



Nowe domy zlokalizowane blisko centrum Gdańska, w z pięknym widokiem na panoramę miasta.



Przestronne wnętrza nawiązują stylem do skandynawskich, przyjaznych domów

# Koronawirus wzmógł popyt na domy

## Konunktura

Aleksandra Chomicka

aleksandra.chomicka@polskapress.pl

**Od dawna wiadomo, że „hasło w cenie mieszkania” jest prawdziwe, jeżeli weźmiemy pod uwagę dom pod miastem. Jak wynika z raportu dysponującej bazą informacji o nieruchomościach firmy Cenatorium, opublikowanego w lutym 2020, takie domy kosztują nierzadko mniej niż czteropokojowe mieszkania w peryferyjnej dzielnicy miasta lub apartament w jego centrum.**

Jednak to nie cena, a komfort życia w domu decydowała dotychczas o takim wyborze. Jak wiadomo - coś za coś: migracja na przedmieścia wiązała się z komunikacyjnymi problemami. Te jednak przestały mieć dla sporej grupy nabywców nieruchomości znaczenie decydujące w czasach pandemii i pracy w systemie home office. Jednak coraz więcej firm ma z tym problemy, sytuacja musi zostać rozwiązana generalnie.

## Polacy skłonni są wydać na domy więcej

Z obserwacji bezpośrednich na rynku (dotyczy to zarówno deweloperów, jak i pośredników, okres pandemii zmienił jednak dość znacząco preferencje rodaków: zdecydowanie więcej migracji widać nie tylko w obrębie miast (centrum - peryferia), ale również w skali kraju. W Trójmieście widać to szczególnie wyraźnie. W ostatnich miesiącach więcej jest potencjalnych nabywców z innych rejonów kraju. Poszukują nie tylko tzw. drugich, wakacyjnych domów, ale - bez przenośni - domów, do których chcą się przenieść na stałe.

Analitycy z NBP zwracają uwagę na dodatkowy aspekt: szybki wzrost cen mieszkań napędza rozwój rynku domów. Tymczasem domy stanowią zaledwie 10 proc. nieruchomości oferowanych na sprzedaż w największych polskich miastach. Dla przykładu w aglomeracji warszawskiej, w 2019 roku sprzedano 3810 domów. Najlepiej sprzedawały się stosunkowo nowe szeregowce i bliźniaki do 120 m kw. na niedużej działce

na przedmieściach, o wyższych standardach. Koszt ich utrzymania niewiele się różni od opłat za duże mieszkanie w bloku. Z analizy HRE Investments wynika, że w styczniu tego roku liczba budowanych domów jednorodzinnych na własne potrzeby, przez osoby fizyczne, była o 62,6 proc. wyższa niż w styczniu 2019 r.

Rynek domów w aglomeracji trójmiejskiej jest również stosunkowo płytki. Dużo na nim starych, zbyt dużych na dzisiejsze wymagania domów z lat 80. tych, a zwłaszcza 90, kiedy to Polacy zachłystali się brakiem metrażowych ograniczeń. Nie wiele osób pamięta, że za czasów PRL takie obowiązywały nie tylko w stosunku do mieszkań, dom jednorodzinny musiał się mieścić w metrażu do 110 metrów, co prowadziło do stosowania różnych forteli, powstawania rozmaitych potworków z tzw. wysokimi piwnicami czyli suterrenami i niskimi strychami (poniżej 220 cm). Obie te kondygnacje w założeniu były niemieszkalne, a w rzeczywistości zwiększały metraż nieruchomości.

Takie domy, również ze względu na niewygodę, jaką rodzi wielokondygnacyjność, nie są towaram poszukiwanym. O ironio, dzisiaj metraż rodem z PRL, bez tych sprytnie obmyślanych dodatków, wydaje się idealny. Kupujący potrafią bowiem przekalkulować swoje potrzeby na możliwości nie tylko wybudowania, ale również utrzymania domu. Podobnie jak mieszkania - Polacy wolą nowe domy, m.in. ze względu właśnie na standardy energetyczne.

## Jaki jest dom idealny?

Argumentem przemawiającym za kupnem domu w mieście jest relatywnie niska cena 1 m kw takiej nieruchomości (średnio o kilkadziesiąt procent niższa niż w przypadku mieszkań). Minusem jest jednak duża wartość nominalna, którą należy zapłacić (wynika to z dużej przestrzeni użytkowej domów). Dotychczas, jeżeli ktoś decydował się na dom, to stawiał go z reguły poza miastem, a budowę nadzorował samodzielnie. Teraz - chciałby kupić od dewelopera, najlepiej blisko centrum. Tym-

czasem samodzielne domy w centrach miast stanowią na polskim rynku głęboką niszę. W Gdańsku takie inwestycje (nie mówimy o tzw. willach miejskich, ale o willach prawdziwych) można policzyć na palcach. Barierą jest cena gruntu, z której wynika cena produktu finalnego. Dlatego deweloperzy decydując się na takie projekty tworzą z reguły produkt, które pozwala również zarabiać. Przykładem mogą być Domy Malczewskiego w Gdańsku.

