

Nowe mieszkania, nowe lokalizacje

Nowe mieszkania wciąż są dobrą lokatą kapitału. Rynek pierwotny w Lublinie wygląda wciąż obiecująco, choć pik ma już za sobą. Ceny metra kwadratowego nowego lokalu kształtują się od niemal 7 tysięcy złotych do ponad 14 tysięcy złotych. A nawet więcej

Przyjrzyjmy się wybranym inwestycjom lubelskich deweloperów.

Oslo i Osiedle Europejskie

TBV, znany lubelski deweloper, posiadający w swoim portfolio szereg realizacji, w ofercie ma kilka niezwykle interesujących propozycji.

Osiedle Europejskie, etap Oslo, to inwestycja zlokalizowana na Felinie, w prężnie rozwijającej się dzielnicy Lublina. Inwestycja powstała zgodnie z ideą 15-minutowych osiedli, dzięki której najważniejsze usługi są na wyciągnięcie ręki.

Mieszkania w budynkach A12 i A13 są przewidziane do oddania odpowiednio 3 kwartale tego drugiego kwartału 2024. Przedział cenowy nowych lokali waha się od **7500 zł** do **8500 zł** za m. kw.

W przypadku Osiedla Europejskiego deweloper oferuje, w przypadku mieszkań powyżej 70 metrów kwadratowych tzw. dwupak inwestycyjny. W przypadku zakupu mieszkań o tym metrażu istnieje możliwość podziału na dwa lokale. To doskonała lokata kapitału, szczególnie w czasach rosnącej inflacji. Nabywca kupuje mieszkanie w atrakcyjnej cenie, prace związane z podziałem mieszkania wykonuje deweloper. TBV proponuje też wygodny system finansowania zakupu nieruchomości. Kupujący wpłaca 20 proc. wartości nabywanego mieszkania, natomiast pozostałą kwotę uiszcza dopiero przed odbiorem mieszkania. To oznacza możliwość późniejszego zaciągnięcia kredytu mieszkaniowego, a tym samym odsunięcie rozpoczęcia spłaty rat. Jest to równoznaczne także z tym, że na etapie realizacji inwestycji nabywca unika spłaty odsetek kapitałowych od zaciągniętego kredytu.

TBV realizuje także Osiedle Regaty nad Zalewem Zemborzyckim. Nowy etap jest już w sprzedaży. Oferowane mieszkania zaczynają się od dwupokojowych lokali z aneksem kuchennym o powierzchni 27 mkw.

Osiedle Regaty nad Zalewem Zemborzyckim to 9 budynków wielorodzinnych, o prostej bryle z jasną kolorystyką elewacji, przeszkleniami na balkonach oraz ozdobnymi trejami.

Okolica tuż obok Zalewu Zemborzyckiego i lasu Dąbrowa to lokalizacja z dala od miejskiego zgiełku, ale pozo-



Osiedle EkoPark Jemiołuski to dwuetapowa inwestycja, na którą składają się 3 kameralne budynki położone przy skrzyżowaniu ulic Jemiołuski i Gawroniej
FOT. MATERIAŁY DEWELOPERA

stające w dobrze rozwiniętej okolicy. Można już rezerwować mieszkania w budynku B7, który będzie gotowy w IV kwartale 2025. Przedział cenowy nowych lokali waha się od **7300 zł** do **9700 zł** za mkw.

W ofercie TBV znajduje się również nowa inwestycja „Polesie Park” w Łęcznej oraz ostatnie wolne mieszkania na Osiedlu Jutrzenki oraz na Osiedlu Fieldorfa w Lublinie.

ActiveCity

Żagiel Dom prowadzi obecnie kilka inwestycji. Osiedle activeCity jest położone w pobliżu Zalewu Zemborzyckiego na skrzyżowaniu ulic Wapowskiego i Wolińskiego. Deweloper zaprojektował to miejsce w taki sposób, aby zapewnić swoim mieszkańcom funkcjonalność i przestrzeń.

Realizacja osiedla activeCity została podzielona na etapy. Aktualnie w sprzedaży znajduje się drugi etap, w ramach którego powstały trzy pięciopiętrowe budynki punktowe, w których znajduje się 105 mieszkań o metrażach od 34 do 92 m. kw.

Mieszkania na najwyższym, piątym piętrze posiadają tarasy, a na parterze zaciszne ogródki. Termin odbioru mieszkań przewidziany jest na pierwszy kwartał tego roku, a w sprzedaży pozostały ostatnie cztery mieszkania trzy- i czteropokojowe w cenie 8000-8400 zł za mkw.

Inwestycja Orkana Residence znajduje się pomiędzy ulicami Orkana a Hetmańską, obok SPA Orkana na Czubach. Pierwszy etap inwestycji obejmuje 11-kondygnacyjny budynek, w którym powstało łącznie 135 mieszkań o zróżnicowanych metrażach, od 29 do 130 m. kw. W drugim etapie inwestycji składającym się z trzech 5-kondygnacyjnych segmentów powstanie 70 mieszkań 1-5 pokojowych w metrażach od 27 do 122 m kw. Mieszkańcy drugiego etapu będą mogli odbierać klucze do swoich mieszkań już w I połowie przyszłego roku. W Orkana Residence apartamenty są oferowane w cenie od **11 000** do **12 700** za mkw.

Najnowszą inwestycję Żagiel Dom jest zlokalizowana w dzielnicy Konstantynów, przy ulicy Wojciechowskiej.

Budynek składa się z 11 kondygnacji, z czego 9 jest nadziemnych, a 2 podziemne. Inwestycja zostanie podzielona na 3 etapy, w których powstanie 477 lokali mieszkalnych oraz 11 lokali usługowych, zlokalizowanych na części parterowej. Mieszkania w tej inwestycji są w trakcie wyceny.

