

Targi na swoim

naszemiasto^{pl}

7 listopada 2015 r.

**DZIENNIK
ZACHODNI**



POSZUKIWANE MIESZKANIE!



najmodniejsze w mieście

Tylko w listopadzie

1 pokój gratis!

Promocja dotyczy wybranych mieszkań
3- i 4-pokojowych

O szczegóły pytaj w biurze sprzedaży,
a 7-8 listopada odwiedź nas na
Targach Nieruchomości
w Międzynarodowym Centrum
Kongresowym (stoisko F1)



★ ★ ★
DĘBOWE TARASY
**MIESZKANIA
BEZ PUDŁA!**

Biuro Sprzedaży | ul. Johna Bailona 6/2 | 40-115 Katowice | tel. 32 353 30 10, 32 353 30 11 | www.debowetarasy.pl

Warto budować w Śląskiem!

Region, który ma największą w Polsce liczbę miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców, może się pochwalić także świetnymi rozwiązaniami komunikacyjnymi i atrakcyjnymi miejscami pracy. Nic dziwnego, że od kilku lat coraz chętniej inwestują tu deweloperzy

Fakty mówią same za siebie. Wśród czołówki najbogatszych polskich miast od lat widać miasta naszego regionu. Według najnowszych danych Głównego Urzędu Statystycznego – najwyższymi dochodami w przeliczeniu na jednego mieszkańca dysponuje Warszawa (7969 zł). Jednak drugie miejsce zajmują Gliwice z wynikiem 7097 zł, a trzecie Sopot. Patrząc na kolejne miejsca, to okazuje się, że czwarta jest Dąbrowa Górnicza z dochodami 6731 zł na jednego mieszkańca, zaś Katowice zajęły 16 miejsce (5326 zł). Raport dotyczy 2014 roku, ale znając tempo rozwoju naszych miast i czynionych tu inwestycji, dane za 2015 rok powinny także być rewelacyjne.

Deweloperzy lubią Katowice

Nic dziwnego, że rozwijający się region, od kilku lat silniej przyciąga inwestorów. Wśród nich jest potężna grupa deweloperów, którzy tutaj realizują ciekawe inwestycje. Samorządowcy stwarzają im dogodne warunki, wiedząc, że każda kolejna inwestycja przekłada się na nowe miejsca pracy i komfort życia mieszkańców.

Nie da się ukryć, że prym wśród najchętniej wybieranych przez deweloperów miast wiodą Katowice. Ale województwo śląskie liczy aż 4 mln 600 tys. mieszkańców – więc w każdej części aglomeracji możemy mówić o bogatym rynku mieszkaniowym.

Zadane inne miasto w regionie nie może się pochwalić tak rozbudowanym sektorem nowoczesnych usług jak Katowice. – Coraz więcej firm postrzega Katowice jako silny punkt na mapie inwestycyjnej Polski i Europy. Dlatego Urząd Miasta Katowice szczegółowo analizuje potrzeby inwestorów, stale udoskonalając swoją ofertę zachęt, do której należą między innymi: zwolnienia od podatku od nieruchomości; wsparcie marketingowe; zapewnienie tymczasowych pomieszczeń np. na przeprowadzenie rekrutacji; dopasowanie transportu publicznego czy udostępnienie mieszkań pracownikom strategicznych inwestorów. Obecnie Urząd Miasta będzie się także angażował we wspieranie rozwoju lokalnego sektora małych i średnich przedsiębiorstw – mówi Magdalena Kolka, zastępca naczelnika Wydziału Obsługi Inwestorów Strategicznych UM w Katowicach. – Zwiększanie liczby nowych inwestorów jest dla nas bardzo ważne,



FOT. ARKADIUSZ LAURZYŃCZAK

ponieważ ich obecność przynosi wymierne korzyści dla miasta. Do nich zaliczyć można rozwój rynku nieruchomości, ożywienie sektora MŚP, podniesienie jakości życia mieszkańców poprzez zapewnianie dobrze płatnych, dających możliwości rozwoju miejsc pracy – dodaje.

– Inwestycje poprawiające jakość przestrzeni publicznej podnoszą w znaczący sposób jakość życia, tym samym zwiększając atrakcyjność miasta dla deweloperów mieszkaniowych. Strefa Kultury jest symbolicznym dowodem przemiany, jaką przeszedł Katowice. Katowice są dziś miastem, w którym nowoczesność twórczo nawiązuje do tradycji – uważa Marcin Stańczyk, pełnomocnik ds. marki, zastępca naczelnika Wydziału Promocji.

Gliwice zawsze dają sobie radę

Zainteresowanie inwestorów Gliwicami nie słabnie od lat, a miasto cały czas się rozwija – to przekłada się na dobrą sytuację finansową. W mieście bezrobocie utrzymuje się w granicach 6-7 proc.

– Przez wiele lat inwestycje w Gliwicach były realizowane bez zaciągania kredytów, ze środków własnych oraz z funduszy zewnętrznych, zwłaszcza unijnych. Dzięki temu zrealizowano wiele bardzo

kosztownych przedsięwzięć o kluczowym znaczeniu dla miejskiej infrastruktury. Przykładem może być modernizacja i rozbudowa kanalizacji sanitarnej czy układu drogowego. Dzięki temu Gliwice stają się dobrym miejscem do życia. To pobudza rynek budownictwa mieszkaniowego – również ten deweloperski – mówi Marek Jarzębowski, rzecznik prasowy prezydenta Gliwic. – Ostatnio na przykład o jedną działkę przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową przy ul. Chemicznej – a było ich w tym miejscu 6 o powierzchni od 797 do 1079 mkw – ubiegało się podczas licytacji nawet 14 osób. Cena metra kwadratowego osiągnęła pułap ponad 360 zł. Za 11 mln zł poszło ponad 12 hektarów przy ul. Kozielskiej. Teren został zakupiony pod budownictwo mieszkaniowe. Ma tam powstać przyjazny dla mieszkańców kompleks budynków mieszkalnych jedno- i wielorodzinnych. Rozwój budownictwa mieszkaniowego pociąga za sobą rozwój usług. Metr kwadratowy gruntu przeznaczonego pod usługi przy ul. Pszczyńskiej osiągnął niedawno ponad 660 zł – sprzedaliśmy na licytacji pół hektara gruntu za 3,5 mln zł (cena wywoławcza wynosiła 1,5 mln zł). To tylko przykłady z ostatniego czasu. Planując budżet na 2015 rok, spodziewaliśmy się dochodów ze

sprzedaży nieruchomości na poziomie około 25 mln zł. Tymczasem już teraz wiadomo, że może to być dwa razy więcej. Do lipca do budżetu miasta za sprzedaż nieruchomości wpłynęło ponad 20 mln zł – wylicza.

Chętnie inwestują w bogatej Dąbrowie

Deweloperzy chętnie budują także w ościennych miastach – Mikołowie, Rudzie Śląskiej czy w należącej do najbogatszych polskich miast Dąbrowie Górniczej.

– Dąbrowa Górnicza jest miastem z ogromnym potencjałem, który w ostatnich latach coraz mocniej zaczyna być dostrzegany przez deweloperów, o czym mogą świadczyć kolejne, nowe inwestycje mieszkaniowe – podkreśla Zbigniew Podraza, prezydent Dąbrowy Górniczej. – Na pewno sprzyjają temu wielomilionowe inwestycje w rozwój i modernizację miejskiej infrastruktury drogowej, edukacyjnej, sportowej czy rekreacyjnej prowadzone w ostatnich latach przez miasto. Nie bez znaczenia jest też położenie Dąbrowy Górniczej – z dala od wielkomiejskiego zgiełku, ale z dobrą komunikacją pomiędzy innymi miastami metropolii oraz z bogatą ofertą aktywnego spędzenia wolnego czasu nad jeziorami czy na łonie natury – dodaje.

MOKR

Na wynajem: klucz do drzwi marzeń czy droga nadzieja?

Przespaliśmy dekadę i czas się obudzić – twierdzi wielu analityków rynku mieszkaniowego. A chodzi im o tanie mieszkanie budowane na wynajem, ale nie przez deweloperów, wspólnoty czy spółdzielnie mieszkaniowe, bo przecież takie są już „wydzielane” w blokach i apartamentowcach, ale o lokale budowane i oddawane do użytku przez samorządy. I przez samorządy dofinansowywane – czy to w postaci dopłat do czynszu, czy – jeszcze lepiej – powstające w partnerstwie publiczno-prywatnym, a kredytowane chociażby przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach Funduszu Mieszkań na Wynajem. Dlaczego akurat tak i skąd ten pomysł?

Każdy, kto szukał mieszkania do wynajęcia, wie doskonale, jakie są ceny wynajmu – za wysokie dla przeciętnej młodej rodziny. W niektórych przypadkach aż tak wysokie, że lepiej już zastanowić się nad rozsądnym kredytem hipotecznym i nie „płacić frycowego” na przykład spółdzielni mieszkaniowej. Tyle że na kredyt hipoteczny nie każdego stać (nawet nie tyle na spłatę miesięcznych rat wraz z odsetkami, co na wykazanie zdolności kredytowej). I koło mieszkaniowe się zamyka.

