

RYNEK NIERUCHOMOŚCI LUKSUSOWYCH I PREMIUM



Ekologiczne rozwiązania w luksusowych nieruchomościach

Dziś nieruchomości luksusowe to symbol nie tylko statusu i wygody, ale także świadome podejście do zasad zrównoważonego rozwoju. BPI Real Estate Poland od dawna kieruje się wartościami, które mają znaczenie dla klientów, zwłaszcza w obliczu współczesnych wyzwań ekologicznych.



BÉRANGER DUMONT,
dyrektor generalny,
BPI Real Estate Poland

Naszym celem jest realizacja coraz bardziej zrównoważonych inwestycji, które powstają z troską o komfort bieżących użytkowników i przyszłych pokoleń. Grono naszych klientów stanowią osoby znające obecne trendy, często mieszkające za granicą, które bacznie przyglądają się temu jak polski rynek dostosowuje się do norm europejskich. Nasze projekty przyciągają wyedukowanych klientów, którzy wiedzą, że jakość nieruchomości wpływa na jej przyszłą wartość. Potwier-

dza to m.in. nasze doświadczenie z Belgii, gdzie przed sprzedażą mieszkania należy uzyskać poświadczenie o odpowiednim poziomie energooszczędności. W Polsce legislacja jest coraz bardziej zaawansowana w tym zakresie i poziom energooszczędności budynków ma rosnący wpływ na wartość nieruchomości w czasie.

Zaprojektowane z rozmysłem

Zasady zrównoważonego rozwoju są wpisane w DNA naszej firmy, co oznacza, że każda inwestycja jest projektowana z myślą o efektywności energetycznej, zmniejszeniu zapotrzebowania na energię nieodnawialną oraz niższych kosztach eksploatacji dla mieszkańców. To wyróżnia nasze projekty i sprawia, że cieszą się dużym zainteresowaniem. Tworząc miastotwórcze projekty z myślą o potrzebach przyszłych

pokoleń, z ekologicznymi rozwiązaniami postanowiliśmy iść o krok dalej. Zdecydowaliśmy się na realizację inwestycji zgodnie z wymogami certyfikacji BREEAM, jednej z najbardziej uznanych na świecie metod oceny zrównoważonych budynków. Obejmuje szeroki zakres kryteriów w zakresie wpływu budynku na środowisko, jego funkcjonalności, komfortu użytkowników i efektywności energetycznej. Dla dwóch naszych inwestycji: Bernadovo w Gdyni i Chmielna Duo w Warszawie, aplikujemy o certyfikat BREEAM na poziomie Very Good. Ta certyfikacja definiuje najlepsze praktyki w zakresie projektowania, budowy i użytkowania obiektów zgodnie z koncepcją zrównoważonego rozwoju. Dodatkowo od nas jako dewelopera wymaga stosowania atestowanych materiałów, monitorowania zużycia wody i energii oraz ochrony lokalnej flory i fauny. Dla mieszkańców oznacza wybór nieruchomości zrealizowanej według najlepszych standardów, z troską o środowisko oraz zdrowie i dobre samopoczucie jej użytkowników. BREEAM dzisiaj jest w zasadzie standardem w branży nieruchomości w Europie i na świecie,

wymagany przez inwestorów, deweloperów, najemców i coraz częściej także przez nabywców nieruchomości mieszkaniowych.

Przeciwdziałać skutkom zmian klimatycznych

Badania dotyczące dostosowania budynków do zmian klimatycznych wskazują, że odpowiednie zagospodarowanie terenu, jak również starannie zaprojektowana zieleni i aranżacja terenu są zgodne z praktykami przeciwdziałania skutkom zmian klimatycznych. Instalacja paneli fotowoltaicznych na dachach budynków przekłada się na realne korzyści z uzyskanej energii, która jest wykorzystywana do zasilania części wspólnych i oznacza niższy czynsz dla użytkowników budynku. W naszych inwestycjach, poza panelami słonecznymi stosujemy wiele rozwiązań jak m.in. bogata roślinność, zielone i białe dachy, jasne elewacje, pompy ciepła, specjalnie zaprojektowane systemy retencjonowania wody wykorzystujące wodę deszczową, linie kroplujące do podlewania roślin, stanowiska do ładowania aut elektrycznych, czy stojaki, wiaty i myjki dla rowerów. Uwzględniamy wdrożenie zasad

ESG w celu realnego zmniejszenia śladu węglowego generowanego przez sektor nieruchomości. Ekologiczne rozwiązania wprowadzamy od możliwie najwcześniejszego etapu realizacji inwestycji – projektowania, budowy, a nawet już w fazie zakupu nieruchomości. Przykładem takiego projektu jest Chmielna DUO, do budowy której po raz pierwszy w naszych projektach w Polsce wykorzystaliśmy certyfikowany zielony beton.

