

## Apartament nad morzem

# W Trójmieście czy w kurorcie?

Nadmorskie miejscowości cieszą się coraz większą popularnością wśród kupujących mieszkania. Otoczenie przyrody i wakacyjny klimat w połączeniu z wysokiej jakości wykończeniem zachęcają inwestorów do lokaty kapitału właśnie nad Bałtykiem.

## Maciej Dzwonnik

Według Pomorskiej Regionalnej Organizacji Turystycznej, w 2017 roku region pomorski odwiedziła rekordowa liczba 9 mln turystów. Obłożenie obiektów noclegowych w sezonie wynosi zazwyczaj 80-100 proc. Część gości zatrzymuje się też w apartamentach na wynajem, co skłania inwestorów do rozważania zakupu takiej nieruchomości pod inwestycję. Rozwijają się również rynek apart- i condohoteli.

## Trójmiasto atrakcyjniejsze od nadmorskich kurortów?

Zgodnie z raportem Emmerson Evaluation „Rynek hoteli i condohoteli w Polsce w 2018 roku” w trzecim kwartale 2018 roku nad polskim morzem znajdowały się 104 condo i aparthotele. Do 2020 roku ich liczba ma wzrosnąć o połowę, łącznie powstanie ok. 7 tys. nowych pokoi i apartamentów. Część z nich kusi inwestorów reklamowaną gwarancją zwró-

tu. Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów zaleca jednak ostrożność w przypadku takich gwarancji. Sceptycy prognozują też problemy przyszłych inwestorów w małych nadmorskich miejscowościach. Istnieje ryzyko, że zamiast zysku, pozostanie nam apartament trudny do wynajęcia w gąszczu ofert hoteli i jeszcze trudniejszy do sprzedania.

Alternatywną ofertę stanowią apartamenty trójmiejskie, które zazwyczaj stanowią inwestycje droższe, ale za to pewniejsze.

– Trójmiasto łączy walory nadmorskiej przyrody z bogatą historią oraz całorocznym zapleczem kulturalno-rozrywkowym i biznesowym – mówi Piotr Tarkowski, dyrektor ds. sprzedaży Allcon Osiedla. – Dzięki temu popyt na nieruchomości odnotowujemy przez cały rok. Coraz więcej osób kupuje tu tzw. secondhome, do którego można przyjechać także poza sezonem letnim i korzystać z bogatej oferty metropolii. W mi-



• Tarasy Bałtyku FOT. MATERIAŁY INWESTORA

*Trójmiasto łączy walory nadmorskiej przyrody z bogatą historią oraz całorocznym zapleczem kulturalno-rozrywkowym i biznesowym. Dzięki temu popyt na nieruchomości odnotowujemy przez cały rok*

PIOTR TARKOWSKI

nionym roku sam Gdańsk odwiedziło ponad 3 mln turystów.

## Nowe inwestycje Allconu w Trójmieście i nie tylko

Dla inwestorów zawsze najważniejsza będzie lokalizacja nieruchomości, która odgrywa kluczową rolę w budowaniu przyszłej wartości mieszkania, jak i komfortu życia.

– Doradzam wybór apartamentu w dzielnicach sąsiadujących ze śródmieściem – mówi Piotr Tarkowski. – Taka lokalizacja gwarantuje komfortowy dostęp do infrastruktury miasta, bliskość pracy, szkół, kin, teatrów, restauracji i sklepów. Z drugiej strony, jest bardziej przyjazna i kameralna niż w przypadku apartamentów

w ścisłym centrum. Przykładem mogą być eleganckie Kamienice Malczewskiego w Gdańsku, które dzieli kilkanaście minut spacerem do Starego Miasta.

Kolejną gdańską inwestycją godną polecenia to Tarasy Bałtyku – apartamentowiec powstający w sąsiedztwie parku i morza w Gdańsku. Jego największym atutem, poza świetną lokalizacją, jest widok z okien. Przyszli mieszkańcy będą mogli podziwiać morze lub morenowe, leśne wzgórza i panoramę miasta. Deweloper Allcon przygotował dla nich także udogodnienia w postaci m.in. salonu fitness i mediateki.

– Klientom, którzy mimo wszystko nie chcą mieszkać w metropolii i preferują bliższy kontakt z naturą, pokazujemy NEXO Apartamenty na Klifie w Pucku – mówi Piotr Tarkowski. – Puck jest większym ośrodkiem niż sezonowe kurorty na Półwyspie Helskim, można łatwiej i szybciej do niego dojechać. Dużym atutem jest to, że jako miasto żyje przez cały rok, nie tylko w lecie. Jest jednak bardziej kameralny niż Trójmiasto, od którego dzieli go 30 km. To także mekka amatorów sportów wodnych, takich jak kite-, windsurfing czy żeglarstwo.

