

# RYNEK NIERUCHOMOŚCI LUKSUSOWYCH I PREMIUM



## Architektura wielorodzinna przechodzi transformację

**Sposób, w jaki chcemy żyć, szybko się zmienia, a trendy architektoniczne pojawiają się niejako w odpowiedzi na nasze nowe potrzeby. Architekci, którzy tworzą swoje projekty dziś, muszą mieć więc na względzie również to, co wydarzy się jutro. Sęk w tym, że przyszłość jest nieprzewidywalna i potrafi zaskoczyć.**

Paweł **Koperski**

architekt, Q3D Concept

### Architektura, a zamożność społeczeństw

Trendy w budownictwie zmieniają się wolniej niż te we wnętrzach. Potrzeba czasu, aby opracować debiutującą na rynku technologię i zrozumieć, jak najlepiej wykorzystywać nowe materiały lub znaleźć sposoby na wykorzystanie tych starych w sposób bardziej innowacyjny. Szybkość, z jaką ewoluuje architektura, jest również w dużej mierze uzależniona od charakterystyki danego państwa, jego otoczenia i warunków, w jakich przyszło funkcjonować społeczeństwu. Jakość architektury mieszkaniowej wynika bezpośrednio ze stanu gospodarki oraz poziomu zamożności społeczeństwa. W Polsce, na przestrzeni ponad 30 lat od chwili zakończenia przygody z wielką płytą, kształtowały się i przekształcały różne segmenty jakościowe branży nieruchomości – począwszy od budownictwa realizowanego w ubo-

giej technologii spełniającej niskie wymagania rynku w latach 90., aż do szerszej gamy zabudowy o zdecydowanie wyższym standardzie, gdzie lokalizacja stanowi najważniejszy czynnik wpływający na jakość budynków i w efekcie na ich cenę rynkową.

### Coraz lepsza jakość

W przypadku powstawania nowych trendów architektonicznych wiele zależy od stopnia konkurencyjności deweloperów oraz stanu zamożności społeczeństwa na danym obszarze. Lokalizacje niegdyś uznawane za szczególnie ekskluzywne dziś wypełniają w zasadzie segment podstawowy. - Polski rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce właściwie w całości jest kreowany przez prywatne firmy deweloperskie, które realizują projekty inwestycyjne ściśle odpowiadające na potrzeby rynku. Firmy te, konkurując ze sobą, zwracają coraz częściej uwagę na jakość realizowanych projektów, nie tylko poprzez stosowanie dobrych materiałów, ale przez przemyślane kształtowanie wspólnych prze-

strzeni wokół budynków i w ich wnętrzach. Standardy budowania i kształtowania otoczenia, nazywane kilkanaście lat temu jako wysokie, w tej chwili są już używane w podstawowym segmencie budownictwa. Taka tendencja ciągłego podnoszenia jakości, idąca równoległe z poziomem zamożności klientów, jest naturalna i będziemy ją obserwować przez kolejne dekady. Rynek premium stanowi znaczny procent całego rynku i to on przede wszystkim wpływa na podnoszenie wizerunku polskiej architektury.

### Branżowe tąpnięcie

Ciągły i nieprzerwany wzrost jakości życia społeczeństw to jednak mrzonka i myślenie czysto utopijne. W każdym cyklu zmian gospodarczych pojawia się pewien moment załamania, przetasowania rynkowego i modyfikacji perspektywy wszystkich jego uczestników. W przypadku ostatnich lat swoją rolę w tym zakresie odegrały bez wątpienia pandemia oraz wojna w Ukrainie. W konsekwencji tych dwóch wydarzeń przyspieszyły np. procesy łączące aspekty społeczne z ekonomicznymi. Wysoki wzrost cen gruntów i wszystkich kosztów realizacji inwestycji, zwiększające się ograniczenia formalno-administracyjne oraz wymagania wynikające z restrykcji klimatycznych wprowadzane przez UE, doprowadziły do dużych wzrostów cen mieszkań we wszystkich seg-

mentach rynku. W odróżnieniu od sytuacji z drugiej połowy lat dwutysięcznych obecnie nie ma dostrzegalnych znamion bańki spekulacyjnej. Na przełomie tysiącleci budowano nowe inwestycje głównie z myślą o przyszłości, a ówczesne potrzeby mieszkaniowe Polaków nie były aż tak wysokie, jak ma to miejsce dzisiaj. Na obecną sytuację nakłada się jeszcze fakt zarówno niskiej podaży nieruchomości, jak i drastycznego obniżenia zdolności kredytowej klientów, co w efekcie pozbawiło większość Polaków możliwości zakupu własnego mieszkania. Dużą część klientów, pomimo ogólnego wzrostu zamożności przeciętnego obywatela, nie stać przez to na własne mieszkanie.

### Rynek PRS będzie się rozwijał

W parze z naszą sytuacją ekonomiczną idzie odmienny niż dotychczas styl życia m.in. niechęć do uzależniania się od miejsca zamieszkania oraz od kredytów hipotecznych, czy też spędzanie wolnego czasu poza miejscem zamieszkania. - Zmiany, które w tak krótkim czasie zaszły w społeczeństwie i gospodarce na stałe zmieniły tendencje na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Wkroczyliśmy w model, jaki funkcjonuje od dziesiątków lat w krajach bardziej zamożnych, czyli taki, w którym większość społeczeństwa będzie mieszkać w wynajmowanych mieszkaniach.