Proekologiczne rozwiązania w naszych nieruchomościach stanowią odpowiedź na rosnącą świadomość ekologiczną społeczeństwa oraz potrzebę zrównoważonego rozwoju. Dostarczamy wysokiej jakości inwestycje mieszkaniowe, które realizujemy z myślą o dobrostanie i zdrowiu obecnych i przyszłych mieszkańców. Planujemy kontynuować w Polsce realizację nieruchomości mieszkaniowych z segmentu premium w zgodzie z wytycznymi ESG. Obecnie we wszystkich projektach w Polsce wdrażamy zielone rozwiązania. Intensywnie przygotowujemy się także do uruchomienia nowych, coraz bardziej zrównoważonych inwestycji w przyszłości.

Deweloperzy budują w polskich kurortach

W ostatnich latach zaroito się od inwestycji deweloperskich nad morzem, w górach czy na Pojezierzu Mazurskim. Polacy mający spore nadwyżki finansowe kupują tam mieszkania wakacyjne nie tylko po to, żeby je wynajmować turystom, ale także na własny użytek.

Świadcą o tym statystyki budowlane Głównego Urzędu Statystycznego. Jak wynika z analizy ekspertów portalu RynekPierwotny.pl ogromny wzrost pozwoleń na budowę mieszkań i rozpoczynanych inwestycji deweloperskich widoczny jest zwłaszcza nad morzem.

Nad Bałtykiem

W powiecie kamińskim, w którym znajdują się m.in. Międzyzdroje, Dziwnów i Dziwnówek,

deweloperzy uzyskali w latach 2019-2023 r. pozwolenia na budowę blisko 3,2 tys. mieszkań. Natomiast przez wcześniejszych pięć lat było ich niespełna 1,9 tys. Nad morzem boom mieszkaniowy zawiązał także do powiatów: gdańskiego, puckiego, nowodworskiego, koszalińskiego, lęborskiego, sławieńskiego, słupskiego, kołobrzeskiego.

– Pandemia COVID-19 z pewnością przyspieszyła rozwój rynku mieszkań i domów wakacyj-

nych. W sytuacji, gdy z powodu pandemii zamknięte były hotele i pensjonaty, Polacy zaczęli szukać alternatywnych miejsc wypoczynku. Zaczął się więc boom na działki oraz na mieszkania wakacyjne – komentuje Marek Wielgo, ekspert portalu RynekPierwotny.pl.

Klienci firm deweloperskich kupują je coraz częściej głównie na własny użytek. Dla tych osób mieszkanie wakacyjne jest też bezpieczną lokatą kapitału w niepewnych gospodarczo czasach. Wprawdzie część nabywców wynajmuje swoje mieszkanie, ale głównie po to, żeby nie dokładać do ich utrzymania.

W ostatnich latach zauważalny jest nowy trend, jakim jest wyraźne zainteresowanie deweloperów mało znanymi miejscowościami, które w zasadzie uchodzą za wioski czy letniska, np. nad morzem są to m.in. Pogorzelnica i Rogowo (powiat gryficki), Dziwnówek (powiat kamiński) czy Gąski (powiat koszaliński).

Nie ma chętnych na nowe M w górach?

W statystykach budowlanych GUS mniej spektakularny jest natomiast wzrost inwestycji mieszkaniowych w powiatach górskich, które słyną z turystyki. Np. w powiecie tatrzańskim (m.in. Zakopane i Bukowina Tatrzańska) GUS odnotował w ostatnich pięciu latach tylko 377 mieszkań deweloperskich objętych pozwoleniami na budowę. W dodatku tylko 280 doczekało się realizacji. Wprawdzie mieszkań w pozwoleniach było więcej niż w poprzednich pięciu latach, jednak skala inwestycji wydaje się mała, jak na popularność turystyczną tego regionu. Może to świadczyć o niewielkiej podaży terenów nadających się pod tego typu zabudowę wielorodzinną.



