

NAJCIEKAWSZE INWESTYCJE MIESZKANIOWE 2019



Rynek nieruchomości premium rośnie, a wraz z nim nowe rozwiązania dla klientów

Mimo stale rosnących cen Polacy kupują coraz więcej nowych mieszkań. Deweloperzy zaś chwalą się wynikami i mówią o trwających właśnie w Polsce złotych latach rynku nieruchomości. Podobnie jest również w segmencie premium. Dziś w praktycznie każdym większym mieście można znaleźć oferty z tego zakresu. W samej tylko Warszawie tego typu transakcji odbywa się około 200 rocznie. Jednak w stosunku do realnego zapotrzebowania wciąż buduje się zbyt mało.



Agata Karolina Lasota

założycielka i dyrektor zarządzająca,
LBC INVEST

By się przekonać o dynamice wzrostu segmentu premium, wystarczy spojrzeć na dane. Tylko w roku 2018 ten rynek urosł o 9 proc. Z raportu „High Level Book” przygotowanego przez High Level Sales & Marketing wynika, że jego wartość to ponad 1,3 mld zł. W roku bieżącym prognozowany jest wzrost o kolejne 8–10 proc. Co więcej, klienci Premium to w 80 proc. sami Polacy. Wspomniany raport HLSM bierze

pod uwagę siedem polskich miast i wskazuje, że w rankingu przodują: Warszawa ze wzrostem do poziomu 694 mln zł, Kraków, który urosł do 225 mln zł oraz Trójmiasto z wynikiem 154 mln zł.

Problemy w powstawaniu kolejnych inwestycji premium mają różne przyczyny. Jedną z nich może być na przykład znalezienie odpowiedniej lokalizacji. Luksusowe apartamenty czy rezydencje to nie tylko komfort, lecz również ich położenie. Ładny widok z okna, bliskość parku czy najważniejszych miejskich atrakcji są towarami coraz bardziej luksusowymi. Ważna jest też wielkość i jakość przestrzeni. To z kolei przekłada się na cenę. Podobnie zresztą jak unikalność projektu i materiałów wykończeniowych czy różne dodatkowe usługi, które klienci kupują jako wyznaczniki prestiżu i potwierdzenie ich przynależności do elitarnego klubu.

Kim są owi klienci? Dominują tutaj przede wszystkim przedstawiciele prywatnych biznesów, właściciele firm rodzinnych, sportowcy czy topowi artyści. Dostępna dla nich oferta luksusowych apartamentów, mimo wspomnianych wyżej problemów, wciąż się poszerza – także na położonych dalej od Warszawy rynkach lokalnych. Wszyscy jednak mają świadomość, że poszukiwanie najlepszych inwestycji to proces, który może być czasochłonny. Dlatego warto wesprzeć się wiedzą doświadczonych specjalistów. Warto również mieć na uwadze innowacyjne rozwiązania.

Zapotrzebowanie na innowacje

Wynajem korporacyjny to interesująca opcja dla dużych spółek, międzynarodowych i krajowych firm oraz na przykład instytucji zagranicznych. Same podmioty nie mają oczywiście potrzeb mieszkaniowych, ale kadra menadżerska i w ogóle pracownicy różnych szczebli już tak. Wynajem apartamentu dla pracownika dużej firmy to bezpieczeństwo i pewność stałego dochodu dla inwestora przez kilka lat. Obecnie największe firmy i instytucje oraz placówki dyplomatyczne szukają za naszym po-

średnictwem najwyższej klasy apartamentów dla swoich pracowników i ich rodzin. Warto wspomnieć, że już po raz kolejny kwaterujemy między innymi oficerów NATO. Popyt przerasta podaż i coraz większym problemem jest znalezienie odpowiedniego apartamentu. Stąd właśnie wziął się pomysł stworzenia w jej firmie specjalnego programu, który spełni potrzeby najbardziej wymagających klientów.

Jak działa program?

Projekt ma przede wszystkim na celu zarabianie na atrakcyjnych nieruchomościach bez konieczności angażowania cennego czasu. Opiera się na współdziałaniu dewelopera, inwestora oraz firmy, która scala interesy poszczególnych stron. Deweloper posiada atrakcyjną nieruchomość do sprzedania, inwestor jest zainteresowany zainwestowaniem w nią, a taka firma jak nasza zajmuje się wszelkimi formalnościami i kompleksowo przygotowuje apartament pod wynajem. Zapewnia też bazę atrakcyjnych klientów i zarządza najmem w ich imieniu. Do programu zaprosiliśmy deweloperów, których inwestycje zostały ocenione przez naszych ekspertów jako najlepsze na

trójmiejskim rynku. Ciekawe jest to, że to właśnie wynajem korporacyjny w Gdyni cieszy się największym zainteresowaniem wśród naszych zagranicznych partnerów. Z naszych doświadczeń wynika, że roczna stopa zwrotu wynosi powyżej 6 proc. i jest zdecydowanie wyższa niż w przypadku wynajmu krótkoterminowego. Wynajem korporacyjny to także mniej formalności, gdyż większość obowiązków przejmują na siebie wyspecjalizowana firma, taka jak właśnie LBC INVEST. To ona podpisuje stosowne umowy z podmiotami, jednocześnie dbając o legalność całej procedury. Dzięki temu wszyscy oszczędzają czas, a klient ma pewność wysokich standardów pod każdym względem. Obecnie trwają również prace nad stworzeniem specjalnej platformy, która zgromadzi w jednym miejscu informacje o większości wiodących polskich i międzynarodowych firm z Trójmiasta. Firmom zaś umożliwi kwaterowanie kadry zarządzającej pracowników za pomocą aplikacji. Warto dodać, iż każdy uczestnik tego elitarnego programu inwestycyjnego, który zakupi nieruchomość z rynku pierwotnego, otrzyma certyfikat i dostęp do międzynarodowej bazy klientów korporacyjnych.

