

# Do marketingowej strategii firm deweloperskich wracają dni otwarte: na początek - Willa Park

## To mocny punkt każdej kampanii - pozwalają bliżej poznać osiedle i poczuć jego atmosferę

Aleksandra Chomicka  
a.chomicka@prasa.gda.pl



### Rynek pierwotny

Przez ostatnie miesiące, a nawet lata z palety działań marketingowych deweloperów praktycznie znikły takie wydarzenia, jak dni otwarte.

W żadnej z aktualnie realizowanych na Wybrzeżu inwestycji nie ma też mieszkań czy apartamentów pokazowych, które jeszcze kilka lat temu były must have ambitnego inwestora, nie tylko z najwyższej półki. To najlepiej świadczy o sytuacji, z jaką mieliśmy do czynienia na rynku pierwotnym. Na etapie tzw. dziury w ziemi sprzedawały się nie tylko mieszkania z segmentu popularnego, ale również apartamenty z wyższej półki. Coś się jednak zaczyna zmieniać...

### Cenowa stabilizacja

Z jednej strony pierwszy kwartał nowego roku przyniósł cenową normalizację. Mowa o szybkim spadku średniej ofertowej ceny 1 m kw. nowych mieszkań, która rosła z kwartału na kwartał i pod koniec 2017 r. zbliżyła się do poziomu 6600 zł.

- Przez chwilę to właśnie Gdańsk pod względem cen nowego metrażu był trzecią „najdroższą” metropolią w Polsce (po Warszawie oraz Krakowie). Na szczęście opisywana sytuacja trwała krótko - mówi Andrzej Prajsnar, ekspert portalu RynekPierwotny.pl. Z jego analiz wynika, że w I kwartale br. średnia ofertowa cena nowych gdańskich lokali spadła prawie



Gdyńska Willa Park to interesująca propozycja ze średniej półki (cenowej) - kameralne wille miejskie w otoczeniu zieleni

o 500 zł, do poziomu 6146 zł/m kw. Taki wynik oznacza spadek aż o 6,3 proc. względem wartości z IV kw. 2017 r. i powrót rynku pierwotnego do poziomu cen sprzed 12 miesięcy. Dzięki cenowej normalizacji i wyraźnemu wzrostowi podaży, gdański rynek pierwotny teraz jest znacznie bardziej przyjazny dla nabywców nowych mieszkań.

Taka sytuacja wynika z wyraźnego wzrostu udziału w ofercie rynku pierwotnego w Gdańsku nowych mieszkań z ceną ofertową poniżej 4000 zł/m kw. (+5,3 punktu procentowego względem IV kw. 2017 r.). Przybyło też lokali, których cena mieści się w przedziale od 4000 zł/m kw. do 5000 zł/m kw. (+0,9 punktu procento-

wego). Na średnią cenę gdańskiego metrażu rzutował również mniejszy odsetek mieszkań kosztujących od 8000 zł/m kw. do 10 000 zł (-5,2 punktu procentowego) i ponad 10 000 zł/mkw. (-2,4 punktu procentowego).

### Wraca normalność

Sytuacja, w której oferta wyprzedaje się z dużym wyprzedzeniem, wcale nie jest dla deweloperów komfortowa! Zwłaszcza obecnie, kiedy wzrost cen materiałów budowlanych przy tak dużych horyzontach czasowych stwarza realne zagrożenie wzrostu cen ponad oszacowaną przy wprowadzeniu oferty do sprzedaży wartość. Dlatego uspokojenie rynku służy wszystkim.

Informacja, że po raz pierwszy tej wiosny (i od dawna!) odbędą się znowu dni otwarte - w tej sytuacji świadczy właśnie o normalizacji rynku. Dla potencjalnych nabywców to sytuacja komfortowa: nie muszą kupować kota w worku.

Dni otwarte kilka lat temu stanowiły to mocny punkt każdej kampanii promocyjnej dewelopera - pozwalały bliżej poznać osiedle i poczuć jego atmosferę. Dla wielu to wydarzenie, które dawało szansę osobiście zapoznać się z oferowanymi domami czy mieszkaniami, przymierzyć swoje marzenia do rzeczywistości. Można powspominać, z jakimi atrakcjami wiązali je inwestorzy, poszukujący nowatorskich form promocji, które przy-

ciągnęły odbiorców i wzbudzały większe zainteresowanie ofertą: były na przykład loty balonem nad prezentowanym osiedlem, rodzinny wyścig zdalnie sterowanych samochodów i kącik wizażu dla mam z córkami, konkursy, poczęstunek dla gości. Często na takie imprezy wiele osób wybierało się, by poznać nowe technologie, stosowane pioniersko przez deweloperów, np. dodatkowe przesłony balkonów.

