

Ranking bydgoskich premier inwestycji deweloperskich 2021



Podobnie jak w zeszłym roku, teraz też postanowiliśmy zrobić przegląd zeszłorocznych premier deweloperskich jakie pojawiły się na bydgoskim rynku mieszkaniowym. Stricte nowych inwestycji było nieco mniej niż rok wcześniej, dlatego wzięliśmy w tym roku pod uwagę inwestycje, które były kontynuacją większych projektów wieloetapowych, a w których pojawiły się w tym roku nowe oferty.

Przygotowując ranking wzięliśmy pod uwagę te same parametry co w poprzednim zestawieniu mieszkaniowych premier deweloperskich w Bydgoszczy z 2020 roku. Są to parametry wpływające na atrakcyjność inwestycji w oczach klientów poszukujących [nowego mieszkania w Bydgoszczy](#). Najważniejsze z nich to oczywiście lokalizacja i architektura. Oprócz tego klienci zawsze zwracają uwagę na funkcjonalność mieszkań, szerokość oferty, przystępność cenową oraz oferowaną jakość do ceny. Nie bez znaczenia dla nas jako ekspertów, pozostaje wiarygodność dewelopera oraz aspekt społeczny, czyli na ile inwestycja wpłynie pozytywnie na rozwój miasta i zmianę otoczenia.

W naszym rankingu wyborów dokonywaliśmy zespołowo na podstawie wieloletniego doświadczenia i znajomości realiów rynku deweloperskiego. Ocenie poddawaliśmy głównie inwestycję a nie dewelopera, gdyż ci miewają różne inwestycje - zarówno świetne jak nieco słabsze. Nasz ranking w przeciwieństwie do innych tego typu zestawień dostępnych w Internecie, ma merytoryczne uzasadnienie i jest przygotowany przez ludzi będących specjalistami na rynku, a nie przez algorytm liczący wysłane zapytania cenowe lub odsłony strony internetowej. Wg nas takie dane nie są miarodajne i świadczą tylko o popularności danego ogłoszenia w sieci a nie mówią nic o inwestycji czy jej realnej atrakcyjności dla klientów.

Każdy z nas ma inne preferencje dotyczące inwestycji. Marcin lubi nowoczesną architekturę w centrum miasta. Marta równoważy atrakcyjność architektury, lokalizacji i przystępność układów oraz cen. Mirka zaś kieruje się głównie intuicją, proklienckim spojrzeniem popartym wieloletnim doświadczeniem. Nasz ranking jest sumą wszystkich głosów, różnych perspektyw, upodobań i odczuć wobec rynku. Jedno co łączy nasze opinie to znajomość rynku deweloperskiego i ogromne doświadczenie.

Oto wyniki naszego głosowania w rankingu na najciekawsze inwestycje z 2021 roku

Miejsce 1 - Industria Dworzec



Industria Dworzec

W punktacji Marcina Industria zajęła wysoką pozycję w kategorii Architektura i Układy mieszkań oraz pierwsze miejsce w kategorii Jakość/Cena. W ocenie Marty inwestycja ta dostała wysoką notę w kategorii Oferta i Przystępność oraz Architektura. Mirka najwyżej oceniła Układy mieszkań w tej inwestycji. Cały nasz zespół docenił też Aspekt społeczny w którym Industria zmienia zaniedbaną część miasta. Będąc silną propozycją w kilku kategoriach Industria zdobyła wysoką punktację łączną, co pozwoliło wskoczyć jej na pierwsze miejsce na podium naszego rankingu. To spory awans w porównaniu do zeszłorocznego zestawienia, gdzie Industria zdobyła Wyróżnienie.

Miejsce 2 - [Apartamenty Chopina - 2 etap](#)



Apartamenty Chopina

Suma punktów z różnych kategorii sprawiła, że drugie miejsce zajął nowy etap inwestycji po dawnym Torbydzie. Silną stroną tej inwestycji jest lokalizacja którą doceniliśmy wszyscy. Łącząca w sobie bliskość centrum ale bez "społecznego klimatu śródmieścia", prestiżowe, willowe otoczenie Skrzetuska i spokój ulicy Chopina. Apartamenty Chopina nie wygrały w żadnej kategorii ale zajmując wysokie pozycje w wielu z nich, zebrały punkty dające im zasłużoną pozycję w czołówce. To inwestycja posiadająca bardzo wiele zalet - od lokalizacji, przez dobre układy mieszkań - głównie 3-4 i 5 pokojowych aż po atrakcyjną, elegancką acz stonowaną stylistykę i dobrą jakość wykonania. Wszystko to przy zachowaniu rozsądnych cen na tle szaleństwa cenowego jakie panuje w okolicy.

