

## Czarna Góra na wynajem

Zastanawiasz się w co zainwestować oszczędności? Kup apartament pod Czarną Górą. 100 kilometrów od Wrocławia. Niedaleko Łądką Zdroju. Deweloper gwarantuje 7 procent rocznego zysku z inwestycji przez pięć kolejnych lat.

W ciągu najbliższych lat pod dolnośląskim stokiem narciarskim Czarna Góra ma powstać 24 tysiące metrów kwadratowych apartamentów w 13 budynkach. Buduje wrocławski deweloper - spółka akcyjna AS-BAU.

W nowym kurorcie najmniejsze lokum (wykończony „pod klucz”) o powierzchni 28 metrów kwadratowych (razem z tarasem) kosztuje 193 tysiące złotych + 7 procent VAT. Jeżeli kupujący zdecyduje się na wynajem, powinien doliczyć jeszcze 30 tysięcy złotych na umeblowanie.

To główny powód rosnącej powierzchni handlowej w naszym kraju. Zwłaszcza w dużych miastach, w tym we Wrocławiu. Jednak znaczenia nabierają także mniejsze ośrodki oraz aglomeracje średniej wielkości, w których przybiera nowych inwestycji biurowo-handlowych. Budowane są zwłaszcza mniejsze centra z hipermarketami. Ostatnio takie właśnie obiekty uważane są za najpewniejszą inwestycję długoterminową.

W skali całego roku, średnie stawki czynszu za lokale handlowe w Europie wzrosły o 3,4 procenta, a w Polsce aż o 12,5 procenta. Zdaniem Patricka O’Gormana, dyrektora ds. rynków kapitałowych w CBRE Polska, aktywność na rynkach nieruchomości handlowych w Europie Środkowo - Wschodniej została zdominowana przez Polskę i Czechy, przy czym Polska ma zdecydowanie najwyższe notowania w regionie wśród inwestorów dzięki swojej dobrej kondycji gospodarczej.

gu ostatnich miesięcy staniały oferty lokali 4-pokojowych i większych w prestiżowych lokalizacjach dużych miast. Aż kilkaset złotych na metrze kwadratowym. Najmniej potaniały mieszkania 1-pokojowe.

Aby zdobyć klienta, sprzedający będą musieli jeszcze bardziej konkurować ze sobą ceną. Szczególnie w przypadku sprzedaży mieszkań o większych powierzchniach, w kiepskiej lokalizacji, niefunkcjonalnych i wymagających remontu.

## Kawalerka dla singla

Jednoosobowe polskie gospodarstwa domowe to aż 5 milionów singli. I to głównie oni kupują kawalerki. Od jesieni ubiegłego roku mogą przy tym korzystać z preferencyjnego kredytu „Rodzina na swoim”, w którym budżet państwa dopłaca do odsetek. Głównie z myślą o sin-



wydarzenia  
prognozy



raporty  
opinie

W ofercie znajduje się ponad pięćset 1-, 2-, i 3-pokojowych apartamentów. Już powstają pierwsze budynki nowego kurortu. Deweloper zapewnia, że osiedle wyposażone zostanie w pełną infrastrukturę, a koniec całej inwestycji planuje na 2016 rok.

## Kupujemy, więc budują

Polscy konsumenci, wbrew ogólnoeuropejskim trendom, wykazują niesłabnący optymizm, o czym świadczy wzrost sprzedaży detalicznej w Polsce o 14,3 procenta rok do roku (dane Głównego Urzędu Statystycznego za styczeń 2012 roku).

## Tańszy prestiż

Okilkadziesiąt tysięcy złotych mniej wydadzą osoby, które rok temu planowały kupno mieszkania w Warszawie ale realizują transakcję dopiero teraz – wynika z analizy serwisu Oferty.net. Ponad 5-procentowy spadek średnich cen ofertowych oznacza, że mieszkania o powierzchni 50 metrów kwadratowych, wyceniane przed rokiem na 450 000 zł, kosztuje teraz około 22 000 zł mniej. Podobnie dzieje się także we Wrocławiu i większości dużych polskich miast.

Niepewność zatrudnienia, ograniczony dostęp do kredytów hipotecznych oraz duża ilość nieruchomości wystawionych na sprzedaż utrzymuje ten trend. Najbardziej w cią-

glach na wrocławskim rynku mieszkaniowym powstaje coraz więcej nowych mini mieszkań. Jednak i w tym wypadku (podobnie jak przy większych nieruchomościach) im niższa cena i lepsza lokalizacja, tym więcej kupujących.

Odpowiednia aranżacja, wykorzystanie nowoczesnych rozwiązań i pomysłowość pozwalają dzisiaj wygodnie mieszkać także na niewielkiej przestrzeni. W dodatku mieszkania o małych metrażach mają wiele zalet. Są tańsze w utrzymaniu i urządzeniu. Podstawą wygody i funkcjonalności małego „M” jest staranna aranżacja każdego kawałka ściany czy podłogi. W takich lokalach sprawdzają się meble wykonane na wymiar, wykorzystujące wnęki, miejsca pod parapetami na szafki czy półki. Proste i lekkie w konstrukcji oraz łatwe do przestawiania. Praktyczne są ażurowe parawany wydzie-

dokończenie na s. 24 - 25

dokończenie ze s. 22 - 23

lające miejsca o różnym przeznaczeniu użytkowym, a także sprzęty na kółkach.

