

Tak zmienia się Lublin

BUDOWNICTWO Zainteresowani zakupem mieszkania w Lublinie mogą dosłownie przebierać w ofertach. Nowe lokale powstają nie tylko w dzielnicach bardziej oddalonych od centrum miasta. Deweloperzy zabrali się również za zagęszczanie i wymianę zabudowy śródmieścia



NA CZECHOWIE

Patio z fontanną ma się znaleźć we wznoszonym budynku Chodźki Residence. Pięciopiętrowy

obiekt powstaje pomiędzy ul. Chodźki a ul. Szeligowskiego niedaleko dawnych obiektów Orange. Blok wznoszony przez spółkę

Lalak Development ma pomieścić 270 mieszkań i apartamentów (od 2 do 5 pokoi) o powierzchni od 31 do 126 mkw.



NIECAŁA

To inwestycja spółki Wikan, która przedstawia ją jako „unikalne połączenie historycznej zabudowy w nowej odsłonie z nowoczesnym budownictwem”.

Inwestor zapowiada przy Niecałej 7 kompleks pięciu budynków. Jednym z nich jest dawna piekarnia, która zostanie zaadaptowana na budynek mieszkalny na warunkach określonych

przez konserwatora zabytków.

Drugim obiektem będzie odrestaurowana, czteropiętrowa kamienica. Pozostałe trzy budynki będą nowymi apartamentowcami.

P R O M O C J A

APARTAMENTY PREMIUM WIENIAWSKA 11

OD DZIŚ, TO TWÓJ PUNKT NA MAPIE LUBLINA

WWW.WIENIAWSKA11.PL

510 990 201

510 990 202



WIENIAWSKA 11

**GARBARSKA**

Tu inwestor (Chrzanowscy Development) przewidział cztery budynki składające się na osiedle Garbarska Urban Concept. To nowe obiekty, ale nawiązujące stylistyką do przeszłości dzielnicy, w której znajdo-

wał się m.in. młyn parowy Kośminkiego. To właśnie budynek o nazwie „Młyn” ma być największym obiektem tej inwestycji, pomieści 59 mieszkań na 7 kondygnacjach. Drugim co do wielkości będzie „Duży Spichlerz” z 32 mieszkaniami,

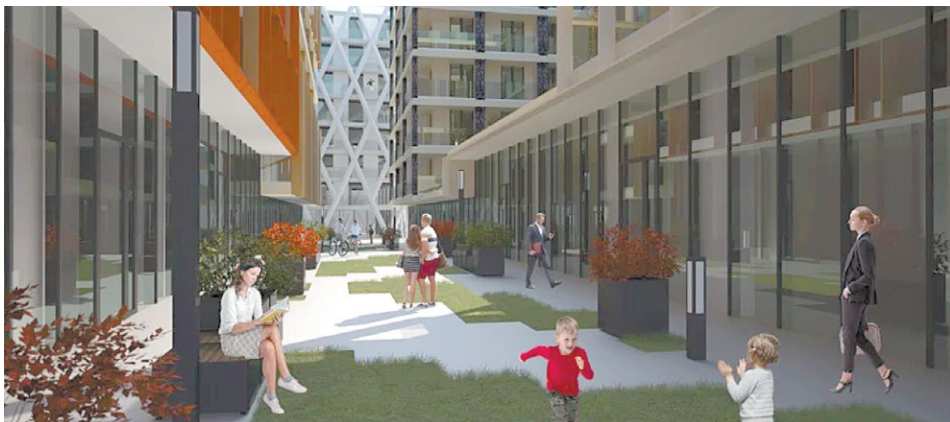
w „Piekarni” przewidziano 20 lokali mieszkalnych. Pod wszystkimi tymi budynkami znajdą się garaże podziemne. Natomiast w najmniejszym „Spichlerzu” będzie 11 mieszkań. Zakończenie inwestycji jest zapowiadane na rok 2024.

**PRZY ORKANA**

Pomiędzy ul. Orkana a Hetmańską (niedaleko SPA Orkana) powstaje II etap inwestycji Orkana Residence. Pierwszym etapem jest 10-piętrowy blok, w którym powstało 135 mieszkań.

Drugi etap będzie się składać z trzech segmentów, każdy z pięcioma kondygnacjami, łącznie będzie obejmować 70 mieszkań (od 1 do 5 pokoi) o metrażu od 27 do 122 mkw. Na parterze każdego z budynków przewi-

dziano lobby. – Mieszkańcy otrzymają klucze do swoich mieszkań w I kwartale 2025 r. – zapowiada deweloper Żagiel Dom. W standardzie będą rozwiązania Smart Home.

**PRZY JASNEJ**

Na rogu ul. Wieniawskiej i Jasnej pod szyldem „Rezydencja Ogród Saski” ma powstać 325 lokali mieszkalnych (od jednego do czterech pokoi) o powierzchni od 25 do 159 mkw. oraz 7 lokali usługowych. Inwesty-

cja spółki Mota Engil Real Estate Management ma być podzielona na dwa etapy. W pierwszym z nich mają powstać dwa budynki (97 i 59 mieszkań), w drugim kolejne dwa (116 i 55 mieszkań).

– Elewacja została wykonana z materiałów naj-

wyższej jakości, nadających budynkowi ekskluzywnego charakteru i ponadczasowego stylu – zachwala deweloper. – Wizytówką budynku jest wykończenie części wspólnych z wykorzystaniem szlachetnych surowców.

**NA FELINIE**

W przyszłym roku gotowe mają być kolejne dwa bloki os. Europejskiego budowanego na Felinie przez spółkę TBV. Dwa budynki przy ul.

Królowej Jadwigi powstają jako „etap Oslo”, będą mieć po osiem pięter z mieszkaniami o metrażu od 30 do 81 mkw. Obydwa budynki będą mieć po dwie kondygnacje

podziemne z miejscami parkingowymi: pod jednym blokiem przewidziano 164 miejsca dla samochodów, pod drugim tych miejsc będzie znacznie więcej, bo 272.