Miejsce 3 - Nowy Port



Nowy Port

Nowy Port w wielu kategoriach powinien okazać się faworytem, gdyż to jedna z tych inwestycji o której wiele się mówi. Nowatorska jak na Bydgoszcz architektura i prestiżowe miejsce to bardzo mocne strony Nowego Portu. W tych kategoriach jest naszym liderem. Jednak pod kątem atrakcyjności zakupowej postrzeganej oczami klientów, Nowy Port postrzegany jest jak ciekawostka a nie realna opcja wyboru. Trochę jak Bentley na rynku motoryzacyjnym - większość klientów chętnie popatrzy, ale wybierze inne auto, dwukrotnie tańszego Mercedesa, BMW lub Audi. Cieszymy się że Nowy Port powstaje i liczymy na to, że ostatecznie powstanie. Mimo iż w tak trudnych czasach, takie inwestycje niosą za sobą ogromne ryzyko - trzymamy kciuki za Nowy Port, bo to piękna inwestycja. Szkoda tylko że dla bardzo

wąskiej grupy klientów z szerokim portfelem.

Miejsce 4 - [Iluzjon](#)



Iluzjon

Nawet dla nas wynik Iluzjonu był zaskoczeniem. Tuż za podium, ale i tak jest to wysoka pozycja jak na taką inwestycję. Dzięki szeregowi zalet jakie doceniliśmy w tej inwestycji. Szczególnie Mirka postawiła na tę inwestycję doceniając architekturę tego budynku, układy mieszkań, jakość do ceny oraz przystępność dla klientów. Nie bez znaczenia pozostaje wiarygodność inwestora, który w każdej swojej inwestycji dba o zachowanie powtarzalnej jakości.

Miejsce 5 - [Urzecze](#) / Panorama Wiśłana



Urzecze /
Panorama Wiślana

Nasza punktacja ranking nie wyłoniła jednoznacznego laureata piątego miejsca - dlatego honorujemy ex aequo dwie inwestycje

Panorama Wiślana to jedyna inwestycja z Fordonu jaka wdarła się do naszego rankingu osiągając wysoką pozycję. Doceniliśmy to osiedle z kilku powodów - pierwszym jest bardzo ładna architektura, na którą zasługuje również Fordon. Miejsce jak na Fordon jest bardzo ciekawe a dodatkowo wysoka jakość, z której znany jest toruński inwestor, zdecydowały o wysokiej punktacji tej inwestycji w naszym zestawieniu.

Drugą inwestycją zajmującą piąte miejsce jest Urzecze.

Dobre miejsce na Okolu, na byłych terenach WSG z widokiem na Brdę w połączeniu z ciekawą i ponadczasową architekturą, znalazły odzwierciedlenie w niezłych notach Urzecza w naszym rankingu. Docenia tę inwestycję, klienci poszukujący mieszkania w ścisłym centrum, w wysokim standardzie od sprawdzonego dewelopera.

Podsumowanie

Jak przygotowaliśmy ranking ?

Nasz ranking przygotowaliśmy na bazie dostępnych danych i szerokiej obserwacji lokalnego rynku deweloperskiego. Jest on podsumowaniem całego roku i może być traktowany jako wiarygodny kierunkowskaz przy analizie rynku mieszkaniowego w Bydgoszczy na 2022 rok. Inwestycje jakie wzięliśmy pod uwagę w naszym rankingu premier deweloperskich 2021.

W rankingu wzięliśmy pod uwagę inwestycje jakie miały swoją marketingową premierę i rozpoczęły się ich budowa inwestycji lub jej kolejnego etapu. Jeśli dana inwestycja ujrzała światło dzienne w formie projektu, pozwolenia na budowę lub wizualizacji jeszcze w 2020 roku ale budowa wystartowała w 2021 to bierzemy taką inwestycję pod uwagę. Same premiery wirtualne czyli bez pozwolenia na budowę nas nie interesują. Do rankingu wyłoniliśmy tylko inwestycje ciekawe, w jakiś sposób wyróżniające się, atrakcyjne wizualnie lub wnoszące coś nowego na rynek deweloperski.

Kto decydował o wyborze inwestycji? ❌

Podeszliśmy do tematu komisyjnie. W skład jury weszli:

Marta Tkaczyk - doradca klienta na rynku pierwotnym,

Mirka Monarcha - specjalista rynku nieruchomości,

Marcin Monarcha - ekspert rynku deweloperskiego.

