

# NAJCIEKAWSZE INWESTYCJE MIESZKANIOWE



## Szanowni Państwo

o tym, gdzie i jakie kupimy mieszkanie lub dom, decyduje wiele czynników – między innymi nasze preferencje co do lokalizacji, przeświadczenie o profesjonalizmie danego dewelopera, rozbudowana infrastruktura okolicy, w której chcemy zamieszkać, dobra dostępność do środków komunikacji miejskiej, czy cena. Jedni, ci o mniej zasobnym

portfelu, kierują się w znacznej mierze tym ostatnim czynnikiem, inni, myślący o mieszkaniu w kategoriach inwestycji, rozważają inne, niewspomniane tu nawet czynniki. W naszym raporcie chcieliśmy przedstawić Państwu szerokie możliwości, jakie daje dzisiejszy rynek inwestycji mieszkaniowych. Każdy znajdzie na nim coś in-

teresującego dla siebie – i ten kupujący pierwsze mieszkanie, liczący każdą złotówkę i ten, który mieszkać ma już kilkanaście i chce na nich zarabiać tak teraz, jak i w przyszłości. Zapraszam do lektury komentarzy zaproszonych przez nas ekspertów i analizy projektów, które w naszej ocenie są jednymi z najciekawszych w Polsce.

## TOP 10 NAJCIEKAWYSZYCH INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH

## Allcon

**V**ILLA NOVA – orłowska rezydencja w skład w której wchodzi tylko trzy apartamenty. Położona zaledwie 100 metrów od morza, zalicza się do czołówki luksusowych nieruchomości. Stąd, w zaledwie kilka minut, można dojść malowniczym deptakiem do mołu czy słynnego klifu. Inwestycja łączy nowoczesność z funkcją eleganckiej rezydencji w kameralnym i nastrojowym miejscu. Szlachetne materiały elewacyjne, oryginalna bryła i przeszklenia współtworzą rozpoznawalny styl. Rozległa zielona przestrzeń zaprojektowana od strony morza w stylu ogrodu angielskiego zapewnia poczucie prywatności i spokoju. Nieruchomość jest ogrodzona, chroniona i monitorowana 24 godziny na dobę. Apartamenty VILLA NOVA zostały bezpośrednio skomunikowane ze strefą SPA z saunami, dużą salą fitness i siłownią, gabinetem masażu oraz częścią wypoczynkową. Bieczenna lokalizacja oraz wysoka jakość architektury i udogodnień sprawiły, że zbudowana w Gdyni przez Allcon VILLA NOVA znalazła się na Luxury Realty Map – zestawieniu inwestycji premium i luksusowych przygotowywanym przez Poland Sotheby's International Realty.



VILLA NOVA



WILLA POD MODRZEWIAMI

## DK Development

Inwestycja zlokalizowana w Śródmieściu Krakowa – między ul. Olszyny a ul. Narzynieckiego, w otoczeniu międzywojennych willi i niewysokiej zabudowy wielorodzinnej. Biuro „3D-architekci”, odpowiedzialne za projekt tego kameralnego budynku, w bardzo efektowny sposób połączyło zastosowanie nowoczesnych form architektonicznych z wpisaniem nowej inwestycji w kontekst sąsiednich, międzywojennych willi. Luksusowy charakter budynku podkreślają efektowne elewacje i najwyższa jakość każdego detalu. Położenie inwestycji w drugiej linii zabudowy oraz zieleni otaczających ogrodów zapewni mieszkańcom komfort mieszkania i wypoczynku. W ofercie mieszkania trzypokojowe o pow. od 60,5 m<sup>2</sup> do 75,4 m<sup>2</sup> oraz czteropokojowe apartamenty o pow. 96 m<sup>2</sup>. Każde mieszkanie ma balkon lub taras, a mieszkania na parterze – dodatkowo przylegające do tarasów ogródki. Wyjątkowo funkcjonalne projekty mieszkań zapewnią klientom pełen komfort i wygodę.

## Duda Development

**K**ażdy, kto kocha Łódź i chce mieszkać blisko jej tętniącego życiem kulturalnym i towarzyskim centrum, z pewnością będzie zachwycony Diasferą. Wygodne mieszkania o funkcjonalnych układach, zlokalizowane nieopodal Piotrkowskiej, parku Źródlińska, zabytkowego Księżego Młyna, Galerii Łódzkiej i licznych innych atrakcji, spodoba się zarówno inwestorom szukającym dobrze rokującej lokaty dla swoich środków, jak i osobom, które poszukują mieszkania na własny użytek. Bez względu na to, czy lubisz zakupy, czy uwielbiasz spotykać się z przyjaciółmi na OFF Piotrkowskiej, czy studiujesz w pobliskiej Szkole Filmowej, tutaj poczujesz się jak u siebie. Bliskość licznych linii komunikacji miejskiej ułatwi życie korzystającym z tego rodzaju transportu, a podziemny parking — osobom zmotoryzowanym. Fasada budynku, powstająca w ścisłej współpracy z miejskim architektem i konserwatorem zabytków, zaprojektowana przez wielokrotnie nagradzane pracownię architektoniczną, gładko wpasuje się w miejski krajobraz, zarazem wyznaczając kierunek dalszemu rozwojowi dzielnicy.



DIASFERA ŁÓDZKA

# VILLA NOVA

REZYDENCJA ORŁOWSKA



VILLA NOVA to luksusowa, nadmorska rezydencja z ogrodem angielskim i strefą SPA.  
Położona blisko malowniczego moło oraz klifu, w prestiżowej części Orłowa.