Takiego problemu raczej nie mają deweloperzy w powiatach: nowotarskim (m.in. Nowy Targ i Szczawnica), cieszyńskim (m.in. Wisła) czy nowosądeckim (m.in. Krynica-Zdrój). Wskazuje na to potężny wzrost liczby mieszkań objętych pozwoleniami na budowę w ostatnich pięciu latach, ale także mieszkań rozpoczętych w tym okresie. Z kolei w powiecie karkonoskim (m.in. Karpacz i Szklarska Poręba) zanosilo się na spadek inwestycji mieszkaniowych, bo w ostatnich latach wyraźnie skurczyła się liczba mieszkań, na których budowę deweloperzy uzyskali pozwolenia. Jednak rozpoczęli ich więcej, więc popyt najwyraźniej się nie zmniejszył.

Buduje się na Mazurach

Od wybuchu pandemii COVID-19 coraz więcej osób zaczęło doceniać wypoczynek również nad jeziorami. Widać to po liczbie pozwoleń na budowę mieszkań na Pojezierzu Warmińsko-Mazurskim. Zawsze był to rejon atrakcyjny dla mieszkańców stolicy. Najchętniej kupowane są mieszkania wakacyjne w powiatach: iławskim (m.in. Iława), elckim (m.in. Elk), giżyckim (m.in. Giżycko), mrągowskim (m.in. Mrągowo i Mikołajki) oraz

„
Pandemia COVID-19 z pewnością przyspieszyła rozwój rynku mieszkań i domów wakacyjnych. W sytuacji, gdy z powodu pandemii zamknięte były hotele i pensjonaty, Polacy zaczęli szukać alternatywnych miejsc wypoczynku.

ostródzkim (m.in. Ostróda i Kajakowo). Z danych GUS wynika, że w powiecie ostródzkim ubyłoby pozwoleń na budowę w ostatnich pięciu latach. Za to rozpoczętych było więcej, bo deweloperzy wykorzystywali pozwolenia uzyskane wcześniej. Z kolei w powiatach mrągowskim, giżyckim i iławskim możemy mówić o boomie w budownictwie deweloperskim. Np. w tym pierwszym liczba mieszkań objętych pozwoleniami na budowę wydanymi w ostatnich pięciu latach była aż pięciokrotnie wyższa niż latach 2014-2018.

Niestety ze statystyk GUS nie dowiemy się, ile mieszkań budowanych w rejonach turystycznych kupują mieszkańcy na własne potrzeby, a ile inwestorzy, jako tzw. second home (drugi dom). Ponadto w kurortach deweloperzy budują nie tylko mieszkania, ale też apartohotele z lokalami użytkowymi, które wyglądają jak mieszkania. Różnią się tylko jedną rzeczą: lokale użytkowe są obłożone wyższą stawką podatku VAT przy zakupie, czyli 23 proc., a nie 8 proc. jak w przypadku nowych mieszkań. Powstają też condohotele, które funkcjonują w taki sam sposób jak tradycyjne hotele, a jedyną różnicą jest to, że właścicielami poszczególnych pokoi/apartamentów są osoby prywatne. Z przedstawionych danych wysuwa się jednak pewien wniosek. Deweloperzy dostrzegają walory turystyczne, jak i potencjał inwestycyjny Mazur, polskich gór i powiatów nadmorskich.

Liczba mieszkań, na których budowę deweloperzy uzyskali pozwolenie w nadmorskich powiatach



rynek pierwotny.pl

Źródło: Opracowanie rynekpierwotny.pl na podstawie danych GUS

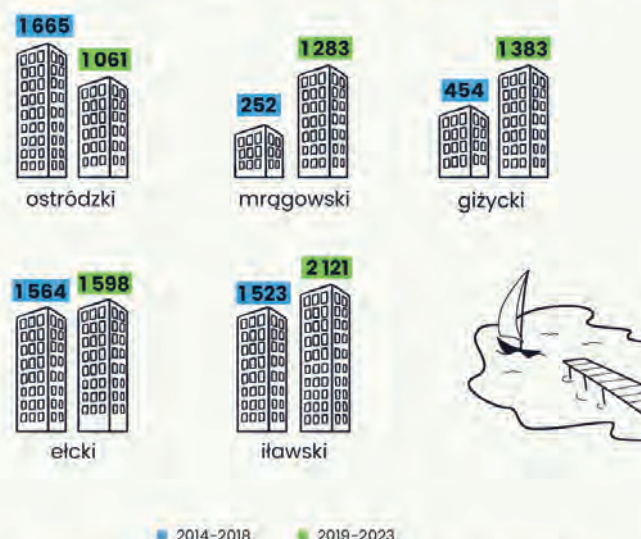
Liczba mieszkań, na których budowę deweloperzy uzyskali pozwolenie w górskich powiatach