Z inwestowaniem problemu nie ma. Ale dla kogo?

Na tym właśnie polega paradoks – mieszkania na wynajem powstają i są też na nie chętni, ale ci, którzy je kupują po to, żeby... wynajmować. Ceny najmu takich mieszkań muszą więc szybkość i nic nie wskazuje na to, żeby miały spadać. Jak potwierdzają analitycy Dompres.pl znaczna część nowych mieszkań kupowana jest pod wynajem. Wiele osób zainwestowało w nieruchomości kapitał wycofany z lokat bankowych. – Nie obserwujemy spadku liczby mieszkań, które kupowane są pod wynajem. Nie podzielimy również opinii, że zainteresowanie zakupem inwestycyjnym mieszkań będzie maleć. Ewentualne wyczerpanie środków przenoszonych z lokat bankowych może być równoważone zakupem na kredyt. Do tego zachęcają rekordowo niskie stopy procentowe – podkreśla Anna Sitnik, dyrektor sprzedaży Dolcan. Zgadza się z tą opinią również Monika Kudełko z Activ Investment, podając przykład Katowic: „Każda z naszych nowych inwestycji – w Krakowie, Katowicach czy we Wrocławiu – od razu przyciąga inwestorów, którzy chętnie kupują mieszkania pod wynajem. Stąd

też w naszej ofercie mamy szeroki wybór mieszkań jedno- i dwupokojowych, które najczęściej wybierane są na ten cel. Najlepszym dowodem na niesłabnące zainteresowanie zakupami inwestycyjnymi mieszkań jest osiedle 4 Wieże w Katowicach. Wszystkie kawalerki w tej inwestycji znalazły nabywców po dwóch miesiącach od momentu wprowadzenia oferty na rynek, klienci kupowali po kilka mieszkań naraz”.

Alternatywą miał być Fundusz Mieszkań na Wynajem...

Czy jest przede wszystkim alternatywą cenową dla przeciętnego najemcy? I tak, i nie. Tak, bo dla ludzi szukających pracy w dużych miastach to ciekawa oferta. Ale dla niezamożnych – wciąż za droga.

W założeniu, Fundusz Mieszkań na Wynajem ma stworzyć realną alternatywę dla kredytu hipotecznego oraz pozwolić na zwiększenie mobilności zawodowej Polaków. Wynajmując mieszkanie od właściciela instytucjonalnego, jakim jest Fundusz, najemca zyska pewność stabilności i przewidywalności decyzji właściciela mieszkania – zapewnia Ryszard Słowiński, prezes BGK Nieruchomości. – Tworząc Fundusz Mieszkań na Wynajem, BGK chce stworzyć również nowe standardy na rynku najmu, a tym samym spopularyzować najem mieszkań realizowany przez instytucjonalnych wynajmujących – dodaje prezes Słowiński.

Fundusz Mieszkań na Wynajem działa na zasadach komercyjnych w oparciu o ustawę o funduszach inwestycyjnych. Inwestycje Funduszu – te, które już powstały, i będą (planowane) – są zlokalizowane w największych siedmiu aglomeracjach: warszawskiej, trójmiejskiej, wrocławskiej, łódzkiej, poznańskiej, krakowskiej i śląskiej. Bank Gospodarstwa Krajowego powołał do realizacji projektu mieszkań na wynajem dwie spółki: BGK Nieruchomości S.A. oraz TFI BGK S.A.

Jak podkreślał podczas konferencji na temat budownictwa mieszkaniowego, która odbyła się w Parku Euro-Centrum w Katowicach, prezes Słowiński, Polska, mając obecnie 4-procentowy rynek mieszkań na wynajem, będzie miała szansę zbliżyć się do średniej europejskiej, która wynosi około 20 procent. Fundusz skierowany jest głównie do młodych w wieku 25-35 lat, singli i par z dzieckiem, których nie stać na kredyt hipoteczny. A stać ich na wynajem?



Co przyciąga najemców? Cena

A ta, w przypadku lokali z Funduszu Mieszkań na Wynajem, wcale niska nie jest. Za mieszkanie dwupokojowe (powstały już w Poznaniu, powstają właśnie w Gdańsku) lokatorzy będą płacić około 1200 zł, a za czteropokojowe – od 1600 zł. Ceny różnią się w zależności od lokalizacji, wyposażenia, a także piętra w budynku. Część nowych mieszkań wyposażona jest tylko w podstawowe meblowanie i sprzęt AGD, a część całkowicie, włącznie ze sprzętem RTV i meblami codziennego użytku.

Zdaniem prof. Zofii Bołkowskiej, eksperta Polskiej Izby Pracodawców Budownictwa, pomysł budowania mieszkań na wynajem ze wsparciem państwa jest znakomity, ale by spełnił swoje cele, ceny najmu muszą być przynajmniej o 30 procent niższe od cen rynkowych, a przynajmniej na razie tak nie jest. Prezes Słowiński nie kryje jednak optymizmu. Twierdzi, że oferta Funduszu cieszy się nie tylko dużym zainteresowaniem najemców, lecz również deweloperów (zgłosili ok. 800 projektów, spośród których BGK wybrał 50). Prezes Słowiński zapowiada też kolejne inwestycje – również w Katowicach. – W perspektywie do 2018 roku „pojawi się” około 5,5 tysiąca mieszkań – zapowiada. – W najbliższym czasie w Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu i Katowicach. Łącznie to ponad 1000 mieszkań – dodaje.

Samorządy główkują, bo to być albo nie być dla migracji

Co zatrzyma ludzi na Śląsku? Praca i mieszkanie, ale ta pierwsza w godnej wysokości, to drugie w przystępnej cenie. Samorządom musi więc zależeć na niedrogim (dla lokatora, najemcy) budownictwie mieszkaniowym. I zależy, chociaż raczej nikt nie chce przyznać, że „można było wcześniej”.

– Absolutnie niczego nie przespaliśmy. Jest wręcz odwrotnie – ciężko pracowaliśmy nad tym, żeby dziś w ogóle można było mówić o budowie nowych mieszkań komunalnych w Rudzie Śląskiej – podkreśla prezydent Grażyna Dziedzic, przypominając problemy związane z zadłużeniem miasta w minionej kadencji. – Teraz sytuacja się zmieniła, bo finanse miasta zostały wyprowadzone „na prostą”. Dzięki temu staliśmy się poważnym partnerem dla sektora prywatnego, wraz z którym planujemy wybudowanie stu mieszkań w trzech dzielnicach miasta – dodaje. Mieszkania powstaną w formule partnerstwa publiczno-prywatnego. – To przyniesie korzyści przede wszystkim mieszkańcom. Otrzymają oni nowe mieszkania i stabilne stawki czynszów. Skróci się też kolejka czekających na przyznanie lokalu komunalnego – wyjaśnia prezydent Dziedzic, dodając: „Ten projekt traktujemy jako pilotażowy, ale nie ukrywamy, że mamy apetyt na więcej”. Taki „apetyt” ma też m.in. Zabrze i większość miast aglomeracji. **EKT**



IV OSTATNI ETAP JUŻ W SPRZEDAŻY



Biuro sprzedaży:
ul. Górnych Wałów 21/2, 44-100 Gliwice
tel.: +48 505 274 035, tel.: +48 607 928 447
www.radan.com.pl

Partnerzy w sprzedaży: Obsługa Inwestycyjna Nieruchomości Czapla&Czapla, Wadas-Gnyp Nieruchomości s.c., Impro s.c. Anna Szczecińska, Nieruchomości „Zofia” Zofia Paradyś, GCI - Grupa Centrum Inwestycje

Apartamenty na Starówce



Co musisz wiedzieć, zanim kupisz mieszkanie

O tym, że zakup własnego mieszkania to jedna z najważniejszych decyzji w życiu, wiedzą wszyscy. Jednak o tym, co należy sprawdzić przed podpisaniem ostatecznej umowy, pamięta jedynie część inwestorów.

Oto przewodnik młodego inwestora w 15 punktach, który pozwoli uniknąć nieprzyjemnych niespodzianek. Skomplikowane umowy, strach przed powierzeniem oszczędności życia i niepokój, że wyobrażenia nie pokryją się z rzeczywistością – to najczęstsze obawy.

– Warto obserwować potrzeby inwestorów i na nie odpowiadać – zarówno na te związane bezpośrednio z własnym „M”, jak i te dotyczące formalności deweloperskich. Budowanie relacji na linii deweloper – inwestor wymaga jasnych zasad i wzajemnego zaufania. Dokładne sprawdzenie, komu powierzamy pieniądze i nasze marzenia o bezpieczeństwie, nie powinno zatem dziwić – mówi przedstawiciel White Stone Development.

1. Lokalizacja, czyli mieszkanie z przyszłością

Złota zasada wyboru lokalizacji: najpierw sprawdź sąsiedztwo, później czas dojazdu do pracy. Zorientuj się, jaki jest plan zagospodarowania okolicznych działek (zapytaj o to dewelopera), jak wygląda dostępność sklepów, parków, szkół, przystanków komunikacji miejskiej, aptek, punktów rozrywkowo-usługowych. Szczególną uwagę zwracaj na planowane zmiany – dziś w miejscu, gdzie znajduje się mieszkanie Twoich marzeń, może nie być szkoły, ale istnieje szansa, że to się zmieni za kilka lat.