**ALLCON**

Doradca ds. Nieruchomości  
+48 601 330 810

## NAJCIEKAWSZE INWESTYCJE MIESZKANIOWE

## Layetana Real Estate



SPLACE PARK

Inwestycja sPlace Park powstaje na warszawskim Żoliborzu, w niewątpliwie jednej z najpiękniejszych i najbardziej prestiżowych dzielnic Warszawy. Osiedle zlokalizowane jest w zacisznej, zielonej części dzielnicy, w rejonie Sadów Żoliborskich przy ulicy Przasnyskiej. sPlace Park to wyjątkowe połączenie estetyki, designu, wysokiej jakości materiałów oraz nowoczesnych rozwiązań architektonicznych i budowlanych. Osiedle, zaprojektowane przez renomowaną pracownię architektoniczną „Mąka Sojka architekci”, stworzone zostało z myślą o osobach wymagających, aktywnych, w pełni korzystających z uroków życia w mieście, ceniących wygodę, ale także poszukujących spokoju i ciszy po pełnym wrażeń i wyzwań dniu. Niewątpliwym wyróżnikiem osiedla sPlace Park jest starannie zagospodarowany teren inwestycji, pełen zieleni, gustownych elementów małej architektury. Wkrótce rozpocznie się sprzedaż nowych etapów tej unikalnej inwestycji. W ofercie dostępny będzie duży wybór mieszkań od 1 do 5 pokoi oraz apartamenty dwupoziomowe. Praktyczne rozkłady mieszkań pozwalają na ich dowolną aranżację i optymalne wykorzystanie przestrzeni. Funkcjonalnie zaprojektowane apartamenty, małe (o powierzchni już od 66 m<sup>2</sup>) i duże (o powierzchni już od 93 m<sup>2</sup>) mają salony o wysokości 5,5 metra.

## Mennica Polska

Inspiracją do stworzenia projektu Mennica Residence była podróż do Nowego Yorku – everestu luksusowych wież mieszkalnych. Umiar, pragmatyzm oraz jakość powodują, że budynki Manhattanu definiują styl miejskich apartamentowców. Dwie wieże flankujące reprezentacyjne wejście w narożu ulic Grzybowskiej i Żelaznej tworzą wyrazistą i charakterystyczną kompozycję przestrzenną. Prosta geometryczna elewacja zaprojektowana jest z materiałów szlachetnych i dobrze starzejących się. Umiar w doborze środków estetycznych oraz ponadczasowość mają być znakiem rozpoznawczym Mennica Residence. – mówi Wojciech Kotecki z pracowni Brzozowski/Grabowiecki Architekci.



MENNICA RESIDENCE

## Nowa 5 Dzielnica



NOWA 5 DZIELNICA

Prestiżowa inwestycja powstająca w samym sercu Krakowa. U zbiegu ulic Wrocławskiej i Racławickiej znajdzie się kompleks mieszkalny, którego architektura idealnie współgra z krajobrazem okolicy. Nowa 5 Dzielnica to nowoczesny styl w połączeniu z tradycyjnymi wzorcami. Zadbaliśmy o wiele szczegółów, dzięki którym życie mieszkańców stanie się wygodne i bezpieczne. Osiedle, ze względu na centralne położenie, bliskie sąsiedztwo Starego Miasta, ciągów komunikacyjnych, szkół oraz innych obiektów użyteczności publicznej, w tym także rozbudowanego zaplecza handlowo-usługowego – stanowi atrakcyjny wariant dla wszystkich, którzy cenią sobie codzienny komfort. Teren inwestycji został zaprojektowany z myślą o mieszkańcach i ich potrzebach. Na wewnętrznej części osiedla powstanie strefa wypoczynkowa, w tym ładnie oświetlone alejki spacerowe wraz ze specjalnie zaaranżowaną zielenią, gdzie będzie można odpocząć po pracy, czy nabrać energii w słoneczne popołudnia. Wysoki standard inwestycji dodatkowo został podkreślony eleganckim wykończeniem klatek schodowych, nowoczesną elewacją i dużymi przeszkleniami.



NOVA  
KRÓLIKARNIA

**RONSON**  
DEVELOPMENT



# Apartamenty są już gotowe. A Ty?

Odkryj urok prestiżowych apartamentów rodzinnych o powierzchni od 111 m<sup>2</sup>



WILLOWA  
ZABUDOWA



W SERCU  
MOKOTOWA



DUŻY PARK  
Z JEZIOREM

Wybierz swój apartament: [ronson.pl/novakrolikarnia](https://ronson.pl/novakrolikarnia)  
Warszawa, ul. Jaśminowa, tel. 604 443 728

[ronson.pl](https://ronson.pl)

## NAJCIEKAWSZE INWESTYCJE MIESZKANIOWE

## Ronson Development

**N**ajbardziej prestiżowy projekt dewelopera będący powrotem do willowej tradycji Mokotowa. Osiedle powstaje pomiędzy linią metra M1 a warszawskim odcinkiem drogi krajowej nr 2, ale w pełni czerpie ze szlachetnej idei miasta-ogrodu. W sercu zielonego parku z jeziorem zbudowano domy, wille miejskie i apartamenty rodzinne zaprojektowane przez autorskie biuro architektury Kuryłowicz & Associates. Mieszkańcy czują tu zdrowotne aspekty oazy spokoju oraz komfort dostępu do centrów kultury i biznesu. Zainspirowani zażytkowym parkiem Królikarnia projektanci stworzyli miejsce idealne do odpoczynku, zbudowane w zgodzie ze środowiskiem naturalnym i wzbogacone specjalnie zaprojektowanym jeziorem. Nova Królikarnia łączy kameralność z funkcjonalnością. Na terenie osiedla zlokalizowanych jest szereg punktów usługowych oraz przestronne części wspólne, choćby park miejski dla mieszkańców i gości. Zamieszkać w unikalnym parku nad jeziorem już od 11 000 zł/m<sup>2</sup>.



NOVA KRÓLIKARNIA

## Syrena Invest



MIŃSKA 63

**I**nwestycja Mińska 63 powstanie w rozwijającej się części praskiego Kamionka, w okolicy ulic Goławskiej i Żupniczej. Kamionek to dzielnica częściowo poprzemysłowa, z zachowaną przedwojenną zabudową, zawsze pachnąca czekoladą. To dzielnica, która staje się miejscem, gdzie każdy może żyć komfortowo. Komfort życia na Mińskiej to: wygodne połączenie z innymi dzielnicami autem i komunikacją miejską; codzienne spacerować lub jogging w Parku Skaryszewskim; możliwość udziału w wydarzeniach kulturalnych (Teatr Powszechny, Studio Teatralne Koło, Sinfonia Varsovia) i sportowych (Stadion Narodowy); bliskość Centrum i Bulwarów Wiślanych.