rynek pierwotny.pl

Źródło: Opracowanie rynekpierwotny.pl na podstawie danych GUS

Liczba mieszkań, na których budowę deweloperzy uzyskali pozwolenie w warmińsko-mazurskich powiatach



rynek pierwotny.pl

Źródło: Opracowanie rynekpierwotny.pl na podstawie danych GUS

Ekologiczne osiedle w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego




BERNADOVO
APARTMENTS

CERTYFIKAT BREEAM
NA POZIOMIE VERY GOOD



bernadovo.pl

NIERUCHOMOŚĆ W KREDYCYE ZA GRANICĄ?

Zakup nieruchomości za granicą nie musi wiązać się z koniecznością posiadania całej kwoty w gotówce. W wielu krajach dostępne są atrakcyjne warunki kredytowe, często korzystniejsze niż te, z jakimi spotykamy się w Polsce. Warto przyjrzeć się możliwościom, jakie oferują banki, ponieważ warunki finansowania za granicą mogą otworzyć drzwi do inwestycji, które wcześniej wydawały się zamknięte.

AGNIESZKA MIKOS,
ekspertka ds. nieruchomości
zagranicznych Polkainwestuje.pl

Polskie hipoteki na tle Europy

Z danych Europejskiego Banku Centralnego wynika, że Polska wyróżnia się na tle Europy najwyższym wskaźnikiem średniego oprocentowania kredytów hipotecznych. Ze swoimi 7,83 proc. plasujemy się na niechlubnym szczycie zestawienia, a tuż za naszymi plecami są Węgry z 7,3 proc. oraz Rumunia z 5,96 proc. Taka sytuacja sprawia, że dla wielu Polaków, marzących o własnym mieszkaniu, obciążenie kredytowe staje się niezwykle trudne do udźwignięcia. Wysokie stopy procentowe, wynikające z polityki monetarnej i inflacyjnej, skutkują nie tylko wyższymi ratami kredytowymi, ale także utrudniają osiągnięcie satysfakcjonującej zdolności kredytowej. Warto jednak pamiętać, że kredyty hipotecznego dla obywatela UE udzielają również banki położone za granicą jego ojczystego państwa, co może stanowić atrakcyjną alternatywę dla osób poszukujących korzystniejszych warunków finansowania. Szczególnie że

banki w krajach takich jak Hiszpania czy Cypr oferują znacznie niższe oprocentowanie, co może być atrakcyjną alternatywą dla osób poszukujących bardziej opłacalnych rozwiązań finansowych.

Koszty uruchomienia kredytu w Hiszpanii

Przykładem kraju, który szczególnie mocno przyciąga do siebie polskich inwestorów, jest Hiszpania, w której według EBC średnie oprocentowanie kredytów wynosi 4,21 proc. Ponadto Bank ING przewiduje w tym roku spadek tamtejszej maksymalnej stopy procentowej do 2,5 proc., podczas gdy Bankinter zapewnia 12-miesięczny Euribor w wysokości 2,2 proc. do końca roku. Generalnie oczekuje się, że po osiągnięciu szczytu w 2023 r. stopy procentowe w 2024 roku ustabilizują się lub zaczną spadać.

Pomimo atrakcyjnego oprocentowania, w budżecie należy również uwzględnić kilka innych kosztów. Poza ceną samej nieruchomości musimy doliczyć do niej podatki, opłaty prawne i notarialne, czy koszty administracyjne. Jak podaje hiszpański portal Idealista, kupując nieruchomość na rynku



wtórny, np. w Andaluzji, nabywca zobowiązany jest do zapłaty podatku od przeniesienia własności (ITP) w wysokości 7 proc. wartości nieruchomości. Jest to preferencyjna stawka, która dotyczy jedynie tego regionu, dlatego warto sprawdzić lokalne regulacje, jeśli rozważamy zakup w innych częściach kraju. Z kolei na rynku pierwotnym w całej Hiszpanii, kupując nieruchomość bezpośrednio od dewelopera, należy zapłacić podatek VAT w wysokości 10 proc. oraz podatek od czynności cywilnoprawnych (AJD), który w zależności od wspólnoty autonomicznej waha się od 0,5 proc. do 2 proc. (Idealista.com).

