

LISTOPAD 2022

www.gielda.sbdim.pl

KATALOG TARGOWY



146.

TARGI
DOMÓW
i MIESZKAŃ

W NUMERZE MIĘDZY INNYMI:

**JAK ZAKUPY PRZEZ ZAGRANICZNE FUNDUSZE CAŁYCH BUDYNKÓW
I OSIEDLI W POLSCE MOGĄ WPŁYNAĆ NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI**

**WIBOR, WIRON, WIRD, A MOŻE ZUPEŁNY BRAK WSKAŹNIKA
I STAŁE OPROCENTOWANIE KREDYTU HIPOTECZNEGO?**

MIESZKANIA NA WYNAJEM ZABEZPIECZENIEM PRZED INFLACJĄ

Spis treści

WSTĘP	3
JAK ZAKUPY PRZEZ ZAGRANICZNE FUNDUSZE CAŁYCH BUDYNKÓW I OSIEDLI W POLSCE MOGĄ WPŁYNAĆ NA RYNEK NIERUCHOMOŚCI	4-6
DOMINIUM.PL	5
RYNEKPIERWOTNY.PL	7
WIBOR, WIRON, WIRD, A MOŻE ZUPEŁNY BRAK WSKAŹNIKA I STAŁE OPROCENTOWANIE KREDYTU HIPOTECZNEGO?	8-10
TABELAOFERT.PL	9
KGM.PL	11
MIESZKANIA NA WYNAJEM ZABEZPIECZENIEM PRZED INFLACJĄ	12-13
ARKADA	14
EXCELLENT	15
AWIM	16
BUDOPOL	17
DOM-BUD	18
EXCON	19-20
FRAX-BUD	21-22
INSTAL KRAKÓW	23
INTER-BUD DEVELOPER	24-25
INVEST HOUSE	26
KKS INVESTMENT	27
KONTRAKT DEVELOPMENT	28
PROINS	29-30
SPRAVIA	31
START	32
SUPER KRAK	33-34
TDJ	35-36

Szanowni Państwo

Witam na kolejnych 146. Targach Domów i Mieszkań organizowanych przez Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań.

Spotykamy się po raz kolejny w czasach działań wojennych za naszą wschodnią granicą i w okresie wysokiej inflacji. Jest to też czas ograniczonej podaży mieszkań oraz zaostrzenia kryteriów udzielania kredytów hipotecznych na zakup mieszkania.

Rynek ewidentnie jest w stanie wyczekiwania. Chciałbym jednak zwrócić uwagę na fakt, że oprocentowanie kredytów hipotecznych jest znacznie niższe (średnio 9,5%) od wskaźnika inflacji, który w październiku w skali rok do roku wyniósł 17,9%, co powoduje, że zakup mieszkania dzisiaj, pomimo zwiększonych obciążeń miesięcznych, jest opłacalny. Zwracam również Państwa uwagę na kilkudziesięcioprocentowąwyżkę przychodów z tytułu najmu lokalu mieszkalnego.

Osoby oczekujące na spadek cen muszą rozczarować – obecny poziom cen mieszkań w Krakowie jest zrównoważony i wyliczony w oparciu o minimalną marżę dewelopera akceptowaną przez banki prowadzące rachunki powiernicze i kredytuujące realizację inwestycji.

Zachęcam do zapoznania się z ofertą wystawców i życzę udanych zakupów.



Piotr Legerski

Prezes Zarządu
Stowarzyszenia Budowniczych
Domów i Mieszkań



Wydawca: Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań, ul. Kamienna 19, 30-001 Kraków, tel./fax: (12) 630-17-57, mail: biuro@sbdim.pl; **Redakcja:** Krakowska Grupa Multimedialna Jarosław Knap

Współpraca: Piotr Legerski, Albert Opoka, Lucyna Płonka

www.sbdim.pl, www.gielda.sbdim.pl

Jak zakupy przez zagraniczne fundusze całych budynków i osiedli w Polsce mogą wpłynąć na rynek nieruchomości

Sektor najmu instytucjonalnego w Polsce rozwija się dynamicznie, ale wciąż znajduje się na bardzo wczesnym etapie, bez ryzyka powstania niekorzystnej dla najemców pozycji monopolistycznej.

W Polsce coraz częściej podnoszony jest temat zakupów dokonywanych przez zagraniczne fundusze inwestycyjne. Według szacunków w ich rękach może być co najmniej 7,5 tys. mieszkań. Co najmniej, bo o wielu transakcjach możemy nie wiedzieć. Fundusze zainteresowane są całymi blokami, a nie rzadko kupują całe osiedla. Mieszkania te przeznaczają na wynajem. W perspektywie najbliższych czterech lat w ręce inwestorów instytucjonalnych może trafić prawie półroczna produkcja nowych mieszkań, którą są w stanie dostarczyć wszyscy deweloperzy w kraju – wynika z najnowszego raportu Heritage Real Estate. Raport ten podaje, że najbardziej aktywnym funduszem w Polsce jest Heimstaden Bostad, wiodący operator i właściciel nieruchomości mieszkaniowych z siedzibą w Malmö. Tylko w ciągu pierwszego półrocza 2021 r. fundusz ten kupił 647 mieszkań od Marvipolu, 2496 lokali od Budimexu oraz 640 lokali od Eiffage za łączną kwotę ponad 2 mld zł. Znaczącą pozycję ma też duński fundusz Nordic Real Estate Partners, który do 2025 r. planuje mieć w naszym kraju aż 10 tys. mieszkań na wynajem. Według szacunków JLL wartość inwestycji segmentu PRS (mieszkaniowy wynajem in-



Lucyna Płonka
Dyrektor SBDiM

stytucjonalny) wyniosła w 2020 r. około 1,2 mld zł, a w pierwszym półroczu 2021 r. wynik był już ponad dwukrotnie wyższy i osiągnął około 2,6 mld zł.

Napływ zagranicznej gotówki może się wydawać atrakcyjny, ale przykład innych krajów pokazuje, że działanie funduszy może mieć negatywne skutki. Widać to w Niemczech. Z raportu Heritage Real Estate wynika, że w Berlinie w 2017 r. tylko około 15 proc. zasobu stanowiły mieszkania własnościowe zajmowane przez właścicieli. Pozostałe 85 proc. to mieszkania na wynajem. Doszło do sytuacji, w której przeprowadzono referendum w sprawie pomysłu wywłaszczenia wielkich koncernów mieszkaniowych. Pomysł poparło 56,4 proc. berlińczyków. Na razie jednak nie zdecydowano się na wprowadzenie żadnych uregulowań prawnych.

Konkretne uregulowania obowiązują natomiast w Holandii. Na ich wprowadzenie zdecydowały się Amsterdam i Rotterdam. Tam również fundusze na tyle się rozpanoszyły, że stawki najmu zaczęły drastycznie rosnąć, do tego spadła dostępność mieszkań. W Amsterdamie zgodnie z prawem, które obowiązuje od stycznia 2022 r., każdy, kto kupi nieruchomość o wartości poniżej 512 tys. euro, musi w niej mieszkać





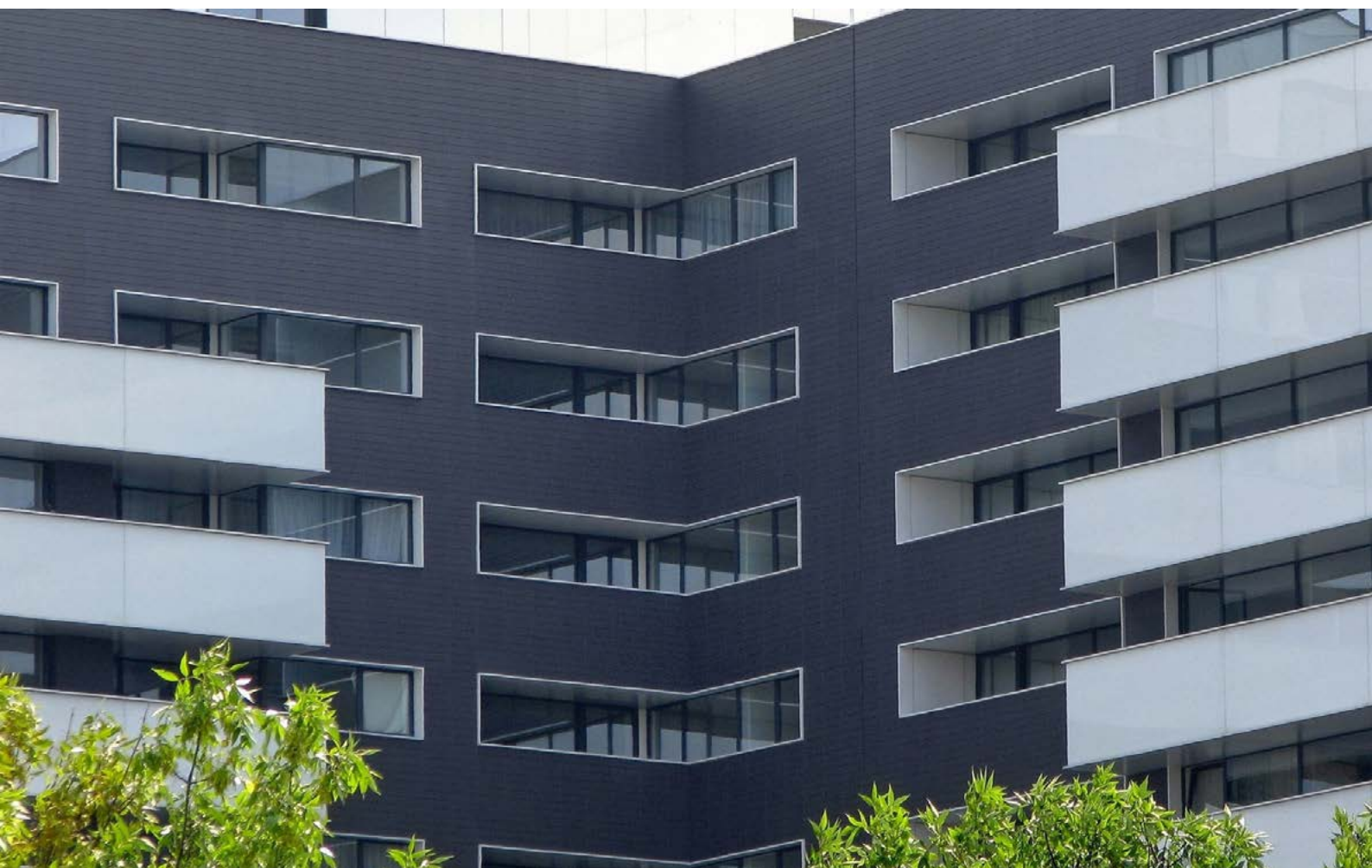
dominium.pl
KRAKOWSKI PORTAL **MIESZKANIOWY**