NAJCIEKAWSZE INWESTYCJE MIESZKANIOWE 2019

Dobry sposób na mnożenie kapitału

Niektórzy twierdzą, że zwiększenie kwoty 10 tys. zł o 10 proc. jest bardzo trudne, natomiast 1 mln zł „mnoży się sam”. I nawet jeśli jest w tym nieco przesady, to i tak prawdą pozostaje fakt, że im większy kapitał, tym łatwiej go powiększyć – choćby inwestując w nieruchomości.

Marta **Bocheńska-Pachuta**
ekspert, Baransu

Od lat jednym z najatrakcyjniejszych, a zarazem bezpiecznych sposobów lokowania kapitału są nieruchomości – dotyczy to także mieszkań, którymi można obracać (kupując taniej i sprzedając drożej) lub które można wynajmować.

Mieszkania coraz droższe

Dlaczego nieruchomości? Jeśli ktoś był zainteresowany zakupem mieszkania kilka lat temu, to z pewnością zauważył, że od tego czasu ceny lokali znacząco wzrosły. W szczególnie atrakcyjnych lokalizacjach, jak np. na warszawskim Wilanowie mieszkanie, które 5–6 lat temu było oferowane na rynku pierwotnym za ok. 400 tys. zł, dziś można sprzedać na rynku wtórnym za ok. 700 tys. zł. Te największe wzrosty cen nieruchomości dotyczą dużych miast i dobrych lokalizacji, ale nawet w mniej atrakcyjnych miejscach wzrost cen o 1/3 na przestrzeni kilku lat nie jest niczym wyjątkowym. Istnieje oczywiście jeszcze wiele innych sposobów pomnożenia gotówki, jednak albo nie są one tak zyskowne (np. lokata), albo wymagają specjalistycznej wiedzy i są obciążone sporym ryzykiem (akcje, handel kryptowalutami). Mieszkania są znacznie bardziej opłacalne niż inne typy nieruchomości, bo po pierwsze – są to najczęściej wyszukiwane typy lokali, a po drugie – ich metraże są znacząco mniejsze niż domów, co powoduje, że są tańsze. Jak wynika z raportu Deloitte Property Index 2109, średnie ceny transakcyjne mieszkań w Polsce (1370 euro/m²) są nadal znacznie niż-

sze niż w innych krajach europejskich. Najwyższe ceny odnotowano we Francji (powyżej 4000 tys. euro/m²). Dane te mogą sugerować, że jeśli koniunktura w Polsce nie zmieni się w sposób znaczny, to nadal możemy spodziewać się zmian cen, które powoli będą zwykowały w kierunku średnich wartości europejskich. Podaż mieszkań w Polsce należy do najniższych wśród analizowanych krajów. Na 1000 osób przypada obecnie niecałe 380 mieszkań, co wskazuje na potencjał i atrakcyjność naszego rynku nieruchomości. Nie ma wątpliwości, że w najbliższych latach bardzo wielu Polaków (ale też obcokrajowców mieszkających w Polsce) będzie dążyło do zakupu własnego lokum. Zapotrzebowanie na mieszkania będzie też nakręcało rynek wynajmu.

Trend ogólnoeuropejski

Wzrost cen mieszkań w Polsce nie jest zjawiskiem wyjątkowym. Niemal we wszystkich europejskich krajach ceny nieruchomości mieszkaniowych w ciągu ostatnich 4 lat znacznie wzrosły. Jak wynika z danych European Mortgage Federation oraz Eurostatu, rekordzistami pod tym względem są Węgry – tam ceny nieruchomości mieszkaniowych pod koniec 2018 roku osiągnęły poziom 132 proc. cen z roku 2015, a ich roczny wzrost w porównaniu do 2017 roku wyniósł 9,7 proc. Powodem tego jest bardzo ekspansywna polityka fiskalna obecnego rządu, a także liczne ulgi mieszkaniowe i obniżony VAT na zakup mieszkań z rynku pierwotnego. Do tego dochodzi wzrost zainteresowania węgierskim rynkiem nieruchomości ze strony inwestorów zagranicznych.

Podobny wzrost cen nieruchomości mieszkaniowych daje się odczuć w Czechach. To z kolei zasługa wzrostu gospodarczego oraz bardzo dużego zainteresowania inwestorów zagranicznych rynkiem nieruchomości naszych południowych sąsiadów. Mogłoby się wydawać, że duże zainteresowanie kreują rynki krajów południowych, takich jak np. Włochy. Tak jednak nie jest. Popyt mieszkaniowy generują głównie osoby w wieku 25–40 lat, a udział tej grupy wiekowej w strukturze demograficznej włoskiego społeczeństwa spada. Włosi zmagają się z dwucyfrowym bezrobociem, a problem ze znalezieniem pracy dotyczy głównie ludzi młodych. To powoduje, że nie mają oni często szansy na zakup lokalu.

Mieszkanie zarabia non stop

Powyższe dane nie oznaczają, że każde kupione w Polsce lokum szybko i znacząco zwiększy swoją wartość. Mieszkanie, które ma być inwestycją, musi spełniać kilka istotnych warunków. Warto szukać nieruchomości w dużych miastach, a najlepiej w tych dzielnicach, które cieszą

się największą popularnością. Unikać natomiast należy takich, które w rozmaitych sondażach i rankingach wskazywane są jako najmniej atrakcyjne do zamieszkania. Przed zakupem warto zainteresować się rankingiem dzielnic, publikowanym rokrocznie w Internecie. Ogólna zasada brzmi: im bliżej centrum i dzielnic biznesowych, tym lepiej. Jeśli chcemy zainwestować w nieruchomość, powinniśmy mieć świadomość, że do zakupu należy podejść inaczej niż wtedy, gdy kupujemy mieszkanie dla siebie. Skoro chcemy zarabiać, to od osobistych preferencji ważniejsza będzie chłodna kalkulacja. Mieszkanie, które kupujemy po to, aby za kilka lat sprzedać je z zyskiem, może na siebie zarabiać przez cały okres, gdy będzie naszą własnością. Najchętniej wynajmowane są mieszkania niewielkie, do 50 m², ponieważ osobami wynajmującymi są najczęściej single lub młode pary, które nie posiadają jeszcze dzieci, zatem nie jest im potrzebna duża przestrzeń. W przypadku inwestycji w mieszkanie na wynajem do bardzo istotnych elementów należą: lokalizacja,

dobra komunikacja oraz miejsce postojowe. Dodatkową zaletą będzie cicha okolica (o co może nie być łatwo w centrum miasta) oraz balkon. Są to jednak „bonusy”, a nie główne atuty.