Koszty prawne to rzeczywiście istotna część wydatków. Należy m.in. liczyć się z koniecznością zapłacenia wynagrodzenia dla prawnika, który zazwyczaj pobiera 1 proc. wartości transakcji. Dodatkowo opłaty notarialne mogą wynosić od około 1000 € do 2200 €. Wpis do księgi wieczystej to zaś

koszt rzędu 500-1000 euro, w zależności od specyfiki nieruchomości i lokalizacji. Banki pobierają także opłatę za uruchomienie kredytu, zazwyczaj wynoszącą około 1 proc. od wartości kredytu. Osoby, które nie mają statusu rezydenta w Hiszpanii, mogą liczyć na kredyt w wysokości 50-60 proc. wartości nieruchomości, co z kolei oznacza konieczność posiadania wyższego wkładu własnego. Inwestorzy muszą być także przygotowani na pozostałe koszty administracyjne, takie jak opłaty za media oraz koszty uzyskania numeru NIE (Numer Identyfikacji Obcokrajowca), który jest niezbędny do przeprowadzenia transakcji zakupu nieruchomości w Hiszpanii.

Cypr kredytową okazją?

Cypr to kolejny kraj, który warto rozważyć, szukając korzystnych warunków kredytowych za granicą. Staje się on z roku na rok coraz bardziej atrakcyjnym miejscem dla zagranicznych inwestorów.

Z danych opublikowanych przez Bank Centralny Cypru wynika, że średnie oprocentowanie kredytów hipotecznych wynosi tam obecnie 4,91 proc. Warto jednak zaznaczyć, że wartość ta może się różnić w zależności od banku, rodzaju kredytu, a także od warunków nadawanych przez konkretne instytucje finansowe. Banki cypryjskie oferują kredyty hipoteczne z różnymi opcjami oprocentowania z maksymalnym okresem spłaty do 35 lat, natomiast wysokość wkładu własnego dla obcokrajowców wynosi zazwyczaj od 20 do 50 proc. wartości nieruchomości. Do kosztów zakupu należy doliczyć opłaty administracyjne, takie jak podatek od przeniesienia własności (od 3 do 8 proc. wartości nieruchomości) oraz VAT w wysokości 19 proc., który może zostać obniżony do 5 proc. w przypadku zakupu pierwszego domu. Dodatkowe koszty obejmują ubezpieczenie nieruchomości, które wynosi około 350 euro rocznie, oraz ubezpieczenie na życie, które może wynosić od 800 euro wwyż, w zależności od wysokości kredytu i okresu spłaty.

Zakup nieruchomości za granicą może otworzyć przed inwestorami wiele atrakcyjnych możliwości, w tym dostęp do korzystniejszych warunków kredytowych niż te dostępne w Polsce. Aby maksymalnie wykorzystać te szanse, warto skorzystać z doświadczenia ekspertów, którzy pomogą przejść przez cały proces zakupu i pozyskania finansowania bankowego. Dzięki ich wiedzy i wsparciu inwestycja w nieruchomość za granicą może stać się nie tylko opłacalna, ale także bezpieczna i pozbawiona stresu.

Luksus we włoskim wydaniu

Włochy to jedno z pięciu najlepszych miejsc do zakupu nieruchomości. Widowym tego dowodem jest choćby na zainteresowanie klientów nieruchomościami premium w Mediolanie. To właśnie w tej włoskiej stolicy mody, francuski holding Kering (m.in. właściciel Gucci) kupił w tym roku luksusowy budynek za 1,3 mld euro i była to największa transakcja na rynku nieruchomości w Europie od 2022 roku. Chętnie inwestują we Włoszech także Polacy.



OKSANA AGNIESZKA ZENDARSKA,
ekspertka rynku nieruchomości oraz
inwestycji zagranicznych

Nasi rodacy inwestują we Włoszech już od lat, przy czym ostatnio dotyczy to także nieruchomości

ści z tzw. górnej półki. Mieszkania premium wyróżnia metraż od co najmniej 75 m², a w przypadku nieruchomości luksusowych zaczyna się od 100 m². Oczywiście ważna jest także lokalizacja, autorstwo projektu nieruchomości znanego architekta, jakość materiałów wykończeniowych, zamknięty teren prywatny. W przypadku nowych budynków premium istnieją specjalne wymagania dotyczące powierzchni mieszkania każdego pokoju i układu całości.

