



ALLCON

Nowoczesne windy
(4 w budynku)

Antresola z
wyjściem na patio

Patio/Ogród na poziomie 1-piętra

Park Jana Pawła II

Lokale usługowe na parterze

Portiernia i ochrona
24 godz. na dobę

Komórki lokatorskie

Parking poziom 0

Parking poziom -1

Bankowcy są optymistami!

autor

W sytuacji, gdy nadzór bankowy i firmy doradcze ostrzegają przed kryzysem na rynku nieruchomości, spowodowanym zaostreniem kryteriów przyznawania kredytów - banki rozkręcają kampanie promocyjne! Sami bankowcy twierdzą, że perspektywy dla banków posiadających w ofercie kredyty mieszkaniowe rysują się dobrze. Zwiększający się deficyt mieszkań w stosunku do liczby gospodarstw domowych, chęć dogonienia poziomu Unii Europejskiej - dodatkowo utrzymują stabilny popyt na mieszkania przez najbliższe kilkadziesiąt lat - twierdzą.

Lepiej już było, nie tylko w Europie...

- Pomimo przyspieszenia tempa zmian gospodarczych w Polsce w ostatniej dekadzie, pod względem rozwoju infrastruktury mieszkaniowej nadal pozostajemy daleko poniżej standardów europejskich - zauważa Maciej Reluga, główny ekonomista Banku Zachodniego WBK.

Co więcej, patrząc na aktualną relację liczby mieszkań do liczby gospodarstw domowych (93%), to jest ona niższa niż w 1988 roku, czyli u progu wielkich zmian ustrojowych i ekonomicznych. Wówczas na 12 mln gospodarstw domowych przypadało w sumie 11,4 mln mieszkań (wg GUS), a więc relacja ta wynosiła 95%.

Singiel to nie rodzina.

Przynajmniej w statystyce... Możemy obecnie mówić wręcz o strukturalnym niedoborze mieszkań - ok. 1 mln, którego mimo negatywnych tendencji demograficznych (spadku liczby urodzeń, ale przede wszystkim zaciemnającym szeregami oficjalnie związków małżeńskich) nie uda się zlikwidować przez kolejne 10 lat.

Według Banku Zachodniego WBK liczba gospodarstw i mieszkań zrówna się dopiero około roku 2022, co jednak nie oznacza, że po tej dacie popyt na własne M spadnie. Wówczas znacznie się dopiero właściwie wyrównywanie dystansu do sytuacji mieszkaniowej w Unii Europejskiej.

To będzie wyścig na bardzo długim dystansie...

A jest co nadganiać. Według danych z 2009 roku średnia powierzchnia mieszkania na 1 osobę w Polsce wynosi 24,6 m kw. (35,6 m kw. w EU15 - dane z roku 2005), a średnia liczba mieszkań na 1000 osób to 349 (EU15 w 2005 roku - 457).

W polskim rynku mieszkaniowym tkwi więc duży potencjał rozwoju. A co za tym idzie, również rynek kredytów hipotecznych ma przed sobą równie obiecujące prognozy, ze względu na ich wzajemne powiązanie.

Wzrost kredytu hipotecznego ma przed sobą równie obiecujące prognozy, ze względu na ich wzajemne powiązanie.

Rynek, jak zdrowy tłuszczyk, jest nienasycony...

Dodatkowo jest on stosunkowo młody i nienasycony (w I kw. 2011 roku liczba czynnych umów kredytowych wyniosła 1,5 mln). Świetlanego obrazu dopełnia fakt, że jako społeczeństwo w ogóle nie jesteśmy zagrożeni kryzysem, jaki miał miejsce chociażby w Stanach Zjednoczonych. - Polska jest bezpieczna pod tym względem, ponieważ mimo gwałtownego wzrostu w ostatnich latach zadłużenie gospodarstw domowych z tytułu kredytów hipotecznych jest nadal relatywnie niewielkie w porównaniu z większością krajów rozwiniętych - tłumaczy główny ekonomista Banku Zachodniego WBK, Maciej Reluga.