### Dni otwarte w Gdyni

Jako pierwsze tej wiosny odbędą się dni otwarte osiedla Willa Park w Gdyni. Osiedle powstało w otoczeniu kameralnej zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej. W bezpośrednim sąsiedztwie nie brakuje na-

turalnej zieleni, która osobom prowadzącym aktywny tryb życia zapewni odpowiednie warunki do uprawiania sportów. Jednocześnie lokalizacja - w otoczeniu rozbudowanej infrastrukturalnie dzielnicy - zapewni komfort codziennego życia: oznacza to dostęp do handlu, usług, edukacji, służby zdrowia. Z centrum Gdyni osiedle skomunikowane jest autobusami i trolejbusami (pętla przy ul. Miętowej), szybko wyjechać można stąd także na trójmiejską obwodnicę.

Inwestycja składa się z dwunastu trzykondygnacyjnych budynków. Lekkość architektury i elegancja fasad podkreślona została szklanymi balustradami. Projekt inwestycji powstał w pracowni MS Architekt Marcina Sieńkowskiego.

To nie jest osiedle typu blokowego, ale kameralne domy typu „willa miejska”. W każdym zaprojektowano cztery apartamenty. Do mieszkań na parterach przynależą przydomowe ogrody, z kolei do mieszkań na piętrze - duże balkony lub tarasy. W apartamentach możliwa jest instalacja kominka.

Pod częścią budynków znajdują się podziemne hale garażowe. Są one skomunikowane z kondygnacjami mieszkalnymi windą. W części budynków lokatorzy mają do dyspozycji również indywidualne garaże.

Przeźreń między domami wypelnia zielenią, przewidziany jest kameralny teren parkowo-rekreacyjny z przeznaczeniem dla dzieci i dla dorosłych. Osiedle Willa Park jest ogrodzone, co dla szukających mieszkań w Gdyni jest wyjątkową okazją. ©©

FOT. MATERIAŁY PRASOWE ALLCON

## Na jakich zasadach przyznawane będą dopłaty w programie Mieszkanie Plus

### Zmiany w prawie

Sławomir Bobbe  
redakcja@polskatimes.pl

Od stycznia 2019 roku obowiązywać będą nowe przepisy regulujące dopłaty do programu Mieszkanie Plus. Kto będzie mógł na nie liczyć?

Dopłaty do czynszów mają być tym wyższe, im niższy dochód gospodarstwa domowego. Ale nie tylko on będzie decydował o wysokości wsparcia. Wszak zupełnie inaczej zarabia się w Warszawie (przy zdecydowa-

nie wyższych kosztach życia) niż np. w Toruniu.

Przyszłych najemców najbardziej interesują progi, które umożliwią będą staranie się o dopłaty. Tu kluczowy będzie ogłaszany przez Główny Urząd Statystyczny poziom przeciętnego wynagrodzenia. Jeśli w jednoosobowym gospodarstwie domowym średni dochód w skali miesiąca będzie przekraczał 60 proc. przeciętnego wynagrodzenia, dopłaty nie będą przysługiwać. Przy czym każda kolejna osoba, wchodząca w skład gospodar-

stwa domowego zwiększa limit o 30 procent. Tak więc np. małżeństwo nie będzie mogło przekroczyć 90 proc. przeciętnego wynagrodzenia, a gdy urodzi się jedno dziecko - 120 proc. i tak dalej. Przy czym - w zależności od dnia złożenia wniosku, do obliczeń przyjmować się będzie wskaźnik ogłaszany przez GUS rok lub dwa lata wcześniej.

Z drugiej jednak strony bardzo niskie dochody będą mogły być powodem odmowy udzielenia najmu w programie, bowiem każda rodzina będzie

musiała mieć tzw. zdolność czynszową (możliwość płacenia czynszu, opłat za media i zarządzanie).

Na teraz obowiązują dane GUS ogłoszone w 2017 r., wg

**Maksymalne koszty najmu w ramach programu będą mogły wynosić 40 proc. dochodu gospodarstwa domowego**

nich przeciętne wynagrodzenie wynosiło 4571 zł. Singiel - aby skorzystać z dopłat - nie mógłby zarabiać więcej niż 2562 zł, a rodzina 2+2 nie więcej niż 6400 zł miesięcznie.

### Ile wyniesie dofinansowanie?

W dostępnych projektach nie zostało to określone i będzie zapewne doprecyzowywane. Ale oficjalnie podano informację, że czynsz za 60-metrowy lokal, wynoszący 1500 zł dla rodziny 2+2 mógłby być pomniejszony o ok. 500 zł. Przy tej okazji pojawiły się dwie ważne informa-

cje. Pierwsza to taka, że wraz z długością najmu poziom dopłat będzie zmniejszany, a maksymalny czas wsparcia to 9 lat. Druga ucieszy tych, którzy szukają mieszkań w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego i spółdzielniach mieszkaniowych. Po spełnieniu warunków (jednym z nich jest wprowadzenie się do nowego mieszkania, a nie lokalu z rynku wtórnego, innym - brak innego lokalu mieszkalnego na własność) również i oni będą mogli skorzystać z dopłat. ©©