

prestiz

mieszka i urządza

WYPOCZYNKOWY
DOM NA
SZÓSTKĘ



LA ESQUINA

Gdyński modernizm
z południowym charakterem



+48 788 028 222
sprzedaz@abinwestor.pl
abinwestor.pl

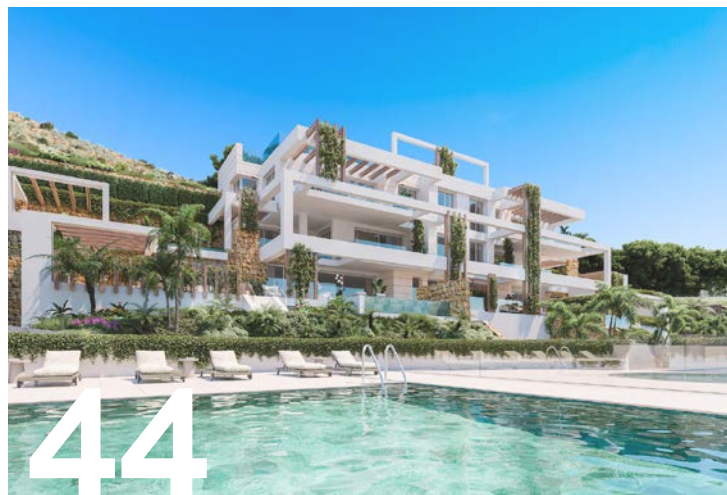
UL. 3 MAJA X STEFANA BATOREGO

GDYNIA CENTRUM

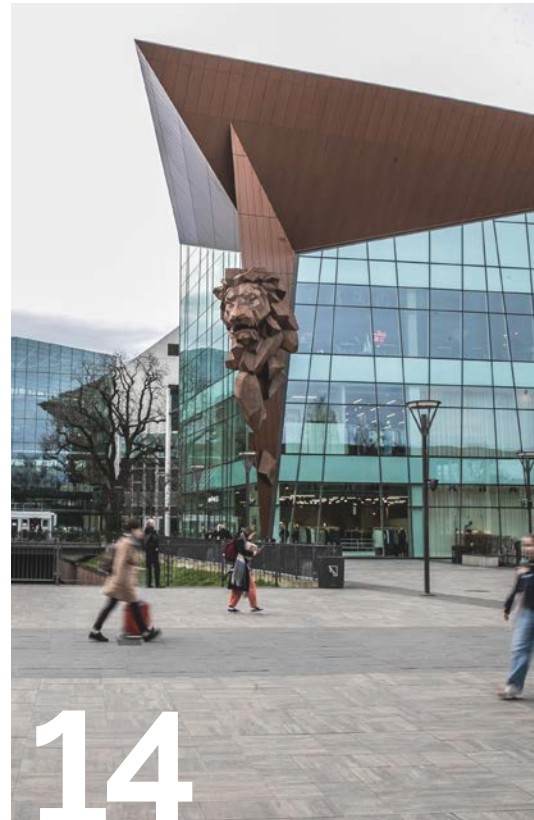


SPIS TREŚCI

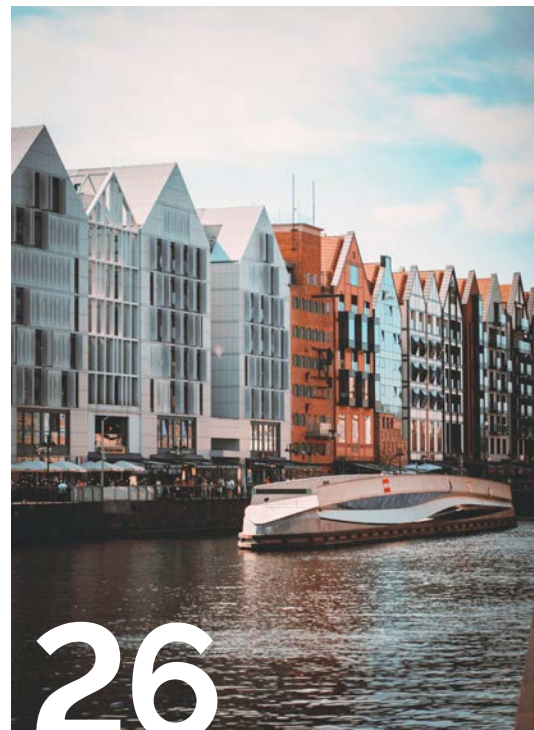
- 6 WYPOCZYNKOWY DOM NA SZÓSTKĘ
- 14 WIĘCEJ PRZESTRZENI WSPÓLNEJ.
TO DOBRZE NAM WSZYSTKIM ZROBI
- 20 NOWE OSIEDLE NA DAWNYM LOTNISKU
- 24 PORTO - NADMORSKIE OBLICZE GDAŃSKA
- 26 GDAŃSK JAK AMSTERDAM CZY BARCELONA, ALE CZY TO DOBRZE?
- 32 NOWOCZESNA STODOŁA TO MIT
- 38 TRÓJMIASTO - WYMARZONY RYNEK MIESZKANIOWY
- 44 NOWE MIEJSCE NA ZIEMI. CORAZ WIĘCEJ POLEK I POLAKÓW
SVOJE OSZCZĘDNOŚCI LOKUJE W NIERUCHOMOŚCIACH
NA POŁUDNIU EUROPY
- 50 HISZPANIA KUSI POLAKÓW
- 52 RYNEK MIESZKANIOWY. POWRÓT RZĄDOWYCH DOPLAT
- 60 POZNAJ APARTAMENTY WILLOWE KAMERALNIE
- 62 SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI. Z POŚREDNIKIEM CZY BEZ?
USŁUGA MUSI KOSZTOWAĆ
- 66 MO REAL ESTATE. REKORDOWA TRANSAKCJA SPRZEDAŻY
W TRÓJMIEŚCIE
- 68 DESIGN I DOBRA KUCHNIA. DUET DLA KONESERÓW



44



14



26



EWA KARENDYS

gdańszczanka, absolwentka Dziennikarstwa i Komunikacji Społecznej oraz Gedanistyki na Uniwersytecie Gdańskim. Specjalizuje się w tematach dotyczących biznesu, gospodarki i architektury. Redaktorka magazynu „Architektura i Biznes”, publikowała m.in. w „Forbesie”, „Newsweeku”, „Bizblog.pl”, „Spider’s Web”, „Wysokich Obcasach” i „Gazecie Wyborczej”. Jest dwukrotną laureatką Nagrody Izby Architektów RP dla dziennikarzy piszących o zawodzie architekta i architekturze.

IDZIE NOWE!

Trudno w to uwierzyć. Do tej pory w niemal stuletniej historii Stowarzyszenia Architektów Polskich Oddział „Wybrzeże” na fotelu prezesa nigdy nie zasiadała kobieta! Szklany sufit przebiła dopiero arch. Natalia Blacerzak, która w styczniu została wybrana prezeską stowarzyszenia. O tym, co zrobić, żeby głos architektów i architektek był w mieście słyszalny, czy zabudowa Młodego Miasta idzie w dobrym kierunku i jak sprawić, żeby nowa dzielnica była miejscem dla wszystkich - z nową szefową SARP-u rozmawia Maciej Bąk.

Dlaczego o tym piszemy? Bo dzisiaj, jak nigdy wcześniej, w dyskusji o architekturze i urbanistyce, potrzebujemy głosu ekspertów. Gdy w naszych miastach toczą się spory, czy wyburzyć galerię, by zbudować mieszkaniówkę lub wieżowiec albo, czy wyrzucić najbardziej trujące samochody z centrów miast, by odetchnąć czystszy powietrzem - głosy fachowców, którzy wiedzą, jak kreować dobre i zdrowe przestrzenie są na wagę złota. Kontrowersyjnych inwestycji i złych decyzji dziś nie brakuje. Podobnie jak problemów, z którymi musimy się zmierzyć, jeśli chcemy, żeby Gdańsk, Gdynia i Sopot były miastami w których dobrze się żyje. W numerze przeczytacie choćby o niesłabnących problemach mieszkańców Śródmieścia, wypychanych z centrum przez najem krótkoterminowy (tekst Joanny Wiśniowskiej).

Z dobrych wiadomości: rynek mieszkaniowy złapał oddech. Przynajmniej na chwilę. W styczniu skończył się rządowy program dopłat „Bezpieczny Kredyt 2 proc.,” który na rynku wywołał prawdziwe turbulencje. Mieszkańcy Trójmiasta odczuli to zresztą na własnej skórze – to u nas ceny nowych mieszkań spośród wszystkich polskich miast urosły najbardziej – rok do roku aż o 27 proc.! Teraz rząd szykuje zupełnie nowy program dopłat. Czy to cisza przed kolejną burzą? A może najgorsze już za nami?

Piszemy też m.in. o Polkach i Polakach, którzy uniknęli dylematów polskiego rynku mieszkaniowego i kupili mieszkanie w Europie Południowej. Na taki krok, czy to z powodów inwestycyjnych, czy żeby mieć gdzie jeździć na urlopy i wakacje – decyduje się coraz więcej rodaków. Gonia za uroczymi widokami, słońcem i turkusową wodą.

Nie trzeba jednak opuszczać kraju, żeby sprawić sobie wymarzony dom wypoczynkowy. Można, tak jak zrobił to architekt wnętrz Jan Sikora, tchnąć nowe życie w zaniedbany, położony nad jeziorem, domek na Kaszubach. Jest tam wszystko czego trzeba: rzemiosło, tradycja, nowe technologie i przede wszystkim wygoda. Efekt zadziwił nawet sąsiadów. Zresztą sami zobaczcie.

Milej lektury!
Ewa Karendys



WYPOCZYNKOWY DOM NA SZÓSTKĘ

AUTOR: EWA KARENDYS | ZDJĘCIA: TOM KUREK

Stonowane barwy, naturalne materiały i światowy design. Leśny dom na Kaszubach to przykład, jak z zaniedbanego budynku z potencjałem można wycisnąć ile się da.

Budynek stoi wśród drzew, nieopodal kaszubskiego jeziora. Charakterystyczna zielona elewacja, ceramiczna dachówka. We wnętrzu pieczołowicie dobrane detale, stonowane kolory, inteligentne rozwiązania. Na ścianach się jednak nie kończy – wystarczy spojrzeć na mądrze przemyślane zagospodarowanie terenu wokół.

Ale nie zawsze tak było. Dopiero w ubiegłym roku nowe życie w leśny, położony na skarpie, dom tchnął architekturę wewnątrz Jan Sikora. Kiedy jego pracownia przystępowała do pracy, budynek był zaniedbany i czekał na wykończenie.

NIE TYLKO WNĘTRZE

- Widzieliśmy w nim wielki potencjał. Elewacja była pokryta drewnem, natomiast dom nie miał szlachetnego wydzwiku – wspomina Jan Sikora.

Idealnego koloru elewacji, który jak najlepiej wtopi się w leśny krajobraz, projektant szukał w Szwecji.

- W Polsce – dodaje architekt – ciągle nie mamy wielu wzorców, dotyczących drewnianej architektury współczesnej. Owszem, można pójść w brąz, ale jest to kolor dość smutny. Żółć czerń, czy inwazyjna biel odpadają. I tak dotarliśmy do zieleni, inspirowanej szwedzką architekturą.

Pracownia Jana Sikory ma na swoim koncie ponad 200 projektów. Ale ten uchodzi za najbardziej całościowy, projektanci równolegle pracowali nad wnętrzem, elewacją i urządzeniem terenu.

- Budynek stoi na skarpie. Należało zintegrować ciąg komunikacyjny w górnej części i dolnej, połączyć z budynkiem oraz nadać im spójny charakter. Utwardziliśmy nawierzchnię za pomocą tradycyjnej cegły, wzmocniliśmy wejście. Dobranie materiałów tak, aby miały ponadczasowy i szlachetny wymiar, a jednocześnie dobrze starzały się w trudnym leśnym terenie, to była bardzo czasochłonna praca – wspomina Sikora. W rekreacyjnej części przed budynkiem znalazło się miejsce na sauny i balię, które mają jeszcze bardziej uprzyjemnić przebywanie wśród natury.



MNIEJ ZNACZY WIĘCEJ

Choć dom naszpikowany jest inteligentnymi rozwiązaniami, jak automatycznie sterowane ogrzewanie i monitoring oraz wyposażony jest w gniazdko z USB, elementy te są starannie ukryte przed oczami odwiedzających. Sam budynek ma 120 mkw., salon z kuchnią, dwa pokoje i poddasze z minimalistyczną sypialnią i charakterystycznym okrągłym oknem, przywołującym na myśl bulaj. Miejsce sprawia wrażenie, że jest tu wszystko czego potrzeba.

- Niektórym wydaje się, że tylko duża przestrzeń może być atrakcyjna – zaznacza projektant. - Natomiast uważam, że to nie jest kwestia metrażu. Można mieć wielki dom, który jest zaprojektowany bez pomysłu, a można też mieć malutki domek nad jeziorem, który daje ciepło i wszystko co jest niezbędne do przebywania wśród natury. Ten mu-

rowany dom jest idealny pod tym względem: jest w pełni całoroczny, a daje poczucie bycia w lesie. To dobre połączenie dla kogoś, kto jest z miasta, ale lubi pobycić na łonie natury. Co ważne, stworzyliśmy taką przestrzeń, którą można zarządzać zdalnie: na przykład włączyć ogrzewanie za pomocą telefonu. Pokazujemy, że sama kultura przebywania wśród natury może być oparta o minimalistyczne działania. Do tego nie trzeba dużo miejsca, na przykład sauna może mieć zaledwie dwa metry kwadratowe. Cza- sem mniej znaczy więcej.

Punktem wyjścia było stworzenie miejsca dla rodziny z dziećmi. Bardzo ważną okazała się więc przestrzeń wspólna, w której bez trudu odnajdą się i dorośli, i dzieci. Taką rolę pełni rekreacyjny teren przed domem, ale i połączony z kuchnią salon z dużym pięknym stołem i projektorem, który pozwoli na wspólnie oglądanie filmów.





JAN SIKORA

profesor gdańskiej Akademii Sztuk Pięknych, właściciel pracowni Sikora Wnętrza, architekt uhonorowany piętnastoma międzynarodowymi nagrodami. W ASP prowadzi Pracownię Przestrzeni Publicznych. Ma na swoim koncie projekty takie jak: Stacja Kultura (spektakularna odmiana dworca w Rumi), Radisson Red na Wyspie Spichrzów w Gdańsku, Sopoteka, salon Sylwii Gaczorek w Warszawie, loft w starej kuźni w Lesznie, „Apartament Gdański” na Wyspie Spichrzów, apartament w stylu janapndi nad Motławą w Gdańsku. W portfolio pracowni jest też projekt nowego studia najpopularniejszego programu śniadaniowego „Dzień Dobry TVN”. Obecnie biuro realizuje kolejne prestiżowe projekty, m.in. wnętrza w Sejmie i Senacie RP. Pracownia Sikora Wnętrza powstała 10 lat temu i w tym czasie zrealizowała ponad 200 projektów w całym kraju i za jego granicami. Najdalszy projekt zrealizowany został na Karaibach, a ich najnowszy projekt to wnętrza własnego biura w budynku Dyrekcji na terenach Stoczni Cesarskiej.



- Postawiliśmy na nastrojowe przygaszone światło, które tworzy oprawę dla wieczorów przy kominku. To idealne miejsce dla rodziny, a wieczorem: także na spotkania ze znajomymi. Nic nie stoi na przeszkodzie, by te rzeczy mogły iść w parze – mówi Jan Sikora.

RZEMIOSŁO PRZEPLATA SIĘ Z TRADYCJĄ I WYGODĄ

W tym klimatycznym domku rzemiosło (oddane w stylizację stołu, w skórzanym fotelu, drewnianych elewacjach), styka się z tradycją, którą symbolizuje choćby surowa cegła czy okna ze szprosami.

- Trzecim elementem jest komfort. Ten sam tradycyjny fotel jest szalenie wygodnym fotelem. Komfort to też wygodna sofa na której można położyć się, odpocząć, wyciszyć. Miraż tych wszystkich elementów: tradycji, rzemiosła i komfortu jest kluczem do zrozumienia tej przestrzeni – wyjaśnia Jan Sikora.

Kolorystyka wnętrza jest mocno stonowana, dominuje biel i drewno – czyli te barwy przy których wypoczywa się najlepiej.

- Biel stanowi kontrę dla drewna. Ponadto kolorystyka jest stosunkowo rodzinna, uważam, że każdy dodatkowy kolor, może poza niebieskim fotelem, był zbędny. Zdecydowaliśmy się na ekspresję nie kolorem, bo to wszystko jest wyważone, lecz fakturą. Podłogą, której dotykamy gołymi stopami, strukturą cegły. To właśnie namacalny kontakt z architekturą gra tutaj ogromną rolę.

Trudno się dziwić, że tak dopracowany projekt wywoływał niemałe poruszenie wśród sąsiadów. Ci z ciekawością w oczach pukali do drzwi niemal na każdym etapie prac.

- Odbiór był bardzo pozytywny – wspomina architekt wnętrz. – To, co jakościowe, rzadkie i przemyślane zawsze się obroni i zrobi dobre wrażenie. Problem z domami w lesie polega na tym, że łatwo zrobić projekt poprawny, zatrudniając na przykład lokalnego rzemieślnika. Ale „dobrze” i „bardzo dobrze” dzieli podwójny nakład pracy: dobierania kolorów, szukania dostawców i wykonawców. Niewiele jest takich projektów.

rutkowskidevelopment

MATEM
BLEVO

NOWY ETAP W SPRZEDAŻY.

Przy ul. Dolne Migowo 23 C powstaje kameralne osiedle z nowoczesną architekturą. Bliskość terenów zielonych oraz kaskadowa, zaaranżowana przez architekta zieleni za oknem będą cieszyć Twoje oko na co dzień. Łatwy dostęp do infrastruktury drogowej, w tym do przystanku PKM, a także sąsiedztwo dzielnicy Wrzeszcz zagwarantują, że w ciągu dnia szybko dotrzesz do pracy i załatwisz wszystkie swoje sprawy na mieście.

www.rutkowskidevelopment.pl

T. 724 505 724

WIĘCEJ PRZESTRZENI WSPÓLNEJ

**TO DOBRZE NAM
WSZYSTKIM ZROBI**

AUTOR: MACIEJ BĄK | FOTO: KAROL KACPERSKI

Marzy mi się, żeby Młode Miasto było perłą w Gdańsku - mówi w rozmowie z „Prestizem” Natalia Balcerzak, prezeska Stowarzyszenia Architektów Polskich Oddział „Wybrzeże”.
I przywołuje przykłady: Hamburg, Graz, Malmö.



Maciej Bąk: Co na samym początku widzi przyjezdny, kiedy dociera do Gdańska?

Natalia Balcerzak, prezeska Stowarzyszenia Architektów Polskich Oddział „Wybrzeże”: Niestety widzi Forum Gdańsk, które jest zlokalizowane w samym centrum miasta.

Nie lubi pani tego kompleksu?

Przyznam, że kiedy pierwszy raz zobaczyłam wizualizację, byłam przerażona. Nie spodziewałam się takiej architektury w tym miejscu. Dla mnie to kontrowersyjny obiekt i faktycznie ktoś, kto przyjeżdża do Gdańska, niezależnie skąd, na dzień dobry widzi Forum Gdańsk.

Dodam jeszcze, że widzi martwą Krewetkę, prawie że martwy budynek LOT-u. A jak już przejdzie dalej, to utknie w wąskim gardle należącej do was, do SARP-u „Wybrzeże”, remontowanej Złotej Bramy.

Tak, jest to problematyczna sprawa. Faktem jest, że to zabytek należący do architektów, więc ludzie sobie myślą: jak to? Architekci nie potrafią zadbać o swoją własność? Przecież powinni zrobić wszystko, żeby to była wizytówka miasta! To jest bardzo trudny temat, z którym zresztą na ustach startowałam w wyborach na prezesa Oddziału Wybrzeże.