**U**zyskanie estetycznego wyglądu małego mieszkania wymaga jednolitego wystroju. W kawalerkach sprawdzi się nowoczesny styl minimalistyczny, dzięki któremu wnętrze wygląda na przestronniejsze oraz jasne barwy ścian. Dodatkowo, fronty szaf można zabudować lustrem, co również optycznie powiększy pomieszczenie.

## Mieszkanie blisko pracy

**M**ija moda na dom pod miastem. Zwłaszcza wśród osób, które muszą codziennie dojeżdżać do pracy w centrum

chodu - drobne naprawy, sezonową wymianę opon, płyny, koszty ubezpieczenia – oraz opłaty parkingowe, to na „dojazdowy luksus” stać tylko nielicznych.

## Kosztowne wykończenie i remont

**K**upując mieszkanie w stanie deweloperskim na rynku pierwotnym lub do remontu na rynku wtórnym, musimy sporo dołożyć do ceny kupna, aby móc w nich zamieszkać. Wykończenie, wyposażenie i meblowanie pochłonie co najmniej kilkadziesiąt tysięcy złotych. Minimalny koszt takiego przedsięwzięcia - jak wylicza serwis Oferty.net - zaczyna się od tysiąca złotych na metr kwadratowy mieszkania. Im wyższy standard, tym wyższa cena.

**D**latego coraz częściej - w ostatecznym rozliczeniu - tańsze okazują się mieszkania „pod klucz” na rynku pierwot-

## Stare Miasto dla bogatych

**W**rocław to trzeci co do wielkości rynek mieszkaniowy w Polsce (po Warszawie i Krakowie). Także co do ceny nieruchomości.

**N**ajdroższą wrocławską dzielnicą jest Stare Miasto, ze średnią ceną ofertową mieszkania sięgającą 7000 złotych za metr kwadratowy. Najwięcej za metr kwadratowy zapłacimy tutaj w przypadku mieszkań 1- i 2-pokojowych.

**O**d kilku lat najtańsze są nieruchomości na wrocławskim Psim Polu. Jednak i tutaj średnia cena metra kwadratowego kawalerki przekracza 6000 złotych.

**P**onad połowa mieszkań wystawionych do sprzedaży znajduje się w budynkach wybudowanych w latach 1945-2000, ponad 16 procent w domach wybudowanych wcześniej, jedna trzecia lokali w budynkach wzniesionych po 2000 roku.



Wrocławia. Odstraszają kiepskie drogi, korki i astronomiczne ceny paliwa w stosunku do zarobków. Coraz więcej osób szuka mieszkań w pobliżu miejsca pracy.

**K**orzystanie z komunikacji publicznej przeważnie uniemożliwia brak dogodnych połączeń, niedopasowany do potrzeb rozkład jazdy czy choćby konieczność odwożenia dziecka do przedszkola lub szkoły. Jak wynika z kalkulacji serwisu Oferty.net wydatki ponoszone na dojazd do pracy samochodem pochłaniają coraz większą część domowych budżetów.

**M**ieszkaniec miejscowości położonej w promieniu 25-30 kilometrów od granic Wrocławia pokonuje miesięcznie około półtora tysiąca kilometrów i wydaje na dojazdy około 800 złotych. Jeżeli doliczymy do tego koszty utrzymania samo-

nym lub po kapitalnym remoncie i z wyposażeniem na rynku wtórnym. Jednak takie oferty to ciągle rzadkość na dolnośląskim rynku nieruchomości. Dlaczego? Ponieważ nadal większość kupujących wybiera mieszkania jak najtańsze, licząc przy tym, że uda im się samodzielnie je wykończyć lub wyremontować „za grosze”. Dopiero po zakończeniu prac i zsumowaniu wydatków okazuje się, że byli w błędzie.

**K**upno mieszkania z wykończoną i wyposażoną łazienką to oszczędność co najmniej kilku tysięcy złotych. Zadbany parkiet, położone na ścianach gładzie i wymienione okna to kolejne 10 tysięcy złotych. Dodatkowe kilkadziesiąt tysięcy złotych warte jest meblowanie i wyposażenie (piekarnik, zmywarka, lodówka, okap, płyta grzewcza) kuchni. Im większa powierzchnia mieszkania oraz wyższa jakość mebli i sprzętu AGD - tym większe oszczędności.

ŚREDNIE OFERTOWE CENY MIESZKAŃ WE WROCŁAWSKICH DZIELNICACH - zł/m<sup>2</sup> (wg Oferty.net)

DZIELNICA	1-pok.	2-pok.	3-pok.	od 4-pok.
Stare Miasto	7606	7135	6637	6270
Śródmieście	6556	6479	6304	6618
Krzyki	6925	6411	6048	5912
Fabryczna	6405	6311	5854	5677
Psie Pole	6372	5856	5798	5329

przygotowała MARTYNA SUSŁOWSKA