Rozwijać się więc będzie rynek najmu instytucjonalnego tzw. PRS oraz fundusze REIT.

Zachodzące procesy najprawdopodobniej wpłyną bezpośrednio na wizerunek architektury mieszkaniowej. Rozwijać się będzie w dalszym ciągu segment ekskluzywny oraz premium z wciąż podnoszoną jakością architektury w dobrych lokalizacjach jako odpowiedź na wysokie wymagania zamożnych klientów. Posiadanie mieszkania o podwyższonym standardzie stanowi inwestycję na lata, której wartość na przestrzeni czasu będzie tylko rosła. Nowe mieszkania będą natomiast wynajmowane przez prywatne instytucje. Architektura takich nieruchomości zostanie wykonana w nurcie nowoczesnej, stonowanej estetyki, a ich budowa odznaczać się będzie dbałością o środowisko z wykorzystaniem nowych technologii, które były niedostępne w minionych dekadach. Swoje miejsce odnajdują tutaj również dodatkowe usługi i funkcje dla mieszkańców, a także części wspólne, jakich trudno szukać w starej zabudowie.

Architektura musi odpowiadać na aktualne potrzeby użytkowników, a te zmieniają się w ostatnim czasie bardzo dynamicznie. To, jak będą wyglądać budynki wielorodzinne zaprojektowane w najbliższych latach, determinuje wiele czynników, również te, których dziś możemy się zupełnie nie spodziewać.



# Jakie audyty wykonać, wybierając lokalizację inwestycji?

**Dobra lokalizacja może przyczynić się do powodzenia projektu budowlanego na wiele sposobów. Między innymi zwiększając wartość nieruchomości, pozwalając przyciągnąć lepszych najemców i zmniejszając ryzyko inwestycyjne. Dlatego warto przeprowadzić odpowiednie audyty, które w wyniku kompleksowej analizy pozwolą ocenić potencjalne ryzyka oraz korzyści związane z daną lokalizacją. Ponadto pozwolą na uwzględnienie ewentualnych nieprzewidzianych wcześniej działań w budżecie i harmonogramie realizacji inwestycji.**

Kaja **Sawicka**

Head of PM Predevelopment,  
Project Management

Nieodłączny element skutecznej analizy i oceny lokalizacji inwestycji stanowią trzy audyty. Pierwszym z nich jest audyt techniczny, czyli Technical Due Diligence, który skupia się na technicznej analizie infrastruktury znajdującej się lub koniecznej do wykonania na wybranym obszarze. Kolejny to Environmental Due Diligence, czyli audyt środowiskowy, proces analizy i oceny ryzyka środowiskowego związanego z realizacją planowanej inwestycji na danym terenie. Trzecim istotnym audytem jest Legal Due Diligence, który pozwala na sprawdzenie aspektów prawnych i wymogów regulacyjnych związanych z wybraną lokalizacją. Przyjrzyjmy się bliżej każdemu z tych audytów, by lepiej zrozumieć, dlaczego są one niezbędne dla udanego wyboru lokalizacji inwestycji i jakie korzyści płyną z ich przeprowadzenia.

## Audyt techniczny, czyli Technical Due Diligence (TDD)

Technical Due Diligence to audyt, którego celem jest analiza aspektów technicznych realizacji inwestycji na danym terenie. Na czym polega? W trakcie TDD działki inwestycyjnej skupiamy się na analizie możliwości zapewnienia mediów, komunikacji oraz konieczności likwidacji ewentualnych kolizji. W ramach tego audytu badane są również uwarunkowania planistyczne. Wszystko po to, aby pozyskać pełny obraz potencjału nieruchomości i określić techniczne aspekty realizacji inwestycji, takie jak np. konieczność rozbudowy sieci wodociągowej czy realizacji inwestycji drogowej.

Environmental Due Diligence (EDD), czyli audyt środowiskowy. Analiza aspektów środowiskowych jest kluczowym etapem w procesie inwestycyjnym. Dlatego TDD i EDD dopełniają się wzajemnie, a często nawet przenikają. EDD może być także wykonywa-

ny jako odrębne opracowanie, będące analizą wyłącznie aspektów środowiskowych, choć często występuje jako element TDD. Celem audytu EDD jest ocena ryzyka środowiskowego planowanej inwestycji. Składa się z dwóch faz. W pierwszej wykonuje się badania podstawowe – w tym analizę dostępnej dokumentacji, ogólnodostępnych danych o terenie i wizję lokalną. Faza druga obejmuje rozszerzone badanie, którego zakres jest indywidualnie dostosowany do charakteru analizowanej nieruchomości, projektowanej inwestycji oraz wymagań klienta. Podczas EDD eksperci analizują wiele kluczowych aspektów środowiskowych. Należą do nich m.in. ocena wrażliwości środowiskowej obszaru inwestycji, uwzględniająca takie elementy jak struktura geologiczna, warunki geotechniczne i hydrogeologiczne, wody powierzchniowe, profil terenu, szkody górnicze oraz wykorzystanie sąsiednich obszarów, oraz analizowane jest ryzyko zanieczyszczenia powierzchni ziemi. W przypadku stwierdzenia ryzyka wystąpienia zanieczyszczenia w drugiej fazie przeprowadzane jest badanie za-

nieczyszczenia powierzchni terenu, które pozwala zidentyfikować ewentualne zanieczyszczenia obecne na terenie inwestycji oraz określić ich skutki dla planowanej realizacji inwestycji.