Rozumiem, że wszystko rozbija się o pieniądze?

Tak, to jest pierwsza rzecz. Po drugie: kwestia prac konserwatorskich. To, co się działo w urzędzie konserwatora przez ostatnie lata spowodowało, że jesteśmy w niedoczasie, jeśli chodzi o całą dokumentację projektową. A te szczegółowe opracowania, przy zabytku takiej klasy jakim jest Złota Brama, wymagały priorytetowego uzgodnienia. Opóźnienia sprawiły, że byliśmy zmuszeni wykonać istniejące ogrodzenie, zresztą koledzy już prosili mnie, żebym przestała używać tej nazwy...

...plot albo zaporą nie będą brzmiały lepiej. Niezależnie od nazwy, do kiedy załatwi pani ten temat?

W trakcie mojej kadencji, która trwa cztery lata. Pamiętajmy, że Złota Brama składa się nie tylko z części widocznej dla każdego, ale też z części podziemnej. Zabezpieczenie fundamentów to kolejny duży temat. W każdym razie docelowo mam taki pomysł, żeby Złotą Bramę otworzyć dla mieszkańców i turystów, urządzić w niej na przykład zwiedzanie z przewodnikiem, nawet za symboliczną złotówkę. Pomogłoby nam to w pokryciu wielomilionowych kosztów wkładu własnego na renowację. Ten pomysł to zresztą element otwarcia SARP na zewnątrz, które było jednym z głównych moich postulatów.

Wspomniała pani o konserwatorze zabytków. Środowisko architektów z Pomorza odetchnęło z ulgą, gdy pożegnaliśmy Igora Strzoka?

Myszę, że tak. Szczególnie, że obecny konserwator zabytków - Dariusz Chmielewski - już przed laty pełnił tę funkcję. Miałam przyjemność z nim współpracować i jestem pewna, że będzie to zmianą na plus.

Odwołany niedawno konserwator znany był z blokowania wielu inwestycji i forsowania swojej wizji Gdańska jako miasta, w którym wszystko jest tak, jak było setki lat temu. Pani doświadczyła tego na własnej skórze?

Tak, chociażby przy okazji projektu na gdańskim Suchaninie. Nieopodal pięknej ulicy Ojcowskiej moi klienci kupili połowę bliźniaka, a drugi inwestor dokupił drugą połowę. Proszę sobie wyobrazić, że konserwator, uzgadniając decyzję o warunkach zabudowy, powołał się na książkę śp. profesor Romany Cielątkowskiej i prof. Piotra Lorensa. I myśmy dokładnie w oparciu o tę książkę przygotowali projekt budowlany rozbudowy domów od strony frontowej o łącznik i część główną, pozostawiając front w stanie niezmiennym. I w decyzji odmownej, jaką dostaliśmy, urząd zaprzeczył jakim-



kolwiek wcześniejszym ustaleniom. To przykład jak to wszystko w ostatnich latach wyglądało.

Tylko żeby nie zrobiło się teraz za bardzo liberalnie i żeby nie zaczęły nam wyrastać kolejne Bastiony Wałowa czy szary Holiday Inn na Wyspie Spichrzów...

Wydaje mi się, że każdy projektant w swojej praktyce zawodowej popełnił jakiś grzech projektowy i nie jest z tego dumny. Ale mam nadzieję, że uczyliśmy się na błędach. Ja na swoich się uczę. Wierzę, że po tym jak kiedyś wydano takie decyzje, drugi raz taki wypadek przy pracy się nie wydarzy.

Kosztowny wypadek.

Tak, kosztowny. Wizerunkowo przede wszystkim. Ale właśnie, w ramach mojego nowego otwarcia SARP Wybrzeże, miałam już spotkanie z Architektem Miasta Gdańska, profesorem Piotrem Lorenssem, gdzie poprosiłam o to, żeby stowarzyszenie miało możliwość zajmowania swojego stanowiska w najważniejszych kwestiach dotyczących zagospodarowania przestrzeni miejskiej. Ważne żeby było ono było słyszalne. Bo możemy o czymś mówić między sobą, ale wtedy nikt tego nie usłyszy. A my chcielibyśmy mieć jakąś sprawczość. Do tego przyda się połączenie sił z samorządem czy właśnie miejskim architektem.

Jakie jest pani oczko w głowie, jeśli chodzi o planowanie przestrzenne w Trójmieście?

Tereny postoczniove. Młode Miasto.

Podoba się pani to, co teraz tam powstaje?

Jak by to ująć... Krytyczna opinia nigdy nie jest mile widziana, w środowisku może się wydawać, że powinniśmy się wszyscy nawzajem klepać po plecach, ale to przecież nie o to chodzi. Zawsze sobie wyobrażałam tereny postoczniove jako perłę w mieście. Dzielnice, która będzie wyróżniała się na tle całego Gdańska.

Na razie wyróżnia się otwartą przestrzenią, która niedługo już otwarta nie będzie.

A ja bym chciała, żeby wyróżniała się architekturą. Przykład: Hafencity w Hamburgu. Ludzie tam przyjeżdżają żeby zobaczyć tamtejszą architekturę, chociażby budynek filharmonii. To jest wizytówka miasta. My mamy Główne Miasto, ale możemy też mieć alternatywę w postaci Młodego Miasta. Przecież nie każdy przyjeżdża oglądać tylko zabytki, niektórzy chcą zobaczyć nowoczesną architekturę, przemieszczać się w innej przestrzeni. Wyobrażam sobie tereny postoczniove jako miejsce, które można zagospodarować w unikatowy sposób. Nawet być może miejscami kontrowersyjny. Przypomina mi się austriackie miasto Graz i jeden z obiektów przypominający trochę, no cóż, robala. Jest to Kunsthaus, czyli budynek galerii sztuki, który powstał przeszło 20 lat temu. Obiekt ten zostaje w pamięci, budzi emocje, a jednocześnie robi dobre wrażenie na odwiedzających. Ważne, żeby coś było „jakieś”. A nie mialkie, zwykle, poprawne.

Rzuca pani przykładami z Niemiec, Austrii, ale ponoć najbardziej lubuje się pani w Skandynawii. Jakież inspiracje stamtąd?

Szwedzkie Malmö. Dzielnica Västra Hamnen. Jest tam bardzo niska zabudowa, to jest stara poportowa przestrzeń. Maksymalnie 4-5 kondygnacji, supernowoczesne budynki, okolica świetnie skomunikowana, żywa przestrzeń, ciągle się coś dzieje, dużo oddolnych inicjatyw, centra kultury, boiska, skateparki. Przestrzeń jest dostępna dla wszystkich, jednocześnie znajdując się pomiędzy dość luksusowymi budynkami.

Skojarzył mi się Sopot i jego plany na zmiany w Zatoce Sztuki. Żeby zatrzeć fatalne wrażenie miasto organizuje tam, można tak powiedzieć, plażowy dom kultury...

...i podobne podejście przydałoby się moim zdaniem na dawnych terenach stoczni. Idealnym przykładem są okolice Mlecznego Piotra, tam gdzie rzeźby Czesława Podleśnego wychodzą z wody.



NATALIA BALCERZAK

architektka IARP, od stycznia prezeska Stowarzyszenia Architektów Polskich Oddział „Wybrzeże”. W latach 2012-2017 członek Zarządu i Wiceprezes ds. zewnętrznych. W latach 2019-2024 Przewodnicząca Głównego Sądu Koleżeńkiego SARP. Jest absolwentką Wydziału Architektury Politechniki Gdańskiej, założycielką pracowni projektowej NB ARCHITEKCI. Autorka i współautorka wielu projektów koncepcyjnych, budowlanych i wykonawczych. Specjalizuje się w dziedzinie renowacji obiektów objętych ochroną konserwatorską. W 2017 r. obroniła tytuł doktora nauk technicznych na Politechnice Gdańskiej. Pracę projektową wykonuje nieprzerwanie od 2006 r.

Chciałabym, żeby na Młodym Mieście było więcej takich miejsc. Generalnie: więcej przestrzeni wspólnej, to dobrze nam wszystkim zrobi.

Dużo mówimy o Trójmieście, a ja chciałabym zapytać o któreś z mniejszych miast na Pomorzu, które pani zdaniem powinno uwolnić swój duży potencjał?

Od razu przychodzi mi na myśl Wejherowo. To miasto, w którym jest chęć do tego, żeby zmieniać i polepszać wspólną przestrzeń. Robiłam tam kilka projektów, często tam bywałam i widziałam dynamikę zmian. Zresztą podobnie w Redzie czy Rumi. Przykład: słynny rumski dworzec, w którego wnętrzu mieści się dziś biblioteka.

A więc samorząd musi chcieć. Co zatem z tymi, którzy chcą mniej? Może właśnie to powinno być elementem otwierania się SARP-u na świat, bliższy kontakt z władzami również mniejszych miejscowości? Kartuz, Tczewa...

Tak jest. Dla mnie priorytetem jest otwarcie na samorząd. Wejście z nim we współpracę. Tuż po objęciu stanowiska wysłałam listy powitalne do prezydentów i burmistrzów okolicznych miast. Chcę wszystkich przekonać do tego, że nie jesteśmy

zamkniętym stowarzyszeniem wzajemnej adoracji, tylko zamierzamy współpracować.

Musicie zatem sprawić, żeby ktoś was chciał słuchać. Przecież nie jesteście instytucją wydającą wiążące opinie, możecie tylko zabierać głos...

Tak, ważne jest to, żeby ludzie jasno wiedzieli co jest czym. Że jesteśmy my: Stowarzyszenie Architektów RP. Że jest Pomorska Okręgowa Izba Architektów RP, która jest odrębnym, większym bytem, z którym też chciałabym nawiązać bliższą współpracę. Trzeba uświadamiać inwestorów, że oni – izba – są bardziej od legislacji i spraw zawodowych, a my bardziej siedzimy w twórczości. To my możemy pokazać samorządom co jest ważne w projektowaniu, jak szanować przestrzeń.

Na koniec krótka piłka: pozbywamy się LOT-u z centrum Gdańska?

To jest bardzo trudne pytanie, ale tak, należy pozbyć się LOT-u. Chciałabym, żeby Targ Węglowy był otwarty i pełnił funkcję centrotwórczą. Potrzeba jednak do tego uzupełnienia pierzei, ale na skutek rozpisania nowego konkursu, w którym wygra inna wizja niż ta obowiązująca obecnie.

NOWE OSIEDLE NA DAWNYM LOTNISKU

AUTORKA: EWA KARENDYS

Teren dawnego pasa startowego na Zaspie jest świetnie skomunikowany, niedaleko stąd do plaży, zielni i usług. Mimo to długo nie miał szczęścia do inwestycji, a przez lata miejsce to nazywano „dziurą wstydu”. Za to dziś chętnych, żeby wybudować tu mieszkania i usługi - jest kilku.





Jeszcze w latach 70. z portu lotniczego Gdańsk-Wrzeszcz (dziś to dzielnica Zaspą) startowały samoloty cywilne – między innymi do Berlina, Budapesztu czy Kopenhagi. Decyzja o zamknięciu działającego w tym miejscu od 1919 r. lotniska zapadła w 1971 roku, na jego nową lokalizację wybrano zaś Rębiechowo. Dla Zaspą plan był natomiast inny: budowa osiedla, które miało stać się domem dla 50 tys. mieszkańców. W momencie kiedy zamykano lotnisko, do pierwszego oddanego budynku przy ul. Pilotów 20 wprowadzali się nowi mieszkańcy.

NOWI MIESZKAŃCY ZAMIAST SAMOLOTÓW

O lotniczej przeszłości dzielnicy do dziś przypomina rozległy niezagospodarowany teren przy al. Jana Pawła II. Mimo że świetnie skomunikowany, niespełna 3 km od plaży - długo nie miał szczęścia do inwestorów. Bo o ile na części pasa startowego zlokalizowanej od strony morza, w ostatniej dekadzie wyrosły nowe budynki (osiedla: Awiator, City Park), o tyle przymiarki do zabudowy południowej części przebiegały z kłopotami. W połowie lat 90. od Skarbu Państwa teren ten kupiła niemiecka grupa handlowa Edeka. Inwestycji jednak nigdy nie rozpoczęła, a miejsce to dorobiło się miana jednej z gdańskich „dziur wstydu”.

Tchnąc życie w dawny pas startowy nie ułatwiał też obowiązujący plan miejscowy. Nie przewidywał gęstego osiedla, a głównie funkcję handlowo-usługową. W tym miejscu mogła powstać duża galeria handlowa, a tych w ostatnich latach powstało już wiele. Zmiany dokumentów planistycznych nie były łatwe, bo taką funkcję wpisano też do nadrzędnego do planów miejscowych Studium Gdańska.

Nowy etap w historii dawnego pasa startowego nastąpił w 2015 r., gdy działkę za 46,4 mln złotych netto odkupił de-

weloper Spravia (wcześniej pod nazwą Budimex Nieruchomości). Projekt nowego zagospodarowania terenu przygotowała wybrana w konkursie pracownia Studio Kwadrat (współpraca: Wolski Architekci), znana m.in. z projektu Muzeum II Wojny Światowej. Prace nie rozpoczęły się jednak szybko z powodu protestów grupy mieszkańców, którzy sprzeciwiali się budowie osiedla według założeń dewelopera. Przedmiotem krytyki była głównie gęstość i wysokość zabudowy.

Dwa pierwsze budynki osiedla pod nazwą Zaspą VVITA - do których budowy nie potrzebna była zmiana planu miejscowego - oddane zostały latem 2021 r. Są wysokie (17 pięter), liczą 288 mieszkań i kilkanaście lokali usługowych. Ale ciągle to tylko jaskółka planowanej z rozmachem inwestycji. Projekt, który w konkursie wybrała Spravia, zakładał bowiem budowę aż kilkunastu budynków.

SPRAVIA DZIELI TEREN

Teraz okazuje się, że inwestycja będzie realizowana nie przez jednego, lecz nawet kilku deweloperów. Można spodziewać się więc, że działki, z których pół wieku temu startowały samoloty, zostaną zabudowane szybciej, niż gdyby wielkie osiedle krok po kroku budował jeden deweloper.

- Plany dotyczące rewitalizacji nieczynnego pasa na Zaspie pozostają bez zmian – mówi Andrzej Miś, rzecznik prasowy firmy Spravia. - Chcielibyśmy, aby miejsce to stało się mieszkaniową wizytówką dzielnicy. Jednocześnie przyglądamy się innym opcjom – w tym sprzedaży wybranych działek bądź współpracy biznesowej z innymi partnerami. Procesy te jeszcze trwają. Ze względu na obowiązujące nas umowy poinformujemy o nich dopiero po ich sfinalizowaniu.

Więcej szczegółów znajduje się we wnioskach o pozwolenie na budowę, które wpłynęły do gdańskiego magistratu. A tych w ostatnim półroczu dla terenu dawnego pasa startowego inwestorzy złożyli aż trzy. Pod koniec ubiegłego roku spółka Stef-Bud Nieruchomości dostała zielone światło na wybudowanie budynków mieszkaniowych wielorodzinnych z usługami i garażami. W tej sprawie trwa postępowanie odwoławcze u wojewody.

Drugi wniosek jest nadal rozpatrywany i pochodzi od spółki Zaspą Project za którą stoi znany deweloper - Robyg. W centralnej części działki firma chce wybudować dwa budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości sześciu i siedmiu kondygnacji nadziemnych z usługami w parterze i dwukondygnacyjnym garażem podziemnym. Łącznie powstanie ma 255 mieszkań i 16 lokali użytkowych.

Zapytaliśmy dewelopera, kiedy rozpocznie się inwestycja. I czy projekt będzie realizowany według koncepcji Studia Kwadrat, przygotowanej wcześniej na zlecenie firmy Spravia.

- Obecnie jesteśmy w trakcie prac projektowych nad inwestycją – tłumaczy Karol Szakiel z firmy Robyg. -

Więcej informacji będziemy mogli podać dopiero po zatwierdzeniu projektu i uzyskaniu niezbędnych pozwoleń - ucina.

Trzeci wniosek złożyła spółka A.Z. Development, dotyczy on budowy najwyższych 18-kondygnacyjnych bloków. Łącznie miałyby powstać 288 mieszkań w dwóch budynkach mieszkalno-usługowych.

BUDYNKI NISKIE I WYSOKIE

Co dokładnie można wybudować na pasie startowym - określił uchwalony przez gdańskich radnych w 2022 r. nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dopuszczający mieszkania i usługi. Wysokość zabudowy będzie zróżnicowana. W centralnej części wynosi od 6-7 kondygnacji. Wyżej można budować przy kładce nad al. Jana Pawła i al. Rzeczypospolitej – 13 kondygnacji. Najwyższe – 18-kondygnacyjne budynki znajdują się od strony ulicy Hynka i stacji SKM, najniższe zaś będą miały pięć kondygnacji. Łącznie powstanie ma ok. 1100 mieszkań. W planie zapisano liczne lokale usługowe w parterach, a także plac oraz przejścia, które ułatwią poruszanie się po dzielnicy.



PORTO

NADMORSKIE OBLICZE GDAŃSKA

Mieszkanie nad morzem marzy się prawie każdemu. Natura, świeże powietrze, rekreacja to tylko niektóre z atutów nowego osiedla PORTO w Gdańsku. Urzeka także sama architektura i podejście do zieleni pomysłodawcy – dewelopera ROBYG. Poznajcie PORTO!

O PORTO – nowym osiedlu realizowanym przez dewelopera ROBYG – głośno było już jesienią 2020 roku, kiedy to oddane zostały do sprzedaży dwa pierwsze budynki. Nic dziwnego, ta nietuzinkowa inwestycja na skrzyżowaniu Nowego Portu, Brzeźna i Letnicy to prawdziwa perełka dla wszystkich szukających spokoju, bliskości z morzem i naturą, a jednocześnie dobrej komunikacji z Gdańskiem i Sopotem. Od centrum każdego z tych miast dzieli ją jedynie 15 minut. To nowe osiedle to także dowód skutecznej gentryfikacji dzielnic niegdyś uważanych za zapomniane.

NADMORSKA ENKLAWA

PORTO to tak naprawdę kompleks eleganckich, minimalistycznych, 5-piętrowych budynków otoczonych bujną zielenią, a zlokalizowanych na 5-hektarowej działce. Rozciąga się z nich imponująca panorama na Zatokę Gdańską oraz niemiernie malowniczy widok na okalającą nieruchomość, starannie zaplanowaną roślinność. Rozbudowany system ogrodów deszczowych to rozwiązanie tyleż cieszące oko, co praktyczne – zapewniające naturalne nawadnianie i zachowanie odpowiedniej wilgotności terenu. Apartamenty i mieszkania z dużymi tarasami także dachowymi, mieszkania na niższych kondygnacjach z balkonami, loggie, a te na parterze - z prywatnymi ogródkami pozwalają na bycie jeszcze bliżej natury. Zachęcająca przestrzeń między budynkami, a także strefy wyłączone z ruchu kołowego nadają osiedlu niespieszną wakacyjną aurę. Wrażenie to dopełniają liczne, bogato wyposażone place zabaw nawiązujące do nadmorskiego charakteru inwestycji.

CIESZĄCA OKO ARCHITEKTURA

Architektura osiedla doskonale wpisuje się w tę kameralną i relaksującą atmosferę. Eleganckie elewacje w stonowanym, piaskowym kolorze, tarasy przypominające molo, liczne przeszklenia i panoramiczne, drewniane okna przywodzą na myśl ekskluzywny wakacyjny kurort. Podobne skojarzenia budzi nowoczesne, dwupoziomowe lobby urządzone z wysokiej jakości materiałów. Wszystko to w połączeniu z zielenią i bliskim sąsiedztwem morza sprawia, że PORTO zapewnia swoim mieszkańcom chwile relaksu i równowagi.

