

KATALOG OFERT DEWELOPERSKICH

Piątek, 26 września 2025 | Redaktorka prowadząca Kamilla Sierocka

wyborcza.pl

FOT. ŁUKASZ CYNALEWSKI / AGENCIA WYBORCZA.PL



Targi Mieszkań i Domów

Jesień to ożywienie. Przynajmniej na rynku mieszkaniowym ▶₂



• City View
Głogowska 112

Targi Mieszkań i Domów

Jesień to ożywienie. Przynajmniej na rynku mieszkańciowym

Nastroje kupujących i ofertę deweloperów będzie można sprawdzić podczas jesiennej edycji Targów Mieszkań i Domów.

Jakub Łukaszewski

Lato na rynku nieruchomości kończy się kolejną obniżką stóp procentowych. Zwiększenie zdolności kredytowej to dobra informacja dla osób szukających własnego domu lub mieszkania. Kupujący powinni zwrócić na jesenną edycję Targów Mieszkań i Domów. – Przed nami poznańska edycja imprezy, która tym razem staruje w nowej odsłonie. Po raz pierwszy na terenie Poznania, częścią nieruchomościowego weekendu będzie Akademia Rynku Nieruchomości oraz Targi Domów Gotowych. Tyle wiedzy, informacji i ofert nie znajdziemy na żadnym innym evencie branżowym – wskazuje Agnieszka Wieremiejczuk, dyrektor działu targów.

Wszystko w jednym miejscu

Targi odbędą się w trakcie weekendu 27 i 28 września w hali nr 3 Międzynarodowych Targów Poznańskich. Wspomniane trzy wydarzenia w jednym miejscu i czasie to okazja nie tyl-

ko na zdobycie kompleksowej wiedzy na temat zakupu nieruchomości, ale też na zapoznanie się z lokalną ofertą mieszkań oraz domów i ich finansowania, a nawet wykończenia.

Tym bardziej, że w wydarzeniu wezmą także udział firmy pośredniczące, doradcy kredytowi i instytucje finansowe. Odwiedzający będą mogli zapoznać się z debiutującymi projektami, porównać ceny, jak również skorzystać z ofert promocyjnych.

– Zaprezentujemy szeroką ofertę mieszkań inwestycji Grunwald Park przy ulicy Wieruszowskiej. Podczas targów wprowadzamy także promocję. Komórka lokatorska do dwóch m kw. za złotówkę oraz ponosimy koszty umowy deweloperskiej. Promocja dotyczy osób, które podpiszą umowę rezerwacyjną do końca października. – mówi Agata Nowaczyk, specjalista z biura sprzedaży EBF Development.

Promocje na Grunwaldzie

Grunwald Park przy ulicy Wieruszowskiej 8 to osiedle składające się doce-

lowo z czterech budynków. W pierwszym etapie zrealizowane zostaną dwa segmenty wielorodzinne. Łącznie 147 mieszkań o zróżnicowanych powierzchniach – od 26 do 84 m kw., a wśród nich kawalerki oraz lokale 2-, 3- i 4- pokojowe, wszystkie z balkonami, tarasami lub loggiami. – Realizacja inwestycji jest już bardzo zaawansowana. Na segmencie A zakończyliśmy m.in. elewację a także posadzki i tynki wewnętrzne. Z kolei segment B to m.in. zakończenie połączeń dachowej oraz finiszujące prace związane z montażem okien. Trwa także montaż instalacji sanitarnej i deszczowej w hali garażowej – wylicza Agata Nowaczyk.

Wśród wystawców pojawią się także inne firmy deweloperskie. M.in.: ARTBUD, Ataner, Constructa Plus, Pure Development, Rednet Investment czy Aurora Development.

Firma ARTBUD Group zaprezentuje nową inwestycję u zbiegu ulic Hetmańskiej i Głogowskiej w Poznaniu. City View Głogowska 112, bo taką nazwę nosi projekt, to budynek mieszkalno-usługowy o zróżnicowanej wysokości, który w najwyższym punkcie będzie miał 13 kondygnacji naziemnych. Rozpoczęcie budowy planowane jest na I kwartał przyszłego roku. Z projektem będzie można

się zapoznać na stoisku F10, podczas Targów Mieszkań i Domów.

Nowy sznyt przy Głogowskiej

W nowoprojektowany budynek wpisana została dominanta, która górować ma nad skrzyżowaniem i z oddali przykuwać wzrok wjeżdżających do miasta. – Targi Mieszkań i Domów to idealny czas na premierę nowego projektu. Zbieg ulic Hetmańskiej i Głogowskiej to jedno z najbardziej znanych skrzyżowań w Poznaniu. Lokalizacja wręcz ikoniczna, stanowiąca równocześnie istotny węzeł komunikacyjny. City View Głogowska 112 na nowo zdefiniuje tę przestrzeń, dopełniając pierzeję ulicy Głogowskiej, nadając temu miejscu nowy sznyt. Zaintereso-

Targi

• Odbędą się tak jak zawsze, na MTP, przy ulicy Głogowskiej 14 w Poznaniu, a konkretnie – w hali nr 3. W sobotę 15 marca organizatorzy zapraszają w godz. 10-17, a dzień później w godz. 10-16. Osoby, które zarejestrują się na stronie internetowej organizatora targów wejdą na wydarzenie za darmo. Na miejscu będą też dostępne bilety w cenie 10 zł. ●

wanych naszą inwestycją, zapraszamy na stoisko F10 – mówi Bartosz Jatczak, Dyrektor Sprzedaży ARTBUD Group. Za projekt inwestycji odpowiada pracownia CDF Architekci.

City View Głogowska 112 wypełni kwartał ulic Głogowskiej i Hetmańskiej oraz Chociszewskiego i Kasprzaka. Bryła budynku będzie miała zróżnicowaną wysokość, z najwyższym punktem od strony skrzyżowania ulic Hetmańskiej z Głogowską. O wyjątkowości inwestycji świadczyć mają pełna przeszkleń elewacja, zróżnicowana wysokość budynku oraz zielone dachy i wspólne tarasy wypoczynkowe dla mieszkańców, które zaprojektowane zostały na 6 i 8 kondygnacji od strony ul. Głogowskiej. Jak podkreśla deweloper wspólne przestrzenie urządzone zostaną niską zielenią i małą architekturą. W samej inwestycji znajdują się 323 mieszkania oraz 7 lokali usługowych na parterze. Największe i najbardziej prestiżowe apartamenty znajdują się w najwyższym sektorze City View Głogowska 112. Warto również zaznaczyć, że pod całym obiektem zaprojektowano trzypoziomową halę garażową.

Dwie inwestycje Atanera

Ataner promować będzie osiedle Świerzawska 13 oraz budynek przy ul. Piekary 18. Świerzawska 13 to mieszkania z balkonami lub tarasami o powierzchniach od 40 do 106 m kw. Na parterze będą lokale usługowe. Deweloper zapewnia, że na osiedlu powstanie plac zabaw dla dzieci oraz centrum sportowe z siłownią. Osiedle ma być monitorowane, a pod budynkiem znajdzie się hala garażowa.

Ataner zaoferuje także mieszkania w inwestycji Piekary 18. Budynek posiada siedem pięter oraz trzypoziomową podziemną halę garażową. Na parterze znajdują się lokale usługowe, a na piętrach 115 mieszkań o powierzchniach od 25 do 151 m kw. z balkonami lub tarasami i panoramicznymi oknami. Deweloper podkreśla, że decydując się na kupno mieszkania w tej lokalizacji będzie się „w centrum wydarzeń”. – „Atutem inwestycji jest bezpośredni dostęp do ważnych punktów miasta oraz sąsiedztwo enklawy zieleni – parku Dąbrowskiego z miejscami relaksu oraz placami zabaw dla dzieci. W pobliżu inwestycji znajdują się liczne restauracje, kina, sklepy i usługi oraz Galeria MM. Dotarcie pieszo na Stary Rynek trwa 5 minut” – podkreśla Ataner w informacji prasowej.

Nowoczesność w historycznym kontekście

Z kolei firma Constructa Plus promować będzie swój „kameralny budynek” u zbiegu ulic Poznańskiej i Wąskiej na Jeźcicach. To współczesna miejska kamienica, kilka kroków od moderniej ulicy Kościelnej, wśród historycznych budynków. Wyrazisty projekt podzielony jest optycznie na dwie bryły o kontrastowej kolorystyce i charakterze. Za projekt odpowiedzialni są architekci z pracowni Litoborski+Marciniak. Inwestycja to łącznie 52 mieszkania o powierzchniach od 25 do 105 m kw. w wysokim standardzie wykonania. Ponadto w budynku znajdują się dwie rowerownie i hala garażowa, a także unikalna strefa relaksu dla mieszkańców, której głównym elementem będzie grota solna. W przytulnych przestrzeniach wspólnych będą dominowały naturalne materiały tj. kamień i drewno.



Ale Targi Mieszkań i Domów to nie tylko oferta deweloperów. W Strefie Zakupów i Finansów na scenie pojawiają się specjaliści, którzy krok po kroku przeprowadzą uczestników przez najważniejsze aspekty związane z kupnem i finansowaniem nieruchomości. Będzie mowa zarówno o pierwszych etapach poszukiwań, jak i o kwestiach formalnych oraz długoterminowym zarządzaniu zobowiązaniami. Ekspertci podpowiedzą, jak skutecznie przygotować się do zaciągnięcia kredytu

hipotecznego i co zrobić, aby poprawić swoją zdolność kredytową. Zdradzą także strategie negocjacyjne pozwalające uzyskać lepsze warunki kredytowe czy obniżyć cenę mieszkania.

W programie znajdą się również zagadnienia związane z psychologią zakupu – będzie można dowiedzieć się, jak ogromne znaczenie przy podejmowaniu decyzji mają emocje i pierwsze wrażenie. Z kolei osoby zainteresowane inwestowaniem w nieruchomości za granicą poznają aktual-

ne perspektywy rynku hiszpańskiego – zarówno w segmencie mieszkań turystycznych, jak i rezydencyjnych.

Wykład architekta

Nie zabraknie tematów związanych z nowoczesnymi technologiami – uczestnicy usłyszą, w jaki sposób rozwiązania typu smart home mogą przełożyć się na oszczędność czasu i pieniędzy w codziennym życiu. Dla zwolenników alternatywnych metod budowy przygotowano również pre-

• **Grunwald Park**
przy ulicy Wieruszowskiej 8

• **Piekary 18**
FOT. MATERIAŁY
PRASOWE



zentację poświęconą budownictwu naturalnemu.

Z kolei część merytoryczna Akademii Rynku Nieruchomości rozpocznie się od wystąpienia Piotra Sobczaka, Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury Miasta Poznania. Opowie on o planach rozwoju miasta, skupiając się na wizjach i celach. Wspomni również o urbanistyce, mieszkalnictwie i infrastrukturze.