Wśród zieleni

Osiedle EkoPark Jemiołuski to dwuetapowa inwestycja, na którą składają się 3 kameralne budynki położone przy skrzyżowaniu

ulic Jemiołuski i Gawroniej. Lokalizacja ta gwarantuje dostęp do pełnej infrastruktury: sklepów i marketów, punktów usługowych, przychodni, aptek, gabinetów specjalistycznych, obiektów sportowych i placówek oświatowych.

W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji planowana jest budowa nowoczesnego kompleksu szkolno-przedшкоlnego wraz z zewnętrzną infrastrukturą sportową. Komunikację z każdą częścią miasta zapewnia bliskość nowoczesnej pętli autobusowej, a sprawny wyjazd z miasta: droga ekspresowa S19 (węzeł Lublin - Węglin).

Zakończenie I etapu inwestycji za planowano na październik tego roku. Rozpoczęcie budowy II etapu inwestycji deweloper zapowiada na przełomie II i III kwartału; również tego roku (ceny: 8 895-14 000 zł za mkw).

Projektantem osiedla jest ceniony lubelski architekt Maciej Herman, którego prace charakteryzują się funkcjonalnymi układami oraz ciekawą estetyką architektoniczną. W ramach tej inwestycji powstanie pierwszy w Lublinie zielnik sąsiedzki, czyli prywatny ogródek, w którym będzie możliwość uprawy własnych ziół i innych roślin.

– Promując aktywny styl życia wkomponowaliśmy w przestrzeń zewnętrzną stojaki rowerowe, a także sta-

cję naprawy rowerów. Usytuowanie inwestycji w bliskości Starego Gaju, a także łatwy dostęp do sieci ścieżek rowerowych niewątpliwie będzie sprzyjać aktywności na świeżym powietrzu – mówi Katarzyna Markiewicz z firmy deweloperskiej.

Powstanie także plac zabaw. Nawiązując do nazwy osiedla, inwestycja zostanie zrealizowana w podwyższonym standardzie z wykorzystaniem ekologicznych technologii. Na terenie osiedla będą znajdować się ogólnodostępne stacje ładowania pojazdów elektrycznych, natomiast w garażu podziemnym zostanie przygotowany system umożliwiający instalację takiego rozwiązania przy indywidualnych miejscach postojowych.

Teren zewnętrzny oraz budynki wyposażone będą w instalację fotowoltaiczną, która pozwoli na zasilenie części wspólnych budynków, w tym oświetlenie wewnątrz i na zewnątrz, co bezpośrednio wpłynie na obniżenie kosztów ich utrzymania. – Różnorodność, to słowo najcelniej opisujące naszą inwestycję. Powierzchnie lokali mieszkalnych waha się od 34 mkw. do 100 mkw. Ogródki mają powierzchnię od 20 mkw. do 100 mkw. Do lokali są przypisane przestronne balkony oraz tarasy na najwyższej kondygnacji o powierzchniach do 100 mkw. Wysokość pomieszczeń wynosi od 2,75

aż do 6 metrów – dodaje Katarzyna Markiewicz. Ceny lokali w tej lokalizacji kształtują się cenach **8 600 – 8 800 zł** za mkw., z miejscami postojowymi zewnętrznymi lub w garażu.

Zainteresowani mieszkaniem w osiedlu z serii EkoPark mogą wybrać jeszcze jeden z dwóch ostatnich lokali przy Kvarcowej 28w cenie od **8 100** do **8 400 zł** za mkw.

Centrum czeka

Ciekawie też zapowiadają się plany dewelopera budującego osiedla z serii EKO PARK. Inwestor już zapowiada nową inwestycję Wodopojna 13, czyli przebudowę i rozbudowę budynku przy ul. Lubartowskiej. Będzie to 2-piętrowy budynek mieszkalny z poddaszem i lokalami usługowymi na parterze 47 lokalami mieszkalnymi o powierzchni od 19 do 51 mkw. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji to przełom III i IV kwartału.

Kolejna propozycja to Grabova Park. Będzie to luksusowe osiedle składające się z 11 kameralnych 2-piętrowych budynków z 66 lokalami mieszkalnymi, o powierzchni od 66 do 140 mkw. Mieszkania na drugim piętrze, 11 lokali, będzie oferować z antresole i tarasy na dachu o powierzchniach od 130 do 180 mkw. Planowany termin rozpoczęcia inwestycji tej inwestycji to przełom I i II kwartału przyszłego roku. (OPR. – P.P.)

Jest w czym wybierać. Ceny?

Stopy procentowe przestały rosnąć i na rynku nieruchomości coś drgnęło. Ale nadal ofert mieszkań na sprzedaż jest więcej niż najtaniej, gdzie najdrożej, a gdzie



Tak, według projektu, mają wyglądać nowe szeregowce przy ul. Młyńskiej w Zamościu. Inwestor planuje oddać je do użytku w 2025 roku

WIZUALIZACJA LEGE-ARTIS



Tomaszowska Pracownia Projektowa Wimar buduje w Hrubieszowie blok, który ma być gotowy za niespełna rok. Inwestycja jest już zaawansowana

FOT. PRACOWNIA PROJEKTOWA WIMAR

Anna Szewc

W Biłgoraju ceny mieszkań na rynku wtórnym zaczynają się mniej więcej od 5,5, a dochodzą do 7 tys. zł. Jest w czym wybierać, ale nabywców w nadmiarze nie ma.