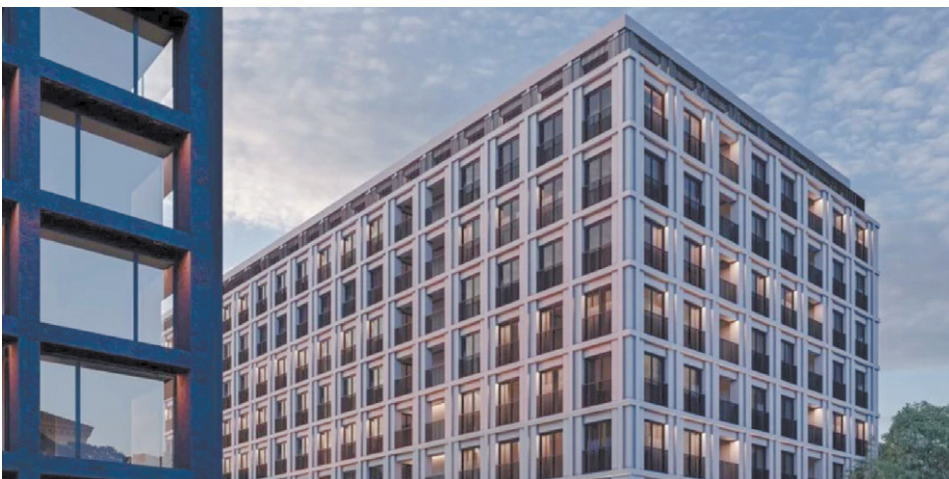
**PRZY WYŚCIGOWEJ**

Na osiedlu Nowe Sołkolniki powstaje czwarty z siedmiu planowanych budynków mieszkalnych budowanych obok nowej trasy łączącej zachodnie części

miasta (Czuby, osiedla LSM) z Dziesiątą, Bronowicami i wyjazdem z Lublina.

W budynku ma się znaleźć 120 mieszkań (od 1 do 4 pokoi) o metrażu od 29 do 73 mkw. Loka-

le na parterze będą mieć przypisane ogródki, natomiast mieszkania na ostatnich piętrach będą mieć duże tarasy. Inwestycję realizuje firma MakDom.

**WIENIAWSKA**

Nowy obiekt powstaje przy ul. Wieniawskiej 11, w miejscu parterowego budynku, w którym niegdyś mieścił się sklep Biedronka. W budynku, który wznosi firma TKM

Globał Tomasz Książkowski, znajdzie się 112 mieszkań o powierzchni od 39,6 do 142,1 mkw. Inwestor przewidział kawalerki, mieszkania dwupokojowe i rodzinne apartamenty. Na parterze po-

nownie będzie sklep spożywczy, na tym samym poziomie ma powstać mniejszy lokal na potrzeby instytucji bankowej. Piętro zajmą lokale biurowe, a powyżej są przewidziane mieszkania.

**PRZY ORFEUSZU**

Dziesięciopiętrowy blok o kaskadowo układającej się bryle, planowany przez spółkę ImmoBilia, ma pomieścić 248 lokali. Budynek ma stać tuż obok domu handlowego Orfeusz, w pobliżu zielonej doliny cią-

gnącej się od ul. Kameralnej aż do Północnej. Inwestor deklaruje chęć zrewitalizowania ponad 1 ha terenów zielonych, w których ma powstać park. Z opisu inwestycji Nowy Czechów można się dowiedzieć, że na dachu budynku znajdują się zielone

tarasy z widokiem na panoramę miasta. W budynku przewidziano lokale (od 1 do 5 pokoi) o metrażu od 32 do 122 mkw., dwa lokale usługowe i dwukondygnacyjny parking podziemny ze stacją ładowania pojazdów elektrycznych.

**PRZY WOJCIECHOWSKIEJ**

Budynek mieszkalny u zbiegu ul. Wojciechowskiej i Bohaterów Monte Cassino to najnowsza inwestycja firmy Żagiel Dom. Budynek będzie mieć dziewięć kondygnacji nadziemnych i dwie podziemne. Inwe-

stycja będzie podzielona na trzy etapy, łącznie ma tu powstać 477 lokali mieszkalnych oraz 11 lokali usługowych znajdujących się na parterze budynku.

– W formie architektonicznej zastosowano proste, eleganckie formy budynku

nadające inwestycji ponadczasowy charakter – informuje deweloper. – Przestrzenie ogólne, zaprojektowana zielen oraz zabudowa kwartałowa tworzy unikalny charakter urbanistyczny nowego osiedla.

(DRS)

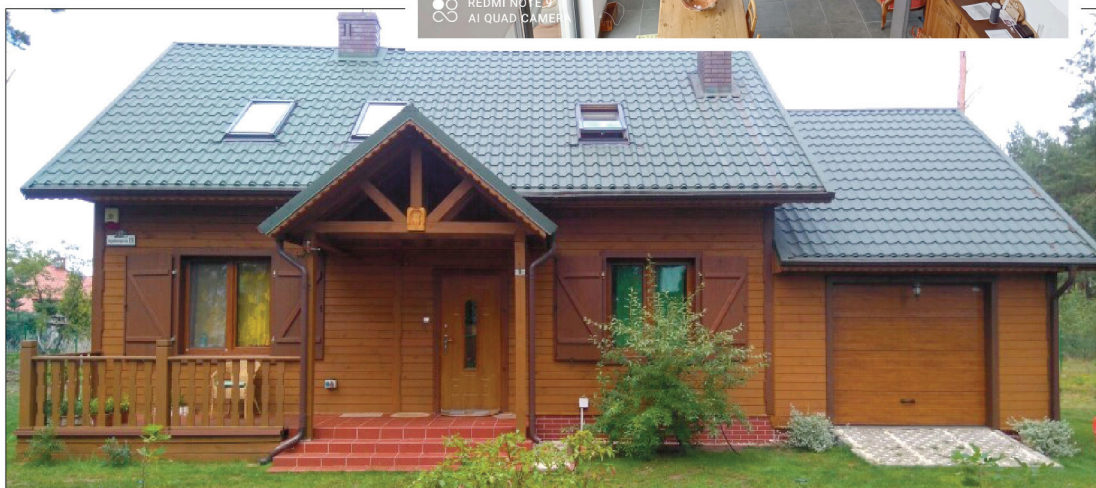


Producent domów drewnianych

Realizujemy każdy projekt

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

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



in227 46

active **CITY**

ORKANA
RESIDENCE

WOJCIECHOWSKA 40

WROTKÓW

CZUBY

KONSTANTYNÓW



SMART
HOME
W STANDARDZIE

zagieldom.pl

 **81 444 5 444**

Małe, ale wyjątkowe. I drogie

Niemal 2 mln zł trzeba zapłacić za niespełna 38-metrową kawalerkę z widokiem na Motławę w Gdańsku. W Krakowie za nieruchomość na Starym Mieście o powierzchni 26 mkw. zapłacimy 1,8 mln zł. Na warszawskim Powiślu i w Sky Tower we Wrocławiu, 35-metrowe kawalerki to wydatek rzędu 1,5 mln zł