Akademia Rynku Nieruchomości to dwie strefy aktywności: Strefa Wiedzy i Strefa Porad. Strefa Wiedzy to cykl wykładów poświęconych planom ogólnym miasta, aktualnym trendom, cenom i perspektywom rynku mieszkaniowego w Poznaniu oraz praktycznym aspektem zakupu nieruchomości – od analizy lokalizacji, przez kwestie

prawne i techniczne, po porównanie rynku pierwotnego i wtórnego. Uczestnicy dowiedzą się, jak bezpiecznie sfinansować zakup, jak ocenić opłacalność inwestycji w mieszkanie czy dom oraz jakie możliwości oferują nowoczesne technologie budowy i wykończenia wnętrz. To wiedza w pigułce – każdego dnia odbędzie się 15 wykładów prowadzonych przez blisko 20 ekspertów.

Strefa Porad: to wyjątkowa okazja do indywidualnych spotkań i konsultacji z ekspertami rynku. W 8 punktach konsultacyjnych, przez dwa dni Akademii, będzie można uzyskać porady prawne, zapytać o odbiór techniczny nieruchomości, poradzić się w kwestiach finansowych czy porozmawiać o wadach i zaletach zakupu na rynku wtórnym. ●

REKLAMA

34393734

DRZWI OTWARTE 4-5|10|2025

ul. Promenada 5
Dopiewiec

sb.10:00-16:00 | nd. 10:00-14:00

PROMOCJE DO
-30 000 zł

**NOWY
ETAP
OSIEDLA**



linea-deweloper.pl | +48 61 890 12 12

Linea
SIŁA MIASTOTWÓRCZA



• Osiedle Warzelnia FOT. MATERIAŁY NICKEL DEVELOPMENT SP. Z O.O.

Co się buduje

Kup nowe M w Poznaniu

W stolicy Wielkopolski można kupić mieszkania na osiedlach oraz nowe domy.

Kamilla Sierocka

Poniżej przegląd ofert z poznańskim rynkiem pierwotnego

Area Development

ul. Wołyńska 10/1, Poznań
tel. 570 70 70 39

Garsteckiego – Wille Piątkowo, ul. Garsteckiego 2

• Projekt kameralnego osiedla zaledwie sześciu domów łączy nowoczesną architekturę, funkcjonalne rozwiązania i wysoki standard. To nowa propozycja dla osób, które szukają alternatywy dla tradycyjnych mieszkań w blokach. Domy w zabudowie bliźniaczej zostały zaprojektowane z myślą o rodzinach potrzebujących większej przestrzeni. Znajdziemy tu powierzchnie od 104 do 128 mkw. W standardzie inwestycji znajdzie się m.in. ogrzewanie podłogowe, pompy ciepła, panele fotowoltaiczne,

okna typu HS prowadzące na ogród oraz markizy sterowane elektrycznie. Miejsce do parkowania znajduje się przed każdym segmentem.

• Ceny domów rozpoczynają się od ok. 1 600 000 zł brutto

Ataner

Ul. Świerzawska 13

Będą tu 182 mieszkania o powierzchniach od 40 do 106 mkw., standard deweloperski

Cena od 10 500 zł/mkw., cena miejsca postojowego w podziemnej hali garażowej 3500 zł/m² + VAT

Budynek zostanie oddany do użytku w czerwcu 2026 r.

Świerzawska 13 to spokojne osiedle, które powstaje na poznańskim Grunwaldzie tuż obok Lasku Marcelińskiego. Osiedle składać się będzie z dwóch etapów. W pierwszym etapie powstanie budynek o wysokości od 6 do 11 kondygnacji.

Znajdą się w nim funkcjonalne mieszkania z balkonami lub tarasami o powierzchniach od 40 m² do 106 m². Na parterze będą lokale usługowe. Sklepy i usługi znajdują się także na sąsiednich osiedlach wybudowanych przez Atanera: os. MarceLin, os. Nowy MarceLin i Świerzawska 4. Niedaleko jest CH King Cross, a dojazd do centrum zajmuje ok. 15 minut. Na osiedlu powstanie plac zabaw dla dzieci oraz centrum sportowe z siłownią. Po męczącym dniu będzie można odpocząć i porozmawiać z sąsiadami na dziedzińcu. Dzięki systemowi monitoringu, portierni ochrony oraz podziemnej hali garażowej, każdy poczuje się bezpiecznie. Znajdujący się w sąsiedztwie Lasek Marceliński zajmuje powierzchnię 230 hektarów, jest więc gdzie spacerować czy biegać. W Lasku znajduje się staw, place zabaw dla dzieci i miejsca na ognisko. Tereny te są atrakcyjne nie tylko latem, ale przez cały rok. Mieszkańcy osiedla będą je mieć na wyciągnięcie ręki.

Ul. Piekary 18

Znajdzie się tu 115 mieszkań, o powierzchniach od 25 do 151 mkw., standard deweloperski

Cena od 16 000 do 22 000 zł/mkw., Cena miejsca postojowego w podziemnej hali garażowej 4800 zł/m² + VAT

Budynek zostanie oddany do użytku w czerwcu 2026 r.

Piekary 18 to jeden z najbardziej atrakcyjnych adresów w Poznaniu i kolejna inwestycja Atanera w ścisłym centrum Poznania. Tu znajdziesz połączenie spokoju i dostępu do najważniejszych atrakcji miasta.

Budynek posiadać będzie 7 pięter oraz 3- poziomową podziemną halę garażową. Na parterze znajdą się lokale usługowe, a na piętrach 115 mieszkań o powierzchniach od 25 do 151 m² z balkonami lub tarasami i panoramicznymi oknami.

Atutem inwestycji jest bezpośredni dostęp do ważnych punktów miasta oraz sąsiedztwo enklawy zieleni – parku Dąbrowskiego z miejscami relaksu oraz placami zabaw dla dzieci. W pobliżu inwestycji znajdują się liczne restauracje, kina, sklepy i usługi oraz Galeria MM. Dotarcie pieszo na Stary Rynek trwa 5 minut.

W budynku zapewniono wysoką jakość i bezpieczeństwo

zamieszkania w centrum miasta. Obiekt będzie monitorowany z recepcją ochrony w holu oraz podziemną halę garażową z 120 miejscami parkingowymi umożliwiającą wygodne parkowanie w centrum. Na parterze budynku znajdą się lokale usługowe, wjazd do podziemnej hali garażowej oraz portiernia z ochroną.

Creo Development

Ul. Kasztanowa 2/u5,
62-090 Kobylniki, 791 374 109,
sprzedaz@orzechowaosada.pl
www.orzechowaosada.pl

Osiedle Orzechowa Osada, ul. Kasztanowa 7, Kobylniki

• Budynek wielorodzinny, 64 lokale, powierzchnia od 31 do 79 mkw., widny, plac zabaw, standard deweloperski, mała architektura,
• Cena mkw. od 7850 zł brutto. Hala garażowa oraz dodatkowe miejsca postojowe naziemne: miejsce w hali garażowej – 30 tys brutto, miejsca postojowe naziemne – 15 tys. brutto. Komórka lokatorska 15 tys. brutto.



OSIEDLE
KSIĘŻNEJ
DĄBRÓWKI

SPOTKAJMY SIĘ NA OSIEDLU

Mieszkania i domy
gotowe do odbioru.



fotowoltaika

pompy ciepła

wysoki standard

15 min PKP
od Poznania

NICKEL
DEVELOPMENT

506 175 176
sprzedaz@nickel.com.pl

www.dabrowki.com



**EBF Development**

ul. Piątkowska 118/35, 60-649 Poznań,
tel: 669 494 979, 603 877 970,
poznan@ebfdevelopment.pl,
www.ebfdevelopment.pl

**Grunwald Park,
ul. Wieruszowska 8**

- Budynki wielorodzinne, I etap, 2 budynki, 147 mieszkań, powierzchnia o 27 do 85 mkw., windy, plac zabaw, mała architektura
- Cena mkw. od 9.900 zł brutto. Hala garażowa, dodatkowe miejsca parkingowe przed budynkami. Miejsce w hali garażowej 35.000 zł brutto, miejsce podwójne 50.000 zł brutto, miejsce postojowe na zewnątrz 18.000 zł brutto. Komórka lokatorska 3500 zł brutto za mkw.
- W budynkach jest hala garażowa, wideodomofony oraz monitoring osiedla, komórki lokatorskie windy, skrzynki pod rolety oraz instalacje fotowoltaiczne, miejsce do ładowania samochodów elektrycznych, rowerownie, lokalizacja.

Grupa Inwest

Ul. Jasielska 10b, 60-476 Poznań,
tel. +48 882 818 848,
e-mail: jakub.chenafi@grupainwest.pl
www.grupainwest.pl

**Jasielska 8C,
Jasielska 10 A-D**

- II etap inwestycji, 208 mieszkań o powierzchni od 28,68 do

**• Osiedle firmy Planetbud Development**

106,48 mkw., budynki wielorodzinne, standard deweloperski, windy, plac zabaw, mała architektura

- Cena brutto od 8990 zł/mkw.

Miejsca w hali garażowej od 35 do 45 tys. zł brutto. Cena pomieszczenia gospodarczego 4.000 zł/mkw. brutto

- Dla mieszkań na parterze przewidziano ogródki, tarasy dla lokali z antresolami, na osiedlu jest także rowerownia i wózkownia, ładowarki dla pojazdów elektrycznych na terenie inwestycji.

Symfonia, Ptasia 28

- Budynek wielorodzinny, 120 mieszkań o powierzchni od 41 do 120 mkw., standard deweloperski, windy, mała architektura

- Cena od 10.249 zł/mkw. brutto. Miejsca w hali garażowej od 35 do 45 tys. zł brutto. Cena pomieszczenia gospodarczego 4.500 zł za mkw w hali garażowej, 5.500 zł na piętrach.

- Na osiedlu jest dwupoziomowa hala garażowa, rowerownia. Wspólny taras dla wszystkich mieszkańców. Ogródki do lokali na parterze, standard premium dla mieszkań na ostatniej kondygnacji.

Konimpex-Invest

ul. Mostowa 23a/27,
konimpex-invest.pl, 502 103 437, www.
swietegomichala.pl

Świętego Michała, etap 2

- II Etap Św. Michała jest w trakcie budowy, powstaną tu 102 mieszkania i 5 lokali usługowych. Zaprojektowaliśmy ustawne mieszkania o powierzchniach od 31 do nawet 134 m². Mieszkania są w standardzie deweloperskim, można wybrać dodatkową opcję „wykończenia pod klucz”. W inwestycji są liczne udo-

godnienia: cichobieżne windy, podziemna hala garażowa, komórki lokatorskie, stojaki rowerowe, plac zabaw, dziedziniec z zielenią, rolety na parterze, 3m wysokości mieszkań na parterze i 10. Piętrze, fotowoltaika, zielony dach i inne.

• Ceny:

Mieszkanie 34/10 – 74,20 mkw.

12 600 zł brutto/mkw.

Mieszkanie 34/13 – 43,75 mkw.

12 850 zł brutto/mkw.