## TS Invest

**P**erła Polskiej Riwiery – zespół rezydencji Tesoro, tworzy nowy standard luksusowych nieruchomości. Życie w „Tesoro Ivory Residences”, to harmonijne połączenie tradycji z nowoczesnością. Lokalizacja osiedla w bezpośrednim sąsiedztwie Gdyni, pozwala cieszyć się urokami nowoczesnej aglomeracji oraz komfortem życia w zaciszu natury. Znakomita komunikacja, umożliwia szybkie dotarcie do obwodnicy Trójmiasta oraz autostrady A1. Ogrody Tesoro to miejsce powstałe z myślą o ludziach, którzy pielęgnują tradycję i ponadczasowe wartości. Teren osiedla jest w pełni ogrodzony i monitorowany. Dodatkowo, dzięki mobilnej, czteropiętrowej ochronie mieszkańcy mogą cieszyć się luksusowym życiem bez obawy o swoje bezpieczeństwo. W pobliżu kamieniczek z apartamentami zlokalizowane są luksusowe rezydencje z ogrodami o powierzchni ponad 5000 metrów kwadratowych. Odpowiednio zaprojektowane osie widokowe potęgują wrażenie przestrzeni. Rezydencje oraz kamieniczki posiadają wspólny, przepiękny park o powierzchni ponad 4,5 ha.



OGRODY TESORO

# Czy chcesz, by twoje pieniądze pracowały dla ciebie?

Inwestowanie w mieszkania na wynajem pozwala osiągnąć znacznie większe zyski niż inne popularne sposoby lokowania środków, z wpłacaniem pieniędzy na lokaty na czele.

Jeżeli pragniesz zgromadzić fundusze na godną emeryturę i komfortową przyszłość dla siebie i twoich dzieci, twój cel jest znacznie bliżej, niż przypuszczasz. Już jedna nieruchomość na wynajem wystarczy, by uzyskać stałe, pewne źródło dodatkowego dochodu i postawić pierwszy krok na drodze do finansowej niezależności. Dlaczego warto? Jest co najmniej pięć powodów.

## Po pierwsze: stabilne zyski

Gdy masz stałe źródło dodatkowej gotówki – wpływy z najmu – zyskujesz poczucie bezpieczeństwa wynikające zarówno ze zwiększenia dochodów, jak i z faktu, że w dłuższej perspektywie wartość twojej nieruchomości będzie rosnąć. Nie bezwarunkowo jednak: aby tak się stało, musisz dokonać starannego wyboru. Trwający obecnie boom mieszkaniowy sprawia, że naprawdę jest spośród czego wybierać: 2018 jest wyjątkowo dobrym rokiem dla inwestorów polujących na atrakcyjne nowe lokale. W miastach powstają liczne nieruchomości, zwłaszcza na działkach w centrum, czyli w lokalizacji najchętniej wybieranej przez osoby zainteresowane najmem: ludzi młodych, studentów, kadrę menedżerską, pracowników kontraktowych. Zakup mieszkania w budynku ulokowanym w odległości nie więcej niż kilku przystanków od lokalnych uczelni, restauracji, ośrodków kulturalnych i innych atrakcji, takim jak Fyrtel Wilda na poznańskiej Wildzie, znacznie zwiększa szanse na uzyskanie ciągłości w najmie.

## Po drugie: mieszkanie może zarabiać samo na siebie

Jeśli strategicznie podejdziesz do kwestii ustalania czynszu najmu w mieszkaniu kupionym dzięki kredytowi hipotecznemu, każdego miesiąca może on nie tylko pokrywać koszty związane z utrzymaniem lokalu, ale też spłacać kolejne raty. Możesz więc praktycznie przenieść koszty kredytu na swojego najemcę. Atrakcyjna lokalizacja w pobliżu ważnych punktów miasta oraz estetyczny wystrój mieszkania zdecydowanie ułatwią ci znalezienie najemców, zapewniając stałe wpływy z czynszu.

## Po trzecie: walka z inflacją

Stopniowy wzrost cen i kosztów życia jest smartwieniem większości ludzi – ale nie tych, którzy zainwestowali w nieruchomości na wynajem. Wraz z inflacją rośnie zarówno wartość lokali, których właścicielem jesteś, jak i czynsz najmu, który możesz pobierać. Jeśli więc chcesz, by nawet inflacja pracowała na Twoją korzyść – zainwestuj w nieru-

chomości! Zwłaszcza mieszkanie w nowym budownictwie w naprawdę dobrej, pewnej lokalizacji – jak Diasfera Łódzka przy ul. Kilińskiego, czyli w ścisłym centrum Łodzi, w otoczeniu licznych obiektów handlowych i usługowych, a także tuż przy parku, uczelni i muzeum – ma szansę sukcesywnie zyskiwać na wartości przez długie lata.

## Po czwarte: nie musisz być ekspertem

Akcje, obligacje, dywidendy, emisje, aporty... Decydując się na inwestowanie na giełdzie – które do dziś jest pierwszą rzeczą, jaka wielu osobom przychodzi na myśl, gdy słyszysz słowo „inwestycje” – musisz przygotować się na to, że język tej branży jest złożony, a zasady nią rządzące – skomplikowane i niejasne, przynajmniej dla początkujących. W przypadku nieruchomości jest dokładnie odwrotnie: kupując mieszkanie na wynajem, zyskujesz coś realnego i namacalnego, a nie abstrakcję. Tworząc umowę najmu, ustalasz własne zasady: tak drobiazgowo i złożone lub tak ogólne i podstawowe, jak tego chcesz i potrzebujesz. Co więcej, przyjazna, kompetentna i zawsze

„  
Już jedna nieruchomość na wynajem wystarczy, by uzyskać stałe, pewne źródło dodatkowego dochodu i postawić pierwszy krok na drodze do finansowej niezależności.”

chętnie służąca radą załoga biur sprzedaży Fyrtla Wilda i Diasfery Łódzkiej gładko przeprowadzi Cię przez proces zakupu mieszkania.

