**Zakup mieszkania od dewelopera – czy da się teraz znaleźć okazję?**

Zgodnie z najnowszymi raportami rynkowymi, ceny nowych mieszkań znów wzrosły. Fachowe zestawienie „Aktualna sytuacja na 7 największych rynkach mieszkaniowych” przygotowane przez branżowy portal RynekPierwotny.pl mówi o podwyżkach, które od początku tego roku w Warszawie i Poznaniu są najbardziej spektakularne. Klienci coraz częściej zastanawiają się – czy da się obecnie znaleźć okazję? Sprawdzamy w biurach sprzedaży deweloperów z Wielkopolski.

Bez względu na to, czy kupujemy nowe mieszkanie (bądź dom) na kredyt, czy w pełni ze środków własnych, zwykle zakładamy sobie jakiś pułap cenowy i staramy się go trzymać. Niestety wystarczy wstrzymać się z decyzją kilka miesięcy, by nasze założenia stały się nieaktualne. Potwierdza to raport portalu RynekPierwotny.pl, opublikowany w pierwszej połowie maja. Wynika z niego, że od początku 2024 roku, na siedmiu największych rynkach mieszkaniowych, zanotowano podwyżki cen u deweloperów. Poznań zanotował w tym okresie największy wzrost średniej ceny metra kwadratowego – z 12 332 do 13 175 zł / mkw. Statystyka mówi wiele, ale z pewnością nie mówi wszystkiego. Nie wszystkie firmy podwyższają ceny, a ostra konkurencja może też zwiastować pewne obniżki lub promocje. Warunek jest jeden – trzeba naprawdę dobrze poszukać.

Nie wszystkie firmy znacznie podwyższyły ceny. Wynika to z kilku czynników, np. zaawansowany stan budowy wpływa na brak podwyżek ze względu na wykonawstwo. Od kilku miesięcy, czyli od momentu debiutu na poznańskim rynku nie zmieniła się cena mieszkań w ramach inwestycji Grunwald Park przy ulicy Wieruszowskiej. W I etapie spółka EBF Development zrealizuje 2 segmenty wielorodzinne. Łącznie 147 mieszkań o zróżnicowanych powierzchniach od 26 do 84 mkw. - Projekt został dobrze przyjęty. Nabywcy doceniają lokalizację, zaproponowaną strukturę mieszkań oraz szereg udogodnień. Wśród klientów są zarówno osoby kupujące za gotówkę jaki i posiłkujące się kredytem mieszkaniowym. – mówi Agata Nowaczyk z biura sprzedaży EBF Development. Budowa I etapu trwa, a jej planowane zakończenie to grudzień przyszłego roku. Na osiedlu pojawi się m.in. instalacja fotowoltaiczna zasilającą części wspólne, stacja ładowania samochodów elektrycznych czy rowerownia. Z kolei na Wildzie gotowa jest już inna inwestycja EBF Development - Apartamenty Bergera. W sprzedaży pozostało 7 lokali, a ich cena również od dłuższego czasu pozostaje bez zmian.

Stabilizacja jest widoczna także w ofercie Osiedla Przy Jeziorach w Poznaniu, przy ul. Golęczewskiej. Deweloper More Place proponuje domy w zabudowie bliźniaczej, z przestronnymi ogrodami w cenie od 7270 zł brutto/ mkw. – *Dodatkową gwarancją ceny jest rzecz jasna umowa deweloperska* – podkreśla Tomasz Pietrzyński, członek zarządu firmy More Place.

Nową inwestycję otwiera Sky Investments. W ramach osiedla Zielone Świerczewo powstanie 8 domów, w 2 budynkach szeregowych. Decydując się na rezerwację, a następnie umowę deweloperską, nabywca może być spokojny o wybór nieruchomości oraz niezmienność ceny.

Promocyjny szok!

Zarówno w Poznaniu, jak i na obrzeżach tego miasta można znaleźć ofertę firm deweloperskich, które przyciągają swoich klientów promocjami. Przykładowo spółka art.Locum realizuje aktualnie inwestycję Junique na poznańskim Grunwaldzie i właśnie została przygotowana wyjątkowa promocja. Lokale objęte promocją są w cenie od 9300 zł brutto/ mkw., a pozwala to zaoszczędzić nawet 40 000 zł, czym deweloper wyróżnia się na tle innych firm oferujących inwestycje w dzielnicy Grunwald.