– Dobrze sprzedają się w tej chwili raczej działki budowlane – mówi Magda Czub z Kancelarii Furmanek Nieruchomości. Przyznaje jednak, że tych w samym mieście za dużo już nie ma. Zdecydowanie łatwiej jest znaleźć grunt w odległości kilku kilometrów od Biłgoraja.

Mieszkania czekają w Biłgoraju

– Coś się sprzedaje. Tak bym to określił. Ale do sytuacji sprzed kilku lat jest na pewno daleko – ocenia Maciej Maksymiuk z biura Maximum Nieruchomości. Nie widzi większej różnicy między popytem na mieszkania z rynku wtórnego a tym na nowe, które powstają w Biłgoraju między innymi na ul. Relaksowej, Komorowskiego, Kuźmińskiego, Moniuszki czy Poprzecznej.

Ta ostatnia inwestycja powinna się zakończyć w ostatnim kwartale tego roku.

W czteropiętrowym nowym bloku z lokalami usługowymi na parterze, na wyższych kondygnacjach powstanie ok. 40 mieszkań. Sporo jest jeszcze wolnych.

– Zostało nam kilka lokali ok. 40-metrowych, no i oczywiście większe o powierzchni mniej więcej 60 metrów kwadratowych – mówi Magdalena Nizio z firmy Invest Ryt, która realizuje inwestycję.

Ceny w tej lokalizacji zaczynają się od 7,5, a dochodzą do ok. 8 tys. zł za m.kw.

A to oczywiście za stan deweloperski, więc właściciele będą musieli jeszcze wydać sporo pieniędzy, zanim do swoich mieszkań się wprowadzą.

Ożywienie w Tomaszowie Lubelskim

W Tomaszowie Lubelskim stawki za lokale na rynku wtórnym są porównywalne z biłgorajskimi. Ale generalnie sytuacja wydaje się wyglądać nieco inaczej.

– Zdecydowane ożywienie obserwujemy od jakiegoś miesiąca – mówi Rafał Pańczyński z Tomaszowskiego Biura Nieruchomości. Jego zdaniem

rynek mieszkaniowy w tym mieście jest w rozkwicie.

Uważa, że to za sprawą tego, że miasto, a także otaczająca je gmina Tomaszów Lubelski się rozwijają.

– Są miejsca pracy, będą powstawać nowe m.in. w strefie ekonomicznej, więc ludzie szukają dla siebie mieszkań. Obserwujemy też, że do miasta zaczynają się przeprowadzać osoby, które wcześniej miały domy i prowadziły gospodarstwa na terenach wiejskich naszego powiatu – dodaje Rafał Pańczyński.

W samym Tomaszowie powstają w tej chwili nowe osiedla bloków m.in. na ul. Ordynackiej, gdzie do użytku oddanych zostanie za jakiś czas ok. 200 mieszkań, na finiszu jest inwestycja przy Wyszyńskiego. Spore osiedle domów jednorodzinnych rośnie też na ul. Szopena.

– Zainteresowanie jest duże. W tym momencie klienci robią już rezerwacje, a na sfinalizowanie transakcji czekają do lipca, bo wtedy ma wejść w życie rządowy program z dopłatami do kredytów – tłumaczy Pańczyński. Ceny mieszkań nowych, przekazywanych właścicie-



lom w stanie deweloperskim to w tej chwili w Tomaszowie Lub. ok. 6,8 tys. zł za metr kwadratowy.

Tanie „perełki” w Hrubieszowie

Zdecydowanie taniej jest w Hrubieszowie. Tu ceny mieszkań używanych zaczynają się nawet od 3,5 tys. zł za metr. Ale popyt jest średni. Problemem wciąż pozostaje uzyskanie kredytu, a później konieczność jego spłaty i wysokich miesięcznych rat.

– Nadal zdarzają się jeszcze klienci gotówkowi, z tym, że oni oczywiście są raczej zainteresowani mieszkaniami małymi – mówi Sylwia Wasyluk z biura Północ Nieruchomości. Ostatnio udało jej się sfinalizować sprzedaż 47-metrowego mieszkania w bardzo dobrym stanie, świeżo po gruntownym remoncie. Cena była dobra, bo nabywca zapłacił trochę ponad 200 tys. zł.

Pierwszy z kilku bloków w kompleksie Delia Park na ul. Bohaterów Monte Cassino w Zamościu ma być gotowy w maju 2024

FOT. ANNA SZEWC/ARCHIWUM

Okazuje się, że zdarzają się również prawdziwe perełki.

– Mam właśnie kawalerkę, to 24 metry, ale cena jest wyjątkowa, bo ledwie 42 tys. zł.

Z tym, że lokal jest oczywiście do generalnego remontu – zachwala. Podkreśla jednak, że za podobne mieszkanie w bloku, w zbliżonym standardzie, również z koniecznością doinwestowania w trakcie remontu trzeba byłoby w Hrubieszowie zapłacić już ok. 150 tys. zł.

W lutym przyszłego roku swoją mieszkaniową inwestycję w Hrubieszowie przy ul. Różanej zakończy Pracownia

Projektowa Wimar z Tomaszowa Lubelskiego. Powstaje tam trzykondygnacyjny blok z 24 mieszkaniami, parterem przeznaczonym pod usługi i podziemnymi garażami.

– W naszym budynku będzie też winda, pierwsza w Hrubieszowie.

No i komórki lokatorskie będą na piętrach, więc nikt nie będzie musiał schodzić do piwnicy – podkreśla Sebastian Mazur z Wimar. Na zainteresowanie nie narzeka. Wolnych ma już tylko kilka mieszkań. Cena za metr to od 6,5 do 6,6 tys. zł.