2. Na jaki kredyt mnie stać, czyli za ile mieszkanie. Zazwyczaj inwestorzy najpierw szukają wymarzonego lokum, a dopiero później kontrolują swoją zdolność kredytową. To błędne myślenie. Pierwszym krokiem powinno być ustalenie zdolności kredytowej, jasnych ram finansowych, z uwzględnieniem kosztów wykończenia mieszkania czy ewentualnym wkładem własnym.

3. Deweloper i jego wiarygodność

O wiarygodności dewelopera świadczą: jego doświadczenie, wcześniejsze realizacje, przynależność do organizacji branżowych, wpis do Krajowego Rejestru Sądowego lub wyciąg z Centralnej Ewidencji Informacji o Działalności Gospodarczej. Ważne są również: kondycja finansowa, pozwolenie dewelopera na budowę oraz opinie klientów. Aby poznać te ostatnie, warto prześledzić internet. To pierwszy krok do weryfikacji wiarygodności – w sieci niczego się nie ukryje; ani zaдовоlenia, ani tym bardziej rozczarowania klientów.

4. Wykończenie mieszkania

Pamiętaj, że oprócz zakupu mieszkania czeka Cię jeszcze jego wykończenie. Mieszkanie otrzymasz w stanie deweloperskim lub „pod klucz”. W pierwszym przypadku należy sprawdzić, co według dewelopera oznacza stan deweloperski i ile pieniędzy będziesz musiał przeznaczyć na wykończenie wnętrza.

5. Zakończenie, czyli kiedy będziesz „na swoim”

Dowiedz się, na kiedy zaplanowano datę ukończenia inwestycji. Pozwoli Ci to zaplanować przeprowadzkę i załatwić wszystkie niezbędne rze-

czy do czasu zamieszkania w nowym lokum.

6. Umowa rezerwacyjna, czyli zaufanie albo pułapka

Musisz zorientować się, czy umowa rezerwacyjna połączona jest z umową przedwstępną, jakie są konsekwencje jej zerwania i... czy w ogóle istnieje. Niewielu deweloperów decyduje się na brak umowy rezerwacyjnej, w przypadku której rezygnacja z mieszkania nie wiąże się ze stratą pieniędzy.

7. Dni otwarte i specjalne rabaty

Obserwuj oferty deweloperów, sprawdzaj, kiedy planują dni otwarte, rabaty i zniżki. Są okresy, kiedy można spodziewać się atrakcyjnych rozwiązań, np. tygodnia bez VAT lub specjalnej zniżki w wybranych dniach czy tygodniach.

8. Dokumenty dla banku, czego potrzebujesz

Jeśli zdecydujesz się na zakup danego mieszkania, do banku należy zabrać ze sobą: prawomocne pozwolenie na budowę, dokument potwierdzający status prawny dewelopera, zaświadczenie o zarobkach, wypis z rejestru gruntów, odpis z księgi wieczystej i plan inwestycji. Jeśli bierzesz kredyt na mieszkanie w budowie, bank będzie wypłacał pieniądze w transzach.

9. Negocjuj, nie bój się porównywać

Porównuj ceny, rabaty, jeśli masz samochód, sprawdź, czy istnieje szansa na zakup mieszkania z garażem. W przypadku niezadowolającego rabatu nie bój się negocjować z deweloperem.

10. Budowa – zobacz, jak będą wyglądały Twoje cztery kąty

Jeżeli jesteś zainteresowany inwestycją, która dopiero powstaje, wybierz się w okolice budowy. Jako potencjalny inwestor nie możesz wejść na jej teren, ale masz możliwość sprawdzenia, na jakim etapie są prace i jak wygląda okolica.

11. Rachunek powierniczy – otwarty czy zamknięty?

Rachunek powierniczy może być otwarty lub zamknięty. Lepszym rozwiązaniem dla młodego inwestora jest wybór zamkniętego rachunku powierniczego. Oznacza to, że pieniądze inwestora deweloper uzyska dopiero w momencie podpisania umowy przenoszącej własność mieszkania. Otwarty rachunek powierniczy oznacza systematyczne przekazywanie środków fi-

nansowych deweloperowi po weryfikacji każdego etapu. Jeśli okaże się, że budowa nie zostanie zakończona, wcześniejsze transze mogą nie wrócić do inwestora.

12. Umowa, czyli jak nie popełnić błędu

Umowa przedwstępna oraz umowa deweloperska to największy stres dla młodych inwestorów. Na podstawie umowy deweloperskiej deweloper zobowiązuje się do przeniesienia na inwestora, już po zakończeniu przedsięwzięcia, prawa odrębnej własności lokalu. Umowa deweloperska musi być zawarta w formie aktu notarialnego, a koszty sporządzenia umowy spadają tak samo na dewelopera, jak i nabywcę mieszkania. Co ważne, umowa deweloperska jest podstawą wpisu do księgi wieczystej. Zanim podpiszesz umowę, dokładnie ją sprawdź, zasięgnij porady specjalisty, pokaż ją swoim bliskim i upewnij się, że nie ma w niej niczego, co może budzić Twoje wątpliwości.

13. Finansowanie, czyli pomocny deweloper

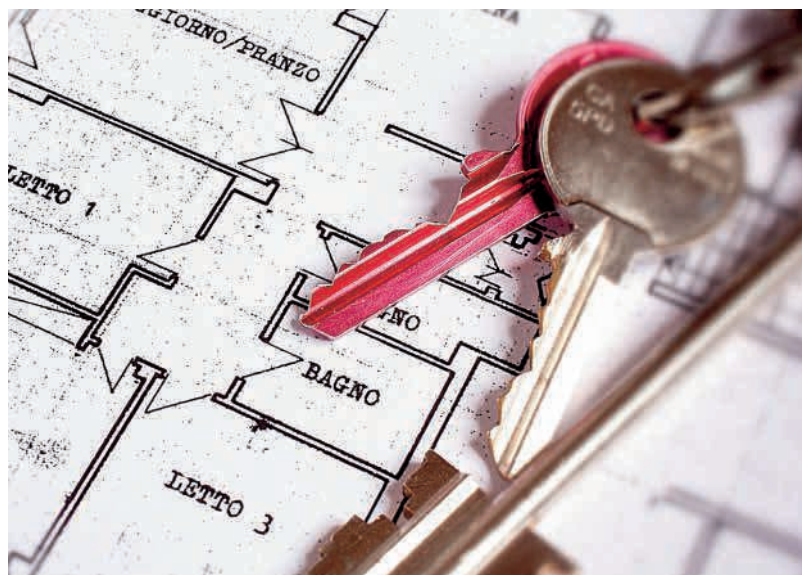
Zwróć uwagę na oferty deweloperów, którzy pomagają swoim klientom w finansowaniu inwestycji. Klienci mogą otrzymać pakiet deweloperski, a doradca indywidualnie – w imieniu inwestora – negocjuje obniżenie oprocentowania z bankiem. Doradca wypełnia również wszystkie niezbędne dokumenty.

14. Odbiór kluczy – nie rób tego sam

Po odbiorze kluczy podpisywana jest zazwyczaj umowa ostateczna. Zanim złożysz podpisy na stosownych dokumentach, dokładnie skontroluj stan mieszkania, sprawdź, czy zgadza się z tym, co zawarto w umowie. Z kim odbierać klucze do swojego „M”? Po odbiór mieszkania możesz przyjść z fachowcem, który sprawdzi, w jakim stanie jest lokum, lub bliską osobą, która trzeźwym okiem sprawdzi umowę, sprawdzi mieszkanie i utwierdzi Cię w przekonaniu, że wszystko się zgadza.

15. Po odbiorze kluczy, jeszcze jeden krok

Po odbiorze kluczy powinieneś złożyć wniosek o wpisanie do hipoteki na rzecz banku i założenie księgi wieczystej. Dlaczego ten ostatni krok jest tak ważny? Do momentu udostarczenia wpisu do banku, który udzielił Ci kredytu, będzie on obciążał kredytobiorcę dodatkowymi kosztami kredytu (w ramach zabezpieczenia wierzytelności). **MOKR**



FOT. WHITE STONE DEVELOPMENT

Ciche miejsce w centrum Katowic



CYPRYSOWE OSIEDLE

to kompleks czterech nowoczesnych i bardzo klimatycznych budynków zlokalizowanych na Osiedlu Paderewskiego w Katowicach. Na naszym ogrodzonym i dozorowanym osiedlu znajduje się 75 mieszkań o powierzchni od 43 do 133 m².



Specjalnie dla Państwa stworzyliśmy ofertę mieszkań do wynajęcia z możliwością ich wykupienia. Apartamenty zaprojektowane zostały w bardzo nowoczesnym a zarazem funkcjonalnym stylu, z użyciem najwyższej jakości materiałów.