NASTAWIENIE NA EKOLOGIE

Odpowiedzialny za realizację PORTO deweloper ROBYG nie zapomni o proekologicznych rozwiązaniach. To nie tylko



wkomponowana w inwestycję zieleni, ale i energooszczędne sekwencyjne oświetlenie LED części wspólnych, panele fotowoltaiczne zapewniające dostęp do światła z odnawialnych źródeł energii oraz system ROBYG Smart House by Keemple umożliwiający zdalne sterowanie oświetleniem, urządzeniami elektronicznymi, ogrzewaniem oraz systemem bezpieczeństwa w mieszkaniu.

MIEJSCE DO ŻYCIA

W otoczeniu osiedla znajdują się liczne punkty handlowo-usługowe, w tym supermarkety oraz lokalne sklepiki, restauracje, a także publiczne i prywatne placówki edukacyjne. Niewątpliwym atutem tej inwestycji to dobrze wyposażona sala fitness o powierzchni ponad 100 m² będąca do wyłącznej dyspozycji mieszkańców. Mogą oni także korzystać z podziemnej hali garażowej, pomieszczenia do przechowywania rowerów oraz z komórek lokatorskich. Dodatkowe bezpieczeństwo zapewnia całodobowy monitoring oraz wideofon.

Aktualnie trwa sprzedaż mieszkań w budynkach: C, D, E. Tymczasem już planowane są pozostałe obiekty.

gdansk.robyg.pl



Tajemnica Wrzeszcza inspiruje europejskich architektów

NAJPIĘKNIEJSZA WILLA WRZESZCZA WKRÓTCE ZOSTANIE OTWARTA

Willa Kollataja to spokojna przystań w samym sercu miasta. Zachwyć się historyczną zabudową Górnego Wrzeszcza i wkrocz w świat apartamentów, które oczarują Cię swoim charakterem. Otwórz się na nowe smaki życia w otoczeniu zabytkowej architektury, stanowiącej ekskluzywnie miejsce dla miłośników piękna i historii. Doświadczaj niepowtarzalnej atmosfery i wyjątkowych emocji. Odkryj tajemnicę najpiękniejszej willi Wrzeszcza.

Gdańsk Wrzeszcz | ul. Kollataja 2
biuro@indai.pl | tel. 58 573 34 00

indai

GDAŃSK

JAK AMSTERDAM CZY BARCELONA,

ALE CZY TO DOBRZE?

AUTORKA: JOANNA WIŚNIEWSKA

**Wynajem krótkoterminowy to problem
nie tylko Barcelony czy Amsterdamu.**

**Występuje w skali adekwatnej
do miasta i ruchu turystycznego.**





Dzielnice oblegane w wynajmie krótkoterminowym to Przytorze, Brzeźno, Jelitkowo, Śródmieście, Stare Miasto, Żabianka, Wrzeszcz, Zaspą czy Letnica.

- Powstają tam nowe inwestycje, a duża część mieszkań przeznaczona zostanie na wynajem krótkoterminowy - zapowiada Mateusz Richter.

Aneta Kania przyznaje, że klienci często pytają o sąsiedztwo mieszkań wynajmowanych na krótki termin.

- Inaczej jest, gdy ktoś sam chce wynajmować swoje mieszkanie, ale jeśli ktoś kupuje dla siebie, to raczej chce stałych sąsiadów - opowiada agentka.

PROBLEM DOTYCZY GDAŃSKA

Prezes Forum Rozwoju Aglomeracji Gdańskiej Karol Spiegłanin przyznaje, że wynajem krótkoterminowy to problem Gdańska, a nie tylko Barcelony czy Amsterdamu.

- Występuje w skali adekwatnej do skali miasta i ruchu turystycznego. Zmagamy się z nim, mieszkańcy odczuwają jego negatywne skutki, wpływa na kształt miasta - komentuje prezes FRAG-u.

Spiegłanin zarzuca władzom miasta, że nie myślą o tym zagadnieniu, mimo że - zastrzega - rozwiązania trzeba szukać na szczeblu centralnym.

- Zastanówmy się przez chwilę, jakie problemy implikuje najem krótkoterminowy i jakie są tego skutki. Większość powie, że jest to uciążliwość dla bezpośrednich sąsiadów wynajmowanego mieszkania. Wieczory panieńskie i kawalerskie, niesławni pijani Brytyjczycy, czy nie mniej pijani Norwegowie. Ale to tylko wierzchołek góry lodowej - uważa prezes Forum Rozwoju Aglomeracji Gdańskiej.

Po pierwsze tak, jest to uciążliwość dla sąsiadów. Tego typu sąsiedztwo sprawia, że stali mieszkańcy wyprowadzają się po prostu do innych dzielnic. To z kolei przekłada się na kształt całej dzielnicy.

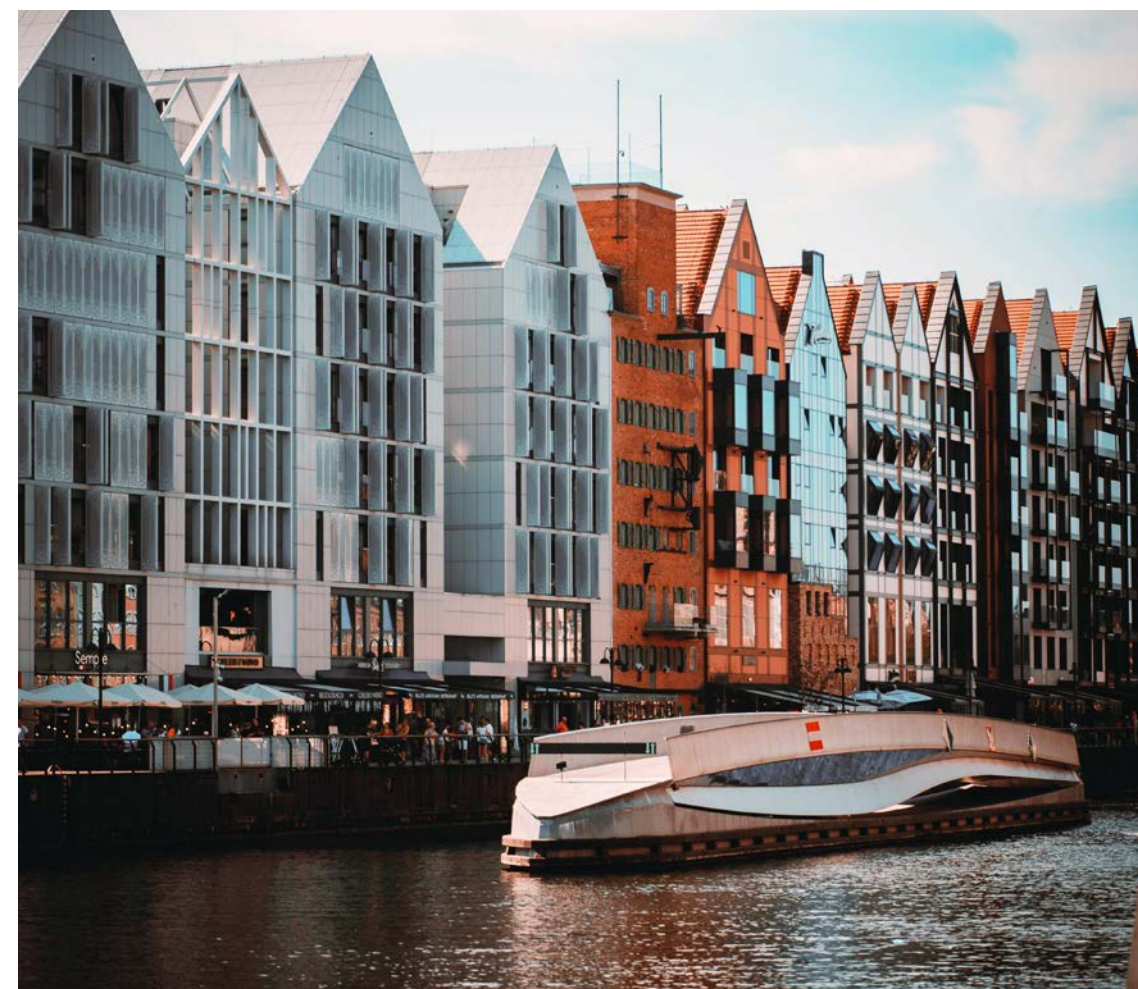
- Miejscowe przedszkole z czasem robi się puste, więc jest zamykane, co tylko przyspiesza odpływ mieszkańców. Jeżeli nie jest zamykane, dochodzą do niego dzieci z innych dzielnic, więc generujemy jeszcze większe korki. Usługi dla mieszkańców w stylu szwec, czy dorabianie kluczy, zamieniają się w monopol, kebab albo setną w okolicy Żabkę. Turyści zastępują stałych mieszkańców więc i okoliczna oferta skrojona zostaje do ich potrzeb - mówi Karol Spiegłanin.

Po drugie, skoro taki najem się opłaca, to każdy kto ma gotówkę w niego inwestuje. Mieszkanie przestaje być mieszkaniem, zaczyna być inwestycją.

- Sam mieszkam w centrum Gdańska i gdy się tu przeprowadzałem z innej dzielnicy sześć lat temu, to każdy pośrednik potrafił mi powiedzieć, gdzie jest najbliższy sklep i ile jadę z lotniska, a żaden, gdzie jest szkoła i czy dobra - opowiada prezes FRAG-u.

Zwraca uwagę, że w okolicy praktycznie żadna inwestycja nie reklamuje się hasłem "zamieszkał tutaj", teraz jest "zainwestuj".

- A skoro masz zainwestować i łatwo zarabiać, to po co inwestować w coś innego? - pyta Karol Spiegłanin. I dodaje: - Kiedyś czytałem dobry przykład o sklepie rowerowym - zakładasz sklep rowerowy, biznes ci wystrzelił i pojawia się w życiu nadmiar gotówki. W normalnej sytuacji rozbudowujesz sklep i serwis, albo otwierasz kolejny na drugim końcu miasta. A tak: po co się męczyć, skoro możesz kupić kolejne mieszkanie i otrzymywać regularne przelewy? Właściwie



- Mieszkam na ostatnim piętrze, więc wiele uciążliwości mnie omija, ale z dwunastu mieszkań już tylko w dwóch - trzech są stali mieszkańcy - mówi Aldona, mieszkanka centrum Gdańska.

Coraz więcej mieszkań w wielu atrakcyjnych lokalizacjach wynajmowanych jest krótkoterminowo. A to daje się we znaki mieszkańcom.

BEZ SĄSIADÓW

Aldonie brakuje sąsiadów, w razie awarii nie ma kogo o coś zapytać, ani poprosić o to, żeby w razie nieobecności ktoś podlał kwiaty.

- Niedawno administrator powiedział mi, że nie ma kogoś, kto mógłby otworzyć strych w kamienicy obok, bo nikt tam na stałe nie mieszka - wspomina mieszkanka centrum Gdańska.

Hałasy Aldonie mniej dają się we znaki, inni znajomi mają dyskotekę pod oknami.

- Oni uważają, że moje problemy, to żadne problemy - śmieje się kobieta.

Magda z centrum już się wyprowadziła, ale mówi, że do ciągle zmieniających się twarzy mijanych na klatce schodowej - da się przyzwyczaić.

- Jednak - zastrzega - w pewnym momencie zaczęły budzić mój niepokój, bo byłam świadkiem dwóch włamań do mieszkań na wynajem w mojej klatce.

Na hałasy ze strony tymczasowych sąsiadów nie narzeka, znacznie głośniejsze zachowują się turyści pod oknami. Ale teraz Magda nie mieszka już w Śródmieściu i żyje jej się spokojniej.

CENTRUM I PRESTIŻOWE LOKALIZACJE

Mateusz Richter z Obrotu Nieruchomości opowiada, że w trakcie poszukiwań mieszkania, część klientów zwraca uwagę na obecność tymczasowych sąsiadów, chęć ciszy i spokoju.

- Natomiast większość z nich tak naprawdę świadomie podchodzi do tego tematu i jeśli chcą mieszkać w danej inwestycji lub dzielnicy, to muszą się z tym liczyć i to akceptują, ponieważ decydujące przy wyborze są lokalizacja czy widoki - opowiada.

Richter w całej swojej karierze jako agent nieruchomości nie spotkał klienta, który sprzedawałby mieszkanie ze względu na to, że ma takie „sąsiedztwo”.

- Raczej głównymi powodami są rozwody, powiększenie mieszkania lub przeprowadzka do innego miasta lub pod - mówi.

Inne doświadczenie ma Aneta Kania z Partnerzy Nieruchomości, ona zna takie przypadki, gdy ktoś szuka mieszkania, bo nieznośne sąsiedztwo daje się we znaki.

- Sytuacja dotyczy głównie centrum miasta Gdańska, nowych inwestycji, bardziej prestiżowych - mówi Kania.



cierpi cała gospodarka, bo zamiast tworzyć nowe miejsca pracy, niejednokrotnie wyspecjalizowane, dokładasz trochę kasy Bookingowi i procent firmie sprzątającej.

Po trzecie, żeby zainwestować, trzeba mieć pieniądze.

- Zaryzykuję stwierdzenie, że częściej mają je ludzie posiadający w życiu jakiś dorobek zawodowy i trzy mieszkania niż młodzi, po studiach, zaczynający życie zawodowe i marzący o założeniu rodziny - mówi.

KUPIJĄ NA PĘCZKI

Spiegłanin nawiązując do tych słów dodaje, że tym samym napędza się wzrost cen mieszkań, więc stać na nie inwestorów z gotówką, a nie młodych z ograniczoną zdolnością kredytową.

- Statystyki tylko to potwierdzają - jak informuje portal Rynekpierwotny.pl "zakup mieszkań za gotówkę stanowił od 60 proc. do nawet 75 proc. transakcji w latach 2017-2021". Sam znam przypadki inwestycji w Gdańsku, w których prywatni ludzie kupują w nowych inwestycjach mieszkania nie na sztuki, a na piętra czy klatki, czy elewacje - wspomina Karol Spiegłanin. Sytuację nazywa patologiczną.

Po czwarte, taki najem to konkurencja dla hoteli, hosteli i całej branży, której celem jest obsługa ruchu turystycznego.

- Branża, która płaci podatki, tworzy różnorodne miejsca pracy, buduje się na wyznaczonych działkach, w oparciu o zapisy miejscowych planów, czyli w domyśle np. o analizie ruchu. Kanibalizujemy sektor gospodarki przeznaczony do obsługi miejsc noclegowych, pozwalając wyrastać konkurencji utrudniającej sąsiadom normalną egzystencję. No trudno mi to nazwać rozsądnym działaniem - mówi.

Paweł Mrozek, architekt i urbanista, autor popularnego fan-

page'a "Sto Lat Planowania" przypomina, że najem krótkoterminowy jest objawem znacznie głębszego problemu, który pożera rynek mieszkaniowy nie tylko w Polsce, ale praktycznie w większości miast wysokorozwiniętego świata i wynika z tego, czym stały się mieszkania w ostatnich dekadach. Zamiast być dobrem pierwszej potrzeby, stały się intratnym zasobem inwestycyjnym, którego wartość znacznie przekracza możliwości nabywcze większości społeczeństwa, utrzymującej się z normalnej pracy.

- U nas ten problem nadpodaży mieszkań, w których nikt nie zamierza mieszkać, objawia się w postaci wystawiania tych lokali w najmie krótkoterminowym, bo jesteśmy atrakcyjnym turystycznie miastem. W rzeczywistości jest jednak jeszcze gorzej - mówi Mrozek. Powstałe w celu inwestycyjnym mieszkania nazywa zmarnowanymi.

- W żaden sposób nie budują społecznego potencjału - komentuje autor "Sto Lat Planowania". Zwraca uwagę, że mieszkania po zakupie stoją zamknięte na klucz, bo ich właściciele nie czują potrzeby ich wynajmu.

SZUKAJĄC ROZWIĄZAŃ

Jak rozwiązać problem? Karol Spiegłanin nie ma wątpliwości - po pierwsze, po drugie i po trzecie to kataster, kataster i jeszcze raz kataster.

- Mądrze wprowadzony podatek katastralny od nieruchomości i tzw. "banków ziemi". Mam świadomość tego, że na słowo kataster z największą obawą reagują ludzie, którym udało się kupić albo odziedziczyć drugie mieszkanie, mają z niego dodatkowe zyski i chcą zabezpieczyć przyszłość dziecka. Wprowadźmy kataster od trzeciego czy czwartego mieszkania, albo na-

wet uzależniony od liczby dzieci. Wyeliminujemy z rynku osoby, które zajmują dziesiątki mieszkań. Wyeliminujemy fundusze, które kupują ich setki i przeznaczają pieniądze ludzi, którzy są skazani na wynajem, na konta zagranicznych funduszy emerytalnych. Wyeliminujemy też inwestorów, którzy skupują działki w jednej okolicy i rozkładają sobie inwestycje na 30 lat, żeby tylko ograniczyć podaż mieszkań i nie wpuścić konkurencji po sąsiedzku - wylicza prezes Forum Rozwoju Aglomeracji Gdańskiej. Dodaje także propozycję stworzenia alternatywy dla rynku nieruchomości jaki znamy - budownictwo społeczne czy komunalne. Jak i regulację najmu, i dobowego, i długoterminowego. Jak?

- Tak, żeby na dobowy musiały zgodzić się np. wspólnota w danym budynku, a długoterminowy zabezpieczał interesy obu stron transakcji - wyjaśnia przedstawiciel FRAG-u.

Paweł Mrozek uważa, że bez podjęcia działań na wszystkich szczeblach, począwszy od Unii Europejskiej, walka z apartamentami inwestycyjnymi jest z góry przegrana. - Na poziomie UE prawo człowieka do posiadania mieszkania powinno zostać uznane na równi z prawem do edukacji, opieki zdrowotnej czy dostępnej zdrowej żywności. Wszystkie kraje europejskie w te dziedziny pompują biliony euro, abyśmy mogli cieszyć się z tych wygód - komentuje.

Jeśli chodzi o rozwiązania pozaunijne, widzi rozwiązania na poziomie krajów. Chodzi o walkę z problemem przy pomocy rozwiązań prawnych, eliminując przy okazji gospodarcze nierówności, jak niesprawiedliwie niskie podatki od nieruchomości inwestycyjnych, w których

prowadzi się de facto działalność hotelarską - nie płacąc jednocześnie podatków jak hotele.

- To akurat jaskrawy przykład nieuczciwej konkurencji, ale ukrócenie proceduru nie rozwiąże bynajmniej problemu w całości - mówi.

Kolejnym elementem, poprawiającym strukturę mieszkańców w nowych inwestycjach, byłoby wprowadzenie możliwości, a w jakimś minimalnym stopniu obowiązku dla deweloperów, aby w wyznaczonych obszarach, będących rozwiązaniem komplementarnym do obszarów rewitalizacji, można było wymagać budowy pewnego procenta mieszkań komunalnych, integralnie wplecionych w strukturę całej inwestycji. Tak aby wyeliminować całkowicie luksusowe bloki widma, które już dziś straszą ciemnymi oknami po zmroku.

- Wszystko to i jeszcze parę innych rozwiązań, jak podatki katastralne od pustostanów oraz miejskich nieużytków, powinny zaprowadzić nowy zdrowy reżim na rynku mieszkaniowym, który nie będzie dokuczliwy dla deweloperów, bo wszyscy oni będą podlegać takim samym warunkom gry - uważa Paweł Mrozek.

Zdaniem autora fanpage'a "Sto Lat Planowania" pieniądze, które teraz uciekają z gospodarki na spłatę kosmicznych kredytów, mogłyby krążyć w niej i odkładać się w oszczędnościach, a nie zyskach banków.

- Ostatecznie ten pieniądz i tak zostanie zainwestowany przez banki, ale będzie odkładał się na nasze emerytury i godne życie zamiast być nam wydzierany po to, aby 1 proc. ekonomicznie uprzywilejowanych ludzi mógł go reinwestować w nieruchomości jeszcze bardziej pogłębiając skalę problemu - komentuje Mrozek.

NOWOCZESNA STODOŁA TO MIT

- Dach dwuspadowy i prosta bryła budynku to często dobra odpowiedź na rozwiązanie prostego problemu, ale nie jest receptą na każde miejsce - o popularności domów typu stodoła opowiadają architekci Marek Kruk i Adrian Mania.



