



# PRZYJAZNY DEWELOPER 2018

**P**rzyjazny deweloper to cyklicznie przygotowywany przez magazyny Home&Market i Gentleman oraz tygodnik Gazeta Finansowa raport, w którym wyróżniamy deweloperów, którzy już na etapie projektu myślą przede wszystkim o potrzebach przyszłych nabywców. Przewidują,

jak zmieniały się będą trendy i tendencje, co usprawni przyszłym mieszkańcom funkcjonowanie, a co będzie cieszyło ich oczy. Przyjazny deweloper to ten, który nie oszczędza na materiałach, podąża za trendami, szuka nowoczesnych rozwiązań, a przede wszystkim słucha

ludzi. Bo to oni w przyszłości będą mieszkańcami tych projektowanych i pieczołowicie przemyślanych lokali, które „wychodzą” spod ręki projektantów. Wszystkim wyróżnionym gratulujemy umiejętnego przełożenia zaobserwowanych trendów na rzeczywistość – przyjazną rzeczywistość.

## PRZYJAZNY DEWELOPER 2018

## Allcon



TARASY BAŁTYKU

Ponad 28 lat doświadczenia i cztery tysiące sprzedanych mieszkań zbudowało silną pozycję Allcon Osiedla na rynku. Firma nieustannie podnosi standardy oferty, proponując najlepsze rozwiązania

oraz dbając o wysoką jakość. Wypracowany przez lata model współpracy z klientami, oparty na wiedzy, rzetelności i sprawnym doradztwie, pozwala spełniać oczekiwania zarówno osób poszukujących mieszkania dla

siebie, jak i wytrawnych inwestorów. Allcon Osiedla tworzy wyjątkowe projekty, wpisujące się w charakter otoczenia. Przykładem są Tarasy Bałtyku – imponujący gdański apartamentowiec, położony bezpośrednio

przed jednym z piękniejszych parków prowadzących na nadmorską plażę. Intrygująca bryła pozwoliła uzyskać unikalny efekt: niepowtarzalny widok z każdej kondygnacji. Mieszkańcy będą mogli podziwiać

morskie pejzaże, miejską panoramę, leśne wzgórza oraz korzystać z prywatnego wewnętrznego patio, sali fitness, sauny czy sali klubowej. Najwyższe piętra apartamentowca zajmą luksusowe penthousy.

## Boksterska KG Group

Spółka wchodzi w skład grupy kapitałowej KG Group realizującej m.in. przedsięwzięcia mieszkaniowe i handlowo-usługowe na terenie Polski. Inwestycja realizowana jest przez zespół pracowników posiadających wiedzę popartą wieloletnim doświadczeniem w realizacji ogólnopolskich inwestycji deweloperskich. Połączenie praktyki, kompetencji i pasji doprowadziło do pojawienia się na rynku warszawskim nowej inwestycji Apartamenty Boksterska. To nowoczesny i elegancki budynek położony w zaciśniętej części Służewca. Do wyboru klientów jest 148 apartamentów i mieszkań, liczących od

1 do 5 pokoi o powierzchni od 36m<sup>2</sup> do 140 m<sup>2</sup>. Deweloper zadbał o to, by wszystkie były funkcjonalne, ustawne i komfortowe. W mieszkaniach na parterach zaprojektowane zostały obszerne ogródki, natomiast w apartamentach na najwyższych piętrach budynku znajdują się przestronne tarasy. Budynek został zaprojektowany z dbałością o każdy detal. Przy budowie zastosowane zostaną nowoczesne, energooszczędne rozwiązania oraz wysokiej jakości materiały. W garażu podziemnym przewidziano 185 miejsc postojowych. Na parterze od strony ulicy Boksterskiej znajdować się będą lokale usługowe.