www.dominium.pl



**Mieszkania pod dobrym
adresem**



przez co najmniej cztery lata. W Rotterdamie ten próg jest niższy i wynosi 355 tys. euro. W ten sposób rząd Holandii dąży do tego, aby mieszkania były kupowane po to, by w nich mieszkać, a nie na nich zarabiać. Obowiązujące w holenderskich miastach prawo ma dotyczyć tylko nowych zakupów, a nie mieszkań, które są już wynajmowane.

W Polsce sytuacja na razie nie budzi niepokoju, bowiem nie ma jeszcze niebezpiecznej skali rozwoju rynku PRS. W kraju mamy obecnie ponad milion mieszkań na wynajem, czyli zaledwie kilka procent całego zasobu mieszkaniowego i – według danych Fundacji Rynku Najmu – tylko 7,5 tys. mieszkań oferowanych pod wynajem przez fundusze, co oznacza udział w rynku rzędu zaledwie kilku promili. Problem może się jednak pojawić w przyszłości.

W raporcie „Wpływ inwestycji instytucjonalnych na rynek mieszkaniowy” Heritage Real Estate szacuje, że w 2025 r. w rękach funduszy będzie co najmniej

50 tys. lokali, a do 2028 roku może być blisko 100 tys. lokali. Ewentualnie dopiero wtedy staną się one w miarę znaczącym graczem na rodzimym rynku najmu mieszkaniowego, choć zapewne wciąż bez decydującego wpływu na jego parametry cenowo-podażowe.

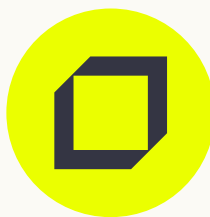
Według najpoważniejszych opiniotwórczych instytucji rynku nieruchomości rozbudowa rynku PRS w Polsce jest absolutnym priorytetem, cywilizacyjną koniecznością, wreszcie ogromną szansą dla tysięcy „bezdolnych” młodych Polaków na zamieszkanie w odrębnych „czterech kątach” bez dotkliwych wyrzeczeń.

Zdaniem ekspertów portalu RynekPierwotny.pl windowanie stawek wynajmu czy też zmowa cenowa funduszy PRS bardzo długo nam nie grozi. Ewentualny „scenariusz berliński” to w krajowych warunkach melodia przyszłości liczonej w dekadach. Żeby w Polsce doszło do sytuacji, jaka ma miejsce w Niemczech czy Holandii, przede wszystkim średnia zamożność Polaków musiałaby naj-

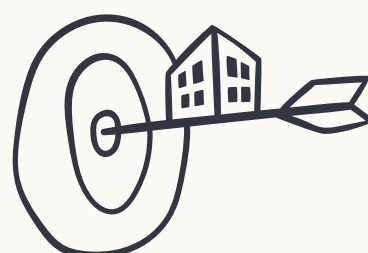
pierw dogonić niemiecką, rozwój rynku PRS dorównać parametrami analogicznym rynkom Europy Zachodniej, a mentalność Polaków – preferujących mieszkaniową własność nad wynajmem – ulec odwróceniu o 180 stopni. Jak wiadomo, bardzo daleko nam do spełnienia tych warunków.

Wszelkie pomysły prawnego ograniczania aktywności inwestycyjnej funduszy PRS w Polsce są według ekspertów nieuzasadnione, a w dłuższej perspektywie zdecydowanie szkodliwe, zwłaszcza w sytuacji koniunkturalnego spowolnienia w mieszkaniówce. W rynek nie zamierza jednak ingerować rząd i jak dotąd nie prowadzi prac w tym zakresie. Ministerstwo Rozwoju i Technologii analizuje jednak na bieżąco sprawę „przeciwdziałania negatywnym zjawiskom, jakie w pewnych warunkach mogą towarzyszyć najmowi instytucjonalnemu”. Chodzi tu o szczególności o kwestię tzw. pustostanów, tj. mieszkań kupowanych wyłącznie w celach osiągnięcia zysku z ich dalszej sprzedaży i nieudostępnianych na wynajem. ●





rynek
pierwotny.pl



**Szukasz wymarzonego
mieszkania w Krakowie?**

Sprawdź na portalu **rynekpierwotny.pl**

WIBOR, WIRON, WIRD, a może zupełny brak wskaźnika i stałe oprocentowanie kredytu hipotecznego?

Ostatnie miesiące w segmencie kredytów hipotecznych to niekończąca się dyskusja, czy WIBOR w jakiegokolwiek formie jest uczciwą stawką składnika nominalnego oprocentowania kredytów hipotecznych. Moment przełomowy dla rynku właśnie nastał, gdyż Kancelaria Radosław Górski i Wspólnicy przekazała, że otrzymano przełomowe postanowienie Sądu Okręgowego w Katowicach. „Złotówkowy kredyt hipoteczny został całkowicie pozbawiony WIBOR-u. Dzięki temu rata tego kredytu zmniejszy się z blisko 6,7 tys. do 1,7 tys. zł”, podała kancelaria.

„Orzeczenie Sądu Okręgowego w Katowicach to kamień milowy na drodze tysięcy kredytobiorców złotówkowiczów do unieważnienia umowy kredytu albo – jak stało się to w opisaney sprawie – do zmniejszenia wysokości raty kredytu. Podobne wady posiadają dziesiątki, jeśli nie setki tysięcy umów kredytów złotówkowych w Polsce”, przekazała Kancelaria Radosław Górski i Wspólnicy.

Cytując wypowiedź Kancelarii Radosław Górski i Wspólnicy, podaję poniżej argumenty, którymi kierował się Sąd Okręgowy w Katowicach:

„Sąd wydający postanowienie w pełni podzielił stanowisko naszej kancelarii, z którego wynika, że umowa kredytu musi zostać pozbawiona stopy referencyjnej WIBOR, z dwóch przyczyn:

- bank nieprawidłowo poinformował konsumenta o ekonomicznych konsekwen-



Albert Opoka
Doradca Finansowy
Phinance SA

albert.opoka@phinace.pl
https://phinace.pl/doradca/albert.opoka_78192/

cjach zmiany wysokości oprocentowania oraz o faktycznej skali nieograniczonego ryzyka związanego ze zmianą stopą procentową,

- wadliwy jest sposób ustalania oprocentowania umownego w oparciu o stopę referencyjną WIBOR”

Na początek poznajmy definicję wskaźnika WIBOR stosowanego w Polsce od 2001 roku. WIBOR to akronim pojęcia Warsaw Interbank Offered Rate oznaczającego wysokość oprocentowania pożyczek na krajowym rynku międzybankowym. Innymi słowy można powiedzieć, że jest to stopa oprocentowania brana pod uwagę podczas udzielania takiego zobowiązania przez jeden bank innej instytucji bankowej, a później stosowana i doliczana do nominalnego oprocentowania kredytu, na które składa się jeszcze marża banku. Wskaźnik WIBOR ustalany jest codziennie w dni robocze o godzinie 11 na podstawie danych otrzymanych od wy-



**Życie jest
zbyt krótkie,
by wybrać
niewłaściwie**



tabelaofert.pl
NIERUCHOMOŚCI

NOWE MIESZKANIA I DOMY W KRAKOWIE



znaczonych banków. Całość oblicza się w ujęciu rocznym – po uprzednim odrzuceniu skrajnych wartości.

Od początku 2022 roku i ciągłego wzrostu stóp procentowych, które realnie składają się na notowania WIBOR, trwa rządowa dyskusja, co dalej z tym wskaźnikiem i czym go zastąpić, aby ulżyć nowym kredytobiorcom oraz obecnym, którzy posiadają już kredyty hipoteczne. Na dzień dzisiejszy, zgodnie z zapowiedzią premiera Mateusza Morawieckiego, od 01.01.2023 roku w ramach tarczy antykryzysowej dla kredytobiorców ma go zastąpić wskaźnik WIRON.

Wypada zatem zrozumieć co to znieni na rynku oprocentowania kredytów hipotecznych. Pracę rozpoczęła spółka córka warszawskiej giełdy, tj. GPW Benchmark. Jej zadaniem było znalezienie najlepszego alternatywnego wskaźnika względem WIBOR-u, którego publikacje mają być wygaszone z końcem 2022 roku. Jedną z propozycji GPW Benchmark był WIRD, którego nazwę zmieniono na WIRON. Co on oznacza?