Marek Kruk



Adrian Mania

Skąd u panów zainteresowanie tzw. nowoczesnymi stodołami? Inspirację przynoszą klienci, czy jest to coś, co krąży w waszym krwiobiegu?

Marek Kruk, założyciel pracowni „Kruk Architekci”: Nie do końca lubię określenia „nowoczesna stodoła”, ponieważ w dużej mierze podjęcie takiego tematu determinują plany miejscowe i warunki zabudowy. Z drugiej strony, zajmując coraz większe obszary pozamiejskie, jedyne, do czego możemy się odnieść, to właśnie budownictwo wiejskie. My jako architekci podejmujemy próby nawiązania do konkretnego miejsca. Nie nastawiamy się jednak na takie tematy. Po prostu kilkakrotnie trafiliśmy na działki, gdzie kontekst i miejsce tłumaczyły zastosowane przez nas materiały i proporcje.

Adrian Mania, założyciel pracowni „studiomania”: Nie ma w mojej pracowni jakiegoś szczegól-

nego zainteresowania tym, co większość ludzi nazywa „nowoczesną stodołą”. Forma budynku jest zawsze dopasowywana indywidualnie do działki. Realizacja ma odpowiadać wymaganiom klientów, otoczeniu urbanistycznemu, krajobrazowi kulturowemu, a także być odpowiedniej orientacji względem stron świata.

Mamy więc do czynienia z chwilową modą? A może stodoła to alternatywa dla pseudodworków?

AM: Dach dwuspadowy i prosta bryła budynku to często dobra odpowiedź na rozwiązanie prostego problemu, ale nie jest receptą na każde miejsce. Niestety, obecnie bezmyślnie kopiuje się różne rozwiązania, okrasza nazwą „nowoczesnej stodoły” i już komuś wydaje się, że zaprojektował coś dobrego i odpowiedniego dla danego miejsca.

MK: Zwrot „nowoczesna stodoła” jest na pewno nadużywany. W dobie ogromnej ilości inspiracji jest sporo klientów, którzy na pierwszym spotkaniu oznajmiają, że chcą właśnie „nowoczesną stodołę”. W naszej historii ze względu na działkę i kontekst, w którym się znajduje, częściej zdarzało nam się odwozić klientów od pomysłu nowoczesnej stodoły niż ich do tego namawiać.

Dlaczego?

MK: Nie ma czegoś takiego jak dom uniwersalny, który może stać w każdym miejscu i wszędzie pasować, są pewne zabiegi i rozwiązania powtarzalne, ale architektura musi być indywidualna i czerpać z konkretnego miejsca. Oczywiście są trafione realizacje, które działają na zasadzie kontrastu, ale takie podejście nie może przeważać w projektowaniu.

Mam wrażenie, że „nowoczesne stodoły” powstają według gotowego wzorca: okna od sufitu do podłogi, elewacja z opalanego drewna lub surowa cegła i nieodłączne spadziste dachy.

AM: W dużym uproszczeniu można tak określić budynek o prostym układzie przestrzennym z najczęściej podłużnym, dwuspadowym dachem oraz współczesnym detalem architektonicznym. Z kolei duże okna są odpowiedzią na odpowiednie doświetlenie pomieszczeń. Często kadrują ciekawy widok, ale trzeba pamiętać, że bezmyślnie zaprojektowane przeszklenia są problematyczne, bo wcale nie dodają projektowi nowoczesnego charakteru. Szczególnie żenujące są trójkątne okna w ścianach szczytowych, które niestety są obecnie bardzo popularne.

A co z ekologią? Jak wychłodzić lub ogrzać taki budynek? Zwłaszcza, kiedy chętniej sięgamy po przeszklenia?

MK: Ekologia to bardzo istotny element projektu. Dom z oknami „od sufitu po dach” nazywałbym raczej szklarnią niż stodołą. Ciężko byłoby tam mieszkać. Dlatego ważne są proporcje.

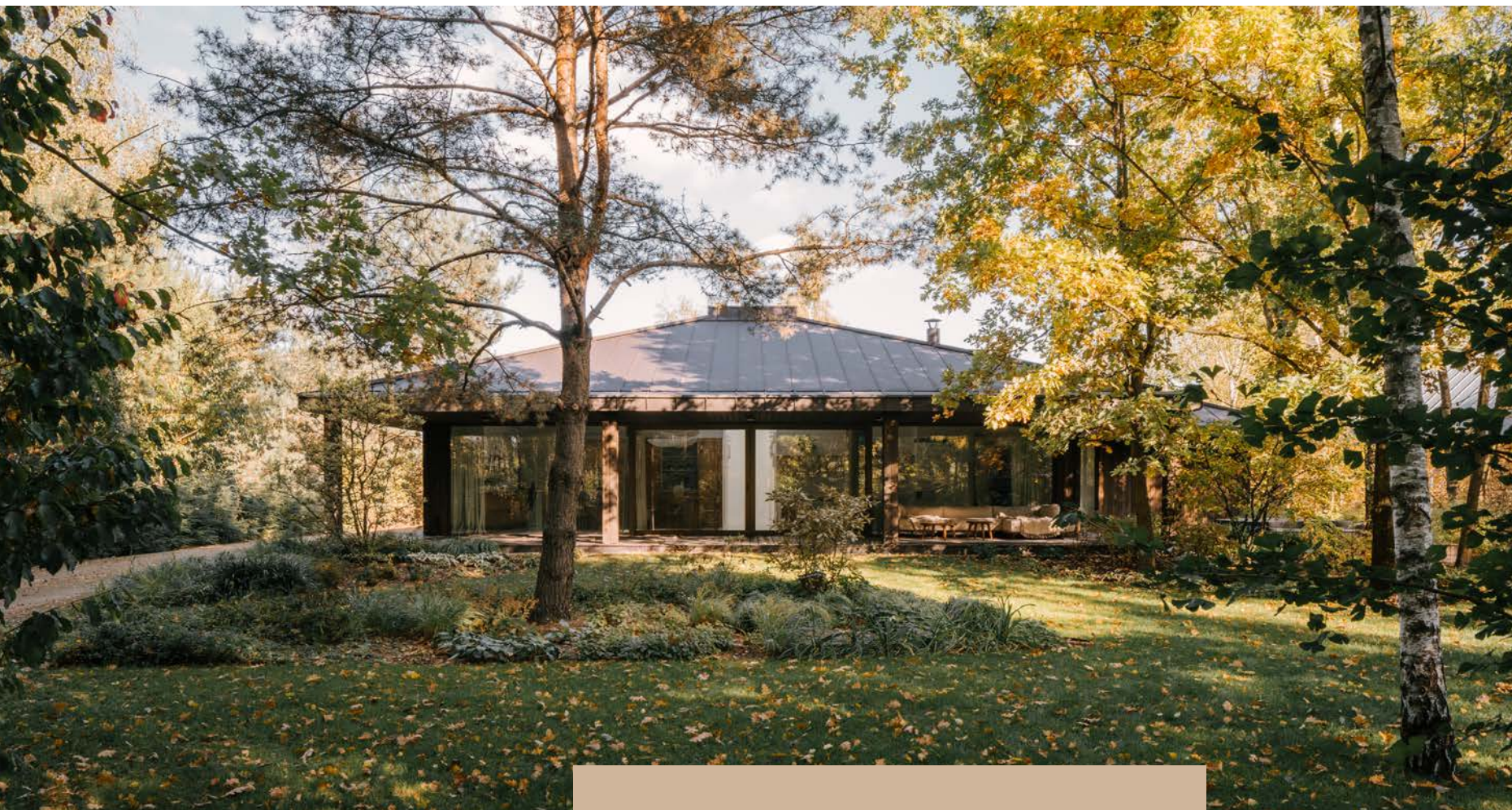
AM: Duże okna projektuje się przede wszystkim od południa, ewentualnie od wschodu i zachodu. Od północy nie powinno być dużo okien ze względu na straty ciepła.

Jeżeli zaprojektuje się budynek według logicznych zasad, nie powinno być problemu z jego ogrzaniem. Istnieją różne zrównoważone źródła energii, z których możemy skorzystać. I tak, jeżeli chodzi o nagrzewanie, to dobrą praktyką jest stosowanie żaluzji fasadowych, ale nie tylko. Przykładowo, w Szwajcarii, w której przez parę lat praktykowałem, obowiązują przepisy nakazujące, aby każdy budynek był zabezpieczony przed nadmiernym nagrzewaniem. Czasami rozwiązanie tego problemu potrafi nawet zdefiniować całą formę budynku.

To może zamiast budować od nowa, warto byłoby zaadaptować istniejące stodoły lub stare wiejskie domy?

AM: Adaptacje to bardzo ciekawe tematy, ale trzeba pamiętać, że są o wiele bardziej skomplikowane niż postawienie nowego budynku. Z drugiej strony adaptując stary budynek, można uzyskać unikalne miejsce do życia. Trzeba jednak pamiętać, że są to na pewno o wiele wyższe koszty projektu i wykonania samej inwestycji.





DOM TYPU STODOŁA. ILE TO KOSZTUJE?

MK: Wydaje mi się, że adaptacja starej stodoły, to jedyny możliwy przypadek, gdzie tak naprawdę ma zastosowanie określenie „nowoczesna stodoła”. Dla mnie takie zlecenie jest dużo bardziej atrakcyjne niż postawienie nowego budynku. Zamiana poprzedniej funkcji na mieszkalną to idealne wpisanie się w krajobraz - bez jego naruszania. Tyle że takie przebudowy są bardziej skomplikowane i pracochłonne, zarówno pod względem wykonania, projektu czy finansów. Pojawia się więc pytanie, czy opłaca się przebudować starą stodołę pod mieszkanie, i to mimo poniesienia podwójnych, a czasem potrójnych kosztów? Odpowiem: „Oczywiście, że tak”. Dlaczego? Bo będzie to coś niepowtarzalnego.

Z jakiej realizacji jesteście szczególnie dumni?

AM: Obecnie realizuję sześć domów, z czego tylko jeden można by ewentualnie zakwalifikować jako stodołę. W marcu zostanie wykończony drewnem skandynawskim. A jeżeli chodzi o domy, to jestem zadowolony z pierwszego projektu, który wykonałem po powrocie do Polski - „Dom na Kociewiu”. To również nie jest typowa stodoła. Ze względu

Koszt samego projektu jest uzależniony od kilku czynników. Po pierwsze, istotne jest to, czy budującego interesuje gotowy projekt czy też dopasowany do jego potrzeb. W przypadku gotowych projektów domów typu stodoła koszty są niższe i mogą wynieść od ok. 1 tys. do ok. 5 tys. zł (w przypadku bardziej skomplikowanych projektów).

Projekt skrojony pod indywidualne potrzeby najczęściej kosztuje znacznie więcej (od ok. 7 tys. zł wzwyż). Oprócz tego istotne są takie czynniki jak m.in. powierzchnia domu czy nietypowe rozwiązania (przeszklenia, wykończenie elewacje, dodatkowe kondygnacje, itp.).

Szacuje się, że postawienie stanu surowego budynku o powierzchni ok. 100 m kw. kosztuje od ok. 150 tys. do 400 tys. zł. Należy jednak mieć na uwadze, że koszty materiałów budowlanych i stawki ekip budowlanych stale rosną.

Za rynekpierwotny.pl



na orientację działki względem stron świata rzut ma kształt litery „L” z wejściem zlokalizowanym na środku i czytelnym rozdzieleniem strefy dziennej od strefy sypialnej. Wykończony ręcznie formowaną cegłą pełną, nawiązuje do zabytkowych domów Kociewia. Realizacja udała się w dużej mierze dzięki świadomemu klientowi, który dobrze określił swoje potrzeby i po zatwierdzeniu koncepcji nie zmieniał jej w trakcie budowy.

MK: Największą satysfakcją mam, gdy w procesie projektowym udaje nam się wspólnie z inwestorem znaleźć jeden kierunek, mimo tego, że niejednokrotnie przychodzi z zupełnie inną wizją, a na koniec realizacji obie strony są zadowolone.

Co dalej? Czy moda na stodoły i chałupy przeminie?

AM: Moda i różne trendy przemijają i mam nadzieję, że moda na trójkątne okna też minie, ale trzeba pamiętać, że sama forma domu o podłużnym układzie i z dwuspadowym dachem jest znana i używana od wieków, a to, czy ktoś sobie ją nazywa stodołą, czy nowoczesną stodołą, to już sprawa drugorzędna. Myślę, że samo hasło prędzej czy później się ludziom znudzi, zresztą wydaje mi się, że już możemy obserwować powolne znużenie tym trendem.

MK: Moda z definicji jest czymś, co przemija, ale uważam, że nawiązanie, czerpanie z tradycji czy rewitalizacja - niezależnie w jakim stopniu - będą zawsze towarzyszyły projektowaniu.

TRÓJMIASTO

TRÓJMIASTO **WYMARZONY RYNEK** **MIESZKANIOWY**

Trójmiasto to miejsce wymarzone pod inwestowanie w wynajem krótkoterminowy lub kupno własnego mieszkania. Niewiele jest w tej części Europy aglomeracji, w których prosto z ulicy zejdziemy na nadmorską plażę.





Mieszkanie do wynajmu to dzisiaj jedna z najpopularniejszych form lokowania oszczędności w Polsce. Jak policzył Narodowy Bank Polski, w 2022 r. aż jedna piąta lokali z rynku pierwotnego trafiła do wynajmu. Nic w tym dziwnego, skoro analitycy NBP przez ostatnie lata podkreślali, że stopy zwrotu z mieszkania na wynajem były wyższe niż z obligacji skarbowych i depozytów bankowych.

OPLACALNE, ALE NIE BEZ RYZYKA

Jednak w ubiegłym roku sytuacja nieco się zmieniła. Fakt, inwestycja w mieszkanie na wynajem jest nadal opłacalna, choć relacja ceny zakupu do uzyskiwanego z najmu dochodu nie jest już tak korzystna jak np. dwa lata temu. I znów z pomocą przychodzi NBP: w III kwartale 2023 r. średnia rentowność netto (czyli po odliczeniu podatków) za wynajem mieszkania w Gdańsku wynosiła 6 proc. (o 0,3 pkt proc. mniej niż w 2022 r.), zaś w Gdyni - 5,5 proc. (spadek o 0,8 pkt proc.).

Tutaj ważna uwaga: powyższe wskaźniki dotyczą nieruchomości, które kupiono wyłącznie za gotówkę. Bo w przypadku inwestycji lewarowanych kredytem opłacalność spada... poniżej zera.

Inwestowanie niesie ze sobą ryzyko. Trzeba pamiętać, że mieszkanie generuje koszty, ponieważ trzeba je utrzymać, niezależnie od tego, czy jest wynajęte czy nie. Z czasem dochodzi do jego deprecjacji, więc potrzebuje cyklicznych (i nieraz znacznych) nakładów inwestycyjnych.

Problematyczne są nieustannie rosnące ceny mieszkań (patrz ramka).

- Tempo wzrostu będzie wynosić co najmniej tyle, ile wskaźnik inflacji - prognozuje Karolina Klimaszewska, ekspertka portalu Otodom.pl. - Na niekorzyść wpływa także odpływ części pracowników budowlanych, co może powodować wydłużenie procesu przygotowania inwestycji i samej budowy, sprawiając, że taka inwestycja będzie obciążona większym ryzykiem.

ZAINWESTUJ W TRÓJMIEŚCIE: PLAŻA, STOCZNIA I... BARKI

- Trójmiasto to rynek wymarzony, jeśli chodzi o inwestowanie w mieszkanie na wynajem krótkoterminowy - przyznają Anna i Paweł Podbielscy z White Wood Properties. - Nie wiele jest w całym regionie Europy Środkowo-Wschodniej miast, w których można prosto z ulicy zejść na nadmorską plażę. Dlatego też coraz popularniejsze okazują się takie lokalizacje, jak Gdańsk Brzeźno czy Gdynia Orłowo.

Strzałem w dziesiątkę są też dzielnice centralne, np. gdańskie lub gdyńskie Śródmieście lub Monciak w Sopocie, gdzie w sezonie turystycznym obłożenie sięga 90 proc. - Centralna lokalizacja daje również możliwość wynajmu tym, którzy przyjechali do Trójmiasta w interesach, jak i tym, którzy korzystają tu z usług medycznych, kosmetycznych czy po prostu są przejazdem - zauważa Anna Podbielska.

Zostaniemy na chwilę w centrum Gdańska. Tutaj boom budowlany przeżywa Wyspa Spichrzów i sąsiadujący z nią Polski Hak. Jak grzyby po deszczu wyrastają osiedla z myślą głównie o wynajmie długo- i krótkoterminowym, np. Deo Plaża, Brabank, Granaria czy Chlebova. Trudno więc dziwić się mieszkańcom, którzy ochrzcili tę część Gdańska "Booking.com Island".

- W gdańskim Śródmieściu obserwujemy dużą rentowność inwestycji - mówi Tomasz Modzelewski, dyrektor biura nieruchomości MO Estate. - Z roku na rok przybywa turystów, a to właśnie oni wybierają najem krótkoterminowy. Co więcej, o ile zimą zainteresowanie Jelitkowem, Brzeźnem czy Dolnym Sopotem jest mniejsze, o tyle turyści cały czas wybierają centrum Gdańska.

Tomasz Modzelewski zauważa, że klienci oprócz lokalizacji, ceną dostęp do usług. Jako przykład podaje m.in. Deo Plażę, gdzie nocujący korzystają z rozbudowanej strefy basenów i spa, a także mają pod nosem fryzjera, kosmetyczkę, masaże i eleganckie restauracje.



- Psychologowie i badacze trendów zwracają od kilku lat uwagę na to, że - szczególnie dla młodszego pokolenia - liczą się nie tyle zakupy czy usługi, co doświadczenia. I to obserwujemy również na rynku najmu krótkoterminowego - ocenia Paweł Podbielski. - Z tego powodu dla turystów dodatkową atrakcją jest sam pobyt w historycznym obiekcie takim jak Montownia w Gdańsku. Takich miejsc jest w Trójmieście więcej, a do najnowszych pomysłów na „ubarwienie” gościom pobytu należą np. luksusowe barki mieszkalne na Motławie.

METRAŻ VERSUS STANDARD

Popularność kapsuł hotelowych w Japonii czy Wielkiej Brytanii i krakowski „apartament” o powierzchni dwóch i pół metrów kwadratowych, udowadniają, że metraż w wynajmie krótkoterminowym nie ma - nomen omen - większego znaczenia.

- Tutaj nie ma dolnej granicy - mówi Anna Podbielska i dodaje: - Najłatwiej wynajmiemy mieszkanie jedno- lub dwupokojowe. Istnieje też zapotrzebowanie na większe powierzchnie dla grup i rodzin.

Podkreśla, że kluczowy jest standard. Najlepiej, jeśli jest zbliżony do tego, co oferują deweloperzy w nowych realizacjach. - To może być mieszkanie w starej kamienicy, ale z wszystkimi wygodami. Zwyczajnego mieszkania w bloku w standardzie z lat 70. czy 90. może po prostu nie udać się wynająć turystom - przyznaje pośredniczka.

Zdaniem Tomasza Modzelewskiego popularność wśród inwestorów zdobywają mieszkania o dużym metrażu, zwłaszcza te z trzema lub czterema sypialniami. Paradoksalnie, nie po to, aby podzielić je na mniejsze lokale, ale dlatego, że mają coraz większe wzięcie w wynajmie krótkoterminowym.

Według analityków z firmy Emmerson Evaluation w 2022, średnie stopy zwrotu z wynajmu w Trójmieście kształtowały się w przedziale 3,2 - 5 proc. Najwyższą rentowność w przypadku mieszkań jednopokojowych uzyskiwano z wynajmu mieszkań w Gdańsku (5 proc.), a najniższą - w Sopocie (3,2 proc.). Dla lokali dwupokojowych rentowność wynosiła odpowiednio 4,8 proc. i 2,9 proc., zaś trzypokojowych - 4,5 i 2,5 proc.