Zdrowa dawka bankowego optymizmu

Kredytów na nieruchomości nie czeka więc nic innego w nadchodzących latach niż stabilny wzrost - twierdzą (a przynajmniej do niedawna twierdzili) bankowcy. Popyt gospodarstw domowych na hipoteki przyjmując za pewnik. Jednak w tej analizie nie zabrakło elementu asekuracji - dalszy wzrost musi być wspierany poprawą sytuacji na rynku pracy, większą dostępnością mieszkań i łagodzeniem warunków kredytowych przez banki. Jeżeli relacja tych komponentów w rynkowej mieszance się nie zmieni - sam mechanizm powinien zachowywać się podobnie jak dotychczas.

To znaczy jak - chciałoby się spytać o konkrety. W realnej rzeczywistości wyraźnie widać już na przykładzie ostatniej dekady, że polski rynek nieruchomości przynajmniej na tyle upodobnił się do zachodniego, że mamy już charakterystyczne dla niego cykle koniunkturalne. Mimo to o ceny możemy być spokojni. Duża podaż mieszkań na rynku pierwotnym (niemal 700 tys. mieszkań w budowie) i wtórnym - ograniczać będzie potencjał ich wpisanego w taki cykl wzrostu.

Prognozy

Główny ekonomista BZ WBK przewiduje, że w 2011 roku wzrost kredytów hipotecznych (po korekcie kursowej) wyniesie ok. 14,4% rok do roku, czyli podobnie jak w ostatnich dwóch latach. Na powrót boomu nie mamy więc co liczyć, jednak tort, którym podzieliła się instytucje oferujące pożyczki, nie będzie wcale mały. - Przyrost kredytów na nieruchomości dla gospodarstw domowych szacujemy w obecnym roku na 38 mld zł - podsumowuje Reluga.

Już chyba czas odejść

Inwestycje Coraz więcej osób mając do wyboru kameralną niską zabudowę centrum - wybiera ten drugi wariant, ze względu na możliwość korzystania z

Aleksandra Chomiczka

Według przeprowadzonych kilka lat temu badań, mieszkańcy Warszawy, by dojechać do pracy, rozwieźć dzieci do przedszkola, szkół i na zajęcia pozalekcyjne, a w końcu zrobić zakupy i skorzystać z oferty miejskich rozrywek - spędzają w samochodzie, środkach komunikacji miejskiej, najwięcej czasu spośród wszystkich Polaków - około trzech godzin dziennie. Mieszkańcy wielu trójmiejskich dzielnic niebezpiecznie się zbliżają do tego limitu czasowego...

W pogoni za straconym czasem

Dlatego najwygodniej mieszkać na osiedlach usytuowanych w pobliżu centrum, gdzie nie tylko do sklepu, ale również do szkoły, przedszkola czy przychodni można dotrzeć w kilka, najwyżej kilkanaście minut, i to na piechotę - zwraca uwagę Kazimierz Kirejczyk, prezes firmy REAS Consulting, ekspert od rynku mieszkaniowego w Polsce. W czynniku czasowym upatruje on źródeł wyraźnego zauważalnego powrotu deweloperów na tereny ze sprawdzoną lokalizacją - na osiedla z lat 70. i 80. ubiegłego wieku.

To bowiem jedyny sposób, by spełnić oczekiwania największej grupy potencjalnych klientów, którzy chcą zamieszkać w nowoczesnych budynkach, ale w mieście, a nie na jego dalekich obrzeżach. Jego teorię potwierdzają realne sukcesy kolejnych deweloperskich projektów, zlokalizowanych w sąsiedztwie „spółdzielczych sypialni”, takich jak choćby gdańska Zaspas.

Zaspas jest jednym z najmłodszych PRL-owskich osiedli i chyba najbardziej w Gdańsku udanym. Wyraźnie widać myśl urbanistyczną, która kierowała twórcami projektu. To, co wyróżnia Zaspę spośród innych osiedli, to plan urbanistyczny. Zbudowana na terenach pierwszego gdańskiego lotniska, które w początkach lat 70. przeniesiono poza miasto, do dzisiaj rozdzielona jest jego pasem startowym na dwie części: Zaspas Młyniec oraz Zaspas Rozstaje.