Kupuj, remontuj, wynajmuj

Mieszkania w najlepszych lokalizacjach, mimo niewielkiego metrażu, są dość kosztowne. Warto jednak poświęcić swój czas na znalezienie idealnego lokum, a gdy chcemy to zrobić szybko i dobrze – zlecić to zadanie specjalistom. W dużych miastach można jeszcze znaleźć ciekawe nieruchomości w okolicach centrum lub w innej atrakcyjnej dzielnicy, jednak należy się liczyć z koniecznością remontu. Dzięki temu jednak możemy kupić mieszkanie w stosunkowo dobrej cenie, a poprzez przemyślaną renowację znacznie zwiększyć wartość nieruchomości. Pozwoli to także na uzyskanie większego czynszu z wynajmu.

Wcześniej warto dokładnie skalkulować, jaką kwotę możemy przeznaczyć na lokal, a jaką na remont i potrzebne opłaty. Pamiętajmy, że mieszkanie na wynajem musi zostać urządzone tak, aby dobrze prezentowało się na zdjęciach w ogłoszeniach i aby mogło zainteresować szczególnie ludzi młodych. Stare, rozlatujące się meble, obdrapane ściany i czterdziestoletnia hydraulika z pewnością nie przysporzą nam klientów.

Wzrost cen nieruchomości mieszkaniowych jest zauważalny prawie w całej Europie. To wynik poprawy kondycji sektora finansowego, wzrostu siły nabywczej ludności czy pozytywnych zmian zachodzących na rynku pracy. Kraje dawnego bloku wschodniego są coraz atrakcyjniejsze dla osób z zagranicy, które często przyjeżdżają tu do pracy lub na studia. Dysponując większą gotówką niż Polacy, szukają mieszkań, które staną się ich domem na czas pobytu. Warto skorzystać z tej hossy na rynku nieruchomości.



Płace nie nadążają za wzrostem cen mieszkań

W ciągu zaledwie jednego roku cena za metr kwadratowy mieszkań w dużych polskich miastach wzrosła nawet o tysiąc zł; w Krakowie jest to wzrost o 15 proc.* Płace wprawdzie też rosną, ale wolniej niż ceny mieszkań – według danych GUS w skali kraju średnio o 7 proc. Z analizy zdolności kredytowych oraz średnich cen za metr kwadratowy mieszkań wynika, że obecnie stać nas na mniejsze lokum niż jeszcze rok temu.

Katarzyna **Dmowska**
ekspert, ANG Spółdzielnia

Z danych Głównego Urzędu Statystycznego wynika, że średnie miesięczne wynagrodzenie wynosiło w II kw. roku 4839,24 zł brutto. W zestawieniu z poprzednim rokiem jest to kwota wyższa o ok. 7 proc. Choć średnia krajowa płaca systematycznie wzrasta, to nie stanowi to większego pocieszenia dla tych, którzy w planach mają zakup nieruchomości. Z danych Narodowego Banku Polskiego wynika bowiem, że w ciągu roku cena za metr kwadratowy mieszkania na rynku pierwotnym wzrosła w niektórych miastach nawet o 1000 zł.

W dużych miastach zarabiamy sporo, ale wydajemy jeszcze więcej
Najlepszymi dochodami w Polsce mogą poszczycić się duże mia-

sta wojewódzkie, jak Katowice, Kraków czy Warszawa. To właśnie tam średnia pensja przekracza próg 5 tysięcy zł. Niestety w tych miejscach koszty życia są największe, podobnie ceny mieszkań. Według danych NBP, w II kw. 2018 r. za metr kwadratowy mieszkania z rynku pierwotnego krakowianie płacili średnio 6902 zł, rok później już 7968 zł, czyli o 15 proc. więcej. W Katowicach ceny wzrosły średnio o 13 proc., a w Warszawie o 11 proc. Wzrost cen mieszkań jest pochodną wielu czynników – sytuacji gospodarczej kraju, spadku bezrobocia czy dobrych warunków kredytów hipotecznych. Ci, którzy planują zakup mieszkania, nie powinni jednak czekać na odwrócenie się sytuacji. Jeśli bowiem zmieni się

koniunktura, to wraz z zahamowaniem wzrostu cen mieszkań mogą też pogorszyć się warunki finansowe wielu rodzin. Przy decyzji o wzięciu kredytu hipotecznego najważniejsze jest więc przede wszystkim przeanalizowanie sytuacji finansowej naszego gospodarstwa domowego.

Podwyżki niewiele dały – obecnie stać nas na nawet mniejsze mieszkanie niż przed rokiem

Ekspert z ANG Spółdzielni sprawdzili, jak wraz ze wzrostem średnich płac zmieniła się zdolność kredytowa Polaków i czy podwyżki nadążają za zmianami w cenach za mieszkania. Jeżeli o kredyt hipoteczny na 30 lat starałby się singiel dysponujący 10 proc. wkładem

własnym, zarabiający tyle, ile wynosiła średnia w II kw. 2018 r., czyli 4 521,08 zł brutto, to jego zdolność kredytowa wyniosłaby ok. 315 tys. zł. Biorąc pod uwagę średnie wynagrodzenie za II kw. tego roku, czyli 4839,24 zł, ta sama osoba mogłaby liczyć na kredyt w wysokości ok. 333 tys. zł. Jest to zatem o 18 tys. zł więcej. Zestawiając te kwoty ze średnimi cenami mieszkań w Krakowie okazuje się, że przy cenach obowiązujących w 2018 r. stać by nas było na ok. 46-metrowe mieszkanie. W tym roku samotny, 30-letni krakowianin zarabiający średnią krajową może pozwolić sobie na mieszkanie o powierzchni ok. 42 m² – to o 4 metry mniej niż przed rokiem.