Znamy inwestycje, inwestorów i bydgoski rynek deweloperski na wylot. Nic nam nie umknie, wiemy na co zwracać uwagę i co jest ważne w deweloperce. Oprócz tego nikt nam za to nie płacił, a ranking zrobiliśmy dla siebie i naszych klientów a nie na zlecenie deweloperów. Zachowując pełną niezależność każdy z nas głosował na swoich faworytów w danej kategorii przydzielając odpowiednio od 1 do 5 punktów. Punkty dla danej inwestycji się sumowały i mnożyły przez wagę danej kategorii.

Kryteria oceny

Lokalizacja (pkt x 10)

Położenie inwestycji jest jednym z kluczowych parametrów a zarazem postrzegana bardzo indywidualnie. Każdy lubi co innego przez co dla jednych klientów idealną lokalizacją będzie zielony Fordon oddalony od centrum zaś inni stawiają na centralce dzielnice jak Bocianowo czy Śródmieście. Naszym zadaniem w tworzeniu zestawienia było wybranie lokalizacji najbardziej uniwersalnych łączących w sobie walory najczęściej poszukiwane przez klientów czyli - dobra komunikacja z miastem i łatwy wyjazd do obwodnicy, otwarte widoki z okien i odczuwalne przestrzenie, bezpieczeństwo okolicy oraz dostępność terenów zielonych, sklepów i miejskich placówek edukacyjnych.

Architektura (pkt x 9)

Wygląd budynku jest dla klientów coraz ważniejszym elementem, przy wyborze mieszkań. Naszym zadaniem było wyłonienie inwestycji, których architektura wpisze się w otoczenie, jest ciekawa i pozostanie atrakcyjna dla mieszkańców przez wiele lat. Niewielkie szanse w naszym rankingu mają tanie i proste budynki czy architektura spółdzielcza. Stawiamy na dobry gust, uniwersalność, ponadczasowość a jednocześnie elegancję i prostotę. To nie łatwe zadanie ale podejmiemy tę próbę.

Układy mieszkań (pkt x 8)

Architektura wnętrz często nie idzie w parze z pięknymi elewacjami. Dla nas jednak ustawność mieszkań i sensowność zaprojektowanych układów to kluczowe elementy decydujące o sukcesie inwestycji. Przestronne pokoje, niewielkie korytarze, ustawne łazienki i słoneczne strony świata to elementy na które zwracamy szczególną uwagę przy ocenie inwestycji.

Oferta i przystępność (pkt x 7)

Pod tymi parametrami kryją się dwa ważne dla klientów czynniki - czy znajdę tu mieszkanie dla siebie, które spełnia moje potrzeby mieszkaniowe i czy mogę pozwolić sobie na jego zakup. Innymi słowy na ile deweloper buduje dla klientów trafiając w ich potrzeby i możliwości.

Jakość do ceny (pkt x 6)

Nie zawsze wysoka cena idzie w parze z jakością. Na rynku deweloperskim często jest tak, że cena idzie w parze z marketingiem jaki wokół danej inwestycji jest wygenerowany. Zatem im więcej marketingu wokół danej inwestycji jest stworzone, tym bardziej można liczyć na wysokie ceny. Jakość wykonania inwestycji zawsze jest elementem wypadkowym lub przypadkowym, wiele zależy od projektu i renomy dewelopera, choć bardzo często zdarza się że tzw "znani deweloperzy" mają najwięcej problemów z usterkami w swoich inwestycjach i oszczędzają na wykonawcach. Naszym zadaniem było odcedzenie marketingowego bałkotu od realnej wartości jaką dostaje klient za wydane pieniądze.

Wiarygodność dewelopera (pkt x 5)

W rankingu nie ma inwestorów przypadkowych którym nie można zaufać. Dlatego inwestycje realizowane przez firmy, co do których nie jesteśmy pewni, po prostu w tym zestawieniu się nie znalazły. Inwestycje w rankingu to tylko takie, co do których nie mamy wątpliwości że postawną w terminie, będą realizowane przez sprawdzonych wykonawców i posiadać bezpieczne finansowanie.

Aspekt społeczny (pkt x 4)

Zależy nam aby inwestycje deweloperskie realizowane w Bydgoszczy miały pozytywny wpływ na otoczenie w jakim się znajdują. Im lepiej dana inwestycja pozytywnie odmieni okolice w której jest realizowana tym bardziej ją doceniamy w naszym rankingu.



tel. 52 554-50-85
www.mertis.pl