GDZIE PO SWOJE? CENY WINDUJE LOKALIZACJA

A jeśli szukamy czegoś dla siebie? Tutaj jest też w czym wybierać. Tylko w zeszłym roku trójmiejski rynek wzbogacił się o ponad 6 tys. nowych mieszkań. Jak policzyli analitycy z firmy doradczej JLL, co dziesiąta to nieruchomość premium. W tego typu realizacjach specjalizuje się m.in. trójmiejski deweloper Invest Komfort, który w swojej ofercie ma m.in. osiedle Portova w centrum Gdyni, Brabank nad Motławą w Gdańsku, Nadmorski Dwór blisko plaży w Gdańsku, a ostatnio - Opacka w sąsiedztwie Parku Oliwskiego i Trójmiejskiego Parku Krajozawodowego.



SUFITU NIE WIDAĆ. NBP: CENY W TRÓJMIEŚCIE ZNÓW W GÓRĘ

Najnowszy raport Narodowego Banku Polskiego obejmuje zmiany na rynku nieruchomości w siedmiu największych polskich miastach w ostatnim kwartale 2023 r. Analitycy zestawiają również te dane z danymi z analogicznego okresu dla poprzednich lat.

Wnioski? Sufitu wciąż nie widać. Mieszkania z rynku pierwotnego w Trójmieście cały czas drożeją. I tak, w Gdańsku cena transakcyjna (czyli ta, po której rzeczywiście sprzedaje się mieszkanie) wyniosła rekordowe 12,4 tys. zł za metr kwadratowy. To wzrost o 15 proc. w porównaniu z cenami sprzed roku.

Na tym tle Gdynia wygląda stabilniej. Tutaj za metr mieszkania zapłacimy 10,9 tys. zł, o 1 proc. więcej niż w 2022 r. Warto jednak pamiętać, że Gdynia już raz w przeszłości zanotowała skokową podwyżkę - między rokiem 2020 a 2021 ceny wzrosły o rekordowe 14 proc.

A co z Sopotem? NBP w kwartalnych opracowaniach pomija popularny kurort, bo tutejszy rynek pierwotny jest po prostu zbyt mały (niska dostępność gruntów, nowe inwestycje można policzyć na palcach jednej ręki), aby przeprowadzić wiarygodne pomiary. Nieco światła rzuca za to roczny raport NBP, w którym analitycy biorą pod lupę mieszkania z rynku wtórnego. W styczniu 2023 r. (nowszych danych brak) ich ceny wahały się między 14,4 tys. a 15,6 tys. zł za m kw.

Jeszcze dalej idzie firma JLL, zajmująca się analizami rynku mieszkaniowego, która obliczyła, że na koniec 2023 r. średnia cena metra kwadratowego mieszkania w Trójmieście sięgnęła 15,3 tys. zł. W skali roku to wzrost o ponad 20 proc.

Aleksandra Gawrońska, ekspertka JLL tłumaczy to tak: - [W 2023 r. - przyp. red.] podaż nie nadążała za popytem. Deweloperzy na części rynków nie byli w stanie wprowadzać do oferty nowych projektów w tempie pozwalającym na jego zaspokojenie. O promocjach i upustach, które pojawiały się w 2022 r. nikt już nie pamięta. Mieszkania w minionym roku sprzedawały się szybko i w rekordowo wysokich cenach. Najbardziej poszukiwane były mieszkania, których cena pozwalała nabywcom na skorzystanie z subsydiowanych kredytów [chodzi o program "Bezpieczny kredyt 2 proc. - przyp. red.].

Trzeba mieć jednak na uwadze, że wyliczenia JLL winduje Sopot i atrakcyjnie położone dzielnice Gdańska i Gdyni.

TOP 10

NAJDROŻSZYCH TRANSAKCJI W TRÓJMIEŚCIE W 2023 R. WG WHITE WOOD PROPERTIES

1. Nieruchomość inwestycyjna, Gdańsk, Wrzeszcz - **24 mln zł**
2. Apartament w Sea Towers, Gdynia, Śródmieście - **6,5 mln zł**
3. Apartament w Deo Plaza na Wyspie Spichrzów, Gdańsk, Śródmieście - **4,5 mln zł**
4. Dom jednorodzinny, Gdynia, Kamienna Góra - **4,2 mln zł**
5. Apartament, Gdańsk, Śródmieście - **3,9 mln zł**
6. Dom jednorodzinny, Sopot, Górny Sopot - **3,7 mln zł**
7. Mieszkanie, Sopot, Dolny Sopot - **3,3 mln zł**
8. Apartament Bernardovo, Gdynia, Bernardowo - **3 mln zł**
9. Apartament Nadmorski Dwór, Gdańsk, Brzeźno - **2,9 mln zł**
10. Dom, Gdańsk, Morena - **2,9 mln zł**

Tomasz Modzelewski zwraca z kolei uwagę na osiedle Riverview. Ten zespół kilkupiętrowych budynków z czerwonej cegły mieści się nad samą Motławą, kilka minut spacerem od historycznego centrum Gdańska. Na tle sąsiadów wyróżnia się nie tylko ciekawą architekturą, ale też podejściem do wynajmu - krótkoterminowy jest zakazany, a długoterminowy nie może być krótszy niż pół roku. - Dzięki temu zawiązała się tam prężnie działająca wspólnota - dodaje Tomasz Modzelewski.

Anna Podbielska sugeruje wyremontowane mieszkanie w kamienicy. - Jeśli mamy dobrą lokalizację, komfortowy standard i miejsce po prostu przyjemne do życia, a tych w Trójmieście nie brakuje, to takie mieszkanie świetnie nadaje się pod wynajem długoterminowy - tłumaczy.

Szczegółowy raport z cenami mieszkań w poszczególnych dzielnicach Trójmiasta prowadzi portal SonarHome. Dotyczą one rynku wtórnego. Pierwsze miejsce należy do gdyńskiego Orłowa (20,3 tys. zł za metr), tuż za nim jest Dolny Sopot (19,2 tys. zł). Trzecie miejsce zajmuje sopockie Karlikowo (prawie 19 tys. zł).

Najciekawsze różnice widać w Gdyni, gdzie pomiędzy najtańszą a najdroższą dzielnicą jest prawie 12

tys. zł różnicy na metrze. Oznacza to, że za 40-metrowe mieszkanie w Orłowie zapłacimy ponad 800 tys. zł, czyli tyle, ile za... 95-metrowe na Obłuzu czy tylko nieco droższej Cisowej (6,5 tys. zł).

Orłowo jest jednak ewenementem w skali całego Trójmiasta: położone w urokliwej części Gdyni, w pasie nadmorskim, nieopodal Sopotu, a do tego dobrze skomunikowane. To miejsce z ciekawą architekturą i bogatą historią: na wakacje do letnich rezydencji przyjeżdżali tutaj międzywojenni prezydenci Polski, artyści, majętni przedsiębiorcy.

Dzielnice upodobał sobie deweloperzy, którzy budują tam jednak głównie drogie osiedla, niedostępne cenowo dla większości mieszkańców. Do tego zasób ziemi pod nowe inwestycje jest tam minimalny, stąd można się spodziewać, że ceny na rynku wtórnym będą tam rosnać jeszcze bardziej.

W Gdańsku najdroższą dzielnicą jest Śródmieście (16 tys. zł za metr), a zaraz za nim Brzeźno i Zasp-Rozstaje (po 15,6 tys. zł). Powyżej 13 tys. zł zapłacimy także w Strzyży, Oliwie, Letnicy i na Przybrzeżu.

NOWE MIEJSCE NA ZIEMI

CORAZ WIĘCEJ POLEK I POLAKÓW SVOJE OSZCZĘDNOŚCI LOKUJE W NIERUCHOMOŚCIACH NA POŁUDNIU EUROPY

AUTORKA: JOANNA WIŚNIEWSKA | FOTO: INTERNATIONAL INVESTMENT MARBELLA

Polacy kupują coraz więcej nieruchomości za granicą. Biuro Maklerskie Pekaó podaje, że w 2022 r. w samej Hiszpanii kupiono trzy tysiące mieszkań, czyli o 161 proc. więcej niż rok wcześniej.

11 proc. Polaków deklaruje, że swoje oszczędności inwestuje w nieruchomości - wynika z raportu "Postawy Polaków wobec finansów 2022", przeprowadzonego na zlecenie fundacji Think! i Fundacji Citi Handlowy im. L. Kronenberga.

- Według danych Instytutu Badawczego IPC Hiszpania jest najpopularniejszym wśród Polaków miejscem na zakup nieruchomości poza granicami kraju. Co ciekawe, badanie przeprowadzone w marcu 2024 roku na grupie osób inwestujących w nieruchomości wskazało, że ponad 48 proc. ankietowanych unika w tym momencie nabycia mieszkań czy domów na wschodzie Polski. To z uwagi na wojnę na Ukrainie - informuje Edyta Mormul z Publicon Service, powołując się na dane Instytutu Badawczego IPC.

Dlaczego wyprowadzka za granicę jest tak atrakcyjna? Motywy są różne. I nie w każdym przypadku kierunkiem jest Hiszpania.

NA KRÓTKO, NA DŁUGO. ZIMĄ I LATEM

Beata Pawlusiewicz przez 18 lat pracowała w korporacjach w działach finansowych, obecnie jest trenerką mentalną, oprócz tego od dziesięciu lat zajmuje się nieruchomościami. Na początku jej działalność związana była z zarządzaniem mieszkaniem na krótki termin, pod tury-

stów. Potem do swojego portfolio dołączyła pośrednictwo.

- Pomagam ludziom spełniać ich marzenia o domu we Włoszech - mówi. Sama zresztą zamieszkała na Półwyspie Apenińskim, bo to "piękny kraj" i miłość od pierwszego wejrzenia. Rezyduje na północy Włoch, w okolicach jeziora Garda, blisko Alp. Przed zamieszkaniem na południu Europy, były wakacyjne wyjazdy, krótkie, ale i te dłuższe. Zimą i latem.

- Wraz z grupą znajomych jeździliśmy po górach na rowerach, więc moje Włochy to północne rejony. Kończą się na linii Wenecja - Mediolan - opowiada Beata. I wspomina: - Gdy ktoś pytał mnie, jakie jest moje największe marzenie, odpowiadałam, że zamieszkać we Włoszech. Spróbować sobie poukładać tu życie.

Często więc zastanawiała się, jaką mogłaby podjąć pracę, żeby swoje marzenie spełnić. Rozważała na przykład zatrudnienie w branży turystycznej.

- Nie znałam języka, więc próby znalezienia sobie pracy nie udawały się - wspomina. Gdy nadeszła pandemia, a wraz z nią praca zdalna, problem się rozwiązał.

Na próbę Beata przeniosła się do Włoch w 2020 roku. Pomyślała, że pomieszka kilka miesięcy, zobaczy jak będzie. I jakoś to było. Postanowiła zostać na Półwyspie Apenińskim na dłużej.

- Teraz to służbowo przyjeżdżam do Polski - śmieje się.

Beata Pawlusiewicz



Agnieszka Wypiór-Kapala





International Investment Marbella to najstarsze polskie biuro nieruchomości działające w hiszpańskiej Marbelli. Z początkiem 2024 roku rodzinna firma Renaty i Ryszarda Lorens, mocnym krokiem wkroczyła na tutejszy rynek mieszkaniowy. Dziś realizuje własną inwestycję z luksusowymi apartamentami na terenie kompleksu Real de La Quinta w Benahavís, na Costa del Sol.

Z MIASTA NA WIEŚ

Pytana o to, jak żyje się we Włoszech, Beata od razu rzuca hasło: klimat. W Polsce bardzo przeszkadzały jej długie okresy bez słońca. Do tego jakość powietrza w Krakowie, gdzie mieszkała.

Zdawała sobie sprawę, że przeprowadzka na południe Europy będzie wiązała się z wyprowadzką z dużego miasta.

- Kiedyś byłam typowo miejskim człowiekiem, nie wyobrażałam sobie życia poza miastem. Teraz mieszkam w małej miejscowości we Włoszech i żyje mi się tu bardzo dobrze. To turystyczne miejsce, ale nie ma korków czy hałasu - opowiada.

Kolejny plus, to przyjaźnie nastawieni ludzie. Mimo że Beata nie znała języka, szybko udało jej się zaaklimatyzować, radzić sobie ze zwykłymi codziennymi sprawami. Przypuszcza, że byłoby jej trudniej, gdyby zamieszkała w dużym włoskim mieście.

- Tu, gdzie mieszkam, czuję się jak część większej rodziny - cieszy się.

Koszty życia porównywalne są do tych w Polsce. Te-

raz to nawet proporcje się odwróciły, bo podstawowe usługi są we Włoszech tańsze niż w Polsce.

Dla przykładu nasza rozmówczyni porównuje ceny jedzenia, zestawiając je z zarobkami na półwyspie. We Włoszech jest taniej. Za to wynajem mieszkania, opłata za media, ceny są porównywalne do tych w Polsce. Pytana o minusy mieszkania we Włoszech, odpowiada: "biurokracja".

- Załatwianie spraw administracyjnych uczy cierpliwości - śmieje się Beata Pawlusiewicz.

Teraz to ona doradza klientom w zakupie mieszkania w kraju na Półwyspie Apenińskim. I przekonuje, że to wcale nie są ceny niedostępne dla osób z Polski.

- Dla porównania, mieszkanie w regionie Lombardia można kupić za ok. 1 tys. euro za metr kwadratowy. W porównaniu z polskimi cenami to niewiele - podaje przykład.

Nasza rozmówczyni zwraca uwagę, że obecnie wśród kupujących apartamenty panuje moda na Gruzję, Cypr, ale ona wybiera Włochy.

- Nie trzeba z tego kraju wyjeżdżać, żeby mieć przeróżne widoki i krajobrazy - kwituje.

NO I LUDZIE!

Agnieszka Wypiór-Kapała przez 15 lat pracowała na etacie w firmach informatycznych, gdzie odpowiedzialna była za działy sprzedaży. Po urodzeniu drugiego dziecka nie wróciła na etat, zajęła się biznesem w Albanii.

Dlaczego akurat tam?

- Z mężem dużo podróżujemy. Jednym z miejsc, do których trafiliśmy była właśnie Albania. Zakochałam się w tym kraju - opowiada.

Te widoki, turkusowe Morze Jońskie. Ale i kulinaria. Agnieszka uwielbia próbować lokalne produkty i miejscowe specjały, gdziekolwiek się znajdzie.

- Kuchnia albańska to połączenie potraw greckich, tureckich, bułgarskich i włoskich, zróżnicowana mieszanka. Dużo ryb, owoce morza, ale i warzywa - wymienia rozmówczyni.

No i ludzie!

- Są bardzo uczynni i pomocni - nie może się nachwalić Agnieszka Wypiór-Kapała.

Dla pośredniczki nieruchomości Albania jest jak dru-

ga ojczyzna, czuje się tam jak w domu. Przebywanie w tym bałkańskim kraju bardzo dobrze na nią wpływa. Czuje się tam swobodnie, jak w Polsce. Albanii nazywa najbardziej tolerancyjnym krajem na świecie.

- Tam sąsiad nie wie, jaką religię wyznaje osoba, która mieszka tuż za ścianą. No i jest tam bardzo bezpiecznie - dodaje.

KARAIBY EUROPY

Mąż Agnieszki także zajmuje się nieruchomościami. Podczas wspomnianej pierwszej wyprawy do Albanii, wpadli na ogłoszenia o sprzedaży i wynajmie mieszkań. Stwierdzili, że pomyślą o kupnie jednego z nich. Jeszcze przed wyjazdem do Albanii, nawiązali kontakt z Gosią, Polką, której mąż jest Albańczykiem i pośrednikiem nieruchomości. On przedstawił oferty od deweloperów, a Agnieszka z mężem zaczęli przeglądać te z rynku wtórnego. Cel: kupić apartament na wynajem krótkoterminowy.

Kolejnym będzie zamieszkanie w tym kraju, na razie Agnieszka mieszka tam w sezonie, ale marzy także



NOWY ŚWIAT Ostoja 2 etap

Twoja przestrzeń do życia



o kupnie bunkra. Są ich w Albanii tysiące, budowano je w latach 70-80. XX wieku, była to konsekwencja decyzji komunistycznych władz o ufortyfikowaniu państwa. Teraz wiele schronów stoi niewykorzystanych, ale są i takie, które służą jako restauracje, kawiarnie czy sklepy z pamiątkami. Nasza rozmówczyni chciała, jeden z takich bunkrów zmodyfikować tak, żeby mogli korzystać z niego jej klienci, np. tworząc bazę noclegową.

Na razie wynajmuje willę. Choć, gdy w 2018 roku trafili z mężem do Albanii, spodobało im się jedno mieszkanie. Nie chcieli go kupić, ale podnajmować na krótki termin. Właściciel nieruchomości nie chciał się jednak zgodzić.

- Zaczęliśmy więc rozpatrywać inne opcje. I tak trafiliśmy do niewielkiej nadmorskiej miejscowości Ksamil, która znajduje się prawie na samym południu Albanii. Nazywana jest Karaibami Europy, turkusowa woda, piaszczyste plażę - opowiada Agnieszka Wypiór-Kapała. Decyzję o wynajęciu willi podjęli w pięć minut.

Nasza rozmówczyni przyznaje, że popełnili z mężem na początku wiele błędów natury organizacyjnej. Błędem było m.in. to, że w willi pozostali jej właściciele, a oni nie mieli z kolei za dobrego podejścia do turystów. Dlatego umowy na następny sezon nie przedłużyli. Ale Albańcy szybko wrócili do pary z Polski z propozycją powrotu

do wspólnego interesu. Agnieszka stwierdziła, że dwa razy do tej samej rzeki się nie wchodzi.

PRZEKONAĆ MĘŻA

Na razie Agnieszka znowu jest w Polsce.

- Prowadzenie biznesu w kraju, którego języka się nie zna jest trudne. Zdecydowałam się więc wrócić do Polski, gdzie zajęłam się pośrednictwem nieruchomości. Ale nadal jestem w kontakcie z albańskimi pośrednikami - mówi. W planach ma jednak przeprowadzkę na Bałkany na stałe. I to wkrótce.

- Chciałabym, żeby zadziałał się to już jesienią. Dzieci wówczas pójda do międzynarodowej szkoły w Tiranie. Chcę zobaczyć, jak tam się żyje, choć wiem, że na pewno będzie dobrze - nie ma wątpliwości nasza rozmówczyni. - Tam czuje się życzliwość mieszkańców. Wychowałam się na wsi, dlatego bliskie jest mi przywiązanie do ziemi i do ludzi.

Żeby móc wrócić do Albanii, Agnieszka musi domknąć tematy w Polsce. Jest jeszcze jedno wyzwanie.

- Myślę, że muszę bardziej męża przekonać, bo mam wrażenie, że nie jest przekonany do miejsca zamieszkania w stu procentach jak ja - śmieje się pośredniczka.



MAKURAT INVEST



HISZPANIA KUSI POLAKÓW

Nasi rodacy doceniają nie tylko atrakcyjne ceny nieruchomości w Hiszpanii, ale także bogatą ofertę turystyczną, przyjazny klimat, przystępne koszty życia oraz stabilność rynku – mówią założycielki butikowej agencji nieruchomości Sol Solecito.

Dlaczego Polacy tak ochoczo kupują nieruchomości za granicą?