Oglądana z dołu zabudowa nie odróżnia się od ówczesnego standardu, składa się bowiem z monotonicznie podobnych, przypominających gigantyczne pudełka zapałek budynków jednego typu, i dopiero z góry widać oryginalną formę osiedla - zostało rozplanowane na kształt plastrów miodu. Zróżnicowane pod względem wysokości i długości bloki rozstawiono w układach heksagonalnych, w dużych odstępach.

Dzięki temu pomiędzy nimi powstały ogromne przestrzenie, zagospodarowane pawilonami handlowymi, szkołami, przychodniami, a przede wszystkim terenami zielonymi.

Czas zaszkodził, ale i pomógł Zaspie

Czas jest w tym przypadku czynnikiem niezwykle istotnym: z jednej strony zaszkodził - domom, gdyż poszukujący dzisiaj mieszkań mają inne oczekiwania co do ich standardu, z drugiej strony pomógł - miejscu, bo pozwolił miejskiej strukturze dogonić marzenia projektantów.

W okresie realnego socjalizmu władza demonstrowała dbałość o społeczeństwo, m.in. poprzez utopijne na owe czasy projektowanie idealnych osiedli. Potrzeba było dopiero minionych 40 lat, by zrealizować (prawie!) wszystkie elementy tego projektu - zbudować imponującą różnorodność infrastruktury miejskiej. A jednocześnie czas dał przyrodzie szansę na to, by zrobiła swoje - dzisiaj spółdzielcze bloki, stojące w doskonałej lokalizacji, w pobliżu centrum Wrzeszcza, Oliwy, a przede wszystkim Zatoki Gdańskiej, toną w zieleni. Zaspas to jedyne osiedle, w którym powstał od podstaw prawdziwy i atrakcyjnie zagospodarowany park. Nadano mu imię Jana Pawła II, by upamiętnić wielkie wydarzenie, jakim była msza, odprawiona podczas pielgrzymki polskiego Papieża na pasie startowym w 1987 roku.

A jednak to dobre miejsce do życia

Dlatego mieszkania na Zaspie są towarem na rynku nieruchomości bardzo poszukiwanym - bo to od lat sprawdzone miejsce do życia. Znajduje to odbicie w cenach lokali (nawet tych w blokach!) na Zaspie. Dzielnica, według sierpniowego rankingu rynku wtórnego Gratka.pl, znajduje się na czołowym miejscu w Gdańsku (po m.in. Głównym Mieście, Śródmieściu, rywalizując z Oliwą, a pozostawiając w tyle nawet Wrzeszcz).

Nic dziwnego: Zaspas jest np. jedną z najlepiej skomunikowanych dzielnic w Trójmieście (jej mieszkańcy mają do dyspozycji tramwaje, autobusy, kolejkę SKM). Do dziś się sprawdza układ komunikacyjny, jedyny w swoim rodzaju (główna oś drogową i podziemną przejścia powstały, zanim zaczęto budować domy). Dzielnica dysponuje także bogatą infrastrukturą, na którą się składają centra handlowo-usługowe, obiekty kulturalne (kina, galerie), naukowe (szkoły, uczelnie), zdrowotne (szpital, przychodnie lekarskie) i rozległe te-



Współczesne wieżowce różnią się znacznie od swoich poprzedników

reny rekreacyjne, których granice sięgają morza.

Dlatego w dużym procencie klientami budujących w tej dzielnicy deweloperów są mieszkańcy Zaspas i okolic, którzy sobie nie wyobrażają życia gdzie indziej. Kupując teraz mieszkanie u dewelopera, mogą się przemieścić ze swoich spółdzielczych lokali, których największym mankamentem jest stan techniczny (w czasie gdy domy były budowane, zakładano, że po 25 latach będą one przechodziły remonty generalne), do nowoczesnych budynków, stawianych w zupełnie innym standardzie.