WIRON, do tej pory znany jako wskaźnik WIRD, jest skrótem od nazwy Warszawski Indeks Rynku Depozytowego. Wskazuje on na koszt pozyskania przez banki finansowania w obrębie rynku hurtowego, obejmując przy tym:

- banki,
- instytucje finansowe,
- duże przedsiębiorstwa.

Zgodnie z informacjami przekazanymi przez GPW Benchmark WIRON wejdzie na miejsce WIBOR-u już od stycznia 2023 roku jako wskaźnik, na podstawie którego liczone będzie oprocentowanie kredytów. Indeks referencyjny WIRON jest kalkulowany na bazie danych transakcyjnych o terminie zapadalności O/N, czyli na oprocentowaniu depozytów overnight. Pod uwagę brane są stawki overnight z danego okresu, następnie obliczany jest procent składany z poszczególnych dni.

W skład rynku referencyjnego indeksu WIRON, jeśli wziąć pod uwagę perspektywę Procedury Przekazywania Danych, wchodzi transakcje dziewięciu podmiotów przekazujących dane z innymi instytucjami kredytowymi, instytucjami finansowymi oraz pozostałymi instytucjami finansowymi, które można określić wspólnym mianem instytucji finansowych, a także z dużymi przedsiębiorstwami.

W praktyce na dzień dzisiejszy oznacza to mniej więcej spadek aktualnego zmiennego nominalnego oprocentowania kredytu o 1%, a tym samym zwiększenie zdolności kredytowej przyszłych kredytobiorców już od stycznia 2023 roku – przynajmniej wg zapowiedzi rządzących.

Niezależnie od wskaźnika nadal poruszamy się wokół zmiennego oprocentowania kredytów hipotecznych narażonych na ryzyko zmienności i tym sa-

mym wzrostów lub spadków wysokości rat, które w tej sytuacji zawsze będą uzależnione od inflacji, wzrostu bądź spadku PKB, czy też innych czynników ekonomicznych. Idealną sytuacją byłoby zatem zastosowanie najprostszego rozwiązania stałego oprocentowania korzystając np. z rozwiązań rynku skandynawskiego, gdzie z góry wiemy jak będzie wyglądało oprocentowanie kredytu hipotecznego przez cały okres trwania naszego zobowiązania niezależnie od koniunktury. Natomiast zmiana wskaźnika stałego oprocentowania następuje tylko i wyłącznie w przypadku zawierania nowych umów kredytowych, co obserwujemy właśnie na rynku brytyjskim.

Niezależnie od powyższych rozważań sytuacja z wyrokiem w Sądzie w Katowicach daje promyk nadziei na pozytywne zmiany na rynku kredytów hipotecznych. Zmiany będą musiały dotyczyć istniejących już oraz przyszłych kredytobiorców, ułatwiając im dostęp do rynku mieszkaniowego lub normalną względem budżetu obsługę istniejącego zadłużenia. Posiadając dziś zdolność kredytową i wykorzystując sytuację rynkową do negocjacji z deweloperem, zanim zdecydują się Państwo na zakup wymarzonego domu lub mieszkania, warto zweryfikować z doradcą finansowym swoją zdolność kredytową oraz możliwe najbardziej atrakcyjne opcje nie tylko na dzisiaj, ale w dłuższej perspektywie.



Szukasz nowego
mieszkania w Krakowie?

**Z NAMI TO
DZIECINNIE
PROSTE**

Mieszkania na wynajem zabezpieczeniem przed inflacją

Inflacja i niskie oprocentowanie lokat skłaniają wiele osób do inwestowania w mieszkania na wynajem. Ostatnie podwyżki najmu powodują, że ta opcja jest znów rozpatrywana przez wiele osób. Z najnowszych danych wynika, że za kawalerkę w centrum miasta wynajmujący muszą już zapłacić około 2 500 zł miesięcznie a za taką samą na peryferiach około 1 500 zł. Jednak zanim zdecydujemy się na taką inwestycję warto wcześniej zastanowić się nad tym jaki wariant wybrać.

Kraków to dobry rynek dla wynajmujących

W Krakowie można wyróżnić kilka grup najemców. Są to studenci, turyści i pracownicy, którzy przenieśli się do miasta i nie zdecydowali na zakup własnego M. Każda z tych grup ma inne oczekiwania, inne priorytety i co za tym idzie – interesują ją inne lokalizacje i rozkłady mieszkań.

Najbliżej centrum chcą mieszkać turyści

Ta grupa oczekuje przede wszystkim mieszkań małych, w pełni wyposażonych i ulokowanych jak najbliżej Rynku. Myśląc o takim kliencie, należy założyć, że nasze mieszkanie powinno znajdować się w takiej odległości od ścisłego centrum, by można się było do niego dostać w czasie kilkunastominutowego spaceru. Z tego punktu widzenia atrakcyjnych jest wiele lokalizacji. Są to zarówno tereny Kazimierza, tak zwanego Starego Podgórze, Zabłotcia, jak i miejsca usytuowane blisko Rynku i Dworca Głównego. Pamiętać należy, że kupując takie mieszkanie, będziemy je musieli kompleksowo wyposażać.

Operator zajmie się wszystkim

Powinniśmy się także zastanowić nad sposobem, w jaki będziemy je wynajmować. Na rynku najpopularniejszy jest model



Jarosław Knap
redaktor naczelny
portalu kgm.pl

pod zlecania wynajmu wyspecjalizowanym firmom. Wtedy nie musimy się o nic martwić, ale za to powinniśmy mieć świadomość, że w tym wypadku sporą część naszych zysków przejmie operator. Cóż, coś za coś. W drugim przypadku sami damy ogłoszenia i zajmujemy się wynajmem. Wtedy na naszej głowie będzie nie tylko dostarczenie o dowolnej porze kluczy przybywającym turystom, ale także sprzątanie czy wymiana pościeli.

Największą zapewne grupą osób wynajmujących w Krakowie mieszkania są od lat studenci

Oni oczywiście także chcieliby mieszkać w centrum, ale w zamian za niższy czynsz chętnie zdecydują się na bardziej odległe miejsce. Tu bardzo istotna jest komunikacja publiczna, szczególnie połączenia tramwajowe i autobusowe między miejscem zamieszkania i uczelnią. Oczywiście w tym wypadku również musimy wykończyć mieszkanie, ale często studenci gotowi są zaakceptować trochę niższy standard. O ile w przypadku mieszkań dla turystów najlepsze są małe metraże, o tyle dla studentów możemy pomyśleć o większej powierzchni. Bardzo często zdarza się, że studenci wynajmują mieszkania trzy-, a nawet czteropokojowe. Możemy też sami zdecydować się na wynajmowanie poszczególnych pokoi, a nie całe-



go mieszkania. Kupując mieszkanie inwestycyjne z myślą o tej grupie społecznej, należy pamiętać, by każdy z pokoi miał niezależne wejście i by mieszkanie miało osobną kuchnię.

Obliczając rentowność najmu, dobrze jest przyjąć do obliczeń 10, a nie 12 miesięcy w roku. W wakacje skłonność studentów do wynajmu jest dużo mniejsza – nie chcąc stracić lokatorów, będziemy więc zmuszeni do rabatów lub wręcz częściowego zaniechania opłat za letnie miesiące.

Mieszkanie dla zatrudnionych z dobrymi zarobkami

Coraz większą grupę najemców stanowią pracownicy, w tym obcokrajowcy, którzy pracują w Krakowie. Tu trudno o proste recepty. Z danych analitycznych wynika, że bardzo często w tej grupie dominują single i pary. Poszukiwane są więc mieszkania jedno – i dwupokojowe. Jaka jest najlepsza lokalizacja dla tej grupy społecznej? Taka, gdzie w pobliżu znajduje się sporo biurowców. W Krakowie są one ulokowane w różnych dzielnicach, stąd możliwości wyboru lokalizacji są dość szerokie. Tradycyjnie jest to Ruczaj i centrum miasta, ale biurowce znajdują się również w innych lokalizacjach, np. w okolicach Centrum Serenada, Bonarki czy na Zabłociu. Podejmując decyzję, warto przyrzeć się rozkładowi centrów biurowych na terenie całego miasta.

Najem długoterminowy dla rodzin

Inną grupą, choć coraz mniej liczną, są mieszkańcy Krakowa, którzy nie chcą kupować mieszkania, lecz decydują się na najem długoterminowy. Często są to rodziny, które starają się odłożyć środki na własne mieszkanie – wiedząc, że może to potrwać nawet kilka lat, chcą wynajmując mieszkanie właśnie na taki okres. Tu tak naprawdę lokalizacja może być różna i najczęściej jest wybierana tam, gdzie lokator będzie miał blisko do miejsca pracy. Można więc założyć, że z punktu widzenia wyboru dzielnicy najlepiej przyjąć podobne kryteria jak przy wynajmie dla osób pracujących w biurowcach. W tym wypadku z reguły mniej wydamy na wyposażenie mieszkania, gdyż osoby planujące dłuższy najem wolą same kupić sobie meble. Minusem jest często niższa kwota



najmu, plusem zaś stałe wpływy w trakcie całego okresu umowy.

Poszukiwane kawalerki i dwa pokoje z kuchnią

Bardzo często inwestorzy decydują się na kupno kawalerki lub dwóch pokoi z kuchnią. Ma to swoje uzasadnienie. Po pierwsze za kawalerkę zapłacimy relatywnie taniej, choć cena za metr kwadratowy będzie zdecydowanie wyższa. Po drugie w przyzwoitej lokalizacji kawalerki są tak samo atrakcyjne zarówno dla studentów jak i dobrze zarabiających pracowników spoza Krakowa. Mniej inwestujemy a mamy większą grupę odbiorców celowych.

