

RYNEK NIERUCHOMOŚCI PREMIUM



Pandemia kreatorem innowacji

Arche SA jest właścicielem dynamicznie rozwijającej się sieci hoteli i pionierem condo w Polsce. Buduje, sprzedaje i kompleksowo zarządza hotelami. Na świecie ten system działa z powodzeniem od kilkudziesięciu lat.

Pierwszy obiekt w condo uruchomiliśmy prawie 20 lat temu (apartamenty w Konstancinie-Jeziornie). Usługom noclegowym towarzyszą funkcje dodatkowe, tj. gastronomia, organizacja konferencji oraz imprez okolicznościowych, odnowa biologiczna, fitness. Całym obiektem zarządza Arche, a dochód ze wszystkich usług dzielony jest między właścicieli pokoi oraz Arche. Łącznie funkcjonuje obecnie 13 hoteli.

Rewitalizowane hotele historyczne oraz hotele miejskie

Naszym głównym celem jest przede wszystkim przywrócić świetności obiektom zabytkowym. Należą do nich Zamek Janów Podlaski, Pałac w Łochowie, Hotel Tobacco w Łodzi, Koszary w Górze Kalwarii i najnowsze dziecko Arche – Cukrownia Żnin, zrewitalizowany teren i bu-

dynki dawnej cukrowni, obiekt wyjątkowy na skalę światową. Tak jak dawniej, tak i dziś w „Cukrowni” znajduje zatrudnienie miejscowa społeczność. Do Cukrowni Żnin zaprasza gości także hotelowy Piwowar ważący piwo w hotelowym browarze, na seans filmowy kino przygotowane w dawnym silosie, a dla najmłodszych basen ze zjeżdżalnią i wiele innych atrakcji.

Coraz lepsze wyniki

Segment hotelowy Arche oferuje łącznie ponad 2500 pokoi, około 5 tys. miejsc noclegowych. W trakcie budowy nieprzerwanie znajdują się trzy obiekty (obiekt rewitalizowany w Gdańsku przy ul. Kieturakisa – Dwór Uphagena oraz nowe obiekty w Warszawie, Wrocławiu i Pile). Plany inwestycyjne sięgają hotelu Klasztor we Wrocławiu, Mielna, Drohiczyzna, Poznań – Fort VI, Krakowa, Białegostoku, Łodzi. Arche jest obecnie ósmą największą siecią hotelarską w Polsce i drugą największą polską siecią. Realizacja powyższych planów spowoduje, że Grupa Arche stanie się jedną z czterech największych sieci hotelarskich w Polsce za Accor hotels/Orbis, a obok Hilton i Marriott. W 2019 r. Arche

SA sprzedało 1018 lokali, w tym 606 lokali mieszkalnych oraz 412 pokoi hotelowych, co było wynikiem lepszym o 23,4 proc. niż w roku poprzednim. Historia już nieraz pokazała, że po czasach gorszych następują lepsze, a my właśnie ku nim podążamy. Realizujemy wszystkie rozpoczęte inwestycje. Dla Arche ten okres to wyzwanie i jeszcze większa motywacja do działania i zgodnie z naszym hasłem „Łączymy sprzeczności, ufamy wszystkim, zmieniamy siebie”. Wbrew pozorom pandemia stała się dla Arche kreatorem innowacji.

Proces profesjonalizacji rynku condo i apartoteli

Poza przyrostem wartości nieruchomości w czasie na poziomie około 10 proc. rocznie, gwarancji w wysokości nie mniejszej niż 5 proc. rocznie przez minimum 10 lat, a teraz z wypłatą zysków w stałej wysokości co miesiąc, jest to właściwy kierunek dla wszystkich, którzy planują inwestycję. Kupując nieruchomość nie dokonuje się wyboru na chwilę, a na wiele lat. Zakup pokoju hotelowego jest bardzo atrakcyjną alternatywą dla inwestorów szukających ekspozycji na rynek nieruchomości

w dużych miastach, nietypowych obiektach, którzy jednocześnie nie chcą zajmować się najmem. Poza lokalizacją istotnym czynnikiem jest stabilność finansowa oraz doświadczenie dewelopera, ponieważ nabywcy pokoi hotelowych nie są objęci ochroną wynikającą z tzw. ustawy deweloperskiej. Przewagą Arche jest 30 letnie doświadczenie. Wg raportu przygotowanego przez Fortech Consulting obecnie obserwowany jest proces profesjonalizacji rynku condo i apartoteli. Do największych miast wchodzi kolejne międzynarodowe marki hotelowe (Mercure, Staybridge Suites, RoyalTulip, Campanile), a z rynku wycofywane są ogłoszone wcześniej projekty prowadzone przez podmioty bez doświadczenia w branży hotelowej. Liczba lokali funkcjonujących, wg stanu na wrzesień 2019 r., wynosi ok. 3,2 tys., z czego 32 proc. to lokale zarządzane przez Arche.

Liderzy rynku condo/apartoteli w miastach (liczba jednostek oddanych):

Arche	JW Construction	Dekpol	Atal
2 156	1 633	1 048	971

Bezpieczny właściciel, wiarygodny zarządca

Inwestor staje się także częścią czegoś nienamagalnego, czym jest społeczność, zaufanie, kultura, patriotyzm i pomoc osobom niepełnosprawnym. Większość właścicieli pokoi hotelowych w naszych obiektach niejednokrotnie podkreśla, że właśnie dlatego jest z nami, a przy okazji zarabia i do tego bezobsługowo. Należy podkreślić, że szczególnie inwestycja w obiekty historyczne jest ponadczasowa, gdyż takie obiekty kryją w sobie nie tylko historię budynku, ale przede wszystkim historię ludzi, a przecież to my, ludzie, jesteśmy najważniejsi.