APARTAMENTY BOKSERSKA



OSIEDLE BELLEVILLE

## Bouygues Immobilier Polska

Rodzinna firma deweloperska o zasięgu międzynarodowym, z 62-letnim doświadczeniem w budownictwie. Na polskim rynku działa od 2001 roku i cieszy się zaufaniem klientów w Warszawie, Wrocławiu i Poznaniu. Korzysta z know-how spółki matki – największego dewelopera we Francji. Swoje inwestycje finansujemy ze środków własnych, a wszystkie projekty oddaje zgodnie z określonym wcześniej terminem. Z roku na rok grono klientów, również tych stałych, powiększa się. Świadczy to o tym, że firma jest godnym zaufania deweloperem, którego rozwiązania i standardy spotykają

się z uznaniem. Na uznanie zasługuje też niewątpliwie jedna z inwestycji firmy – osiedle Belleville we Wrocławiu. Nazwa inwestycji odnosi się zarówno do adresu – ul. Pięknej, jak i do charakteru miejsca – nowoczesnego „miasta w mieście”. Połączenie dobrej lokalizacji z atrakcyjną architekturą sprawia, że Belleville to wyjątkowo przyjemne miejsce do życia. Osiedle stanowi 131 mieszkań o powierzchniach od 26 m<sup>2</sup> do 95 m<sup>2</sup>. Do mieszkań na najwyższych kondygnacjach przynależą duże tarasy, a do wszystkich pozostałych – balkony bądź ogródki a wysokie okna zapewniające więcej światła we wnętrzach.



TARASY BAŁTYKU

NA STYKU

# MORZA I MIASTA



**ALLCON**

Luksusowe apartamenty między  
gdańską starówką a sopockim kurortem.

Doradca ds. Sprzedaży, tel. 665 051 839

## PRZYJAZNY DEWELOPER 2018

## Budimex

Firma realizuje inwestycje budowlane oraz usługi na rzecz zrównoważonego rozwoju gospodarki i społeczeństwa z poszanowaniem środowiska naturalnego, zasad etyki, dbałością o satysfakcję klientów i komfort użytkowników. Osiąga to, dzięki profesjonalizmowi, pasji tworzenia, wysokiej efektywności działania, a także partnerskim relacjom z dostawcami i podwykonawcami.

Jednym z realizowanych przez firmę przedsięwzięć jest Powiśle Park w Warszawie. Zespół budynków tworzą: biurowiec klasy A oraz pięć budynków mieszkalnych o sześciu kondygnacjach, które połączone są wspólnym garażem. Budynki miesz-

kalne stanowią sześciopiętrowe kamienice, w których znajduje się 139 apartamentów o powierzchni od 36 do 140 m<sup>2</sup>. Trzy budynki mają powierzchnię usługową zlokalizowaną na parterze. Wspólny garaż podziemny ma 174 stanowiska parkingowe. Inwestycja objęła budowę pomieszczeń kogeneracji, w których na potrzeby własne i sąsiedniej zabudowy wielorodzinnej jest produkowana energia elektryczna, chłód oraz ciepło z gazu. Budynek wyróżnia aranżacja, wysokiej jakości wykończenie wnętrz oraz stosowanie ekologicznych systemów energetycznych, wykorzystujących technologie gazowe.



POWIŚLE PARK



DZIKIEJ KACZKI III

## JW Construction

Jeden z największych polskich deweloperów mieszkaniowych z ponad 20-letnim doświadczeniem na rynku nieruchomości. Od początku istnienia firma wybudowała ponad 25 tys. mieszkań i 350 domów jednorodzinnych w Warszawie, Katowicach, Łodzi, Gdyni i poza krajem. W jej portfolio znajdują się nie tylko inwestycje z segmentu popularnego, lecz także nieruchomości apartamentowo-komercyjne, jak Wola Invest czy Jerozolimskie Invest w Warszawie oraz luksusowe obiekty hotelowe, m.in. Czarny Potok Resort&Spa w Krynicy Źdroju oraz Hotel Dana w Szczecinie.

Jedną z flagowych inwestycji dewelopera jest Bliska Wola Tower. Osiedle powstaje na warszawskiej

Woli – w jednej z najbardziej atrakcyjnych dzielnic Warszawy ze względu na położenie – bardzo dobry dojazd w każdą część miasta, szybki rozwój oraz biznesowy charakter. To kompleks budynków wchodzący w skład osiedla Bliska Wola. W obiekcie znajdują się mieszkania, apartamenty na wynajem oraz lokale biurowe. Na parterze zlokalizowana będzie część handlowo-usługowa oraz dwupoziomowa część gastronomiczna przeznaczona pod restauracje oraz kawiarnie. Projekt wyróżnia wysoki standard wykończenia oraz nietuzinkowa architektura. Bliska Wola Tower to idealna oferta dla inwestorów, którzy chcą ulokować swój kapitał w nieruchomościach.

