

W gronie najbogatszych Polaków posiadanie wakacyjnego apartamentu w górach lub nad morzem jest ciągle must have. Dlatego zwiększa się liczba osób zainteresowanych zakupem dodatkowego, luksusowego mieszkania na użytek własny

ZEWNETRZNE ZNAMIÓNA LUKSUSU

FOT. MATERIAŁY PRASOWE INVEST KOMFORT/SOPOT, OKRZEJ

Strefa nieruchomości

Aleksandra Chomicka
a.chomicka@prasa.gda.pl

W szybkim tempie przybywa majątnych mniej lub bardziej Polaków. Z raportu firmy KPMG wynika, że zarówno ci, którzy zarabiają powyżej 7,1 tys. zł i kwalifikowani są do grupy zamożnych, jak i najbogatsi - przeznaczają ok. 10 proc. dochodów na dobra luksusowe.

- W rankingu najpopularniejszych towarów i usług premium luksusowe nieruchomości zajmują miejsce tuż za podium - po samochodach, odzieży i hotelach - twierdzi Paweł Sienkiewicz, dyrektor Departamentu Produktów Kredytowych Deutsche Bank Polska. O ile dobra z medalowych pozycji mają służyć głównie podkreśleniu własnego statusu (co określano niegdyś jako tzw. zewnętrzne oznaki luksusu) - zainteresowanie lokowaniem funduszy w drogich nieruchomościach ma już podłoże ekonomiczne. Nie tracą one na wartości, a wręcz przeciwnie, w miarę upływu lat zyskują.

Podwójne przebicie stawki

Oto przykłady: średnia stawka za metr w Rezydencji Foksal w Warszawie wynosiła w momencie sprzedaży pierwszych luksusowych apartamentów (2012 rok) 24 tys. zł/m kw. Ostatnie transakcje przekraczały 40 tys. zł/m kw. - mówi Michał Skotnicki, prezes spółki prezes spółki BBI Developmen.

Sprzedawane w tym samym czasie na rynku pierwotnym nadmorskie apartamenty w Gdyni Orłowiu - dzisiaj, na wtórnym, mają przebicie powyżej 50 proc. To dla inwestora podwójny zysk: może zarabiać nie tylko na bieżąco, na najmie, ale również na wzroście wartości nieruchomości.

Dlatego analitycy twierdzą, że w najbliższych latach wciąż jeszcze młody rynek ekskluzywnych apartamentów nad Wisłą będzie przeżywał prawdziwy rozkwit. O jakiej skali zmian mówimy?

Segment mieszkań luksusowych jest integralnym, choć w rzeczywistości stosunkowo skromnym ze statystycznego punktu widzenia, segmentem rynku nieruchomości mieszkaniowych. Za granicę ceny nominalnej, określającej strefę mieszkań z najwyższej półki, przyjęto milion złotych. Dla porównania - w najbardziej zaawansowanych rozwojowo krajach Europy, w Londynie, Paryżu czy Mediolanie - na taki zakup konieczny jest już budżet co najmniej jednego miliona euro. Sprzedaż apartamentów luksusowych w całej Polsce po ostatniej dynamicznej zwwyżce wynosi obecnie w granicach kilkuset jednostek rocznie, co stanowi zaledwie ułamek wolumenu takich ▶▶

POLACY CORAZ CZĘŚCIEJ WYBIERAJĄ Z WYSOKIEJ PÓŁKI



W UBIEGŁYM ROKU ANALITYKÓW ZASKOCZYŁ RAPTOWNY WZROST ŚRĘDNIH CEN NA GDYŃSKIM RYNKU PIERWOTNYM: TO SKUTEK WYSYPY INWESTYCJI Z NAJWYŻSZEJ PÓŁKI, ZLOKALIZOWANYCH W CENTRUM

Apartamentowy boom nad morzem

Jak zauważają autorzy pierwszego raportu „Luxury Realty Map”, przygotowanego przez firmę Poland Sotheby’s International Realty, dwie trzecie luksusowych apartamentów i domów zlokalizowanych jest w pięciu największych miastach Polski (Warszawa, Trójmiasto, Poznań, Wrocław, Kraków). Jednak to rynek nieruchomości wakacyjnych w najbardziej atrakcyjnych miejscowościach wypoczynkowych przeżywa prawdziwą hossę. W sezonie trudno znaleźć wolne apartamenty. Dlatego nowe inwestycje rosną jak grzyby po deszczu. Poza obowiązkowym pięknym widokiem, w cenie

są: atrakcyjna lokalizacja, ciekawa architektura, a ostatnio coraz częściej bogate wyposażenie, naspikowane nowoczesnymi technologiami. Choć za nieruchomości premium i luksusowe uznawane są lokale o powierzchni minimum 100 m kw., w nadmorskich apartamentowcach najlepiej sprzedają się niewielkie studia lub mieszkania dwupokojowe o powierzchni do 50 m kw. Dla osób inwestujących w nieruchomości na wynajem dodatkową atrakcją jest, jeśli dwupokojowy apartament można w razie potrzeby podzielić na dwa niezależne studia z osobnymi łazienkami, aneksami kuchennymi i wejściami.