Nowy wizerunek starych dzielnic mieszkaniowych

To czynniki, które powodują, że nowe mieszkania w tej dzielnicy są jeszcze bardziej pożądanym towarem. Tak wyraźny popyt nie uszedł uwadze deweloperów, którzy rozpoczęli poszukiwania terenów pod zabudowę. Dzięki swoim walorom Zaspas jest zaliczana do elitarnego grona najlepiej zaprogramowanych polskich dzielnic. Dzisiaj przyszedł czas na kolejne kreatywne zmiany w osiedlu wymaga od nowych inwestorów organizacji i wizualnej logiki - bo jednak

zarować wieżowce

owę na obrzeżach miasta i nowoczesne wysokie budynki w pobliżu jego
nia ze wszystkich uroków bycia współczesnym mieszkańcem



dard wykonania, ale również widok z okien - dodaje dyrektor Mariola Krakowiak.

Czynnik wizerunkowy

Architektura, podobnie jak każda inna dziedzina sztuki, podąża za modą i tworzy nowe trendy. Budynki wysokie są symbolem kreatywności, otwierają nową historię dzielnic, miast i są wznoszone nie tylko ze względów praktycznych (a więc tam, gdzie brakuje miejsca na zabudowę, jak w Nowym Jorku), ale przede wszystkim w celach reprezentacyjnych, prestiżowych, o czym świadczy wielki wysiłek o tytuł najwyższej budowli na świecie, który ogarnął wszystkie kontynenty.

Wysoka architektura musi jednak mieć urbanistyczny kontekst: wysokościowce stojące w samotności „są do niczego” (jak 210-metrowa paryska Tour Montparnasse, która sama w sobie byłaby całkiem udanym budynkiem, gdyby nie fakt, że zupełnie nie pasuje do otoczenia).

Czynnik psychologiczny jest niezwykle ważny

Potencjalni klienci deweloperów decydują się na zakup nowego mieszkania mimo wyższej ceny, również ze względów praktycznych i... psychologicznych. Chcą mieszkać wygodnie i modnie, a stare budynki to w większości źle zaprojektowane i mało elastyczne mieszkania, w których trudno zrealizować nowoczesne aranżacje.

Stare budownictwo wypada bardzo słabo w porównaniu z nowoczesnymi budynkami, wyposażonymi w eleganckie portienie, monitoring, hale garażowe i ogrody na dachach (patio), w których standardem są przestronne i funkcjonalne mieszkania, budowane w nowej technologii. Wybierając nowe domy, unika się wielu uciążliwości związanych z mieszkaniem w starych, takich jak m.in. zsypy, stare hałasujące windy, zyskuje się natomiast możliwość zaaranżowania lokalu zgodnie z własnymi potrzebami.

Są także inne okoliczności wymiany starego mieszkania na „lepszy model”; coraz częściej powodem kupna nowego mieszkania jest migracja osiedlowa. Lokatorzy spółdzielczych M-5, którzy sprzedawali się na osiedle jako młodzi ludzie, tutaj odchowali dzieci, a teraz zostali sami i po prostu się zestarzelili - dzisiaj chętnie zmniejszają obciążenie domowego budżetu i przeprowadzają się do nowego mieszkania, zamiast remontować stare. Natomiast ich dzieci chętnie wybierają do zamieszkania dzielnicę z innych powodów -

pozwoli im to zrealizować marzenia o własnym mieszkaniu w sprawdzonej lokalizacji i w pobliżu rodziców, na których pomoc i wsparcie zawsze mogą liczyć. Obie strony myślą również o tym momencie, gdy to rodzice będą wymagali pomocy...

Kalkulując koszty - wybierają nowe mieszkanie

Do nowych mieszkań najbardziej jednak przekonują możliwość zaaranżowania lokalu zgodnie z własnymi potrzebami i zdecydowanie niższe koszty eksploatacji. Do tego czynnika przywiązujemy dzisiaj szczególną wagę, a porównanie wydatków związanych z utrzymaniem mieszkania (koszty eksploatacji) - to już standardowe działanie podczas analizy ofert.

Zmieniła się także filozofia myślenia osób inwestujących w nieruchomości - dzisiaj nie kupuje się już mieszkania na całe życie. Nabywcy oczekują szybkiego wzrostu wartości rynkowej nieruchomości i to jest dodatkowy argument, aby kupować nowe mieszkania, bo te w domach z wielkiej płyty w ostatnich latach systematycznie tracą na wartości. Poza tym są po prostu postrzegane jako „gorszy adres” - nawet wówczas gdy stoją w sąsiedztwie nowych. Technologia, a przede wszystkim architektura, czynią je mniej atrakcyjnymi.