Sylwia Wichniewicz: Z kilku powodów. Przede wszystkim, jest to strategia dywersyfikacji portfela inwestycyjnego i zabezpieczenia finansowego. Względy te są szczególnie istotne w kontekście sytuacji politycznej zarówno w kraju, jak i u naszych sąsiadów. Polacy starają się zabezpieczyć swoje środki finansowe oraz zapewnić sobie poczucie bezpieczeństwa, unikając koncentracji kapitału finansowego w jednym kraju. Obawy przed wojną, czy konfliktami politycznymi, to przewodnie motywy poszukiwania alternatywnych miejsc inwestycji, zwłaszcza, gdy dla przykładu w Hiszpanii łatwo można uzyskać rezydencję pobytową. Według szacunków Stowarzyszenia Sekretarzy Rejestrów Gruntów, Działalności Gospodarczej i Mienia Ruchowego Hiszpanii, w II kwartale 2022 r. inwestorzy z Polski zakupili w Hiszpanii 740 domów i mieszkań, co oznaczało wzrost o 226 proc. w porównaniu z rokiem 2021 r. Wcześniej, przez kilka lat, Polacy nabywali stabilnie 200–300 nieruchomości co kwartał. Przyjazny klimat, przystępne koszty życia oraz możliwość życia i pracy z dowolnego miejsca na ziemi to kolejne, równie ważne czynniki, które zachęcają Polaków do zakupu nieruchomości za granicą, zwłaszcza w tak atrakcyjnych miejscach jak Hiszpania.

Inwestycyjnie czy do zamieszkania? Jaki cel przyświeca najczęściej rodakom nabywającym mieszkania i domy za granicą?

Wioletta Podgórska: Motywacje i cele inwestycyjne Polaków przy nabywaniu nieruchomości za granicą są różne i zależą od indywidualnych

preferencji oraz potrzeb. W wielu przypadkach, inwestują oni w wynajem krótkoterminowy, aby uzyskać dochód pasywny, zwłaszcza w okresie letnim. Nasi klienci często wybierają nieruchomości za granicą jako swoje drugie miejsce zamieszkania, szczególnie korzystając z nich podczas jesieni i zimy w Polsce. W Hiszpanii możemy cieszyć się aż 320 słonecznymi dniami w roku, podczas gdy w naszym kraju jest ich zaledwie 66. Ponadto, stabilność i rozwój sektora nieruchomości w Hiszpanii przyciąga także deweloperów.

W których krajach najczęściej kupujemy dziś nieruchomości i dlaczego?

Wioletta Podgórska: Jednym z głównych kierunków jest Hiszpania. Polacy doceniają tam nie tylko atrakcyjne ceny nieruchomości, ale także bogatą ofertę turystyczną, przyjazny klimat oraz stabilność rynku. Co ciekawe, hiszpańskie miasta Malaga i Alicante zostały uznane za najlepsze miejsca do życia w 2023 roku, zajmując kolejno pierwsze i drugie miejsce w rankingu, co sprawia, że właśnie te regiony są często wybierane przez naszych rodaków. Poza Hiszpanią, Polacy inwestują także w nieruchomości w Bułgarii, Portugalii, na Cyprze i w Chorwacji. Te kraje są atrakcyjne ze względu na różnorodność oferty, stabilność rynku nieruchomościowego oraz potencjał inwestycyjny.

Zostaniemy przy Hiszpanii. Czym jeszcze kusi Polaków?

Sylwia Wichniewicz: Sol Solecito – czyli słońce, słońce! To niezaprzeczalnie korzystna pogoda przyciąga wielu Polaków, stano-

SOL SOLECITO

To butikowa agencja nieruchomości, która powstała z miłości do słońca i pasji podróżowania. Założona przez siostry Wiolettę Podgórską i Sylwią Wichniewicz marka, stanowi harmonijne połączenie więzi rodzinnych z partnerstwem biznesowym. Ostatnio do zespołu dołączył nowy wspólnik, Rafał Jaszczak, który w przeszłości był klientem Sol Solecito. Dzięki znajomości rynków zagranicznych oraz wieloletniemu doświadczeniu, Sol Solecito zapewnia klientom profesjonalne wsparcie w zakresie wszelkich inwestycji za granicą.

wiąc idealne warunki do relaksu i aktywności sportowej przez cały rok. Zrównoważony mikroklimat Hiszpanii korzystnie wpływa na zdrowie i samopoczucie. Costa Blanca, czyli Białe Wybrzeże, zostało uznane przez Światową Organizację Zdrowia (WHO) za jedno z najzdrowszych miejsc na ziemi – nic dziwnego, że Polacy tak chętnie wybierają to miejsce jako swój drugi dom. Nie można pominąć także faktu, że hiszpańska służba zdrowia jest uznawana za jedną z najlepszych na świecie, na jednego lekarza przypada mniej pacjentów. Dodatkowo, bogata gościnność, przyjazna atmosfera rodzinna, urokliwe plaże i lazurowe morze tworzą niezwykle klimat, który przyciąga zarówno turystów, jak i inwestorów. W tym miejscu panuje ogromny szacunek i tolerancja wobec każdego człowieka, co widać na każdym kroku. To pozytywnie zaskakuje Polaków. Ponadto, koszty życia są zbliżone do tych w Polsce, a często nawet niższe. Na uwagę zasługuje również szeroki wybór kawiarni, gdzie kawa kosztuje około 1,5 euro, co odpowiada nieco ponad 6 złotym. Dobre połączenia lotnicze z Hiszpanią czynią ten kraj łatwo dostępnym, co przyciąga zarówno turystów, jak i inwestorów.

Jakim minimalnie budżetem musimy dysponować, żeby kupić w Hiszpanii 50-metrowe mieszkanie, a jakim, by nabyć luksusową willę?

Wioletta Podgórska: Na rynku pierwotnym, dla przykładu w regionie Costa Blanca, cena może zaczynać się od 200 tys. euro za nieruchomość z dwoma sypialniami. Natomiast, jeśli chodzi o luksusową willę z basenem i widokiem na morze, należy liczyć się z wydatkiem około 1 mln euro. Oczywiście, ceny mogą się różnić w zależności od konkretnych warunków i lokalizacji.

Jak wygląda proces zakupu nieruchomości w Hiszpanii i w czym pomaga agencja?

Wioletta Podgórska: Zapewniamy kompleksową pomoc na każdym etapie transakcji. Na początku, pomagamy klientom zrozumieć wszystkie aspekty prawne i podatkowe związane z zakupem nieruchomości w Hiszpanii. Nasz doświadczony zespół dba o wszelkie niezbędne dokumenty i procedury, aby cały proces przebiegł sprawnie i zgodnie z przepisami. Jednym z naszych kluczowych zadań jest także zapewnienie bezpieczeństwa transakcji. Przeprowadzamy dokładną weryfikację stanu technicznego oraz prawnego-majątkowego nieruchomości, aby nasi klienci uniknęli nieprzyjemnych niespodzianek i mogli zawrzeć transakcję w pełni bezpiecznie. Dzięki naszej sieci kontaktów i dostępowi do ekskluzywnych ofert, możemy zaproponować klientom nieruchomości, które spełniają ich unikalne oczekiwania. Naszym celem jest znalezienie dla każdego klienta idealnej nieruchomości. Współpraca z nami to gwarancja oszczędności czasu, uniknięcia stresu i profesjonalnej organizacji procesu zakupu nieruchomości. Nasi doświadczeni agenci zapewniają skuteczne poszukiwania oraz weryfikację ofert, co przyspiesza znalezienie wymarzonej nieruchomości. Jesteśmy także gotowi udzielać naszym klientom wsparcia i doradztwa na każdym etapie procesu zakupu.

Jakie są różnice między rynkiem pierwotnym w Hiszpanii i w Polsce?

Sylwia Wichniewicz: W Hiszpanii rynek pierwotny obejmuje już całkowicie ukończone inwestycje, które wymagają jedynie dodania mebli wolnostojących. To oznacza, że mieszkania są kompletnie wykończone, posiadają gotowe łazienki, wbudowane szafy oraz wyposażone kuchnie (wymagające jedynie uzupełnienia o sprzęt AGD). Zakres wyposażenia może się różnić w zależności od dewelopera - niektóre oferty obejmują kuchnie z okapem, mikrofalą i piecykiem wbudowanym, natomiast konieczne jest dokupienie lodówki, zmywarki oraz pralki. Często mieszkania są już w pełni gotowe do zamieszkania, co stanowi istotną różnicę w porównaniu z polskim stanem deweloperskim.

Co się dzieje, gdy Polak decyduje się na zakup mieszkania na rynku wtórnym w Hiszpanii? Jak wygląda cały proces od wyboru mieszkania do otrzymania kluczy?

Sylwia Wichniewicz: Jeśli Polak ma już numer NIE (numer identyfikacyjny obcokrajowca w Hiszpanii) i nabywa nieruchomość za gotówkę, a dokumentacja prawna nieruchomości została zweryfikowana przez prawnika, to cała transakcja może być przeprowadzona dość szybko, nawet w kilka tygodni. Jednakże, jeśli zakup ma być sfinansowany kredytem hipotecznym, formalności mogą zająć od dwóch, trzech miesięcy od momentu wpłacenia zadatku do finalizacji zakupu i otrzymania kluczy do nieruchomości.

Jak narodził się pomysł stworzenia agencji Sol Solecito?

Sylwia Wichniewicz: Idea stworzenia agencji Sol Solecito narodziła się z pasji do słońca i miłości do podróży. Po kilkunastu latach życia za granicą, zwłaszcza w Hiszpanii, gdzie zauważyłam rosnące zainteresowanie tym krajem wśród Polaków, wspólnie z siostrą postanowiłyśmy założyć butikową agencję nieruchomości. Nasze główne obszary działalności to kompleksowa pomoc od doradztwa i poszukiwania idealnego lokum, po finalizację umowy i wsparcie po zakupie. Stawiamy na indywidualne podejście, profesjonalizm i pełne zaangażowanie, by każda transakcja przebiegała sprawnie i zgodnie z oczekiwaniami klientów.



RYNEK MIESZKANIOWY POWRÓT RZĄDOWYCH DOPŁAT

AUTORKA: EWA KARENDYS

Niska podaż u deweloperów i wielki popyt nakręcony „Bezpiecznym kredytem 2 proc.” mocno namieszały na rynku mieszkaniowym. Tymczasem rząd szykuje kolejny program dopłat do zakupu pierwszego mieszkania. Czy czeka nas powtórka z rozrywki?

Oferta dostępnych na rynku mieszkań kurczyła się, a ceny wyraźnie rosły. W przypadku Trójmiasta, w ostatnim roku odnotowaliśmy silny, procentowo dwucyfrowy wzrost cen mieszkań – mówi Anna Tuszyńska, dyrektorka sprzedaży w spółce Euro Styl.

Wnioski o udzielenie wprowadzonego jeszcze przez rząd PiS „Bezpiecznego kredytu 2 proc.”, banki przestały przyjmować z początkiem stycznia, czyli zaledwie pół roku od uruchomienia programu. Pieniądze na dopłaty do zakupu pierwszego mieszkania skończyły się dość szybko, a program przebiegł pod znakiem dużych podwyżek, błyskawicznie topniejącej oferty i chaosu – szczególnie na finiszu.

BOOM NA HIPOTEKI

Liczy robią wrażenie. Według Biura Informacji Kredytowej w całym 2023 r. banki i SKOK-i udzieliły kredytów o łącznej wartości ok. 63,9 mld zł, a to o 40,5 proc. więcej niż w 2022 r. Z udziałem rządowej dopłaty kupiono ponad jedną trzecią mieszkań. W rekordowym miesiącu, czyli grudniu, o kredyt hipoteczny wnioskowało ponad 46 tys. osób – o 277 proc. więcej rok do roku. O dużym zainteresowaniu BK 2 proc. mówią też deweloperzy budujący w Trójmieście. Przykładowo w przypadku Hossy ponad połowę mieszkań z segmentów popularnych kupili klienci poszukujący się tym programem. Sami deweloperzy mieli powody do radości, bo dzięki dużemu popytowi notowali bardzo dobre wyniki.

- Uruchomiliśmy kilkanaście nowych projektów lub ich etapów, dzięki czemu byliśmy w stanie sprostać rynekowemu zapotrzebowaniu – mówi Angelika Kliś, członkini zarządu ATAL. - Przyczyniło się to do osiągnięcia bardzo dobrego wyniku sprzedażowego za 2023 rok – zakontraktowaliśmy 2833 lokale mieszkalnych i usługowych. Szacujemy, że w ubiegłym roku w ATAL ok. 35-40 proc. transakcji miało związek z tym programem.

SKUMULOWANY POPYT I KURCZĄCA SIĘ PODAŻ

Mimo że program nie został z nami na dłużej, to i tak zdążył namieszać na rynku. Zresztą oddziaływał na niego, jeszcze zanim wszedł w życie. Wystarczyła sama zapowiedź rządowych dopłat, by ci, którzy dowiedzieli się, że nie spełnią wymogów programu, pościgali na zakupy.

- Wygenerowany w skutek programu dodatkowy popyt spowodował przyspieszenie decyzji zakupowych także w przypadku innych, „pozaprogramowych” grup klientów. Było to spowodowane tym, że oferta dostępnych na rynku mieszkań kurczyła się, a ceny wyraźnie rosły - w przypadku Trójmiasta, w ostatnim roku odnotowaliśmy silny, procentowo dwucyfrowy wzrost cen mieszkań – tłumaczy Anna Tuszyńska, dyrektorka sprzedaży w spółce Euro Styl.

Do wzrostu cen swoje dołożyła niska podaż. Bo deweloperzy – mimo spodziewanego wzrostu popytu - nie zdecydowali się na uruchomienie nowych inwestycji. Oferta stawała się coraz bardziej uboga, a za sprawą limitów określonych w programie z rynku najszybciej zniknęły mniejsze lokale - w cenie do 600 tys. zł.

- Program zwiększył dysproporcję pomiędzy popytem a podażą. Praktycznie cała oferta z segmentu popularnego została wyprzedana a deweloperzy nie nadążali z uruchamianiem nowych projektów. Do tego należałoby uwzględnić inflację oraz rosnące koszty



Kredyt mieszkaniowy #naStart, czyli z dopłatami do rat, będzie można zaciągnąć do końca 2027 r. – zapowiada Krzysztof Hetman, minister rozwoju i technologii.

ATAL

operacyjne, które również wywarły wpływ na ceny - mówi Oskar Keller z Hossy.

NIECHLUBNE REKORDY

Efekt? Według szacunków BIG DATA Rynek Pierwotny w grudniu ubiegłego roku ceny mieszkań deweloperskich w niektórych miastach były wyższe o 20 proc. w porównaniu do roku poprzedniego. Niechlubnym liderem zostało Trójmiasto z podwyżkami 27-procentowymi, Kraków (+24 proc.) i Warszawa (+23 proc.). O tym, że ceny nad Wisłą wręcz oszalały świadczą też dane Eurostatu za czwarty kwartał 2023 r. Polska okazała się liderem wzrostów cen w całej Unii Europejskiej. Mieszkania podrożały u nas o 13 proc., na podium znalazła się też Bułgaria (+10 proc.) i Chorwacja (+9,5 proc.). W tym samym czasie ceny mieszkań spadły o 14,4 proc. w Luksemburgu i 7,1 proc. w Niemczech.

Trudno się dziwić, że na koniec roku kupujący mieszkania czuli pośpiech, stres i irytację. Tak przynajmniej wynika z indeksu INPON i raportu serwisu www.nieruchomosci-online.

- Nasz indeks nastrojów spadł w IV kwartale o 5 pkt i wynosi 55,5 pkt. Był to efekt wyczerpania się pieniędzy z BK2 proc., przeszacowania cen wielu nieruchomości, ale po części również tego, że ostatni kwartał charakteryzuje się często mniejszą aktywnością kupujących – informowali autorzy raportu.

ŻEGNAJ „BEZPIECZNY KREDYCIE 2 PROC.”, WITAJ „MIESZKANIE NA START”

Co dalej? Następcą „Bezpiecznego kredytu 2 proc.” ma być program „Mieszkanie na Start”, który rząd Koalicji 15 października planuje uruchomić w połowie roku. Prace trwają, choć już pewne jest, że zasady będą różnić się od ustalonych poprzednio. Wśród nowości jest m.in. ograniczenie wniosków rozpatrywanych na kwartał, wprowadzenie limitów dochodu i nowe kryteria dotyczące wieku.

Po pierwsze, do 15 tys. okrojona ma zostać liczba rozpatrywanych wniosków (wcześniej nie było żadnych limitów). W tzw. ocenie skutków regulacji zapisano, że w liczbie 15 tys. będzie brany pod uwagę wyłącznie jeden wniosek złożony przez danego kredytobiorcę. Oznacza to, że nie będą w niej uwzględnione wnioski złożone przez tego samego kredytobiorcę w różnych bankach.

Kolejna zmiana dotyczy wieku - i jest niekorzystna dla singli. W BK 2 proc. kredyt z preferencyjnym oprocentowaniem mogła uzyskać osoba do 45. roku życia - limit wieku był więc jednakowy, niezależnie od liczby osób w gospodarstwie domowym. Tym razem wiek zostanie okrojony – do 35 lat – i to właśnie tylko dla singli. Dla większych gospodarstw domowych nie ustalono limitów wieku.

Podobnie jak poprzednio program dotyczy tych, którzy kupują pierwsze mieszkanie. Ale wyjątek stanowią rodziny z trójgiem dzieci. One także będą mogły skorzystać z programu (czego nie było w BK 2 proc.), by poprawić swoje warunki mieszkaniowe.

Choć w nazwie kredyt ma „0 proc.”, to w rzeczywistości na takie oprocentowanie mogą liczyć tylko nieliczni, a dokładniej gospodarstwa domowe z co najmniej trójgiem dziećmi. W przypadku singla będzie to 1,5 proc., gospodarstwa domowego w którego skład wchodzi jedno dziecko – 1 proc., a w przypadku gospodarstwa domowego, w którego skład wchodzi dwoje dzieci – 0,5 proc.

Nowością jest też kryterium dochodowe, które wyniesie:
* 7 tys. zł netto miesięcznie dla jednoosobowego gospodarstwa domowego,
* 13 tys. zł netto miesięcznie dla dwuosobowego gospodarstwa domowego,
* 16 tys. zł netto miesięcznie dla trzyosobowego gospodarstwa domowego,
* 19,5 tys. zł netto miesięcznie dla czterosobowego albo większego gospodarstwa domowego,
* 23 tys. zł netto miesięcznie dla pięciosobowego albo większego gospodarstwa domowego

Jednak – co ważne - przekroczenie tych limitów nie wyklucza z programu, natomiast dopłata będzie pomniejszana. O ile? Za każdą złotówkę przekroczenia limitu o 50 groszy – dla singla i o 25 groszy, w przypadku dwuosobowych i większych gospodarstw domowych.

Kolejną ważną kwestią jest to, że dopłata naliczana będzie tylko od określonej wysokości kapitału. I im większe gospodarstwo domowe, tym rządowa pomoc będzie wyższa. I tak singiel może otrzymać maksymalnie 200 tys. dopłaty, a pięciosobowa rodzina – 600 tys. zł.

NIEPEWNOŚĆ CENOM NIE SŁUŻY

Z ostatnich ministerialnych zapowiedzi wynika, że kredyt będzie można zaciągnąć do końca 2027 r. Należy jednak podkreślić, że zasady mogą się jeszcze zmienić, projekt skierowano bowiem do publicznych konsultacji.

- Chcemy, by nowe przepisy, będące jednym z trzech elementów strategii rozwoju budownictwa i mieszkalnictwa w Polsce, weszły w życie jeszcze w drugiej połowie 2024 r. Kredyt mieszkaniowy #naStart, czyli z dopłatami do rat, będzie można zaciągnąć do końca 2027 r. – podał Krzysztof Hetman, minister rozwoju i technologii.