Za podobną kwotę kupimy dom z basenem w Babicach k. Krakowa czy 300-metrowy dom w stanie deweloperskim w Wesołej pod Warszawą. Czym przyciągają kawalerki premium, których cena nierzadko przekracza 25 tys. zł/mkw.?

Na pierwszy plan wysuwa się doskonała lokalizacja. Często znajdują się one w samym sercu miasta, w architektonicznych perełkach czy prestiżowych inwestycjach, które oferują nie tylko najwyższy standard, ale też piękny widok, bliskość centrum czy atrakcyjnych terenów zielonych i rekreacyjnych. – O tym, czy daną nieruchomość określimy mianem „premium”, decyduje szereg czynników, nie tylko cena. Standard lokalu ma oczywiście duże znaczenie, ale sam w sobie, nie jest wystarczający. Decydująca często okazuje się lokalizacja, przy czym nie chodzi tutaj wyłącznie o adres, ale też charakter inwestycji. Najwyższa jakość wykonczenia, ciekawe rozwiązania architektoniczne czy dostęp do dodatkowych usług, np. concierge, basenu czy siłowni – to tylko przykłady wyróżników tego typu



FOT. OTODOM

nieruchomości – komentuje Karolina Klimaszewska, analityczka Otodom.

Powyższe parametry wyróżniają wspomnianą kawalerkę z Wyspy Spichrzów w Gdańsku. Za 38-metrowe mieszkanie trzeba w tym przypadku zapłacić 2 mln zł. W zamian: widok na Motławę, lokalizacja w samym sercu miasta, dostęp do strefy SPA z basenem i saunami.

Kawalerki premium to nie tylko nowe inwestycje. Tu przykładem może być 26-metrowe mieszkanie położone w zmodernizowanej zabytkowej kamienicy z XIV wieku przy Trakcie Królewskim w Krakowie, którego cena wynosi 1,8 mln zł.

Niepewna sytuacja gospodarcza, w tym wysoka inflacja, wpływa także na to, że osoby dysponujące dużymi

oszczędnościami inwestują w nieruchomości z segmentu premium. Są one jedną ze stabilniejszych form lokowania środków: utrzymują swoją wartość nawet w obliczu zawirowań gospodarczych czy kryzysów.

– W obecnej sytuacji makroekonomicznej popyt na dobra z najwyższej półki szybko rośnie i dotyczy również mieszkań. W III kwarta-

le 2022 r. prawie 1/3 wyszukiwań mieszkań na sprzedaż w Krakowie i Gdańsku dotyczyła kawalerek w cenie powyżej 500 tys. zł. Z kolei w Warszawie i Gdańsku było to co czwarte wyszukiwanie na portalu Otodom. Jedną z przyczyn dużego zainteresowania kawalerkami premium – obok chęci posiadania komfortowego apartamentu, który wyraża status

społeczny – jest poszukiwanie intratnego sposobu lokowania funduszy – podkreśla Karolina Klimaszewska, analityczka Otodom. – Kawalerki z segmentu premium są średnio dwa razy droższe niż standardowe mieszkania jednopokojowe. W ich przypadku musimy liczyć się z wydatkiem powyżej 500 tys. zł i ceną metra kwadratowego przekraczającą 20 tys. zł. W III kwartale tego roku oferta premium stanowiła zaledwie 3 proc. ofert w tej kategorii (nieco ponad 1 tys. ogłoszeń). Warszawa jest największym rynkiem kawalerek premium z 722 ofertami, które stanowią 12,7 proc. w tej kategorii. Na drugim miejscu znajduje się Gdańsk z 205 takimi nieruchomościami w aktualnej ofercie (13,3 proc.), a podium zamyka Kraków: 122 lokale (3,6 proc.).

Większość – 60 proc. – kawalerek określanych jako premium znajdziemy na rynku pierwotnym. W Warszawie to 65 proc. (468 lokali), ale w tym przypadku zdecydowaną większością są inwestycje, które dopiero zostaną oddane do użytku w najbliższych latach.

(ŹRÓDŁO: MATERIAŁY OTODOM)

REKLAMA



Wysokie stopy procentowe

i zmniejszona zdolność kredytowa

nie są już przeszkodą

w zakupie wymarzonego domu.

Zadzwoń i spytaj o nasz system ratalny

bez dodatkowych kosztów.

tel. 695 402 101

willowy-jastkow.pl



FS NIERUCHOMOŚCI



Wynajem, fundusze inwestycyjne i perspektywy

ROZMOWA z Tomaszem Krochmalskim, prezesem Żagiel Dom

• Jak aktualna sytuacja gospodarcza i bardzo wysokie stopy procentowe, wpływa na rynek mieszkaniowy w Lublinie?

– Obecna sytuacja gospodarcza istotnie ogranicza popyt. Wysokie stopy procentowe zmniejszają zdolność kredytową i utrudniają obsługę zobowiązań. Z drugiej strony banki oferują korzystne oprocentowanie lokat, co dla osób, które do tej pory myślały o zainwestowaniu swoich oszczędności w rynek nieruchomości, może wydawać się interesującą alternatywą. Dodatkowo niepewność geopolityczna powstrzymuje potencjalnych klientów przed podejmowaniem życiowych decyzji, czyli braniem kredytów i zakupem mieszkań. W związku z tym obserwujemy coraz większe zainteresowanie wynajmem lokali.