Mieszkanie 40/13 – 32,76 mkw.

13 350 zł brutto/mkw.

Podziemna hala garażowa oraz miejsca naziemne. Miejsce postojowe w hali garażowej nr 43 37 000 zł brutto, Miejsce postojowe zewnętrzne 18 500 zł, komórka lokatorska nr 43 kosztuje 10 560 zł brutto

- Nowoczesna architektura, liczne przeszklenia, do wyboru mieszkania m. in. z ogródkami, balkonami, loggiami, tarasami. Ekologiczne rozwiązania, otwieranie bramy garażu smartfonem, świetna lokalizacja między Śródką a Maltą oraz wiele innych udogodnień. Zakończenie budowy I Q. 2027 r.

**Wilda Story,
ul. 28 czerwca 1956 r. nr 156**

www.wildastory.pl

- W WILDA STORY powstanie 65 mieszkań od 26 do 106 m². W inwestycji będą udogodnienia: cichobieżna winda, podziemna hala garażowa, komórki lokatorskie, ekologiczny, zielony dach oraz wiele innych. Przystanek tramwajowy w odległości ok. 50 m, zakończenie budowy już w IV Q. 2025r.

REKLAMA

34394988

HARMONOGRAM PŁATNOŚCI 20/80

**TARASY
WILCZAK**

teren monitorowany
telewizja kablowa
winda
usługi w budynku
ochrona

internet
telefon
domofon
parking podziemny
plac zabaw

**TARASY
WILCZAK**

ATRAKCYJNE MIESZKANIA

OD 30 DO 72 M²

**Doskonała lokalizacja!
Poznań, ul. Wilczak 16A**

Tylko:

- ▶ 1 minuta do zieleni brzegu Warty i Wartostrady
- ▶ 2 minuty do parku Cytańdela
- ▶ 5 minut do Starego Rynku

Sprzedaż i informacje:

TRICO

ul. Wilczak 16A

61-626 Poznań

tel.: 61 222 47 90

e-mail: sprzedaz@trico.com.pl

www.tarasywilczak.pl

- Ceny mieszkań:
Mieszkanie B2.M.1.4; 65,66 mkw.
13 150 zł brutto/mkw.
Mieszkanie B2.M.1.1; 31,72 mkw.
14 100 zł brutto/mkw.
Mieszkanie B2. M.03; 35,75 mkw.
13 950 m² – zł brutto/mkw.
Miejsce postojowe w hali garażowej nr 5 47 000 zł brutto, komórka lokatorska nr 12 11 500 zł brutto
- Połączenie historycznej architektury z nowoczesną, dostępne mieszkania w trzech częściach: frontowej i dwóch znajdujących się w dziedzińcu, do wyboru mieszkania m. in. z ogródkami i balkonami. Podwyższony standard: w części historycznej drewniana stolarka okienna, cokol z granitu na elewacji, designerskie części wspólne, w strefie wejściowej mozaika z kamienia naturalnego (trawertyn) oraz inne. Ekologiczne rozwiązania, otwieranie bramy garażu smartfonem, świetna lokalizacja ok. 500 m od Parku Jana Pawła II, ok. 750 m od Rynku Wildeckiego.

Nickel Development

ul. Grunwaldzka 182, 60-166 Poznań,
506 175 176, sprzedaz@nickel.com.pl
www.nickel.com.pl

Dąbrówka, ulica Skarbcowa

- 12. etap Osiedla Księżnej Dąbrówki przy ulicy Skarbcowej obejmuje trzy typy zabudowy. W ramach projektu powstało łącznie 96 mieszkań i domów, w tym 38 3- i 4-pokojowych mieszkań dwupoziomowych w domach dwulokalowych, 24 2- i 3-pokojowe mieszkania w dwóch



• Grupa Inwest. Ul. Jasielska 8 c FOT. HUBERT

budynkach wielorodzinnych oraz 34 4-pokojowe domu w zabudowie szeregowej.

- Aktualnie w ofercie pozostało 14 mieszkań dwupoziomowych w domach dwulokalowych oraz 7 domów w zabudowie szeregowej.
- Mieszkania dwupoziomowe w domach dwulokalowych, 4-pokojowe o powierzchniach od 85 do 89 m²; domy w zabudowie szeregowej, 4-pokojowe o powierzchni 98 m². Domy i mieszkania są oddawane w standardzie deweloperskim, ale istnieje również opcja zlecenia usługowego wykończenia pod klucz.

Realizuje ją pracownia projektowa YouNick Design.

- Ceny zaczynają się od 8 160 zł/mkw.
- Miejsca parkingowe: dla mieszkań w domach dwulokalowych i domów szeregowych – miejsce parkingowe w cenie.
- Domy i mieszkania są gotowe do odbioru.
- Osiedle Księżnej Dąbrówki wyróżnia się elegancką, nowoczesną architekturą o ponadczasowym charakterze. Przemyślane układy mieszkań i domów (o wysokości nawet do 3 m) zapewniają komfort codziennego funkcjonowania, a duże przeszkle-

nia gwarantują doskonale doświetlenie wnętrz. Dwupoziomowe mieszkania zapewniają funkcjonalną przestrzeń i wyraźny podział na strefę wspólną i prywatną. Wieczornego relaksu dostarczą wygodne loggie, tarasy i przestronne ogrody. Właściciele domów w zabudowie szeregowej zyskają duży salon z aneksem kuchennym. Dla korzystających z home office, przewidujemy możliwość wygospodarowania dodatkowego pokoju – gabinetu lub przestrzeni dla rozwoju własnego biznesu. Piętro stanowić będzie prywatną strefę komfortu z trzema pokojami i dwiema

loggiami. Przed domem zaprojektowano dwa miejsca parkingowe i wiatę rowerową. Oprócz tego w każdym z domów przewidziano taras i ogród.

Osiedle Naturama, ulica Koszalińska 22

- I etapie inwestycji sprzedano już wszystkie mieszkania. W II etapie pozostało 66 mieszkań. Inwestycja jest w trakcie realizacji. Termin oddania – IV kwartał 2026 roku
- Mieszkania 1-, 2-, 3- i 4-pokojowe (z możliwością powiększenia do 5 pokoi) są dostępne w metrażach od 28,39 do 79,40 mkw. Mieszkania są oddawane w standardzie deweloperskim, ale istnieje również opcja zlecenia usługowego wykończenia pod klucz. Realizuje ją pracownia projektowa YouNick Design.
- Ceny zaczynają się od 11 236 zł/mkw.
- Miejsca parkingowe naziemne oferowane są w cenie od 24 000,00 zł brutto. Miejsca w podziemnej hali garażowej kosztują od 40 000,00 zł brutto. Skrytki lokatorskie sprzedawane są wraz z miejscem postojowym w hali garażowej – kosztują 18 000 zł brutto. Komórki lokatorskie dostępne są w cenie od 5000 zł brutto.
- Mieszkania z II etapu będą gotowe do odbioru w IV kwartale 2026 roku.
- Osiedle Naturama zostało wyróżnione przez Certyfikację Krajową tytułem „Inwestycja Roku 2024”, przez Gazetę Finansową oraz Home & Market tytułem „Najciekawsza Inwestycja Mieszkaniowa 2025”, a także zostało nominowane do Nagrody Architektonicznej Województwa Wielkopolskiego 2025.

REKLAMA

34394872



biuro@ataner.pl
tel. 61 859 40 04
www.ataner.pl



➤ Lokalizacja osiedla w pobliżu Jeziora Strzeszyńskiego to ukłon w stronę mieszkańców, którzy cenią kontakt z naturą. Spacer nad jeziorem, poranna przejażdżka rowerowa czy jogging wśród zieleni – to tylko niektóre z codziennych możliwości, jakie oferuje okolica. Jednocześnie z osiedla można dotrzeć do centrum Poznania w zaledwie 20 minut, co czyni z niego idealny wybór dla osób szukających równowagi między bliskością natury a dostępem do miejskich udogodnień.

Warzelnia, ulica Majakowskiego

- II etap inwestycji Warzelnia oferuje 78 apartamentów – część w zabytkowym, rewitalizowanym Browarze Mycielskich, część w nowym skrzydle północnym.

- Apartamenty dostępne są w metrażach – od 30 do 144 mkw. Wszystkie apartamenty wyposażone są w klimatyzację oraz instalację smart. Apartamenty są oddawane w standardzie deweloperskim, ale istnieje również opcja zlecenia usługowego wykończenia pod klucz. Realizuje ją pracownia projektowa YouNick Design.

- Ceny zaczynają się od 16 430 zł/mkw. Miejsca parkingowe naziemne – cena 60 000 zł brutto, miejsce postojowe w podziemnej hali garażowej – 120 000 zł brutto. Komórki lokatorskie w cenie 30 000 zł brutto, boksy rowerowe w cenie od 30 000 zł brutto.

- Planowane zakończenie inwestycji – 2028 rok.

- To jeden z najbardziej wymagających projektów rewitalizacyjnych w Poznaniu ostatnich lat. XIX-wieczny Browar Mycielskich w Kobylepolu, wpisany do rejestru zabytków, zyska nowe funkcje. Kluczowe było zachowanie autentyczności miejsca – z jego historycznymi sklepieniami kolebkowymi, kładkami warzelnymi, stalowymi podporami i ceglanymi ścianami. Konserwacja i ekspozycja tych elementów nie tylko przywraca im dawny blask, ale tworzy też unikalny klimat wnętrz. Dzięki wielokrotnym odkrywkom, zmianom konstrukcyjnym i negocjacjom z MKZ, udało się osiągnąć rozwiązania kompromisowe, które łączą wymogi formalne z wysokimi standardami estetycznymi i funkcjonalnymi.

Trico Prosta

Ul. Wilczak 16 A, 61-623 Poznań
61 222 47 90

Tarasy Wilczak

- Docelowo inwestycja będzie miała ok. 420 mieszkań, od kawalerki o powierzchni od 24 mkw. po czteropokojowe o powierzchni do 72 mkw., wszystkie z balkonami przestronnymi
- Ceny mieszkań od 10800,00 do 12 500,00 zł/mkw. Garaż jest pod budynkiem: dwupoziomowa hala garażowa, koszt miejsca postojowego 39 990,00 zł do 49 990,00 zł. Cena pomieszczenia gospodarczego od 15 000,00 zł do 25 000,00 zł (w zależności od wielkości)
- Osiedle znajduje się w bardzo atrakcyjnej lokalizacji przy ulicy Wilczak 16 A w Poznaniu. W pobliżu znajdują się liczne tereny rekreacyjne tj. Park Szelągowski, Cytade-



• **Osiedle Naturama** FOT. MATERIAŁY NICKEL DEVELOPMENT SP. Z O.O.



• **Osiedle Orzechowa firmy Creo Development**



• **Osiedle Książnej Dąbrówki**

FOT. MATERIAŁY NICKEL DEVELOPMENT SP. Z O.O.