Ale nabywców nie brakuje. Cena mieszkań we Włoszech rośnie średnio co kwartał o 1 proc. Pięć lat temu mieszkanie o powierzchni ok. 90 m² kosztowało średnio 250 000 euro, a dziś cena wzrosła do 290 000 – 300 000 euro.

Nieprzypadkowy lider stawki cenowej

Mediolan to nie tylko stolica mody, ale także jedno z największych centrów wystawienniczych. Właśnie w Mediolanie ulokowało swe siedziby ponad 30 proc. włoskich firm z branży biotechnologicznej, które osiągają zysk w wysokości pod 6 milionów euro, co stanowi pod 65 proc. zysków regionu i ponad 40 proc. zysków krajowych. Niebawem odbędą się w Mediolanie Zimowe Igrzyska Olimpijskie 2026. Miasto ciągle przyciąga inwestorów. Rejestracja działalności gospodarczej jest znacznie szybsza niż w Wielkiej Brytanii czy Niemczech. Główną korzyścią są ulgi podatkowe dla

zamożnych, które dają możliwość płacenia stałego podatku w wysokości 100 000 euro (Flat Tax) od dochodów uzyskanych za granicą. Apartamenty w City Life Milan, luksusowej dzielnicy z budynkami zaprojektowanymi m.in. przez Daniela Libeskinda (zaprojektował Złotą 44 w Warszawie), Zahę Hadid i Arata Isozakię, są przykładem nowego Mediolanu. Ceny w tej dzielnicy, dochodzące nawet do 18 000 euro za m² nie odstraszą inwestorów.

Coraz bardziej kusi Sardinia

Coraz większym zainteresowaniem cieszą się także nieruchomości na Sardynii. Wśród atutów wyspy jest niepowtarzalna przyroda basenu Morza Śródziemnego, ale także piękne plaże, niska gęstość zaludnienia, troska o ekologię, korzystny klimat i dogodne loty ze wszystkich stolic europejskich. Na Sardynii jest duże zapotrzebowanie zarówno na wynajem, jak i na kupno nieruchomości przez włoskich i międzynarodowych inwestorów.





Apartamenty premium w samym centrum Warszawy

CHMIELNA DUO

CERTYFIKAT BREEAM
NA POZIOMIE VERY GOOD



chmielnaDUO.pl

CORAZ BARDZIEJ ŚWIADOMI

Zwiększa się nasza świadomość na temat ekologii, jednak kwestie dotyczące ekobudownictwa to dla wielu wciąż sprawa drugorzędna. Głównym problemem są nie tylko wysokie koszty takich inwestycji, ale też brak wiedzy na temat długoterminowych korzyści.

PAWEŁ KOPERSKI,
członek Zarządu, Q3D Concept

Dysonans między potrzebą a kosztem

Z jednej strony rozwiązania proekologiczne w budownictwie są dla nas ważne, z drugiej jednak – na tyle kosztowne, że rzadko kiedy decydujemy się na ich wprowadzenie we własnym zakresie. Ten specyficzny dysonans dobrze obrazują dwa badania przeprowadzone przez UCE Research i Studio4Space. Pierwszy sondaż ich autorstwa wskazuje, że aż 50,2 proc. Polaków popiera wprowadzenie przepisów zobowiązujących deweloperów do wykorzystywania materiałów ekologicznych, w tym recyklingowych. Wyniki drugiego z nich są jednak w pewnym sensie sprzeczne – tylko niespełna 16 proc. z nas szuka materiałów ekologicznych w trakcie kupowania artykułów budowlanych do remontu lub budowy. Ci, którzy tego nie robią, najczęściej twierdzą, że są one zbyt drogie, przez co nieopłacalne. Wysokie ceny paneli słonecznych, systemów grzewczych opartych na energii odnawialnej i materiałów

budowlanych o niskim wpływie na środowisko sprawiają, że dla wielu z nas ekologiczność staje się poniekąd luksusem, na który nie możemy sobie pozwolić. Takie trudności powodują, że ludzie rezygnują z wyboru bardziej zrównoważonych opcji na rzecz tych, które są przystępniejsze cenowo.