Oferowane lokale są częściowo lub w pełni wyposażone w wysokiej jakości sprzęty. Wynajmowane przez nas mieszkania są nowe, a osoba najmu będzie pierwszym lokatorem!



W swojej ofercie posiadamy zarówno mieszkania w stanie deweloperskim, jak i mieszkania w pełni wykończone i wyposażone. Dla komfortu mieszkańców Cyprysowego Osiedla w każdym z budynków znajduje się wysokiej klasy winda, która ułatwi komunikację i pozwoli na wygodne przemieszczanie się między mieszkaniem a komórkami lokatorskimi i miejscami parkingowymi w podziemnym wielostanowiskowym garażu. Jednym z największych atutów mieszkań poza ich oryginalnymi układami są balkony, które osiągają powierzchnię do 20 m² oraz zielone tarasy o powierzchni 20-25 m² przynależne do lokali zlokalizowanych na parterze.

Wysokiemu standardowi wykończenia osiedla towarzyszą jedno z najniższych kosztów utrzymania w sąsiedztwie. Uroku nowym mieszkaniom dodaje również okolica. Są to przede wszystkim tereny parkowo-leśne, a także zachwycający swoim pięknem Katowicki Park Leśny określany również mianem Doliny Trzech Stawów. Nowe apartamenty na pewno ucieszą niejednego, wymagającego mieszkańca, dlatego zapraszamy do zapoznania się z naszą ofertą.



Katowice
ul. Paderewskiego 47, 49, 51, 53
48 501 338 364
sprzedaz@cyprysoweosiedle.pl

www.cyprysoweosiedle.pl

Miliony na luksus dla energooszczędnych!

Wkrótce, bo już od stycznia przyszłego roku, wchodzi w życie nowy program dopłat do termomodernizacji budynków mieszkalnych. Dzięki niemu nasze domy mają być bardziej energooszczędne, a mniej energochłonne. To z jednej strony konieczność, bo Unia Europejska nie zamierza „pa-trzeć przez palce” na niedostosowanie się do założeń pakietu klimatycznego, a wręcz przeciwnie – zaostża krajowe normy emisji nie tylko CO₂, lecz, z drugiej strony to także luksus, bo dom energooszczędny to lepszy poziom życia i – docelowo – grubszy portfel właściciela domu czy mieszkania. Niestety, zbyt często nie zdajemy sobie z tego sprawy.

Główny Urząd Statystyczny wyliczył, że polskie gospodarstwa domowe odpowiadają za 32 proc. finalnej konsumpcji energii, wyprzedzając pozostałe sektory: przemysł, transport, rolnictwo i usługi. Zgodnie z danymi BuildDesk dotyczącymi budynków jednorodzinnych, nawet 80 proc. energii zużywanej w domach pochłania ogrzewanie, tymczasem większość z nas, bo aż 53 proc. jest przekonana, że zużycie energii cieplnej w ich domach i mieszkaniach jest w normie, a tylko 30 procent uważa, że jest zbyt wysokie.

„Energooszczędność w moim domu” się opłaca

Życie w energooszczędnym domu jest dużo tańsze – płacimy niższe rachunki za energię, zdrowsze – pomieszczenia nie są przegrzewane ani zbyt schładzane, są też lepsze dla środowiska. Im mniej energii potrzebujemy do ogrzania domu, tym mniej zużywamy paliwa i mniej zanieczyszczamy atmosferę. Dlaczego zatem nasze budynki emitują tak dużo zanieczyszczeń? Na każdym etapie budowy i eksploatacji, czy to mieszkań, czy domów jednorodzinnych wykorzystywana jest energia produkowana głównie z surowców nieodnawialnych. To właśnie budynki, szczególnie te powstałe w ubiegłym stuleciu, których w naszym kraju jest najwięcej, mają też największy negatywny wpływ na środowisko. Produkują groźne – również dla zdrowia odpady i zanieczyszczają powietrze.

A przecież budowa energooszczędnych, a nawet zeroemisyjnych domów jest w Polsce możliwa już od dawna. Niestety, wciąż jest to trend niszowy. – Osiągnięcie wysokiego standardu energetycznego budynku nie jest kosztowne, jeżeli wykorzystamy odpowiedni projekt,

energooszczędne rozwiązania oraz profesjonalnych wykonawców – przekonuje Monika Kupka-Kupis, architekt Velux. I dodaje: „Nieco wyższe wydatki, jakie trzeba ponieść na początku inwestycji w dom o niskim zapotrzebowaniu na energię, zwracają się nawet kilkukrotnie podczas późniejszej eksploatacji. Potwierdzają to przykłady domów o niskim zapotrzebowaniu na energię, jakie od wielu lat budowane są w krajach skandynawskich”.

„Rys” rusza już na łowy

„Rys” to najnowszy program dopłat do budownictwa energooszczędnego, a „Złowić” ma amatorów luksusu na miarę potrzeb XXI wieku.

Jak działa „Rys”? To proste – właśc-

tykę budynków – mówi Szymon Piróg, kierownik Biura Doradztwa Technicznego Pilkington Polska. Wsparcie w kolejnych etapach obejmuje m.in. wymianę instalacji wewnętrznej – systemów wentylacyjnych i grzewczych, a także źródeł ciepła na nowoczesne, takie jak instalacja kotła kondensacyjnego, pompy ciepła czy zastosowanie odnawialnych źródeł energii np. kolektorów słonecznych. Wysokość bezzwrotnego dofinansowania wynosi maksymalnie 40 proc. kosztów. Na pozostałą część można otrzymać kredyt lub pożyczkę preferencyjną, udzielane nawet do 100 proc. kosztów kwalifikowanych, określonych indywidualnie dla każdego przedsięwzięcia.



FOT. MATPRAS, PROCVOL

ciele domów, którzy przeprowadzą termomodernizację, mogą liczyć na częściowy zwrot kosztów. Łączna pula dofinansowań wyniesie 400 mln zł, a program realizuje Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

Zgodnie z założeniami „Rysia”, dofinansowanie z programu będzie można otrzymać na wykonanie prac termomodernizacyjnych składających się z trzech etapów, dla których określone zostały minimalne standardy techniczne. Pierwszy zakłada poprawę izolacyjności przegród zewnętrznych, dachów, podłóg oraz okien i drzwi. – Wymiana okien na nowoczesne, z szybami zespolonymi wykonanymi ze szkła niskoemisyjnego, jest jednym z podstawowych elementów termomodernizacji, bowiem zmniejsza koszty eksploatacji oraz poprawia komfort cieplny i este-

400 mln zł do wzięcia od zaraz. Na jakich zasadach?

Pula dofinansowań wynosząca w programie „Rys” 400 mln zł podzielona jest tak, że 120 mln zł ma formę bezzwrotnego wsparcia, a 280 mln zł to preferencyjne kredyty bądź pożyczki. Realizacja projektu przewidziana jest na lata 2015-2023. Nabór wniosków rusza w I kwartale 2016 r. – Poprawa efektywności energetycznej jest jednym z najważniejszych zadań polskiego budownictwa – mówi architekt Jolanta Lessig, dodając, że kompleksowa termomodernizacja wymaga zachęty prawnych i finansowych, ale też podnoszenia wiedzy o nowoczesnych rozwiązaniach i korzyściach płynących z ich zastosowania. W przypadku „Rysia”, decyzja dotycząca zakresu prac modernizacyjnych, realizacji jednego lub kilku elementów, należy do właściciela budynku. **EKT**

SOCJALNE TEŻ MOŻE BYĆ TANSZE, ALE NIE GORSZE



ROMAN TRZASKALIK, prezes Euro-Centrum – Parku Naukowo-Technologicznego w Katowicach o energooszczędnym socjalnym budownictwie mieszkaniowym

Temat budownictwa socjalnego pojawia się na spotkaniach ekspertów w naszym Parku już kilka lat temu, a upływ czasu utwierdza mnie we wcześniej przyjętym podejściu do tej tematyki. Uważam, że budynki socjalne powinny być wznoszone w standardzie niskoenergetycznym, nie ze względu na modę, ale późniejsze korzyści wynikające z eksploatacji, a więc niższe rachunki za energię. Doświadczenia z użytkowania obiektów Parku pokazują, że w okresie zimowym ogrzewanie budynku o powierzchni 7.500 mkw kosztuje około 1.000 zł miesięcznie. Dla mnie to przekonujący argument do przenoszenia praktyk energooszczędnych także do budownictwa mieszkalnego. Nie demonizujemy również kwestii kosztów budowlanych, bo przy takiej skali inwestycji są one wyższe o kilka lub kilkanaście procent. Dodatkowym argumentem są też dostępne programy finansowania inwestycji ekologicznych, między innymi ze środków Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. Nie wspomnę już o tym – choć warto pamiętać, że za pięć lat wszystkie nowo budowane obiekty, a w przypadku budynków użyteczności publicznej – nawet o rok wcześniej – będą musiały spełniać ten standard. Nie ma zatem na co czekać, tym bardziej dlatego, że większy popyt wpływa na ceny materiałów budowlanych odpowiadających pożądanym parametrom. Budynki to inwestycje na wiele lat i trzeba wiedzieć, że skutki dziś podjętych decyzji także będą długofalowe. Każdy inwestor w pierwszej kolejności oczekuje zwrotu z podjętej inwestycji, a w konsekwencji zysku z niej. Inna jest perspektywa dewelopera, któremu zależy przede wszystkim na szybkiej sprzedaży mieszkania po niższej cenie. Inaczej powinno jednak być, gdy w roli inwestora występuje gmina. Dlaczego? Bo to na niej, poza nakładem inwestycyjnym, będzie w dużej mierze spoczywał ciężar pokrywania kosztów eksploatacji lokali socjalnych.