* Dane Narodowego Banku Polskiego

Przygotować nieruchomość do wynajmu

W pierwszej kolejności warto uczciwie zastanowić się, w jakim, realnie patrząc, stanie jest mieszkanie, które zamierzamy wystawić na sprzedaż. Jeśli lokal nadaje się do remontu, to zrobimy wszystko, żeby go uporządkować, wyczyścić, odmalować, wynieść niepotrzebne rzeczy, które sprawiają, że klienci nie są w stanie dostrzec jego potencjału, a koncentrują się wyłącznie na tym, że wymaga renowacji. Mieszkanie powinno być możliwie czyste i puste, żeby potencjalni użytkownicy mogli jakkolwiek wyobrazić sobie to, co mogą z nim zrobić przy modernizacji.



Michał Wleklík

Sales Director & Manager,
Lloyd Properties

Jeśli nie ma możliwości takiego uporządkowania, to lepiej nie robić zdjęć, a promować mieszkanie na przykład z planem czy rzutem technicznym, ponieważ fotografie „zagraco-nego” lokum odstrasza i takie ogłoszenie co najwyżej przyciągnie inwestorów, którzy będą celować w uzyskanie jak najniższej ceny, wykorzystując standard lokalu i konieczność przeprowadzenia „drogich prac remontowych”.

Częstym błędem, jaki popełniają sprzedający, jest „remont” mieszkania po linii najmniejszego oporu, czyli bardzo powierzchowne odświeżenie lokalu polegające na położeniu najtańszych paneli na podłogach, najprostszych kafelków w łazience i wstawienie podstawowych mebli w pokojach, żeby napisać w ogłoszeniu, że lokal jest „świeżo po remoncie”. Prawda jest taka, że klienci w tych czasach są dużo bardziej świadomi tego, ile co kosztuje, mają o wiele większe oczekiwania i wymagania, więc nie dadzą się na to nabrać. Z ich punktu widzenia taki „remont” to tylko sztucznie zawyżona cena mieszkania, ponieważ jeśli będą chcieli je kupić, a przede wszystkim jeśli będą chcieli nabyć je dla siebie, to i tak będą musieli przeprowadzić prace remontowe od początku z wykorzystaniem porządnym materiałów, a także w zgodzie z własnym gustem i potrzebami.



Przy wynajmie decyzje zakupowe są podejmowane zdecydowanie szybciej w celu zarezerwowania danego mieszkania jeszcze zanim zejdzie z rynku, szczególnie w tak zwanym sezonie, czyli we wrześniu i w październiku.

Obietnica a rzeczywistość

Nie jest tajemnicą, że najlepiej sprzedają się mieszkania do totalnego remontu i te, które nie wymagają dużych lub wręcz żadnych nakładów na odświeżenie i można w nich niemal od razu zamieszkać. Takie nieruchomości „wygrywają” zdjęciami, aczkolwiek szczęściu trzeba pomóc i również należy przygotować je do profesjonalnej sesji. Minimum to oczywiście posprzątanie lokalu i zrobienie zdjęć najlepiej w ciągu słonecznego dnia. W dobrym tonie jest również odpowiednia aranżacja wnętrza o subtelne dodatki w postaci kwiatów lub innych akcesoriów. Optimum to oczywiście profesjonalny home staging.

Ważne, aby to, co klient zobaczy na zdjęciach, nie odbiegało radykalnie od tego, co zostanie na żywo w mieszkaniu. Na nic zda się najpiękniejszy home staging i cudowne kwiaty, kiedy przy wizycie zainteresowanej osoby w lokalu będzie panować bałagan, po kwiatkach zostaną tylko zeschnięte płatki, nie wspominając już o sytuacjach zdecydowanie bardziej ekstremalnych.

To, co klient zostanie w lokalu, nie może być oderwane od rzeczywistości. W przeciwnym razie pierwsze wrażenie będzie negatywne, potencjalny kupiec będzie rozczarowany i nieprzekonany do realizacji transakcji.

Czy zdjęcia są w ogóle konieczne do sprzedaży? Doświadczenie uczy, że nie. Jeśli oferta jest naprawdę ciekawa, to telefon do klienta, o którym wiemy, że szuka właśnie takiej nieruchomości wystarczy, aby przekonać go do wizyty w mieszkaniu, a na miejscu prezentacja odbędzie się bez żadnych założeń wstępnych, więc łatwiej będzie uniknąć rozczarowania. Z drugiej strony, w przypadku gdy oferta nie jest nigdzie prezentowana i klient ma wrażenie, że kupuje coś, o czym nikt nie wie i może zaraz zniknąć z rynku, istnieje szansa, że zwiększy się jego decyzyjność w procesie podejmowania zakupu.

Jak przekłada się stan mieszkania na jego potencjał do wynajmu?

Przy wynajmie decyzje zakupowe są podejmowane zdecydowanie szybciej w celu zarezerwowania danego mieszkania jeszcze zanim zejdzie z rynku, szczególnie w tak zwanym sezonie, czyli we wrześniu i w październiku. Zdarzają się najemcy, którym w ogłoszeniu wystarczą zdjęcia, a na spotkanie jadą z kaucją. Jakościowe fotografie spełniają swoją rolę, ale podobnie jak przy sprzedaży powinny one odzwierciedlać rzeczywisty stan mieszkania.

Doświadczenie uczy, że stan nieruchomości wprost proporcjonalnie przekłada się na jakość najemcy. Im więcej zainwestujemy lokal, bardziej go przygotujemy i wyposażymy, tym częściej przyciągniemy do niego ludzi, którzy będą w stanie o dane mieszkanie zadbać i odpowiednio się w nim zachowywać. Lokale wyremontowane po linii najmniejszego oporu będą wynajmować się w ostatniej kolejności, a często kryterium wyboru będzie również niska cena.

