

Blisko centrum, z dala od zgiełku

Prezentacje

Aleksandra Chomiczka

aleksandra.chomiczka@polskapress.pl

W czasach, gdy miasta „rozlewają się” na odległe suburbia, osiedla oferujące bliskość śródmieścia, ale z ciszą, spokojem i wysokim standardem zamieszkania są na wagę złota. Przykładem są Kamienice Malczewskiego 2 w Gdańsku.

Suburbanizacja czyli rozrost terenów podmiejskich kosztem wyludniania centrów miast to znane od dekad zjawisko. Zauważono je w Stanach Zjednoczonych i Europie już po wojnie. Do Polski dotarło ono na przełomie lat 80 i 90 minionego wieku.

Urbaniści i socjolodzy szybko zauważyli efekty uboczne pogoni za marzeniami o sielankowych, zielonych przedmieściach. Przede wszystkim są to nieustanne problemy z infrastrukturą. Niekontrolowany rozrost miast budzi potrzebę budowania nowych dróg i dostarczania usług daleko poza centrum miasta, co jest procesem wieloletnim i niezwykle kosztownym. Mieszkańcy terenów podmiejskich są więc zmuszeni do ciągłych dojazdów, każdego dnia tracąc godziny w samochodach lub środkach komunikacji. Kilometrowe korki na drogach łączących city ze suburbiami nie pozostają oczywiście bez wpływu na środowisko.

Życie z dala od centrum to również ograniczony dostęp do miejskiej infrastruktury, rozrywek kulturalnych i sportowych, szkół, przedszkoli oraz przychodni. Wszystkie te czynniki sprawiają, że na rynku najwyżej cenione są lokalizacje blisko centrum.

Odpowiedzią na sub-urbanizację jest gentryfikacja, czyli pro-

ces przywracania centrów miast blasku. Dzięki działaniom miasta, artystów i prywatnych inwestorów, zapomniane do tej pory tereny zyskują drugie życie, stając się modnymi i cenionymi lokalizacjami.

Potencjał lokalizacji

Skutkiem ubocznym jest jednak często migracja dotychczasowych mieszkańców do standardowych budynków, które padają ofiarą procesów rewitalizacyjnych, do dzielnic mniej popularnych, co część społeczności lokalnej przyjmuje z ulgą. Nowi mieszkańcy zmieniają status miejsca, ciesząc się dotychczas często nie najlepszą sławą.

Ogromną zaletą takich miejsc jest fakt, że są nie tylko świetnie skomunikowane, ale posiadają też wyjątkowy klimat, co odróżnia je od osiedli na suburbiach. Wytrawni inwestorzy specjalizują się w wynajdowaniu działek o takim potencjale, słusznie przewidując, że wartość nieruchomości na ich terenie będzie rosła z roku na rok.

Najbardziej znanym procesem gentryfikacji w Polsce jest jak dotychczas metamorfoza warszawskiej dzielnicy Praga, ale działania te są dostrzegalne także w innych metropoliach. W Trójmieście za przykład mogą posłużyć rewitalizacja Dolnego Miasta oraz innej dzielnicy Gdańska, są-

Odpowiedzią na suburbanizację jest gentryfikacja, czyli proces przywracania centrów miast i ich - często zaniedbanym - okolicom blasku...

siadującej bezpośrednio z centrum - Siedlec. Szczególną metamorfozę przechodzi rejon jednej z ulic, Jacka Malczewskiego. Od niej nazwę wzięły projekty Domy Malczewskiego i Kamienice Malczewskiego.

Artystyczne kamienice, domy dla mieszczan

W kilkanaście minut można stąd dojść do serca starego Gdańska, a osiedle jest kameralne i ciche, co dodatkowo podkreśla nazwa prowadzącej do niego ulicy: Słuckiej. Usytuowanie na słonecznym stoku wzniesienia gwarantuje malowniczy widok na panoramę miasta. Świetna lokalizacja, blisko historycznej części Gdańska, zachęciła twórców do stworzenia osiedla klimatycznego i stylowego. Projektanci inspirowali się architekturą przedwojennych gdańskich kamienic, łącząc elegancję z prostotą formy. Wyważony dobór szlachetnych detali dekoracyjnych i stonowany klasyczny kolor fasad są z kolei nawiązaniem do stylu skandynawskiego. Całość została harmonijnie wpasowana w przestrzeń.