NOT. EKT

LICZBY NIE KŁAMIA

98%

sprzedanych mieszkań
w dniu oddania budynku do użytku
Etap I

82%

sprzedanych i zarezerwowanych mieszkań
pięć miesięcy po rozpoczęciu sprzedaży
Etap II, budynek 1

51%

zarezerwowanych mieszkań
miesiąc po rozpoczęciu sprzedaży
Etap II, budynek 2

Przyjdź i sprawdź sam!

Targi Nieruchomości, 7–8 listopada,
Międzynarodowe Centrum Kongresowe
w Katowicach. Zapraszamy na nasze stoisko: E1.



Osiedle
Franciszkańskie

Zakup mieszkania od dewelopera czy spółdzielni: dokonaj właściwego wyboru

W niektórych miastach, gdzie ruch spółdzielczy był słaby, podaż nowych mieszkań spółdzielczych jest niewielka, albo nie ma ich wcale. Są jednak i takie miasta, w których spółdzielnie rzuciły wyzwanie deweloperom i skutecznie rywalizują o nowych klientów. Choć nie ma tu żelaznej reguły, budowane przez spółdzielnie mieszkaniowe lokale są zwykle lepiej położone. Ma to związek z tym, że spółdzielnie sporo ziemi kupowały w latach 70. ub. wieku. Niekiedy było jej tyle, że wystarczy na następne kilkanaście lat inwestycji. A kupowały zwykle w dobrych lokalizacjach, często tuż przy centrach miast. Tereny te, przez te kilkadziesiąt lat zostały doskonale skomunikowane z resztą miasta, mają zaplecze w postaci sklepów, szkół, budynków użyteczności publicznej. Jedyne, na co deweloperzy mogą liczyć w centrach miast, to plomby, duże inwestycje muszą realizować na ich obrzeżach. Dla mieszkańców oznaczać to może długie dojazdy i brak odpowiedniej infrastruktury. Z powyższym wiąże się również cena lokalu. Grunty, na których budują spółdzielnie, od lat są ich własnością. Nie były kupowane na górze inwestycyjnej. Co innego deweloperzy, którzy np. miejskie działki kupować musieli rywalizując z innymi podmiotami w przetargach. Cena gruntu ma spory wpływ na ostateczne koszty zakupu lokalu. Jeśli mieszkanie nie ma być wykonane w podwyższonym standardzie, albo nie ma charakteru apartamentowego, niższa cena stoi zwykle po stronie mieszkania spółdzielczego.

Deweloperzy za to lepiej współpracują z klientami – już na etapie budowy czy wykończenia można

porozumieć się co do konkretnych rozwiązań, które mają być zastosowane w lokalu, co ułatwi późniejszą jego adaptację zgodnie z gustem kupującego. Spółdzielnie w tym względzie tak elastyczne nie są. Afery mieszkaniowe, które kilkanaście lat temu wstrząsały opinią publiczną w Polsce, zepsuły wizerunek deweloperów. Przepisy jednak zmieniły się na tyle, że teraz bezpieczeństwo zakupu jest gwarantowane, nie ma możliwości, by – kupując mieszkanie od dewelopera – stracić wpłacone pieniądze.

– Spółdzielnie pracują w oparciu o prawo spółdzielcze, a deweloperzy w oparciu o ustawę deweloperską. Ustawa ściśle określa zasady i tryb zawierania umów deweloperskich, prawa oraz obowiązki stron, dokładny opis inwestycji, sposób komunikacji z klientem m.in. poprzez prospekt. Po drugie, mówi o sposobie ochrony środków wpłaconych przez klienta, tj. o rachunkach powierniczych – twierdzi Beata Janeczarska, rzeczniczka spółki Budlex. – My już od 2005 roku wykorzystywaliśmy formę rachunków powierniczych, a po wejściu w życie ustawy byliśmy pierwszym deweloperem w Polsce, który podpisał z bankiem umowę na prowadzenie rachunku powierniczego zamkniętego. Taki rachunek stanowi najwyższą formę zabezpieczenia środków przeznaczanych na zakup mieszkania. Oznacza to, że bank wypłaca deweloperowi zgromadzone pieniądze dopiero po otrzymaniu odpisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę prawo do nieruchomości, czyli dopiero po zakończeniu inwestycji i odbiorze gotowego mieszkania przez kupującego. Nie



FOT. MONIKA KRZYZEL

► Budowane przez spółdzielnie mieszkaniowe nowe osiedla mają lepsze lokalizacje niż te, które budują deweloperzy. Ale gdy kupimy lokal u dewelopera, mamy pełną własność

ma bezpieczniejszego sposobu ochrony środków wpłaconych przez klienta – zapewnia rzeczniczka. Jednak najbezpieczniej jest – zarówno w przypadku spółdzielni, jak i deweloperów – kupować gotowe mieszkania wystawione na sprzedaż, a nie decydować się na kupno „dziury w ziemi” z terminem realizacji inwestycji za dwa lata.

Często lekceważone, a ostatecznie wpływające na komfort życia w zakupionym mieszkaniu są koszty jego utrzymania. Tu jak się wydaje szala korzyści przechyliła się zdecydowanie w stronę lokali deweloperskich. Po zakupie mieszkania w przypadku spółdzielni – mówimy o spółdzielczym

własnościowym prawie do lokalu, a w przypadku zakupu u dewelopera – o pełnej własności.

W przypadku mieszkania kupionego u dewelopera zarządem nieruchomości zajmuje się wspólnota mieszkaniowa składająca się z mieszkańców.

W przypadku spółdzielni, zarządem zajmuje się właśnie spółdzielnia – nierzadko z bardzo rozbudowaną administracją, którą utrzymują właśnie mieszkańcy. To z kolei może przekładać się na miesięczne koszty, które mogą być wyższe niż na osiedlach zarządzanych przez wspólnotę mieszkaniową.

SŁAWOMIR BOBBE

Tańszy ostatnio gaz to niższe koszty utrzymania mieszkań

Mimo że od 15 miesięcy GUS systematycznie informuje o deflacji, koszty utrzymania mieszkań nie spadają. Ich wzrost, choć nie był dynamiczny, dawał się odczuć w domowych budżetach. Tym razem jednak jest inaczej.

To skutek obniżki cen gazu. Jego spadająca cena to u progu sezonu grzewczego bardzo dobra wiadomość. W konsekwencji zmian taryf gazowych, paliwo to staniało nawet o 6,5 proc. Rachunek za gaz składa

się jednak nie tylko z ceny samego paliwa. W efekcie dane GUS pokazują, że we wrześniu za niebieskie paliwo przyszło zapłacić tylko o 3 proc. mniej niż w sierpniu. Dla osób, które ogrzewają dom tym paliwem, może to oznaczać oszczędności rzędu przynajmniej kilkudziesięciu złotych w skali całego sezonu grzewczego. To raczej niewiele.

Do tej pory prognozowano, że zmiana deflacji w inflację miała przyjść pod koniec roku. Problem w tym, że realizacja tej prognozy

stała się coraz mniej prawdopodobna. W październiku wskaźnik zanotował niewielki spadek. Deflacja gościć będzie w rodzinnych statystykach jeszcze przez kilka miesięcy. Takie prognozy powinni przyjmować pozytywnie zarówno zadłużeni, jak i ci, którzy myślą o zaciągnięciu kredytu. Obie grupy mogą korzystać na rekordowo niskim koszcie kredytu hipotecznego, czyli niskim poziomie comiesięcznych rat.