Na etapie wyboru lokalizacji istotna jest także identyfikacja obszarów chronionych, które mogą znajdować się na terenie inwestycji lub w najbliższej okolicy. Tereny objęte formami ochrony przyrody lub ochrony konserwatorskiej mogą wpłynąć na zakres i możliwość realizacji projektu. Z kolei analiza ryzyka wystąpienia zanieczyszczeń, pozwala inwestorom podejmować bardziej świadomą decyzję o zakupie terenu, uwzględniając ewentualne koszty remediacji w budżecie.

Wiedza na temat tego, czy dany teren spełnia wymagania techniczne i środowiskowe dla planowanego przedsięwzięcia, pozwala inwestorowi ocenić, czy w ogóle istnieje na nim możliwość realizacji inwestycji o określonym charakterze. W ramach audytu EDD wskazywane są również rekomendacje w zakresie przeprowadzenia dodatkowych ekspertyz i analiz.

Na podstawie TDD oraz audytu Environmental Due Diligence, możliwe jest opracowanie wstępnej koncepcji zagospodarowania terenu, określenie koniecznych do uzyskania uzgodnień czy decyzji, jak np. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, sporządzenie wstępnej wyceny kosztów budowy oraz harmonogramu realizacji przedsięwzięcia. Co więcej, na życzenie inwestora, w jego imieniu składamy wnioski o uzyskanie wstępnych warunków przyłączenia mediów do gestorów sieci. Wszystko to pozwala na odpowiednie przygotowanie się do procesu inwestycyjnego i uniknięcie nieoczekiwanych kosztów.

## Analiza aspektów prawnych – Legal Due Diligence (LDD)

Audyt prawny nieruchomości gruntowej umożliwia inwestorom na pełne zrozumienie i ocenę ryzyka prawnych związanych z planowaną inwestycją. Pozwala podjąć świadomą decyzję w sprawie realizacji inwestycji na nieruchomości, zaplanować w realny sposób jej przebieg i koszty z nią związane oraz uniknąć potencjalnych problemów prawnych, w tym roszczeń osób trzecich, które mogą wpłynąć na realizację projektu.

W ramach Legal Due Diligence zawsze ustalany jest stan prawny nieruchomości oraz wynikający z dokumentów stan faktyczny. Ustalenia dotyczą przede wszystkim praw do nieruchomości, w tym do rozporządzania nią, praw i roszczeń osób trzecich, ograniczeń w rozporządzaniu i zakresie tych ograniczeń, istniejących hipotek. Ustalenia są weryfikowane z dokumentami stanowiącymi podstawy wpisów do ksiąg wieczystych, ewidencji i rejestrów.

W zależności od modelu planowa-

nej inwestycji, badaniu podlegają długoterminowe umowy, dające podstawę korzystania z nieruchomości oraz istniejące możliwości udostępniania nieruchomości lub jej części do korzystania Inwestorowi. Zakresy badania w konkretnych sprawach mogą w pewnym zakresie być różne, w zależności od charakteru inwestycji, rodzaju nieruchomości, a także od potrzeb inwestora oraz od dokonanych ustaleń, które determinują kolejne etapy badania.

A co w przypadku, gdy pojawią się problemy? – Uważamy, że problemów nie należy traktować jako dyskwalifikacji możliwości realizacji inwestycji na nieruchomości. Każdy problem wymaga szczegółowej identyfikacji, dotarcia do jego źródła, rozważenia możliwości jego usunięcia lub zminimalizowania jego skutków, zaproponowania działań, określenia ich ryzyk. Dopiero przedstawienie wariantów działań pozwoli inwestorowi na podjęcie decyzji w zakresie realizacji projektu na nieruchomości. Wymienione czynności realizowane są jednak w przeważającym zakresie przez radcę prawnego z Kancelarii Prawnej, z którą od wielu lat współpracujemy i która specjalizuje się w świadczeniu takiej i dużo szerszej pomocy bezpośrednio na rzecz inwestorów, bo obejmującej również kwestie podatkowe i ewentualne preferencje publicznoprawne związane z planowaną inwestycją.

## Audyty = gwarancja trafnych decyzji biznesowych

Wszystkie wymienione audyty to niezwykle ważne narzędzia w przypadku wyboru lokalizacji inwestycji budowlanej. Dzięki nim inwestorzy mają pewność, że podejmują najlepsze decyzje biznesowe, uwzględniające wszystkie ważne aspekty projektu. Warto przy tym wiedzieć, że wykonanie audytów nie wiąże się z wysokimi kosztami oraz nie wymaga posiadania prawa do terenu. Co więcej, dużą część analiz wykonywanych w ramach tych audytów można przeprowadzić bez uzyskiwania zgody właściciela oraz ingerencji w teren. Kluczowy jest przy tym wybór odpowiedniego, doświadczonego zespołu audytorskiego, ponieważ od jego wiedzy i profesjonalizmu zależy kompleksowość analizy i rzetelność wyników.