Przez wiele lat udoskonaliśmy zapisy umowy najmu, bo ona ma tu kluczowe znaczenie. Oddając pokój w zarządzanie naszej firmie, właściciel musi być bezpieczny, a zarządca wiarygodny. Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej warto dogłębnie przeanalizować jej zapisy. Nasze umowy są przejrzyste, proste i uczciwe. Dla naszych inwestorów od lat jesteśmy wiarygodni. Dlatego też mając wspaniałych inwestorów, świetną kadrę otwartą na drugiego człowieka, przepiękne obiekty i bardzo dobre lokalizacje warto iść naprzód i patrzeć optymistycznie w przyszłość.

Material partnera

RYNEK NIERUCHOMOŚCI PREMIUM

Co dalej z cenami nieruchomości?

Pandemia koronawirusa prowokuje kolejne pytania o kryzys na rynku nieruchomości. Tymczasem ceny nowych inwestycji wciąż rosną. Czy wciąż warto lokować kapitał w mieszkania? Zdecydowanie tak.

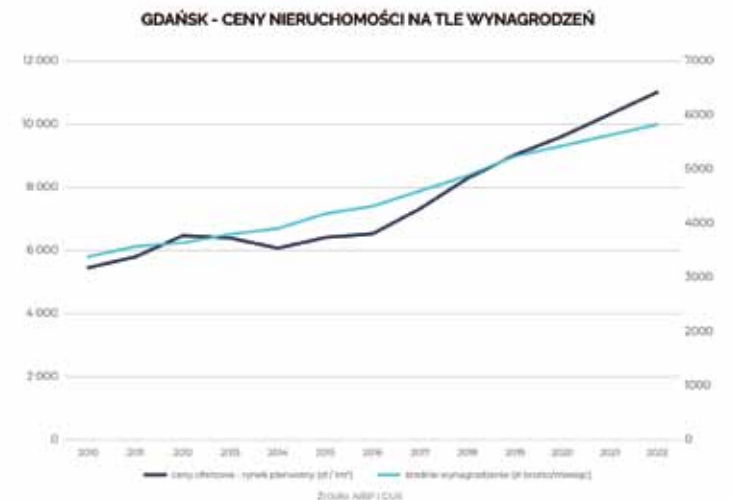
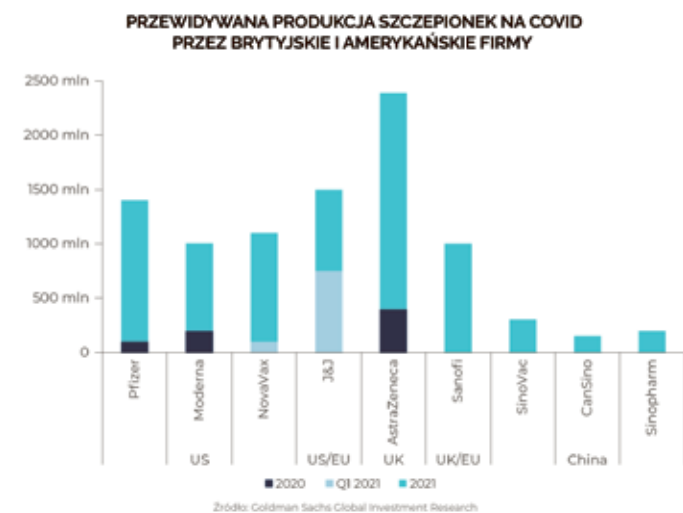


Piotr Tarkowski

członek zarządu, Allcon

Koronawirus spowolnił światowe gospodarki, a państwa dotknięte jego epidemią czekają na szczepionkę. Zgodnie z ostatnimi danymi Goldman Sachs ok. 1 mld dawek szczepionki na COVID-19 może być dostępne już do końca marca 2021 r.

Historyczne prawdopodobieństwo, że szczepionka, która trafiła do III fazy testów klinicznych, zostanie dopuszczona do użytku, wyniosło 79 proc. Aktualnie w III fazie testów znajduje się aż osiem szczepionek. Dodatkowo w fazie drugiej znajduje się ich 11. Daje to bardzo wysokie szanse



na to, że przynajmniej część z tych preparatów będzie dopuszczona do użytku.

Jak do tej pory na pandemię reagował rynek nieruchomości? W stolicy ceny wciąż idą w górę. W ciągu ostatniego roku podniosły się o 8,3 proc. W III kwartale wzrost wyniósł 3,04 proc, a we wrześniu 2,47 proc. W Gdańsku odnotowano jednak większe zmiany. W porównaniu do wzrostu rocznego w 2019 r. (7,02 proc.) ostatni kwartał podniósł ceny zaledwie o 0,16 proc., a we wrześniu ceny minimalnie spadły o 0,43 proc. Są to dane łączące rynek wtórny i pierwotny, nieruchomości ekonomiczne i premium. Te ostatnie są najbardziej odporne na wahania rynku, a ich wartość wciąż rośnie, dlatego cieszą się największym powodzeniem wśród inwe-

storów. W Gdańsku widać to, porównując średnie ceny za m² w najbardziej prestiżowych dzielnicach. W Jelitkowie w ciągu ostatnich pięciu lat ceny wzrosły z 12 500 zł do 18 700 zł. W Warszawie również rynek premium ma się dobrze, co widać po cenach mieszkań chociażby na Żoliborzu, gdzie w ciągu pięciu lat apartamenty podrożały o ponad 30 proc.