DOMESTA

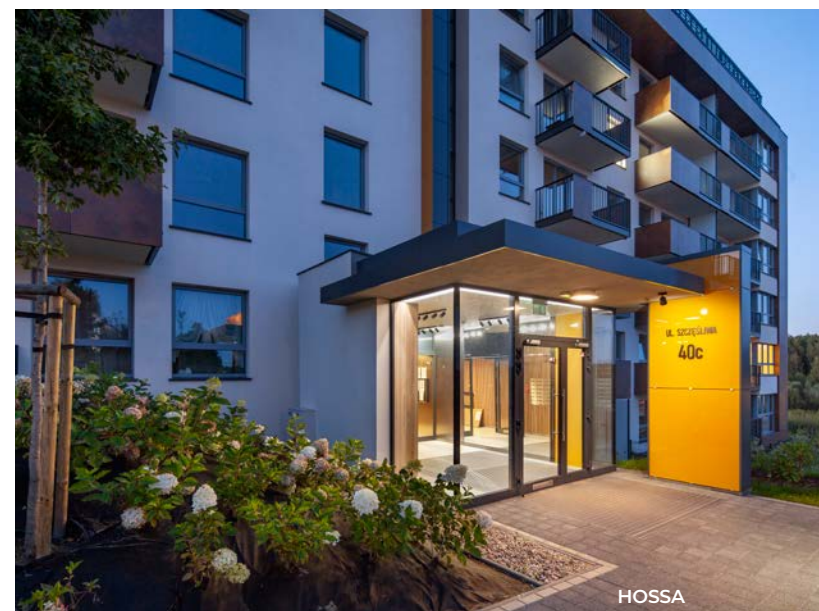
Trójmiejscy deweloperzy do nowego programu podchodzą ostrożnie. Marta Apanowicz, dyrektorka sprzedaży i marketingu w firmie Domesta podkreśla, że dużym udogodnieniem w nowym programie jest otwarcie na osoby tworzące gospodarstwa domowe, a nie będące w związkach małżeńskich.

- Pewnym ograniczeniem są natomiast kryteria związane z wynagrodzeniem, choć ich zastosowanie jest w pełni zrozumiałe – podkreśla Apanowicz. - Jestem przekonana, że wprowadzenie programu w życie ożywi rynek nieruchomości, jednak na tym etapie, do tematu podchodzę z ostrożnością. Poczekajmy na konkretne terminy, listy banków, w których kredyty będą przyznawane i co najważniejsze: potwierdzenie wszystkich kryteriów.

- Co jakiś czas pojawiają się nowe zmienione założenia projektu ustawy, dlatego też trudno jest odnieść się jak kredyt wpłynie na tendencje zakupowe – wtóruje Oskar Keller z Hossy. - Natomiast już teraz zauważamy grupę klientów, którzy czekają na ten program i w związku z tym wstrzymują się z zakupem nieruchomości. Jeżeli program nie będzie miał jakichkolwiek limitów cenowych, to jego efekt może być podobny jak w przypadku BK2 – prognozuje.

Tymczasem eksperci Expandera i Rentier.io uważają, że zwłanie z uruchomieniem „Mieszkania na start” będzie tworzyć kumulację popytu i... ryzyko kolejnego skoku cen mieszkań.

- Im dłużej będzie trwała niepewność co do ostatecznych warunków i czas oczekiwania na wejście programu w życie, tym większa powstanie kumulacja popytu. Jeśli ktoś posiada zdolność kredytową, pozwalającą uzyskać zwykły kredyt, ale spełnia wymogi zapowiadanego programu, to będzie wolał poczekać – tłumaczy analitycy.



HOSSA

I dodają, że teoretycznie niższy popyt powinien doprowadzić do spadku cen, ale to nie nastąpi, jeśli sprzedający wiedzą, że zainteresowanie za chwilę się pojawi. Gdy w końcu program ruszy, to nagłe uwolnienie skumulowanego popytu, połączone z dopłatami, spowoduje kolejny wzrost cen.

Według danych BIG Data Rynek Pierwotny w marcu średnia cena metra kwadratowego w ofercie deweloperów w Warszawie sięgnęła już 17,4 tys. zł, Krakowie - 16 tys. zł, Trójmieście - 15 tys. zł, a Wrocławiu - 12, 4 tys. zł.

MARGO



Lubowisko
RESORT

UNIKALNE MIEJSCE DLA MIŁOŚNIKÓW WYPOCZYNKU

LUBOWISKO RESORT to wyjątkowy projekt Kompleksu Rekreacyjno – Wypoczynkowego w jednym z najpiękniejszych miejsc na Kaszubach. Zapraszamy do zakupu działek rekreacyjnych w unikalnej lokalizacji lasów Kaszubskiego Parku Krajobrazowego nad Jeziorem Lubowisko, należącym do Kółka Jezior Raduńskich. To tutaj wypoczynek będzie wyjątkowy i niezapomniany. To miejsce, które zapewni mieszkańcom komfort wakacji o każdej porze roku.



- Lokalizacja: Skorzewo koło Stężycy
- Pojezierze Kaszubskie
- Działki rekreacyjne od 400 m²
- Zagospodarowane tereny wspólne
- Prywatne kąpielisko
- Hotel z: usługami prozdrowotnymi, basenem, salami konferencyjnymi, restauracją
- Możliwość zlecenia budowy domu wg naszych projektów

TWÓJ DRUGI DOM



60 m²

lubowiskoresort.pl

501 505 585



Apartamenty Willowe Zacisze, Sopot

POZNAJ APARTAMENTY WILLOWE KAMERALNIE

Gdańsk Oliwa: klimat historycznej zabudowy. Górny Sopot: spokojne oblicze kurortu. Modernistyczna Gdynia: kameralna uliczka kilkaset metrów od orłowskiego molo. W takich miejscach powstają apartamenty willowe KAMERALNIE. Te unikatowe inwestycje mieszkaniowe projektowane są z szacunkiem dla architektonicznego kontekstu cenionych dzielnic Trójmiasta.

Opowiadając o idei apartamentów willowych, opracowanej i od kilku lat realizowanej przez firmę KAMERALNIE, najlepiej przyjrzeć się konkretnym przykładom. Oto w najbardziej urokliwych zakątkach Trójmiasta powstają harmonijnie osadzone w swoim otoczeniu pojedyncze budynki, o przyjaznej dla człowieka skali. Mieszczą pod dwa

niezależne apartamenty z osobnymi wejściami, ogrodami i garażami.

Każda inwestycja jest inna, ale wszystkie dają mieszkańcom poczucie prywatności, przestrzeń i dobry klimat do życia. Zapewniają je takie rozwiązania, jak duże prze-

szklenia wpuszczające do środka mnóstwo naturalnego światła, czy system rekuperacji powietrza we wnętrzach. To wyjątkowa oferta dla wymagających klientów, którzy poszukują alternatywy dla osiedli mieszkaniowych czy dużych apartamentowców.

- Wiele osób potrzebuje przestrzeni bardziej zindywidualizowanej i nietuzinkowej. Zależy im również na dobrej lokalizacji, rozumianej jako połączenie bliskości centrum ze spokojem i widokiem na zieleni. Takie miejsca istnieją, ale czasem trzeba ich dłużej i starannie poszukać, a potem umiejętnie zagospodarować. Tym zajmuje się marka KAMERALNIE. Z uwagą przyglądamy się prestiżowym dzielnicom Trójmiasta, by w wybranych zakątkach tworzyć mieszkaniowe perełki – mówi Anna Szała, prezes zarządu Kameralnie. – Z dbałością o detale i poszanowaniem otoczenia, projektujemy i budujemy apartamenty willowe. To nasz autorski koncept. Można w nich mieszkać komfortowo i w stylu slow-life – dodaje Anna Szała.

KWIETNA w Gdańsku to realizacja takiej idei. Na pierwszy rzut oka skromny, bezpretensjonalny, ceglany budynek o spadzistym dachu stanął przy jednej z najstarszych ulic dzielnicy Oliwa, niedaleko potoku i Parku Oliwskiego, z historycznym Pałacem Opatów i Katedrą. W środku mieszczą się dwa wygodne miejskie apartamenty z antrisola, ale od zewnątrz budynek wygląda tak, jakby stał w tej okolicy od zawsze. Nic dziwnego. Jego projekt odtwarza bryłę jednego z czeladniczych domków, jakich kiedyś było tutaj więcej. W parterowych zabudowaniach wraz z rodzinami mieszkali młynarze, zatrudnieni w oliwskich młynach. Domki miały dwuspadowe dachy kryte dachówką i charakterystyczne okna osadzone nisko nad ziemią. I tak jest nadal: frontowa elewacja KWIETNEJ do złudzenia przypomina dawną zabudowę. Nad detalami pracowano we współpracy z Wojewódzkim Konserwa-

torem Zabytków. Po wejściu do środka można być zaskoczonym przestrzenią. Wysokie na kilka metrów przeszklenia otwierają oba apartamenty na ogrody i kojący widok na staw, z leśnym wzgórzem Pacholek w tle.

Dialog z tradycją nadbałtyckiego kurortu nawiązuje z kolei ZACISZE w Górnym Sopocie. W tej części miasta dominuje willowa zabudowa w otoczeniu ogrodów. Piechotą czy rowerem w kilkanaście minut można dotrzeć na słynny Monciak, oddalony o niespełna półtora kilometra. Idąc dalej w dół, można dotrzeć na molo i plażę. Apartamenty willowe ZACISZE ulokowano w eleganckim budynku o klasycznej architekturze. Zrównoważone proporcje, czytelny układ oraz wysokiej jakości wykończenia tworzą spójną całość. Nawiązanie do tradycyjnej architektury przełamano nowoczesnymi rozwiązaniami. Są więc duże okna ze szprosami, kamienny cokół, a dach pokrywa prostokątna ceramiczna dachówka. W budynku znajdują się dwa dwupoziomowe apartamenty z niezależnymi wejściami.

W podróży przez Trójmiasto docieramy do Gdyni, kojarzonej z architekturą modernizmu. SZYPRÓW to nowoczesny, biały budynek usadowiony na narożnej działce w Orłowie. Są w nim dwa niezależne apartamenty. Charakter oszczędnej w formie bryle nadają wyraźne gzymсы, podkreślające poziome podziały elewacji. Wrażenie robią duże okna w czarnych aluminiowych ramach. Taflę szkła sięgają samej podłogi, co zapewnia wnętrsom doskonałe doświetlenie. Z ulicy Szyprów można spacerem dotrzeć nad morze.

Trzy realizacje – jedna idea. Bo KAMERALNIE to zawsze znaczy indywidualnie, wygodnie i w harmonii z otoczeniem. Wszystko, co najlepsze w różnorodności Trójmiasta.



Apartamenty Willowe Kwietna, Gdańsk Oliwa



Apartamenty Willowe Szyprów, Gdynia Orłowo



SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI. Z POŚREDNIKIEM CZY BEZ?

USŁUGA MUSI KOSZTOWAĆ

AUTORKA: JOANNA WIŚNIEWSKA

Mam wrażenie, że to trend, który dotyczy m.in. branży samochodowej czy medycznej, ale i naszej. Ludzie w końcu zaczynają korzystać z fachowców - mówi pośrednik nieruchomości.

Klaudia kilka lat temu postanowiła sprzedać mieszkanie w Sopocie i przeprowadzić się pod Trójmiasto. Wraz z mężem zdecydowali, że skorzystają więc z usług pośrednika. Decydującym czynnikiem, który brała pod uwagę - podejmując taką decyzję - był czas.

- Pośrednik planuje za nas harmonogram spotkań z klientami, a to w praktyce zajmuje naprawdę wiele czasu. Oprócz tego, przeprowadza badanie potrzeb i wie, czy nasze mieszkanie odpowiada potencjalnym oglądającym. Często ma już sprawdzoną zdolność kredytową klienta, więc wiemy na czym stoimy - wymienia plusy Klaudia. I dodaje, że agent potrafi załatwić dokumenty dla notariusza, często ma już znajomości w bankach, spółdzielniach, itp.

- Oprowadzając klienta po mieszkaniu wie, co dokładnie podkreślić, jeśli ma dobrą wyobraźnię to wie, jak „podrasować” prezentację i sprawić, że klient już widzi w mieszkaniu swoje rzeczy - dorzuca kolejne plusy.

Na koniec wspomina o samej ofercie. Wśród zalet wymienia profesjonalne zdjęcia, przygotowanie oferty i propozycji na konkretnych portalach.

- Sama wcześniej wystawiłam ogłoszenie, w którym opublikowałam zamiary do siebie, to był zły pomysł, bo przeróżne osoby dzwoniły do mnie w różnych sprawach, nie zawsze związanych z ofertą - kończy wymieniać plusy korzystania z usług pośredników Klaudia.

Ale są też minusy.

- Prowizja często jest wysoka i nie zawsze proporcjonalna do zaangażowania pośrednika. Przy ustalaniu ceny za mieszkanie pośrednik często naciska na zbi-

cie ceny, żeby, jak najszybciej „ubić deal” - wymienia kobieta. Wśród minusów wskazuje także: - Samo zaangażowanie też jest różne i zdarza się, że oferta stoi, a pośrednik nie prezentuje naszego mieszkania, tylko swojego innego klienta. Zwłaszcza, jeśli nasze ma gorszy standard lub lokalizację.

DOBRY POŚREDNIK DAJE POCZUCIE BEZPIECZEŃSTWA

Adam Świrgoń z biura Północ Nieruchomości w Gdańsku, śmieje się, gdy słyszy o tym, że jego opinia z pewnością nie będzie obiektywna.

- Mam wrażenie, że to trend, który dotyczy m.in. branży samochodowej czy medycznej, ale i naszej, ludzie w końcu zaczynają korzystać z fachowców - mówi pełnomocnik. - Gdy psuje mi się rura, to nie kombinuję, nie kupuję po sześć różnych zaworów, może któryś będzie pasował, tylko wołam eksperta. Zębów także nikt nie leczy sobie sam, tylko idzie do dentysty. Podobnie z nieruchomościami, a w czasie, gdy ekspert będzie pracował na ich korzyść, oni będą mogli odpocząć, spędzić czas z rodziną.

Świrgoń zaznacza, że wiele zależy też od tego, czy dany fachowiec będzie dobry czy słaby.

- Dobry pośrednik wykona profesjonalną sesję fotograficzną, lot dronem, filmik, rolkę, do tego wirtualny spacer. Wówczas nieruchomość nabiera nowego blasku, a sprzedający, gdy to widzi, jest zachwycony - mówi przedstawiciel gdańskiego biura Północ Nieruchomości.

// Nieruchomości

- I już nie chcę sprzedać? - żartuję.

- Chce, chce, ale cieszy się, że tak ładnie mieszkał - odpowiada pośrednik.

O tym, że agent musi być dobry, już na początku rozmowy wspomina także Basia Domarus, pośredniczka z wieloletnim doświadczeniem, przez wiele lat liderka gdańskiego oddziału Stowarzyszenia Mieszkanicznik.

- Dobry pośrednik daje nam poczucie bezpieczeństwa w postaci wiedzy, którą posiada, co pozwoli nam zaoszczędzić mnóstwo czasu i pieniędzy. I nie narazi nas na niebezpieczne sytuacje - mówi Domarus.

Pośredniczka zwraca uwagę, że są osoby, które nie są przygotowane do tej pracy. Nie mają wiedzy, doświadczenia, narzędzi i nie przyjmują odpowiedzialności za swoje działanie. Do tego wrócimy.

ILE TO KOSZTUJE?

Korzystanie z usług pośrednika wielu osobom kojarzy się z dużą prowizją.

- No dobrze, ma pani do sprzedaży mieszkanie za 500 tys. zł, umawiamy się na spotkanie, dostaje pani zadanie, żeby coś np. uporządkować albo podmalować. Ustalamy, że ja za sprzedaż tego mieszkania będę oczekiwał 15 tys. zł. Tylko, że przygotowuję perfekcyjną ofertę za 535 tys., więc dostanie pani 510 tys. No to teraz pytanie, czy korzystanie z usług pośrednika jest droższe czy nie? - pyta Adam Świrgoń.

Przedstawiciel biura Północ Nieruchomości przekonuje, że fachowo prowadzony marketing przyciąga więcej chętnych.

- Ale założmy, że sama pani wystawi to mieszkanie, przyjdzie klient i powie, że da 460 tys. zł. Pani nie śpi w nocy, zastanawia się, no i w końcu ugina się, że sprzeda za 480 tys. zł, a ja zrobiłbym to za 530 tys. zł - wylicza Świrgoń.

Basia Domarus przywołuje inne niebezpieczeństwo związane z chęcią oszczędzenia na prowizji.

- Mowa np. o sytuacji, w której nieruchomość jest obciążona kredytem hipotecznym. Gdy ktoś samodzielnie sprzedaje mieszkanie może nie potrafić dopilnować swoich interesów i choć pozbędzie się nieruchomości, zostawi sobie niespłacony kredyt. Może więc być tak, że ktoś zaoszczędzi kilka tysięcy na prowizji, a narobi sobie długów na kilkaset tysięcy złotych - ostrzega pośredniczka.

Tym, którzy czują się dobrymi handlowcami i jednak upierają się przy opcji samodzielnej sprzedaży, Domarus radzi, żeby skorzystać chociażby z odpłatnych konsultacji z dobrym pośrednikiem. Ten doradzi, na co zwrócić uwagę, na co uważać, czego w szczególności należy dopilnować, a także jakie zapisy trzeba koniecznie zawrzeć w umowie przedwstępnej. Pośredniczka podaje przykład z życia wzięty. Jeden z potencjalnych klientów, z którym prowadziła rozmowy, stwierdził, że sprzeda mieszkanie sam.

- Podczas konsultacji, poinformowałam go, że jeśli nie wywiąże się z podpisanej przez siebie umowy przedwstępnej, zostanie obciążony grzywną w wysokości 200 tys. zł. Powiedział, że sobie przemyśli sprawę. Zadzwonił następnego dnia, że przeczytał umowę i tam nie ma nic na temat kary. I tu wychodzi niewiedza, bo w umowie nie ma mowy o karze, ale występuje zaatek, co niesie za sobą pewne zobowiązania - opowiada pośredniczka.



Adam Świrgoń podaje przykład tego, co może się wydarzyć, gdy dana osoba podejmuje decyzję o samodzielnym wystawieniu oferty sprzedaży.

- Ktoś sprzedaje mieszkanie za te umowne pół miliona złotych, wówczas odzywa się do niego pośrednik z zapytaniem, czy jeśli przyprowadzi kogoś, kto wyłoży 510 tys. zł, to sprzedający zapłaci mu 10 tys. zł. Ale ten pośrednik może chcieć skorzystać ze zrobionych już zdjęć i umieścić je na stronie, to właściwie tyle. Potem dzwoni drugi agent, przekonuje, że w sumie nic się nie traci na umieszczeniu ogłoszenia na stronie jego biura. No i takich pośredników może zadzwonić pięciu. Potem okazuje się, że ta sama oferta wisi na kilku stronach, a potencjalny klient ogląda to i myśli sobie, że może i mieszkanie przyzwoite, ale ktoś musi być desperatem, skoro tyle agencji nie jest w stanie go sprzedać - opowiada Świrgoń. I dodaje, że taki potencjalny klient zaproponuje "frustratowi" mniej pieniędzy.

Ale jest jeszcze coś, o czym Adam Świrgoń koniecznie chce powiedzieć, dlaczego sprzedaż warto oddać w ręce fachowców.

- Bo my nie sprzedajemy swoich emocji, lekarze też nie operują członków swojej rodziny - mówi zagadkowo przedstawiciel biura Północ Nieruchomości. - Podczas prezentacji mieszkania sprzedający może iść na spacer, więc nawet jeśli pojawią się komentarze, nie będą go bolały. Chodzi także już o same negocjacje, w których wiele jest emocji. My to robimy na chłodno.

CZERWONA LAMPKA

Basia Domarus radzi, jak w takim razie znaleźć dobrego pośrednika. Uważa, że wiele można odczytać ze spotkania, z bezpośredniego kontaktu.

- W rozmowie z człowiekiem, gdy poruszamy różne aspekty sprzedaży, także wynagrodzenie, można wyczuć, czy pośrednik mówi do rzeczy, czy jego stwierdzenia są sensowne, czy obietnice mają szansę na pokrycie w rzeczywistości - podpowiada pośredniczka.

Czerwona lampka powinna zaświecić się, gdy rozmówca twierdził, że jest w stanie pracować za 1 proc. prowizji lub zupełnie nie oczekuje wynagrodzenia od zleceniodawcy.