Przy zakupie mieszkania marka ma znaczenie

Marki towarzyszą nam na co dzień - przy wyborze najróżniejszych produktów, od jogurtu, ubrań, po samochód. W przypadku zakupu mieszkania waga marki dewelopera jest znacznie większa.

Kupując mieszkanie, podejmuje często najważniejszą i najkosztowniejszą życiową decyzję, okupioną spłaceniem przez lata kredytu. Nic więc dziwnego, że przy podjęciu tak ważnej decyzji kupujący biorą pod uwagę firmy mające pozycję na rynku, na którą się składa przede wszystkim doświadczenie i, szczególnie ceniona i wiarygodna dla podejmujących życiową decyzję - opinia przekazywana przez znajomych, rodzinę.

Czynnikiem, którego znaczenia jeszcze nie doceniają klienci, jest natomiast skala zabudowy. Mówiąc skrótowo: duży może więcej.

Tylko firmy o sprawdzonej reputacji, dysponujące pozytywną oceną i opinią banków, mogą sobie dzisiaj pozwolić na realizację inwestycji o takiej skali jak Awiator - mówi Mariola Krakowiak, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu z firmy Allcon.

Średnie ceny mieszkań na gdańskim rynku wtórnym

Dzielnica Gdańska	Cena 1 m kw. (w zł)		Zmiana
	lipiec	sierpień	
1. Główne Miasto	8735	8859	1,42%
2. Śródmieście	6718	7129	6,12%
3. Przymorze	7019	6945	-1,05%
4. Oliwa	6856	6718	-2,01%
5. Brzeźno	6480	6671	2,95%
6. Żabianka	6423	6479	0,87%
7. Kiełpiniek	6140	6384	3,97%
8. Zaspą	6497	6262	-3,62%
9. Wrzeszcz	6338	6148	-3,00%
10. Morena	6055	6081	0,43%
11. Suchanino	6665	6032	-9,50%
12. Ujeścisko	5743	5833	1,57%
13. Siedlce	5845	5832	-0,22%
14. Orunia Górna	5715	5657	-1,01%
15. Łostowice	5532	5660	2,31%
16. Szadółki	5447	5535	1,62%
17. Osowa	5519	5483	-0,65%
18. Chełm	5585	5482	-1,84%
19. Dolne Miasto	5603	5479	-2,21%
20. Orunia Dolna	5488	5384	-1,90%
21. Jasień	5356	5321	-0,65%
22. Letnica	5624	5246	-6,72%
23. Stogi	5106	5237	2,57%
24. Kowale	5471	5165	-5,59%
25. Przeróbka	4849	4637	-4,37%

Źródło: Gratka.pl

Koszty utrzymania mieszkania

Jak dużą część swoich dochodów Polacy przeznaczają na utrzymanie mieszkania? Przeciętna rodzina wydała w 2010 roku na utrzymanie mieszkania 17% swoich dochodów. Nic więc dziwnego, że przy wyborze mieszkania ten czynnik odgrywa coraz większą rolę w procesie decyzyjnym.

Jeśli przyjmiemy, że średni dochód, jaki w przeciętnej polskiej rodzinie przypada na osobę żyjącą we wspólnym w gospodarstwie domowym, wyniósł w ubiegłym roku według GUS 1193 zł (średnia dla osób pracujących na etatach, prowadzących własne firmy, rolników oraz emerytów i rencistów), to okaże się, że koszt utrzymania mieszkania odgrywa znaczącą rolę. Niezwykle istotne jest, że w ostatnich 10 latach koszty użytkowania mieszkań rosły zdecydowanie szybciej niż inflacja, na co również wskazują dane GUS. Czy taka (niebezpieczna) tendencja się utrzyma?