Analizując ceny nieruchomości warto wziąć pod uwagę szerszą perspektywę. Te ceny nieruchomości w Polsce od 2018 r. wciąż rosną. W Trójmieście w październiku średnia dla rynku pierwotnego wyniosła 9 150 zł, a dla wtórnego – 10 tys. zł.

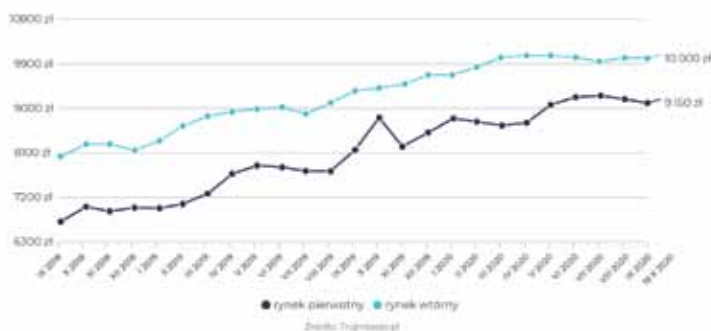
Dobrym wskaźnikiem zainteresowania mieszkaniami w Polsce jest też popular-

ność kredytów mieszkaniowych. Zgodnie z danymi indeksu BIK, po spadku, który miał miejsce między marcem a majem, od czerwca znów znacznie zaczęła rosnąć liczba zapytań o kredyty, osiągając we wrześniu 5,6 proc. (w porównaniu rok do roku).

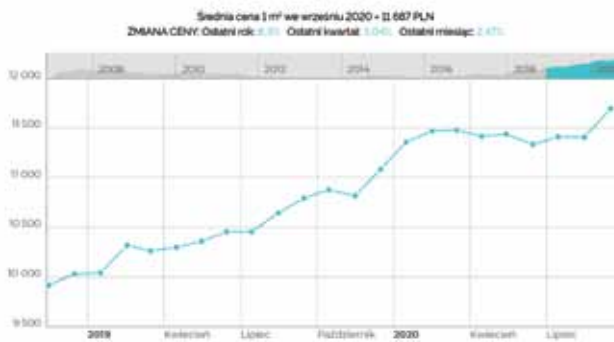
Jaka przyszłość czeka ceny nieruchomości? Nikt nie jest w stanie dziś odpowiedzieć z pewnością na to pytanie. Wiemy natomiast, że na ceny nieruchomości bardzo duży wpływ ma średnie wynagrodzenie, które od lat nieustannie rośnie. Katastroficzne prognozy, zgodnie z którymi ta relacja po wielu latach nagle przestanie funkcjonować, z ekonomicznego punktu widzenia wydają się bardzo mało prawdopodobne.

Wiemy także, że obecnie trudno znaleźć inny równie bezpieczny i opłacalny sposób inwestowania, co kupno nieruchomości. Jak pokazują dane NBP, w czasie lockdownu kwoty zgromadzone na kontach Polaków cały czas rosły. W sierpniu łączna wartość naszych oszczędności wynosiła 875 mld zł. Coraz więcej osób poszukuje też większej przestrzeni do życia, gdzie będą mogli nie tylko mieszkać, ale też urządzić miniaturową czy komfortową przestrzeń do pracy. Wszystko to sprawia, że rynek nieruchomości wciąż broni się przed kryzysem, a ceny mieszkań idą w górę.

CENY NIERUCHOMOŚCI W TRÓJMIĘŚCIE



CENY MIESZKAŃ W WARSZAWIE



Ile zapłacimy za nieruchomości premium?

Z raportu „High Level Book” wynika, że próg wejścia, czyli minimalna średnia cena za m², jaką trzeba zapłacić, aby stać się właścicielem nieruchomości premium na danym rynku, jest w Polsce bardzo zróżnicowana.

Najwyższy próg wejścia w kraju zanotowano w Warszawie, wyniósł on 26,4 tys. zł, co oznacza wzrost o 6 proc. r/r. Dalej jest Trójmiasto z wartością 18,5 tys. zł (wzrost o 6 proc. r/r), Wrocław – 14,5 tys. zł (bez zmian), Kraków – 14,9 tys. zł (wzrost o 8 proc. r/r) i Poznań – 11,7 tys. zł (wzrost o 6 proc.). Najniższy próg wejścia odnotowano w Łodzi – 7,5 tys. zł, ale za to urosł on w ciągu roku o 14 proc. Raport przygotowany przez ekspertów HLSM prezentuje także najwyższe, rekordowe transakcje na rynku nieruchomości w ubiegłym roku. Poza wspomnianą Warszawą i ceną 17 mln zł, na podium znalazły się jeszcze blisko 200-me-

trowy lokal we Wrocławiu za 3,5 mln zł oraz blisko 100-metrowy w Gdyni za 3 mln zł. Na kolejnych pozycjach są: Poznań z transakcją 2,7 mln zł, Kraków – 2,6 mln zł, Katowice – 2 mln zł i Łódź – 1,9 mln zł. Najwyższa średnia cena za m² nieruchomości luksusowych utrzymuje się w Warszawie i wynosi 32 tys. zł. Dalej jest Trójmiasto ze średnią 19,2 tys. zł za m². Na kolejnej pozycji znalazł się Wrocław ze średnią ceną 17,1 tys. zł za m². Kolejne w zestawieniu są Kraków – 16,5 tys. zł za m² (wzrost o 11 proc.) oraz Poznań – 13 tys. zł za m² (wzrost o 8 proc.). Wartość rynku nieruchomości premium w siedmiu analizowanych miastach wyniosła w 2019 r. 1,818 mld zł. W Warszawie urosł on do poziomu 779 mln zł, w Krakowie 314 mln zł, a w Trójmieście 234 mln zł. Kolejne miejsca zajęły Katowice – 154 mln zł, Wrocław – 142 mln zł, Łódź – 130 mln zł i Poznań – 65 mln zł.