Dobrze wykwalifikowani eksperci pomogą zidentyfikować potencjalne ryzyka i wyzwania, a także – w opracowanym na podstawie audytu szczegółowym raporcie – wskażą optymalne rozwiązania, pozwalające na oszczędność czasu i środków. W rezultacie inwestorzy zyskają pełną klarowność w sprawie wyboru najlepszej lokalizacji dla swojej inwestycji budowlanej.



**W ramach Legal Due Diligence zawsze ustalany jest stan prawny nieruchomości oraz wynikający z dokumentów stan faktyczny. Ustalenia dotyczą przede wszystkim praw do nieruchomości**





# Damrota Garden oaza zieleni w centrum Katowic

Rozmowa z Krzysztofem Lasoniem, prezesem zarządu spółki Millenium Inwestycje



**W naszym regionie na rynku nieruchomości odnotowujemy coraz więcej projektów. Jednym z najnowszych przedsięwzięć spółki Millenium Inwestycje jest Damrota Garden. Na czym polega wyjątkowość tego projektu? Co przede wszystkim może zainteresować potencjalnych nabywców?**

Dla mnie Damrota Garden to kwintesencja nowoczesnego miasta, jakim zdecydowanie są Katowice. Mamy tutaj doskonałe połączenie dogodnej, śródmiejskiej lokalizacji z ponadczasową architekturą, a to wszystko w otoczeniu zieleni. To wręcz idealna propozycja dla wszystkich, którzy ze względów osobistych bądź zawodowych nie chcą rezygnować z centralnej lokalizacji, ale także chcieliby korzystać z uroków posiadania własnej, zielonej oazy. Damrota Garden odpowiada też na potrzeby klientów ceniących sobie wygodę, elegancję, dbałość o detale oraz całą paletę dodatkowych udogodnień, którą przygotowaliśmy z myślą o przyszłych mieszkańcach Damrota Garden. Począwszy od całodobowej obsługi concierge'a, przez organizację codziennych sprawunków, studio jogi,

salę konferencyjną, kończąc na usłudze pet service, która zadba o potrzeby naszych zwierzaków. A proszę mi wierzyć, że to nie wszystko!

**Millenium Inwestycje projektują mieszkania dla różnych grup odbiorców. W jaki sposób najnowszy projekt jest elastyczny pod kątem dostosowania wnętrza nieruchomości do indywidualnych potrzeb i gustów nabywców? Czy potencjalny klient będzie miał możliwość zasięgnięcia porady u profesjonalnego projektanta wewnątrz?**

Damrota Garden to inwestycja przygotowana z myślą o klientach, którzy bardzo jasno precyzują swoje oczekiwania. W swoich projektach stawiamy na dotarcie do osób, dla których znalezienie swojego miejsca na ziemi to bardzo świadomy proces. Są to osoby, które wiedzą czego oczekują i ich wybory nie są chwilowe czy przypadkowe. Dlatego oczywiście stawiamy tutaj na indywidualne podejście do ich potrzeb, ponieważ wiemy, jak istotnymi elementami są one w kreowaniu własnej przestrzeni. Mamy cały wachlarz apartamentów odpowiadających na

przeróżne potrzeby, a sam projekt budynku bardzo nam w tym pomaga. Dodatkowo, apartamenty na różnych kondygnacjach mają nawet różną wysokość. Wychodząc naprzeciw naszym klientom przygotowaliśmy także usługę, tzw. „pod klucz”, w której oddajemy apartament gotowy do zamieszkania. Każdy klient ma możliwość wyboru projektanta i stworzenia własnego, oryginalnego projektu również w taki sposób, że wszystkie prace są wykonywane przez wykwalifikowany zespół, ograniczając tym samym czas i stres samego inwestora. Brzmi wspaniale, prawda? Nie jest to więc standard wykończenia, w którym wybór wykorzystanych materiałów jest ograniczony czy z góry narzucony.

**Jak duże będą mieszkania w Damrota Garden?**

Tutaj możemy się pochwalić naprawdę sporym wyborem - począwszy od 32 metrów kwadratowych, przez 50 metrów kwadratowych aż do 157 metrów kwadratowych. Co ciekawe, apartamenty na 3 piętrze posiadają nawet 100-metrowe tarasy. Daje nam to pewność, że nasi klienci znajdą tu odpowiedź na swoje wyjątkowe potrzeby.

Szczególnie w kategorii powyżej 100 metrów kwadratowych, gdzie zwykle wybór bywa ograniczony lub wiąże się z zakupem na przykład dwóch apartamentów, aby uzyskać swoją wymarzoną przestrzeń. Penthouse'y na dwóch najwyższych kondygnacjach to już powierzchnie od 140 do nawet 370 metrów kwadratowych, które także będą posiadały tarasy z widokiem na panoramę Katowic.