## Po piąte: mieszkanie ma cenę – wolność i bezpieczeństwo jej nie mają

Inwestowanie w nieruchomości często wiąże się z dużym początkowym wydatkiem. Zmniejszysz go, wybierając mieszkanie o bardzo dobrym stosunku jakości do ceny. Możesz zostać właścicielem mieszkania w poznańskim Fyrtlu Wilda już za niecałe 268 tys. zł, a w łódzkiej Diasferze – za 215 tys. zł. Nakłady związane z zakupem i wyposażeniem mieszkania są niewielkie w porównaniu z regularnie napływającymi zyskami. A świadomości posiadania dobrze ulokowanego kapitału, każdego dnia pracującego na komfortową, bezpieczną przyszłość twoją i twoich bliskich, nie da się wycenić.



- Diasfera Łódzka



- Diasfera Łódzka



- Fyrtel Wilda

## NAJCIEKAWSZE INWESTYCJE MIESZKANIOWE

Yareal Polska



SIENNA 65

**S**ienna 65 to nowoczesny, 10-piętrowy budynek. Doskonale wpisuje się w otoczenie, a jednocześnie wyróżnia elegancką architekturą. W parze z walorami estetycznymi konceptu idzie bezkompromisowa realizacja. Wykończona szlachetnymi materiałami fasada oraz drewniane okna współgrają z charakterem tego wyjątkowego projektu. Na ostatniej kondygnacji zaplanowano ogólnodostępny taras z widokiem na panoramę centrum Warszawy. Mieszkańców i ich gości wita reprezentacyjne lobby z recepcją, prowadzące do starannie wykończonych części wspólnych i komfortowych apartamentów o zróżnicowanych powierzchniach – od jednopokojowych, ergonomicznych przestrzeni typu studio, po wygodne, czteropokojowe o powierzchni ponad 100 m<sup>2</sup>. Wszystkie jasne, funkcjonalne, posiadające balkony, na których zaprojektowano specjalne donice na zieleń. Sienna 65 to miejsce czerpiące z miasta wszystko to, co inspirujące i życiodajne. Jednocześnie to miejsce zapewniające wygodę i bezpieczeństwo. Na Siennej 65 jesteś po prostu u siebie.

## Czy koniec hossy na rynku nieruchomości rzeczywiście się zbliża?

**Media wieszczą czarne chmury nadciągające nad rynek mieszkaniowy, a analitycy, bazując na statystykach i wskaźnikach, przyznają im rację. Czy obraz gospodarki w Polsce i na świecie jest rzeczywiście na tyle wyraźny, aby przewidzieć turbulencje grożące sektorowi nieruchomości?**



Piotr Tarkowski

pełnomocnik zarządu  
Allcon Osiedla

Nawet meteorologia, przewidująca sytuację w znacznie krótszych okresach niż ekonomia, w trosce o wiarygodność opiera się na raportach precyzyjnych urządzeń pomiarowych, a nie przypuszczeniach „najstarszych górali”. Ci ostatni może uchodzą za posiadaczy niezawodnej intuicji i ekspertów od tendencji, ale raczej w anegdocie, nie w prognozach. Aby się o nie pokusić, warto spojrzeć na satelitarne zdjęcia rynku. Widać na nim sprzedaż, która w drugim kwartale br. była niższa od analogicznego okresu sprzed roku. Widać mniejszą ilość

wydanych pozwoleń na budowę, ale widać również wzrost cen. Z czego to wynika?

### Trzy segmenty, trzy prawdy

Odpowiedzi należy szukać w trzech podstawowych segmentach rynku nieruchomości ze świadomością, że wszędzie będzie ona inna. Spójrzmy na ich ekonomiczną osobowość. Rynek popularny (lo price) jest najbardziej wrażliwy na cenę. To klienci, którzy kupują pierwsze mieszkanie. Koncentrują swoje zainteresowania zakupowe wokół dotychczasowych miejsc zamieszkania, szukając najtańszej oferty. Ich siłę nabywczą determinuje zdolność kredytowa. Zupełnie inaczej wygląda obraz sektora podwyższonego (medium price). Tworzą go nabywcy posiadający kapitał często w postaci mieszkań, w których od lat mieszkają. Chętnie kupują za gotówkę, a nawet jeśli nie mają pełnej kwoty na zakup nieruchomości, nie muszą ograniczać swoich decyzji wyłącznie do ceny. Szukają lepszej lokalizacji, wyższego standardu.

Wreszcie rynek premium (hi price). O jego kondycji i regułach gry decydują przede wszystkim inwestorzy, licząc nie tylko na yield, ale również na wzrost z inwestycji w czasie, najlepiej w ciągu 8-12 lat. W tej grupie znajdują się również osoby kupujące apartamenty wakacyjne, realizujące tzw. efekt tezauryzacji, czyli kupowaniu nieruchomości w celu gromadzenia majątku w obawie przed jego utratą.

### Wzrost cen i co dalej?

Pierwsza grupa, osoby zdeterminowane posiadaniem własnego mieszkania, nie zrezygnują z realizacji życiowych planów nawet jeśli przyjdzie im zapłacić więcej. Rozgrzany rynek umożliwił im zakup statystycznie większej ilości metrów kwadratowych, ale nastąpił okres inercji. Bez wątpienia czeka ich proces adaptacji do nowych warunków. W jego efekcie ten sam wolumen mieszkań zostanie zbyty, ale sprzedadzą się głównie mniejsze metraże, lub tańsze lokalizacje. Nietrudno również przewidzieć, jak zachowają się inwestorzy pierwszego sektora. Dopóki stopy procentowe nie przewyższą poziomu 5-6 proc. zwrotu z wynajmu mieszkań, będą zasilali sprzedaż w swoim segmencie, kupując ekonomicznie, tzn. najczęściej pokoi przy najmniejszej powierzchni.