## Blisko i wygodnie

Widoczny rozwój oraz rewitalizacja Siedlec, powoduje że ta część Gdańska spotyka się z coraz większym zainteresowaniem i w bliskiej przyszłości będzie to jedna z szybciej zmieniających się dzielnic. Od kilku lat miejsce to przyciąga kolejnych mieszkańców i inwestorów, którzy zmieniają oblicze tej części miasta, a wyjątkowa architektura powstających inwestycji tworzy zupełnie nowy obraz dzielnicy. Dotychczas dominowały osiedla wielorodzinne. Domy Malczewskiego to oferta wyjątkowa.

Kameralna zabudowa (6 budynków 2-rodzinnych) w obrębie ustronnego, starannie zaprojektowanego oraz zamkniętego osiedla Kamienice Malczewskiego 2, pozwala cieszyć się spokojem i bezpieczeństwem. Wkomponowane w morenowo zróżnicowany teren domy mają nie tylko przestrzeń mieszkalną, ale również kondygnację podziemną, której część można wykorzystać w innym celu oraz pomieszczenie typu studio, gabinet w przyziemiu.

Cechą charakterystyczną Domów Malczewskiego jest ich nowoczesna, elegancka oraz spójna dla całego osiedla architektura. Inspiracją stylem skandynawskim widoczna jest w wyważonym doborze szlachetnych detali dekoracyjnych, stonowanym klasycznym kolorze fasad oraz prostych i estetycznych formach budynków. Dopełnieniem harmonijnej formy są duże, narożne balkony oraz przeszklenia sięgające niemal pełnej wysokości pomieszczeń, dzięki którym słoneczne wnętrza otwierają się na panoramę Gdańska.

Bezpłatny dodatek do „Dziennika Bałtyckiego”

REDAGUJE

Aleksandra Chomicka

REKLAMA

„Dziennik Bałtycki”

Targ Drzewny 9/11

80-894 Gdańsk

nr tel. 58 300 32 00

Co masz zlecić  
- zleć to nam

Tutaj zlecisz ogłoszenie!  
Nie tylko dla Gdańska  
ul. Targ Drzewny 9/11, 58 3003 217  
reklama.gdansk@polskapress.pl

## Czy rynek najmu nie ucierpi na kryzysie?

### Rynkowe dylematy

Maciej Mitula

redakcja@prasa.gda.pl

**Inwestorzy kupują nie tylko całe bloki z przeznaczeniem na wynajem, ale nawet firmy deweloperskie do budowy takich osiedli**

O najemcę dziś trudniej niż przed rokiem - wynika z danych HRE Investments. To dobra wiadomość dla potencjalnych najemców, którzy teraz, a więc w tradycyjnie gorącym okresie najmu, szukają swojego lokum.

- Mamy do czynienia z o tyle ciekawą zmianą, że tradycyjnie sierpień i wrzesień były miesiącami największego ruchu na rynku najmu. Nie chodzi tu tylko o studentów. W trakcie tych miesięcy swoje poszukiwania koncentrowały też rodziny zmieniające miejsce zamieszkania, czy nawet pracownicy zmieniający miejsce zatrudnienia - ze względu na to, że po wakacyjnej przerwie z kopyta ruszały zazwyczaj procesy rekrutacyjne - mówi Bartosz Turek, główny analityk HRE Investments.

W efekcie jeszcze rok czy dwa lata temu w sierpniu i wrześniu w dosłownie kilka godzin od wystawienia atrakcyjnego ogłoszenia właściciel miał już kilku czy kilkunastu chętnych rywalizujących o mieszkanie. Teraz sytuacja jest bliższa normalności. Popyt jest o około 10-30 proc. niższy niż przed rokiem. W efekcie kolejki się przeczesały. Dobre oferty znikają z rynku szybko, ale ceny pozostają w miarę stabilne.

Tak przynajmniej jest w przypadku racjonalnie wycenionych mieszkań w największych miastach. Trochę gorzej sytuacja

przedstawia się na rynku pokoi na wynajem.

- Podczas gdy ogłoszeń o chęć wynajmu całych mieszkań jest dziś w skali kraju o około 1/3 więcej niż przed epidemią, to już pokoi jest 2-3 razy więcej niż w połowie marca - dodaje Bartosz Turek.

Z punktu widzenia właścicieli mieszkań proces wynajmu stał się trudniejszy. Ma to też odzwierciedlenie w statystykach na temat liczby nieruchomości bez najemców. Z lipcowego podsumowania firmy Mzuri wynika, że poziom pustostanów wynosił

około 15 proc., podczas gdy rok temu było to bliżej 7 proc. To sugeruje, że wolnych mieszkań i pokoi jest obecnie na rynku ponad dwa razy więcej niż rok temu.

- W żadnym wypadku nie jest więc tak, że rynek najmu zamarł, choć wolnych mieszkań jest znacznie więcej niż przed rokiem. Trudno też liczyć na to, że na koniec września pustostanów będzie tak mało jak przed rokiem, choć jest bardzo duża szansa na to, że odsetek lokali bez najemców będzie jedynofrowy - ocenia analityk.