**Damrota Garden to inwestycja położona w samym centrum Katowic. Ta świetna lokalizacja oznacza zaspokojenie wszystkich potrzeb przez mieszkańców budynku - od komunikacyjnych, po handlowe czy rekreacyjne. Jakie czynniki były kluczowe przy wyborze tej lokalizacji?**

Dokładnie takie. Mamy już bardzo cenne doświadczenie z Bażantowa, gdzie udało nam się stworzyć prawdziwe miasto w mieście, które jest praktycznie samowystarczalne. Jako ciekawostką, a zarazem najlepszą reklamą dla nas jest fakt, że sami od lat mieszkamy na Bażantowie. W Damrota Garden chcieliśmy pójść o kilka kroków dalej i przenieść samowystarczalną, zieloną oazę



do centrum miasta, co daje naszym klientom całkiem nową perspektywę. Mogą mieć dosłownie wszystko na wyciągnięcie ręki. Mówimy tutaj o wyższej kulturze wygody.

**Warto wiedzieć, że Damrota Garden zostało zaprojektowane przez Tomasza Koniora, świetnego architekta, mającego na koncie mnóstwo nagród i wyróżnień. W jaki sposób udało się nawiązać współpracę przy tym projekcie?**

Z nieskrywaną dumą mogę powiedzieć, że z panem Tomaszem Koniosem znamy się od lat i nie jest to nasz pierwszy, wspólny projekt. W momencie, kiedy pojawił się pomysł na nową, prestiżową inwestycję, wiedzieliśmy od samego początku, że tylko on będzie mógł zamienić naszą wizję w rzeczywistość. I po raz kolejny udało nam się wspólnie stworzyć projekt, z którego jesteśmy bardzo dumni. Ze względu właśnie na lokalizację chcieliśmy „wzbogacić” nasze miasto o piękny i ponadczasowy budynek, który będzie cieszył oko.

**Jeśli chodzi o architekturę, historia Katowic jest znana z projektów typu domy - ogrody. Takim samym charakterem będzie miało również Damrota Garden. Co zdecydowało o odwołaniu się do tej historii miasta? Albo do rozwiązań funkcjonujących m.in. we Włoszech?**

Architektura Damrota Garden nawiązuje do Bosco Verticale, czyli tłumacząc dosłownie - pionowy las. Tutaj inspiracją dla zespołu naszych architektów była para mieszkalnych wieżowców w dzielnicy Porta Nuova w Mediolanie. Wieżowce te porasta las składający się z łącznie 900 drzew. Poza tym, że jest to ponadczasowe połączenie natury i architektury na najwyższym poziomie, to rozwiązanie idealnie odpowiada na potrzeby współczesnego świata. Jak już wspominałem, Katowice to nowoczesne miasto, które w szybkim tempie

się rozwija, przyciąga swoją otwartością i od lat odczarowuje mit typowo przemysłowej, szarej infrastruktury. Śląscy architekci zawsze wyznaczali nowe trendy i nie bali się eksperymentować, czego przykładem jest chociażby Spodek. Dla wielu odwiedzających, Katowice są też zaskakująco zielone. Suma tych wszystkich elementów doprowadziła nas do stworzenia projektu Damrota Garden, który w bardzo nowoczesny, ale i ponadczasowy sposób łączy wszystko, co od lat grało nam w naszej śląskiej duszy.

**Coraz większe znaczenie przy projektach osiedli mieszkaniowych odgrywa wszechobecna zieleń, zrównoważony rozwój, troska o środowisko. Czy te elementy są uwzględnione również w najnowszym projekcie?**

Naturalnie! Sam projekt budynku zakładający nasadzenie roślinności dostosowanej zarówno do naszego klimatu, jak i nasłonecznienia sam w sobie stanowi coś w rodzaju tętna dla całej okolicy. Idealnie spełnia więc warunki zielonego budynku. Nie od dziś wiadomo, że towarzystwo roślin doskonale wpływa nie tylko na relaks, ale daje nam możliwość głębszego oddechu i ochrony



przed czynnikami zewnętrznymi. Latem taki budynek nie nagrzewa się tak szybko, a zimą lepiej izoluje przed utratą ciepła. Wraz z zastosowaniem najnowocześniejszych materiałów budowlanych daje nam gwarancję na wiele lat, co jak najbardziej wpisuje się w zielone trendy.

Dodatkowo, system nawadniania roślin będzie wykorzystywał „deszczówkę”, co w naszym klimacie daje gwarancję również na to, że nasze rośliny będą w świetnym stanie. Planujemy także zastosowanie paneli fotowoltaicznych, które dostarczą energię do oświetlenia części wspólnych budynku, a nasi mieszkańcy naładują także swoje „elektryki” na specjalnie przygotowanych do tego stanowiskach. Nawet te dwukółowe. Podobnie jak nasi klienci, bardzo poważnie podchodzimy do dbałości o środowisko naturalne i naszym priorytetem jest udowodnienie, iż elegancja, luksus, prestiż mogą i wręcz powinny być eko.

**W Damrota Garden będzie można także pracować. Na czym będzie opierać się to rozwiązanie?**

Na niższych kondygnacjach stworzyliśmy apartamenty odpowiadające na potrzeby takich właśnie Klientów, którzy pragną mieć swoje domowe biuro,

dając im także możliwość pracy z własnego ogrodu.