A klienci rynku podwyższonego? Tu pojawia się najwięcej niewiadomych. Drugi sektor zaspokoił już swoje potrzeby mieszkaniowe, co oznacza, że nie musi kupować. Jak się zachowa? Słuchając komunikatów o końcu koniunktury oraz przegrzaniu rynku nabywcy mogą działać emocjonalnie. Efekt jest trudny do przewidzenia, co oznacza że ten segment rzeczywiście może mieć wpływ na cały rynek. Sektor premium. Ten co do zasady nie jest wrażliwy na impulsy płynące z mediów, a na pewno nie traktuje ich jako wyznaczników. Współrzędne rynku trzeciego segmentu definiują dwa pojęcia: lokalizacja i standard. Co do standardu – nie ma on ograniczeń. Technologia i jakość materiałów gwarantują ciągły wzrost, ograniczony jedynie normami. Za to lokalizacja to towar deficytowy. Mamy coraz mniej działek w miejscach uważanych za pożądane do zamieszkania. Ten rynek definitywnie się kurczy, co limituje zapotrzebowanie na luksus, a tu również działa podstawowe prawo popytu i podaży. Podsumowując – ten rynek, jeżeli chodzi o popyt, nie jest zagrożony. Nawet przy wzroście cen.

### Obserwować, nie wróżyć

Spadek dynamiki wzrostu liczby pozwoleń na budowę to sygnał

ostrożniejszego podejścia deweloperów do rozpoczynania kolejnych inwestycji. Wzrost kosztów robocizny, materiałów, gruntów, czy wg. raportu Coface rosnące opóźnienia w płatnościach w budownictwie, co powoduje rosnącą liczbę upadłości, mogą być powodem do zmian w strategii rynkowych deweloperów, czyli bardziej zachowawczego planowania przyszłości, ze skutkiem dla klienta w postaci limitowanej podaży, co spowoduje wzrost cen.

Na koniec statystyka z raportu KPMG i REAS. Pierwszy segment to 73 proc. całego rynku nieruchomości, sektor podwyższony to 22 proc., a premium 5 proc. Struktura dotyczy jednostek mieszkalnych, czyli ilości. Największa niepewność generuje segment podwyższony, stanowiący nieco ponad jedną piątą rynku. Może ona hamować dynamikę wzrostu, ale nie odwróci trendu. Pozostała część tortu będzie w najbliższych latach rosła. Jak długo? Tak długo jak niskie będą stopy procentowe, które z jednej strony wpływają na zdolność kredytową, a z drugiej na nieakceptowalną rentę z tytułu lokat. Dzisiejsze notowania WIBOR dyskontują brak wzrostu na najbliższe 1,5 – 2 lata.



# Nowoczesne oblicze Żoliborza

**MIESZKANIA**

**APARTAMENTY  
DWUPOZIOMOWE**

**Nowe etapy  
wkrótce  
w sprzedaży**

**Wiarygodny i zaufany deweloper**

 **Layetana**  
REAL ESTATE

Członek Polskiego Związku Firm Deweloperskich

**SPRAWDŹ:**

 **+48 22 188 16 00**

 **[www.splacepark.pl](http://www.splacepark.pl)**

## NAJCIEKAWSZE INWESTYCJE MIESZKANIOWE

## Zanim kupisz mieszkanie pod wynajem

**Inwestowanie w mieszkania jest coraz popularniejszą metodą zarabiania. Na co zwrócić uwagę, gdy chcemy zająć się tym na poważnie?**

Jakub Orski

ekspert WPBM „Mój Dom”

Choć wynajem jest dobrym sposobem na pomnożenie swojego kapitału, to niewskazane jest, aby początkujący traktowali to jako pełnoetatowe zajęcie. Potrzeba rozległej wiedzy o rynku i inwestowaniu w nieruchomości, aby stanowiło to główne źródło dochodów. Nawet doświadczeni podkreślają, że nie warto na samym początku rzucać się na głęboką wodę. Zanim zaczniemy się tym zajmować, przemyślimy dobrze każdą kwestię.

#### 1. Gdzie szukać mieszkania?

Każdy, kto miał do czynienia z wynajmem mieszkań, potwierdzi tę zasadę: najważniejsza jest lokalizacja. To ona ma wpływ na zainteresowanie ofertą. Wybieraj obszary dobrze skomunikowane z centrum, w pobliżu których znajdują się sklepy, restauracje czy uczelnie. Potencjalni najemcy zwrócą uwagę na to, ile czasu zajmie im dojazd do

pracy lub na uczelnię, czy w okolicy mogą zrobić szybkie zakupy.

#### 2. Nie myśl swoimi kategoriami

Po prostu zapomnij o tym. Choć na początku może być to bardzo trudne, pamiętaj, by nie patrzeć na ten zakup z własnej perspektywy. Staraj się za każdym razem zadawać pytanie, czego oczekuje najemca i co będzie mu rzeczywiście potrzebne. Być może uwielbiasz duże łazienki czy kuchnie, ale dla wynajmującego ważniejsza jest funkcjonalna przestrzeń. Im większe mieszkanie, tym większy będzie czynsz za wynajem. Wielu wybierze zatem mniejsze lokale, bo większość dnia i tak spędza poza domem.

To samo tyczy się urządzania mieszkania – nie szukaj wyposażenia, które idealnie trafia w Twój gust. Postaraj się zachować jak największą neutralność. I nie chodzi tu, wbrew pozorom, o wpasowanie się w trend minimalizmu. Wnętrze, które nie jest zdominowane przez konkretny styl, może być łatwo dopasowane do preferencji aktualnego najemcy. Zrezygnuj zatem z intensywnych kolorów czy oryginalnych dodatków.