RONSON
DEVELOPMENT

NK
NOVA KRÓLIKARNIA

NOVE
APARTAMENTY
rodzinne od 89 m²

ronson.pl

**Szanowni Państwo!**

O własnych czterech kątach marzy każdy. Co zatem powinniśmy zrobić, żeby to marzenie nie rozbiło się o rzeczywistość? Jak wybrać mieszkanie, żeby spełniało nasze oczekiwania, było w cenie, która będzie dla nas odpowiednia i udźwignie ją nasz budżet, i żebyśmy mieli poczucie, że żyjemy w komfortowych warunkach? Warto na początek zapoznać się z możliwościami, jakie daje nam rynek. A te są szerokie, jeśli chodzi o przedział cenowy, standard wykończenia, lokalizację czy infrastrukturę. Analizując

nasz raport, dowiedzą się Państwo, jakie panują tendencje na rynku nieruchomości premium, jak zarobić na wynajmie mieszkania czy tego, jakie perspektywy rysują się przed mieszkaniówką. Warto też poświęcić chwilę na analizę prezentowanych przez nas nieruchomości. W segmencie premium znajdą Państwo najbardziej luksusowe propozycje deweloperów; w segmencie ekonomicznym te, które zaspokoją potrzeby najbardziej wymagających, ale dysponujących ograniczonym budżetem. Ciekawej lektury.

Redakcja

INWESTYCJE PREMIUM



Inwestycja: NOVA KRÓLIKARNIA

Deweloper: RONSON DEVELOPMENT

Lokalizacja: WARSZAWA

Nova Królikarnia budowana przez firmę Ronson Development to ekskluzywne osiedle na Starym Mokotowie przy ul. Jaśminowej. Jest to unikalny projekt w skali całego miasta, wkomponowany w ukryty raj. W sercu zielonego parku każdy znajdzie przestrzeń dla siebie. Poza nową pulą apartamentów od 89 m² w ofercie znajdują się również takie, które są gotowe do zamieszkania już dziś. Nova Królikarnia to również wyjątkowe domy od 195 do 219 m², z ogrodami o powierzchni nawet 400 m². Wszystkie stanowią połączenie prestiżu, ponadczasowej funkcjonalności oraz wielu ekologicznych i inteligentnych rozwiązań. Wyjątkowości tej inwestycji dodaje zlokalizowany na jej terenie park wraz z jeziorkiem do wyłącznej dyspozycji mieszkańców. Nowoczesny design budynków zagwarantowany został przez pracownię architektoniczną Kuryłowicz & Associates. To jedyna taka inwestycja w Warszawie: kameralna oaza ukryta wśród zieleni, będąca naturalnym przedłużeniem willowej zabudowy tej części miasta. Tu chce się żyć!

Inwestycja: OVO WROCŁAW

Deweloper: WINGS PROPERTIES

Lokalizacja: WROCŁAW

Położone na najwyższych piętrach, apartamenty OVO są indywidualnie projektowane dla każdego mieszkańca. Od apartamentów typu studio, przez typowe z jedną lub dwiema sypialniami, aż po obszerne penthouse na najwyższym piętrze, wszystkie posiadają tarasy, z których rozpościera się spektakularna panorama Wrocławia. Mieszkańcy każdej z kondygnacji mogą korzystać z wyjątkowych udogodnień definiujących nowe spojrzenie na prawdziwie luksusowe życie. OVO Wrocław łączy piękno, oryginalność, ciekawość i innowację. Od momentu zakupu właściciele apartamentów zostają zaproszeni do współpracy z naszymi architektami i projektantami. Wszystko po to, by urządzić wnętrza zgodnie z indywidualnymi preferencjami.



Inwestycja: REZYDENCJA FOKSAL

Deweloper: BBI DEVELOPMENT

Lokalizacja: WARSZAWA

Rezydencja Foksal, prestiżowo zlokalizowana przy Trakcie Królewskim, jest inwestycją, która spełnia najwyższe standardy architektoniczne, łącząc w sobie komfort z nienagannym, ponadczasowym stylem. W apartamentowym budynku Rezydencji Foksal znajdują się lokale usługowe i biurowe. Rezydencja Foksal otrzymała tytuł „Budowa Roku 2011” i „Inwestycja Roku 2012”. Rezydencja Foksal to 6-piętrowy apartamentowiec wybudowany przy użyciu najwyższej jakości materiałów oraz z szacunkiem dla detalu. Bryła budynku inspirowana jest najlepszymi wzorcami modernizmu. Fasada z piaskowca cieszy oko starannymi detalami wykonanymi z pomarańczowego trawertynu oraz przyciągającymi uwagę ręcznie robionymi z żeliwnymi ornamentami i dekoracyjnymi płaskorzeźbami. Budynek zapewnia całodobową recepcję i usługi concierge. Na poziomie -1 znajduje się strefa wellness/spa, basen oraz kort do squasha. Na poziomie -2 umieszczony został garaż podziemny oraz piwniczka na wino.

Inwestycja: VILLE SOŁACKIE

Deweloper: AGROBEX

Lokalizacja: POZNAŃ

Wprestżowej poznańskiej dzielnicy powstało zaciszne miejsce, będące synonimem ekskluzywności i elegancji. To właśnie tutaj tradycja przeplata się z luksusowymi rozwiązaniami. Ville Sołackie to nowoczesny kompleks apartamentów usytuowany w samym sercu sołackiej zieleni. Dzięki otoczeniu natury nawet w centrum miasta będziesz mógł odpocząć od codziennego zgiełku. Dzisiejszy tryb życia daleki jest od spokojnego. Dlatego bardzo ważne jest posiadanie enklawy spokoju, w której można się odprężyć i zregenerować. Kompleks Villi Sołackich to siedem trzykondygnacyjnych budynków – w sześciu z nich znajdują się trzy przestronne apartamenty cechujące się najwyższą klasą wykonania. Zamysłem podczas ich powstawania było stworzenie malowniczej, kameralnej enklawy wśród uliczek otoczonych zielenią. Ville Sołackie idealnie komponują się z zabytkowym otoczeniem dzielnicy. Jest to połączenie wczesnego modernizmu oraz stylu Art Deco, co nadaje Villom niezwykle charakteru.