W Zamościu sporo się buduje

Bogatą ofertę mieszkań z rynku wtórnego mają wszystkie działające w Zamościu biura nieruchomości. Sporo ogłoszeń sprzedaży bezpośrednio od właścicieli można też znaleźć w interne-

cie. Ceny są podobne do tych w Biłgoraju czy Tomaszowie, ale zdarzają się też oferty dużo droższe, przekraczające 8, a nawet 10 tys. zł za metr kw. Te dotyczą jednak mieszkań wyposażonych i wykończonych w wysokim standardzie.

Poza tym w Zamościu trwa kilka budów.

Dość zaawansowana jest m.in. ta przy ul. Bohaterów Monte Cassino. Inwestycję realizuje lubelska Wikana. Na początek powstaje blok ze 140 mieszkaniami. Ma być gotowy w maju przyszłego roku. Do wzięcia są w nim nadal zwłaszcza mieszkania położone na parterze, a jeśli na wyższych kondygnacjach, to te o dużej powierzchni. Ceny zaczynają się od 6,9 tys. zł za metr. Tymczasem deweloper już przyspiesza się do postawienia na działce, gdzie kiedyś stała Delia, kolejnych budynków.

Na nabywców czekają też m.in. nowe mieszkania na osiedlu przy ul. Lipskiej, zarówno w bloku oddanym już do użytku, ale również w czwartym budowanym tu przez spółkę PR-BUD.

Te inwestycje to dwie z kilku, na które zgodę w ramach ustawy lex deweloper dała Rada Miasta Zamość. Inwestorzy występowali o ustalenie lokalizacji mieszkaniowej, bo zamierzali budować na terenach, które w planie zagospodarowania przestrzennego nie zostały przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną. Zielone światło radni dali deweloperom posiadającym grunty również na Fabrycznej, Kresowej, Wiejskiej i Młyńskiej, a w tym roku również na ul. Piłsudskiego. Tylko część z tych budów ruszyła. Np. Zamojska Dyrekcja Inwestycji, która przy ul. Kresowej planowała postawić trzy bloki ze 168 mieszkaniami i lokalami usługowymi wciąż jest w fazie kompletowania dokumentacji.

Od 3,5 do 10 tysięcy za metr

kupujących. Sprawdziliśmy, jak to wygląda w miastach powiatowych dawnego województwa zamojskiego. Wiemy, gdzie jest e mieszkania schodzą najszybciej



W lutym tego roku radni Zamościa wyrazili zgodę na to, by Przedsiębiorstwo Handlu Wewnętrznego w miejscu obecnego Domu Towarowego Łukasz przy ul. Piłsudskiego postawiło pięciokondygnacyjny blok z mieszkaniami, lokalami usługowymi i podziemnymi parkingami.

Większość mieszkań w blokach budowanych przez PR-Bud na ul. Lipskiej jest już sprzedana, ale nie wszystkie

Instalacje i pompy

Natomiast niebawem ze swoją kolejną inwestycją ruszy zamojska firma Lege-Artis, która przy ul. Młyńskiej przez lata budowała bloki, ostatnio również szeregowce (dwa gotowe mieszkania ok. 60-metro-

we w cenie 550 tys. zł są tam nadal do kupienia), a teraz ma stawiać kolejne domki w zabudowie szeregowej. W tym tygodniu wydane już zostało pozwolenie na budowę.

– To będą dwa segmenty, w sumie 10 domków,

a w każdym dwa lokale: mniejszy na parterze z ogródkiem, a większy z poddaszem na piętrze – informuje Marek Łoś, właściciel Lege-Artis. Można już robić rezerwacje, a klucze do odbioru będą w 2025 roku.

Srednia cena za metr jest przewidywana na poziomie 6,5 tys. zł.

Preferowani będą nabywcy, którzy zdecydują się na kupno całego domku. Ta oferta przygotowana została bowiem z myślą o wielo-

pokoleniowych rodzinach, w których na przykład seniorzy zajmowali by dół, a młodszy górę.

– Ale to też dobra opcja dla osób, które np. na parterze chciałyby prowadzić działalność gospodarczą albo wynajmować

powierzchnię na usługi, zaś na górze mieszkać – wyjaśnia inwestor. Podkreśla też, że jego nowa inwestycja jest ekologiczna i energooszczędna, bo domki będą miały instalacje fotowoltaiczne i pompy ciepła.

— R E K L A M A —

activeCITY

ORKANA
RESIDENCE

WOJCIECHOWSKA 40

WROTKÓW

CZUBY

KONSTANTYNÓW



SMART
HOME
W STANDARDZIE

zagieldom.pl

81 444 5 444

To powinno ożywić rynek

Po dwóch miesiącach tego roku na rynku kredytów mieszkaniowych wciąż widać kilkudziesięcioprocentowe spadki, choć najgłębszy dół branża wydaje się już mieć za sobą

Sytuacja na rynku kredytów konsumenckich jest nadal trudna. Widzimy w I kwartale polepszenie sytuacji rynkowej, wzrasta lekko sprzedaż kredytów hipotecznych, choć nadal to nie jest poziom z 2021 roku czy wcześniejszych lat, a kredyty konsumenckie utrzymują swoją dobrą sprzedaż – mówi agencji informacyjnej Newseria Biznes Marcin Gadomski, wiceprezes zarządu Banku Pekao SA. – Obecnie wyniki banków są pod presją niższej sprzedaży kredytów, niż to bywa zazwyczaj. Dobrą stroną są niskie koszty ryzyka, natomiast bankowość się mierzy z wyzwaniami regulacyjnymi i kosztami z tym powiązanymi.

