zapłacić nawet 30 procent więcej, bo większości z nich zależy właśnie na zamianie na lepsze

Aleksandra Chomicka

Dobry adres znowu jest w cenie. Wprawdzie klienci „w masie” poszukują nadal najtańszych ofert na rynku – to jednak ci, którzy zdecydowani są na podniesienie standardu dotychczas zajmowanego mieszkania, są gotowi zapłacić za mieszkanie w dobrej lokalizacji cenę nawet 30% wyższą niż za mieszkanie w najtańszych dzielnicach. A lokalizacja to nie tylko dobra komunikacja i infrastruktura komunalna, ale również dobra, markowa dzielnica.

Oliwa jest uznawana za najpiękniejszą i najbardziej prestiżową dzielnicę Gdańska. Nic więc dziwnego, że tę markę dzielnicy starają się wykorzystać również deweloperzy. Skutek? Oliwa „migruje” w kierunku również atrakcyjnego z punktu widzenia kupującego morza, a osiedla, które mają ją w nazwie – można coraz częściej spotkać po drugiej, tej przymorskiej stronie torów kolejowych.

Przykłady to Nova Oliva i Oliwa Park, które są w pewien sposób do siebie podobne. W obu przypadkach można inwestycje zaszeregować do grupy kameralnych osiedli o niskiej zabudowie, strzeżonych, położonych w sąsiedztwie podobnego w skali budownictwa z lat 60. i 70. ubiegłego wieku, w pobliżu głównych tras komunikacyjnych i zagospodarowanego osiedla z pełną infrastrukturą. Różnice pojawiają się na etapie zaawansowania inwestycji. Firma Allcon właśnie rozpoczęła realizację ostatniego budynku w osiedlu Nova Oliva, założenie Park Oliwa dopiero nabiera rozpędu.

– Gdybym miała mówić o największych atutach naszej inwestycji, wymieniałabym na pierwszym miejscu bezpieczeństwo i to nie tylko w potocznym rozumieniu tego słowa – mówi Mariola Krakowiak z Allconu. – Nova Oliva gwarantuje bezpieczeństwo transakcji; przede wszystkim u nas nie kupuje się kota w worku, bo widać już, jak osiedle będzie wyglądało docelowo, a sąsiedzi chętnie zapewne podzielą się swoimi doświadczeniami. Ważne jest również to, że grunt nie jest obciążony hipoteką.

str. 10



Nova Oliva tętni już od wielu miesięcy życiem, trwa realizacja ostatniego, 11. budynku



Park Oliwa to atrakcyjna architektura wyraźnie inspirowana modernizmem

Bezpieczny wybór

W grudniu 2010 lokatorzy wprowadzą się do mieszkań w ostatnim budynku nr 11 na osiedlu Nova Oliva. To ważna data – odbiory z terminem 2010 roku eliminują ryzyko podwyższenia ceny mieszkania o zmienioną stawkę VAT. Przypomnijmy, obecnie stawka VAT dla budownictwa mieszkaniowego wynosi 7% i na tym poziomie została zamrożona tylko do końca 2010 roku. Trwają prace komisji, która ma zdecydować, co będzie po tej dacie. Z racji kłopotów budżetowych – nie jest przesądzona decyzja o utrzymaniu stawki na tym samym poziomie w kolejnych latach... W tym przypadku kupujący jest również w komfortowej sytuacji – idzie na gotowe, osiedle jest zagospodarowane.

Co się liczy dla kupujących?

Kupujący mieszkania w osiedlu Oliwa Park na pierwszym miejscu stawiają lokalizację, przede wszystkim ze względu na brak innych wolnych działek pod inwestycje w tym rejonie. Jego zalety to dobra komunikacja, infrastruktura, a jednocześnie kameralność samego założenia. Ważna jest bliskość morza i terenów zielonych. Druga istotna kwestia to standard wykończenia mieszkań i części wspólnych, widocznych przy pierwszej wizycie – od ogrodzenia, zieleni i oświetlenia, przez wideodomofon przy furtce, przesuwaną bramę wjazdową po elewację. Dopiero przy odbiorze lokator potwierdza, że samo mieszkanie jest porządnie i dokładnie wykończone...

Dynamicznie

Takiej wiosny nie było od czasów hossy na rynku mieszkaniowym. Statystyki zapowiadają wysyp kolejnych inwestycji mieszkaniowych. Jednak na radość jest jeszcze za wcześnie. Prawie połowa nowych budów rusza w Warszawie, chociaż stołeczny rynek uchodzi za przesycony gotowym towarem. Na Gdańsk przypada 14% nowych inwestycji, co daje nam drugie miejsce!

str. 2

Preferencje

Klienci, którzy kupują mieszkania na rynku wtórnym, są dobrą „próbką” statystyczną również dla deweloperów. W ciągu kilku miesięcy kwota, jaką są w stanie przeznaczyć na zakup mieszkania, spadła o prawie 35 tysięcy złotych! Ponieważ ceny stanęły, oznacza to również kurczenie się preferowanych metraży.

str. 4

Czym kuszą?

Samochody na wabia! Deweloperzy wracają do pomysłów sprzed 2 lat.

str. 6

Finanse

Euro czy frank? A może jednak złotówka? Na najważniejsze pytania – za co kupić mieszkanie lub budować dom – nie ma łatwych i jednoznacznych odpowiedzi...

str. 12 i 13

Gratka.pl



Wysoki standard, kameralne założenie osiedla Nova Oliwa i nawiązanie do charakterystycznej architektury Starego Przymorza – to istotne wyróżniki tej inwestycji

Nowa Oliwa migruje w kierunku morza

Inwestycje Kobiety są gotowe zapłacić więcej za mieszkanie w wyjątkowym miejscu

Aleksandra Chomicka

Kto i dlaczego decyduje się na kupno mieszkań na osiedlu Oliwa Park?