Oferta nadmorskich apartamentów jest więc bardzo zróżnicowana. Niezależnie od prywatnych preferencji przed zakupem warto dokładnie przeanalizować potencjał lokalizacji nieruchomości i jej otoczenia. ●

## Ceny nieruchomości

# Letnie rekordy na rynku nieruchomości

Niezwykle wysokie ceny mieszkań w Trójmieście wcale nie odstraszały nabywców od ich zakupu. Co więcej, niewiele wskazuje, że zjawisko to się odwróci i to pomimo tego, że największe podwyżki cen mieszkań w ciągu zaledwie jednego roku nastąpiły w Warszawie i w Gdańsku.

## Maciej Dzwonnik

Z raportu portalu branżowego Domiporta, podsumowującym zmiany cen na rynku nieruchomości w relacji rok do roku, nie płyną niestety dobre informacje dla osób, które wstrzymują się z zakupem mieszkania w nadziei na nagłą obniżkę cen. Kwoty potrzebne do nabycia mieszkania wciąż rosną i to nie tylko na rynku deweloperskim (pierwotnym), ale też wtórnym.

Napędza je nie tylko coraz niższa dostępność działek budowlanych (zwłaszcza w Trój-

mieście – ograniczonym z jednej strony pasem nadmorskim, a z drugiej parkiem krajobrazowym), ale też rosnące ceny na rynku budowlanym (w tym wykonawstwa) i coraz większe zapotrzebowanie na mieszkania, czy to ze strony indywidualnych inwestorów, poszukujących lokali na wynajem, czy „tradycyjnych” nabywców, których wciąż przybywa.

## Mieszkania drożeją z roku na rok

Wzrost cen mieszkań trwa już od 2013 r., a od ub. roku nawet przyspieszył, co przekłada się na bicie kolejnych rekordów. W niektórych polskich miastach w ciągu roku ceny wzrosły nawet o 20 proc. Niestety, wśród nich jest Gdańsk.

Patrząc szeroko, na rynek ogólnopolski, w pierwszym kwartale 2019 r. ceny mieszkań były niemal o 11 proc. wyższe w porównaniu z tym samym okresem roku 2018 – wynika ze wspomnia-

nego raportu Domiporta. Obecnie w większości dużych miast aktualne ceny są o przeszło 10 proc. wyższe niż rok temu. Według prognoz ekspertów rynku nieruchomości, w drugiej połowie 2019 r. będziemy obserwować dalszy wzrost cen mieszkań, przy wciąż wysokim popycie.

– Pomimo nieustającego wzrostu Polacy się nie zniechęcają. Wynika to z niskiej stopy bezrobocia i rosnących wynagrodzeń, a także z braku wystarczającego nasycenia polskiego rynku mieszkaniowego – twierdzi Rafał Malik z Funduszu Mieszkań na Wynajem. – Pamiętajmy, że w kraju nadal brakuje ok. 3 mln mieszkań. Za interesowanie nowymi pozostaje wciąż na bardzo wysokim poziomie, szczególnie wśród osób kupujących nieruchomości na własną potrzebę. Nie należy przy tym zapominać o popycie generowanym przez osoby, które dokonują zakupów inwestycyjnych, które są w tym momencie niezwykle opla-

calną transakcją, przynoszącą realny zysk.

## Rekordowy wzrost w Gdańsku

Kolejne analizy rynkowych ekspertów (barometru Metrohouse i Gold Finance) pokazują przy tym, że w Gdańsku w ciągu roku wzrost cen na rynku wtórnym przekroczył aż 22 proc. Poza Krakowem, w którym ceny nieco wyhamowały, średni wzrost w innych polskich miastach wynosi ponad 15 proc. W Warszawie natomiast odnotowana średnia za m kw. jest najwyższa w historii zestawień prowadzonych przez Metrohouse (czyli od 2011 r.) – obecnie wynosi ona 9403 zł, a to wzrost rzędu ponad 12 proc. rok do roku.

Znaczące podwyżki dotyczą także oferty nowych mieszkań. Według ekspertów z portalu RynekPierwotny.pl na rynku pierwotnym od kwietnia do końca czerwca br. największy wzrost odnotowano również w Warszawie i Gdańsku. W stolicy wyniósł on

ponad 4 proc. w stosunku do poprzedniego kwartału, a Gdańsk zanotował skok rzędu niemal 7 proc.

Mieszkania na rynku wtórnym drożeją bardziej, bo są dostępne od ręki, a na te od dewelopera nierzadko trzeba czekać nawet 1-2 lata, a potem urządzić je „od zera”. Dla osób, które szukają mieszkania jako lokaty kapitału i z przeznaczeniem na wynajem, to często najszczęśliwsza droga, żeby zacząć zarabiać. Zapotrzebowanie na takie lokale również rośnie, bo coraz więcej osób woli wynajmować mieszkania długoterminowo, niż kupować je na własność.

– Na przestrzeni ostatnich kilku lat rynek najmu w Polsce zmienił się diametralnie – uważa Rafał Malik. – Nie ma w tej chwili większych problemów z wynajciem lokali. Dodatkowo pojawił się duży popyt na wynajem ze strony młodych pracowników i pracowników z zagranicy, bez wątpienia wpłynęli oni na dodatkową podaż mieszkań. ●