Co spada, gdzie rośnie

Z najnowszych danych Biura Informacji Kredytowej wynika, że w lutym 2023 roku, w porównaniu do lutego 2022 roku, w ujęciu liczbowym banki i SKOK-i udzieliły więcej kredytów ratalnych (+101,3 proc.), kredytów w ramach kart kredytowych (+33,2 proc.) oraz kredytów gotówkowych (+5,4 proc.).



Spadek wciąż odnotowują kredyty mieszkaniowe, tym razem o 55,2 proc. W ujęciu wartościowym banki i SKOK-i przyznały wyższą wartość limitów na kartach kredytowych (+34,5 proc.), kredytów ratalnych (+11,8 proc.) i kredytów gotówkowych (+5,7 proc.), a wartość udzielonych kredytów mieszkaniowych spadła o 57,2 proc.

Od początku roku w porównaniu do okresu styczeń-luty 2022 roku ujemne dynamiki zarówno w ujęciu liczbowym, jak i wartościowym odnotowały także jedynie kredyty mieszkaniowe (odpowiednio -59,4 proc. i

Sytuacja na rynku kredytów konsumenckich jest nadal trudna. Widzimy w I kwartale polepszenie sytuacji rynkowej, wzrasta lekko sprzedaż kredytów hipotecznych, choć nadal to nie jest poziom z 2021 roku czy wcześniejszych lat – mówi Marcin Gadomski

FOT. NEWSERIA BIZNES

-61,4 proc.). W pozostałych trzech rodzajach produktów wystąpiły dodatnie dynamiki w obu ujęciach liczbowym i wartościowym: w kredytach ratalnych (+81,9 proc., +7,1 proc.), w kartach kredytowych (+35,2 proc., +41,0

proc.), w kredytach gotówkowych (+8,9 proc., +10,2 proc.).

Stopy i marginesy

– Nie obserwujemy pogorszenia jakości portfela. Widzimy lekkie wzrosty szkodowości, ale one nadal są poniżej długoterminowych trendów – wyjaśnia Marcin Gadomski. – Jeśli chodzi o jakość kredytów dla osób prywatnych, to zakładamy, że będzie ona dobra. Może być lekkie pogorszenie portfela, natomiast biorąc pod uwagę, że nie obserwujemy wzrostu stopy bezrobocia, jakość powinna pozostać na zadowalającym poziomie.

Główna stopa procentowa w Polsce od maja 2020 roku do października 2021 roku wynosiła 0,1 proc., a to oznaczało z jednej strony tanie kredyty, a z drugiej: nieopłacalność trzymania oszczędności na praktycznie nieoprocentowanych lokatach. Konsumenci zaczęli je więc przeznaczać na wkład własny przy zakupie mieszkań. Jednak od ostatniego kwartału 2021 roku RPP zaczęła w ramach walki z inflacją podnosić stopy procentowe w tempie niewidzianym od dziesięcioleci: w ciągu roku stopa referencyjna wzrosła z 0,1 proc. do 6,75 proc.

To spowodowało, że raty kredytów złotych gwałtownie wzrosły, a osoby, które dopiero przymierzały się do zaciągnięcia takiego zobowiązania, straciły zdolność kredytową.

Przyczyniła się do tego także Komisja Nadzoru Finansowego, która zarekomendowała bankom przy wyliczaniu zdolności kredytowej zakładanie dodatko-

wego 5-proc. marginesu. Od tego wymogu KNF odstąpił dopiero w 2023 roku, obniżając poziom wymaganego buforu do 2,5 proc. w przypadku kredytów o stałej stopie procentowej.

Wypowiedzi i zapowiedzi

– Kluczowym warunkiem odbicia sprzedaży dla osób prywatnych jest spadek stóp procentowych, natomiast już obecnie ta sprzedaż powinna trochę wzrosnąć ze względu na złagodzenie warunków KNF w zakresie bufora na wzrost stóp procentowych – ocenia Marcin Gadomski.

RPP na razie wstrzymała cykl podwyżek: ostatnią taką decyzję podjęła we wrześniu 2022 roku. Z wypowiedzi części członków tego gremium, w tym jego przewodniczącego, wynika, że pod koniec 2023 roku możliwe są nawet obniżki stóp. Jednocześnie rząd zapowiedział wprowadzenie w połowie roku programu „Bezpieczny kredyt 2 proc.,” który ma ułatwić zaciągnięcie kredytu na pierwsze mieszkanie. Wszystkie te czynniki powinny ożywić rynek kredytów mieszkaniowych.