## Elmis Dewelopment

Dynamicznie rozwijająca się firma istniejąca od 2003 roku, będąca kontynuatorem prawnym firmy Elmis-Invest. Firma posiada kompetencje potwierdzone wieloletnim doświadczeniem. Do inwestycji zrealizowanych dotychczas przez Elmis Dewelopment należą między innymi domy mieszkalne wolnostojące, bliźniacze i szeregowe. W związku ze stale wzrastającym zainteresowaniem firma jest w trakcie realizacji kolejnych inwestycji. Jedną z nich jest Dzikiej Kaczki III. Inwestycji zlokalizowana jest w Warszawie, w dzielnicy Białoleka, w jej części mieszkaniowej o zabudowie wielorodzinnej i willej oraz dużych obszarach zieleni. Położenie osiedla zaspokoi gusta za-

równy osób ceniących ciszę i spokój oraz tych, które preferują aktywny wypoczynek. Znajdujące się w pobliżu ścieżki rowerowe oraz trakty spacerowe pozwalają na miłe spędzanie czasu na łonie natury. Budynek wykonany jest z najnowszych materiałów w technologii szkieletowej monolitycznej. Dopracowana w szczegółach architektura zapewni najlepsze wykorzystanie przestrzeni przy jednoczesnym zachowaniu najwyższych standardów funkcjonalnych. Białoleka – szara elewacja zdobiona szarym klinkierem wskazuje na nowoczesność i elegancję tego projektu. Dzięki starannie dobranym, najwyższej jakości materiałom, budynek wyróżnia się dużą elegancją i smakiem.



BLISKA WOLA TOWER

## Nowoczesne oblicze Żoliborza

sPlace Park

Nowe  
Etapy

Duży wybór  
mieszkań  
i apartamentów

Unikalna  
inwestycja

**SPRAWDŹ**

+48 22 188 16 00  
[www.splacepark.pl](http://www.splacepark.pl)

Wiarygodny i zaufany deweloper

 **Layetana**  
REAL ESTATE

Członek Polskiego Związku Firm Deweloperskich

## Mieszkania idealne dla rodziny

 **mozaika**  
mokolow

Świetne  
Ceny

Nowoczesne  
i komfortowe  
mieszkania

Zakończenie  
budowy  
4 kwartał 2018

**SPRAWDŹ**

+48 22 460 49 60  
[www.mozaikamokolow.pl](http://www.mozaikamokolow.pl)

## PRZYJAZNY DEWELOPER 2018

## Layetana Real Estate

Hiszpańska firma deweloperska, która powstała w 1964 roku w Barcelonie. Od początku istnienia firmy koncentrujemy się na wdrażaniu innowacyjnych rozwiązań w dziedzinie budownictwa i architektury. Naszym celem jest tworzenie wyjątkowych i funkcjonalnych projektów, przy zachowaniu najwyższych standardów jakości. Budujemy komfortowe mieszkania, które ułatwiają życie i pracę. Cieszymy się opinią wiarygodnego i zaufanego dewelopera. Inwestycja sPlace Park zlokalizowana jest na warszaw-

skim Żoliborzu w jednej z najpiękniejszych i najbardziej prestiżowych dzielnic Warszawy. sPlace Park to wyjątkowe połączenie estetyki oraz nowoczesnych rozwiązań architektonicznych. Osiedle stworzone zostało z myślą o osobach wymagających, aktywnych, ale także szukających spokoju po pełnym wyzwań dniu. Wkrótce rozpoczynamy sprzedaż nowych etapów inwestycji. W ofercie dostępne będą mieszkania od 1 do 5 pokoi oraz apartamenty dwupokojowe małe już od 66 m<sup>2</sup> i duże od 93 m<sup>2</sup>.



SPLACE PARK



DOM PRZY OKRZEI

## Marvipol

Misją firmy jest dostarczanie każdemu klientowi najwyższej satysfakcji z posiadania nieruchomości, tak racjonalnej, jak i emocjonalnej. Twórcy i pracownicy firmy chcą przekraczać oczekiwania klienta na każdym etapie: od pierwszego kontaktu po wieloletnie doświadczenia z marką. Bez wątpienia w te założenia wpisuje się Dom przy Okrzei na warszawskiej Pradze. To inwestycja dopracowana w każdym detalu. Swoim nowoczesnym stylem wyróżnia się na tle okolicznej architektury, jednocześnie wpisując się w jej historyczny charakter. Elewacja budynku to wyjątkowa mieszanka kilku kolorów, które komponują