Licz na siebie, inwestuj w Condo Arche Hotele

ARCHE
HOTELE

NR 1 W POLSCE

Gwarancja **zysku 5% przez 10 lat**

30 lat doświadczenia

Księga wieczysta – własność lokalu

Pokoje z aneksami kuchennymi

10 letnia umowa najmu

23% VAT do odliczenia

Inwestycja już od 120 tys zł netto

W SPRZEDAŻY INWESTYCJE W SYSTEMIE CONDO

Warszawa, Gdańsk, Wrocław, Łódź, Lublin, Piła,
Żnin, Łochów



Cukrownia Żnin



Arche Hotel Lublin



Arche Hotel Poloneza



Dwór Uphagena Gdańsk



Arche Hotel Piła



Pałac i Folwark Łochów

Dział Sprzedaży Lokali Inwestycyjnych

Arche SA ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa
tel. 22 319 80 85, 500 068 069, arche@arche.pl
www.condo.arche.pl

*Polecam
Włodzisław Gochowski*



NAJCIEKAWSZE INWESTYCJE PREMIUM

Szanowni Państwo

Raport na temat rynku nieruchomości premium oddajemy w Państwa ręce w momencie, kiedy trwa dyskusja o przyszłości rodzimej gospodarki i wpływie, jaki wywiera na nią koronawirus. Rynek nieruchomości – tak tych ekonomicznych, premium czy luksusowych nie jest oderwany od rzeczywistości. Jego przedstawiciele bacznie obserwują zachowania kupujących, śledzą decyzje banków dotyczące stóp procentowych i na bieżąco reagują.

Z wypowiedzi zaproszonych na nasze łamy ekspertów wynika, że na redukcję cen nie ma co liczyć, a podstawową zmianą w procesie podejmowania decyzji zakupowych jest czas – klienci dłużej się zastanawiają i bardziej świadomie wybierają. Prezentujemy też Państwu listę 5 najbardziej w naszej ocenie interesujących inwestycji w segmencie premium. Może znajdą Państwo wśród nich coś, co Was zainspiruje do inwestycji? Życzymy interesującej lektury.

Redakcja



ALLCON TARASY BAŁTYKU

Apartamentowiec Tarasy Bałtyku to pierwszy gdański zdobywca międzynarodowej nagrody European Property Awards w kategorii High-Rise Development, który dodatkowo otrzymał nagrodę FIVE STAR. Na styku morza i miasta, w gdańskiej dzielnicy Przymorze powstaje prestiżowy budynek o futurystycznej i dynamicznej bryle, będący propozycją dla tych, którzy cenią nowoczesną architekturę oraz wysoką jakość życia. Strefa wejściowa apartamentowca stanowi wizytówkę inwestycji, dominującą w niej szlachetne materiały wykończeniowe. Pośród naturalnego drewna i kamienia wzrok przyciąga sztuka i specjalnie zaprojektowane

elementy aranżacji. Z wyżej położonych apartamentów Tarasów Bałtyku rozpościera się zachwycający widok na największy, nadmorski park w Trójmieście, oddaloną o 900 m plażę oraz morze z Półwyspem Helskim na horyzoncie. Inwestycja doskonale wpisuje się w rytm życia mieszkańców, zaś jej bezpośrednie sąsiedztwo ma wiele do zaoferowania. To swoiste zaproszenie do podziwiania nadmorskiego pejzażu oraz tętniącej życiem miejskiej panoramy na tle morenowych wzgórz. Zaledwie kilkuminutowa przejażdżka rowerem wzdłuż morza pozwala odwiedzić słynne moło w Sopocie bądź gdańską starówkę.

ARCHE CUKROWNIA ŻNIN

Cukrownia Żnin to prawdziwe miasto w mieście oparte na spójnej koncepcji konferencyjno-wypoczynkowej. Postindustrialne wnętrza obiektu przenoszą w niepowtarzalny klimat dawnej fabryki cukru, a jednocześnie zastosowanie nowoczesnych rozwiązań architektonicznych pozwoliło na tchnięcie nowego życia w ten zabytkowy obiekt. Bezpośrednie położenie Cukrowni Żnin nad jeziorem wraz z rozległym terenem zielonym sprawia, że jest to idealne miejsce dla miłośników aktywnego spędzania czasu oraz amatorów sportów wodnych. Dla gości spragnionych relaksu i błogiego odprężenia otwieramy drzwi do pięciu gabinetów spa

z profesjonalnie dobranymi zabiegami. Cukrownia Żnin to także unikalna, niezwykła w skali kraju przestrzeń konferencyjna z największą salą o powierzchni 1360 m². Charakterystycznym elementem tej przestrzeni są wiszące na ścianach oryginalne, dawne worki cukru. Wielofunkcyjność sali, wygodny wjazd prosto z parkingu czy wysokość ponad 6 metrów to tylko część atutów, które przyczynią się do sukcesu państwa wydarzenia. W obiekcie znajduje się 310 pokoi i apartamentów, 636 miejsc noclegowych, 11 sal konferencyjnych, największa o powierzchni 1360 m², browar, kręgielnia, przystań wodna z plażą, centrum spa, strefa wellness.