NEWSERIA LIFESTYLE

R E K L A M A

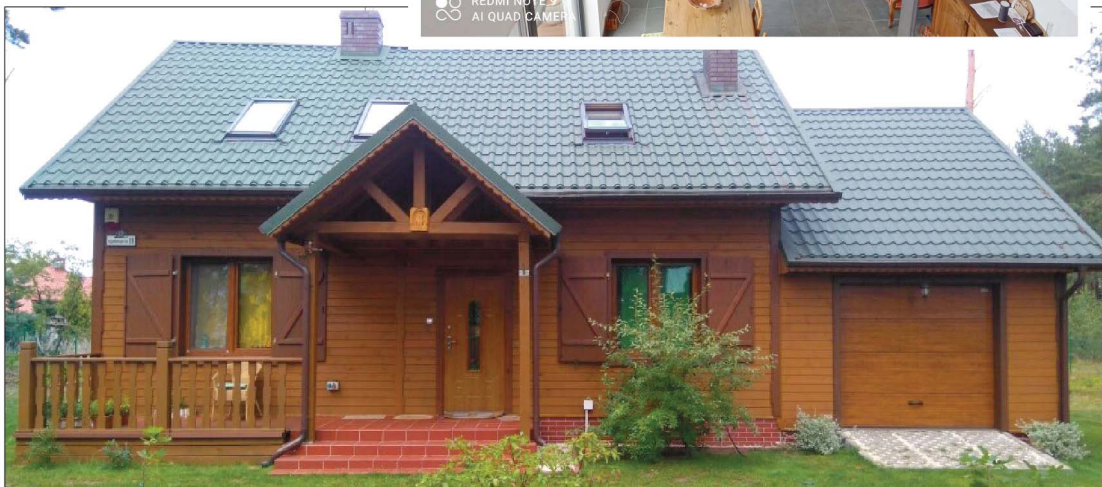
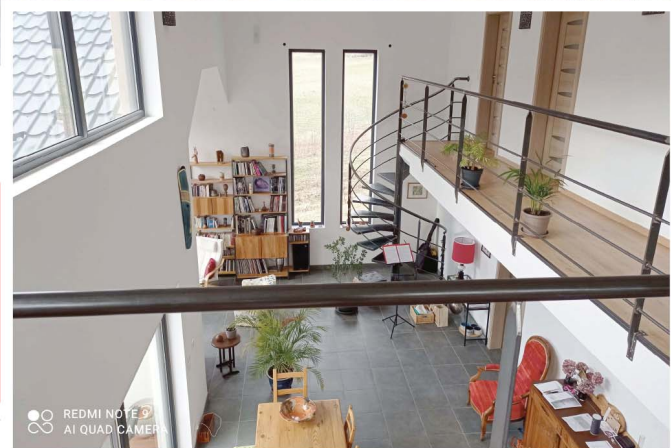


Producent domów drewnianych

Realizujemy każdy projekt

Cena 3240 brutto za 1 mkw.
w stanie deweloperskim z fundamentami.

Grabowiec 22-425
Tuczępy 80
domart.d@poczta.fm
tel. 513-140-287



Ceny mieszkań: tu rosną, tam spadają

Ceny mieszkań pozostają stabilne. W praktyce oznacza to, że po miesiącu niewielkich spadków przychodzą niewielkie wzrosty, później znów spadki – czytamy w najnowszym raporcie Expandera i Rentier.io o cenach mieszkań w marcu tego roku

W lutym ceny wzrosły o 1,4 proc. m/m. Ale w porównaniu z majem 2022 roku, czyli szczytem cenowym, wciąż były o 1,2 proc. niższe. W ogóle w ostatnich miesiącach ceny mieszkań nieustannie się zmieniają. W listopadzie spadły, w grudniu wzrosły, w styczniu ponownie spadły, a lutym znów wzrosły. Inna sprawa, że są to niewielkie zmiany i tak naprawdę w ciągu ostatnich 12 miesięcy niemal się nie zmieniły. – To efekt wprowadzenia ustawowych wakacji kredytowych. Bez nich wiele osób, które zaciągnęły kredyty w ostatnich latach, nie poradziłoby sobie ze spłatą rat, które w wielu przypadkach wzrosły mniej więcej dwukrotnie. Takie osoby zostałyby zmuszone do szybkiej sprzedaży mieszkania lub domu, co wymagałoby znacznego obniżenia ceny. Wakacje kredytowe pozwoliły znacząco zmniejszyć wydatki związane z kredytem, co za-



FOT. MACIEJ KACZANOWSKI/ARCHIWUM

PRZECIĘTNE CENY MIESZKAŃ W LUTYM 2023

Miasto	Przeciętna cena mkw	Zmiana od lutego 2022	Zmiana od maja 2022
Radom	8 145	-4%	-8%
Szczecin	8 696	0%	-3%
Gdańsk	11 091	3%	-3%
Białystok	8 365	0%	-3%
Kraków	11 281	2%	-1%
Łódź	7 400	-1%	-1%
Warszawa	13 187	3%	-0,2%
Rzeszów	7 930	9%	0,5%
Wrocław	10 600	6%	2%
Lublin	8 667	3%	4%

(ŹRÓDŁO: EXPANDER I RENTIER.IO)

pobiegło wyprzedaży mieszkań – czytamy w raporcie Expandera i Rentier.io.

Choć ceny są zbliżone do poziomu przed rokiem, to

z punktu widzenia kupującego, który ma „gotówkę” na zakup, obecna sytuacja wydaje się jednak o wiele lepsza niż wiosną minionego roku.

Aktywnych ofert sprzedaży w badanych przez autorów raportu miastach jest o 14 proc. więcej (wzrost z 99,5 tys. do 113,6 tys.). To oznacza nie

tylko większy wybór, ale też wieszę możliwości negocjacji ze sprzedającym.

Nominalne ceny mieszkań w lutym są przeciętnie o 2 proc. wyższe niż przed rokiem. Jednak inflacja w tym czasie wyniosła aż 18,4 proc. Przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw wzrosło o 13,6 proc. W tym kontekście – podkreślają autorzy raportu – można więc powiedzieć, że realne ceny mieszkań znacząco spadły.

Choć przeciętne zmiany są niewielkie, to są wyjątki. We Wrocławiu i Sosnowcu ceny wzrosły na tyle, że zostały tam ustanowione nowe rekordy.

We Wrocławiu przeciętna cena wynosi już **10 600 zł** za mkw, czyli o 6 proc. więcej niż przed rokiem. W Sosnowcu jest to z kolei **6 458 zł** co oznacza wzrost o 8 proc. W Rzeszowie w lutym przeciętna cena co prawda minimalnie spadła, ale wciąż jest o 9 proc. wyższa niż przed rokiem.