się ze sobą w jedną, przyciągającą wzrok całość. Wykorzystany na elewacji najwyższej jakości piaskowiec sprawia, że bryła ożywa, kiedy padają na nią promienie słońca. Wykonane z czarnej stali balustrady, wypełnione barwionym szkłem, nadają budynkowi szyku i elegancji. Ozdobą inwestycji jest starannie zaprojektowany wewnętrzny dziedziniec. Przeszkłony dach sprawia, że dziedziniec jest naturalnie oświetlony przez promienie słoneczne. Całe wnętrze budynku można natomiast podziwiać z dwóch panoramicznych wind. Zakończenie budowy i przekazanie kluczy zaplanowano na 3 kwartał 2020 roku.

## Baza stawek podatku od nieruchomości

## Wojciech Pławiak

ekspert BCC ds. podatku od nieruchomości, partner KDCP Rutkowski i Witalis

18 czerwca br. na stronach internetowych Ministerstwa Finansów opublikowano bazę stawek podatku od nieruchomości poszczególnych gmin wraz z informacjami o uchwałach rad gmin w tym zakresie. Baza stawek podatku od nieruchomości stanowi kluczowe ułatwienie dla podatników posiadających nieruchomości w obrębie więcej niż jednej gminy. Tym samym, jest to istotny krok w kierunku spełnienia zgłaszanych od dawna postulatów przedsiębiorstw przesyłowych, energetycznych i telekomunikacyjnych, a także innych

przedsiębiorców z majątkiem w wielu lokalizacjach. Dotychczas, w przypadku tego typu podmiotów, a więc podmiotów składających deklaracje na podatek od nieruchomości w wielu gminach (lub nawet we wszystkich gminach w Polsce), z pozoru prosty obowiązek zadeklarowania podatku wiązał się z ogromnym ciężarem administracyjnym, nawet jeśli w międzyczasie nie doszło do żadnych zmian w majątku podatnika. Konieczne było poszukiwanie uchwały rady każdej gminy regulującej stawki podatku od nieruchomości na stronach internetowych, a także – w przypadku gmin, które nie publikują uchwał w Internecie – dodatkowych ustaleń telefonicznych z urzędami. Opublikowane

zestawienie znacząco ułatwi oraz usprawni procedurę przygotowywania deklaracji.

## Potrzebne są kolejne kroki

Kolejnym ważnym, a wręcz niezbędnym krokiem do usprawnienia składania deklaracji na podatek od nieruchomości, powinno być ujednolicenie wzorów formularzy informacji o nieruchomościach i obiektach budowlanych oraz wzorów samych deklaracji, zapowiadane przez resort finansów już w 2017 r. Zgodnie z projektem ustawy o zmianie niektórych ustaw w celu wprowadzenia uproszczeń dla przedsiębiorców w prawie podatkowym i gospodarczym z 27 września 2017 r., upoważnienie określania wskazanych wzorów, na-

leżące aktualnie do rad gmin, miałyby znaleźć się w kompetencjach ministra właściwego do spraw finansów publicznych. Zgodnie z projektem znowelizowane brzmienie ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. 2017 poz. 1785) umożliwiłoby również składanie informacji i deklaracji za pomocą środków komunikacji elektronicznej (aktualnie również uzależnione jest ono od decyzji poszczególnych gmin). Zgodnie z planami resortu finansów, zmiany w zakresie deklaracji miały zacząć obowiązywać już od 1 lipca 2018 r., jednakże wskazany termin nie jest realny (z uwagi na przedłużający się proces legislacyjny – projekt wciąż nie trafił jeszcze do Sejmu). Mając jednak na uwadze, że zmiany

te mają wiązać się z uproszczeniem obowiązku oraz zmniejszeniem kosztów po stronie podatników, przedsiębiorcy mogą mieć nadzieję, że wejdą one w życie w niedalekiej przyszłości.

## Z punktu widzenia przedsiębiorcy:

Informacja o bazie stawek jest dostępna na stronie internetowej w formie arkusza xls: <https://bit.ly/2IsplkZX> Nie jest to źródło prawa, jednak uzasadnione jest oczekiwanie, że dane te będą prawidłowe. Zamiast poszukiwania stawek dla każdej gminy, przedsiębiorca może sprawdzić stawki podatkowe w bazie. W momencie wejścia w życie jednolitego wzoru deklaracji, zadeklarowanie podatku od nieruchomości nie będzie wymagało poszukiwania danych na stronach gmin.