GHELAMCO FLISAC APARTAMENTY

Ekskluzywny apartamentowiec Flisac powstaje w prestiżowej części warszawskiego Powiśla, przy wjeździe na Most Świętokrzyski. Atrakcyjność lokalizacji podnosi bliskie sąsiedztwo Wisły i biegnących wzdłuż niej nowych Bulwarów Wiślanych, a także rozwinięta infrastruktura i wygodna komunikacja z innymi dzielnicami miasta. Luksusowe apartamenty Flisac spełnią oczekiwania zarówno amatorów wypoczynku na świeżym powietrzu, jak i tych, którzy lubią rytm Warszawy, jej kulturę i historię. Powiśle, chociaż gwarne i pełne energii, umożliwia ucieczkę od warszawskiego zgiełku. Rozległy szlak zieleni rozciągający się u stóp Skarpy Wiślanej oraz Bulwary Wiślane to doskonałe miejsca do odpoczynku i uprawiania sportów: joggingu, jazdy na rolkach, nordic walkingu czy jazdy na rowerze. W okolicy znajdują się również kluby fitness, siłownie plenerowe z trampolinami, a także wypożyczalnia rowe-

rów miejskich. W ciągu ostatnich lat Powiśle zasłużyło na miano jednej z najmłodniejszych dzielnic Warszawy. W okolicy znajdziesz wszystko, na co masz ochotę: urokliwe uliczki, klimatyczne kawiarnie, piekarnie wypiekające chrupiący chleb, eleganckie restauracje serwujące dania kuchni całego świata, sklepy oraz bogatą ofertę kulturalną i rozrywkową. Liczne tereny zielone zachęcają do miłego relaksu z przyjaciółmi lub rodziną. Powiśle jest miejscem godnym polecenia tym, którzy wymagają szczególnej wygody. Apartamenty Flisac położone są zaledwie 30 metrów od stacji metra Centrum Nauki Kopernik. Najbliższa okolica oferuje szeroki dostęp do edukacji: są tu żłobki, przedszkola, renomowane szkoły oraz placówki naukowe. Nieopodal powstaje nowoczesne centrum handlowo-usługowe, w którym zrobisz zakupy, a także miło spędzisz czas z rodziną lub znajomymi.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI PREMIUM

PORTERS DEVELOPMENT

Sea & Lake – luksusowe apartamenty w Mielnie

Porters Development stawia na lokalizację i nowoczesne rozwiązania technologiczne i designerskie. Główne atuty zrealizowanych i prowadzonych inwestycji spółki to: bliskość przyrody, bliskość miasta, komfort użytkownika. Dlatego mieszkania i apartamenty premium wyróżniają się tym, że powstają w pobliżu aglomeracji miejskich, ale zawsze w sąsiedztwie lasów, rzek, jezior lub morza. Sea & Lake – luksusowe apartamenty w Mielnie to najnowsza inwestycja dewelopera. Projekt zakłada 4 kondygnacje naziemne oraz funkcjonalny dach ze strefą relaksu i basenem przelewowym. Aparta-

mentowiec powstaje na Mierzei Jamneńskiej, w miejscu, gdzie nie ma turystycznego zgiełku, a jednocześnie blisko jest wszędzie – kilka minut do centrum Mielna, 10 minut do Koszalina, 60 minut na szczecińskie lotnisko. Równie blisko jest do jeziora Jamno – zaledwie 50 m do linii brzegowej, pomostu widokowego i prywatnej przystani, a także do piaszczystej plaży nad morzem, która oddalona jest zaledwie o 350 m. W sprzedaży dostępne są apartamenty o powierzchni od 33 do 82 m², wszystkie z ogródkiem lub tarasem i widokiem na sosnowy las lub jezioro Jamno.



TACIT

Park Lane

Wyjątkowa inwestycja położona w prestiżowej lokalizacji, tuż przy jednej z bram do Łazienek Królewskich. To wolnostojący, kameralny budynek o ośmiu kondygnacjach naziemnych i jednej podziemnej. Oferuje nowoczesne rozwiązania architektoniczne i techniczne oraz gwarantuje absolutną prywatność. Na parterze rezydencji znajduje się powierzchnia usługowa przeznaczona na salon beauty & spa, a na wyższych kondygnacjach mieści się 12 wyjątkowych apartamentów – wykończonych i wyposażonych w najwyższym standardzie. Sprzęt firmy Miele w kuchni, wyposażenie Duravit,

Dornbracht i Kaldewei w łazienkach, garderoby z szafami, pralnia z pralką i suszarką, klimatyzacja czy inteligentny system zarządzania apartamentem (HMS) to tylko część tego, co otrzymują mieszkańcy. Budynek posiada również garaż podziemny oraz całodobową recepcję i ochronę. Rezydencja Park Lane jest usytuowana w bezpośrednim sąsiedztwie najpiękniejszego i największego parku w Warszawie, jakim jest zespół parkowo-pałacowy Łazienki Królewskie. Z okien apartamentów rozciągają się widoki na tonący w zieleni Ogród Manierystyczny.

SZUKASZ APARTAMENTU PREMIUM NAD MORZEM? WYBIERZ TEN Z DOSTĘPEM DO PRYZYSTANI

Na polskim wybrzeżu przybywa nieruchomości typu premium. Wszystkie charakteryzują się wysokim standardem wykończenia, ale niewiele z nich oferuje takie udogodnienia jak molo czy prywatna przystań. Ma je Sea & Lake – luksusowy apartamentowiec, który powstaje w Mielnie na Mierzei Jamneńskiej.