MONIKA KACZYŃSKA



FOT. MONIKA KRZYZEL



**KATOWICKA
SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA**

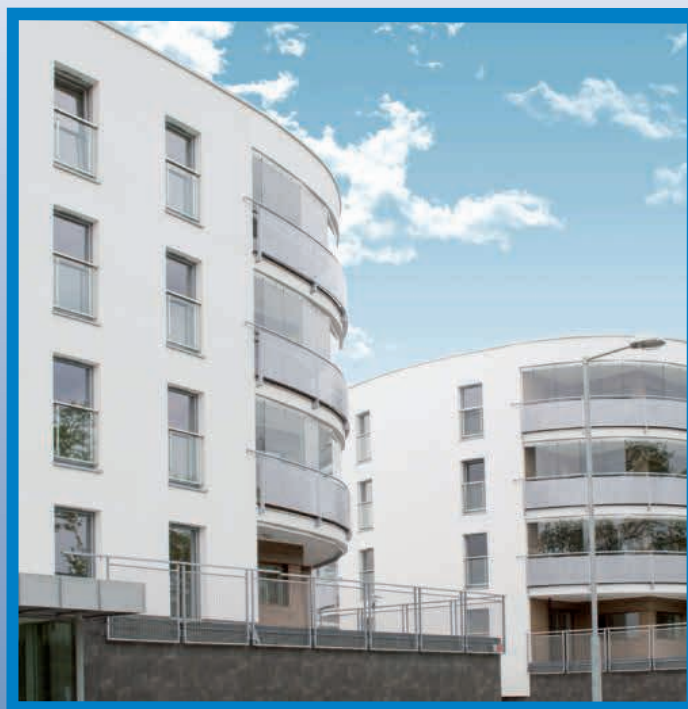
**MIESZKANIA
NA SPRZEDAŻ
LUB DO WYNAJMU**

40-168 Katowice, ul. Klonowa 35C, tel. 32 208 47 40 (39)
zarzad@ksm.katowice.pl, www.ksm.katowice.pl

**Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa
jest wystawcą
Targów Nieruchomości**



Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa oferuje do sprzedaży lub do wynajmu nowe mieszkania w kompleksie „Rekreacyjna Dolina Mały Staw”. Kompleks znajduje się w sąsiedztwie Parku Leśnego oraz Doliny Trzech Stawów przy ul. Pułaskiego w Katowicach. W pobliżu znajdują się: szkoły, przedszkole, żłobki, obiekty sakralne, banki, biblioteka, uczelnie wyższe, basen, korty tenisowe, nowocześnie wyposażone miejsca zabaw dla dzieci, młodzieży i inne. Oferta skierowana dla osób ceniących sobie ciszę, spokój oraz dostęp do rekreacji. Nowoczesna architektura, wysoki standard zastosowanych materiałów oraz niesamowita rekreacyjna okolica, sprawiają, że Rekreacyjna Dolina jest idealnym miejscem do zamieszkania.



INFORMACJE:

MIESZKANIOWE BIURO POŚREDNICTWA

tel. 32 208 47 39 / 40

WWW.REKREACYJNA-DOLINA.PL

Jak mieszkać? Nie tylko dobrze,

Deweloperzy, którzy zdecydowali się na inwestycje w naszym regionie, coraz częściej doceniają rosnącą atrakcyjność miast. O wiele lepiej buduje się przecież w miejscu, gdzie inwestorzy są mile widziani, a mieszkańcom stwarza się optymalne warunki do pracy, rozwoju, wypoczynku i mieszkania.

Gdyby spojrzeć na mapę inwestycji prowadzonych w miastach woj. śląskiego, na czoło wybijają się Katowice oraz Gliwice. Nic dziwnego, bo są to duże miasta, które od lat przyciągają poważnych inwestorów. Do nich należą też deweloperzy, którzy odkryli, że warto zainwestować i budować mieszkania czy domy w miejscach przyjaznych mieszkańcom.

Dębowe Tarasy jak miasteczko

W sąsiedztwie największego centrum handlowego w woj. śląskim powstało w Katowicach osiedle Dębowe Tarasy. Okazało się, że mieszkanie w centrum Katowic, obok galerii handlowej i Parku Śląskiego jest strzałem w dziesiątkę.

– Do tej pory sprzedano na tym osiedlu już ponad 750 mieszkań, a w tej chwili kończy się sprzedaż mieszkań z III etapu inwestycji – mówi Angelika Cholewka, menedżer sprzedaży firmy IMMOFINANZ, inwestora i dewelopera osiedla. – W odpowiedniej chwili dostrzeżliśmy, że Katowice to obiecujący rynek mieszkaniowy w Polsce. Mieliśmy świadomość przewidywanych zmian w stolicy regionu i to na długo przed tym zanim powstała tu Strefa Kultury – dodaje.

Angelika Cholewka zwraca uwagę na jeszcze jedną rzecz. – Ten region kiedyś był mniej atrakcyjny

dla inwestorów. Na duże inwestycje mieszkaniowe deweloperzy wybierali Warszawę, Kraków, Poznań czy Trójmiasto. A teraz okazało się, że także Katowice mogą być szalenie atrakcyjne, bo tak bardzo się zmieniły – uważa Angelika Cholewka.

Dzisiaj Dębowe Tarasy to dla niektórych samowystarczalne miasteczko. Bliskość galerii, olbrzymiego, 600-hektarowego parku – to wszystko daje możliwość, że mieszkańcy na wyciągnięcie ręki mają to, co jest im potrzebne do wygodnego życia. W pobliżu są szkoły, przychodnie, ścieżki rowerowe, przystanki komunikacji miejskiej, kina, kluby fitness, a od centrum miasta, Spodka czy Strefy Kultury mieszkańców dzieli kilkunastominutowy spacer. Do tego trzeba dodać bliskość najważniejszych arterii komunikacyjnych – Drogowej Trasy Średnicowej i autostrady A4.

Stawy, a obok Cyprysowe Osiedle

Większość mieszkańców osiedla Paderewskiego w Katowicach bardzo ceni sobie mieszkanie w tej okolicy. Powodów jest kilka – bliskości śródmieścia Katowic, sąsiedztwo centrum handlowego, a przede wszystkim Doliny Trzech Stawów.

Jedną z najnowszych inwestycji w tym miejscu jest Osiedle Cyprysowe. Pierwsze rodziny wprowadziły się do gotowych mieszkań w 2014 roku.

– Mieszkańcy cenią sobie zarówno wysoki standard wykończenia osiedla, jak i jego lokalizację – mówi Monika Zwiorek, przedstawiciel inwestora. – Z jednej strony mieszkają bardzo blisko centrum, a z drugiej w bardzo spokojnej, cichej i zielonej okolicy. Wpływa na to sąsiedztwo Katowickiego Parku

Leśnego, miejsca docenianego zarówno przez miłośników spacerów, jak i aktywności fizycznej – dodaje.

Apartamentowce na Cyprysowym Osiedlu wyróżniają się na tle Osiedla Paderewskiego niską zabudową, a także elewacją z cegły klinkowej, która nadaje klimatyczny, nowoczesny, ale i typowo śląski charakter. Osiedle jest ogrodzone i dozorowane, posiada ogród letni do wyłącznego korzystania mieszkańców, zlokalizowany na dachu wielostanowiskowego parkingu podziemnego. Wszystkie budynki wyposażone są w wysokiej klasy windy, a klatki schodowe wykończone włoską glazurą. Co ciekawe, każde mieszkanie ma indywidualny system ogrzewania (logoterme), dzięki czemu lokatorzy sami mogą decydować, kiedy i jak chcą ogrzewać swoje mieszkania – podkreśla Monika Zwiorek.

Dom w Dolinie Trzech Stawów – widok z tarasu... bezcenny

Ta inwestycja może się spodobać nawet najbardziej wybrednym klientom. Z tarasów Domu w Dolinie widać bowiem malownicze stawy. To kolejna inwestycja powstająca na Osiedlu Paderewskiego w Katowicach.

Osiedle Paderewskiego to rzeczywiście jeden z najlepszych adresów w Katowicach. – Naszemu inwestorowi zależy nie tylko na wysokim standardzie mieszkań, ale również bardzo atrakcyjnej lokalizacji. Stąd nasza inwestycja powstająca w Dolinie Trzech Stawów – tłumaczy Paulina Małek, specjalista ds. sprzedaży. – Warto zwrócić też uwagę na to, jak mocno w ostatnim czasie rozwinęły się Katowice. Powstają tu nowe firmy, centra biznesowe, widać w tym

mieście ogromny potencjał – dodaje.

Osiedle jest nowoczesne, budynki wyposażone w elegancką recepcję. Jest już plac zabaw, a pojawiają się także korty tenisowe, boisko do siatkówki i piłki nożnej, klub fitness. Obok bieżni ścieżki rowerowe, są też stawy z prawdziwymi łowiskami.

Jeden dwuklatkowy budynek jest już oddany do użytku, pierwsi lokatorzy wprowadzili się do Domu w Dolinie Trzech Stawów już rok temu.

Osiedle Franciszkańskie zaprasza na Ligotę

Katowicka dzielnica – Ligota od lat uchodzi za jeden z lepszych adresów w mieście. Klimatyczne przedwojenne wille, mnóstwo zieleni, atrakcyjne położenie powodują zainteresowanie deweloperów tym terenem. Coraz więcej rodzin szuka tutaj swojego miejsca do zamieszkania.

Przy ul. Kijowskiej realizowana jest inwestycja pod nazwą Osiedle Franciszkańskie. W ramach pierwszego etapu budowy powstał już sześciokondygnacyjny budynek, w którym zaoferowano 95 mieszkań oraz pięć lokali komercyjnych. Co ciekawe, jeszcze przed zakończeniem robót sprzedanych było już 98 proc. mieszkań, a pierwsze rodziny wprowadziły się na Osiedle Franciszkańskie w tym roku. Sprzedaż – zgodnie z ustawą deweloperską – była prowadzona w oparciu o rachunki powiernicze. Do tego większość lokali obejmował program „Mieszkanie dla Młodych”.