• Co może się dziać na rynku mieszkaniowym w najbliższym czasie?

– Już teraz widzimy mniej nowych przedsięwzięć deweloperów, co może skutkować mniejszą podażą lokali w perspektywie 2-3 lat. Kolejna zmiana polega na tym, że mieszkania w większości będą sprzedawane w późniejszej fazie, najczęściej po zakończeniu realizacji inwestycji, a nie tak jak do tej pory jeszcze na etapie „dziury w ziemi”. Obserwujemy



także coraz większe zainteresowanie wykonczonymi lokalami, gotowymi do zamieszkania zaraz po nabyciu przez klientów prawa własności. Dotychczas zdecydowana większość transakcji dotyczyła lokali w stanie deweloperskim.

W związku z rosnącym udziałem najmu może zmienić się model właścicielski nieruchomości, obowiązujący w naszym kraju. Znacząco wpływać na to „hurtowe” trans-

akcje realizowane przez fundusze inwestycyjne zajmujące się wynajmem mieszkań, które wykupują od deweloperów wszystkie lokale dostępne na budowanym osiedlu.

• A jakie mieszkania cieszą się obecnie największym zainteresowaniem?

– Zainteresowaniem klientów cieszą się przede wszystkim gotowe, małe mieszkania (do 40m2) oraz duże, luksusowe penthouse'y w dogodnych lokalizacjach.

WIENIAWA RESIDENCE



MIESZKAJ LUB INWESTUJ



Krzysztof Siminiak

STUDIO
ARCHITEKTURY

www.wieniawaresidence.pl

Warszawa zaraz za Brukselą

Liczba rozpoczętych inwestycji mieszkaniowych w sierpniu 2022 roku zmniejszyła się o 23 proc. względem roku ubiegłego. Ceny ofertowe w ciągu ostatnich pięciu lat w siedmiu największych polskich miastach wzrosły o 66 proc, a wzrost czynszów osiągnął 45 proc.

„Mieszkaniówka na rozdrożu. Jak pandemia, wojna i inflacja zmieniają rynek mieszkaniowy?” to tytuł raportu sporządzonego przez międzynarodową firmę doradcą Cushman & Wakefield. Związane z tymi czynnikami kolejne podwyżki stóp procentowych, rosnące ceny materiałów budowlanych mają olbrzymi wpływ na rynek mieszkaniowy.

Na sprzedaż i na wynajem

– Ograniczenie możliwości zakupu mieszkań w połączeniu z napływem uchodźców z Ukrainy powodują, że popyt na mieszkania na wynajem w Polsce jest rekordowo wysoki. Taka sytuacja nie jest oczywiście wynikiem jedynie ostatnich zmian i wydarzeń na rynku. Pomimo bardzo dużej aktywności deweloperów i boomu w ostatnich latach, Polska boryka się ze strukturalnym niedoborem mieszkań i istnieje obawa, że deficyt ten będzie długotrwały i poważny – komentuje Katarzyna Lipka, Head of Research, Cushman & Wakefield.

Wysokie koszty materiałów budowlanych i ograniczony dostęp do kredytów, spowodowały wstrzymanie nowo rozpoczynanych przez deweloperów inwestycji. Liczba rozpoczętych budów zmniejszyła się w sierpniu o 23 proc. w porównaniu do minionego roku. Wobec sytuacji na rynku pierwotnym i spadku popytu u nabywców indywidualnych, dywersyfikacja działalności pomiędzy budowaniem na sprzedaż a budowaniem na wynajem może być atrakcyjna dla wielu deweloperów.

Spadek tylko w Grecji

W ciągu ostatnich pięciu lat – czytamy w raporcie – ceny ofertowe na rynku pierwotnym w siedmiu największych miastach w Polsce wzrosły o 66 proc., a tylko w ciągu ostatniego roku zwiększyły się o 15 proc. w ujęciu rok do roku. Spośród wszystkich największych polskich rynków mieszkaniowych (• Gdańsk • Gdynia • Kraków • Łódź • Poznań • Warszawa • Wrocław) wzrostem w ostatnim roku najbardziej do-

tknięte zostały: Poznań (21 proc.) i Gdańsk (20 proc.)

Czynsze najmu wzrosły w dwudziestu sześciu krajach UE. Zestawiając dane z sierpnia 2022 i 2015 roku można zauważyć, że tylko w Grecji odnotowano spadek o 7 proc.

Ponad 40-procentowy wzrost zarejestrowano w sześciu badanych krajach, w tym w Polsce, gdzie sięgnął on 45 proc. Średnia unijna wyniosła 10 proc.

„Analizując nominalne ceny za najem mieszkania we wszystkich dwudziestu siedmiu stolicach UE można zaobserwować, że pod względem ich wysokości Warszawa plasuje się na szesnastym miejscu, zaraz za Brukselą i Pragą” – piszą autorzy raportu.

Wyzwania i potencjał

Od 2015 do 2020 roku stawki najmu w Polsce



Pomimo bardzo dużej aktywności deweloperów i boomu w ostatnich latach, Polska boryka się ze strukturalnym niedoborem mieszkań i istnieje obawa, że deficyt ten będzie długotrwały i poważny – mówi Katarzyna Lipka, Head of Research, Cushman & Wakefield.

FOT. MATERIAŁY PRASOWE

znajdowały się w trendzie wzrostowym, a najwyższą dynamiką zmian charakteryzował się Gdańsk. W okresie pięciu ostatnich lat najwyższy procentowy wzrost średnich czynszów osiągnęła Łódź z wynikiem 55 proc. Na siedmiu największych polskich rynkach, w tym w aglomeracji katowickiej, w najmiej jest obecnie ponad 8,5 tys. mieszkań w projektach PRS. Dodatkowo w najmiej jest 545 jednostek w projektach colivingowych. Liczba ta stanowi 0,057 proc. zasobu mieszkaniowego Polski.