## PRZYJAZNY DEWELOPER 2018

## TK Development

Polski oddział TK Development w Warszawie funkcjonuje od 1994 roku. Swoją działalność firma skupia głównie na obiektach komercyjnych (centra handlowe, handlowo – rozrywkowe, parki handlowe). Do tej pory na terenie całej Polski zrealizowała 14 obiektów handlowych, 2 obiekty biurowe oraz 1 obiekt biurowo – handlowy. W sektorze retail zrealizowała m.in. GALERIĘ TARNOWIA w Tarnowie oraz GALERIĘ SANDECJA w Nowym Sączu, obie otwarte w 2009 roku oraz centrum handlowe NOWY RYNEK w Jeleń Górze, otwarte w 2015 roku. Działalność w Polsce rozszerzyliśmy również o inwestycje mieszkaniowe. W roku 2007 firma rozpoczęła budowę swojego pierwszego projektu mieszkaniowego – TIVOLI na warszawskim Targówku. Dziś mam na swoim koncie kolejne udane realizacje w tym segmencie, m.in. Metrobielany budynek D. Opiśniany budynek stanowi ostatni,

4. etap inwestycji METROBIELANY, na którą składają się cztery budynki: A, B, C i D. Do stacji METRO MŁOCINY jest stąd zaledwie 300 m (ok. 5 minut spacerem). W budynku D zaprojektowano 227 mieszkań (od 1 do 4 pokoi) o powierzchni od 31 do 90 m kw. Każdy znajdzie tu zatem mieszkanie idealnie dopasowane do swoich potrzeb. Lokale na parterze posiadają ogródki oraz tarasy, na wyższych kondygnacjach przy mieszkaniach znajdują się balkony i/lub tarasy. Budynek D ma od 7 do 9 pięter. Na najwyższych piętrach znajdują się duże mieszkania, które wraz z obszernymi tarasami stworzą przyjazną przestrzeń do życia dla najbardziej wymagających klientów. Podobnie jak w poprzednich etapach, na poziomach -1 i -2 znajdują się garaże podziemne z miejscami postojowymi. Dodatkowo, dla wygody mieszkańców, narożna część parteru została przeznaczona na 2 lokale handlowo-usługowe.



## Sawa Apartments

Sółka działa na Polskim rynku od 2002 roku. Zrealizowała szereg inwestycji mieszkaniowych w najbardziej prestiżowych dzielnicach Warszawy i na terenie całej Polski. W parze z nowoczesną architekturą oraz najwyższą jakością wykonania idzie dbałość o potrzeby i oczekiwania współczesnego klienta. Inwestycja Siewierska 18 wyróżnia się bogatym wyposażeniem, doskonałym połączeniem komunikacyjnym, najwyższej klasy wykończeniem – wszystko to sprawia, że inwestycja Siewierska 18 to luk-

sus, który warto sobie podarować. Prawdziwe piękno opatrzone nowoczesną architekturą. Innowacyjne apartamenty, odznaczające się na tle budynków z historią, zaskakują niezwyczajną awangardowością. Inwestycja zlokalizowana jest blisko terenów zielonych; w otoczeniu Pola Mokotowskiego, Parku Szczyliwickiego oraz Parku Zachodniego. Znamienna lokalizacja sprzyja praktykowaniu wielu form wypoczynku na świeżym powietrzu tj. jogging, jazda na rolkach i rowerze, a także rekreację na basenie.

## Kondycja sektora nieruchomości w II kw.2018 r. – zrównoważona i stabilna

HRE Index ocenia jako stabilną kondycję sektora nieruchomości w II kwartale 2018 roku. Na rynku nie występują obecnie trwałe nierównowagi, które mogą prowadzić do znaczących korekt w najbliższych kwartałach. Potwierdziła to analiza

czterech subindeksów: cen nieruchomości, sektora bankowego, gospodarstw domowych oraz sektora budownictwa, które składają się na końcowy indeks koniunktury na rynku nieruchomości HRE Index. Dobra kondycja i sytuacja finan-

sowa konsumentów dają podstawy do stwierdzenia, że 2018 r. będzie kolejnym rekordowym rokiem co do wartości umów kredytowych. Przestrzeń na wzrost cen, które w Polsce rosną wolniej niż w krajach UE, mocno się zawęża.