Unijne wyzwania dla branży

Wysokie koszty budowy odbijają się na kieszeniach wszystkich uczestników rynku, stąd też może brać się pewna nieufność klientów odnośnie materiałów ekologicznych. Przy obecnych, wysokich cenach rynkowych, spowodowanych m.in. programem „Bezpieczny kredyt 2 proc.”, skupiamy się głównie na tym, by koszt metra kwadratowego był dla nas względnie akceptowalny. Od ekologicznych rozwiązań w nowych inwestycjach nie ma jednak ucieczki, gdyż nie jest to już wcale rynkowy wyróżnik, czy przewaga konkurencyjna, a praktycznie konieczność, nakładana przez regularnie wprowadzane rozporządzenia Unii Europejskiej. W marcu doszło do ostatecznego przegłosowania przez Parlament Europejski



nowelizacji dyrektywy o charakterystyce energetycznej (EPBD). W praktyce oznacza to przełomowe zmiany dla budownictwa w całej UE. Od 2030 r. wszyscy inwestorzy będą zobowiązani do budowy wyłącznie zeroemisyjnych budynków. To rozporządzenie stawia nowe wyzwania przed całą branżą, ale otwiera też nowe możliwości. Wprowadzenie standardów budynków zeroemisyjnych wymagać będzie innowacji technologicznych, nowych rozwiązań architektonicznych i zastosowania bardziej ekologicznych materiałów budowlanych. Jednocześnie konieczne będzie zaangażowanie ze strony rządów krajowych, które będą musiały dostosować swoje przepisy budowlane i stworzyć

odpowiednie ramy wsparcia dla sektora budowlanego w procesie adaptacji do nowej rzeczywistości.

Powolna zmiana?

Ewolucja świadomości ekologicznej wśród nabywców mieszkań to nieustanny proces, który wymaga czasu i zaangażowania. Wraz z coraz większą dostępnością informacji na temat zmian klimatycznych oraz wpływu naszych działań na środowisko, ludzie stają się coraz bardziej świadomi konieczności podejmowania zrównoważonych decyzji, również w zakresie wyboru miejsca zamieszkania. Jednakże zmiana nawyków i preferencji konsumenckich nie następuje z dnia na dzień. Wprowadzanie ekologicznych rozwiązań w budownictwie

oraz skupienie się na ekologicznych aspektach w codziennym użytkowaniu mieszkań jest jednak kluczowe, aby kontynuować tę ewolucję. Pomimo znacznego rozwoju trendu ekologicznego w naszym kraju, odnośnie wrażenie, że w praktyce w branży mieszkaniowej ekologia to wciąż sprawa drugorzędna. Rzadko zdarza się, że ktoś w biurze sprzedaży pyta, jakie ekologiczne rozwiązania zostały zastosowane w danej inwestycji, nadal to cena i lokalizacja są dla nabywców najważniejsze. Dlatego budowanie ekologicznych mieszkań to nie tylko kwestia stosowania innowacyjnych technologii czy materiałów o mniejszym wpływie na środowisko, ale też edukowanie nabywców na temat korzyści płynących z takich rozwiązań oraz zachęcanie ich do aktywnego uczestnictwa w procesie budowy bardziej zrównoważonej społeczności. Nie zapominajmy również o roli, jaką powinno pełnić Państwo w całym tym procesie. Przy obecnych bardzo wysokich cenach gruntów i wszystkich innych składowych, które mają wpływ na ostateczny koszt wytworzenia nowych mieszkań, konieczne jest strategiczne wsparcie Państwa, aby przy tak wysokich cenach rozwiązań ekologicznych, możliwe było ich stosowanie. Póki co pojęcie zeroemisyjności jest wciąż tylko ideą polityczną, a cały ciężar realizacji tego pomysłu w budownictwie spoczywa na coraz mniejszej grupie społecznej, czyli właśnie klientach.

Najem krótkoterminowy – luksusowe inwestycje w duchu turystyki

Rozwój turystyki w Polsce przynosi wzrost popularności apartamentów na wynajem zarówno w największych miastach, jak i resortach w najbardziej pożądanym lokalizacjach z dala od miejskiego zgiełku.