W TRÓJMIĘCIE, W OSTATNICH LATACH NAJWIĘKSZE PRZEBICIA CENOWE ODNOTOWANO W STREFIE NADMORSKICH APARTAMENTÓW W GDYNI ORŁOWIE, KTÓRE ZWIĘKSZYŁY WARTOŚĆ O NIEMAL 50 PROC.

►► transakcji w ramach każdej ze wspomnianych wyżej metropolii. Jak przeliczył portal RynekPierwotny.pl transakcje o takim wolumenie w 2017 roku w całej Polsce sprzedano 4350 mieszkań deweloperskich, których cena ofertowa była równa lub wyższa od 1 mln zł. Oznacza to wzrost rok do roku o około 18 procent.

Firma doradczą REAS inaczej kwalifikuje luksusowe nieruchomości, przyjmując za dolną granicę cenę od 17 tys. zł/m kw. Według opublikowanych w listopadzie 2017 r. danych po trzech kwartałach ub. roku liczba takich lokali miała osiągnąć poziom 470 jednostek, czyli wyższy aniżeli w całym roku 2016. Do roku 2015 średnioroczna sprzedaż tak zdefiniowanych apartamentów luksusowych wynosiła w Polsce od 150 do maksymalnie 200. Oznaczałoby to, że w ciągu zaledwie ostatnich 2-3 lat sprzedaż absolutnie najdroższych i najbardziej luksusowych mieszkań w Polsce uległa co najmniej potrojeniu.

Apartamentowy boom

Cały rynek mieszkaniowy przyciąga inwestorów gotówkowych. Kupujących luksusowe apartamenty kuszą ceny, niższe niż na zachodzie Europy czy w USA. Raport E&Y mówi jednak o tym, że np. rynek w Warszawie może szybko dogonić obecne

POLACY CORAZ CZĘŚCIEJ WYBIERAJĄ Z WYSOKIEJ PÓŁKI

ceny w innych badanych przez autorów opracowania miastach europejskich: w prognozach oceniają oni, że Kopenhagę za 2 lata, Berlin i Amsterdam za 3-5 lat, Monachium za 6-7, a Paryż i Londyn za 10-11 lat. Stawki 40-50 tys. zł/m kw. pod koniec następnej dekady nie będą należeć do rzadkości w przypadku najbardziej prestiżowych projektów apartamentowych - przewiduje analitycy E&Y.

Takie, a nawet wyższe ceny osiągają dzisiaj apartamenty w kilku zaledwie inwestycjach, przede wszystkim na Złotej 44. To żagiel Libeskinda, jak się potocznie warszawską inwestycję nazywa, kreowany jest na najbardziej luksusową polską nieruchomość. Średnia stawka za niżej położony, luksusowo wykończony apartament w Złotej 44, wynosi dziś ponad 30 tys. zł za m kw. (taki poziom osiągają najdroższe apartamenty w Trójmieście, np. w Orłowie). W warszawskim żaglu im wyżej, tym drożej. Nawet dwukrotnie. W ubiegłym miesiącu na rynek trafił zlokalizowany na ostatnich kondygnacjach budynku najwyższej położony w Unii Europejskiej 600-metrowy penthouse, z sypialnią znajdującą się prawie 200 metrów nad ziemią. Cena na razie jest tajemnicą, tylko dla zainteresowanych.

- Perspektywy dla rynku prawdziwych apartamentów są dziś bardzo obiecujące - komentuje Christopher Zeuner, Head of Europe w funduszu Amstar, inwestora Zło-

tej 44. - Badania pokazują, że zamożni Polacy na własność posiadają od dwóch do trzech nieruchomości, zwykle zlokalizowanych na terenie kraju - dodaje.