## PRZYJAZNY DEWELOPER 2018

## Ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną idą w górę

**Nie tylko kupujący mieszkania doświadczają podwyżek na rynku nieruchomości. W ostatnich latach w większości największych polskich miast zanotowano podwyżki średnich cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wysokie, bo blisko 6 proc. wzrosty cen działek odnotowano w Warszawie, Wrocławiu i Poznaniu. Najwięcej za grunt trzeba zapłacić w stolicy. Średnia cena 1 mkw. działki pod budownictwo jednorodzinne w Warszawie wynosi 620 zł – wynika z analizy „Grunt pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną”, opracowanej przez Emmerson Evaluation.**

Robert **Korczyński**

członek Zarządu  
Emmerson Evaluation

Wysoki popyt i wzrost cen na rynku lokali mieszkalnych spowodował, że część popytu skierowana została na rynek domów jednorodzinnych, a przede wszystkim na grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wskazują eksperci Emmerson Evaluation, firmy zajmującej się profesjonalną wyceną nieruchomości. W przypadku domów na rynku wciąż dominują pojedyncze projekty budowane przez indywidualnych inwestorów. W rezultacie zwiększa się popyt na grunty pod tego typu zabudowę. Grunty pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną cieszą się wysokim zainteresowaniem, ponieważ budowa domu jest coraz częściej rozważana jako alternatywa dla kupna mieszkania. Nie obserwujemy na rynku widocznych przesłanek ku temu, aby ceny gruntów w najbliższym czasie miały zacząć spadać. Obecna dobra koniunktura na rynku gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną to naturalny trend, który jest efektem równocześnie rosnących cen gruntów deweloperskich i cen mieszkań. Podwyżki mogą czekać szczególnie lokalizacje, które są postrzegane jako modne, prestiżowe lub w niedalekiej przyszłości zyskają na popularności w związku z budową nowej infrastruktury komunikacyjnej.

#### Warszawskie ceny tradycyjnie wysokie

Obserwując rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w Warszawie, można zauważyć, że w ostatnich latach zdecydowana większość transakcji odbywała się w rejonach poza dzielnicami określanymi jako centralne, do których należy zaliczyć Śródmieście, Żoliborz, Wolę, Ochotę i Pragę-Północ. Rynek sprzedaży gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w centrum miasta – w dzielnicach Śródmieście i Praga-Północ oraz w dzielnicy Ochota i Wola praktycznie nie istniał. Gęsta zabudowa wielorodzinna i komercyjna, a także obowiązujące doku-

menty planistyczne, poza nielicznymi wyjątkami, niemal wykluczały tu zabudowę domami jednorodzinnymi. Zdecydowanie największą dostępnością działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną mogą pochwalić się peryferyjne dzielnice stolicy, jak Wilanów, Białołęka, Bielany, Wawer, Wesoła oraz Rembertów. W ostatnich latach zawarto tam ok. 60 proc. wszystkich transakcji działkami pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w stolicy. Większa dostępność gruntów na tych obszarach wpływa na ich niższą cenę. O jej wysokości decyduje przede wszystkim odległość od istniejących już głównych tras komunikacyjnych, stacji kolejowych oraz planowanej infrastruktury komunikacyjnej.

Jedne z najtańszych gruntów w Warszawie można nabyć w granicach Białołęki. W rejonach bardziej peryferyjnych, np. na północ od Kanału Żerańskiego, ceny działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną osiągają poziom 350 zł/mkw. Droższe są natomiast grunty np. na osiedlu Brzeziny, gdzie za 1 mkw. działki budowlanej płacono średnio 440 zł. Natomiast najwyższą średnią cenę w stolicy Emmerson Evaluation zanotował w Mokotowie. Średnia cena 1 mkw. gruntu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla tej dzielnicy w 2017 roku wyniosła ponad 1,5 tys. zł. Prawie 70 proc. wszystkich transakcji na obszarze Mokotowa dotyczyło sprzedaży gruntów położonych na peryferyjnych terenach Sadyby, Siekierki czy Augustówki, gdzie ceny osiągały poziom ok. 1 tys. zł/mkw.