#### 3. Rozważ różne opcje wynajmu

Przed wszystkim odpowiedz sobie na pytanie: jaki najem Cię interesuje? Możesz zdecydować się na ten krótkoterminowy, nastawiony na turystów i pracow-

ników w delegacji, wynajem na pokoje, sprawdzający się głównie w pobliżu uczelni wyższych, lub wynajmować całe mieszkanie na określony w umowie czas – skierowany do najszerzej grupy odbiorców: od studentów poszukujących całego lokum tylko dla siebie, przez pracowników korporacji, aż po rodziny z dziećmi. Zastanów się przede wszystkim, jaki potencjał ma miasto, które wybrałeś na inwestycję. Typ wynajmu jest ściśle powiązany z lokalizacją – dla przykładu, we Wrocławiu na Fabrycznej chętnie zamieszkają pracownicy korporacji, w Śródmieściu studenci lub turyści, a na zacisznych Krzykach – rodziny.

#### 4. Nie trać czasu na czekanie

Jeśli chcesz zarabiać niemal od razu, wybieraj te inwestycje, które są już ukończone.

#### 5. Zaczynaj od lokalnego rynku

Większość inwestorów podkreśla – warto rozpocząć od inwestowania w mieście, które dobrze znamy. To także komfort – w razie potrzeby możemy stosunkowo szybko dojechać na miejsce. Co prawda, niektórzy podejmują się ryzyka inwestowania za granicą czy w regionie, którego nie znają, ale znacznie łatwiej zacząć od miasta, które znamy jak własną kieszeń. W grę wchodzi również

znajomość opinii o danej dzielnicy czy miejsc, w których przebywają ludzie z naszej grupy docelowej.

#### 6. Komu chcesz wynająć mieszkanie?

To, komu chcesz wynająć mieszkanie, warunkuje, jakich mieszkańcy powinien szukać. Studentom może zależeć na zamkniętej kuchni i braku pokoi przechodnich, podczas gdy rodziny będą rozglądały się za lokalem z ogródkiem lub tarasem. Singiel zazwyczaj poszukuje mieszkania jedno- lub dwupokojowego, a otwarta kuchnia jest w zupełności wystarczająca. Dziś posiłki często spożywa się poza domem, więc duża przestrzeń wraz z jadalnią przestaje być potrzebna.

#### 7. Szukaj okazji, korzystaj z rabatów

Bez dwóch zdań najważniejszy jest zysk. Szukaj okazji i korzystaj z aplikacji rabatowych. Kupuj w sieciówkach i przeglądaj grupy w mediach społecznościowych poświęcone tematyce wykańczania wnętrz czy inwestowania w nieruchomości. Znajdziesz tam niekiedy listy z konkretnymi modelami mebli czy sprzętów, za pomocą których można tanio urządzić mieszkanie.

#### 8. Przed wszystkim umowa

Przygotuj dobrą umowę, w której zawrzesz szczegóły wynajmu. Niech

znajdą się tam prawa i obowiązki właściciela i wynajmującego, nawet tak szczegółowe jak brak przyzwolenia na palenie w mieszkaniu, sposobu rozliczania mediów, konsekwencji ewentualnych usterek, zwrotu kaucji oraz możliwości – po uprzednim uzgodnieniu terminu – wizyty właściciela i kontroli stanu lokum. Umowę warto przygotować z prawnikiem, aby mieć pewność, że zabezpieczony jest interes obu stron.

#### 9. Sprawdzeni podwykonawcy

Pracuj tylko z jedną, rzetelną firmą wykończeniową, która dotrzymuje terminów i starannie wykonuje powierzone prace. Czuwaj nad postępami. Nie pozwalaj na opóźnienia – kiedy inwestujesz w mieszkania, przekonasz się, że czas to pieniądz.

#### 10. Poznaj rynek

A przede wszystkim – znaj dobrze ceny i śledź je regularnie. Czytaj raporty cenowe z rynku pierwotnego i wtórnego. Sprawdzaj oferty najmu w Twoim mieście – w szczególności w tych lokalizacjach, w których chcesz kupić (lub już posiadasz) mieszkanie na wynajem. Porównuj ceny i bądź na bieżąco. Interesuj się rynkiem nieruchomości także w większej skali – obserwuj tendencje i czytaj komentarze analityków.

## Duże miasta przyciągają nowych mieszkańców

**Do 2030 roku Polskie aglomeracje będą dynamicznie się rozrastać, a to wszystko kosztem wsi – wynika z badania demograficznego Głównego Urzędu Statystycznego. Najwięcej ludności przybędzie na obszarach bezpośrednio przyległych do większych miast. Zmiany te wpływają na coraz bardziej widoczne efekty suburbanizacji i starzenia się społeczeństwa. Co to oznacza dla rynku nieruchomości i gdzie warto kupić mieszkanie lub dom?**



Anna Górecka-Kolasa

prezes zarządu TuMieszkaamy

Opublikowana przez GUS prognoza demograficzna gmin na lata 2017-2030, wskazuje na to, że można się spodziewać znacznego przyrostu ludności na obszarach miejskich i ich okolicach, kosztem terenów wiejskich. Najbardziej prawdopodobny jest scenariusz, w którym gminy polskie podzielą się na te „centralne” i „peryferyjne”. Przez to może dojść do dużych dysproporcji w zaludnieniu. Ponad 67 proc. polskich gmin do 2030 roku odnotuje spadki liczby ludności, nawet do 5 proc. Polacy najchętniej będą przeprowadzać się

do województwa małopolskiego, pomorskiego, wielkopolskiego oraz do centralnej części województwa mazowieckiego, czyli stolicy i okolicznych gmin. Negatywnym skutkiem okaże się nadmiernie szybkie starzenie się społeczeństwa gmin wiejskich. Zwłaszcza na Podlasiu i Lubelszczyźnie będzie to zauważalny proces, spowodowany odpływem ludności w wieku produkcyjnym. Większość młodych ludzi decyduje się na zmianę miejsca zamieszkania na bliższe miasto. Należy jednak zauważyć, że nawet na najpopularniejszych obszarach, to nie miasta odnotują najwyższy przyrost demograficzny. Zauważalny stanie się przyspieszający proces suburbanizacji.