Planetbud Development

Planetbud Development Sp. z o.o.
ul. Tysiąclecia 1/4 62-020 Swarzędz,
mail: biuro@planetbud.pl, tel:
+48 61 670 30 35 www.planet-bud.pl

Osiedle Nowy Izabelin, Kruszeźnia, gmina Swarzędz

- Budynki wielorodzinne. budynek Bli B2 łącznie 54 mieszkania o powierzchni od 32 do 65 mkw., standard deweloperski, mała architektura



• **Planetbud Development**

- Cena brutto za mkw. od 8.999 zł/mkw. Naziemne miejsce postojowe 16 000 zł. Komórki lokatorskie w cenie mieszkania.

Osiedle jest kompleksowe. Powstają tu alejki wewnętrzne, chodniki, miejsca postojowe, oświetlenie, pawilon handlowo-usługowy, położenie w okolicy malowniczego stawu, nowoczesna winda z poziomu 0, kameralna zabudowa

Osiedle Na Wzgórzu

Osiedle Na Wzgórzu, ul. Mroźka, Gruszczyń, gmina Swarzędz
Na osiedlu będzie 20 domów w zabudowie bliźniaczej dwulokalowej, powierzchnia 71 i 81 mkw., standard deweloperski

Cena brutto za mkw. 7820 zł brutto, od 559.000 zł brutto za dom. W cenie dwa miejsca postojowe przed domem

- Atutem jest lokalizacja na przedmieściach Poznania, dwa miejsca postojowe na podjeździe nieruchomości, funkcjonalna strefa dzienna i nocna, dwie lub trzy sypialnie do wyboru, zróżnic-

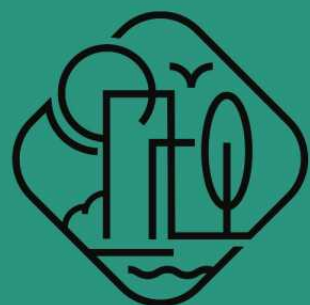
wane ogródki o powierzchni nawet do 268 mkw.

Quadro Development

ul. Daleka 14, 60-124 Poznań,
+48 574 253 460, sprzedaz@rezydencjawiary.pl, qww.quadro-development.pl/

Rezydencja Winiary Etap II, ul. Wyłom 6

- Kameralny budynek wielorodzinny, 6 mieszkań o powierzchni od 51 do 113 m kw., winda. Budynek wyróżni się podwyższonym standardem, który obejmuje pompę ciepła oraz instalację fotowoltaiczną na dachu budynku.
- Cena od 13 265 zł/mkw. brutto, miejsce w hali garażowej – 60.000 zł brutto, miejsce postojowe przed budynkiem w cenie lokalu.
- Budynek ma kameralny charakter, jest tylko sześć mieszkań na czterech kondygnacjach. Wszystkie lokale będą posiadać dwa balkony, ogrzewanie podłogowe, elektryczne rolety zewnętrzne w oknach i wideodomofony. ●



ŚW. MICHAŁA

NOWOŚĆ! ETAP II



**Warto.
Między Śródką
a Malta**

T: 502 103 437

E: biuro@konimpex-invest.pl



swietegomichala.pl



Paczkomat – 120 m
Przystanek tramwajowy – 500 m
Park Tysiąclecia – 650 m
Jezioro Malta – 850 m
Rondo Śródką – 850 m

Kamilla Sierocka

Z cyklicznych raportów publikowanych przez NBP oraz OtoDom wynika, że w pierwszej połowie 2025 r. oferta deweloperska w największych miastach – w tym także w Poznaniu – osiągnęła poziomy, które można określić jako relatywną nadpodaż.

– Jednocześnie spadek stóp procentowych zwiększył zdolność kredytową gospodarstw domowych, co już od sierpnia przełożyło się na odbicie popytu wśród osób finansujących zakup kredytem hipotecznym. Z kolei na naszej drugiej inwestycji – Osiedlu Naturama na poznańskim Strzeszynie – obserwujemy wzrost zainteresowania zakupem mniejszych lokali – w celach inwestycyjnych – mówią w biurze sprzedaży firmy Nickel Developemnt.

Czego potrzebuje rynek mieszkaniowy, aby mógł się rozwijać? Kredyty a rynek deweloperski. Jak oceniają Państwo aktualną sytuację? Czego poszukują nabywcy: z jednej strony jakie mieszkania sprzedają się na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych a z drugiej na inwestycje? Najem a chłonność rynku. Czy to dobra ścieżka inwestycji?

Agata Krzesińska

firma Konimpex – Invest

Przede wszystkim potrzebujemy stabilności, zarówno finansowej, jak i regulacyjnej. Rynek mieszkaniowy to długofalowy proces, w którym decyzje inwestycyjne podejmuje się z kilkuletnim wyprzedzeniem, dlatego nieprzewidywalność przepisów, warunków kredytowania działa bardzo hamująco. Po drugie, potrzebujemy skutecznego wsparcia po stronie popytu – czyli realnej dostępności finansowania dla klientów. I wreszcie infrastruktura. Budowanie mieszkań to jedno, ale równie ważne jest to, czy dana lokalizacja oferuje dostęp do transportu, edukacji, usług publicznych. Rozwój rynku to nie tylko budynki, to rozwój całych, dobrze zaprojektowanych dzielnic. Najkorzystniejszym, spójnym przykładem działań są kilkietapowe osiedla, które są spójnie realizowane, zgodnie z potrzebami mieszkańców. Właśnie budujemy 2. Etap inwestycji Świętego Michała, a docelowo powstaną tam 3 etapy. Spójna architektura i zaspokojenie potrzeb mieszkańców to niezbędne elementy.

Jeśli chodzi o tereny pod budownictwo to w przypadku Poznania sytuacja jest złożona. Obserwujemy coraz większe ograniczenia w dostępności dobrze zlokalizowanych gruntów pod zabudowę mieszkaniową. W granicach administracyjnych miasta zasoby terenów, które można szybko przeznaczyć pod budownictwo, wyraźnie się kurczą.

Obniżka stóp procentowych, którą obserwujemy od połowy roku, zdecydowanie przełożyła się na większe zainteresowanie zakupami mieszkań finansowanych kredytem. Widać wyraźne ożywienie – zarówno w naszym biurze sprzedaży, jak i na poziomie ogólnorynkowym. Zwiększyła się liczba zapytań, wzrosła również liczba podpisywanych umów rezerwacyjnych, szczególnie w segmencie mieszkań 2- i 3-pokojowych o metrażach od 45 do 70 m². Dla rynku poznańskiego to bardzo ważny sygnał. Przez ostatnie kilkanaście miesięcy wielu potencjalnych



• **Zmiany w przepisach planistycznych to przede wszystkim koniec zabudowy przypadkowej**

FOT. PIOTR SKÓRNICKI
/ AGENCJA WYBORCZA.PL

Nadpodaż czy za mały popyt?

Czy nowe mieszkania się sprzedają?

– Nie mamy nadpodaży drastycznej w sensie, żeby rynkowo „zamarły” inwestycje. Deweloperzy dalej wprowadzają nowe mieszkania. Tak więc można mówić o sytuacji: podaż rośnie nieco szybciej niż popyt, co stwarza presję konkurencji, ale nie prowadzi do spadków cen – mówi Agata Krzesińska z firmy Konimpex – Invest

nabywców wstrzymywało decyzje zakupowe z uwagi na wysokie raty i niską zdolność kredytową. Teraz, gdy kredyt staje się bardziej dostępny, wracają oni na rynek – nie tylko osoby kupujące pierwsze mieszkanie, ale też klienci szukający większego lokum czy zmieniający lokalizację.

Obserwujemy obecnie bardzo wyraźne rozróżnienie między klientami kupującymi mieszkania „dla siebie”, a tymi, którzy traktują zakup jako inwestycję. Każda z tych grup ma trochę inne potrzeby, ale łączy je jedno – rosnąca świadomość i konkretne oczekiwania wobec standardu, funkcjonalności oraz lokalizacji.

Klienci kupujący na własne potrzeby najczęściej szukają mieszkań 2- lub 3-pokojowych o metrażu od około 45 do 70 kw.. To lokale, które są wystarczające dla singli, par czy młodych rodzin, a przy tym mieszczą się jeszcze w granicach rozsądnych zdolności kredytowych. Kluczowe są dla nich trzy rzeczy: dobra komunikacja

z centrum, dostępność infrastruktury: szkoły, przedszkola, sklepy oraz jakość samego osiedla. Rośnie też znaczenie udogodnień takich jak windy, komórki lokatorskie, miejsca postojowe, a nawet strefy zielone czy place zabaw.

Zawsze istotny jest także termin realizacji, w przypadku naszych produktów Wilda Story zyskuje na popularności dzięki gotowym mieszkaniom już w IV kwartale 2025 r., to istotny czynnik dla osób szukających mieszkań „na już”. Z kolei inwestorzy – a tych w Poznaniu wciąż nie brakuje – skupiają się na mniejszych metrażach, często do 40 m², z przeznaczeniem pod wynajem długoterminowy. Tu kluczowa jest lokalizacja: bliskość uczelni, biznesowych dzielnic miasta czy dobre połączenia komunikacyjne. Inwestorzy coraz częściej pytają też o możliwość wykończenia pod klucz, ponieważ chcą jak najszybciej wprowadzić mieszkanie na rynek najmu i uniknąć dodatkowych nakładów. To jedna z naszych usług,

która cieszy się największą popularnością, to oszczędność czasu i spokój wprowadzenia się na ustaloną datę do gotowego wnętrza.

Jeśli chodzi o najem w Poznaniu wciąż pozostaje atrakcyjną i dość bezpieczną formą inwestowania, szczególnie w ujęciu długoterminowym. Miasto ma bardzo stabilną bazę popytową: silne zaplecze akademickie, rozwijający się sektor usług, centrów biznesowych, a także stale napływających nowych mieszkańców – zarówno z innych części Polski, jak i zza granicy. Co istotne, mimo że ceny mieszkań w ostatnich latach wzrosły, to stawki najmu także poszły w górę – a to pozwala inwestorom zachować atrakcyjną stopę zwrotu.

Joanna Ellmann

Nickel Developemnt

Rozwój rynku mieszkaniowego po-
Również rynek opierać się na trzech filarach: polityka pieniężna, czyli spadek stóp poprawia zdolność kredytową i popyt na mieszkania; wpływ na liczbę kupionych mieszkań po obniżeniu stóp procentowych przez NBP był niemal natychmiastowy. Do tego dostęp do gruntów i przyspieszone procedury planistyczne – bez rozsądnej podaży terenu i szybszych pozwoleń nawet niższe stopy nie wystarczą, bo projekty zahamuje biurokracja i rosnące koszty. Ważne jest także różnicowanie podaży – rynek potrzebuje zarówno mieszkań „na własne potrzeby”, jak i tych przeznaczonych pod inwestycje; taka dywersyfikacja wymusza podaż mieszkań o zróżnicowanym metrażu

i standardzie. W skrócie: bez stabilnego otoczenia finansowego i regulacyjnego równowaga będzie krucha.