Po drugiej stronie jest na przykład Radom, gdzie ceny

są już o 4 proc. niższe niż przed rokiem. W Gdyni ceny spadły o 3 proc., a w Toruniu: o 2 proc. Natomiast w Lublinie zanotowano wzrost o 3 proc.

Choć w ujęciu realnym (uwzględniając inflację) ceny mieszkań nadal będą spadały, to spadki cen nominalnych prawdopodobnie już za chwilę się skończą – konkludują autorzy raportu Expandera i Rentier.io. – Z jednej strony będzie wpływał na to odradzający się popyt. Początkowo napędzany przez program „Bezpieczny kredyt 2%”, a w przyszłym roku potencjalnie także przez obniżki stóp procentowych. Z drugiej strony mamy kwestię kosztów budowy nowych mieszkań. Co prawda ceny części materiałów budowlanych zaczęły wreszcie spadać (np. wybrane produkty ze stali), to jednocześnie znacząco podrożały kategorie takie jak cegły, cement i beton. Wciąż rosną też wynagrodzenia pracowników.

(ŹRÓDŁO: EXPANDER I RENTIER.IO)

APARTAMENTY PREMIUM WIENIAWSKA 11

KLUCZE DO KOŃCA WAKACJI 2023

www.wieniawska11.pl

510 990 201



WIENIAWSKA 11

Chętnych na mieszkania w Puławach nie brakuje

Wyższe ceny kredytów i drożące materiały budowlane spowolniły popyt na nowe mieszkania, ale w Puławach chętnych na ich zakup nie brakuje. Deweloperzy sprzedają je na długo przed oddaniem lokali do użytku. Koszt kawalerki w nowym budownictwie to ponad 300 000 złotych



Ulica Spacerowa to jedna szybciej zabudowujących się części miasta. Nowe osiedle „Niwa Park” stawia tutaj spółka Żagiel Dom. Średnia cena za metr dwupokojowego lokalu wynosi tutaj 8,6 tys. zł

FOT. ŻAGIEL DOM

Radosław Szczęch

Mimo utrzymującej się wysokiej inflacji, a co za tym idzie – wysokich stóp procentowych w bankach, które podniosły raty kredytów – puławski rynek nieruchomości ma się dobrze. Żeby się o tym przekonać, wystarczy przejechać ulicą Sosnową i Spacerową, gdzie w ciągu kilku ostatnich lat powstał cały szereg nowych bloków, zwłaszcza wokół ronda „Żołnierzy Wyklętych”.

Taniej już było

Na Spacerowej obecnie rosną dwa bloki nowego osiedla „Niwa Park”, a niedługo ruszy budowa dwóch kolejnych. W tych pierwszych większość mieszkań została już sprzedana. Najszybciej umowy podpisano na kawalerki i mieszkania

dwupokojowe. Za jeden pokój i 37 metrów deweloper proponuje prawie 330 tys. zł, o prawie 50 tys. zł więcej, niż dwa lata temu. Za dwa pokoje i 45 metrów cena wynosi już ponad 390 tysięcy, czyli ok. 8,6 tys. zł za metr. Droższą także większe apartamenty, jak 76-metrowy lokal z czterema pokojami od „Żagiel Dom”, który wystawiono za ponad 605 tys. zł. Za ten sam metraż w 2021 roku płacono o 50 tys. zł mniej.

Zainteresowani mieszkaniami w nowym budownictwie mogą zainteresować się także nowym osiedlem „Sosnowa Residence” u zbiegu Sosnowej i Skowieszyńskiej. Jego budowa ma zostać zakończona pod koniec tego roku, a oddanie lokali do użytku potrwa do połowy przyszłego. Łącznie na rynek trafi 130 mieszkań o powierzchni 32-108 mkw. Ceny,

podobne, jak na pobliskim osiedlu Niwa: ponad 8 tys. zł za metr.

Klienci zaczynają dzwonić

– Odbieramy coraz więcej telefonów od klientów zainteresowanych zakupem. Popyt zaczyna odbijać się po okresie spowolnienia, a to dobra wiadomość – mówi Tadeusz Boreczek ze spółki TBB, która stawia wspomniane osiedle przy Skowieszyńskiej i nie wyklucza budowy kolejnego.

Po przeciwnej stronie miasta, tuż przy al. Partyzantów, rośnie blok spółki KKMK oferujący 43 mieszkania. Obecnie budynek jest już w stanie surowym. Lokale do użytku mają zostać oddane wiosną roku 2024. Ceny, jak na Puławę, umiarkowane: ok. 7,1 tys. zł za mkw.

Nowe bloki budują także inni, jak choćby MakDom,

który powiększa swoje „Słoneczne Piaski 2” o kolejne czteropiętrowe budynki. Dwa najnowsze będą oferowały po 40 mieszkań o powierzchni 40-62 mkw. Ceny to 8,4-8,9 tys. zł za metr. Zakończenie robót tego pierwszego przewidywane jest w ostatnim kwartale roku 2024. Kilka miesięcy wcześniej gotowy powinien być nowy blok od Spółdzielni Mieszkaniowej „Powiśle”. Obiekt rosnący na rogu Piaskowej i Komendantów będzie oferował 21 mieszkań w średniej cenie ok. 6,9 tys. zł za metr. To pierwszy, nowy blok tej spółdzielni od ośmiu lat.

Ogłoszeń nie brakuje

Dla tych, którzy nie chcą czekać na swoje nowe „M”, rozwiązaniem może być rynek wtórny. Kawalerka po remoncie o powierzchni 32

mkw to w Puławach ok. 240 tys. zł. Za 26 metrów trzeba zapłacić około 170 tysięcy.