Zacznij od analizy rynku

Do kupna mieszkania należy podejść tak jak do każdej innej inwestycji kapitałowej. Zacznijmy od naszej zdolności finansowej. Ile mamy, ile możemy pożyczyć, tak by bez stresu spłacać raty i ile możemy zarobić. Warto po sprawdzeniu "własnego portfela" i sprawdzeniu ofert na rynku pokusić się o określenie kwoty jaką będziemy

chcieli uzyskać z wynajmu. Najprostsze jest skorzystanie z portali z ofertami najmu. Wybieramy lokalizację i sprawdzamy ceny. Ale to nie wszystko. Część portali informuje jak długo dana oferta jest na rynku. Wybierajcie te inwestycje, gdzie na mieszkania na wynajem jest największy popyt. W przyszłości będzie mniej problemów z wynajmem a po rezygnacji najemcy łatwiej będzie znaleźć kolejne osoby.

Podsumowanie

Niezależnie od wyboru charakteru najmu przygotowanie do zakupu należy rozpocząć od kalkulacji finansowych, jest to szczególnie istotne, kiedy posiłkujemy się kredytem. Generalna zasada w tym wypadku jest taka, by zaniżać ewentualne przychody, nie zapominać o podatkach oraz przyjąć, że stopy procentowe, czyli wysokość raty kredytu, mogą w przyszłości wzrosnąć. Pamiętać należy, że najlepiej traktować inwestycję w mieszkanie na wynajem jako aktywa długoterminowe. Wtedy możemy zarówno zarobić na wynajmie, jak i w okresie hossy sprzedać lokal z dużym zyskiem. ●

ARKADA



WIĘCEJ
ZDJĘĆ



ALCHEMIK UL. KALWARYJSKA 74, KRAKÓW

Biuro Sprzedaży

ul. Ślusarska 6/19,
30-710 Kraków,
tel. 536 291 613, 536 291 612,
e-mail: biuro@grupaarkada.pl

FIRMA JEST
CZŁONKIEM



STOWARZYSZENIE
BUDOWNICZYCH
DOMÓW
I MIESZKAŃ

Alchemik to nowoczesny budynek o klasycznej architekturze, łączący funkcję mieszkaldną i usługowd. Inwestycja będdie składda się z dwóddh części zróżnicowanych pod kđtem wysokořci, połączonych ze sobd gurdzem podziemnym oraz parterem z częřcid usługowd. Frontowa bryła budynku zaplanowana została pod lokale użytkowe oraz jeden apartament mieszkaldny z widokowym tarasem na ostatnim piętrze. Druga, niźsza bryła budynku od strony dziedzińca została przeznaczona pod 12 lokali mieszkaldnych o zróżnicowanym metrażu od 25 m² do 148 m². Budynek wyposaźono w dwie niezaleźne kłatki schodowe, cichobieźne windy oraz garaź podziemny.

termin oddania	powierzchnia [m kw.]	cena [zł/m kw.]
–	25 – 148 m ²	17.000 – 22.500 zł/m ²
ilořć kondygnacji	dodatkowe powierzchnie	miejsca parkingowe/garaźe
1 podziemna, 6 naziemnych	balkony, tarasy, ogrdłki	70.000 zł netto

www.alchemik74.pl





EXCELLENT
WNĘTRZA



REALIZACJE "POD KLUCZ EXCELLENT"
ZAUF AJ PROFESJONALISTOM, **WSPÓŁDZIAŁAMY Z NAJLEPSZYMI!**

+48 12 653 53 00

realizacje@excellent.com.pl

www.realizacje.excellent.com.pl

NOWA LOKALIZACJA - STEFANA KORBOŃSKIEGO 14C

AWIM

AWIM
GRUPA INWESTYCYJNAWIĘCEJ
ZDJĘĆ

APARTAMENTY CYNAMONOWE UL. AUGUSTYNKA-WICHURY/ SKŁADOWA

Biuro Sprzedaży

ul. Grunwaldzka 28
31-524 Kraków
tel: 12 417 26 56
tel/fax: 12 412 98 40
awim@awim.krakow.pl

FIRMA JEST
CZŁONKIEM



STOWARZYSZENIE
BUDOWNICZYCH
DOMÓW
I MIESZKAŃ

„Apartamenty Cynamonowe” to 4-piętrowy budynek z kondygnacją garażu podziemnego (w sumie 6 kondygnacji). Łącznie 90 mieszkań i 4 lokale usługowe na parterze.

Oferujemy mieszkania 1-, 2-, 3-, i 4-pokojowe o powierzchni od ok. 29 m² do 94 m². Większość mieszkań będzie posiadała balkon lub taras, a mieszkania na parterze ogródki zielone.

W kondygnacji garażowej znajdować się będą niezależne miejsca postojowe oraz platformy parkingowe, które

re pomieszczą 92 samochody. Ilość miejsc do parkowania uzupełni dodatkowe 30 miejsc parkingowych przed budynkiem.

W garażu podziemnym będą również komórki lokatorskie, a na parterze przestronna wózkownia/rowerownia do dyspozycji mieszkańców. Komunikację wewnątrz budynku uzupełnią nowoczesne windy.

Wokół budynku przewidzieliśmy przestrzeń rekreacyjną z urządzoną zielenią i małą architekturą.

termin oddania	powierzchnia [m kw.]	cena [zł/m kw.]
I kwartał 2023	Od 29 m ² do 94 m ²	11 500 – 15 000 zł/m ²
ilość kondygnacji	dodatkowe powierzchnie	miejsca parkingowe/garaże
5	taras, balkon, ogródek	Od 45 000 zł

www.apartamentycynamonowe.pl



WIĘCEJ
ZDJĘĆ



„OBOK NATURY” ZYGMUNTA GLOGERA

UL. ZYGMUNTA GLOGERA,
PRĄDNIK BIAŁY, KRAKÓW

Biuro Obsługi Klienta

tel. kom. 516 14 33 77;
tel. 12 633 33 89
mieszkania@budopol.pl;
adam.stawiarski@budopol.krakow.pl

Inwestycja „Obok Natury” posiada nowoczesną formę dwóch brył opartych na wspólnym garażu podziemnym.

Wysokość 12 m (4 kondygnacje), łączna ilość mieszkań 44, miejsc postojowych 44, komórek lokatorskich 23. Mieszkania od 30 do 67 m².

Standard deweloperski, możliwość zmian na każdym etapie robót, możliwość zlecenia wykończenia „pod klucz”. Balkony „wykończone” w cenie. Mieszkania na parterze posiadają wydzielone ogródki.

Budynek po odbiorze. Posiada decyzję o dopuszczeniu do użytkowania. Częściowo już zasiedlony przez nabywców. Kupione lokale mają już założone księgi wieczyste.

W pobliżu budowa nowej linii tramwajowej: Krowodrza Górka – Górka Narodowa.

**Negocjacja ceny
na wybrane mieszkania**

FIRMA JEST
CZŁONKIEM



STOWARZYSZENIE
BUDOWNICZYCH
DOMÓW
I MIESZKAŃ

termin oddania	powierzchnia [m kw.]	cena [zł/m kw.]
budynek dopuszczony do użytkowania	30 – 67 m ²	od 9200 do 9800 zł/m ²
ilość kondygnacji	dodatkowe powierzchnie	miejsca parkingowe/garaże
4	balkony, ogródki na parterze	35 670 zł

www.budopol.pl



DOM-BUD



WIĘCEJ
ZDJĘĆ

GLOGERA bud. B i C UL. GLOGERA 23 | 25

Biurow Sprzedaży

poczta@dom-bud.pl
12 421 99 38

Inwestycja przy ul. Glogera to idealne połączenie sielskiego klimatu obrzeży Krakowa z codzienną wygodą miejskiego życia. Nowy projekt zlokalizowany w malowniczej części Prądnika Białego to kameralne, czteropiętrowe budynki o prostej a zarazem nowoczesnej bryle utrzymanej w kolorystyce inspirowanej twórczością Pieta Mondriana.

Szeroki wachlarz mieszkań o powierzchni od 32 m² do 93 m² sprawi, iż każdy znajdzie coś dla siebie.

W dbałości o komfort klientów do mieszkań położonych na parterach oraz na ostatniej, piątej kondygnacji zaprojektowano tarasy, a na pozostałych kondygnacjach balkony. W podziemiu znajdować się będą zamykane indywidualne boksy garażowe, komórki lokatorskie oraz wózkownie i rowerownie.

FIRMA JEST
CZŁONKIEM



STOWARZYSZENIE
BUDOWNICZYCH
DOMÓW
I MIESZKAŃ

termin oddania	powierzchnia [m kw.]	cena [zł/m kw.]
listopad 2022	od 32 m ² do 93 m ²	od 10.200 zł/m ²
ilość kondygnacji	dodatkowe powierzchnie	miejsca parkingowe/garaże
5 nadziemnych, 1 podziemna	Do każdego mieszkania balkon lub taras	Indywidualne boksy garażowe w cenie 2.800 zł/m ²

www.dom-bud.pl



WIĘCEJ
ZDJĘĆMieszkanie M01 o powierzchni
75 m² z rabatem 60 000 zł

TRYBUNY LUDÓW 27 UL. TRYBUNY LUDÓW 27, KRAKÓW

Biuro Sprzedaży

tel. 570 430 431

trybunyludow27@excon-deweloper.pl

Z przyjemnością prezentujemy kameralną inwestycję mieszkaniową zlokalizowaną w dzielnicy Podgórze Duchackie przy ul. Trybuny Ludów 27.