Zmiany w przepisach planistycznych to przede wszystkim koniec zabudowy przypadkowej. Dla osób, które liczyły na budowę domu na każdej działce rolnej czy w polu, reforma faktycznie zamyka taką drogę. Ale dla profesjonalnych deweloperów pojawiły się narzędzia – zintegrowane plany inwestycyjne, które pozwalają realizować zabudowę tam, gdzie jest ona zgodna z polityką przestrzenną gminy. To oznacza, że projekty mieszkaniowe będą powstawać tam, gdzie są ku temu warunki – z dostępem do komunikacji, usług i infrastruktury. W długim terminie takie rozwiązanie stabilizuje rynek, zmniejsza ryzyko inwestycyjne i daje inwestorom pewność, że realizowane osiedla będą częścią przemyślanej tkanki miejskiej, a nie przypadkowym punktem na mapie.

Jeśli chodzi o kredyty to rynek deweloperski reaguje bezpośrednio na politykę monetarną. Kolejne cięcia referencyjnej stopy NBP w 2025 r. zwiększyły zdolność kredytową i przyciągnęły na rynek część nabywców, co widać w przyspieszeniu sprzedaży od sierpnia w naszych projektach poznańskich. Jednak deweloperzy nadal operują w warunkach wyższych kosztów budowy i ostrożności banków (wyższe marże, weryfikacje zdolności). Z punktu widzenia dewelopera oznacza to: większe szanse na sprzedaż przy jednoczesnej konieczności odpowiedzialnego zarządzania portfelem projektów i kontroli kosztów.

Segment „own-use” preferuje mieszkania o równoważonym stosunku metrażu do komfortu: 2-3 pokojowe (40–70 mkw.) z dobrym doświetleniem, w otoczeniu zieleni, przestrzenią wspólną i bliskością szkół czy sklepów. Segment inwestycyjny natomiast szybko reaguje na koszt finansowania: kiedy stopy maleją, wracają inwestorzy indywidualni zainteresowani mniejszymi lokalami o wysokiej rotacji najmu. W 2025 r. zaobserwowaliśmy wzrost zainteresowania mniejszymi mieszkaniem inwestycyjnymi na naszym Osiedlu Naturama, ale pytanie o trwałość tego trendu pozostaje otwarte – wiele zależy od przyszłych decyzji monetarnych.

Rynek najmu w Polsce – a w szczególności w miastach akademickich i biznesowych, takich jak Poznań – jest obecnie jednym z najbardziej przewidywalnych kanałów inwestowania w nieruchomości. Raport OtoDom wskazuje, że mimo lekkiego wyhamowania dynamiki wzrostów w 2022–2023 r., poziom czynszów pozostaje stabilny, a średnie stawki są wyższe niż w okresie sprzed pandemii. To dowód na to, że popyt jest trwały.

NBP podkreśla, że w długim okresie mieszkania zachowują swoją wartość, a inwestycje w najem są naturalnym zabezpieczeniem przed inflacją i wahaniami na rynku finansowym. Dodatkowo spadki stóp procentowych w 2025 r. obniżają koszt kredytów, co zwiększa dostępność tego rodzaju inwestycji.

W praktyce oznacza to, że mieszkania w dobrych lokalizacjach – z dostępem do transportu, uczelni i centrów biurowych ale także terenów zielonych – gwarantują wysoki poziom obłożenia i przewidywalny zwrot. Patrząc długoterminowo, spodziewamy się, że wartość kapitałowa nieruchomości w Poznaniu będzie stabilnie rosła i wciąż zapewni inwestorom realny zysk. ●

Jak szukamy mieszkań

Wygoda priorytetem przy zakupie mieszkania

• **Dobre położenie mieszkania pozwala zaoszczędzić czas, obniża stres i sprawia, że codzienność staje się prostsza**

FOT. ŁUKASZ CYNALOWSKI / AGENCJA WYBORCZA.PL



Idealne mieszkanie to dziś nie tylko cztery ściany, ale i to, co czeka tuż za nimi. Sklep za rogiem, przystanek pod blokiem i park w zasięgu krótkiego spaceru stają się nową definicją wygody. Według badań aż 83 proc. Polaków przyznaje, że bez sklepu w pobliżu trudno mówić o wymarzonym lokum.

Kamilla Sierocka

Według badania „Osiedle i mieszkanie dostępne dla wszystkich”, autorstwa Fundacji Integracja i agencji ARC Rynek i Opinia, Polacy wybierając mieszkanie, kierują się już nie tylko ceną czy układem wnętrza, ale całym ekosystemem usług wokół. Aż 83 proc. badanych oczekuje sklepu w zasięgu kilku minut, a 38 proc. chciałoby mieć go nawet w tym samym budynku – co szczególnie cenią rodziny z dziećmi. 78 proc.

wskazuje, że bliskość terenów zielonych jest niezbędna, by zachować równowagę między życiem zawodowym a prywatnym. Jednocześnie 76 proc. ankietowanych zwraca uwagę na poziom hałasu w okolicy, a połowa badanych (51 proc.) unika mieszkań w budynkach z gastronomią na parterze, obawiając się hałasu i zapachów. To pokazuje, że Polacy coraz częściej patrzą na mieszkanie jak na przestrzeń, która powinna zapewniać nie tylko dach nad głową, ale i codzienny komfort. – Badania pokazują, że dziś nie wystarczy już atrakcyjna cena czy metraż. Liczy się całe otoczenie, które ma wspierać komfort życia. Polacy chcą mieszkać blisko natury, sklepów i usług, ale jednocześnie cenią ciszę oraz prywatność. To wyraźny sygnał dla deweloperów: kto odpowiednio zadba o ten balans, szybciej przekona do siebie klientów – mówi Krzysztof Tętnowski, prezes zarządu Tętnowski Development, inwestor osiedla Nowa Drożdżownia.

Lokalizacja to nowoczesny wymiar komfortu

Bliskość usług, komunikacji i zieleni to dziś fundament jakości życia. Dobre położenie mieszkania pozwala zaoszczędzić czas, obniża stres i sprawia, że codzienność staje się prostsza. Co więcej, to także inwestycja – mieszkania w atrakcyjnych lokalizacjach znacznie lepiej utrzymują swoją wartość rynkową niż te położone na obrzeżach.

Według raportu Otodom „Szczęśliwy dom. Sens(y) zmian mieszkaniowych” różne grupy kupujących definiują komfort w nieco inny sposób, ale wspólnym mianownikiem zawsze pozostaje lokalizacja. Tzw. „Koneserzy lokalizacji” najczęściej zmieniają dzielnicę, by zyskać lepszy dostęp do sklepów (61 proc.) i komunikacji (64 proc.). „Wielbiciele wygody” stawiają na codzienną funkcjonalność – dla połowy z nich większy metraż i wyższy standard otoczenia to główny powód przeprowadz-

ki. Natomiast „Miłośnicy przyrody” aż w 90 proc. podkreślają, że bliskość natury jest dla nich warunkiem szczęścia, ale również oni chcą mieć podstawowe usługi w zasięgu ręki. – Bliskość sklepów, transportu i zieleni to więc nie chwilowa moda, ale uniwersalny mianownik niezależnie od wieku czy stylu życia. Nie ma znaczenia, czy ktoś szuka ciszy, większej przestrzeni czy dobrych połączeń z centrum – lokalizacja pozostaje czynnikiem, który decyduje o komforcie i wartości mieszkania. To właśnie w tym punkcie spotykają się oczekiwania kupujących i strategię deweloperów. Inwestycje dobrze wpasowane w tkaninę miejską mają największe szanse na sukces – mówi Krzysztof Tętnowski.

Nowe życie w „starych” przestrzeniach

Skoro lokalizacja staje się dziś najważniejszym kryterium, coraz większą popularnością cieszą się inwestycje

w przestrzeniach poprzemysłowych. Z jednej strony gwarantują bliskość centrum i rozwiniętej infrastruktury, z drugiej – oferują unikalny charakter, którego często brakuje na nowych osiedlach, budowanych „od zera”. To miejsca, które mają własną historię, a jednocześnie oferują dostęp do nowoczesnych udogodnień i miejskiej infrastruktury. – Rewitalizowane tereny poprzemysłowe przyciągają dziś uwagę, bo dają coś, czego brakuje typowym nowym osiedlom – charakter i historię miejsca. Klienci coraz częściej chcą mieszkać nie tylko w czterech ścianach, ale w przestrzeni, która opowiada jakąś opowieść i jednocześnie zapewnia wygodę codziennego życia. Atutem takich terenów jest też lokalizacja – zwykle blisko centrum, z dobrą komunikacją i rozbudowaną infrastrukturą. To połączenie sprawia, że takie projekty odpowiadają zarówno na potrzeby młodych, jak i rodzin czy seniorów – mówi Krzysztof Tętnowski. ●

REKLAMA

34395667

GARSTECKIEGO

WILLE PIĄTKOWO

NOWOŚĆ!

Twój nowy dom na Piątkowie

tel. +48 570 70 70 39
www.garsteckiego.pl



AREA
DEVELOPMENT

Rynek mieszkań

Szykuje się na jesienne odbicie

Po tegorocznych wahanich na rynku mieszkaniowym eksperci coraz częściej prognozują jesienne odbicie. Stabilizacja cen, rekordowa podaż i większa dostępność kredytów hipotecznych tworzą sprzyjające warunki do wzrostu aktywności kupujących.

Kamilla Sierocka

Wiele wskazuje na to, że końcówka roku może przynieść ożywienie.

Letnie odczyty

Rada Polityki Pieniężnej już trzykrotnie w tym roku obniżyła stopę referencyjną NBP. Najpierw w maju – z 5,75 proc. do 5,25 proc., następnie w lipcu do poziomu 5 proc. oraz we wrześniu do poziomu 4,75 proc. Zdaniem analityków to właśnie decyzje monetarne są dziś jednym z głównych motorów powrotu popytu na mieszkania.

Letnie dane rynkowe potwierdzają pierwsze symptomy ożywienia. Według serwisu Tabelaofert.pl sprzedaż nowych mieszkań na dziesięciu największych rynkach wzrosła o 7,9 proc. miesiąc do miesiąca. Otodom wskazuje nawet na większą poprawę – w lipcu na siedmiu głównych rynkach sprzedaż skoczyła aż o 32 proc. w porównaniu z czerwcem. Rekordowa była też podaż. W lipcu deweloperzy wprowadzili

do sprzedaży około 4,3 tys. mieszkań w ramach 105 inwestycji, co przełożyło się na blisko 63 tys. dostępnych lokali – o 21 proc. więcej niż rok wcześniej i aż o 40 proc. więcej niż dwa lata temu. – Lipcowe wyniki wyglądają imponująco, choć to przede wszystkim odraeganie po słabszym czerwcu. Widać jednak, że obniżki stóp procentowych poprawiają nastroje i zwiększają dostępność kredytów, a rekordowa oferta mieszkań sprawia, że klienci podchodzą do zakupów spokojniej. Kluczowe będzie to, czy zainteresowanie utrzyma się także jesienią – mówi Grzegorz Woźniak, prezes spółki Q3D Locum.