– Katowice dzięki dużej powierzchni i nadal względnie niewysokiemu poziomowi urbanizacji, pozwalają znaleźć lokalizacje łączące korzyści wynikające z mieszkania w stolicy województwa, przy jednoczesnym zachowaniu spokoju i prywatności. Wbrew pozorom, w ostatnich latach zrealizowano tutaj niewiele osiedli wykorzystujących te atuty. Ważny pozostaje także fakt, że koszt zakupu mieszkania jest nadal niższy niż w porównywalnych miastach w kraju – mówi Maciej Wójcik, prezes zarządu TDJ Estate, inwestora osiedla. – Wszystkie te walory wykorzystujemy przy okazji budowy Osiedla Franciszkańskiego. Zaledwie w odległości kilkunastu minut jazdy samochodem od centrum miasta – proponujemy mieszkania w zwartej bryle osiedla, gdzie dominują niskie budynki usytuowane w dużych odstępach od siebie. Wygodę gwarantuje spora liczba miejsc parkingowych i łatwy dostęp do takich placówek, jak sklep czy szkoła. Wszystko to w sąsiedztwie



FOT. MAT. PRASOWE

► Wizualizacja drugiego etapu inwestycji Osiedle Franciszkańskie w Katowicach-Ligocie. Docelowo powstanie tam 1300 mieszkań

ale i w fajnym mieście

twie rozległych terenów zielonych – dodaje.

Inwestor nie poprzestał na pierwszym etapie budowy Osiedla Franciszkańskiego. Teraz realizowana jest druga faza inwestycji.

Warto wiedzieć, że w ramach Osiedla Franciszkańskiego powstanie docelowo aż 1300 mieszkań.

W Grodźcu dobrze się mieszka

Część deweloperów decyduje się na inwestycje poza głównymi miastami aglomeracji. W Będzinie Grodźcu z powodzeniem realizowane jest „Osiedle na Łące – Rodzinne Marzenie”, na które składają się 34 domki jednorodzinne. Jak się okazało, inwestycja była strzałem w dziesiątkę – do sprzedaży pozostały jedynie trzy domki.

– Nasi klienci zachwalali inwestycję w Będzinie-Grodźcu nie tylko z powodu konkurencyjnych cen – mówi Karol Niedbała, przedstawiciel inwestora. – Na plus inwestycji przemawiały duże działki, cicha spokojna okolica oraz doskonałe usytuowanie pod względem komunikacyjnym. Pracujący w dużych miastach bez problemu i szybko mogą do nich dotrzeć – dodaje.

Osiedle położone jest tylko 5 minut drogi samochodem od trasy szybkiego ruchu Katowice – Warszawa, 15 minut od Katowic.

Ten sam inwestor zdecydował się także na inwestycję w Rudzie Śl., gdzie powstaje Kolonia Minerwy. Na lokalizację wybrano dzielnicę Ruda Południowa uchodzącą za jedną ze spokojniejszych i najlepiej usytuowanych dzielnic miasta. Nieopodal przebiega Drogowa Trasa Średnicowa. W sąsiedztwie osiedla znajdują się: przedszkole, szkoła podstawowa, gimnazjum, sklepy, Miejskie Centrum Kultury, przychodnie lekarskie, filia miejskiej biblioteki publicznej, restauracje, parki, zieleńce, place zabaw, wielofunkcyjne, nowe boiska, warsztaty samochodowe i inne usługowe zakłady.

W Kolonii Minerwy można wybrać spośród mieszkań w budynku szeregowym, w zabudowie bliźniaczej czy w budynku wolno stojącym.

Gliwice. Ogrody Królowej Bony

Dwa ciekawe osiedla powstają w Gliwicach – Osiedle Ogród oraz Osiedle Królowej Bony.

Osiedle Ogród powstaje u zbiegu ulic Kozielskiej i Łabędzkiej. „Starring” zaprojektowany układ dróg, niepowtarzalna aranżacja zieleni, fontanna, modernistyczne oświetlenie oraz plac zabaw – to idealne miejsce do wypoczynku zarówno dla rodzin z dziećmi, singli, jak i osób starszych” – można przeczytać na stronie inwestora. Wśród plusów osiedla inwestor wymienia m.in. doskonałą lokalizację, bliskość terenów zielonych, parków, ścieżek rowerowych, szkół, przed-

szkoli, punktów usługowych i centrów handlowych. Z kolei Ogrody Królowej Bony zlokalizowano w bliskim sąsiedztwie gliwickiego rynku. Pierwsza część kompleksu powstała w odrestaurowanej zabytkowej kamienicy. Historyczny budynek z 1868 r. przeszedł gruntowną renowację i modernizację z dużą dbałością o każdy szczegół, odzyskując dawny blask i stając się ozdobą zabytkowej architektury ulicy.

MOKR



► Dębowe Tarasy w Katowicach od lat cieszą się zainteresowaniem kupujących

REKLAMA

005834454

CPR

INWESTOR

**Centrum Projektów Regionalnych
Inwestor S.A.**

Al. Roździeńskiego 188, 40-203 Katowice

tel./fax: (32) 781 86 00, (32) 781 86 00

www.cprinwestor.com.pl

OSIEDLE
**KOLONIA
MINERWY**
RUDA ŚLĄSKA



www.koloniaminerwy.pl



Deweloperzy wybiegają w przyszłość. Oferują nietypowe rozwiązania

Coraz chętniej nasi deweloperzy wzorują się na zachodnich rozwiązaniach. Budują mieszkania z myślą o osobach starszych albo projektują osiedla, które są przyjazne nie tylko mieszkańcom, ale i środowisku. Takich projektów będzie przybywać.

Co jest ważne, gdy decydujemy się na kupno mieszkania – oprócz oczywiście naszych zdolności finansowych? Przede wszystkim jego położenie. Oceniamy nie tylko odległość mieszkania od naszego miejsca pracy czy szkoły dziecka, ale i dostępność komunikacji, sklepów, strefy rekreacyjnej, parku itp. Są jednak takie inwestycje, które oferują coś więcej, jak – przykładowo – mieszkanie z serwisem czy realizacja idei miasta zrównoważonego.

Jeśli spojrzymy na oferty deweloperów, większość z nich nie zachwala jedynie swoich inwestycji, ale próbuje także opisać szczegółowo ich atrakcyjne położenie. Mowa jest tu nie tylko o bliskości autostrad, dróg szybkiego ruchu, przystanków komunikacji miejskiej, dojazdu do lotniska, ale także opisu najbliższego otoczenia – blisko położonych szkół, przedszkoli, centrów handlowych, boisk czy parków. Chodzi o to, by mieszkać bezpiecznie, ładnie, i wygodnie. Deweloperzy zdają sobie sprawę z tego, że im więcej atrakcji jest w pobliżu nowego domu, bloku czy szeregowca, tym większe są szanse na jego szybszą sprzedaż.

Warto jednak także czasami przyjrzeć się innym inwestycjom, które wybiegają w przyszłość albo oferują klientom niebanalne rozwiązania.

Nowością na polskim rynku jest typ osiedla – „miasteczko zrów-

noważone”, które na Zachodzie można spotkać już od dawna.

Nowość, czyli miasteczko zrównoważone

Na czym polega ich innowacyjność? Chodzi głównie o realizowanie przy budowie osiedli koncepcji zrównoważonego rozwoju, czyli stworzenie rozwiązań, które będą ograniczały negatywny wpływ na środowisko naturalne, ale równocześnie sprawiają, że lokalna społeczność będzie się dobrze tam czuła. Dzielnice budowane według takich założeń są – krótko mówiąc – przyjazne mieszkańcom i przyrodzie. Osiedla te nie są w ogóle grodzone, ale podział na wewnętrzne i zewnętrzne ulice zapewniają bezpieczeństwo mieszkańców.

W naszym regionie idea miasteczka zrównoważonego realizowana jest przez inwestycję Siewierz Jeziorna. Zaprojektowano tu m.in. skwery i placiki, aby dzieci miały się gdzie bawić, a sąsiedzi spotykać się i integrować. Wśród ciekawostek warto wyróżnić fakt wielokrotnego wykorzystania wody opadowej. Zbierana jest ona na dwa sposoby: z dachów system rynnowy odprowadza wodę do zbiorników przydomowych do wykorzystania przez każdego z mieszkańców domów jednorodzinnych, a z dachów budynków wielorodzinnych i z dróg woda jest odprowadzana do zbiorników retencyjnych, skąd jest czerpana do podlewania zieleni

wspólnej. – Siewierz Jeziorna to obecnie jedyny taki projekt w Polsce – przekonuje Robert J. Moritz, inwestor projektu oraz jeden z pierwszych mieszkańców dzielnicy. – Zaplanowane w nim zostały nie tylko domy, ale także rynek, kościół, szkoła, przedszkola, sklepy, punkty usługowe i ośrodki rekreacyjne – wszystko w odległości pieszej od miejsca zamieszkania. Tworzymy przyjazną, funkcjonalną i wielofunkcyjną przestrzeń miejską dla osób w każdym wieku i o zróżnicowanym statusie materialnym – dodaje.