Inwestycja: ŻŁOTA 44

Deweloper: BBI DEVELOPMENT

Lokalizacja: WARSZAWA

Złota 44 to jeden z najbardziej prestiżowych adresów w Polsce i najwyższy apartamentowiec w Unii Europejskiej. Jej autorem jest Daniel Libeskind. Wyjątkową architekturę i charakter bryły Żłotej 44 odzwierciedla aranżacja przestrzeni wewnątrz „wieży” Libeskinda. Projektanci londyńskiej pracowni Woods Bagot zadbali, by wnętrza apartamentów i przestrzeni wspólnych odpowiadały najbardziej wyszukany gustom i trendom europejskiego designu. Wyjątkowy styl życia oznacza luksus w każdym detalu. Złota 44 mieści się w centrum miasta. W bliskim sąsiedztwie apartamentowca znajdują się eleganckie restauracje, butik, prestiżowe hotele oraz modne kluby. Złota 44 otoczona jest ikonicznymi punktami Warszawy, takimi jak słynny Pałac Kultury i Nauki, dynamiczne i nowoczesne Rondo ONZ, i modne Złote Tarasy.

NAJCIEKAWSZE INWESTYCJE MIESZKANIOWE 2019

INWESTYCJE EKONOMICZNE



Inwestycja: DOM PRZY OKRZEI

Deweloper: MARVIPOL

Lokalizacja: WARSZAWA

Nowoczesna bryła budynku wyróżni się na tle okolicznej infrastruktury, jednocześnie wpisując się w historyczny charakter dzielnicy. Kameralną budowlę będzie charakteryzowała wysoka jakość wykonania przy użyciu najlepszych materiałów budowlanych. Do stworzenia elewacji budynku wykorzystano piaskowiec klasy premium, którego nieskazitelna faktura mieniąca się w promieniach słońca na różne kolory będzie przyciągała wzrok przechodniów. W budynku nie zabraknie również efektownych przeszkleń, m.in. w postaci balustrad wypełnionych oryginalnym, barwionym szkłem oraz przezroczystego dachu wewnętrznego dziedzińca. Nowoczesne wnętrza inwestycji będzie można natomiast podziwiać z dwóch panoramicznych wind. Na ośmiu piętrach znajduje się 85 funkcjonalnych apartamentów, dostosowanych do potrzeb nawet najbardziej wymagających mieszkańców. W niedalekiej przyszłości zostanie zbudowana kładka będąca naturalnym przedłużeniem ulicy Okrzei. Poprowadzi ona wprost na drugą stronę Wisły i pozwoli na dotarcie pieszo lub rowerem na Stare Miasto w zaledwie kilka minut.

Inwestycja: MIASTO MARINA

Deweloper: RONSON DEVELOPMENT

Lokalizacja: WROCŁAW

Miasto Marina położone tuż nad brzegiem Odry, przy ul. Na Grobli to miejsce dla osób szukających oddechu od zgiełku. Dzięki doskonałej lokalizacji gwarantuje mieszkańcom dostęp do wszystkich miejskich atrakcji i udogodnień. Poprzez bliskość Rynku oraz kampusu akademickiego jest to doskonały wybór dla potencjalnych najemców. Miasto Marina to kameralne osiedle składające się z pięciu 4-kondygnacyjnych budynków. Znajdują się tutaj lokale o zróżnicowanych powierzchniach, od 42 do ponad 60 m², z możliwością łączenia w większe apartamenty. Całość będzie monitorowana i chroniona. Na parterze budynku znajdzie się recepcja, ułatwiająca codzienne życie mieszkańcom oraz siłownia wyposażona w profesjonalny sprzęt do ćwiczeń. Położenie osiedla gwarantuje dostęp do lokalnej mariny, w której mogą zacumować motorówki, żaglówki czy skutery wodne. To osiedle dla wymagających więcej, pozwalające cieszyć się urzekającym widokiem na Odrę i bliskością natury.



Inwestycja: OSIEDLE WOLNE MIASTO

Deweloper: ECCO-CLASIC

Lokalizacja: GDAŃSK

Osiedle Wolne Miasto zaprojektowane zostało na kształt tradycyjnego, pełnego zieleni miasteczka, z czytelnym układem wewnętrznych uliczek, reprezentacyjną aleją główną i placem miejskim, w taki sposób, by jak największą ilość zastanego krajobrazu z jego łagodnymi pagórkami, łąkami i starym sadem ocalić i wkomponować w planowaną inwestycję. Osiedle składa się z ośmiu budynków wielorodzinnych mieszkalno-usługowych dostosowanych wysokościowo do pagórkowatego ukształtowania terenu. W zaprojektowanym układzie znajduje się ok. 1200 mieszkań, co nadaje zespołowi rangę samodzielnego osiedla. Budynki to niska, 3-piętrowa zabudowa z reprezentacyjnymi holami oraz funkcjonalnymi, przestrzennymi mieszkaniami o wysokości 2,70 m. Głównym motywem powtarzanym we wszystkich budynkach są ptaki. Każdy budynek ma swoją nazwę, którą jest gatunek lokalnego ptaka. Także we wnętrzach umieszczone są fotografie wielu gatunków ptaków.



Inwestycja: PRYZSTANEK TARCHOMIN

Deweloper: VICTORIA DOM

Lokalizacja: WARSZAWA

Przystanek Tarchomin to dwa ośmiopiętrowe budynki wielorodzinne z windami i 72 mieszkaniami w metrażach 28-126 m² powstające przy ulicy Winorośli. Przynależą do nich balkony, tarasy lub ogródki. Wysokość pomieszczeń wyniesie 2,6-2,8 m. Mieszkańcy skorzystają z miejsc postojowych podziemnych oraz naziemnych. Deweloper chce skończyć rozpoczęte prace w 2021 roku. Przystanek Tarchomin to przystań, gdzie stać Cię będzie na życie wśród zieleni i dojazd do centrum bez korków.