#### Suburbanizacja to przyszłość

Według badań statystycznych GUS-u rozwijać się będzie mocno efekt suburbanizacji. Proces ten dotyczy nie tylko dużych miast takich jak War-

szawa czy Wrocław, ale też tych średniej wielkości m.in. Częstochowy. Suburbanizacja to powolne wyludnianie się centralnej części miasta i rozwój obszarów podmiejskich. Związana jest ze zmianą budynków mieszkalnych w centralnych dzielnicach miast na biura, budynki handlowe i kulturalne. Postęp procesu napędza też napływ dużej liczby ludności do aglomeracji miejskich. W samych miastach nie zostanie odnotowany wzrost demograficzny, statystyka GUS-u zakłada, że w zaledwie 6 miastach spośród 39, liczących ponad 100 tysięcy mieszkańców, zaobserwowany będzie wzrost ludności. Jedynie w Rzeszowie i Warszawie wzrost przekroczy 5 proc. To zdecydowanie gminy okalające aglomerację będą chętniej zasiedlane, co przyczyni się do ich szybszej urbanizacji. W kolejnych latach można się spodziewać rozszerzenia naturalnych granic miast o obecne miejscowości, które sąsiadują z miastami.

#### Dlaczego wybieramy miasta?

Zmiana miejsca zamieszkania i przeprowadzka do miasta staje się coraz bardziej popularna zwłaszcza wśród młodych ludzi w wieku produkcyjnym. Do miast ciągnie ludzi wyższy poziom nauczania, szeroki

rynek pracy i lepsze zarobki. Miasto zapewnia atrakcyjne oferty biznesowe i większy wybór ścieżek kariery zawodowej, a różnorodność możliwych posad umożliwi rozwój osobisty w wybranej dziedzinie. Zarobki często przewyższają te, możliwe do uzyskania w mniejszych miejscowościach. Ogólnopolskie Badanie Wynagrodzeń przeprowadzone przez Sedlak & Sedlak w 2017 roku na przykładzie województwa mazowieckiego pokazuje, że średnia wynagrodzenia w Warszawie przekracza przeciętny dochód w gminach poza miastem o ok. 2000 tysięcy złotych brutto. Napływ ludności na obszary okalające miasto ma też związek z atrakcyjną ceną nieruchomości oddalonych od centrum. Nie każdy może sobie pozwolić na mieszkanie zaledwie kilka kilometrów od pracy, w centrum miasta. Aby kupić wymarzoną posiadłość o zadowalającym metrażu większość mieszkańców miejskich będzie musiała szukać tańszych ofert oddalonych od centrum. Ceny nieruchomości są niższe poza granicami miasta, a jednocześnie taki zakup staje się dobrą inwestycją, ponieważ można się spodziewać wzrostu wartości rynkowej zakupionej nieruchomości. Stabilność finansowa i spełnienie zawodowe sprzyja zakładaniu

rodziny, co dla wielu osób wiąże się z chęcią opuszczenia głównych dzielnic miasta, by móc w spokojnym otoczeniu wychowywać dzieci. Rodzina wymaga też większej powierzchni, a kupienie większego mieszkania na obrzeżach będzie bardziej korzystne cenowo w porównaniu z miastem.

#### Co wydarzy się na rynku nieruchomości?

Deweloperzy już szykują się do postępujących zmian, będą kupować i budować specjalnie na potrzeby społeczeństwa – rynek zostanie nakierowany na potrzeby przyjezdnych i skupi się na obszarach okolicznych. Już teraz wyprzedają się działki w okolicach Warszawy i wielu innych miast. W ciągu szacowanych 12 lat ceny nieruchomości na tych terenach zdecydowanie wzrosną. Można się spodziewać, że nie zaistnieje różnorodność w ofertach nieruchomości na terenach gmin wiejskich, a ceny sprzedaży nie będą rosły, gdyż rynek skupi się na rozwoju i poszerzaniu obszarów metropolii. Najważniejsze jest by myśleć przyszłościowo i trzymać rękę na pulsie. Jeśli ma się taką możliwość, należy teraz zainwestować w kupno mieszkania w okolicach miasta, zanim ceny gwałtownie wzrosną.

## NAJCIEKAWSZE INWESTYCJE MIESZKANIOWE



# LUKSUSOWE NIERUCHOMOŚCI – regulacja i praktyka w zakresie cen

**O ile trudno jednoznacznie określić, jakie cechy przesądzą o uznaniu nieruchomości za luksusową, o tyle cena z pewnością jest jedną z nich. A ponieważ ceny na polskim rynku wciąż są relatywnie niskie – a na pewno sporo niższe niż w Europie Zachodniej, Australii czy USA – popyt na lokale luksusowe i premium stale rośnie.**



**Anna Szepietowska**

General Counsel  
Poland Sotheby's International Realty

Kodeks cywilny określa, że w przypadku umowy sprzedaży cena i przedmiot stanowią jej elementy przedmiotowo istotne (essentialia negotii). Oznacza to, że bez prawidłowego określenia ceny i nieruchomości umowa sprzedaży nie może zostać zawarta. Umowa sprzedaży ma charakter wzajemny – cena powinna odzwierciedlać wartość nieruchomości. W przypadku rażącego zaniżenia ceny transakcyjnej względem wartości nieruchomości zachodzi ryzyko, że taka umowa zostanie uznana za ukrytą darowiznę. Natomiast zawyżenie ceny ofertowej zazwyczaj zweryfikuje sam rynek. Wystarczy bowiem, że znajdzie się zainteresowany, który na wygórowaną cenę przystanie.