Warto - przy okazji prezentacji tej inwestycji - zwrócić uwagę na jeden szczegół: w budynku możliwy jest tylko najem długoterminowy. To pierwszy przypadek oficjalnego wprowadzenia nowych standardów, wynikających z inwestorskich zakupów i ich konsekwencji dla sąsiadów. Zwiększające się wymagania klientów klasy premium doprowadziły do precyzyjnego rozgraniczenia i w konsekwencji wyeliminowania w tej nieruchomości przypadków kupowania typowo inwestycyjnie, pod wynajem dobowy. Coraz bardziej widocznym trendem jest separowanie tych dwóch nurtów.

Przykładem mogą być inwestycje trójmiejskie: Nadmotławie Estate (Robyg) i Baltica Towers (Atal), gdzie obok siebie powstają budynki o różnym statusie - mieszkalne i apartotelowe.

Luksusowe, ale do mieszkania

Osoby zamożne chętnie inwestują pieniądze w nieruchomości pod wynajem, ale przede wszystkim kupują ekskluzywne mieszkania na własne potrzeby. Popyt na drogie mieszkania rośnie zwłaszcza w dużych miastach, gdzie rynek pracy jest bardzo dobrze rozwinięty. Aktywność zawodowa

Oliwski Park w parku Oliwskim

Szansę na duże przebicie cenowe w przyszłości oferuje najnowsza oferta firmy Moderna. Za apartamenty, zlokalizowane ni mniej ni więcej tylko w parku Oliwskim, zapłacimy od 12 900 do 18 000 zł za metr kwadratowy. Inwestycja zagospodaruje nieużytek przylegający do tzw. Folwarku Saltzmannna.

Sąsiadujący z inwestycją piękny ogród japoński znajdzie swoje przedłużenie na dziedzińcu między budynkami, tworząc urokliwe miejsce odpoczynku dla mieszkańców. Z 11,5 tys. m kw. powierzchni działki ponad 8 tys. m kw. zajmie starannie zaaranżowana część parkowo-ogrodowa. Inwestycja będzie otwierać się na 11 hektarów parku Oliwskiego z zabytkami, takimi jak: Archikatedra Oliwska, palmiarnia, Pałac Opatów. Projekt nawiązuje formą do willi miejskich z ich kameralną skalą, przemyślanym układem funkcjonalnym i minimalistycznym stylem, którego elegancję podkreśla zestawienie materiałów: naturalnego kamienia i wielkoformatowych płyt ceramicznych. Wokół siedmiu 2- i 3-piętrowych budynków nasadzone zostaną krzewy i wysokie drzewa, powstaną oświetlone alejki, które w naturalny sposób wkomponują się w parkowe otoczenie.

Wokół siedmiu 2- i 3-piętrowych budynków nasadzone zostaną krzewy i wysokie drzewa, powstaną oświetlone alejki, które w naturalny sposób wkomponują się w parkowe otoczenie.



ŁĄCZNIE W OSIEDLU OLIEWSKI PARK POWSTANĄ 102 MIESZKANIA I APARTAMENTY O POWIERZCHNI OD 47 DO 142 M KW. BUDOWA RUSZY NA POCZĄTKU WRZEŚNIA BR. I POTRWA OKOŁO 20 MIESIĘCY.

mieszkańców znajduje odzwierciedlenie w wyższych od przeciętnych zarobkach, a tym samym coraz lepszym standardzie życia. Dla nich dobre, spokojne sąsiedztwo, jest jednym z priorytetów. Dlatego deweloperzy coraz częściej podkreślają lokalny, rodzinny charakter budowanych inwestycji.

Z analizy przeprowadzonej przez WGN wynika, że wśród tej grupy klientów największym zainteresowaniem cieszą się mieszkania o podwyższonym standardzie w kameralnych budynkach, na osiedlach strzeżonych, zlokalizowane blisko centrum, ale nie w jego ścisłym obrębie, dobrze skomunikowane, otoczone punktami usługowymi oraz placówkami edukacyjnymi. Szczególnie liczy się sąsiedztwo terenów zielonych. Takim miejscem są Nowe Kolibki realizowane przez Invest Komfort. To projekt wyjątkowy, ponieważ symbioza natury i miejskości jest tu nadszyczą silna. Inwestycja powstaje w Gdyni, która może poszczycić się najczystszy powietrzem wśród polskich miast. Deweloper postanowił pójść o krok dalej i zlokalizować osiedle przy samych „zielonych płucach” Trójmiasta, czyli parku krajobrazowym. Niskie, kameralne białe budynki sąsiadują ze ścianą leśną, skutecznie wygłuszającą dźwięki miasta, oferując w zamian szum wysokich drzew i śpiew ptaków. Trudno uwierzyć, że zaledwie kilka minut stąd znajduje się duża galeria handlowa, aquapark, restauracje, szkoły, a od morza dzieli leśną enklawę dystans zaledwie 800 metrów. W pobliżu jest stadnina koni, a także trasy spacerowe i rowerowe.