Zachwycają także wnętrza inwestycji, które zostały zaprojektowane na wzór galerii obrazów. Wysokiej jakości materiały wykończeniowe oraz specjalne oświetlenie tworzą tło do oryginalnych obrazów olejnych autorstwa absolwentów Akademii Sztuk Pięknych. Nowoczesna kolekcja nawiązuje do patrona, Jacka Malczewskiego.

Integralną częścią inwestycji jest zespół sześciu domów w zabudowie bliźniaczej. Położone na wzniesieniu z widokiem na Gdańsk - spełniają oczekiwania najbardziej wymagających. Oferują np. powierzchnię pod studio lub pracownię z niezależnym wejściem. ©©



Allcon Osiedla rozpoczął sprzedaż ostatnich budynków w inwestycji Kamienice Malczewskiego



Przestrzenie wspólne budynków przypominają galerię sztuki nowoczesnej



Funkcjonalne wnętrza apartamentów pozwalają zaaranżować je na wiele sposobów

Mimo rosnących cen nadal część mieszkań kupowana jest w celach inwestycyjnych

Finanse

Maciej Mituła

redakcja@prasa.gda.pl

W 2019 roku można się spodziewać obniżek cen mieszkań. Część klientów wstrzymuje się więc z decyzją o zakupie mieszkania w oczekiwaniu na spadki.

Lokaty są stosunkowo bezpiecznym instrumentem finansowym, ale obecne niskie oprocentowanie niweluje jakiejkolwiek zyski. Dlatego Polacy szukają bardziej zyskownych możliwości lokowania oszczędności, a na rynku widać wzrastające za-

interesowanie inwestowaniem w nieruchomości.

Nieruchomość zapewnia zysk bieżący i długoterminowy

Ekspertcy oceniają, że jeżeli nieruchomości kupowana z zamiarem inwestycyjnym znajduje się w dobrej lokalizacji, można spokojnie liczyć na sprzedaż z zyskiem po kilku latach.

- Kupując nieruchomość jako inwestycję długoterminową, warto inwestować w mieszkania na wynajem - radzi dr Rafał Parvi z Wyższej Szkoły Bankowej. - Dlatego trzeba zwrócić uwagę na lokalizację, bo jeżeli nierucho-

mość znajduje się na obrzeżach, daleko od centrum, to może być problem ze znalezieniem najemcy. Trzeba najpierw sprawdzić atrakcyjność lokalizacji, a dopiero później cenę, wartość i związane z tym korzyści, czyli czynsze, jakie możemy uzyskać i tym samym zarobić na tym wynajmie - mówi Rafał Parvi.

Pierwotny czy wtórny: na którym rynku inwestować

Na rynku zacięra się powoli granica pomiędzy mieszkaniami z rynku pierwotnego i wtórnego. Nabywcy zwracają uwagę na jego wyeksploatowanie czy

koszty potencjalnego remontu, ale obecnie ceny na rynku wtórnym oscylują już w przedziale podobnym do wartości nowych mieszkań. Ceny mieszkań się utrzymują, a nawet rosną przez wzrost kosztów pracy i materiałów budowlanych, co obecnie hamuje nieco zapal inwestorów. Ekspertcy podkreślają, że rynek i potencjalni klienci oczekują spadków, przez co wielu z nich wstrzymuje się z decyzją o zakupie.

Deweloperzy, którzy w 2019 roku będą musieli stawiać czoła kolejnemu wzrostowi kosztów pracy, będą chcieli sprzedać te

mieszkania, które jeszcze mają, po stosunkowo atrakcyjnej cenie. Nie mają wyjścia, jeżeli chcą uniknąć powolnego pęcznienia bańki podażowej. Stąd, zdaniem wielu ekspertów, w tym roku faktycznie można spodziewać się obniżek cen mieszkań.

Deweloperzy trzymają rękę na pulsie

Wielokrotnie jednak w ciągu minionej dekady przekonywaliśmy się, że rynek nie zawsze respektuje logiczne przesłanki autorów prognoz i z pozoru żelazne reguły. Dlatego można spodziewać się... wszystkiego.

- Na razie część nabywców czeka na obniżkę, żeby dokonać zakupu. Natomiast deweloperzy faktycznie mają problem - nie dość, że siła robocza będzie coraz droższa, to na dodatek w 2019 roku nastąpi wzrost płac, w związku z czym podatki, ZUS, tym samym koszty wytworzenia czy produkcji też automatycznie wzrastają. W aglomeracjach ceny będą spadać, wymusi to rynek. Dowodem tego badania. Deweloperzy to widzą i nie budują już tak dużo - dodaje Parvi. Jednak po cichu dokładają do szuflad nowe pozwolenia na budowę. ©©