– Najważniejsze są dla nas komfort i zadowolenie mieszkańców. Urokliwy zalew Przeczyko-Siewierski to nie wszystko. Zaplanowaliśmy kilkunastohektarowy, przepiękny park z atrakcjami dla osób lubiących aktywny wypoczynek, m.in. boiskami, ścieżkami biegowymi i innymi elementami infrastruktury rekreacyjnej. Tu się dobrze mieszka – mówi Daria Konicka, przedstawiciel inwestora. – Nie bez znaczenia jest także lokalizacja całego kompleksu Siewierz Jeziorna – położony jest zaledwie 20 minut drogi samochodem od Katowic. Blisko jest stąd do Pyrzowic, dróg szybkiego ruchu oraz obu autostrad – wylicza Daria Konicka.

W ramach powstającego kompleksu Siewierz Jeziorna 26 mieszkań już wkrótce będzie zasiedlonych. Gotowe są już także cztery domy. Kolejne domy są w trakcie realizacji.

Komfort dla osób starszych

Z myślą – aby służyć zarówno starszym, jak i młodszym mieszkańcom – było projektowane Osiedle Bażantowo w Katowicach. Ma bardzo szeroką ofertę m.in. dla osób aktywnie uprawiających sport, w tym także najmłodszych. Ale deweloper nie zapomniał o potrzebach seniorów. Jedną z części Osiedla Bażantowo jest Kryształowa Enklawa.

Od wielu lat na Zachodzie inwestorzy projektują mieszkania i osiedla w taki sposób, by były przyjazne starszym osobom. Domy wraz z otoczeniem są pozabawione barier architektonicznych, przystosowane dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich. Łazienki zaprojektowano tak, by na życzenie klienta wykonać bezbrodzikowe kabiny, poręcze i osprzęt dla niepełnosprawnych. Każde mieszkanie ma dostęp do balkonu przez szerokie drzwi bezprogowe.

Nietypowym elementem projektu jest przyjaźnie urządzona strefa mieszkańca, składająca się z recepcji z zapleczem, salonu dziennego, biblioteki z kącikiem karcianym i szachowym, która jest połączona z tarasem i letnim ogrodem. Tu mieszkańcy mają się spotykać, brać udział w wykładach, pokazach lub zajęciach kulturalnych. Tu też będą mieli do dyspozycji pracownika recepcji – koordynatora realizującego zadania związane ze świadczeniem serwisu dla mieszkańców. **MOKR**



W Siewierzu Jeziornej realizowana jest koncepcja miasteczka zrównoważonego



Kryształowa Enklawa na Osiedlu Bażantowo powstaje z myślą o osobach starszych



Biblioteka w Kryształowej Enklawie. W takich miejscach seniorzy mogą się spotykać

Jak wybrać kredyt mieszkaniowy?



Wybierając kredyt, nie zastanawiamy się nad sposobem jego spłaty – czy w ratach równych, czy w ratach malejących? Często jedynym kryterium jest jak najniższa rata kredytu, nie oceniamy natomiast jego kosztów w skali całego okresu kredytowania, ważne jest, by zobowiązanie było jak najniższe w skali miesiąca.

Z tego właśnie powodu przytłaczająca większość kredytobiorców wybiera spłatę w ratach równych, chociaż to właśnie w tym przypadku zapłacimy więcej odsetek w skali całego okresu spłaty. Niestety, niewiele osób może pozwolić sobie na to, by spłacać kredyt hipoteczny w ratach malejących: wówczas kapitał podzielony jest równo na tyle części, ile miesięcy obejmuje harmonogram spłat, zmienia się natomiast kwota odsetek, naliczanych od malejącego kapitału. A to oznacza, że na początku jest to z reguły znacząca kwota.

Jaka wysokość raty?

• Jeżeli w przypadku spłaty kredytu w systemie rat malejących, w każdej racie spła-

camy równą kwotę kapitału, jak zmienia się kwota odsetek?

Przykład: jeśli pożyczymy 250 tysięcy złotych na 25 lat (300 miesięcy), to co miesiąc niezależnie od oprocentowania będziemy w racie spłacać 833 złote kapitału. Wynika to z podzielenia pożyczonej kwoty przez liczbę rat.

– Oprócz raty kapitałowej będziemy co miesiąc płacić także odsetki od aktualnego zadłużenia. W pierwszej racie z naszego przykładu, przy oprocentowaniu na przykład 3,6 procent odsetek, w ciągu miesiąca zostanie naliczone 750 złotych – wylicza Michał Krajkowski, główny analityk Notus Doradcy Finansowi. – Jednak w kolejnym miesiącu odsetki będą już naliczane od kwoty pomniejszonej o zapłacony w poprzedniej racie kapitał, czyli od 24 9167 złotych. Zatem druga rata to ciągle 833 złotych kapitału i 747 złotych odsetek.

W kolejnych miesiącach kwota kapitału nie będzie się zmniejszała (833 złote), ale odsetki będą systematycznie spadać i kolejne raty kapitałowo-odsetkowe zgodnie z nazwą będą malejące.

Przykład: Dla kredytu 25-letniego w wysokości 250 tysięcy złotych i oprocentowaniu 3,6 procent rata równa będzie wynosić 1265 złotych.

Wraz z malejącym zadłużeniem w kolejnych ratach spada wysokość odsetek, a rośnie udział spłacanego kapitału.

– Z tego powodu, w przypadku rat równych często powstaje złudzenie, że na początku spłacamy tylko odsetki, a kapitału prawie wcale nie spłacamy. Ten niekorzystny duży udział odsetek jest tym większy im wyższe jest oprocentowanie kredytu – mówi Michał Krajkowski z Notus Doradcy Finansowi.

Kiedy raty się zrównają?

Raty równe przez cały okres spłaty się nie zmieniają, oczywiście przy założeniu, że nie będzie zmieniać się oprocentowanie.

– W przypadku rat malejących ich wysokość spada w kolejnych okresach, jednak przez początkowe lata spłaty ich wysokość jest wyższa niż przy analogicznym kredycie, ale w ratach równych. Moment, w którym rata malejąca spadnie poniżej raty równej, zależy od oprocentowania i okresu spłaty – wyjaśnia główny analityk Notus Doradcy Finansowi.

Przykład: Przy oprocentowaniu 3,6 procent i 25-letnim okresie spłaty 250 tysięcy złotych – rata malejąca będzie niż-

sza od raty równej po 128 miesiącach spłaty, czyli 42 procentach okresu spłaty.

Jeśli kredyt zostałby zaciągnięty na 10 lat, czyli 120 miesięcy, to rata malejąca będzie niższa od równej po 57 miesiącach, czyli 47 procentach okresu spłaty.

Jeśli zadłużymy się na 35 lat, czyli 420 miesięcy, to wówczas przy ratach malejących zaczniemy płacić mniej po 168 miesiącach, co stanowi 40 procent okresu spłaty.

Przykład: Inaczej te dane będą wyglądać, jeśli oprocentowanie kredytu na 250 tysięcy złotych będzie wynosić na przykład 6,00 procent. Wówczas dla kredytu zaciągniętego na 25 lat rata malejąca spadnie poniżej raty równej po 115 miesiącach (38 procent okresu spłaty).

Dla zobowiązania 10-letniego (120 miesięcy) rata będzie niższa niż przy racie równej po 55 miesiącach (45 procent okresu spłaty), a dla 35-letniego kredytu (420 miesięcy) po 143 miesiącach (34 procent okresu spłaty).

Zatem im wyższe oprocentowanie lub dłuższy okres spłaty, tym szybciej rata malejąca spadnie poniżej raty równej.

KATARZYNA SKLEPIK

Redakcja: Monika Krężel

Adres redakcji: Media Centrum, 41-203 Sosnowiec, ul. Baczyńskiego 25a.

Reklamy i ogłoszenia przyjmuje: Ewelina Zyla-Baran, 32/643-24-24, 698-635-616

Redaktor naczelny: Marek Twaróg. Prezes: Zenon Nowak.

Wydawca: Polska Press Grupa, Oddział Śląsk. Druk: Polska Press Grupa, Oddział Poligrafia, 41-203 Sosnowiec, ul. Baczyńskiego 25a.

REKLAMA

005842576

APARTAMENTY NA OSIEDLU ZETA PARK

USTROŃ – UZDROWISKO W BESKIDZIE ŚLĄSKIM



- ▶ Z WIDOKIEM NA GÓRY
- ▶ W CENTRUM USTRONIA
- ▶ CICHĄ OKOLICĄ
- ▶ CAŁODOBOWA OCHRONA
- ▶ WINDY
- ▶ MIEJSCA PARKINGOWE

OKAZJA!!!
OSTATNIE
MIESZKANIA
W ATRAKCYJNEJ
CENIE!
METRAŻ OD
49 DO 76 M²

www.zeta-park.pl

e-mail: biuro@zeta-park.pl

tel. +48 693 623 090

+48 693 623 092

Trzy Stawy

Dom w Dolinie Trzech Stawów

Zapraszamy na targi

7-8 Listopada

stoisko

Międzynarodowe
Centrum kongresowe

B5

wyobraź sobie!
że to widok **z Twojego mieszkania!**

P

w jesiennej promocji
miejsce parkingowe **gratis!**

www.DomTrzyStawy.pl | 32 209 83 83

OKAM