Na potrzeby raportu zlecono także kolejną edycję badania preferencji najemców. Wynika z niego, że najemcy w Polsce to przede wszystkim młodzi dorośli – ponad połowa respondentów nie przekroczyła 34 roku życia. Aż 10 proc. najemców nie ma żadnej pisemnej umowy najmu, a ponad połowa wszystkich ankietowanych przeznacza na najem do 2 000 zł miesięcznie. Aż 16 proc. wszystkich badanych nie znalazło

lokum na wynajem z uwagi na wysoki popyt na rynku mieszkaniowym.

– Zasilanie zasobu mieszkaniowego przez inwestorów instytucjonalnych oferujących mieszkania na wynajem może być w długim okresie jednym z rozwiązań palącego problemu, jakim jest deficyt mieszkań. Sektor PRS (Private Rented Sector) rozwija się w Polsce od 2014 roku, a w ciągu ostatnich 2-3 lat mogliśmy obserwować jego dynamiczny wzrost. Niemniej jednak mieszkania na wynajem będące własnością wyspecjalizowanych firm nadal stanowią jedynie niewielki ułamek całkowitego zasobu mieszkaniowego w naszym kraju. Mimo że sektor ten boryka się z wieloma wyzwaniami, jego potencjał jest ogromny, co oprócz czynników podażowych, wiąże się również ze zmianą pokoleniową i ewolucją, jeśli chodzi o preferencje „własność vs. najem” oraz ekonomią współdzielenia – dodaje Katarzyna Lipka.

(ŹRÓDŁO: CUSHMAN & WAKEFIELD)

Co sprawdzić przed sezonem

Sezon grzewczy to okres największego zagrożenia pożarowego. W ciągu kilku miesięcy ich liczba się nasila, a szkody z tego tytułu zgłaszane ubezpieczycielom są dwukrotnie częstsze niż w miesiącach letnich.

Ryzyko pożaru w sezonie grzewczym można zminimalizować dzięki regularnym przeglądom instalacji elektrycznej i przewodów kominowych. Koszt takiej usługi to około 200 zł, ale strata całego dorobku w wyniku pożaru to już kilkaset tysięcy złotych – mówi agencji Newseria Biznes Monika Lis-Stawińska, dyrektor zarządzająca w Departamencie Likwidacji Szkód Kompleksowych w Compensa TU SA Vienna Insurance Group.

– Ze względu na niższe temperatury i zwiększoną eksploatację urządzeń grzewczych w okresie jesienno-zimowym często dochodzi do awarii w samych urządzeniach i instalacjach, np. przez podłączanie do nich większej liczby piecyków. Dlatego ubezpieczyciele obserwują w tym czasie większą liczbę pożarów, szczególnie w domach jednorodzinnych ogrzewanych paliwem stałym, np. węglem, drewnem czy ekogroszkiem. Ich główną przyczyną jest zazwyczaj zapalenie się sadzy w kominie, popękana instalacja kominowa albo awaria urządzeń właśnie na skutek przeciążenia instalacji – wymienia Monika Lis-Stawińska.

Z danych Komendy Głównej Państwowej Straży Pożarnej, które przytacza Compensa, blisko połowa pożarów budynków miesz-



FOT. PIKABAY/ZDJĘCIE ILUSTRACYJNE

kalnych w Polsce jest spowodowana przeciążoną lub niesprawną instalacją albo nieprawidłową eksploatacją bądź wadami urządzeń grzewczych, przede wszystkim tych na paliwa stałe, ale również elektrycznych czy gazowych. Liczba zgłaszanych do ubezpieczycieli szkód z tego tytułu w sezonie grzewczym rośnie nawet dwukrotnie.

Okresowe kontrole

Obok strat materialnych pożary w budynkach mieszkalnych stanowią duże zagrożenie dla życia i zdrowia domowników,

ponieważ wiele z nich jest efektem działania urządzeń grzewczych bez nadzoru, np. w porze nocnej. Ryzyko pożaru w sezonie grzewczym można zminimalizować przede wszystkim dzięki regularnym przeglądom instalacji elektrycznej i przewodów kominowych. – Nie ma bezobsługowych aut, a w samochodach regularnie dokonujemy przeglądów. Tak samo nie ma bezobsługowych domów jednorodzinnych, które służyłyby nam pozostawione same sobie przez lata. Trzeba o nie dbać przez cały rok – mówi Monika Lis-Sta-

wińska. – Dlatego właśnie warto sprawdzić stan techniczny instalacji grzewczej przed sezonem jesienno-zimowym w trosce o bezpieczeństwo naszej rodziny i naszego mienia. Zwłaszcza że dom i to, co się w nim znajduje, jest często dorobkiem całego życia, a niektóre rzeczy, jak np. pamiątki rodzinne, mają też dla nas wartość sentymentalną.

W Polsce przepisy wręcz wymagają, aby instalacja elektryczna i przewody kominowe były poddawane okresowym kontrolom (co istotne, ten obowiązek obejmuje też instalację fotowol-

taiczną). Zgodnie z art. 61 i 62 Prawa budowlanego takie przeglądy powinny się odbywać minimum co pięć lat, a obowiązek dbania o stan techniczny budynku spoczywa na jego właścicielu lub zarządcy. Jednak w praktyce wielu z nich zaniedbuje ten wymóg.

Przynajmniej raz w roku

Eksperci radzą, żeby dla bezpieczeństwa przeprowadzać przeglądy kominowe i kontrole instalacji nawet częściej, niż wymaga tego prawo: najlepiej przed każdym sezonem grzewczym. – Przewody

kominowe powinny być sprawdzane przynajmniej raz w roku. Wyjątkiem są tutaj nieruchomości ogrzewane paliwem stałym, np. węglem. Wtedy przeglądu powinniśmy dokonywać nawet cztery razy w roku. Natomiast nieco rzadziej, bo dwa razy w roku, należy dokonywać przeglądu w przypadku nieruchomości ogrzewanych paliwem ciekłym, np. olejem opałowym – wskazuje Monika Lis-Stawińska.

Okresowe kontrole powinien każdorazowo przeprowadzać uprawniony do tego mistrz kominarski albo elektryk, posiadający świadectwa kwalifikacyjne i specjalistyczne urządzenia do przeprowadzania pomiarów z aktualnymi certyfikatami.