Inwestycja: STACJA CENTRUM

Deweloper: JW CONSTRUCTION

Lokalizacja: PRUSZKÓW

Stacja Centrum to bogaty wybór mieszkań o najczęściej poszukiwanych metrażach od 25 do 42 m² jak również nieco większych, rodzinnych 3-4 pokojowych do 78 m². Osiedle składać się będzie z 5 budynków mieszkalnych siedmio- i ośmiokondygnacyjnych. Na parterze budynku usytuowanego wzdłuż ul. Waryńskiego zaprojektowano dziesięć lokali usługowych, dostępnych od strony miasta, które dodatkowo wpłyną na bliską dostępność usług. W podziemnej hali garażowej będzie 422 miejsc postojowych, dodatkowo przed budynkiem zaplanowanych zostało 126 miejsc zewnętrznych. Użycie najlepszych materiałów budowlanych i wykończeniowych zagwarantuje długoletnią i komfortową eksploatację.



NAJCIEKAWSZE INWESTYCJE MIESZKANIOWE 2019

Zwiększyć rentowność apartamentu

Zakup apartamentów pod wynajem jest jednym z najbardziej popularnych sposobów na rozwijanie portfela inwestycyjnego i generowanie przychodów. Na znaczeniu zyskuje również inwestowanie w wynajem krótkoterminowy, które może przynieść wyższą rentowność. Rosnące zainteresowanie gości krótkimi podróżami oraz noclegami w komfortie zbliżonym do własnego mieszkania sprawia, że coraz więcej właścicieli nieruchomości decyduje się na zaoferowanie najmu na doby.

Bartłomiej Barwicz

CEO, Rent like home

Jeszcze kilka lat temu zarabianie na wakacyjnych apartamentach było biznesem sezonowym. Dziś, ze względu na rosnący ruch turystyczny również poza sezonem, można generować zyski w dłuższej perspektywie czasowej. Na zyskowność danej inwestycji przede wszystkim wpływają lokalizacja i otoczenie. Należy to uwzględnić już na etapie wyboru nieruchomości. Dobrze jest postawić na sprawdzone destynacje, a także określić profil klienta, do którego chcemy trafić.

Atrakcyjna lokalizacja

Inwestorzy, którzy chcą zarabiać na nadmorskich apartamentach, najczęściej wybierają te w pierwszej linii brzegowej. Inni decydują się na apartamenty w górach. W takiej sytuacji atutem może być bliskość wyciągu narciarskiego lub centrum miasteczka, w którym się znajduje. Co-

raz więcej jest też inwestorów, którzy chcą zagospodarować rynek wyjazdów biznesowych. Wybierają lokalizacje blisko centrów dużych miast. Dzięki temu mogą zaoferować gościom apartament, w którym poczują się bardziej komfortowo niż w typowym pokoju hotelowym.

Wyeksponować atuty

Niezależnie od lokalizacji, ważne jest, aby odpowiednio wyekspono-

wać konkretne atuty danego apartamentu. Interesujący widok z okna, ciekawe otoczenie czy bardzo dobra komunikacja z centrum miasta bezpośrednio wpływają na budowanie przewag konkurencyjnych. Warto więc już podczas poszukiwania nieruchomości inwestycyjnej zwrócić uwagę na krajobraz wokół miejsca, które będzie oferowane gościom. W przypadku apartamentów zlokalizowanych w mieście, atutem może być pobliski park lub ekskluzywny deptak. Koniecznie należy zwrócić uwagę na czystość klatki schodowej czy samego wejścia do mieszkania. Przewagę konkurencyjną buduje się także poprzez kompleksowość samego lokalu i jego dopasowanie do grupy docelowej czy też długości pobytu. W pełni wyposażona kuchnia, pralka, możliwość zapewnienia łóżeczka dla dziecka oraz oddzielna sypialnia stwa-

rzają zupełnie inne możliwości niż na przykład pobyt w hotelu.

Rola operatora najmu

Na zyskowność najmu największy wpływ mogą mieć koszty związane z obsługą gości. Jeśli inwestor zajmuje się tym samodzielnie, dobrze, by apartament znajdował się blisko jego miejsca zamieszkania. Warto też pamiętać, że z perspektywy właściciela wynajęcie mieszkania na jedną czy pięć nocy wymaga praktycznie takiego samego zaangażowania czasowego. Gdy takich nieruchomości w portfelu inwestycyjnym jest kilka i są one usytuowane w różnych częściach jednego miasta, a nawet kraju, samodzielna obsługa może okazać się niemożliwa. Warto wówczas rozważyć współpracę z podmiotem, który będzie zarządzać wynajmowaną nieruchomością. Pozwoli to odciążać

właściciela i spowoduje, że cała inwestycja będzie praktycznie bezobsługowa. Operator najmu kompleksowo zajmuje się zarządzaniem apartamentem. Cały proces z reguły zaczyna się od przygotowania apartamentu pod kątem jego wyposażenia i dekoracji. Następnie robiona jest profesjonalna sesja zdjęciowa i tworzone są oferty na portalach. Operator jest także odpowiedzialny za całą obsługę gości oraz dbanie o stan techniczny i czystość apartamentu. Aby przychody były wysokie, ważne jest również aktywne zarządzanie cenami i ofertami. Na życzenie właściciela operator zajmie się również rozliczeniami z dostawcami mediów oraz wspólnotą mieszkaniową.

Rola rekomendacji

Nieoceniony wpływ na rentowność nieruchomości mają rekomendacje gości, którzy swój pobyt zdecydowali się spędzić w danej lokalizacji. Profesjonalna i kompleksowa obsługa, bogate wyposażenie mieszkania i zadbanie o nawet najdrobniejsze szczegóły pozwalają wywołać pożądany efekt wizerunkowy. Nie bez znaczenia jest też możliwość szybkiego reagowania na ewentualne uwagi i prośby gości. Przy samodzielnym zarządzaniu nieruchomością całkowita dyspozycyjność może być nie lada kłopotem. Przeniesienie tego obowiązku na operatora najmu uwalnia czas, który dla inwestora jest jednym z najcenniejszych aktywów.