Ceny mieszkań

Zaczęły się stabilizować. Potwierdza to indeks Urban.one, czyli wskaźnik oparty na transakcjach i ofertach rynkowych. W czerwcu 2025 r. jego wartość wzrosła o 0,22 pkt względem maja i o 3,08 pkt w ujęciu rocznym. To sygnał, że po miesiącach wahań ceny wchodzą w fazę spokojnych, stopniowych wzrostów. – Po miesiącach gwał-



• Ceny mieszkań zaczęły się stabilizować

Letnie dane rynkowe potwierdzają pierwsze symptomy ożywienia. Według serwisu Tabelaofert.pl sprzedaż nowych mieszkań na dziesięciu największych rynkach wzrosła o 7,9 proc. miesiąc do miesiąca. Otodom wskazuje nawet na większą poprawę – w lipcu na siedmiu głównych rynkach sprzedaż skoczyła aż o 32 proc. w porównaniu z czerwcem. Rekordowa była też podaż

townych wahań widać, że ceny zaczęły poruszać się w bardziej przewidywalnym rytmie. To nie oznacza, że mieszkania tanieją, ale tempo wzrostu jest spokojniejsze i łatwiejsze do

zaakceptowania przez kupujących. Dla wielu klientów ważne jest poczucie stabilności – świadomość, że decyzja podjęta dziś nie zostanie jutro podważona nagłym skokiem cen – mówi

Bartłomiej Rzepa, członek zarządu spółki realizującej inwestycję Osiedle Symbioza.

Jesienne odbicie

Kolejne miesiące mogą przynieść dalsze ożywienie, a kluczowym czynnikiem pozostają decyzje monetarne. Potencjalne kolejne obniżki stóp procentowych mogą jeszcze bardziej zwiększyć dostępność kredytów hipotecznych, co wprost przekłada się na zdolność zakupową Polaków. Według BIK, w lipcu 2025 wartość zapytań o kredyty wzrosła aż o 45,2 proc. rok do roku, a liczba osób składających wnioski sięgnęła blisko 41 tys. – to o jedną trzecią więcej niż przed rokiem i 9 proc. więcej niż w czerwcu. – Widać coraz większe ożywienie po stronie kupujących, ale nie spodziewałbym się gwałtownego boomu. Bardziej prawdopodobny jest stopniowy wzrost zainteresowania, napędzany poprawą dostępności kredytów i większą pewnością co do cen. Kupujący stają się ostrożniejsi i dokładniej analizują oferty, co może wydłużać proces podejmowania decyzji. Jeśli jednak jesienią utrzyma się stabilizacja gospodarcza, sprzedaż mieszkań powinna wyraźnie przyspieszyć – mówi Grzegorz Woźniak.

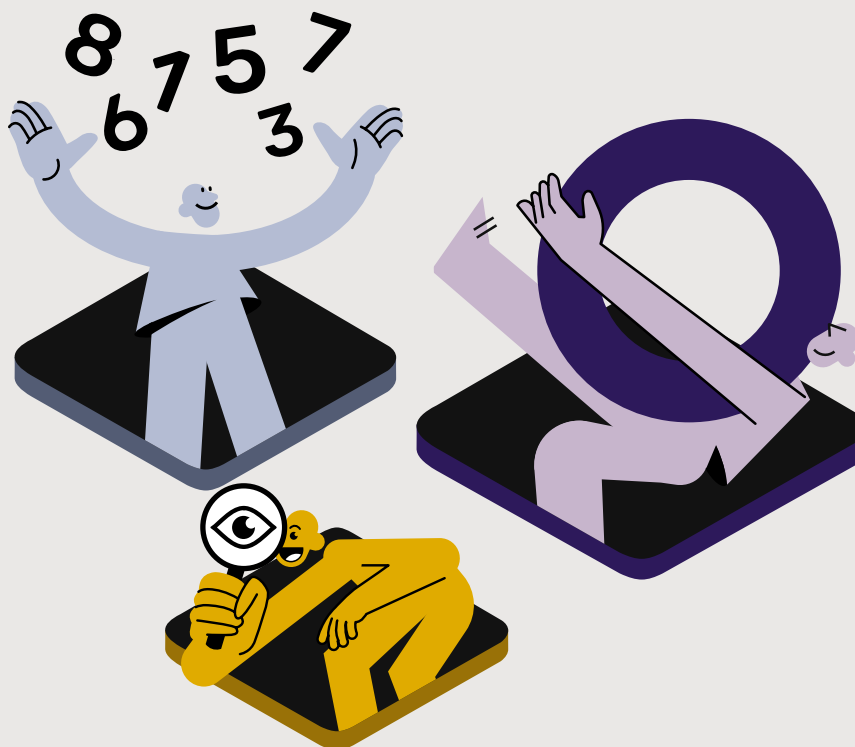
Końcówka roku zapowiada się więc jako okres testu dla rynku mieszkaniowego. Jeśli połączenie stabilnych cen, większej dostępności kredytów i jesiennej aktywności kupujących utrzyma się, 2025 może zakończyć się wyraźnie lepszym wynikiem sprzedaży niż miało to miejsce rok wcześniej. ●

OGŁOSZENIE PŁATNE

34398218

Literówka Quizy Sudoku Krzyżówki

Szukaj  w  APLIKACJI WYBORCZEJ



Zeskanuj QR kod
i pobierz aplikację



Harmony Antoninek / Poznań



Unii Lubelskiej 4 / Poznań



Nowe Pobiedziska 2 / Pobiedziska



Kleszczewo Park / Kleszczewo



AGROBEX

Tworzymy perspektywy

agrobex.pl

Zielone technologie

Czy zrewolucjonizują mieszkalnictwo?

Budynki coraz częściej stają się symbolem wyzwań klimatycznych XXI wieku. Z jednej strony odpowiadają za znaczną część globalnych emisji CO₂, z drugiej – mogą być przestrzenią największych oszczędności energii i poprawy jakości życia mieszkańców.

Kamilla Sierocka

W Polsce, gdzie 70 proc. domów wciąż jest nieefektywnych energetycznie, transformacja staje się pilną koniecznością, a zielone technologie przestają być luksusem.

Konieczność zmian

Według raportu „Global Status Report for Buildings and Construction 2024/2025” opublikowanego przez UNEP, sektor budynków i budownictwa w 2023 roku odpowiadał za 34 proc.

globalnych emisji dwutlenku węgla oraz zużywał 32 proc. światowych zasobów energii. To oznacza, że niemal co trzecia jednostka energii i co trzecia tona dwutlenku węgla pochodzi właśnie z budynków – zarówno ich budowy, jak i użytkowania. I choć w ostatnich latach widać postęp w tym kontekście – rośnie udział odnawialnych źródeł energii, a coraz więcej nowych inwestycji powstaje w lepszym standardzie – to skala zmian jest zbyt mała. Zgodnie z raportem UNEP, od 2015 roku emisje w sektorze wzrosły o 5 proc., zamiast spaść

o 28 proc., co byłoby konieczne, aby osiągnąć cele Porozumienia Paryskiego. Co więcej, by zbliżyć się do określonych w Porozumieniu celów klimatycznych, tempo modernizacji budynków na świecie musi się potroić. To oznacza, że zielone technologie w budownictwie wkrótce przestaną być niszowym rozwiązaniem, a staną się wymogiem rynkowym. – Wyzwania klimatyczne sprawiają, że budownictwo wchodzi w zupełnie nową erę. Trudno dziś już mówić o nim bez odniesienia do efektywności energetycznej. To nie tylko odpowiedź na cele klimatyczne, ale także rosnące oczekiwania mieszkańców i inwestorów. Taka inwestycja przynosi podwójne korzyści: niższe koszty eksploatacji dla mieszkańców oraz wyższą wartość rynkową nieruchomości. W perspektywie dekady to właśnie innowacyjne, niskoemisyjne budynki mają szansę stać się fundamentem konkurencyjności gospodarki i poprawy jakości życia w miastach – mówi Piotr Koszyk, członek zarządu Q3D Contract.

Polska potrzeba modernizacji

Sytuacja w Polsce jest szczególnie trudna. Jak wynika z „Barometru zdrowych budynków” przygotowanego przez BPIE we współpracy z VELUX Polska, aż 70 proc. budynków w kraju to obiekty nieefektywne energetycznie, a około 15 proc. należy do najgorszej klasy pod względem zużycia energii. W praktyce oznacza to wysokie rachunki za ogrzewanie, niską jakość powietrza wewnątrz oraz znaczący udział budynków w generowaniu smogu zimowego. – Bez masowej modernizacji zasobów mieszkaniowych Polska nie będzie w stanie spełnić unijnych wymagań

dotyczących efektywności energetycznej ani poprawić jakości życia obywateli. W praktyce oznacza to nie tylko wymianę źródeł ciepła, ale także kompleksową termomodernizację obejmującą izolację przegród, okien i dachów. Kluczowym elementem jest również wdrażanie odnawialnych źródeł energii – takich jak pompy ciepła czy fotowoltaika – które pozwalają radykalnie ograniczyć koszty eksploatacji. Modernizacja zasobów mieszkaniowych nie tylko redukuje emisje, ale też zwiększa odporność energetyczną kraju i zmniejsza skalę ubóstwa energetycznego. W efekcie inwestycje w zielone technologie w budownictwie stają się jednym z najważniejszych narzędzi poprawy konkurencyjności polskiej gospodarki – mówi Piotr Koszyk.

Wprowadzane regulacje unijne jasno pokazują kierunek, w jakim musimy zmierzać. Od 2028 roku wszystkie nowe budynki publiczne, a od 2030 roku wszystkie nowo powstające budynki w Unii Europejskiej będą musiały być zeroemisyjne. To wymusza przyspieszenie inwestycji w technologie nisko- i zeroenergetyczne. Modernizacja istniejących zasobów staje się równie ważna – bez niej Polska nie tylko nie osiągnie celów

Według raportu „Global Status Report for Buildings and Construction 2024/2025” opublikowanego przez UNEP, sektor budynków i budownictwa w 2023 roku odpowiadał za 34 proc. globalnych emisji dwutlenku węgla oraz zużywał 32 proc. światowych zasobów energii

REKLAMA

34398211

GRUSZCZYN

Lokale szeregowe już od 559 000 zł

powierzchnie 71 i 81 mkw, ogródki aż do 268 mkw.

15 minut od Poznania i 2 minuty od Swarzędza

funkcjonalny układ pomieszczeń

2 miejsca postojowe

osiedle
na WZGÓRZU



KRUSZEWNIA

Mieszkania już od 302 000 zł

dwa kameralne budynki

54 mieszkania, powierzchnie: 32-65 mkw.