- Ten 1 procent to minimalna kwota kosztów, które ponoszę na

przygotowanie oferty: są to koszty home stagingu, profesjonalnej sesji zdjęciowej, stworzenie filmu reklamowego, nierzadko z użyciem drona, opłacenie reklam w internecie, etc. Bywa, że koszt samych wizualizacji zamyka się w kwocie kilkunastu tysiącach. Łączne koszty to kilkanaście, a nawet kilkadziesiąt tysięcy złotych - szacuje Domarus.

Zdaniem pośredniczki niski procent prowizji świadczy o tym, że usługa nie może być dobrze wykonana. Jeśli pośrednik jest zmuszony do maksymalnego cięcia kosztów, na transakcję można długo czekać.

- A są i tacy, którzy zapowiadają, że prowizja wyniesie zero, to znaczy, że będą pracować za darmo? - dziwi się Basia Domarus. Przy wyborze dobrego pośrednika, warto zadać kandydatowi kilka pytań.

- Zapytajmy o doświadczenie, przeprowadzone transakcje, także o ich szczegóły. Można poprosić o rekomendacje od zadowolonych klientów. Zajrzyjmy także na jego profile w mediach społecznościowych. To skarbnica wiedzy, gdzie możemy zweryfikować, czy pośrednik publikuje głównie zdjęcia z zakrapianych imprez, czy prowadzi profesjonalne konto pokazujące zaangażowanie, rozwój zawodowy, historie sukcesów sprzedażowych, opinie zadowolonych klientów. Media społecznościowe to skuteczne narzędzie do sprawdzenia, czy nasze przeczucie dobrze nam podpowiada i czy wart za nim podążać.

TELEFONY SAME DZWONIĄ

Adam Świrgoń z biura Północ Nieruchomości pytany o to, kto najczęściej korzysta z usług pośredników, mówi o osobach świadomych wartości swojego mieszkania, ale i usługi. Trudno osoby te podzielić ze względu na wiek, wykształcenie, czy inne parametry. - W przypadku naszego biura, zazwyczaj są to osoby z polecenia. Nie jesteśmy domokrążcami, którzy zagląдают do ludzi i namawiają do skorzystania z ich usługi. Nasze telefony same dzwonią - opowiada pośrednik.

Basia Domarus wspomina także, że osoby, które zwykle decydują się na usługę dobrego pośrednika rozumieją, że za dobrą usługą idzie adekwatna cena.

- Taka osoba wie, że dobra usługa musi kosztować - kwituje.



MO REAL ESTATE

REKORDOWA TRANSAKCJA SPRZEDAŻY W TRÓJMIEŚCIE

MATERIAL PARTNERA

AUTORKA: MARTA DWORAK | FOTO: WEDWOJE STUDIO

435 metrów powierzchni, trzy poziomy, własna winda i obłędny widok na Motławę – to cechy jednego z najbardziej ekskluzywnych apartamentów w Polsce, zlokalizowanego na szczycie Deo Plaza na gdańskiej Wyspie Spichrzów. Cena ofertowa 24,8 mln zł brutto. W marcu agencja MO Real Estate znalazła na niego nabywcę, który będzie wykorzystywał nieruchomość do celów prywatnych jako tzw. second home.

Deo Plaza to unikatowe miejsce w Europie znajdujące się w samym centrum Gdańska - na Wyspie Spichrzów, tuż przy Motławie. Mieszczące się tu apartamenty oferują widok na zabytkowe Stare Miasto, a z ich okien można podziwiać takie historyczne obiekty jak Żurawia, Zieloną Bramę czy Bazylikę Mariacką.

ADRES NUMER 1 W TRÓJMIEŚCIE

Narozny penthouse sprzedany przez MO Real Estate to absolutny unikat w skali kraju – dwupoziomowy, znajdujący się na szóstym i siódmym piętrze, na które prowadzi

prywatna winda. Łączy ona także wchodzący w skład inwestycji drugi apartament – gościnny lub służbowy – o powierzchni 60 m², mieszczący się na trzeciej kondygnacji. Obydwie nieruchomości wyróżniają się frontowym widokiem na Motławę, Drogę Królewską i Starówkę. Cały główny apartament o imponującym przeszkleniu okala przestronny taras, na którym można delektować się malowniczymi zachodami słońca w kameralnej, spokojnej atmosferze, gdyż dzięki położeniu nie dociera tu miejski gwar. Do nieruchomości przynależą także jedyny w całej inwestycji prywatny garaż z osobną bramą i siedmioma miejscami postojowymi.

To idealny punkt dla osób, które cenią sobie bezpieczeństwo i intymność, a jednocześnie lubią korzystać z uroków życia. Wyspa Spichrzów słynie z najlepszych restauracyjnych adresów w mieście, wystarczy zjechać na poziom 0, by do nich dotrzeć. Sama Deo Plaza proponuje swoim mieszkańcom wiele udogodnień takich jak basen, strefa wellness & Spa oferujące m.in. masaże, a także czynną całą dobę recepcję oraz ochronę.

BUTIKOWA AGENCJA

Wyjątkowy apartament na szczycie Deo Plaza znalazł się w ofercie kilku agencji. Stawka była nie tyle wysoka, co wręcz rekordowa. Zwycięzcą okazała się MO Real Estate, która po raz pierwszy zaprezentowała apartament klientowi w październiku, by już niedługo potem, bo 14 marca, sfinalizować sprzedaż. Za transakcję odpowiedzialny był właściciel agencji, Tomasz Modzelewski, który kształcił się w zarządzaniu rynkiem inwestycyjnym, a późniejsze doświadczenie zdobywał w bankowości oraz w Poland Sotheby's.

Kiedy otwierał swój własny biznes, 3,5 roku temu, pragnął, aby zachował on butikowy charakter i tak też się stało. MO Real Estate to zgrany zespół złożony z sześciu agentów, wliczając w to właściciela. Taki kameralny skład sprawia, że wszystkim przyświeca ten sam cel. Przedstawiciele firmy utożsamiają się z nią, a transakcje przeprowadzają wspólnie.

- W mojej koncepcji rozwój agencji nie polega na zwiększaniu liczby osób, które w niej pracują, ale pozyskaniu odpowiedniego profilu klientów, którzy będą właściwie zaangażowani. Pod tym kątem jesteśmy bardzo szczelną agencją. Punktem wyjścia jest jakość, a nie ilość. Przy zbyt dużej liczbie osób trudniej grać zespołowo, a my bardzo wiele transakcji przeprowadzamy wspólnie. Okazuje się, że przy sześciu agentach jesteśmy w stanie pozyskać ofertę i sprzedać ją w środku – mówi Tomasz Modzelewski.

Agencja specjalizuje się w rynku śródmiejskim. Tomasz Modzelewski szczególnie ceni sobie inwestycję Invest Komfortu - Brabank nad brzegiem Motławy. Od pierwszego etapu jest w jej zarządzie i bardzo dobrze zna całe osiedle, a to dzięki temu m.in. MO Real Estate wyróżnia łatwość w sprzedaży nieruchomości i prowadzeniu transakcji w Śródmieściu. Mają już za sobą wcześniejszą pomyślną sprzedaż największego apartamentu na Śródmieściu (217 m²) w Riverview, a aktualnie są blisko finalizacji innej w Brabanku - tym razem chodzi o 156 m² na ostatnim piętrze, z przepięknym widokiem frontowym.

Oferta MO Real Estate nieustannie się poszerza i ewoluuje. I tak aktualnie w jej skład wchodzi inny apartament w Deo Plaza za 18 mln zł. Natomiast w drugiej części roku będą dostępne w Brabanku apartamenty frontowe z widokiem na Motławę, które obecnie są wykańczane. Inny atrakcyjny kierunek o bardzo wysokiej jakości to Nowe Kolibki.

- Staramy się skupiać na apartamentach od 1,5 mln zł wzwyż, co gwarantuje najlepszą jakość produktu, a w rezultacie to, co proponujemy naszym klientom, jest przez to spójne – podsumowuje Tomasz Modzelewski. - Wspólny mianownik to właśnie wysoka jakość, niezależnie od tego, czy to styl japoński - czyli nawiązanie do lasów, wyciszenia, do Orłowa i tutejszej morskiej bryzy - jak w Nowych Kolibkach czy też styl typowo miejski jak Riverview, Deo Plaza oraz Brabank oraz inne śródmiejskie adresy.

Jak mówią przedstawiciele agencji, to styl życia, a więc preferencje i zamiłowania, powinny decydować o wyborze nieruchomości. W ofercie MO Real Estate można znaleźć propozycje na miarę najbardziej wyszukanych potrzeb.

moestate.pl





DESIGN I DOBRA KUCHNIA

DUET DLA KONESERÓW

AUTORKA: KATARZYNA LEPIANKA

Design i dobra kuchnia, to duet idealny. Próbuje przepysznych dań, jednocześnie przebywając we wnętrzu, które nas inspiruje, ciekawi, sprawia, że na chwilę przenosimy się w inny świat. W Trójmieście znajdziemy kilka restauracji, które łączą te dwa aspekty tworząc istny duet dla koneserów, którym może być każdy z nas.



Przebywanie w nowych miejscach, powinno nam sprawiać przyjemność. Gdy wybieramy się do restauracji, mamy jakieś założenia: chcemy się zrelaksować, spotkać ze znajomymi, spróbować czegoś pysznego. Zazwyczaj spędzamy w danej przestrzeni od kilkudziesięciu minut, po kilka godzin. To ważne, żeby ten czas był dla nas pozytywnym doznaniem estetyczno-kulinarnym.

„POSIEDŹMY JESZCZE TROCHĘ”

Dobra restauracja, to taka, w której chcemy zostać dłużej. Komfort, który sprawi, że klienci będą chętnie wracać, to chyba był klucz dla projektanta dwóch trójmiejskich restauracji, Filipa Kozarskiego. Zupełnie różne, choć mające wiele wspólnego restauracje, Łąka w Gdańsku i Neon w Gdyni, to miejsca cieszące się dużą popularnością.

- Łąka to restauracja na Dolnym Mieście w historycznym miejscu - Królewskiej Fabryce Karabinów. Ze względu na lokalizację, zależało nam na wyeksponowaniu starych elementów i zachowaniu autentycznego charakteru miejsca - posadzki, ceglanych ścian czy żeliwnych słupów i drewnianych podciągów. Z drugiej strony, chcieliśmy, aby panowała tu nieformalna, luźna atmosfera - co udało się osiągnąć dzięki zastosowaniu mocnego elementu centralnego - baru z zielonych płytek oraz żółtej konstrukcji zaplecza - wykonanej z płyt szalunkowych. To, w połączeniu z krzesłami Tabandy w pierwszej sali, oraz eklektycznym zestawem mebli i dużej ilości zieleni w drugiej sali, powoduje, że miejsce podoba się dużej ilości gości. Nie sprawia wrażenia niedostępnego - mówi Filip Kozarski, ze studia projektowego IPA.



TRUE | Fot. Tom Kurek

W restauracji chcemy się czuć czasami jak w domu, ale jednocześnie idziemy na miasto, żeby doświadczyć czegoś nowego. Wchodzimy do lokalu i przez godzinę, dwie możemy przenieść się do innego kraju, kultury, poznać nieznaną nam wcześniej smaki. Ten efekt możemy uzyskać w restauracjach, które zadbały zarówno o przemyślane wnętrza jak i autorską kuchnię.

- Neon to miejsce, gdzie ważne było nadanie charakteru i klimatu korelującego z azjatycką kuchnią - ulicznego, kolorowego, pasującego nie tylko do jedzenia, ale także posiedzenia z znajomymi przy koktajlach, z których lokal słynie. Zastosowane we wnętrzu materiały i elementy inspirowane są podróżami do Azji: mozaikowe płyty i siedziska są charakterystyczne dla kawiarni z Hong Kongu, bar stylizowany jest na budkę z fast foodem w stylu Dai Pai Dong, a czerwone lampy

z nocnych marketów sprowadzone zostały specjalnie z Hong Kongu. Te elementy, razem z dodatkami, identyfikacją wizualną lokalu, kolorystyką oraz dobrym jedzeniem nadają miejscu autentycznego i luźnego charakteru – dodaje Filip Kozarski.

Oryginalne dania kuchni brazylijskiej znajdziecie we wnętrzu pełnym tropikalnych akcentów. Restauracja Manioca, bo o niej mowa, mimo że znajduje się w Gdańsku Jelitkowie, to zdecydowanie bliżej jej do klimatu Rio de Janeiro. Kolory przydymionego różu i terakoty uzupełnia ciemne, egzotyczne drewno i naturalne plecionki z wikliny i szałalu. Serce lokalu stanowi klimatycznie podświetlony bar z blatem z czerwonego porowatego trawertynu. Poszczególne strefy otwartej sali wydzielają drewniane przepierzenia w formie tradycyjnego cobogo.



Ląka



ARCO | Fot. Ivo Ledwożyw

- Projektując restaurację, zawsze myślimy całościowo o danym miejscu. Staramy się działać na zmysły odbiorcy przez subtelne połączenia materiałów form i kolorów. Zależało nam na stworzeniu miejsca eleganckiego, z klasą ale za razem takiego, w którym goście będą czuć się swobodnie. O jakości restauracji świadczy kilka składowych: zaczynając od serwowanej kuchni, poprzez jakość obsługi, wnętrza i klimat jaki zastajemy na miejscu, a kończąc na przekazie medialnym. Wszystkie te elementy powinny ze sobą współgrać. Wówczas dajemy gościom szansę na najlepsze doświadczenie kuchni. Na koniec klimat tworzą sami goście, którzy o ile miejsce jest tego warte, wracają regularnie, polecają je znajomym i tworzą pewnego rodzaju małą społeczność - podsumowuje Jakub Piórkowski z PB Studio.

AROMATYCZNA KUCHNIA I DESIGNERSKIE WNĘTRZE

True to restauracja, gdzie satysfakcja gości - doznania smakowe i estetyczne postawione są na pierwszym miejscu. Restauracja zlokalizowana jest na Wyspie Spichrzów, która stała się centrum kulinarno – turystycznym Starego Miasta. Menu restauracji oparte jest na najwyższej jakości produktach – świeże ryby i owoce morza z całego świata oraz wyselekcjonowane mięsa. Surf & Turf to unikalny spo-

sób łączenia mięs i owoców morza, który pozwala tworzyć różnorodne i wyjątkowe kompozycje smakowe. Jakość odzwierciedlona jest również we wnętrzu, które jest eleganckie i ciepłe. Wystrój nawiązuje do morskiego klimatu Gdańska. Znajdziemy tu dużo elementów wykonanych z kamienia, drewna, skóry oraz metalu. Nieodzownym elementem wystroju, choć znajdującym się poza restauracją, jest piękny widok rozpościerający się za oknami.

- Właścicielki restauracji kładły bardzo duży nacisk na połączenie naturalnych, szlachetnych materiałów z ponadczasowością i elegancją. Cechy te, zaprojektowane wspólnie z pracownią LOFT Magdalena Adamus, widać w każdym detalu. Wpleciona delikatnie sztuka: rzeźbiona ławica ryb wykonana przez Państwa Łangowskich; złożony obraz byka malarza Adama Pete; twarz wykonana z metaloplastyki nadaje wnętrzu dostojności – mówi Agnieszka Łangowska, managerka.

Kuchnia azjatycka jest aromatyczna, pełna kolorów, zaskakujących połączeń. Na talerzach znajdujemy przepyszną mieszankę, którą możemy się dzielić z przyjaciółmi podczas wspólnych wizyt w restauracji. Smakujemy, rozmawiamy, śmiejemy się. Jest gwarno, pozytywnie i beztrosko. Jak na jednej z ulic Tajlandii, Japonii czy Indii. Smaki wszystkich azjatyckich krajów serwuje gdyńska restaura-

cja Haos. W Haosie łączy się zieleń, z żółcią, czerwienią i wszystkimi jej odcieniami. Jednocześnie jest tu dużo roślin, ciepłego, również kolorowego oświetlenia, a centralnym punktem restauracji jest otwarta kuchnia, w której możemy podglądać przygotowywane dla nas dania. Autorami projektu wnętrza są Maciej Ryniewicz i Rafał Kaletowski.

PODNIĘBNA UCZTA ZMYŚLÓW WYBIERZ SWÓJ PAKIET DOŚWIADCZEŃ

Restauracja ARCO, prowadzona przez jednego z najbardziej utytułowanych szefów kuchni na świecie Paco Péreza, to połączenie najwyższej jakości sztuki kulinarnej z wyrafinowanym wnętrzem. Filarem restauracji jest menu degustacyjne występujące w trzech wariantach, w których czekają na was: 24, 10 lub 11 doświadczeń kulinarnych.

Wnętrze restauracji ARCO by Paco Pérez zaprojektowała wybitna hiszpańska pracownia architektoniczna Sandra Tarruella Interioristas, słynąca z projektów najbardziej eleganckich i wykwintnych restauracji na całym świecie.

- Przekraczając próg restauracji, na pierwszy plan wysuwa się niezobowiązująca elegancja oraz wyjątkowa śródziemnomorska atmosfera, która przywołuje myśli o ciepłym piasku i katalońskim słońcu. Taki efekt uzyskaliśmy przede wszystkim dzięki wykorzystaniu naturalnych materiałów w barwach ziemi. We wnętrzu Arco można dostrzec wiele oryginalnych elementów będących prawdziwym odzwierciedleniem niezwyklej pasji i skrupulatnego rzemiosła opartego na wielopokoleniowej tradycji. Nie brakuje różnorodnych akcentów nawiązujących do tradycyjnych hiszpańskich rozwiązań architektonicznych. Znajdziemy tutaj najwyższej jakości, oryginalne, ręcznie robione elementy, takie jak: żyrandol, czy unikalne kafle sprowadzone wprost z Katalonii. Odwiedzając ARCO warto również zwrócić szczególną uwagę na zastawę stołową, która została w całości zaprojektowana przez Paco Péreza – zapewnia Martyna Samokar, Marketing Manager.

Wizyta w ARCO to doświadczenie na wielu różnych poziomach: wybitna kuchnia, dopracowany styl i wyjątkowy widok, bo restauracja znajduje się w najwyższym budynku w Trójmieście, Olivia Star, na 33. piętrze.



Neon Gdynia



Wydawca:
MS Group Sp. z o.o.

al. Grunwaldzka 56 lok. 202
80-241 Gdańsk
NIP: 9571059132

Prezes:
Michał Stankiewicz,
stankiewicz@emsgroup.pl

Redakcja:
ul. Moniuszki 10, 81-229 Sopot

Redaktorka wydania:
Ewa Karendys

Dyrektorka zarządzająca:
Maria Bek, bek@emsgroup.pl

Dyrektorka sprzedaży:
Marta Blendowska, tel. 791 971 399

Reklama i promocja:
Krzysztof Nowosielski, tel. 533 200 779
Aleksandra Staruszkiewicz, tel. 606 603 416

Szef działu foto:
Karol Kacperski

Skład:
Kamil Żurek

Redakcja nie odpowiada za treść reklam

www.prestiztrojmiasto.pl

prestiz
magazyn trójmiejski

Biznes

ARCHITECTURA DESIGN SZTUKA
LINIA

LUSTRO

WŚLIZGU!



Wieczór DeLuxe



CITY
MEBLE



ODŚWIEŻ
SWOJE WNĘTRZA
NA WIOSNĘ

Gdańsk, al. Grunwaldzka 211 Pon-Sb: 10:00-20:00 www.citymeble.com

ANTRACYT

A P A R T A M E N T Y



EUROPEAN
PROPERTY
AWARDS
ARCHITECTURE

LAUFEN



BEST ARCHITECTURE
MULTIPLE RESIDENCE
POLAND

Antracyt Apartments
by Moderna Holding

2023-2024



ODKRYJ SPOKÓJ OLIWY

APARTAMENTY Z WIDOKIEM NA LAS

Wyjątkowa lokalizacja przy samym lesie, z łatwym dojazdem
do najbardziej biznesowej części miasta, morza, Parku Oliwskiego czy Sopotu.
Apartamenty Antracyt są zaprojektowane tak, by niespiesznie odpoczywać i szybko wyruszać.

CZYŻEWSKIEGO 31A, GDAŃSK OLIWA
T: +48 585 733 733

moderna
Superior living