Trybuny Ludów 27 to komfortowy 4-kondygnacyjny budynek wielorodzinny, w którym znajdzie się 10 apartamentów o zróżnicowanych metrażach od 36 – 75 m². Inwestycja Trybuny Ludów 27 to miejsce dobrze skomunikowane i łatwo dostępne.

Zalety lokalizacji:

- Linie tramwajowe, w tym szybki tramwaj, zlokalizowane są w odległości ok. 650 m, a przystanek autobusowy w odległości 250 m od nieruchomości
- Sąsiedztwo Parku Rzecznego Drwinka oraz Parku Duchackiego, w którym można znaleźć malownicze stawy dworskie
- Bliskość terenów rekreacyjnych wokół Kopca Krakusa i w rejonie Kamieniołomu Liban
- Dostępność infrastruktury publicznej, takiej jak żłobki, szkoły, przedszkola oraz przychodnia.

FIRMA JEST
CZŁONKIEMSTOWARZYSZENIE
BUDOWNICZYCH
DOMÓW
I MIESZKAŃ

termin oddania	powierzchnia [m kw.]	cena [zł/m kw.]
II kwartał 2023	36 – 75 m ²	–
ilość kondygnacji	dodatkowe powierzchnie	cena miejsca postojowego
4	balkon, taras	40 000 zł

www.excon-deweloper.pl


EXCON S.A.

illumina

EXCON

WIĘCEJ
ZDJĘĆ● Zamień oszczędności na nieruchomości.
Wszystkie mieszkania w cenie 10 900 zł/m²

* rabaty nie łączą się

illumina UL. JERZMANOWSKIEGO 37, KRAKÓW

Biuro Sprzedaży

tel. 570 430 431

illumina@excon-deweloper.pl

FIRMA JEST
CZŁONKIEMSTOWARZYSZENIE
BUDOWNICZYCH
DOMÓW
I MIESZKAŃ

illumina to jedyna w swoim rodzaju inwestycja zlokalizowana w Dzielnicy Bieżanów-Prokocim – malowniczej, spokojnej i pełnej zieleni części Krakowa.

Jest to komfortowy i przyjazny dla środowiska budynek wielorodzinny z lokalami usługowymi na parterze. Dostępnych jest 145 apartamentów o powierzchni od 35 do 117 m², z których każdy posiada własny balkon lub ogródek. W garażu podziemnym znajdują się 164 miejsca postojowe i komórki.

Zalety lokalizacji:

- Przyjazna przestrzeń mieszkalna – pełna infrastruktura i korzyści dla mieszkańców.
- Sąsiedztwo Parku Aleksandry i Parku Jerzmanowskich
- Bliskość galerii handlowej zlokalizowanej przy skrzyżowaniu ulic Wielickiej i Teligi
- Okolice Uniwersyteckiego Szpitala Dziecięcego w Prokocimiu i Szpitala Uniwersyteckiego w Krakowie
- Położenie niedaleko Kampusu UJ
- Bardzo dobry dojazd do wszystkich części miasta, lotniska, dworca PKP oraz obwodnicy Krakowa i autostrady A4.

termin oddania	powierzchnia [m kw.]	cena [zł/m kw.]
II kwartał 2024	35-117 m ²	–
ilość kondygnacji	dotatkowe powierzchnie	cena miejsca postojowego
8	balkon, ogródek	40.000 zł

www.excon-deweloper.pl


WIĘCEJ
ZDJĘĆ

AntraCity UL. PACHOŃSKIEGO 5, 31-223 KRAKÓW

Biuro Obsługi Klienta

Ul. Na Zakolu Wisły 12a/LU2,
30-729 Kraków
Tel. 570 570 700
biuro@fraxbud.pl

Inwestycja AntraCity została już **ODDANA DO UŻYTKOWANIA**. Dostępne są funkcjonalne układy mieszkań w podwyższonym standardzie wykończenia. Atutem inwestycji jest możliwość wprowadzenia się do mieszkania od zaraz!

- Mieszkania gotowe do odbioru
- Wszystkie mieszkania z rabatem do 50 000,00 zł

FIRMA JEST
CZŁONKIEM



STOWARZYSZENIE
BUDOWNICZYCH
DOMÓW
I MIESZKAŃ

Nowoczesna architektura budynku i doskonała lokalizacja wyróżnia projekt AntraCity wśród konkurencji. Dostępne są mieszkania 2, 3 pokojowe, układy z wydzieloną kuchnią. Proponujemy dla większych mieszkań możliwość zakupu komórki lokatorskiej, miejsca postojowego w hali garażowej oraz na zewnątrz. Do-

stępne są mieszkania z dużymi ogródkami i balkonami. Na ostatniej kondygnacji dostępne są apartamenty z tarasem i malowniczym widokiem na panoramę Krakowa, wyposażone w ogrzewanie podłogowe.

Zapraszamy do oglądania inwestycji!

termin zakończenia budowy	powierzchnia [m kw.]	cena [zł/m kw.]
Budynek oddany do użytkowania	od 41 m ² do 83 m ²	od 8 900,00 zł/m ²
ilość kondygnacji	dodatkowe powierzchnie	miejsca parkingowe/garaże
9 (7 pięter + garaż)	ogródki, balkony i tarasy	Garaż: od 53 000,00 zł, zewnętrzne: 40 000,00 zł

www.antracity.pl


FRAX-BUD



WIĘCEJ
ZDJĘĆ

Atrakcyjne ceny

W cenie mieszkania: ogrzewanie podłogowe, klimatyzacja, nawiewniki z filtrem antysmogowym.

FORTnatura UL. WYBICKIEGO 5, 31-261 KRAKÓW

Biuro Obsługi Klienta

ul. Wybickiego 5
31-261 Kraków
Tel. 570 570 700, 570 570 654
biuro@fraxbud.pl

FORTnatura to inwestycja zlokalizowana w centrum Krakowa przy ul. Józefa Wybickiego 5 w dzielnicy Krowodrza. Cztery budynki zostaną usytuowane na działce o powierzchni ponad 18 000 mkw. W centralnej części osiedla powstanie zielony park ze strefą relaksu z alejkami. Idealne miejsce dla osób ceniących aktywny styl życia i bliskość natury.

W skład osiedla wchodzi 4 budynki mieszkalne wielorodzinne w których znajdzie

się 340 mieszkań o podwyższonym standardzie. Budynki połączone będą dwukondygnacyjnymi garażami podziemnymi. Obecnie w sprzedaży dostępnych jest 174 mieszkań w budynkach B1 i B2.

Inwestycję FORTnatura wyróżnia szczególne troska o zdrowie i dobre samopoczucie mieszkańców. Wszystkie mieszkania wyposażone będą w ogrzewanie podłogowe, klimatyzację i filtry antysmogowe.

FIRMA JEST
CZŁONKIEM

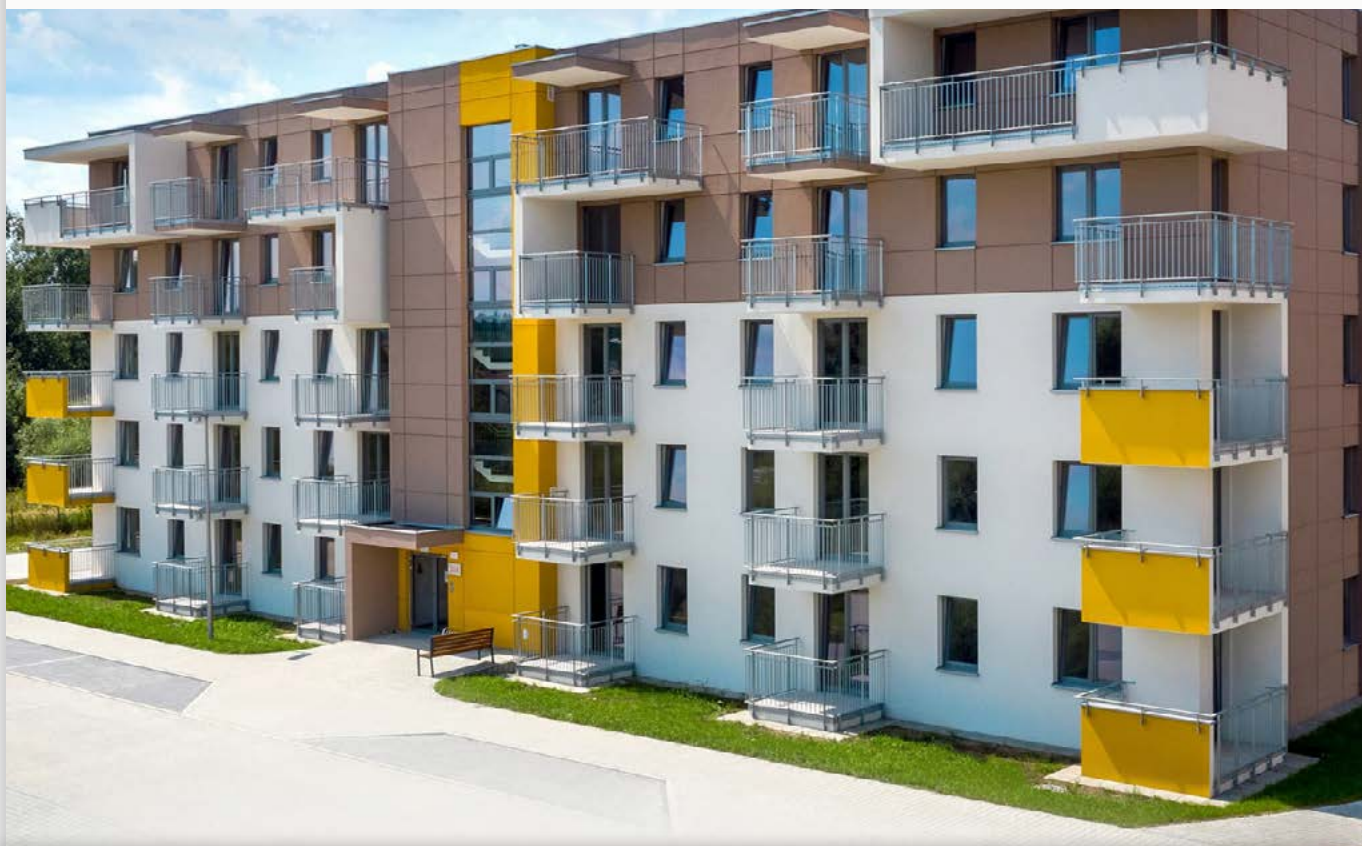


STOWARZYSZENIE
BUDOWNICZYCH
DOMÓW
I MIESZKAŃ

termin oddania	powierzchnia [m kw.]	cena [zł/m kw.]
IV kwartał 2023	od 36 m ² do 74 m ²	od 10.500 zł/m ²
ilość kondygnacji	dotatkowe powierzchnie	miejsca parkingowe/garaże
10 (garaż dwupoziomowy + 7 pięter)	ogródki i balkony	od 45 000 zł