#### Ceny krakowskich działek rosną

W Krakowie średnie ceny za powierzchnię pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w ciągu ostatnich lat nieznacznie wzrosły. W 2017 r. kwota, za którą można było nabyć działkę budowlaną kształtowała się na poziomie 330 zł/mkw., a średnia powierzchnia nabywanego gruntu wyniosła ok. 1 tys. mkw. W ubiegłym roku, największym zainteresowaniem na krakowskim rynku, biorąc pod uwagę liczbę zawartych transakcji, charakteryzował się rejon Podgórze (gdzie zawarto prawie 50 proc. wszystkich transakcji działkami budowlanymi w Krakowie). Na południe od Au-

tostrady A4, tj. w okolicy Swoszowic, można było nabyć grunty za cenę 100 zł/mkw. Działki położone w północnej części jednostki ewidencyjnej Podgórze, w obszarze osiedla Skotniki czy osiedla Europejskiego (zachodnia część rejonu Dębniaki), osiągały ceny średnio 250-300 zł/mkw.

W przypadku dzielnicy Krowodrza zdecydowana większość transakcji gruntami dotyczyła działek położonych w okolicy osiedli Bronowice, Prądnik Biały i Zwierzyniec. Średnie ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wynosiły tam odpowiednio 500 zł/mkw., 420 zł/mkw., 350 zł/mkw.

W Nowej Hucie podaż gruntów pod budowę domu znajdziemy głównie na terenie Wzgórza Krzesławickiego. Średnia cena działek budowlanych w ostatnim roku w dzielnicy Nowa Huta wyniosła 210 zł/mkw. W obszarze Bieńczyce, położonym bliżej centrum, występuje mniejsza podaż gruntów pod zabudowę jednorodzinną i ich średnia cena wynosi 270 zł/mkw. Jedne z tańszych działek znajdziemy w okolicach Woli Rusieckiej oraz Branic, gdzie zabudowa jednorodzinna koncertuje się wzdłuż głównych ulic. Za działki pod budowę domu w tych okolicach trzeba zapłacić ok. 100-150 zł/mkw. W centralnym obszarze miasta Kraków, w Śródmieściu, obrót działkami przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne praktycznie nie ma miejsca. Transakcje gruntami pod ten rodzaj zabudowy sporadycznie występowały w przypadku działek położonych w okolicy osiedla Olsza II i w zachodniej części Prądnik Czerwony. W tej lokalizacji ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną kształtowały się w przedziale 450-500 zł/mkw.

#### W Trójmieście bliskość

##### Sopotu śrubuje ceny

Rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w Trójmieście jest reprezentowany głównie przez Gdańsk i Gdynię. W najbardziej prestiżowym bałtyckim kurorcie – Sopocie – praktycznie nie występują transakcje gruntami pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wynika to głównie z braku dostępności takich działek na sprzedaż, co wiąże się ze znacznym zurbanizowaniem miasta. Pojedyncze oferty sprzedaży gruntów w Sopocie dochodzą do poziomu powyżej 2 tys. zł/mkw. W Gdyni ceny transakcyjne działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w ostatnim roku wynosiły średnio 460 zł/mkw., natomiast w Gdańsku – 350 zł/mkw.

Jedne z najdroższych działek budowlanych na terenie Gdańska występują w dzielnicy Oliwa, która położona

jest w bezpośrednim sąsiedztwie Sopotu – tutaj za 1 mkw. działki budowlanej należy zapłacić powyżej 2 tys. zł. Najniższe ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w Gdańsku osiągają poziom 140-300 zł/mkw. Za kwoty tego rzędu nabywano działki o średniej powierzchni ok. 1 tys. mkw. w rejonie Łostowic oraz Kokoszek.

W Gdyni najtańsze grunty występują w dzielnicy Dąbrowa i Chwarzno-Wiczlino, gdzie ceny zaczynają się już od 180 zł/mkw. Na tych terenach w ostatnim czasie odnotowano największą liczbę transakcji (blisko 50 proc. wszystkich transakcji zawartych w Gdyni). Natomiast ok. 14 proc. zawartych w Gdyni transakcji dotyczyło dzielnicy Obłuze i Chylonia. Średnia cena uzyskana na tych obszarach kształtowała się na poziomie 350 zł/mkw. Niektóre grunty położone w dzielnicy Witomino, Mały Kack i Pustki Cisowskie osiągały już wyższe ceny – średnio 600 zł/mkw. Do jednej z najbardziej atrakcyjnych lokalizacji w Gdyni można zaliczyć Orłowo, gdzie średnia cena gruntu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wynosi około 950 zł/mkw.