Ważne również, żeby w sezonie grzewczym korzystać z urządzeń takich jak piecyki, kominki czy farelki zgodnie z zaleceniami producenta. Ich nieprawidłowa eksploatacja i lekceważenie zasad bezpieczeństwa także mogą być tragiczne w skutkach. – Przykładowo niektóre kominki bądź też wkłady kominowe źle znoszą palenie mokrym drewnem czy deskami po budowie nasączonymi substancjami chemicznymi – dodaje Monika Lis-Stawińska. – Dlatego ważne, żeby do palenia w kominkach używać określonego paliwa, np. drewna z drzew liściastych.

NEWSERIA BIZNES



BUKSZPANOWA | LUBLIN

PIERWSZE W LUBLINIE OSIEDLE **SMART HOME**


IMMOBILIA

BIURO SPRZEDAŻY:
ul. Spokojna 2/U3
20-074 Lublin

500 267 778
www.immobilia.com.pl

IMMOBILIA - lider nowoczesnych rozwiązań w branży deweloperskiej w Lublinie



KAMERALNA 3 | LUBLIN

PIERWSZY W LUBLINIE BUDYNEK
MIESZKALNY Z CERTYFIKATEM

BREEAM®

Dużo mieszkań, mało kredytów. Rynek nieruchomości w Puławach

Drogi i mniej dostępny kredyt, wysokie koszty remontu i niepewność na rynku energii. Mimo wysokiego zapotrzebowania na własne „M”, w tym roku liczba transakcji zaczęła spadać. Jak to wygląda w Puławach?

Radosław Szczęch

Puławę należą do tych miast, w których rynek nieruchomości przez lata prężnie się rozwijał, zarówno w przypadku inwestycji w prywatne domy, jak i nowe osiedla stawiane przez deweloperów.

Dzięki wysokiemu popytowi i dostępności taniego kredytu, regularnie zagęszczała się zabudowa na osiedlach Górna-Kolejowa, Niwa, czy Piaski.

Ryzyko i czekanie

Tylko przy ul. Spacerowej, w ciągu zaledwie dekady powstało dziewięć nowych bloków, a dwa kolejne są obecnie w budowie.

Nowe budynki wielorodzinne powstały także przy Sosnowej, Centralnej, Prusa, Sienkiewicza, Skowieszyńskiej, czy Izabeli.

Rosną już kolejne, choćby przy Czartoryskich, czy Partyzantów. Miejscowe firmy chcą inwestować również przy Norblina, a także Puławskiej; tuż za granicami miasta.

Mogłoby się zatem wydawać, że puławski rynek jest odporny na zawirowania, ale prawda jest inna. Większość prowadzonych robót rozpoczęto przed inflacyjnym kryzysem. Spadek koniunktury wstrzymał plany budowy apartamentowca „Złote Tarasy” przy Ogrodowej. Inwestor przyznaje, że woli zaczekać na lepsze czasy. Czekają również inni obserwując, jak idzie tym, którzy podjęli ryzyko.

Było 20, jest 5

Wyraźne tąpnięcie na rynku pojawiło się tuż przed wakacjami po kolejnych podwyżkach stóp procentowych, które podniosły WIBOR, a więc koszty kredytu.

Jak mówi nam jedna z pracownic banku, spadek w ilości udzielanych pożyczek wynosi ok. 75 proc. – Wraz ze wzrostem stóp zainteresowanie kredytami spadło. Jeszcze rok temu rozpatrywałam około 20 wniosków kredytowych miesięcznie, a teraz jest ich może 5. Ludzi po prostu nie stać w tym momencie na kredyt – przyznaje nasza rozmówczyni, która poprosiła o anonimowość.

Ci, których na kredyt jeszcze stać, najczęściej wybierają obecnie oferty z rynku pierwotnego. W gorszej sytuacji są sprzedający drogie mieszkania w starszym budownictwie.

– Najszybciej obecnie sprzedawane są mieszkania małe. Kawalerki ok.



Przy Al. Partyzantów, nie-daleko dworca, powstaje nowy, czteropiętrowy blok od KKMK z podziemnym parkingiem i komórkami lokatorskimi. „Apartamenty u Pisarzy II” zaoferują 43 mieszkania o powierzchni od 34 do 88 mkw. Oddanie do użytku pod koniec przyszłego roku

WIZ. KKMK

Niewiele większy lokal blisko centrum i po remoncie to już koszt rzędu **185** tys. zł. Za 28-32 metry trzeba zapłacić już ponad 200, a za mieszkanie dwupokojowe cena rośnie do 230-300 tys. zł. Na klientów z grubszym portfelem czeka 4-pokojowe „z widokiem na las” za **640** tys. zł (8,5 tys. za mkw). W ofercie jest także 77 metrów z ogródkiem za **755** tys. zł (9,8 tys. za mkw).

Osiedle Niwa Park przy ul. Spacerowej. Budowa podzielona jest na 3 etapy: w pierwszym powstaną 2 budynki mieszkalne. W 4-kondygnacyjnych obiektach będzie łącznie 66 mieszkań o powierzchni od 37 do 94 m². Wszystkie z balkonami lub tarasami. Termin realizacji pierwszego etapu to 2023 rok

WIZ. GRUPA ŻAGIEL

Dla tych, którzy nie mają kilkuset tysięcy złotych w gotówce, ani kredytowej zdolności, a chcieliby zamieszkać w Puławach, pozostaje możliwość najmu.

Na rynku wtórnym w Puławach kawalerka blisko centrum i po remoncie to koszt rzędu 185 tys. zł. Za 28-32 metry trzeba zapłacić już ponad 200, a za mieszkanie dwupokojowe cena rośnie do 230-300 tys. zł.

FOT. RS



25 metrów kwadratowych można kupić za ok. 200 tys. zł. Tutaj drogi kredyt nie przeszkadza tak bardzo, bo większość takich transakcji odbywa się za gotówkę – mówi Arkadiusz Gozdek, pośrednik na puławskim rynku nieruchomości. – Gorzej wygląda sytuacja z większymi mieszkaniami, takim do remontu. Popyt na nie wyraźnie spadł z uwagi na wysokie

koszty remontu, co wpłynęło na ceny. Te w tym roku przestały rosnąć

W jego ocenie za wcześnie jeszcze, by mówić o załamaniu się rynku mieszkaniowego, ale widać oznaki spowolnienia.