Przeważnie jest to nie pierwsze, a kolejne mieszkanie dla tych, których zainteresowała oferta firmy Euro Styl. Widać, że wybierane jest starannie. Świadczy o tym dobre zorientowanie potencjalnych klientów w tematyce kredytów mieszkaniowych i ofert innych firm, czyli znajomość rynku i konkurencji.

Rodziny z podrastającymi dziećmi – ta grupa okazała się wśród dotychczasowych nabywców mieszkań najliczniejsza. Zazwyczaj kupują tutaj swoje nowe M małżeństwa w wieku około 30–40 lat, z dziećmi i jest to ich kolejne mieszkanie – takie już docelowe. Okazuje się, że walory tej lokalizacji mogą skusić nawet posiadaczy domów jednorodzinnych. Kilka lat temu był to wariant popularny wśród młodych małżeństw, które decydowały się na dom w cenie mieszkania. Rychło jednak okazało się, że taka zamiana oznacza życie na peryferiach i kursowanie przez cały dzień jednej osoby z dziećmi. W rozrachunku mieszkanie w cenie domu, ale w pobliżu przedszkola, szkoły, tereny rekreacyjne, okazało się lepszym rozwiązaniem...

Kolejna widoczna grupa nabywców to małżeństwa, które

przeprowadzają się tu już bez dorosłych dzieci, bo chcą polepszyć sobie standard mieszkania, nawet kosztem zmniejszenia jego (za dużej teraz) powierzchni. Wolą mieszkać w bardziej komfortowych warunkach – w budynku z windą i halą garażową, w dogodnej lokalizacji. Dla nich liczy się sąsiedztwo sklepów, rozbudowana w dzielnicy sieć placówek służby zdrowia, atrakcyjne tereny spacerowe nad morzem. No i naturalnie dobra komunikacja miejska, bo ta jest dla tej grupy często wygodniejsza niż samochód.

Zdarzają się tzw. single w przedziale 28–35 lat oraz rodzice kupujący pierwsze mieszkania dla dorosłych dzieci, choć rzadziej.

Niewielu klientów przyznaje się do tego, że kupują mieszkania w nadmorskich dzielnicach w celach inwestycyjnych. A nie byłoby to wcale dziwne, bo właśnie tutaj chętnie wynajmują mieszkania sezonowi turyści, a także poszukujący atrakcyjnych lokali na dłuższy okres czasu przedstawiciele firm, pracujący dla nich w Trójmieście. Za najem wyposażonego 3-pokojowego mieszkania w nowych budynkach w tej okolicy właściciele żądają nawet 2,5 tys. zł miesięcznie.

– Położenie w pobliżu pasa nadmorskiego oraz historycznych szlaków starej Oliwy zapewnia możliwość korzystania

z wielu turystycznych i rekreacyjnych atrakcji miejsca – uzupełnia zestaw atrakcji dzielnicy Mariola Krakowiak.

Takie osoby z reguły nie zwierzają się deweloperom ze swoich zamiarów – słyszymy w Euro Stylu. W firmie nauczyli się również, by nie oceniać klientów na podstawie wyglądu, bo ten może być – jak się wielokrotnie przekonali – mylący. Czasami skromnie prezentująca się osoba w rzeczywistości dysponuje ponadprzeciętnymi możliwościami finansowymi. Zdarzają się tacy klienci, którym sprzedaż domu lub odszkodowanie, jakie otrzymali za mienie zabużańskie, pozwala zrealizować swoje marzenia – mieszkania w wyjątkowym miejscu, w mieszkaniu o wysokim standardzie. Warto pamiętać, że ceny w ramach oferty są na tyle zróżnicowane, że potencjalna grupa docelowa dewelopera jest całkiem rozległa. Fakt, osoby, które do tej pory kupiły apartamenty lub się nimi poważnie interesowały – często jeździły dobrymi samochodami.

Ciekawe jest natomiast to, że wśród wszystkich kupujących dotychczas nowe mieszkania na osiedlu Oliwa Park prym wiodły kobiety jako osoby decyzyjne. Może to właśnie one decydują się świadomie na wyższą cenę, bo wiedzą, jakie znaczenie ma wyższa jakość? Mieszkania też...

Nowe oliwskie osiedla w pigułce

Nova Oliwa jest usytuowana w kwadracie ulic Beniowskiego, Generała Bora Komorowskiego i ulicy Słowiańskiej. Lokalizacja inwestycji gwarantuje dostęp do bogatej miejskiej infrastruktury i bezpośredni dostęp do środków komunikacji miejskiej. Zróżnicowana architektura domów oraz ich wysokość; od kameralnych trzypiętrowych (11–14-rodzinnych) i wyższych, zagospodarowany teren osiedla urozmaicony małą architekturą sprawia, że miejsce zyskało nowy, nowoczesny wymiar.

Oliwa Park to zespół ośmiu budynków zlokalizowanych na działce w kwartale ulic Piastowskiej, Poznańskiej i Krzywoustego w Gdańsku. Mieszkańcy osiedla skorzystają z bliskości istniejącej, doskonale rozwiniętej infrastruktury, w tym komunikacji miejskiej w postaci regularnych linii tramwajowych i autobusowych oraz znajdującej się niedaleko kolejki SKM. Lokalizacja zapewni mieszkańcom dogodny dostęp do rozwiniętej infrastruktury komunikacyjnej oraz bliskość centrów handlowych.



Osiedle Oliwa Park – nowa jakość na starym Przymorzu