Podobne walory ma lokalizacja osiedla Willa Park, usytuowanego pod lasem, w spokojnym, willowym sąsiedztwie w Gdyni Dąbrowie, blisko natury, z dala od dużego ruchu ulicznego. To prywatne, „dyskretne” osiedle, zamknięta enklawa, w której zaprojektowano tylko 12 domów, a w każdym z nich tylko 4 apartamenty.

Potencjalni nabywcy za dobrą jakość są w stanie zapłacić więcej, ale są wymagający, nie podejmują nieprzemyślanych decyzji finansowych i oczekują obsługi na najwyższym poziomie. Liczy się dla nich wygląd budynku, atrakcyjne wykończenie części wspólnych, często dwie łazienki, a także liczne udogodnienia, takie jak place zabaw na terenie osiedla, siłownia, fitness czy całonocowy monitoring. Standardem jest garaż podziemny, windy, taras lub balkon.

Gdynskie osiedle Willa Park dokładnie odpowiada takim wymaganiom. To przykład nieruchomości, która ma cechy dwóch w jednym. Są to apartamenty o wyższym standardzie, z cechami domów (ponadstandardowa wysokość pomiesz-

POLACY CORAZ CZĘŚCIEJ WYBIERAJĄ Z WYSOKIEJ PÓŁKI



WILLA PARK : ARCHITEKTURA OSIEDLA - JASNE KOLORY I SKONTRASTOWANE MATERIAŁY ELEWACYJNE, DUŻE PRZESZKLENIA, SZKLANE BALUSTRADY - TO UDANA PRÓBA WPISANIA SIĘ W ZIELONE OTOCZENIE

czeń, kominiek, garaż na zewnątrz lub hala garażowa z windą, duże ogródki i wewnętrzny park, bezpieczeństwo). W standardzie gwarantującym wygodę, wymagana przez docelową grupę klientów, jest też master bedroom - sypialnia z garderobą i łazienką. Dodatkowym walorem tej oferty jest jej natychmiastowa dostępność - można wprowadzić się już wiosną.

A jeżeli nie w Polsce, to gdzie?

Inwestujemy patriotycznie, przede wszystkim w Polsce, co nie zawsze jednak dotyczy najbogatszych. Zdecydowana większość tych, którzy decydują się na kupno nieruchomości poza Polską, preferuje kierunki południowe. Analitycy zwracają jednak uwagę na istotny element takich transakcji - bezpieczeństwo, w różnym wymiarze.

To prawda, że 100-metrowe, czteropokojowe, luksusowe mieszkanie na bułgarskim wybrzeżu Morza Czarnego można kupić za ok. 700 tys. zł, czyli taniej niż w najbardziej popularnych destynacjach nad Bałtykiem. Wiąże się to jednak z dużym ryzykiem, bo trzeba dobrze znać miejscowe realia. Można trafić na powszechną w tym kraju samowolę budowlaną. Poza tym cudzoziemiec może nabyć prawo do samej nieruchomości, do gruntu już nie, a to może

przysporzyć w przyszłości dużych kłopotów.

Ryzyko wiąże się również z inwestowaniem na cieszącym się powodzeniem Półwyspie Iberyjskim. 250-metrowy apartament w Marbelli na hiszpańskim Costa del Sol to wydatek rzędu 1,9 mln zł, podobne ceny osiągają też obecnie dużo tańsze wcześniej nieruchomości w Portugalii. Jednak ten rejon, mocno dotknięty światowym kryzysem gospodarczym, sporo stracił w oczach inwestorów: luksusowe nieruchomości przeceniano nie tak dawno o kilkanaście-kilkadziesiąt procent. Wprawdzie ostatnio ceny odbiły od dna (zwłaszcza w Portugalii, co - jak podały plotkarskie portale, nawet Madonnę zniechęciło od zakupu), ale obawa przed powtórzeniem się sytuacji pozostała.

Gdzie więc inwestycje w apartamenty i posiadłości wakacyjne będą bezpieczne? Autorzy raportu „Emerging Trends in Real Estate Europe 2017”, opracowanego przez PwC i Urban Land Institute przekonują, że najlepiej kupić nieruchomość w stolicach i największych miastach Europy. Jednak wśród nabywców nieruchomości z wysokiej półki największą popularnością cieszą się Stany Zjednoczone, a wśród stanów - Floryda i Kalifornia.

Aleksandra Chomicka
a.chomicka@prasa.gda.pl