– Jeszcze nie tak dawno deweloperzy sprzedawali połowę lokali zanim ich bloki zaczęły wystawać z ziemi. Dziś budynki rosną, a oferty na lokale w nich nadal są

aktualne. Coraz mniej jest także samych ofert, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Podsumowując, rynek jeszcze żyje, ale ma się o wiele gorzej, niż w zeszłym roku – mówi specjalista.

Co i za ile

Jeśli chodzi o ceny w nowym budownictwie to wynoszą one obecnie średnio od 7 do ponad 9 tys. zł za mkw.

Najdroższe są małe mieszkania w powstających właśnie apartamentowcach.

Na rynku wtórnym rozstrzał cen jest jeszcze większy.

Za 22-metrową kawalerkę w starym budownictwie, na rubieżach miasta, właściciel oczekuje zaledwie **130** tys. zł.



AGATOWA OFFICE

Lokale na I i II piętrze sprzedaż od 255 – 880 m²

Cena 9900 zł/m² netto

Lokale parter do wynajęcia

www.franczewska.pro

Franczewska Nieruchomości s.c.

biuro@franczewska.pro

tel. 606 277 397



**ZARZĄDZANIE
NIERUCHOMOŚCIAMI
WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH**

**PROFESJONALNA
AGENCJA
NIERUCHOMOŚCI**



**ZARZĄDZANIE
NIERUCHOMOŚCIAMI**

www.franczewska.pro

www.fdzarzadzanie.pl



733 388 008



Wynajem dużego (70 m²) mieszkania w Lublinie to obecnie koszt 2 800 złotych. W porównaniu do drugiego kwartału tego roku, cena wzrosła o 2 proc.
FOT. MACIEJ KACZANOWSKI/ARCHIWUM

Większy wybór, wyższe ceny

Najemcy nareszcie mają trochę większy wybór mieszkań. Z raportu Expandera i Rentier.io wynika, że od wiosny i wywołanego wojną ogromnego skoku popytu na rynku najmu, liczba dostępnych ofert wzrosła o 68 proc. Wciąż jednak ogłoszeń jest zdecydowanie mniej niż przed rokiem

Stawki najmu są coraz wyższe: we wrześniu przeciętnie o 28 proc. rok do roku. Dzięki temu rośnie opłacalność inwestycji w mieszkania na wynajem. Dla małych mieszkań jest to już 5,9 proc. netto, co jest odpowiednikiem zyskowności lokaty bankowej z oprocentowaniem 7,29 proc.

Zbliżamy się więc do momentu, gdy taka inwestycja ponownie będzie przynosiła wyższe zyski niż najlepsza lokata

– czytamy w raporcie Expandera i Rentier.io.

To i tak sporo

Najciekawsze są dane z września, czyli okresu, kiedy studenci gorączkowo szukali lokali na pierwszy czy kolejny rok akademicki. W tym roku ich sytuacja była zdecydowanie gorsza.

Po pierwsze: mieli dużo mniej ofert do wyboru. W analizowanych przez autorów raportu 16 miastach liczba aktywnych ogłoszeń wyniosła 30,8 tys., podczas

gdy przed rokiem było ich 40 tysięcy.

Trzeba jednak dodać, że te 30 tysięcy, to i tak sporo. Jeszcze w kwietniu i maju aktywnych ogłoszeń było zaledwie po ok. 18 tysięcy – podkreślają autorzy raportu. Od tego czasu dostępnych ofert przybyło więc aż o 68 proc., co jest efektem między innymi powrotu części imigrantów z Ukrainy do swojej ojczyzny.

Więcej ofert nie oznacza jednak lepszych cen.

Studenci oraz inne osoby szukające mieszkania na wynajem musiały pogodzić się z tym, że ceny najmu zdecydowanie wzrosły. W badanych miastach wrześniowe stawki wzrosły przeciętnie o 28 proc. w porównaniu do poziomu sprzed roku.

Zdecydowanie wyróżnia się Kraków, gdzie ceny najmu poszły w górę niemal o połowę: o 46 proc.

Ten ogromny wzrost to jednak efekt zmian jakie zaszły kilka miesięcy temu. We wrześniu stawki były niemal na takim samym poziomie jak w sierpniu. W pozostałych miastach ko-

leiny miesiąc z rzędu można było obserwować przewagę wzrostów. Podwyżki były jednak znacznie mniejsze niż wiosną, a w porównaniu do sierpnia w sześciu bada-

nych miastach zanotowano nawet spadki.

Małe podrożały najbardziej

Autorzy raportu prezentują również dane kwartal-

KOSZTY NAJMU W III KWARTALE 2022 (I ZMIANA OD II KWARTAŁU 2022)

Miasto	małe mieszkanie (30 mkw)	średnie mieszkanie (50 mkw)	duże mieszkanie (70 mkw)
Bydgoszcz	1 571 zł (9%)	2 000 zł (3%)	2 310 zł (0%)
Gdańsk	2 400 zł (8%)	3 215 zł (4%)	3 850 zł (-8%)
Gdynia	2 130 zł (6%)	2 800 zł (8%)	3 326 zł (8%)
Katowice	1 600 zł (7%)	2 200 zł (5%)	2 590 (-7%)
Kraków	2 143 (10%)	2 900 zł (7%)	3 532 zł (2%)
Lublin	b.d.	2 313 zł (-2%)	2 800 zł (2%)
Łódź	1 680 zł (2%)	2 218 zł (3%)	2 662 zł (0%)
Poznań	1 875 zł (10%)	2 500 zł (9%)	2 888 zł (3%)
Rzeszów	1 558 zł (b.d.)	2 074 zł (6%)	2 692 zł (10%)
Warszawa	2 571 zł (7%)	3 450 zł (10%)	4 584 zł (6%)
Wrocław	2 471 zł (8%)	3 143 zł (6%)	3 815 zł (3%)

(ŹRÓDŁO: RAPORT EXPANDERA I RENTIER.IO)

ne, które zawierają na tyle dużo ogłoszeń, by pokazać zmiany ceny w zależności od wielkości mieszkania.