GRZEGORZ GACEK,
prezes Zarządu, HSP Management

to nie tylko sposób na dodatkowy dochód, ale także na oderwanie się od miejskiego zgiełku. Od lat na znaczeniu zyskują platformy, jak Airbnb czy Booking.com, między innymi umożliwiające właścicielom generowanie finansowych zysków oraz spędzenie czasu w spokojnych i malowniczych lokalizacjach. Według najnowszych danych dobrze zarządzana nieruchomość w popularnym miejscu może przynieść miesięczny dochód wyższy niż wynajem długoterminowy. Oczywiście, sukces w tym biznesie zależy od kilku kluczowych czynników.

Luksus z dala od miasta

Największy potencjał mają nieruchomości położone w atrakcyjnych turystycznie miejscach, takich jak nadmorskie kurorty,

górskie miejscowości czy historyczne miasta. Na sukces znacząco wpływa również profesjonalne podejście do zarządzania najmem, obejmujące między innymi staranne sprzątnięcie, komunikację z gośćmi i dbanie o dobre recenzje oraz bezpośrednie relacje. Co więcej, dobrze wykonane zdjęcia, atrakcyjny opis oferty oraz odpowiednie ceny przyciągają więcej gości i generują większy zysk.

Wynajem krótkoterminowy oferuje nie tylko korzyści finansowe, ale również ma szereg innych zalet. Właściciele nieruchomości mają możliwość odpoczynku od miasta czy poznania nowych miejsc i ludzi przy zachowaniu ogromnej elastyczności. Wynajmując swoją nieruchomość w mieście, mogą samodzielnie korzystać z uroków natury, spędzając czas w swojej drugiej, bardziej spokojnej lokalizacji. Nawiązywanie relacji z ludźmi z innych regionów kraju to z kolei niepowtarzalna okazja na zdobywanie unikalnych doświadczeń i historii, które mogą być bardzo rozwijające. Ponadto wynajem

krótkoterminowy pozwala na większą elastyczność w korzystaniu z nieruchomości. Właściciele mogą zarezerwować ją dla siebie w dowolnym momencie.

Kluczowe elementy oferty

Działać na tak mocno zagęszczonym obszarze można na wiele sposobów, oczywiście w zależności od indywidualnych możliwości, potrzeb oraz celów. Na rynku nieruchomości ważne są trzy elementy: lokalizacja, lokalizacja, lokalizacja. I dotyczy to nie tylko sytuacji, gdy kupujemy mieszkanie na własne potrzeby, ale przede wszystkim, gdy traktujemy nieruchomość inwestycyjnie. Jeśli już dysponujemy odpowiednim lokalem, warto zastanowić się nad znalezieniem atutów danej lokalizacji. Nawet jeśli jest to apartament nad morzem, ale nie znajduje się w pierwszej czy nawet drugiej linii brzegowej, można podkreślić bliskość centrów rozrywkowych albo też niewielki ruch turystów. W takiej sytuacji zainteresujemy gości, którzy oczekują spokoju. Jeśli mamy dom w górach, a nie

jest usytuowany blisko wyciągu narciarskiego, podkreślimy atut ciekawych szlaków do wędrówek czy niezwykłych widoków. Pamiętajmy, że morze to nie tylko plaża, a góry to nie tylko stoki. Niezależnie od tego, gdzie jest zlokalizowany apartament, warto zadbać o jego odpowiednie wyposażenie. Styl, w jakim zostanie urządzony, powinien odpowiadać grupie docelowej, do której skierowana jest oferta.

Z perspektywy biznesowej, rynek najmu krótkoterminowego czeka okresu stabilności i dalszego wzrostu, napędzanego postępuem technologicznym, zrównoważoną podażą i popytem oraz zmieniającymi się preferencjami konsumentów. Europejczycy coraz chętniej wynajmują apartamenty na doby, o czym świadczą dane Eurostatu. Pomiedzy lipcem a wrześniem ubiegłego roku portale, jak Airbnb, Booking, Expedia Group lub TripAdvisor odnotowały 309,4 mln noclegów w obiektach najmu krótkoterminowego i był to wzrost o 13,4 proc. w porównaniu do analogicznego okresu 2022 roku.

Obecnie rynek najmu krótkoterminowego jest w rozkwicie. Wystarczy wspomnieć, że do 2030 roku sektor najmu krótkoterminowego w ujęciu globalnym będzie rósł rok do roku o ponad 11 proc.

W Polsce zdecydowana większość pobytów to podróże krajowe. W czasach rosnącej popularności wynajmu krótkoterminowego coraz więcej osób odkrywa, że jest