# Przestrzeń i niezależność w centrum miasta

Pandemia koronawirusa udowodniła jak ważna w naszym codziennym życiu jest przestrzeń, komfort i niezależność. Potrzeba wygospodarowania w mieszkaniu dodatkowych miejsc do pracy i nauki dla wielu okazała się trudna lub wręcz niemożliwa do realizacji. Dotkliwie odczuliśmy też brak możliwości uprawiania sportu i kontaktu z naturą. Wszystko to sprawia, że na rynku nieruchomości domy znów zyskują popularność. Wybór nowego domu wcale nie musi jednak oznaczać przeprowadzki na wieś lub dalekie przedmieścia, co udowadniają Domy Malczewskiego w Gdańsku.

Domy Malczewskiego w dzielnicy Siedlce to 6 gotowych domów w zabudowie bliźniaczej. Powstały one w sercu Gdańska, w bezpośrednim sąsiedztwie Śródmieścia, mniej niż 15 minut spacerem do ul. Długiej. Ich mieszkańcy mogą w pełni korzystać z gotowej infrastruktury, wygody i bezpieczeństwa tej inwestycji. Domy zostały zaprojektowane tak, by tworzyć przemyślaną i wygodną przestrzeń, która pogodzi wszystkie aspekty życia – od pracy i nauki po realizację pasji, wspólne spędzanie czasu i odpoczynek. Pro-

jektanci i deweloper dużo uwagi poświęcili strefowaniu wnętrza. Celem było wydzielenie trzech sfer życia – rodzinnej, zawodowej i hobbystycznej. Część mieszkalna Domów Malczewskiego, o powierzchni do 245 m<sup>2</sup>, składa się więc z trzech poziomów. Pierwsza to gościnna część dzienna na parterze – kuchnia z jadalnią oraz duży salon z instalacją kominkową z wyjściem do ogrodu lub na taras. Drugi poziom to prywatna strefa nocna z trzema sypialniami oraz dwoma łazienkami. Na poziomie -1 przy dwustanowiskowym



Domy Malczewskiego zapewniają wydzielenie gabinetu, pracowni lub biura z niezależnym wejściem.

garażu znajdzie się np. przestrzeń dla warsztatowych majsterkowiczów. Największym atutem tego poziomu jest ponadstandardowe pomieszczenie o wysokości do 5 metrów, które można dowolnie zaaranżować. Ta dodatkowa, duża przestrzeń umożliwia stworzenie np. prywatnej sali kinowej lub siłowni na antresoli z zejściem do sauny. Można też urządzić tu bibliotekę, salę konferencyjną z rzutnikiem, pokój gier czy dobrze wyciszone studio nagrań z salą prób. Wszystko zależy od wyobraźni i indywidualnych potrzeb domowników. W tej części domu znajduje się również pomieszczenie z niezależnym wejściem, idealne do aranżacji gabinetu, pracowni lub biura. Doceniają je wszyscy pracujący w trybie home office, którzy wiedzą, jak ważne jest skupienie oraz oddzielenie spraw zawodowych od życia rodzinnego. To też świetne rozwiązanie dla przedsiębiorców, którzy będą mogli prowadzić biuro przy własnym domu w centrum Gdańska i zapraszać tu klientów.

Zastosowane w Domach Malczewskiego strefowanie i wydzielenie pomieszczeń pod konkretne aktywności wprowadza do codzienno-

ści wygodną organizację życia oraz poczucie ładu i niezależności. W tak zorganizowanej przestrzeni nie ma potrzeby godzenia wielu funkcji w jednym pomieszczeniu. Sala konferencyjna służy wyłącznie pracy, a pokój zabaw – wyłącznie rozrywce. Posiadanie własnego prywatnego kina czy siłowni pod ręką, daje możliwość regularnego i dobrej jakości odpoczynku.

Domy Malczewskiego to oferta atrakcyjna szczególnie dla rodzin i osób, które na co dzień potrzebują przestrzeni, spokoju i prywatności, a ich życie zawodowe, edukacyjne i towarzyskie toczy się w centrum miasta. Można stąd dojść spacerem do zabytkowego Starego Miasta ze słynną fontanną Neptuna. Wystarczy kilka minut by dojechać do galerii handlowych, restauracji, kina, Teatru Wybrzeże czy Opery Bałtyckiej. W pobliżu nie brakuje sklepów i usług, a wszystkie atrakcje miasta są na wyciągnięcie ręki. Z drugiej strony, lokalizacja Domów Malczewskiego zapewnia mieszkańcom ciszę, spokój, prywatność, otoczenie zieleni i czyste, nadmorskie powietrze.



Domy Malczewskiego oferują powierzchnię o wysokości do 5 m z możliwością dowolnej aranżacji.

Więcej informacji o Domach Malczewskiego można znaleźć na [www.allcon.pl](http://www.allcon.pl)