Szczyt tempa wzrostu cen zakupu przez gospodarstwa domowe energii, wody czy płaconych czynszów, przypada na przełom 2008 i 2009 roku. W styczniu 2009 r. wzrost wyniósł aż 11,4% rok do roku. Było to spowodowane gwałtowną podwyżką cen energii. W 2009 roku wzrost kosztów związanych z użytkowaniem mieszkań wyraźnie zwolnił, spadając w pierwszym kwartale 2010 roku w okolice 3,5%. Jednak od tamtego czasu wskaźnik znowu systematycznie rośnie.

Ostatnie statystyki GUS pokazujące kwotowo, ile przeciętny Polak wydaje co miesiąc na utrzymanie

mieszkania pochodzą z końca 2010 roku (badanie „Warunki życia”). Wynika z nich, że średnio w 2010 roku wydatki wynosiły 199,9 zł. Na tę pozycję składają się, podobnie, jak w przypadku koszyka inflacji, koszty czynszu, energii i wody. Przykładowo, dla 4-osobowej rodziny, koszt utrzymania mieszkania wyniósł niespełna 800 zł. Dopiero jednak stwierdzenie, że od 2005 roku wydatki te podniosły się o 41% - oddaje skalę zjawiska. Natomiast ich udział w całkowitych wydatkach gospodarstw domowych rośnie od 2007 roku. W 2010 r. utrzymanie mieszkania stanowiło ponad jedną piątą wydatków przeciętnej rodziny. Na podstawie tempa wzrostu cen związanych z utrzymaniem mieszkania od początku 2011 r., można szacować, że przeciętny Polak wydał w sierpniu na ten cel 210,3 zł. co oznacza, że 4-osobowa rodzina przeznaczyła na to 841 zł. Przeciętny Polak, przeznaczający obecnie na utrzymanie mieszkania nieco ponad 210 zł (w przypadku czteroosobowej rodziny skumulowany koszt to 840 zł) nie ma gwarancji, że tendencja się odwróci. Koszty związane z utrzymaniem mieszkania, rosły bowiem od 2002 roku do sierpnia 2011 roku w średnim tempie 5,3% rocznie, szybciej niż inne wydatki. W tym czasie średnia roczna inflacja wyniosła 2,6%. Najnowsze dane GUS, za sierpień, wskazują, że utrzymanie mieszkania było o 6,6% droższe niż rok wcześniej, podczas gdy ceny konsumpcyjne podniosły się o 4,3%.

funkcjonalnością rozwiązań i bogactwem oferty

oczekiwania i wymagania bardzo się zmieniły...

Zachodnie kraje od lat kierują się ścisłymi wytycznymi budowlanymi, które służą tworzeniu spójnego, harmonijnego krajobrazu. We Francji każdy region ma normy estetyczne - nie można w Prowansji postawić zakopiańskiej chałupy, a XIX-wieczny Paryż zbudowano jak pod sznurek, zachowując nie tylko narzuconą przez urbanistów wysokość domów, ale również np. rozmiar okien. Podobnie trzeba patrzeć na rozbudowę osiedla: na Zaspie sprawdzają się wysokie, nowoczesne budynki, ta-

kie jak powstający właśnie Awiator - jako uzupełnienie tych, które już tam stoją.

-Celem projektantów Awiatora było wpisanie architektury w miejsce, jak również w historię miejsca; stąd tak wiele akcentów lotniczych w inwestycji powstającej na terenie pasa startowego - mówi Mariola Krakowiak, dyrektor do spraw sprzedaży i marketingu z firmy Allcon. - Monotonie architektoniczną zmianę oryginalna, designerska architektura powstającego właśnie Awiatora, w którym na wartość mieszkań mają wpływ nie tylko doskonała lokalizacja, stan-

FOT. MATERIAL PRAGOWE



AWIATOR

Odlotowa lokalizacja



Tu warto wylądować!

Blisko: plaża,
molo w Brzeźnie,
szkoła, przedszkole, przystanki autobusowe,
stacja SKM Gdańsk Zaspa,
szpital,
centra handlowe,
Ergo Arena.

**Park
za oknem!**

AWIATOR, Gdańsk Zaspa, Aleja Jana Pawła II



ALLCON

Biuro Sprzedaży: Gdańsk Wrzeszcz, Aleja Grunwaldzka 102/9, tel. 58 344 16 10 lub 58 345 13 28 www.allcon.pl