Nadmorskie tereny cieszą się coraz większym zainteresowaniem inwestorów. W dużej mierze dlatego, że w niepewnych czasach pandemii wydają się najpewniejszą lokatą. Nie można jednak tego trendu uznać wyłącznie za reakcję rynku na COVID-19. Moda na apartamenty czy działki nad Bałtykiem trwa już od jakiegoś czasu. Pandemia tylko ją wzmocniła.

– Piaszczyste plaże, sosnowe lasy i czyste powietrze zachęcają do odpoczynku nad morzem przez cały rok. Rośnie więc ruch turystyczny, a wraz z nim perspektywa zysków z wynajmu nieruchomości. To przyciąga inwestorów, którzy szukają najlepszych lokalizacji – mówi Ewa Zięciak, właścicielka Sea & Lake – luksusowych apartamentów w Mielnie, i dodaje: – Doskonale to rozumiemy, dlatego nasze luksusowe apartamenty położone są tylko 350 m od morza i zaledwie 50 m od jeziora Jamno i mariny. Dzięki temu można w kilka minut dojść do morskiej plaży lub niemal spod drzwi wyruszyć w rejs po jednym z największych polskich jezior. Mowa o jeziorze Jamno, które pod względem wielkości jest dziewiątym jeziorem



foto: materiały prasowe Sea & Lake

Luksusowe apartamenty położone są tylko 350 m od morza i zaledwie 50 m od jeziora Jamno i mariny

w Polsce. Niebawem będzie można wypłynąć z niego na otwarte morze. Spółka Wody Polskie planuje naprawę i przebudowę wrót sztormowych na Jamneńskim Nurcie – kanale, który łączy Jamno z Bałtykiem. Dzięki tej modernizacji powstanie między innymi śluza żegluga o wymiarach 4 m x 25 m.

Apartament w Mielnie? Tylko na mierzei i tylko z przystanią

Otwarcie kanału na żeglugę z pewnością przyczyni się do uatrakcyjnienia jeziora, które już teraz przyciąga amatorów sportów wodnych. Od lat rozgrywają się na nim regaty o Błękitną Wstęgę i Błękitną Wstążkę Jamna,

a w sierpniu tego roku po raz pierwszy odbyła się na tym akwenie parada jachtów. Dostęp do Bałtyku doda też prestiżu i atrakcyjności przedsięwzięciu, które realizuje Porters Development – właściciel Sea & Lake. Ponadto będzie czynnikiem korzystnie wpływającym na wartość apartamentów, których kolejne kondygnacje właśnie powstają pod adresem Sosnowy Las, Mielno.

Podobnie jest z przystanią. Swobodny dostęp do położonej blisko kompleksu Sea & Lake mariny to ogromna wygoda. Mało jest takich miejsc, gdzie można zamocować jacht, żagłówek czy inny sprzęt wodny tak blisko domu.

– Przebudowa Kanału Jamneńskiego sprawi, że projekt Sea & Lake będzie inwestycją unikatową na skalę europejską. Dzięki największej marinie – i to położonej tuż przy apartamentowcu – wypłyniemy nie tylko na jezioro, ale i na morze. Jeśli będziemy chcieli, dotrzemy do resortu drogą wodną – podkreśla Ewa Zięciak. Każdy, kto swoją biznesową szansę łączy z inwestycją w nieruchomość premium, powinien brać pod uwagę Mielno, a dokładnie Mierzeję Jamneńską. Liczba gruntów, które można tu nabyć, jest bardzo ograniczona, a potencjał miejsca – ogromny. Jest tu morze, jest las, jest jezioro z przystanią. Jeśli nie tu, to gdzie?

Materiał partnera

RYNEK NIERUCHOMOŚCI PREMIUM

Jak przygotować nieruchomość premium na wynajem?

Rynkiem odpornym na wszelkie tąpnięcia jest rynek dóbr luksusowych. Obejmuje on również nieruchomości. Jeśli jesteś szczęśliwym posiadaczem mieszkania w dobrej lokalizacji, możesz zarabiać na jego wynajmie nawet w trudnych czasach.



Marta

Bocheńska-Pachuta

ekspertka w zakresie home stagingu oraz wynajmu nieruchomości, Baransu.

Aby mieszkanie przynosiło zyski, najpierw należy je odpowiednio przygotować. To szczególnie ważne, jeśli chcesz zaoferować nieruchomość o podwyższonym standardzie.

Premium, czyli jakość

Nieruchomości premium odznaczają się wysoką jakością, jednak są dostępne dla większego grona odbiorców niż te luksusowe. Często zapominamy, że o klasie premium decyduje nie tylko metraż czy wykończenie mieszkania, ale i jego lokalizacja. Pamiętać trzeba, że nieruchomość o podwyższonym standardzie zazwyczaj będzie się znajdowała w dużym mieście i to nie w każdej dzielnicy.

Mysząc o prestiżowych lokalizacjach, najczęściej mamy na myśli dzielnice zlokalizowane w ścisłym centrum miasta, ewentualnie dzielnice przyległe. Pod uwagę można wziąć także dalsze lokalizacje, ale pod warunkiem, że mówimy o okolicy z dobrą infrastrukturą, szkołami (również prywatnymi), siłowniami i restauracjami.

Jeśli szukając odpowiedniej lokalizacji, możemy zainteresować się publikowanymi w mediach rankingami dzielnic.

Jeśli celujemy w premium, unikajmy wielkiej płyty. Prestiż będzie się zazwyczaj wiązał z lokalem w apartamentowcu lub odnowionej kamienicy. Zabytkowe klatki schodowe zdobione sztukaterią czy freskami i piękne fasady znajdują coraz więcej amatorów marzących o tym, aby zamieszkać w historycznych, wyremontowanych obiektach. Plusem będzie również parking podziemny lub przynajmniej miejsce parkingowe, a także miejsce na np. rowery. Jeśli w budynku znajduje się całodobowa ochrona, zwiększy to poczucie bezpieczeństwa i korzystnie wpłynie na komfort mieszkańców.