### Wymóg określenia ceny

Wymóg określenia ceny w umowie sprzedaży należy rozumieć jako ostateczne jej ustalenie. Czynniami to strony zawierające transakcję, na podstawie

której następuje przeniesienie własności. Tymczasem obserwacja praktyki obrotu pokazuje, że w przypadku luksusowych nieruchomości cena ofertowa to często cena na zapytanie. Rozwiązanie nie tylko dopuszczalne, ale też chętnie wybierane przez właścicieli rzadkich, a przez to też drogiej nieruchomości. Wówczas, o determinantach wystawienia nieruchomości na sprzedaż za taką a nie inną cenę właściciele preferują rozmawiać tylko z potencjalnymi nabywcami. Cena na zapytanie umożliwia podanie do publicznej wiadomości samego faktu wystawienia nieruchomości na sprzedaż, a jednocześnie ułatwia uniknąć niepożądanego rozgłosu. Pozwala na ograniczenie szerokiego kręgu tych, którymi kieruje wyłącznie ciekawość, i przystąpienie do konkretnych negocjacji. Rozwiązaniem, na które może zdecydować się dotychczasowy właściciel jest odebranie od potencjalnego kupującego oświadczenia o zachowaniu poufności lub zawarciu odpowiedniej umowy w tym zakresie. Treść takich dokumentów opiera się na zobowiązaniu osoby pozyskującej informacje do traktowania ich jako poufne i do wykorzystania ich wyłącznie na cele związane z planowaną transakcją sprzedaży.

Na marginesie warto doprecyzować, że cena – chociaż stanowi element przedmiotowo istotny – nie musi

być jednakowa w umowie przedwstępnej i w umowie przyrzeczonej. Zawarcie umowy ostatecznej, nawet gdyby jej postanowienia były odmienne od postanowień umowy przedwstępnej, z reguły wygasza tę ostatnią. To strony umowy przyrzeczonej decydują o finalnym kształcie jej postanowień. Mogą więc już po zawarciu umowy przedwstępnej zmienić jeszcze pewne ustalenia, w tym i cenę. Przyjmuje się, że zmiany umowy przyrzeczonej względem umowy przedwstępnej powinny zaakceptować obie strony. Akceptacja ta może mieć charakter dorozumiany, skoro strony ostatecznie zgadzają się zawrzeć umowę przyrzeczoną na warunkach odmiennych niż wskazane pierwotnie, w umowie przedwstępnej.

### Porozumienie

Ustalając cenę strony umowy porozumiewają się nie tylko co do samej kwoty, ale i sposobu płatności. Cena transakcyjna nieruchomości położonej w Polsce jest wskazana w umowie sporządzonej w formie aktu notarialnego, na podstawie której własność nieruchomości zostaje przeniesiona. Z reguły to konkretna suma pieniężna wyrażona w złotych albo w innej walucie. W tym drugim przypadku zapłaty ceny za nieruchomość można dokonać we wskazanej walucie obcej lub w walucie polskiej według kursu średniego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski z dnia jej wymagalności. Oprócz podania konkretnej sumy pieniężnej prawidłowe będzie też samo wskazanie

podstaw do ustalenia ceny. Wówczas podaje się okoliczności istniejące w chwili zawarcia umowy albo takie, które wystąpią w przyszłości. Istotne jednak, aby okoliczności te dawały możliwość jednoznacznego ustalenia ceny.

Wspomniałam już, że cena transakcyjna powinna odzwierciedlać wartość nieruchomości. Zgodnie z definicją zawartą w Ustawie o gospodarce nieruchomościami wartość rynkowa jest szacunkową kwotą, jaką można za nieruchomość uzyskać dokonując jej sprzedaży w dniu wyceny. Przy czym warunkiem koniecznym jest stanowczy zamiar przeprowadzenia transakcji przez strony działające z rozważaniem, postępujące rozważnie i niebędące w sytuacji przymusowej. Postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości to wycena nieruchomości. Sporządzona na piśmie przez rzeczoznawcę majątkowego opinia o wartości nieruchomości przybiera formę operatu szacunkowego. Do celu, dla którego został sporządzony, operat szacunkowy może być wykorzystywany przez 12 miesięcy, z zastrzeżeniem wystąpienia ewentualnych zmian warunków prawnych lub istotnych zmian czynników branych pod uwagę przy określaniu wartości nieruchomości. W Polsce rzeczoznawstwo majątkowe jest działalnością zawodową wykonywaną na zasadach określonych w ustawie. Podstawowe zagadnienia w tym zakresie reguluje wspomniana już Ustawa o gospodarce nieruchomościami.

### Skłasyfikować lokale z uwagi na standard

W ogólnych zestawieniach i publikacjach na temat cen transakcyjnych kategoria nieruchomości luksusowych rzadko bywa wyodrębniana. Zazwyczaj przeprowadza się jedynie generalny podział według najbardziej popularnych kryteriów: rodzaju rynku (pierwotny/wtórny), lokalizacji (miasta/centra miast/dzielnice) czy powierzchni. Znacznie trudniej sklasyfikować lokale z uwagi na standard. Dla przykładu, dane do raportu Głównego Urzędu Statystycznego pochodzą z Rejestrów Cen i Wartości Nieruchomości prowadzonych przez starostwa powiatowe i prezydentów miast na prawach powiatu przy wykorzystaniu informacji pochodzących z aktów notarialnych. Raport ten obejmuje podział nieruchomości na lokale, budynki, nieruchomości gruntowe i nieruchomości zabudowane. Lokale mieszkalne są też podzielone ze względu na metraż, ale zaledwie na cztery grupy, z których ostatnia to lokale o powierzchni powyżej 80,1 m<sup>2</sup>.

Mówiąc o cenach w segmencie premium należy jeszcze wspomnieć o dwóch pojęciach, nieuregulowanych, ale znanych praktyce obrotu, tj. sile nabywczą i premii za luksus. Za siłę nabywczą na rynku polskim przyjmuje się cenę 1 mln zł, a globalnie cenę 1 mln \$. Z kolei premia za luksus to iloraz najwyższej ceny transakcyjnej nieruchomości w segmencie luksusowym w stosunku do średniej ceny w segmencie popularnym.