Z kolei dwupokojowe 40-48 metrów to już wydatek rzędu 300-350 tysięcy w zależności od standardu i lokalizacji. Ceny mieszkań trzy-pokojowych zaczynają się od 440 tysięcy, a kończą na 670, przy czym te najdroższe oferują ponad 95 metrów powierzchni.

W Puławach nie brakuje także mieszkań na wynajem.

Na jednym z popularnych portali ogłoszeniowych znaleźliśmy 57 ogłoszeń tego rodzaju. Ceny najtańszych, 25-metrowych kawalerek zaczynają się od 800 zł. Wynajęcie większej kawalerki ok. 36 mkw to już koszt 1,2 tys. zł (bez opłat). Za 200-300 zł więcej dostaniemy już dwa pokoje i 40-45 metrów. Za ok. 1,7-2 tys. zł miesięcznie możemy liczyć na ponad

DOMINIK RODZIK

• pośrednik w handlu nieruchomościami z Puław

– Pod koniec pierwszego kwartału sytuacja na puławskim rynku nieruchomości wygląda podobnie jak w całym kraju. Rozgrzany rynek od kilku miesięcy przeżywa ochłodzenie. Obserwujemy wyraźny spadek popytu i stabilizację cen. Jedynie kawalerki i mniejsze dwupokojowe mieszkania mogą relatywnie szybko znaleźć nowych nabywców. Tutaj zazwyczaj mamy do czynienia z transakcjami za gotówkę. Lokale większe, kilkupokojowe, gdzie kupujący posiłkowali się przy zakupie kredytem hipotecznym, potrzebują znacznie więcej czasu, często miesięcy, na finalizację sprzedaży. Nie zawsze pomagają też nawet znaczące obniżki cen ofertowych. Po prostu przeciętna rodzina może pożyczyć znacznie mniej pieniędzy na zakup, niż by chciała. Z drugiej strony klienci z bardziej zasobnym portfelem mogą spokojnie rozglądać się wśród dostępnych ofert. Teraz w miesiące mamy ich naprawdę sporo. Są dostępne mieszkania z drugiej ręki lub nowe od deweloperów. Łatwiej jest również rozmawiać o cenach i negocjować wyższe obniżki. Aktualnie wszyscy uczestnicy rynku czekają na większe ożywienie związane z dostępnością kredytów i na poprawę ogólnej koniunktury gospodarczej

50 metrów i trzy pokoje. To, co się zmieniło w ostatnich miesiącach to większa ilość mieszkań pod wynajem na rynku. Osoby, które chcą zamieszkać w Puławach z pewnością mają dzisiaj w czym wybierać. Pod warunkiem, że ich na to stać.

Giełda Mieszkań czeka z mnóstwem ofert

21. rok z rzędu wiosną i jesienią w Galerii Gala wystawiają się najwięksi lubelscy deweloperzy ze swoją najnowszą ofertą. Kolejna edycja Giełdy Mieszkań już w najbliższy weekend, 1-2 kwietnia

Każdy znajdzie coś dla siebie: osoby szukające własnego „m”, deweloperzy czy inwestorzy. W jednym miejscu będzie większość lubelskich deweloperów oraz doradców finansowych. To z jednej strony da możliwość zapoznania się z kom-

pleksową ofertą nieruchomości w Lublinie, z drugiej: skonfrontowania swojej wiedzy na temat obecnego rynku mieszkaniowego oraz wyobrażeń na jego temat w przyszłości.

Rosnące koszty pracy oraz towarzysząca im inflacja po-

zwalają zapomnieć o obniżkach cen. Spadająca liczba wniosków o kredyty oraz wymogi nowej ustawy deweloperskiej zwiększyły z kolei dostępność mieszkań o podniesionym standardzie, które znajdują się w atrakcyjnych lokalizacjach naszego

miasta. Warto jednak pamiętać, że obecnie zmniejsza się liczba nowych inwestycji, co w krótkim czasie wpłynie na rynek.

– Nowe czasy niosą nowe wyzwania. Obecnie doświadczamy ogromnego wzrostu jakości powierzchni

wspólnych. Projekty nowych osiedli zawierają coraz więcej terenów zielonych, małej architektury, placów zabaw, czy aranżacji klatek schodowych. Cały czas zwiększa się dostępność miejsc parkingowych, a także miejsc do ładowania samochodów elek-

trycznych – mówi Mariusz Marzec, prezes Galadom S.A.

OPRAC. JEK

XXXVII GALA MIESZKAŃ W GALERII GALA

Harmonogram: • Sobota, 1 kwietnia, w godzinach 10-17 • Niedziela, 2 kwietnia, w godz. 10-16



**WSTĘP
WOLNY**



**GIEŁDA
MIESZKAŃ**

1-2 kwietnia 2023

 **GALA**® ul. Fabryczna 2, Lublin

 **gala.com.pl**

T5625

KAMERALNA 3, LUBLIN



**NC
NOWY
CZECHÓW**

**PIERWSZE
W LUBLINIE
MIESZKANIA
Z CERTYFIKATEM
BREEAM®**



IMMOBILIA

**BIURO SPRZEDAŻY:
Lublin
ul. Spokojna 2**

500 267 778
www.nowyczechow.pl

in228 00

OSIEDLE
REGATY

NOWE MIESZKANIA
NAD ZALEWEM
ZEMBORZYCKIM

AKTYWNI
rodzinnie
blisko
natury

TBV



81 533 55 44



www.tbv.pl



Ciebie też
zaskoczy!



NOWE
mieszkania
w Łecznicy