Pomyśleliśmy także o klientach, którzy pragną cały swój biznes przenieść bliżej domu. Damrota Garden to idealny przykład budynku mixed-use, gdzie znajdują się lokale usługowe, ale także przestrzenie od 110 do nawet 1100 metrów kwadratowych. Oczywiście nasi biznesowi klienci mogą liczyć na pełne wsparcie i zaplecze strefy biznesowej, takich jak sala konferencyjna, organizacja eventów czy cateringu.

**Przez swoje rozwiązania Damrota Garden będzie się wyróżniał na rynku nieruchomości luksusowych. Jakie trendy na tym rynku dzisiaj dominują?**

Potencjalnym kupującym nieruchomości luksusowe musimy zaoferować coś extra. Tutaj czynniki takie jak: prestiżowa lokalizacja, jakość wykończenia, możliwości personalizacji projektów to za mało. Klienci mają teraz znacznie wyższe oczekiwania i premium oznacza, że na te potrzeby umiemy odpowiedzieć w odpowiednim momencie, ale staramy się też wyjść przed orkiestrę. Zadaniem dewelopera premium jest roztoczenie wizji, jak życie może wyglądać w danym miejscu, jakie pozytywne zmiany może wprowadzić i jak spełnić marzenia...



Możemy się pochwalić naprawdę sporym wyborem - począwszy od 32 metrów kwadratowych, przez 50 metrów kwadratowych aż do 157 metrów kwadratowych. Co ciekawe, apartamenty na 3 piętrze posiadają nawet 100-metrowe tarasy.





HISZPANIA, Benidorm, willa, 277 m<sup>2</sup>, od 750 000 EUR

## Polacy wybierają spośród najdroższych nieruchomości zagranicznych

**Majątni Polacy dołączyli do międzynarodowego grona najbogatszych, poszukujących zagranicznych nieruchomości w segmencie premium.**

Według Oksany Agnieszki Żendarskiej, ekspertki rynku nieruchomości i inwestycji zagranicznych, w Europie nasi rodacy zainteresowani są przede wszystkim Włochami, Francją i Hiszpanią. Niedawno dołączyła do tych najpopularniejszych rynków Szwajcaria. A poza Europą zainteresowanie budzą inwestycje w amerykańskim Miami oraz w Dubaju w Zjednoczonych Emiratach Arabskich.

– Wyraźne ożywienie w tym segmencie nastąpiło w związku z pandemią koronawirusa i poczuciem zagrożenia związanym z konfliktami na świecie. W niestabilnych czasach ludzie kupują dobra luksusowe, w tym m.in. sztukę, złoto oraz nieruchomości. Wszystko w celu uchronienia posiadanych środków finansowych przed utratą wartości i dla dywersyfikacji portfela. Czy to znacząca grupa? Znacząca ze względu na zaangażowany kapitał i ciągle rosnąca. Przed covidem mieliśmy mniej zapytań związanych z inwestycjami, w porównaniu z bieżącym okresem – mówi Oksana Agnieszka Żendarska.

### Co najmniej 40 m<sup>2</sup> na osobę

Co w zasadzie rozumiemy przez określenie „luksusowy” w odniesieniu do nieruchomości w zagranicznych lokalizacjach? Wbrew tzw. powszechnemu odczuciu nie wystarczy, że dany apartament lub dom jest pożądany z powodu wysokiej albo nawet bardzo wysokiej ceny, zaczynającej się np. od



ok. 500 tys. euro.

– Liczy się przede wszystkim szeroko rozumiany prestiż i elitarność. Składa się na to kilka cech. Bardzo ważna jest oczywiście lokalizacja. Imponująca musi być zatem zarówno sama nieruchomość, jak i widoki często zapierające dech w piersiach. Ale to nie wszystko: najbogatsi wbrew pozorom są bardzo praktyczni i równie ważne jest dla nich otoczenie infrastrukturalne, jak np. bliskość opieki medycznej na wysokim poziomie, szkół dla dzieci w różnym wieku, usługi concierge na najwyższym poziomie i zieleń w postaci, choćby wielofunkcyjnego, atrakcyjnego parku – wylicza ekspertka.

– Do tego dochodzi oczekiwanie, że dom będzie energooszczędny, wyposażony w co najmniej dwa miejsca parkingowe oraz zapewni powierzchnię użytkową co najmniej 40 m<sup>2</sup> na osobę i duży, funkcjonalny taras. W przypadku posiadłości powszechnym oczekiwaniem są konkretne wytyczne dotyczące najbliższego sąsiedztwa: zabudowa nie może przekraczać 8 tys. m<sup>2</sup> na hektarze powierzchni. Liczy się również brak obiektów przemysłowych – dopuszczalna lokalizacja w odległości nie mniejszej niż 5 km. Nie muszą dodawać, że dany obiekt powinien mieć zapewnioną ochronę z monitoringiem na najwyższym poziomie – dodaje.