www.fortnatura.pl





OSIEDLE PODGAJE KRAKÓW, UL. MARIANA DOMAGAŁY 29

Biuro Obsługi Klienta
Kraków,
ul. M. Domagały 29A;
+4812/414 39 33;
+4812/414 12 11;
+4812/359 84 94

FIRMA JEST
CZŁONKIEM



STOWARZYSZENIE
BUDOWNICZYCH
DOMÓW
I MIESZKAŃ

„Osiedle Podgaje” to kameralne osiedle charakteryzujące się niską zabudową, nowoczesne, przyjazne mieszkańcom, zlokalizowane w cichej i spokojnej okolicy z dużą ilością zieleni, bez korków i wielkomiejskiego zgiełku. Naszym klientom oferujemy lokale jedno, dwu i trzy pokojowe o zróżnicowanym układzie i powierzchni od 46 m² do 95 m². Wszystkie budynki wyposażone są w cichobieżne windy, wszystkie mieszkania posiadają jeden lub dwa balkony. Miejsca postojowe w garażach pod budynkami są w cenie 40 000,00 zł. **Wszystkie miejsca postojowe zewnętrzne są bezpłatne, ogólnodostępne.** W bliskiej odległości od osiedla znajduje się przedszkole, centrum handlowe ATUT Złocień, Biedronka, apteka, restauracja. Tuż obok osiedla znajduje się przystanek autobusowy. Ok. 8 minut od osiedla realizowana jest

inwestycja kolei aglomeracyjnej Kraków – Złocień, którą w 15 min. będzie można dojechać do

Centrum Krakowa. Zgodnie z przegłosowanym projektem Uchwały Rady Miasta Krakowa z 12.06.2019 r. w niedalekiej przyszłości zostanie przedłużona linia tramwajowa z Osiedla Mały Płaszów do osiedla Złocień.

W niedalekiej odległości od Osiedla Podgaje (okolicie kościoła) powstaje szkoła wydana została decyzja administracyjna Pozwolenie na Budowę. Rozpoczęcie nauki wrzesień 2023 r.

7 listopada br. PKP uruchomiło przystanek kolejowy „Złocień”, z którego do Centrum można dojechać w kilkanaście minut.

termin oddania	powierzchnia [m kw.]	cena [zł/m kw.]
gotowe do odbioru	46 m ² – 95 m ²	od 7 645,00 zł
ilość kondygnacji	dodatkowe powierzchnie	miejsca parkingowe/garaże
5	balkon	miejsce postojowe w garażu podziemnym 40.000 zł

www.wiarygodnydeveloper.pl



INTER-BUD DEVELOPER



PIASTA TOWERS – BUD 6, 7, 8 OS. BOHATERÓW WRZEŚNIA 84, 31-621 KRAKÓW

Biuro Obsługi Klienta

tel. 12 267-62-06,
biuro@piastatowers.pl,
os. Bohaterów Września 84/1,
31-621 Kraków



FIRMA JEST
CZŁONKIEM



STOWARZYSZENIE
BUDOWNICZYCH
DOMÓW
I MIESZKAŃ

Piasta Towers to kilkietapowe przedsięwzięcie deweloperskie realizowane w Mistrzejowicach na os. Bohaterów Września. To również przemyślana koncepcja architektoniczna, aby zaspokoić wszelkie potrzeby przyszłych mieszkańców. Część osiedla została już zrealizowana. Na jego terenie funkcjonuje sklep spożywczy, żłobkoprzedszkole. Osiedle posiada przestronny plac zabaw oraz siłownię zewnętrzną. Przy budynku nr 8 planowane jest uruchomienie kolejnego placu zabaw. Docelowo osiedle posiadać będzie

pełną infrastrukturę towarzyszącą, między innymi:

- obiekt rekreacyjno-sportowy
- ścieżki zdrowia
- place zabaw
- specjalnie wydzielone miejsca do wypoczynku i rekreacji
- tereny zielone
- atrakcyjną małą architekturę
- zaplecze handlowo-usługowe
- sklepy, restauracje

Dodatkowo lokalizacja inwestycji Piasta Towers zapewnia pełną infrastrukturę miejską oraz doskonałą komunikację z centrum Krakowa.

termin zakończenia budowy	powierzchnia [m kw.]	cena [zł/m kw.]
Budynki 6 i 7 – zrealizowane, budynek 8: III / IV kwartał 2023 r.	27-92 m ²	7.900 zł – 12 000 zł
ilość kondygnacji	dodatkowe powierzchnie	miejsca parkingowe/garaże
10	tarasy, balkony, ogródki na parterze	39 000, 45 000 oraz 75 000 zł (podwójne)

www.piastatowers.pl





WIŚLANE TARASY 2.0 (BUDYNEK W,B) UL. GRZEGÓRZECKA 69 B, KRAKÓW

Biuro Obsługi Klienta
ul. Grzegorzewska 67f
31-559 Kraków
+48 12 35 35 311
info@wislanetarasy2.pl

WIŚLANE TARASY 2.0

FIRMA JEST
CZŁONKIEM



STOWARZYSZENIE
BUDOWNICZYCH
DOMÓW
I MIESZKAŃ

Wiślane Tarasy 2.0 to wyjątkowe połączenie niebanalnej architektury z oryginalną formą sztuki, która jest nieodczynnym elementem nowoczesnego designu. To stylowe fontanny w kształcie gejzerów i kul, żywe ogrody wertykalne, modernistyczne rzeźby oraz „stalowe drzewa” porośnięte roślinnością pnącą inspirowane „Podniebnym Lasem” z Singapuru.

Inwestycja swoim kształtem, sposobem wykończenia i zagospodarowania nawiązuje stylem do architektury największych światowych metropolii. Forma architektoniczna wyróżnia się futurystycznym designem z kaskadowo wznoszącymi się tarasami, licznymi przeszkleniami, ogrodami zimowymi oraz ekskluzywnymi widokowymi penthousami na najwyższych kondygnacjach.

termin zakończenia budowy	powierzchnia [m kw.]	cena [zł/m kw.]
BUD W – oddany; BUD B – marzec 2024	32 – 240 m ²	od 15 000 do 35 000 zł/m ²
ilość kondygnacji	dodatkowe powierzchnie	miejsca parkingowe/garaże
11	tak	65 000 – 158 000 zł

www.wislanetarasy2.pl



INVEST HOUSE



INVEST HOUSE S.A.

 WIĘCEJ
ZDJĘĆ


NOVA DOŻYNKOWA KRAKÓW, UL. DOŻYNKOWA 87

Biuro Obsługi Klienta

31-231 Kraków, ul. Bociana 20,
tel. 12 416 39 32,
e-mail: biuro@invest-house.com.pl

FIRMA JEST
CZŁONKIEM



STOWARZYSZENIE
BUDOWNICZYCH
DOMÓW
I MIESZKAŃ

Nova Dożynkowa zlokalizowana jest w północnej części Krakowa w dzielnicy Prądnik Biały. Położona jest na wzniesieniu, pomiędzy krakowskimi fortyfikacjami Witkowice i Marszowiec, z którego rozciąga się piękny widok na panoramę Krakowa. Zimą i wczesną wiosną ze wzniesienia widać również ośnieżone szczyty Tatr. W sąsiedztwie znajdują się przystanki komunikacji miejskiej, sklepy spożywcze oraz placówki edukacyjne – przedszkole i szkoła podstawowa. W bliskiej odległości od inwestycji rozpościera się Las Witkowski. Dzięki położeniu na północy Krakowa **Nova Dożynkowa** zapewnia sprawną komunikację z każdą dzielnicą miasta

– zarówno samochodem jak i transportem miejskim. Wygodny dojazd do głównych arterii komunikacyjnych, bliskość obwodnicy i tras wylotowych.