W III kwartale 2022 roku najmocniej rosły stawki najmu dla małych mieszkań (do 35 m²). W porównaniu do II kwartału wzrosły aż o 7,4 proc.

Dla średniej wielkości mieszkań było to 4,7 proc., a dla dużych: 2 proc.. Najwyższe stawki dla małych mieszkań obowiązują w Warszawie. Najem lokalu o powierzchni 30 m² kosztuje już 2 571 zł. Na kolejnych miejscach są Wrocław (2 471 zł) i Gdańsk (2 400 zł). Są to stawki ofertowe bez opłat licznikowych i administracyjnych.

Lepsze niż lokata

Wzrost stawek najmu w połączeniu z lekko spadającymi cenami mieszkań powoduje, że coraz wyższa jest rentowność inwestowania w mieszkania na wynajem. Najbardziej opłacalny jest zakup małego mieszkania (do 35 m²). W takim przypadku średnia rentowość wynosi 5,9 proc. netto, co jest odpowiednikiem zyskowności lokaty bankowej z opro-

centowaniem 7,29 proc. Wśród analizowanych miast najwyższą zyskowność ma inwestycja w małe mieszkanie w Szczecinie: 6,69 proc. netto, co jest odpowiednikiem lokaty na 8,26 proc.

W przypadku średniej wielkości mieszkań przeciętna rentowność netto wynosi 5,42 proc. netto (odpowiednik lokaty na 6,69 proc.). Najniższa jest dla dużych mieszkań: 4,81 proc. netto (odpowiednik 5,94 proc.).

Rentowność netto inwestycji w mieszkanie oraz odpowiednik oprocentowania lokaty – wyliczenia dokonano przy założeniu, że mieszkanie jest kupowane bez udziału kredytu i jest zamieszkane przez 12 miesięcy w roku. Uwzględnia wszystkie dodatkowe koszty takie jak prowizja pośrednika (3 proc.), PCC (2 proc.) przy założeniu, że kupujemy z rynku wtórnego, taksa notarialna i wypisy, odświeżenie po zakupie, meble, cykliczne nakłady na odświeżenie i drobne naprawy, ubezpieczenie nieruchomości, podatek ryczałtowy (8,5 proc.).

(ŹRÓDŁO: RAPORT EXPANDERA I RENTIER.IO)

**DALIOWA**
TWOJE MIEJSCE W LUBLINIE

ul. Morwowa 4/U6, 20-704 Lublin
tel./fax 81 742 68 73, kom. 607 840 006
www.osiedledaliowa.pl • www.willowa2.pl

**WILLOWA II**

P4344

Jesienna edycja Giełdy Mieszkań w Lublinie

Wco dziś warto zainwestować? Jak wybrać odpowiednie mieszkanie i lokalizację? Na co zwracać uwagę? Jak w najbliższej przyszłości będą się kształtować ceny nieruchomości? Odpowiedzi na te i wiele innych pytań będzie można znaleźć w dniach 22-23 października 2022 w Gali Dom i Wnętrze przy ul. Fabrycznej 2 podczas XXXVI Giełdy Mieszkań.

Po raz kolejny w trakcie weekendu w jednym miejscu znajdzie się znakomita większość lubelskich deweloperów oraz doradców finansowych co z jednej strony da możliwość zapoznania się z kompleksową oferty nieruchomości w Lublinie, z drugiej zaś skonfrontowania swojej wiedzy na temat obecnego rynku mieszkaniowego oraz wyobrażeń na jego temat w przyszłości.

Obecne czasy jak żadne inne stawiają zarówno przed kupującymi, jak i sprzedającymi szereg wyzwań. Galopujące ceny materiałów budowlanych, rosnące koszty pracy oraz towarzysząca im inflacja pozwalają zapomnieć o obniżkach cen wymarzonego „m”. Spadająca liczba wniosków o kredyt oraz wymogi nowej ustawy deweloperskiej zwiększyły z kolei dostępność mieszkań o podniesionym standardzie,

które znajdują się w atrakcyjnych lokalizacjach naszego miasta – nierzadko w centrum Lublina. Podsumowując – to wszystko, co niedawno było praktycznie niedostępne dziś stoi przed nami otworem.

To wszystko prowadzi do wniosku, że jeśli ktoś jest zdecydowany na zakup własnego mieszkania to nie za bardzo ma na co czekać. To samo dotyczy osób, którzy chcą ratować swoje oszczędności przed

spadkiem wartości i szukają bezpiecznej przystani. Dla jednych i drugich inwestycja w nieruchomości jest teraz najlepszym pomysłem. Najwyższy czas pogodzić się z tym, że taniej i łatwiej już było i jak najszybciej finalizować swoje plany inwestycyjne. Wszystkich zainteresowanych zapraszamy do Gali Dom i Wnętrze w sobotę 22 października w godz. 10.00-17.00 i w niedzielę 23 października w godz. 10.00-16.00.

**GIEŁDA
MIESZKAŃ****22-23 października****GALA®****ul. Fabryczna 2 | Lublin**

SŁONECZNE OGRODY BUD. J

LUBLIN, UL. WROŃSKA



GOTOWE MIESZKANIA

BIURO SPRZEDAŻY

Lublin, ul. Wrońska 1D, tel. (81) 445 90 90
sloneczneogrody@makdom.pl

OSIEDLE POLESIE VII, BUD. A

ŚWIDNIK, ŚW. BRATA ALBERTA



BIURO SPRZEDAŻY

Świdnik, ul. Kasperka 17/45,
tel. (81) 469 23 66, swidnik@makdom.pl

MAK DOM[®]
GRUPA DEWELOPERSKA

www.makdom.pl

NOWE SOKOLNIKI BUD. 4

LUBLIN, UL. WYŚCIGOWA 39



GWARANCJA CENY

SŁONECZNA DĄBROWA A4

LUBLIN, UL. GRANATA 19



BIURO SPRZEDAŻY MAK DOM w Lublinie

20-492 Lublin, ul. Biskupa M. Fulmana 7, tel. (81) 744 66 82, (81) 744 66 83,
fax (81) 744 66 84, e-mail: lublin@makdom.pl