### Topografia luksusowych inwestycji

– W zasadzie każdy rynek zagranicznych nieruchomości luksusowych może podkreślić status zamożności oraz zapewnić aktywnom inwestycyjnym komfort stabilności, szczególnie w trudnych czasach. W kręgu zainteresowania bogatych Polaków liderują jednak Włochy, Francja i Hiszpania. W charakterze „zabezpieczenia

emerytalnego” ostatnio często pojawia się także Szwajcaria, czy Floryda. To rynki międzynarodowe – aktywnie działają na nich także obywatele Wielkiej Brytanii, Niemiec, Arabii Saudyjskiej i Chin – kontynuuje. – We Włoszech Polacy kupują prestiżowe nieruchomości na wybrzeżu liguryjskim, na Capri oraz na Sardynii i w Toskanii. Obok tych „wakacyjnych” lokalizacji zainteresowaniem cieszą

się jednak także: Rzym, Mediolan i Florencja. Klienci, którzy koncentrują się na Rzymie, szukają przede wszystkim apartamentów w historycznym centrum miasta. W obszarze zainteresowań są nieruchomości od 120 m<sup>2</sup> do 350 m<sup>2</sup>. Zwracają uwagę, aby były w zabytkowych kamienicach, lub wybudowane przez znanych architektów, np. w dzielnicy Coppedè. We Francji najbardziej prestiżowe jest Lazurkowe Wybrzeże. Nieruchomości są tu bardzo elitarne. W ostatnich 10 latach cena za metr kwadratowy nieruchomości wzrosła o 150 proc. Średnio za luksusowy apartament trzeba się liczyć z wydatkiem od 1,5 mln do 3 mln euro. W Monaco lub w jego pobliżu jest jeszcze drożej: od 3 mln euro. Cena zależy od bliskości do morza i autorstwa projektu architektonicznego. W najdroższym 170-metrowym apartamentowcu La Tour Odeon pięciopiętrowy penthouse wyceniono aż na ponad 400 mln USD. W Hiszpanii zamożnych Polaków przyciągają okolice Marbelli, Malagi oraz Teneryfa. Ta ostatnia głównie ze względu na korzystniejszy niż na kontynencie klimat. Tu w segmencie premium polscy inwestorzy poszukują ofert zaczynających się od 1 mln euro, niestety większość atrakcyjnych ofert jest w cenie od kilku mln euro – wyjaśnia ekspertka. Ze względu na stabilność państwa i wysoki poziom medycyny zainteresowaniem cieszy się ostatnio także Szwajcaria. Zdaniem Oksany Agnieszki Żendarskiej ze względów prawnych, trudniej tam jednak kupić nieruchomość niż we Włoszech, Francji czy Hiszpanii.

### Na takich inwestycjach nie można stracić

– Nieruchomości we Włoszech i Francji, szczególnie na Lazurkowym Wybrzeżu są bardzo perspektywiczne inwestycyjnie – na pewno ich cena nie będzie niższa. Teraz generują do 10 proc. zysku netto rocznie, podczas gdy średnio w Europie jest to 6 proc. netto. Trzeba przy tym zwracać uwagę na fakt, że rynek dóbr luksusowych jest w każdym kraju różnie opodatkowany – kończy Oksana Agnieszka Żendarska.

HISZPANIA, Benidorm, willa, 277 m<sup>2</sup>, basenHISZPANIA, Benidorm, willa, 277 m<sup>2</sup>, salon



# Rynek premium odporniejszy na wahania

**Popyt na nieruchomości z segmentu popularnego wyraźnie wyhamował, ale segment premium porusza się po swoim dotychczasowym torze. Jest stabilny, bo tutaj zawsze było więcej gotówki – mówią przedstawiciele biur nieruchomości.**

W 2022 r. rynek nieruchomości stał pod znakiem wyraźnego spadku popytu. W kupujących uderzyły przede wszystkim rosnące stopy procentowe i zaostrzona polityka kredytowa banków. Jak wynika z danych portalu ogłoszeniowego Nieruchomosci-online.pl, popyt mierzony liczbą zapytań kierowanych przez poszukujących do ogłoszeniodawców spadł o 40 proc. w porównaniu do 2021 r.

– Hamowanie rynku nie oznacza jednak, że hamulec został zaciągnięty we wszystkich segmentach. Przykładem mogą być nieruchomości premium, do których zalicza się m.in. luksusowe apartamenty, penthouse'y, wille, rezydencje, dworki czy odrestaurowane kamienice. Ta kategoria jest bardziej niezależna od nastrojów konsumenckich i mniejsza zdolność kredytowa nie ma tam aż tak dużego znaczenia. Segment premium podlega nieco innym prawom: od zawsze rządzi w nim gotówka, a wysoka cena i unikalny charakter obiektów sprawiają, że oferta jest wąska.

Nieruchomości określane przez ogłoszeniodawców jako „premium” stanowią 1-2 proc. oferty w naszym portalu – mówi Rafał Bienkowski, PR manager w Nieruchomosci-online.pl.