#### We Wrocławiu ceny gruntów też wzrosły

We Wrocławiu średnia cena za 1 mkw. gruntu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w ostatnim roku kształtowała się na poziomie ok. 320 zł. Blisko 40 proc. wszystkich wrocławskich transakcji dotyczyło nieruchomości zlokalizowanych w dzielnicy Fabryczna. Obecnie na jej terenie znajduje się wiele nowych inwestycji w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. W Fabrycznej na peryferyjnych terenach Jerzmanowa, Ratynii czy Marszowic odnotowano najniższe ceny gruntów, zaczynające się od ok. 80 zł/mkw. Najdroższe grunty pod budowę domu występują na terenie osiedla Oporów oraz Grabiszyn. Ich cena osiąga poziom nawet 1 tys. zł/mkw.

Krzyki to jedna z największych dzielnic Wrocławia, w której obecnie realizowanych jest wiele inwestycji budowlanych. Średnia cena działki pod budowę domu w tym rejonie w ostatnim roku wyniosła 400 zł/mkw. Najwyższe ceny gruntów odnotowano na osiedlach Partynice i Gaj, gdzie osiągały one poziom 750 zł/mkw.

Na wrocławskim rynku najtańsze grunty pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną występują w dzielnicy Psie Pole. Ceny na terenie osiedla Widawa i Pawłowice zaczynają się od poziomu 80 zł/mkw. W tej dzielnicy znajdziemy też droższe grunty, głównie na osiedlu Karłowice oraz

Poświętne, gdzie średnio należy zapłacić nawet 700 zł/mkw. Średnia cena za 1 mkw. działki budowlanej w całej dzielnicy kształtowała się w ostatnim roku na poziomie 260 zł.

W przypadku dzielnicy Stare Miasto podaż gruntów mieszkaniowych jednorodzinnych nie występuje ze względu na historyczną, gęstą strukturę zabudowy i określone w miejscowym planie zagospodarowania przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową. Podobnie sytuacja przedstawia się w Śródmieściu.

#### Poznań trzecim najdroższym miastem

W ubiegłym roku w stolicy Wielkopolski odnotowano 6 proc. wzrost cen gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a średnia cena działek wyniosła 370 zł/mkw.

Jeżycie to aktualnie najszybciej rozwijający się obszar w Poznaniu, położony w bezpośrednim sąsiedztwie centrum miasta i oferujący bardzo dobrą infrastrukturę komunikacyjną oraz sąsiedztwo terenów zielonych. Blisko 30 proc. transakcji gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dotyczyło nieruchomości położonych właśnie na terenie tej dzielnicy. Najdroższymi gruntami pod budowę domu charakteryzował się obszar południowo-wschodnich Jeżyc (osiedla Sołacz i Gołęcin), gdzie odnotowano średnią cenę 850 zł/mkw. Działki zlokalizowane na bardziej odległych osiedlach dzielnicy, jak Kiekrz czy Strzeszyn są tańsze, a średnia cena osiąga tam poziom 580 zł/mkw. Nieco niższe ceny gruntów można znaleźć na osiedlu Krzyżowniki-Smochowice.

Na Starym Mieście wysoką cenę (830 zł/mkw.) osiągały działki zlokalizowane w obrębie takich osiedli jak Winogrady czy Winiary. Wynika to z położenia w bliskim sąsiedztwie centrum miasta, a także atrakcyjności pod względem dostępności komunikacji miejskiej oraz bliskości Parków Cytańskich i Sołackiego. Natomiast najniższe ceny, na poziomie średnio 270 zł/mkw. występują na peryferyjnych rejonach osiedli Morasko-Radojewo czy Naramowice, z których czas dotarcia do centrum miasta jest znacznie dłuższy. Z uwagi na planowaną budowę linii tramwajowej w Naramowicach sytuacja komunikacyjna w tym rejonie może się poprawić i przyczynić do wzrostu cen gruntów.

Najniższe ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w Poznaniu odnotowano dla nieruchomości położonych na peryferiach dzielnicy Nowe Miasto. Ceny od 120 zł/mkw. dotyczyły gruntów położonych na terenie osiedla Sławie oraz osiedla Antoninek.