Boom inwestycyjny w mieszkaniówce

Październikowe dane GUS, podsumowujące statystyki budownictwa mieszkaniowego w trzech zakończonych kwartałach bieżącego roku, wciąż sygnalizują utrzymywanie się koniunktury inwestycyjnej w pierwotnym segmencie rynku mieszkaniowego na budzącym respekt poziomach. Stan ten powoli zaczyna przypominać niemającą końca historię.



Jarosław Jędrzyński

ekspert portalu RynekPierwotny.pl

We wrześniu deweloperzy dość wyraźnie podkręcili wynik nowych budów do poziomu ponad 12,5 tys. mieszkań, co dało rezultat lepszy zarówno r/r jak i m/m odpowiednio o 12 i 14 proc. Wg ekspertów portalu RynekPierwotny.pl tego typu progres uwidacznia dążenie inwestorów do utrzymywania w dłuższym okresie czasu wolumenów nowych inwestycji na względnie stałych, bliskich, rekordowym poziomach.

Nowe inwestycje wciąż na fali

W sumie wynik po trzech kwartałach przekraczający grubo poziom

100 tys. rozpoczętych lokali deweloperskich budzi respekt, zapowiadając rekord na koniec roku w tej kategorii danych. Jak podkreśla portal RynekPierwotny.pl, jakichkolwiek oznak słabości nie zdradza także koniunktura inwestycyjna w części dotyczącej inwestorów indywidualnych. Ci ostatni rozpoczęli we wrześniu budowę z górą 8,5 tys. domów, a od początku roku już prawie 73 tys. Tym samym ogółem w ramach wszystkich form budownictwa od początku roku ruszyła w kraju budowa blisko 180 tys. lokali, co oznacza rok do roku progres równy 2,6 proc.

Wysyp w nowych pozwoleniach

Tymczasem wolumen nowych pozwoleń na budowę od początku roku pozostaje w średnioterminowym trendzie wzrostowym, który zresztą dominuje również w długoterminowym, a więc kilkuletnim terminie. Tym samym powszechne już obecnie utyskiwania dewe-

loperów na poważne trudności w pozyskiwaniu nowych terenów inwestycyjnych, a także na piętrzące się bariery administracyjne w przygotowywaniu nowych inwestycji, jakby nie do końca znajdują potwierdzenie w publikowanych co miesiąc gusowskich danych sygnalnych. Potwierdza to doskonale tegoroczny wrzesień, w którym deweloperzy pozyskali rekordową w skali miesiąca liczbę nowych pozwoleń na poziomie ponad 16,5 tys. Od początku roku zgromadzili oni już z górą 123 tys. przedmiotowych decyzji administracyjnych, co daje wynik o blisko 5 procent lepszy od uzyskanego w analogicznym okresie ubiegłego roku. Natomiast ogółem wolumen pozwoleń lub zgłoszeń z projektem budowlanym po trzech kwartałach przekroczył już wyraźnie okrągły poziom 200 tys. jednostek, co świadczy o tym, że obok deweloperów także inwestorzy indywidualni nie zamierzają ograniczać nowych inwestycji w przewidywalnej przyszłości. Statystyki nowych pozwoleń na budowę są jak wiadomo podstawowym parametrem oceny potencjału popytowego rynku przez deweloperów w perspektywie co najmniej kilku kwartałów. Dane GUS wyraż-

nie sygnalizują zatem, że w dalszym ciągu oceniają oni potencjał koniunktury pierwotnego segmentu mieszkaniówki w dłuższym terminie jednoznacznie optymistycznie. Na razie niewiele wskazuje też na to, że przedsiębiorcy budujący mieszkania na sprzedaż będą zmuszeni do rewizji swojego stanowiska także w kwestii pozyskiwania kolejnych pozwoleń.

Mieszkania oddane bez niespodzianek

Tradycyjnie od dłuższego już czasu bardzo mocnym ogniwem bieżących danych GUS pozostaje sytuacja dotycząca mieszkań oddawanych do użytkowania, co w czasach nieco słabnącej, acz wciąż jeszcze żywej prosperity jest zjawiskiem jak najbardziej naturalnym. Jak tłumaczą eksperci z portalu RynekPierwotny.pl, przedmiotowe statystyki nie zależą bowiem od aktualnej sytuacji rynkowej, ale są efektem stanu koniunktury inwestycyjnej sprzed około półtora do dwóch lat, a więc okresu odpowiadającego cyklowi inwestycyjnemu w budownictwie mieszkaniowym. Stąd też ta właśnie kategoria gusowskich danych mieszkaniowych utrzymuje się na rekordowych poziomach z bardzo

dobłą perspektywą jeszcze przez dłuższy okres. W tym przypadku zdecydowany prym wiodą deweloperzy, którzy oddając od początku roku już prawie 91 tys. lokali notują, bagatela, 17-procentowy progres rok do roku. Z kolei ogółem w okresie styczeń-wrzesień br. oddano już blisko 145,5 tys. mieszkań, czyli o ponad 12 proc. więcej aniżeli w pierwszych dziewięciu miesiącach ubiegłego roku. Lektura najnowszej informacji GUS, komunikującej statystyki pierwotnego rynku mieszkaniowego w trzech pierwszych kwartałach br., rysuje obraz wciąż mocno rozpędzonej koniunktury inwestycyjnej. I nie ma tu większego znaczenia, że w przypadku najważniejszych dla bieżącego stanu koniunktury statystyk, czyli nowych inwestycji i pozwoleń, liczony rok do roku progres nie przekracza już nawet 5 procent. Bardziej liczy się, że wzrost danych wciąż jest notowany. Mamy więc od dość już dawna coś w rodzaju sprawozdawczej monotoności, polegającej na systematycznym komunikowaniu wysokiej, zdecydowanie ponadprzeciętnej aktywności inwestycyjnej deweloperów mieszkaniowych, której końca historii póki co nie widać.