Zwróćmy jednak uwagę na szeroko pojęte otoczenie. Jeśli chcemy przyciągnąć zamożną klientelę, to musi się ona czuć „jak u siebie” – skrajnie różnice majątkowe pomiędzy mieszkańcami mogą wywoływać dyskomfort. Klienci nieruchomości premium chętnie zamieszkują wśród osób podobnych do siebie.

Zadbaj o styl i funkcjonalność

Jeśli już kupiliśmy lub posiadamy mieszkanie w prestiżowej lokalizacji, warto zwrócić uwagę na jego wnętrze. Skoro szukamy klienta, który jest w stanie zapłacić więcej za wynajem, to trzeba zapewnić mu odpowiedni prestiż. Duża przestrzeń odgrywa w takich apartamentach bardzo ważną rolę. Bardzo mile wi-

dziane są również antresole oraz wysokie kondygnacje.

Poza podstawowym wyposażeniem powinniśmy pomyśleć o dodatkowych udogodnieniach, które dodadzą prestiżu i komfortu. Na sporej przestrzeni możemy rozważyć zaprojektowanie np. sauny, osobnej kuchni, garderoby, a jeżeli jest taka możliwość, to nawet kominka.

Materiały wykończeniowe powinny być wysokiej jakości. W przypadku apartamentów klasy premium nie muszą być to rozwiązania najdroższe, ale też nie możemy wywoływać wrażenia, że mieszkanie wykończyliśmy najniższym kosztem.

Chcąc dodać nieruchomości wyjątkowego charakteru, pomyślmy o ciekawych dodatkach – lampach lub ozdobach, których nie znajdzie się w tanich mieszkaniach. Nie zaszkodzą również grafiki, zdjęcia czy obrazy na ścianach. Dobrze, jeśli tematycznie nawiązują do miejsca (np. urbanizmu, morza, starej architektury). Utrzymanie mieszkania w jednym, konkretnym stylu, np. loftowym czy glamour bardzo dobrze sprawdza się w odbiorze wnętrza jako całości.

Pamiętać należy także o umeblowaniu. Tu również powinniśmy postawić raczej na meble nowe, no chyba że mamy jakiś ładny, funkcjonalny antyk, który chcemy wyeksponować. Skoro premium, to nie meble z popularnej sieci sklepów, a przynajmniej nie tylko. Meble muszą być wysokiej jakości i wpisywać się w aktualne trendy. Dobrym pomysłem może być wykonanie niektórych mebli na zamówienie.

Obecnie klienci najczęściej szukają mieszkania umeblowanego i w pełni wyposażonego, do którego od razu mogą się wprowadzić. Trzeba więc dopilnować, aby w szafie znajdo-

wały się wieszaki, w garderobie deska do prasowania i suszarka do prania, a w komodzie zapasowa pościel.

Kuchnia również musi być kompletnie wyposażona. Poza standardem takim jak lodówka, kuchenka, piekarnik, czy zmywarka (tak, to dziś standard), a nawet mikrofala, powinny się w niej znaleźć zastawa, naczynia, garnki, noże, sztućce, szkło. W łazience dobrze, aby oprócz pralki i ręczników, znalazł się zapas środków czyszczących, mop, ścierki z mikrofibry, itp. W sypialni – łóżko, pościel, komoda lub szafa.

Jeden pokój warto przeznaczyć na gabinet. Dużo osób pracuje z domu i potrzebuje spokojnego, zamkniętego miejsca do pracy. Oprócz biurka, lampki i krzesła, gabinet warto wyposażać w szafkę na dokumenty, dodatkowy fotel, komodę i półki. Przyda się też rozkładana kanapa, dzięki czemu pokój łatwo będzie przetransformować np. w gościnną sypialnię. W salonie umieścimy sofę, stolik, komodę, telewizor, stół i krzesła, o ile nie stoją one już w kuchni lub kuchnia nie jest połączona z salonem. Dobrze też postawić na tekstylia, takie jak dywan czy rolety, gdyż zwiększają przytulność wnętrza. Na każdym etapie pamiętajmy, by dać klientowi poczucie czegoś wyjątkowego – czegoś, co wykracza poza skromny standard.

Dlaczego home staging się opłaca?

Aby mieszkanie przyniosło dochód, musimy w nie najpierw zainwestować, czyli ponieść pewne koszty. Jeśli chcemy zaoferować nieruchomość o podwyższonym standardzie, w większości przypadków konieczny będzie remont. Warto przy tym zdystansować się od swoich własnych gustów. Dobrze postawić na elegancie i stonowane kolory, a ożywić je

mocniejszymi, wysmakowanymi dodatkami.

Urządzając lokum klasy premium musimy cały czas mieć na myśli przyszłego klienta i przewidzieć jak najwięcej jego potrzeb. Można nawet stworzyć obraz takiej osoby i zapisać w notatniku. Kto to jest, gdzie pracuje, czy ma rodzinę, jak żyje na co dzień? Najlepiej sporządzić kilka takich portretów, zaznaczyć ich cechy wspólne i pod te typy urządzać wnętrza.

Inwestycja w dobre jakościowo, trwałe materiały pozwoli na dłuższy okres ich użytkowania. Lokator nie będzie wówczas zgłaszał konieczności napraw, a my nie będziemy musieli wymieniać elementów wyposażenia po każdym najemcy.