Nova Dożynkowa to kameralny kompleks 8 nowoczesnych domów jednorodzinnych dwulokalowych, w ramach których powstanie 16 funkcjonalnych apartamentów. Do każdego apartamentu na 1 piętrze przynależy olbrzymi widokowy zielony taras zlokalizowany na dachu budynku, a mieszkańcy parteru będą mogli cieszyć się ogrodzonymi ogródkami. Do każdego mieszkania przynależy miejsce postojowe na parkingu zewnętrznym zlokalizowanym na części wspólnej.

termin zakończenia budowy	powierzchnia [m kw.]	cena [zł/m kw.]
oddane do użytkowania	48 m ² , 57 m ²	10.700,00 – 10.900,00 zł
ilość kondygnacji	dodatkowe powierzchnie	miejsca parkingowe/garaże
2	taras na dachu: 48,00 – 57,00 m ² , ogród: 40,00 – 100,00 m ²	w cenie

www.invest-house.com.pl/dozynkowa




WIĘCEJ
ZDJĘĆ



THE ONE – Ustronie Morskie UL. KU MORZU 4

Biuro Obsługi Klienta

ul. Generała Józefa Bema 5/3,
31-517 Kraków
+48 792853455, +48 666868178
biuro@kksinvestment.eu

The One to wyjątkowa inwestycja, która mieści się w malowniczym Ustroniu Morskim. Niewątpliwie największą zaletą miejsca jest lokalizacja, ponieważ budynek mieści się tuż przy zejściu na piaszczystą plażę.

The One zachwyca nie tylko dopracowaną architekturą, funkcjonalnymi rozkładami apartamentów, ale także rozbudowaną infrastrukturą na terenie inwestycji. Kolejną zaletą są piękne tarasy oraz balkony, dostępne także na dachu budynku

termin zakończenia budowy	powierzchnia [m kw.]	cena [zł/m kw.]
Zakończenie budowy: do połowy 2024 r. Termin oddania: koniec 2024 r.	20 – 80 m ²	18 000,00 zł brutto
ilość kondygnacji	dodatkowe powierzchnie	miejsca parkingowe/garaże
5	tarasy (5 m ² – 70 m ²)	86 100,00 zł brutto

www.kksinvestment.pl



KONTRAKT DEVELOPMENT



WIĘCEJ
ZDJĘĆ

TERAZ
zmiany
lokatorskie
w cenie

OSIEDLE TYNIEC PARK 2 UL. DZIEWIARZY, KRAKÓW

Biuro Obsługi Klienta

ul. Rynek Dębnicki 13/7,
30-319 Kraków;
609 000 069
biuro@kontraktdevelopment.pl

FIRMA JEST
CZŁONKIEM



STOWARZYSZENIE
BUDOWNICZYCH
DOMÓW
I MIESZKAŃ

Jeżeli szukacie Państwo wymarzonego domu proponujemy zakup domu wolnostojącego z garażem, położonego w znakomitym miejscu – w Krakowie przy ul. Dziewiarzy.

Niepowtarzalna lokalizacja z widokiem na otaczającą zielenią, zapewnia ciszę i spokój, a jednocześnie szybki dojazd do centrum Krakowa (ok. 9 km). Osiedle TYNIEC Park 2 otaczają tereny rekreacyjne. Po najbliższej okolicy i Lasach Tynieckich można odbyć wycieczki piesze lub rowerem. Wolnostojące domy zapewnią intymność i niezależność. W najbliższej okolicy rozwinięta infrastruktura miejska: plac

zabaw, przedszkole, szkoła podstawowa, przychodnia, sklepy, cukiernia, restauracje oraz przystanek MPK skomunikowany z centrum, Park & Ride Czerwone Maki oraz Skawiną. Standardowy projekt wnętrza domu to 4 sypialnie, 2 łazienki, salon z aneksem kuchennym o pow. 33 m² oraz garaż i kotłownia. Możliwość indywidualnej adaptacji strychu o powierzchni podłogi ok. 40 m². Domy sprzedawane są w standardzie deweloperskim. Dodatkowo instalacja pod fotowoltaikę i pompę ciepła. Na obecną chwilę istnieje jeszcze możliwość indywidualnej aranżacji pomieszczeń w cenie.

termin oddania	powierzchnia [m kw.]	cena [zł/m kw.]
IV kwartał 2022 / I kwartał 2023	126,03 m ²	informacja w biurze sprzedaży
ilość kondygnacji	dodatkowe	miejsca parkingowe/garaże
2	świetłowód, instalacja do montażu paneli fotowoltaicznych/fotowoltaika	w cenie

www.tyniecpark.pl



WIĘCEJ
ZDJĘĆ

PROMOCJA CENOWA



UL. CENTRALNA UL. CENTRALNA A, B

Biuro Obsługi Klienta

ul. Wapienna 2, 30-544 Kraków
tel.: 12 656 62 08, 12 656 01 17,
664 711 260
e-mail: nieruchomosci@proins.pl
www.proins.pl

Inwestycja firmy PROINS przy ul. Centralnej. Składa się z ośmiu budynków pięciopiętrowych zlokalizowanych w Krakowie-Czyżynach.

W ofercie mieszkania 1-, 2-, 3-pokojowe o zróżnicowanej powierzchni i układzie pomieszczeń. Dostępne są również mieszkania dwupoziomowe (z antresolami). Wszystkie mieszkania posiadają balkony lub loggie, a niektóre duże tarasy. Dodatkowo na parterach do mieszkań przynależą ogródki.

Pod budynkami znajdują się dwupoziomowe garaże podziemne, natomiast na parterach lokale użytkowe. Inwestycja będzie monitorowana.

Charakteryzuje ją bardzo dobra komunikacja tramwajowa i autobusowa. Ponadto w pobliżu znajdują się liczne centra handlowe (np. M1), sklepy, przedszkola, szkoły, kościoły i placówki medyczne.

FIRMA JEST
CZŁONKIEM



STOWARZYSZENIE
BUDOWNICZYCH
DOMÓW
I MIESZKAŃ

termin oddania	powierzchnia [m kw.]	cena [zł/m kw.]
grudzień 2023	31 – 109 m ²	9 000 – 12 000 zł/m ²
ilość kondygnacji	dodatkowe powierzchnie	miejsca parkingowe/garaże
6	balkony, loggie, tarasy	2.460 zł/m ²

www.proins.pl



PROINS

PROINS®
33 lata doświadczeniaWIĘCEJ
ZDJĘĆ

UL. PRZEWÓZ 6 UL. PRZEWÓZ 6, KRAKÓW

Biuro Obsługi Klienta

ul. Wapienna 2
30-544 Kraków
tel.: 12 656 62 08, 664 711 260
e-mail: nieruchomosci@proins.pl
www.proins.pl

FIRMA JEST
CZŁONKIEMSTOWARZYSZENIE
BUDOWNICZYCH
DOMÓW
I MIESZKAŃ**Kameralny czteropiętrowy budynek ze strefą relaksu na dachu zlokalizowany w Krakowie-Płaszowie.**

W ofercie mieszkania 1-, 2-, 3-pokojowe o zróżnicowanej powierzchni i układzie pomieszczeń. Wszystkie mieszkania posiadają balkony lub tarasy, a na parterach ogródki. Pod budynkiem znajduje się garaż podziemny, natomiast na parterze garaże i pomieszczenia magazynowe.

Dodatkowo w budynku na parterze zaprojektowano lokal użytkowy. Inwestycja będzie monitorowana.

Obok inwestycji znajduje się przystanek autobusowy, a nieopodal przystanki innych linii autobusowych oraz tramwaju.

Ponadto w pobliżu znajdują się liczne sklepy, przedszkola, szkoły, kościół oraz zalew Bagry.

PROMOCJA CENOWA

termin oddania	powierzchnia [m kw.]	cena [zł/m kw.]
kwiecień 2023	39 – 78 m ²	9 700 – 12 000 zł/m ²
ilość kondygnacji	powierzchnie dodatkowe	miejsca parkingowe/garaże
5	balkony, loggie, tarasy	3.075 zł/m ²

www.proins.pl





FREDRY6

NOWE MIESZKANIE NA DOBRY START

Biuro sprzedaży ul. Fredry 6

Tel. 12 352 52 55



NOWA
MYŚLIWSKA

RODZINNE MIESZKANIA OD 9100 ZŁ/M²

Biuro sprzedaży ul. Myśliwska 55

Tel. 12 251 86 50

spravia

PROFESJONALIZM

DOŚWIADCZENIE

KOMPETENCJE

BEZPIECZEŃSTWO

Spravia to duża i stabilna firma. Prowadzimy działalność deweloperską od 1999 roku, wcześniej pod nazwą Budimex Nieruchomości. Budujemy w największych miastach w Polsce: Warszawie, Poznaniu, Krakowie, Trójmieście i Wrocławiu. Nasz kapitał zakładowy wynoszący 657 333 000 złotych gwarantuje maksymalne bezpieczeństwo powierzanych nam środków. Miara jakości budowanych przez spółkę osiedli jest ich nagradzanie i wyróżnianie, w tym w prestiżowym konkursie „Budowa Roku”.

START – GRUPA DEWELOPERSKA

Promocja (-500 zł/m²) na wybrane mieszkania w inwestycji Nowy Horyzont. Szczegóły na www.start.com.pl lub dopytaj sprzedawcy na stoisku targowym.