20 minut od Poznania

komórki lokatorskie, miejsca postojowe oraz winda

osiedle
nowy IZABELIN



PB)D PLANETBUD
DEVELOPMENT

ZAPYTAJ O SZCZEGÓŁY
W NASZYM BIURZE SPRZEDAŻY

ul. Planetarna 15/5
62-020 Zalasewo

+48 670 30 35
biuro@planetbud.pl
www.planet-bud.pl



• Bez masowej modernizacji zasobów mieszkaniowych Polska nie będzie w stanie spełnić unijnych wymagań dotyczących efektywności energetycznej

FOT. PIOTR SKÓRNICKI / AGENCJA WYBORCZA.PL

klimatycznych, ale także utraci konkurencyjność gospodarczą na tle innych państw członkowskich.

Standard, nie luksus

Odpowiedzią na wyzwania są nowoczesne rozwiązania technologiczne. W budownictwie coraz szerzej stosuje się zaawansowane materiały izolacyjne – jak wełna mineralna, pianki PUR czy systemy ociepleń o wysokiej efektywności energetycznej. Coraz większe znaczenie zyskuje też prefabrykacja, która pozwala skrócić czas budowy, ograniczyć ilość odpadów i zmniejszyć ślad węglowy inwestycji. Równolegle rozwija się rynek instalacji odnawialnych źródeł energii: fotowoltaika, pompy ciepła czy systemy odzysku ciepła i wody stają się standardem nie tylko w nowych budynkach, ale i w modernizowanych obiektach. W połączeniu z inteligentnymi systemami zarządzania energią umożliwiają one radykalne ograniczenie emisji i kosztów eksploatacji. – Kluczowe jest, by myśleć o budynku nie tylko jako o pojedynczym obiekcie, ale jako o elemencie większego ekosystemu miasta. Tylko wtedy możliwe będzie tworzenie przestrzeni, które są naprawdę odporne na kryzysy energetyczne i klimatyczne. Budynki powinny nie tylko zużywać mniej energii, ale też współpracować z otoczeniem, poprawiać jakość powietrza i komfort życia mieszkańców. Zrównoważone budownictwo to nie technologia sama w sobie, ale całościowa zmiana podejścia do projektowania i użytkowania przestrzeni. Właśnie w tym kierunku musi podążać cały rynek – mówi Piotr Koszyk. ●

REKLAMA

34397781



OD
7 850 zł
BRUTTO / MKW.

*II etap
zakończony*
GOTOWE MIESZKANIA

BIURO SPRZEDAŻY
KOBYLNIKI, KASZTANOWA 2B/11



+48 791 374 109



SPRZEDAZ@ORZECHOWAOSADA.PL



WWW.ORZECHOWAOSADA.PL

Ceny mieszkań

Rynek mieszkań czeka zwrot

Jeszcze kilka miesięcy temu spadki cen mieszkań wydawały się nieuniknione, a kupujący czekali na okazje. Tymczasem Indeks Zmiany Cen Mieszkań drugi miesiąc z rzędu notuje wzrosty, co może sygnalizować odwrócenie trendu.

Kamilla Sierocka

Deweloperzy mówią o stabilizacji, a eksperci wskazują, że jesień może nawet przynieść przełom.

Stabilizacja, nie rewolucja

Według najnowszego Indeksu Nastroju Deweloperów przygotowanego przez Otodom Analytics, aż 80 proc. firm planuje utrzymać obecne ceny mieszkań, 11,5 proc. spodziewa się wzrostu, a jedynie 8,5 proc. – spadku. To pokazuje, że rynek wchodzi w fazę wyczekiwania i zamiast gwałtownych ruchów dominuje ostrożność. Ponadto, Indeks Zmiany Cen Mieszkań drugi miesiąc z rzędu jest na plusie. To pierwszy od dawna sygnał, że spadki cen zostały zatrzymane i rynek szuka nowej równowagi.

Równocześnie poprawiają się prognozy sprzedażowe. Jeszcze w lipcu 33 proc. deweloperów oczekiwało poprawy sytuacji, a coraz mniej firm obawiało się pogorszenia. – Branża wchodzi w drugą połowę roku z umiarkowanym optymizmem.

Z jednej strony widzimy oznaki stabilizacji i poprawiające się prognozy sprzedaży, z drugiej nadal sporo zależy od decyzji dotyczących stóp procentowych. Deweloperzy nauczyli się działać w trudnym otoczeniu i dziś ostrożniej patrzą w przyszłość. Coraz mniej firm spodziewa się spadków cen, a coraz więcej liczy na poprawę koniunktury. To nie jest jeszcze moment euforii, ale raczej sygnał, że rynek zaczyna odzyskiwać równowagę – mówi Bartłomiej Rzepa, członek zarządu spółki realizującej inwestycję Osiedle Symbioza.

Jesień. Możliwy punkt zwrotny?

Prawdziwe odbicie może nastąpić jesienią. Widać to w danych. Indeks Zmiany Tempa Sprzedaży wzrósł z 0,11 do 0,17, co oznacza, że rynek powoli się rozpędza.

Równocześnie, opublikowany przez Morizon-Gratka raport pokazuje, że sytuacja różni się w zależności od miasta. W Warszawie średnia cena metra kwadratowego wyniosła ponad 17,4 tys. zł, co oznacza



• Branża wchodzi w drugą połowę roku z umiarkowanym optymizmem

FOT. PIOTR SKÓRNICKI
/ AGENCJA WYBORCZA.PL

spadek o 1,4 proc. r/r. W Krakowie ceny były niższe o 4,4 proc. (ponad 700 zł na metr). Łódź wyróżnia się lekkim wzrostem – o 0,7 proc. r/r. Z kolei w Gdańsku średnia cena spadła do 14,8 zł/mkw., co oznacza zniżkę o 0,6 proc. Presja spadkowa widoczna była także w Katowicach, choć tam skala zmian była mniejsza. – Obserwowany spadek średnich cen wynika raczej z wprowadzenia do sprzedaży nowych mieszkań w gorszych lokalizacjach, a nie z realnego obniżania cen konkretnych lokali. Po prostu w badanej puli znalazło się więcej inwestycji na przedmieściach, co statystycznie obniżyło śred-

nią. Z naszych obserwacji wynika, że ceny mieszkań w Krakowie nie spadają, a wręcz przeciwnie – rosną, natomiast zwiększa się liczba ofert z odleglejszych dzielnic – mówi Krzysztof Tętnowski, prezes zarządu Tętnowski Development.

Klienci wyczekują

Według wycień ekspertów portalu Tabelaofer.pl, 56 proc. klientów wciąż liczy na dalsze spadki cen i nie decyduje się na zakupy. Tylko część jest gotowa zaakceptować obecne poziomy. Rynek mieszkaniowy jest więc dziś miejscem zderzenia dwóch narracji: deweloperzy mówią o stabiliza-

cji, a kupujący nadal czekają na okazję. Tymczasem dane pokazują, że ceny mieszkań raczej stabilizują się lub lekko rosną, a prognozy nie wskazują na powrót spadków. Wręcz przeciwnie – w przypadku odbudowy popytu i dalszych obniżek stóp procentowych, mieszkania mogą zacząć drożeć szybciej. – Możliwy jesienny zwrot na rynku mieszkaniowym zależy nie tylko od decyzji polityki monetarnej, ale też od tego, czy kupujący uwierzą, że „najgorsze jest już za nami”. Dopóki ta wiara się nie pojawi, rynek będzie balansował między stabilizacją a powolnym odbiciem – mówi Bartłomiej Rzepa. ●

Prawie 152 tysiące nowych mieszkań zaczęli budować deweloperzy

Deweloperzy nie spuszczaają z tonu

To o ponad 53 tysiące lokali więcej niż w analogicznym okresie rok wcześniej. Tym samym sierpień był już 14 miesiącem dynamicznego ożywienia w sektorze budownictwa mieszkaniowego – przynajmniej tego reprezentowanego przez deweloperów.

Osoby fizyczne wciąż bardzo ostrożnie podchodzą bowiem do pomysłów o budowie własnego domu.

W ciągu zaledwie miesiąca deweloperzy zaczęli budować ponad 12,8 tysiące nowych mieszkań – wynika z danych GUS podsumowujących sierpień 2024 roku. Wspomniany wynik jest o ponad tysiąc lokali wyższy niż przed miesiącem oraz o prawie 1/5 wyższy niż a analogicznym okresie przed rokiem. Jest to o tyle ważne, że rok temu – w wyniku mocnej stymulacji popytu – mieliśmy już do czynienia z wyraźnym ożywieniem w sektorze budownictwa mieszkaniowego. Mimo tego deweloperzy poprawili ówczesny i tak już dobry wynik. Efekt jest taki, że rozpoczęte budo-

wy opiewające na ponad 12,8 tysięcy mieszkań to historycznie trzeci najlepszy sierpniowy wynik działalności deweloperów.

Ożywienie w budownictwie

Najnowsze dane GUS pokazują już 14 z rzędu miesiąc, w którym deweloperzy nie szczędzą sił i środków, aby rozszerzać skalę prowadzonej działalności. Efekty są imponujące. Spójrzmy chociażby na dane za ostatnich 12 miesięcy. Deweloperzy od września 2023 roku do sierpnia 2024 roku zaczęli budować prawie 152 tysiące nowych mieszkań. To o ponad połowę więcej niż gdybyśmy analogicznie podsumowanie zrobili rok wcześniej. W okresie od września 2022 roku do sierpnia 2023 roku deweloperzy zaczęli bowiem budować trochę ponad 98 tysięcy nowych mieszkań.

Obserwowane przez 14 miesięcy dynamiczne ożywienie w budownictwie mieszkaniowym ma kilka źródeł. Przez długi czas jednym z nich była konieczność odbudowy oferty w biurach sprzedaży. I tak jak jesz-

cze na początku tego roku czynnik ten był bardzo ważny, tak w ostatnich tygodniach trudno upatrywać w nim głównego motoru wzrostu aktywności deweloperów. Powód jest prosty – oferta w wielu lokalizacjach jest już wystarczająco duża.

Skąd więc dalsza presja na rozpoczynanie nowych inwestycji? Bez wątpienia część firm wykorzystuje gorszą koniunkturę w sektorze budownictwa, aby uniknąć spodziewanego wzrostu kosztów budowy. Ceny materiałów budowlanych są obecnie stabilne, a w wielu przypadkach znacznie niższe niż np. w 2022 roku. Do tego brak dużych projektów infrastrukturalnych i wciąż ograniczona skłonność przedsiębiorstw do inwestowania powodują, że firmy budowlane szukają zleceń. Ta sytuacja nie będzie trwała wiecznie, więc warto ją dziś wykorzystać.

Rosną możliwości

Nie możemy ponadto wykluczyć, że część firm aktywnie przygotowuje się na oczekiwany wzrost popytu na

mieszkania. I wbrew obiegowej opinii nie chodzi tu wcale o skutki programu „naStart (tzw. Kredyt 0%), bo przecież nie ma pewności czy ta obietnica wyborcza zostanie spełniona. Poza tym politycy obiecali preferencyjne kredyty tylko osobom kupującym pierwsze mieszkanie i rodzinom wielodzietnym. Nie ma wątpliwości, że jest to co najmniej część potencjalnych nabywców.