## Nieruchomości premium podrożały o około 20 proc.

O utrzymaniu równowagi w segmencie premium mówią także pośrednicy działający na tym rynku. – Popyt na nieruchomości z segmentu popularnego wyraźnie wyhamował, ponieważ rynek ten był oparty w 70 proc. na kredycie hipotecznym. Rynek premium natomiast zachowywał się stabilnie, poruszając się po dotychczasowym torze. W tym segmencie zawsze było więcej gotówki, którą w obliczu aktualnych wskaźników ekonomicznych i gospodarczych (w szczególności inflacji) klienci chętniej lokują w nieruchomości. Rynek nieruchomości luksusowych był i jest stabilny. Obecnie z wyraźną tendencją wzrostową, która zapewne utrzyma się nie tyl-

ko w 2023 r., ale też w kolejnych latach – komentuje Krystian Podbielski, managing director w biurze En Casa Premium Real Estate. Jak wynika z obserwacji Krystiana Podbielskiego, nieruchomości premium podrożały o około 20 proc. r/r. Wpływ na to miała m.in. sytuacja na rynku najmu. – Stawki czynszów wzrosły średnio o około 30 proc. r/r, a to wpłynęło na podaż ofert sprzedaży. Część właścicieli w obliczu ponadprzeciętnych przychodów z najmu zdecydowała wycofać oferty ze sprzedaży. Tym samym ograniczona podaż przy nieślabnącym popycie spowodowała naturalnie wzrost cen. Ceny nieruchomości premium będą zresztą dalej rosły, to stabilny rynek – prognozuje.

Michał Grzeląska, dyrektor agencji Freedom Nieruchomości Łódź Wierzbowa: – Nieruchomości premium, dzięki unikalności, w większości opierają się spadkom cen. Potrafią utrzymać swoją wartość nawet gdy na rynku dochodzi do korekt cenowych. Wynika to też ze świadomości właścicieli oraz z faktu, że w większości przypadków sprzedaż na rynku wtórnym nie są to sprzedaże wymuszone. Nieruchomości premium to dobra luksusowe, któ-

rych podaż jest ograniczona. Ten rynek jest węższy i bardziej wyselekcjonowany.

Ceny takich nieruchomości są często bardzo wysokie. Widać to na przykładzie rynku mieszkaniowego w Warszawie, Gdańsku czy Krakowie. Jak wynika z danych Nieruchomosci-online.pl, na koniec 2022 r. średnie ceny ofertowe mieszkań z rynku wtórnego (w zależności od liczby pokoi) wahały się tam od 12 do 14 tys. zł/m<sup>2</sup>. Tymczasem stawki luksusowych apartamentów czy penthouse'ów wynoszą w granicach 30-50 tys. zł/m<sup>2</sup>.

## Kim jest klient w segmencie premium

Jak mówią pośrednicy, luksusowe nieruchomości kupują najczęściej przedsiębiorcy, inwestorzy, celebryci, sportowcy i politycy. Nabyte nieruchomości służą im jako miejsce do życia w prestiżowej okolicy lub jako inwestycja. – Warto zauważyć, że grupa nabywców może się różnić w zależności od kraju, regionu czy miasta. W niektórych krajach najczęściej nieruchomości premium kupują inwestorzy zagraniczni, podczas gdy w innych krajach są to głównie lokalni milionerzy i miliarderzy. Z moich doświadczeń wynika, że takie nieru-

chomości kupowane są zarówno ze środków własnych, firm i fundacji, jak i na kredyt. Kredytem wspomagają się również klienci, którzy dobrze to kalkulują. W obecnej sytuacji, gdy koszt pieniądza z banku jest mniejszy niż inflacja, taki kredyt się dewaluuje i w ostatecznym bilansie można zyskać jeszcze więcej – mówi Michał Grzeląska. – W znakomitej większości są to jednak osoby ze środkami własnymi. W 2022 r. klienci decydujący się na zakup nieruchomości premium z wykorzystaniem kredytu hipotecznego stanowili jedynie około 40 proc. transakcji. Co ważne, wysokość zaciągniętego zobowiązania także uległa obniżeniu. Do 2021 r. obserwowaliśmy, że jeśli klienci posiłkowali się kredytem, to wówczas wkład własny stanowił około 30 proc. Dziś sytuacja jest niemal odwrotna. Bezpiecznie można przyjąć, że hipoteka to mniej niż połowa wartości transakcji – wylicza Krystian Podbielski.

## Nie tylko jakość, ale i potencjał

Agenci, pytani o cechy nieruchomości premium, wymieniają przede wszystkim: wysokiej jakości wykończenie i wyposażenie, dużą powierzchnię, bogatą infrastrukturę, szczególne cechy architektoniczne oraz wyjątkowe położenie.

REKLAMA

## Nadmorski powiew luksusu

JAGIELLOŃSKA  
13

jagiellonska13.com.pl



Otwarta na miasto i morze, korelująca z miejskim stylem życia. Opływająca w elegancką stylistykę i wyjątkowy design. Otoczona bujną zielenią i nadmorską ciszą. Codziennosc smakuje tu wyjątkowo.

NDI DEVELOPMENT

NDI DEVELOPMENT Sp. z o.o. | ul. Powstańców Warszawy 19 | 81-718 Sopot | biuro@ndid.pl  
SALONY SPRZEDAŻY GDAŃSK ul. Jagiellońska 13 • tel. 884 332 211 • 884 046 688 WARSZAWA • tel. 608 480 000