NOWY HORYZONT KRAKÓW, OS. NA WZGÓRZACH 15D I 15E

Biura Obsługi Klienta:
ul. Twardowskiego 65,
30-346 Kraków

FIRMA JEST
CZŁONKIEM



Inwestycja Grupy Deweloperskiej START – NOWY HORYZONT:

- lokalizacja: Wzgórza Krzesławickie, Os. Na Wzgórzach 15D i 15E,
- termin realizacji: IV kwartał 2023
- bliskość licznych terenów zielonych i rekreacyjnych
- doskonała komunikacja miejska: przystanki tramwajowe i autobusowe,
- nowoczesna, niska architektura,
- wysoki standard wykończenia budynku i części wspólnych,
- w ofercie mieszkania: z ogródkami zielonymi, balkonami, loggiami, a na

ostatnich kondygnacjach mieszkania z tarasami (ok. 52 m²),

- funkcjonalne i komfortowe układy mieszkań,
- różnorodne typy mieszkań:
 - kawalerki (29 m²)
 - mieszkania 2-pokojowe (od 36 m² do 57 m²)
 - mieszkania 3-pokojowe (od 49 m² do 70 m²)
 - mieszkania 4-pokojowe (od 79 m² do 82 m²)
- duża ilość komórek lokatorskich,
- komfortowa ilość miejsc postojowych,

termin oddania	powierzchnia [m kw.]	cena [zł/m kw.]
IV kwartał 2023	29 – 82 m ²	od 8.400 zł/m ² * do 12.200 zł/m ² *
ilość kondygnacji	powierzchnie dodatkowe	miejsca parkingowe
4	tarasy zielone 29 m ² – 90 m ² , tarasy 52 m ² , balkony 3 m ² – 11 m ² , loggie 3 m ² – 7 m ²	31.000 zł – 47.000 zł

www.start.com.pl



**WIĘCEJ
ZDJĘĆ**



NOWA SIEWNA II i IV UL. SIEWNA 2D, 31-231 KRAKÓW

Biuro Obsługi Klienta

+48 697 970 034
+48 697 690 422
info@superkrak.com.pl

FIRMA JEST
CZŁONKIEM



STOWARZYSZENIE
BUDOWNICZYCH
DOMÓW
I MIESZKAŃ

NOWA SIEWNA to kolejna inwestycja dewelopera **Super Krak S.A. w północnej części Krakowa (Górka Narodowa)**, w obszarze objętym miejskim planem rozwoju komunikacji (linia szybkiego tramwaju). Inwestycja obejmuje komfortowe mieszkania 2, 3 i 4-pokojowe od 38 do 102 m². Duża przestronność i przemyślane, funkcjonalne układy umożliwiające elastyczną aranżację pomieszczeń.

To miejsce dla tych, którzy lubią żyć w **centrum miejskiego życia**, cenią sobie sprawną komunikację, **szybki dojazd** do ważnych punktów Krakowa oraz **bliskość in-**

frastruktury usługowej, takiej jak sklepy, placówki zdrowia, przedszkola, restauracje czy place zabaw.

Doskonałe skomunikowanie z miastem dopełnia **wysoki standard przestrzenny, właściwe nasłonecznienie pomieszczeń i skuteczna izolacja akustyczna** całego osiedla, aby wszyscy, którzy po codziennych aktywnościach chcą odetchnąć od miejskiego zgiełku, mogli spokojnie odpocząć w zaciszu swojego mieszkania.

Serdecznie zapraszamy do kontaktu z Biurem Sprzedaży Mieszkań.

termin oddania	powierzchnia [m kw.]	cena [zł/m kw.]
2022 r.	42 – 100 m ²	od 9 208 zł/m ² brutto
ilość kondygnacji	dodatkowe powierzchnie	miejsca parkingowe/garaże
8	balkon lub ogródek do każdego mieszkania	48 600 zł brutto

www.superkrak.com.pl



SUPER KRAK



UŁANÓW 58 UL. UŁANÓW 58, 31-455 KRAKÓW

Biuro Obsługi Klienta

+48 697 970 034
+48 697 690 422
info@superkrak.com.pl

FIRMA JEST
CZŁONKIEM



STOWARZYSZENIE
BUDOWNICZYCH
DOMÓW
I MIESZKAŃ

Ułanów 58 to kameralny i nowoczesny apartamentowiec usytuowany w spokojnej, zielonej dzielnicy Krakowa w bliskim otoczeniu Parku Lotników Polskich. W inwestycji powstaną **54 mieszkania** o metrażu **od 37 do 113 m²**. Zamknięty teren inwestycji gwarantuje prywatność i bezpieczeństwo.

Bliskość terenów rekreacyjnych oraz obiektów sportowych to mocna strona tej lokalizacji. W otoczeniu znajdują się: Park Lotników Polskich, Tauron Arena,

Muzeum Lotnictwa Polskiego, Krakowski Park Technologiczny, Politechnika Krakowska, Hala Czyżyny, Akademia Wychowania Fizycznego i Strefa Olsza (Park Wodny, FitPark, Stacja Parkowa, Hotel Swing, Centrum Handlowe Serenada).

Mieszkańcy inwestycji Ułanów 58 mogą korzystać z rozbudowanej sieci połączeń komunikacyjnych. W odległości ok. 50 i 400 metrów od inwestycji znajdują się najbliższe przystanki autobusowe „Spadochroniarzy” i „Ugórek”.

termin oddania	powierzchnia [m kw.]	cena [zł/m kw.]
2023 r.	37 – 113 m ²	od 11 332 zł brutto
ilość kondygnacji	dodatkowe powierzchnie	miejsca parkingowe/garaże
5	balkon lub ogródek do każdego mieszkania	40.000 zł brutto

www.ulanow58.pl



**WIĘCEJ
ZDJĘĆ**



PIERWSZA DZIELNICA UL. GÓRECKIEGO 13A, 40-206 KATOWICE

Biuro Obsługi Klienta

Ul. Góreckiego 13a,
40-206 Katowice,
+48 (32) 832 00 32,
pierwszadzienica@tdj.pl

FIRMA JEST
CZŁONKIEM



STOWARZYSZENIE
BUDOWNICZYCH
DOMÓW
I MIESZKAŃ

Pierwsza Dzielnica to miejsce, w którym każdy znajdzie coś dla siebie. To nie tylko mieszkanie, ale również usługi na wysokim poziomie oraz przestrzeń wspólna dla mieszkańców. Pierwsza Dzielnica to najlepsza jakość życia i przyjemność wynikające z połączenia nowoczesnych technologii, fantastycznego designu i architektury oraz wszechobecnej zieleni.

To kwintesencja wielkomiejskiego stylu życia.

Drugi etap inwestycji obejmuje dwa 17-kondygnacyjne budynki, w których znajdzie się łącznie 256 mieszkań o powierzchni od 29 do 145 m². Inwestor zadbał nie tylko o wysoki standard mieszkań ale również o to, aby każde z nich posiadało co najmniej jeden balkon lub taras. Zaproponowane układy mieszkań są funkcjonalne i uwzględniają różną ekspozycję okien

względem stron świata. Pozwalają w elastyczny sposób aranżować przestrzeń, zgodnie z indywidualnymi preferencjami właścicieli.

W Pierwszej Dzielnicy zapewniono użytkownikom innowacyjne rozwiązania technologiczne w postaci systemów FIBARO i Blue Bolt.

Pierwsza Dzielnica to również przemyślane i atrakcyjne zagospodarowanie terenu, pełne zieleni i miejsc do rekreacji. Na ponad 7100 m². w pierwszym etapie inwestycji posadzono ponad 13 tys. roślin drzew, bylin i kwiatów. W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji znajduje się dopiero co zrewitalizowany Park Bogucicki a wokół Pierwszej Dzielnicy będzie wiele ścieżek rowerowych. To wszystko sprawia, że osoby lubiące spędzać aktywnie czas nie zazną tu nudy.

termin oddania	powierzchnia [m kw.]	cena [zł/m kw.]
I poł. 2024	29 – 146 m ²	od 11 000 zł/m ²
ilość kondygnacji	dodatkowe powierzchnie	miejsca parkingowe/garaże
17	tarasy, balkony	od 45 000 zł

www.pierwszadzienica.pl



TDJ Sp. z o.o.

 Dobrynów

 WIĘCEJ
ZDJEĆ


DOBRYNÓW RZEPAKOWA 1A, 40-547 KATOWICE

Biuro Obsługi Klienta

Kijowska 44, 40-754 Katowice,
dobrynów@tdj.pl,
+48 32 359 67 77

FIRMA JEST
CZŁONKIEM



STOWARZYSZENIE
BUDOWNICZYCH
DOMÓW
I MIESZKAŃ

Dobrynów położony jest w zachodniej części Katowic – w obrębie dzielnicy Brynów. Sąsiaduje bezpośrednio z centrum handlowym, sklepami spożywczymi, licznymi punktami usługowymi. Bliskość i dostępność terenów rekreacyjnych sprawiają, że w zaledwie kilka minut można znaleźć się w Parku Kościuszki, na Muchowcu, czy basenie miejskim. Entuzjaści jazdy na rowerze tuż po wyjściu z domu mogą wybrać kilka wariantów tras przeznaczonych specjalnie dla jednośladów.

Osiedle jest poza tym doskonale skomunikowane, a to za sprawą Centrum Przesiadkowego Brynów, które ułatwia codzienne prze-

mieszczanie się środkami komunikacji miejskiej do serca Katowic i miast sąsiadujących. W Dobrynowie nowoczesna architektura łączy się z zielenią i ekologią, a rozwiązania techniczne realnie wpływają na komfort oraz bezpieczeństwo wszystkich mieszkańców. Inwestycję wyróżniają przemyślane rozwiązania, nowoczesny design, wysokiej jakości materiały oraz liczne udogodnienia. W Dobrynowie zadbano o to, aby wszystko to, co niezbędne było tuż obok, dlatego stworzono dla mieszkańców strefy wspólne, w których mogą twórczo pracować, zrelaksować się i bez ograniczeń spędzać czas na wiele różnych sposobów.

termin oddania	powierzchnia [m kw.]	cena [zł/m kw.]
4 kwartał 2023	26 – 114 m ²	od 7 900 zł do 10 000 zł
ilość kondygnacji	dodatkowe powierzchnie	miejsca parkingowe/garaże
8	taras, balkon, ogródek	37 000 zł na -1, 16 000 zł na zewnątrz

www.dobrynów.pl