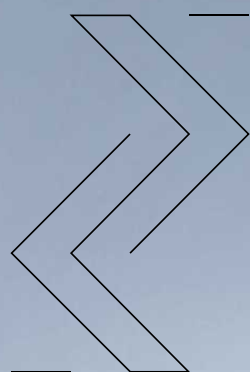
Tymczasem niejako w cieniu programu kredytów z dopłatą, rosną możliwości nabywcze wszystkich potencjalnych kupujących. Powód jest prosty – dobra sytuacja na rynku pracy. Bardzo niskie bezrobocie i utrzymujące się od ponad 2 lat dwucyfrowe wzrosty wynagrodzeń powodują, że możliwości nabywcze Polaków rosną. Prognozy sugerują ponadto, że choć dynamika płac ma powoli spadać, to z miesiąca na miesiąc rosną równocześnie szanse na cięcia stóp procentowych. Te są o tyle ważne, że im niższy koszt pieniądza, tym tańsze kredyty mieszkaniowe, ale też łatwiejszy dostęp do tego rodzaju finansowania.

Więcej pozwoleń, a mniej oddanych

W kontekście najnowszych danych GUS warto zwrócić też uwagę na dane o decyzjach administracyjnych, które wydawane były deweloperom. Chodzi tu o pozwolenia na budowę oraz decyzje o oddaniu budynków do użytkowania. W pierwszym przypadku widzimy spory optymizm. Same tylko decyzje, które były datowane na sierpień 2024 roku, pozwalają deweloperom zacząć budowę prawie 18 tysięcy nowych mieszkań (wzrost o ponad 40% w ujęciu r/r).

Gorzej jest z mieszkaniami oddawanymi do użytkowania. Tych było w sierpniu zaledwie 8,4 tys., czyli o ponad 30% mniej w ujęciu r/r. Powód jest prosty – nie da się skończyć budowy czegoś, czego się nie zaczęło. Akurat teraz swój finisz powinny mieć budowy rozpoczynane w 2022 roku, a tych deweloperzy zaczynali wtedy niewiele. ●

Bartosz Turek GŁÓWNY ANALITYK HREIT not. kj



POZNAŃSKA | WĄSKA



unikalna lokalizacja
w sercu Jeżyc

52

mieszkania
segment A – 29 mieszkań,
segment B – 23 mieszkania



metraże mieszkań
25 – 105 m²



wyrazisty, kameralny projekt



CONSTRUCTA
PLUS

www.constructa.com.pl

Biuro sprzedaży

ul. Małopolska 12/1, 60-616 Poznań

mieszkania@constructa.com.pl

tel. +48 731 019 519

Prawie 930 tys. zł kredytu mieszkaniowego za dwie średnie krajowe

Zdolność kredytowa wyznacza historyczne rekordy

Tylko w ciągu ostatnich 12 miesięcy kwota, którą banki chciałyby pożyczyć przykładowej trzyosobowej rodzinie wzrosła o ponad 29 proc. Powodem diametralnej zmiany w dostępie do kredytów są: spadek oprocentowania oraz wzrost wynagrodzeń

Bartosz Turek

Prawie 930 tysięcy złotych – taka jest obecnie przeciętna zdolność kredytowa trzyosobowej rodziny z dochodem na poziomie dwóch średnich krajowych – wynika z najnowszych deklaracji banków. To najwięcej w historii i o ponad 29 proc. więcej niż w analogicznym okresie przed rokiem.

Od dna do regularnego poprawiania rekordów

Aż trudno uwierzyć, że niewiele ponad 3 lata temu – w trakcie wakacji 2022 rok – trzyosobowa rodzina z dochodem na poziomie dwóch średnich krajowych dysponowała zdolnością kredytową na przeciętnym poziomie niższym niż 400 tysięcy złotych. Wtedy jednak wynagrodzenia były o ponad 1/4 niższe niż dziś, podstawowa stopa procentowa wynosiła 6,75 proc. i istniało ryzyko, że jeszcze wzrośnie, a do tego w 2022 roku banki przy badaniu zdolności kredytowej musiały zakładać, że oprocentowanie kredytu może wzrosnąć do kilkunastu procent. To powodowało, że dostęp do kredytów był bardzo trudny.

Teraz sytuacja wygląda zupełnie inaczej. Przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw oscyluje wg ostatnich danych GUS w okolicach 9 tysięcy złotych i od wielu miesięcy rośnie szybciej niż ceny dóbr i usług konsumpcyjnych (inflacja). Do tego podstawowa stopa procentowa jest na poziomie 4,75 proc. i prognozy przewidują dalsze jej cięcia.

Dla wzrostu zdolności kredytowej szczególnie ważne były tegoroczne działania Rady Polityki Pieniężnej. Efekt ich jest taki, że tak jak na początku roku w ofertach hipotecznych banków znajdowaliśmy oprocentowanie na poziomie 7-8%, tak teraz jest to bliżej 6,25 proc. Nie wypada też nie wspomnieć, że już od 2023 roku banki, badając zdolność kredytową, nie muszą zakładać aż tak czarnych scenariuszy dalszych zmian kosztu

• **Od pół roku zdolność kredytowa trzyosobowej rodziny z dochodem na poziomie dwóch średnich krajowych wyznacza co miesiąc nowy rekord**

FOT. PIOTR SKÓRNICKI
/ AGENCJA WYBORCZA.PL

pieniądza w gospodarce, jak jeszcze było to w ich obowiązku w 2022 roku.

Efekty są takie, że konsekwentnie od pół roku zdolność kredytowa trzyosobowej rodziny z dochodem na poziomie dwóch średnich krajowych wyznacza co miesiąc nowy rekord. Nie jest to przypadek. W marcu rynek zaczął wierzyć w mające rychło nadejść cięcia stóp procentowych. To już wystarczyło, aby banki mogły zacząć oferować trochę tańsze kredyty. Potem przyszły faktyczne cięcia stóp procentowych, dzięki czemu przypieczętowany został spadek kosztu „hipotek” w Polsce. To wszystko działa się w otoczeniu rosnących płac. To ważne z punktu widzenia zdolności kredytowej, bo przecież im więcej zarabiamy, tym banki skłonne są nam pożyczyć wyższe kwoty.

Pięć propozycji na ponad 900 tysięcy

Wspomniana kwota zdolności kredytowej, na którą może liczyć trzyosobowa rodzina dysponująca dwiema średnimi krajowymi (prawie 930 tys. złotych), to mediana. To znaczy, że połowa instytucji deklaruje chęć pożyczania przykładowej rodzinie większej kwoty, a połowa mniejszej.

We wrześniu w przewadze były instytucje, które deklarują chęć poży-

czenia przykładowej rodziny ponad 900 tysięcy złotych. Teraz taki wynik zaprezentowały: Alior, PKO BP (wraz ze swoim bankiem hipotecznym), ING i Pekao S.A. Nawet bank kalkulujący zdolność kredytową w sposób bardziej zachowawczy i tak proponuje na zakup mieszkania prawie 800 tysięcy.

Zdolność kredytowa to nie wszystko

Choć jest to truizm, to patrzenie na ofertę hipoteczną tylko przez pryzmat deklarowanej zdolności kredytowej może okazać się błędem. Aby wybrać odpowiednią „hipotekę” powinniśmy zwrócić uwagę także na cenę kredytu, opłaty dodatkowe, koszty ubezpieczeń, skomplikowanie i czasochłonność procesu kredytowego czy skłonność danej instytucji do negocjacji warunków np. przy chęci skorzystania z dodatkowych produktów bankowych. Musimy mieć przy tym świadomość, że banki mogą być skłonne zaproponować nam tańszy kredyt w zamian za stawianie wyższych wymagań lub związanie się z daną instytucją innymi produktami. Różnice w ofercie pojawić się też mogą np. na poziomie czasochłonności procesu udzielania kredytu lub preferencji dla konkretnych grup zawodowych czy budownictwa energooszczędnego.

To nie koniec cięć stóp procentowych?

Jeśli natomiast chodzi o to co czeka nas w przyszłości, to choć nie daje nam to żadnych gwarancji, to formułowane dziś prognozy są w jednej kwestii zgodne – przewidywane są dalsze cięcia stóp procentowych. Po takiej decyzji na wrześniowym posiedzeniu RPP szanse na jeszcze jedną obniżkę kosztu pieniądza w bieżącym roku widzą analitycy ING, Credit Agricole, PKO BP i Pekao S.A. Spadek kosztu pieniądza ma być kontynuowany w 2026 roku. Większymi optymistami są gracze rynkowi, którzy widzą w bieżącym roku przestrzeń do dwóch obniżek stóp procentowych, a finalnie

stopa referencyjna NBP ma spaść do 3,5 proc. wobec 4,75 proc. obecnie.

Z punktu widzenia posiadacza złotowego kredytu mieszkaniowego ze zmiennym oprocentowaniem oznacza to, że tak jak od początku roku rata 25-letniego długu mogła spaść już o około 13 proc., to pod koniec 2025 roku może do tego dołączyć jeszcze kilkuprocentowa ulga. W przyszłym roku raty mogą spaść jeszcze o kolejne 5-6%. Przy tym oczywiście są to jedynie prognozy, które mogą się ziścić, ale nie muszą. Dlatego roztropnie podchodząc do domowego budżetu należy przygotowywać się też na mniej optymistyczne scenariusze. ●

not. kj

Co dzieje się w sektorze budownictwa indywidualnego?

• Czy Polacy budują domy na własne potrzeby? Tutaj zgodnie z naszymi prognozami rewolucji wciąż nie ma. Chociaż warunki do rozpoczęcia nowych budów

wyraźnie się poprawiły – szczególnie w porównaniu do tych z 2022 roku, to osoby fizyczne podchodzą do takich inwestycji z dużą rezerwą. W ciągu ostatnich 12 miesięcy Polacy

zaczęli budować niewiele ponad 75 tysięcy nowych domów – wynika z danych GUS. To o niecałe 8% więcej niż gdybyśmy analogiczne podsumowanie zrobili rok wcześniej. ●



Naturama
Strzeszyn



NOMINACJE
NAWW
2025

GOTOWE DO ODBIORU JUŻ W PRZYSZŁYM ROKU

mieszkania 1, 2, 3 i 4 - pokojowe • balkony • tarasy • ogródki
niedaleko Jeziora Strzeszyńskiego • blisko miasta

NICKEL
DEVELOPMENT

Salon sprzedaży
ul. Grunwaldzka 182, Poznań

Naturama
www.osiedlenaturama.pl

Goplana

**Życie pełne smaku.
W sercu Jeżyc.**

**Gotowe
mieszkania
dostępne
od ręki.**

Colian
DEVELOPER 

**www.osiedlegoplana.pl
tel. 510 164 400**