Bardzo ciekawe okazje cenowe ma dla swoich klientów spółka Nowa Murowana, która realizuje aż dwie inwestycje jednocześnie. Pierwsza z nich to kontynuacja bardzo popularnego osiedla w Murowanej Goślinie. Właśnie do sprzedaży trafił budynek nr C2, z 33 mieszkaniami, a niektóre z nich są w cenie od 299 000 zł. – *To świetna okazja, zwłaszcza dla osób, które chcą kupić pierwsze własne M w lokalizacji z dobrym dojazdem do Poznania. Ponadto w ramach Nowych Szczytnik, czyli naszej drugiej inwestycji, mamy rabaty sięgające aż 20 000 zł. Lokal 82-metrowy można nabyć w cenie 549 000 zł i tą propozycją znacznie się wyróżniamy* – uzupełnia Patrycja Waligóra, reprezentująca spółkę Nowa Murowana.

Blisko Poznania i znaczniej taniej

Nieruchomości pod miastem są także znacznie tańsze, dzięki czemu klienci mogą pozwolić sobie na znacznie większy metraż. To z kolei daje możliwość wygospodarowania dodatkowej przestrzeni np. na garderobę, miejsca do pracy, przestronnego salonu lub jadalni. Za tym idzie większa wygoda na co dzień. W podpoznańskim Błażejewie deweloper KM Building realizuje V etap inwestycji Rodzinny Zakątek. Część domów jest już gotowa, a w pozostałych trwają prace wykończeniowe. - *Oferujemy domy w zabudowie szeregowej o powierzchni 74 i 92 mkw., a w cenie 499.000 oraz 599.000 zł brutto. To porównywalna kwota do 2 – pokojowego mieszkania w Poznaniu. Na dodatek w tej cenie każdy mieszkaniec otrzymuje m.in. własny ogródek czy miejsca postojowe oraz inne udogodnienia*. - wskazuje Maciej Bartczak, współwłaściciel KM Building. W cenie nieruchomości dostępne są także m.in. trzyszybowe okna, skrzynki i prowadnice rolet zewnętrznych, okablowanie alarmowe, ogrzewanie podłogowe, taras, wejście i chodniki wykonane z kostki brukowej, opłotowanie ogrodu. Domy są przygotowane pod instalację systemu fotowoltaicznego i systemu indywidualnego sterowania ogrzewaniem. Bliżej Poznania, w Zalasewie, przy ulicy Jana Heweliusza powstaje II etapu projektu Leśne Tarasy realizuje przez spółkę Fludra Development. Do oferty trafiły 32 mieszkania o powierzchni od 25,53 do 96,64 mkw., a wśród nich kawalerki oraz lokale 2-, 3- i 4- pokojowe. Wybrane mieszkania będą posiadały dodatkową powierzchnię w postaci przestronnego strychu, a właściciele lokali na parterze otrzymają do dyspozycji ogródek, Ceny rozpoczynają się od 8730 zł brutto za mkw., czyli dużo poniżej średniej na terenie stolicy Wielkopolski.

Znów pozytywnie zaskakuje Orzechowa Osada w podpoznańskich Kobylnikach. Po dużym sukcesie I etapu tej inwestycji, gdzie powstało 45 mieszkań, wystartował etap II. Znajdą się tutaj trzy kameralne, kondygnacyjne budynki wielorodzinne. Pierwszy z nich będzie liczył 64 lokale o powierzchni od 31 do 79 mkw., każdy z przestronnym słonecznym tarasem lub balkonem oraz przemyślanym układem pomieszczeń. - *Ceny rozpoczynają się od 7850 zł. brutto za mkw., a cena lokalu 2-pokojowego to 365 000 zł. W porównaniu do podobnych nieruchomości w granicach Poznania, oszczędność rzędu 200 000 zł z pewnością robi wrażenie, co potwierdza duże zainteresowanie naszą ofertą. Jej uzupełnieniem są również lokale usługowe z I etapu. Dostępnych jest jeszcze 5, a cena najmniejszego to 172.000 złotych netto* – podkreśla Agata Michalczyk, Kierownik Biura Sprzedaży Orzechowej Osady, które znajduje się w pierwszej, gotowej części osiedla. - *Spotkanie w naszym biurze i spacer po gotowej inwestycji pozwalają w pełni przekonać się do tego miejsca, zwłaszcza, że jesteśmy blisko malowniczego Kiekrza, a jednocześnie na przedmieściach Poznania* – uzupełnia.

Wybierając nowe miejsce do zamieszkania, można trafić w przysłowiową dziesiątkę. Trzeba mądrze szukać, otwierając się na nowe lokalizacje, także pod Poznaniem, a z decyzją nie zwlekać, ponieważ z kwartału na kwartał ceny nieruchomości rosną. Z drugiej strony – to oznacza wzrost wartości, kiedy już mieszkanie bądź dom kupimy. To oznacza po prostu zysk.