Kolejną niezwykle istotną rzeczą są zdjęcia. Ludzie kupują oczami. Jeśli mieszkanie zwróci uwagę i spodoba się podczas przeglądania ofert w Internecie, to istnieje duża szansa, że najmujący będzie zdecydowany je wybrać. Żyjemy w kulturze obrazu i warto wziąć to pod uwagę. Dobrze sfotografowane wnętrza, duża ilość ładnych, wyraźnych zdjęć, to więcej niż połowa sukcesu! Najlepiej nie robić ich telefonem, tylko dobrą lustrzanką, a jeszcze lepiej zrobić tak jak my, gdy przygotowujemy mieszkania na wynajem dla naszych klientów, czyli zlecić taką sesję profesjonalnemu fotografowi.

Właściciele nieruchomości często nie mają czasu i odpowiedniej wiedzy, aby osobiście zająć się remontem i ogólnym przygotowaniem nieruchomości. Warto wtedy zwrócić się do firmy, która profesjonalnie zajmuje się home stagingiem oraz ma doświadczenie w przygotowaniu nieruchomości klasy premium na wynajem. Taka firma może poprowadzić

Pandemia COVID-19 a rynek nieruchomości premium

Potrzeby mieszkaniowe Polaków niezależnie od pandemii nie mijają, a sami Polacy przekonują się, że życie musi się toczyć dalej. W związku z tym sprzedaż na rynku nieruchomości mieszkaniowych postępuje.



Wojciech Smolak

dyrektor departamentu sprzedaży i marketingu, BPI Real Estate Poland

Szczególnie dotyczy to rynku nieruchomości premium, gdzie zaobserwowaliśmy wzrost sprzedaży pod inwestycję oraz udziału transakcji gotówkowych do 60–70 proc. w za-

leżności od projektu. Nieruchomości są wciąż dobrą i pożądaną alternatywą oraz bezpieczną inwestycją kapitału. Sprzyja temu także utrzymujące się obniżenie stóp procentowych przez banki, co zachęca osoby posiadające gotówkę do poszukiwania możliwości zainwestowania jej w inne niż dotychczas formie.

Potencjał inwestycyjny

Widzimy, że duża grupa naszych klientów zakup nieruchomości premium traktuje jako inwestycję, której nie wiąże jedynie z profitemi czerpanymi z najmu. Inwestycja w mieszkanie o wyższym standardzie rozumiana jest jako zysk sam w sobie, bo ceny nieruchomości generalnie nie spadają, a wręcz przeciwnie. Nieruchomości premium zawsze obronią się lokalizacją czy standardem wykonania, gwarantując właścicielowi zysk przy sprzedaży w późniejszym czasie. Nasze budynki są doskonale

zaprojektowane i bardzo dobrze przemyślane, co gwarantuje przyszłym właścicielom dodatkową wartość dodaną. Każdą lokalizację dokładnie weryfikujemy tak, aby jak najlepiej spełniała oczekiwania przyszłych mieszkańców i właścicieli. Możemy przyznać, że mamy w tym bardzo duże doświadczenie poparte sukcesami, gdyż w większości naszych projektów sprzedaż została zamknięta jeszcze przed zakończeniem budowy. Oczywiście pandemia zweryfikowała także rynek nieruchomości. Jednak związany z COVID-19 lockdown długookresowo nie miał większego wpływu na realizowaną przez nas sprzedaż. Widzimy natomiast, że w wyniku pandemii wydłużył się sam proces sprzedaży i nawet zamożni klienci dłużej podejmują decyzje o zakupie mieszkania, bardzo dokładnie analizując sytuację na rynku i atuty poszczególnych propozycji.

Zdalny nie znaczy gorszy

Lockdown i praca zdalna nie odbiły się też negatywnie na naszym kontakcie z klientami. Bardzo sprawnie przeszliśmy na tryb pracy zdalnej, szczególnie, że mieliśmy doświadczenie w prowadzeniu wirtualnej sprzedaży naszych nieruchomości premium jeszcze sprzed pandemii. Niejednokrotnie nasi klienci zainteresowani nieruchomościami o wyższym standardzie wcześniej wykazywali duże zapotrzebowanie na zdalnym kontakcie z naszymi handlowcami, tak że wiedzieliśmy, jak szybko i skutecznie zaprezentować kupującemu naszą ofertę mieszkań na odległość i w zależności od preferencji klientów przeprowadzić ją online lub w formie dokumentacji zdjęciowej.

Zmiana potrzeb

Dłuższy czas spędzany w domu sprawił jednak, że więcej osób zdecydowało się na zakup większego mieszkania niż wcześniej planowało.

Po masowych korona-zakupach mebli biurowych do domów przyszedł czas na weryfikację przestrzeni w mieszkaniach. Często okazuje się, że dotychczasowe są zbyt małe, kiedy spędzamy w nich więcej czasu całymi rodzinami niż wcześniej. Zmieniły się potrzeby lokalowe klientów, którzy szczególnie w sektorze premium stosunkowo szybko mogą podjąć decyzję o zmianie starego na nowe, większe lokum. Zauważyliśmy wzrost zainteresowania większymi mieszkaniami nie tylko z dodatkowym pokojem na gabinet, ale także tych z ogródkami lub tarasami. Wiele wpływających do nas zapytań dotyczyło i nadal dotyczy większych metraży, w których wszyscy domownicy mogą komfortowo spędzać czas. Niemniej widzimy także, że część kupujących, również na rynku premium, oczekuje „korona-rabatów” spodziewając się spadku popytu i w związku z tym okazjonalnych cen mieszkań, co jednak nie następuje.