

DGP
b i z n e s

NIERUCHOMOŚCI

Wtorek

24 MARCA 2020 NR 58 (521)

Rynek mieszkaniowy na zakręcie

PROGNOZA Rok 2019 był bardzo dobry dla deweloperów mieszkaniowych. Nie tylko oddali więcej mieszkań do użytku, lecz także więcej sprzedali, do tego przy rosnących cenach. W tym roku **ten trend może się odwrócić**

Apartamenty premium są najodporniejsze na spadki

NIERUCHOMOŚCI LUKSUSOWE

W ostatnich latach można było zaobserwować wyraźny wzrost popytu na nieruchomości ponadstandardowe. Ta tendencja powinna się utrzymać

Wart dziś około 1,4 mld zł rynek rozwijał się stabilnie w tempie około 10 proc. rocznie. Wpływ na to miały dobra koniunktura gospodarcza oraz systematycznie zwiększająca się liczba osób bogatych. W tym roku jednak rynek czekać wyzwania. Epidemia koronawirusa już przekłada się negatywnie na sytuację polskich firm i gospodarstw domowych. Pytanie, czy sektor luksusowych nieruchomości obroni się przed spadkiem.

W związku z pandemią należy spodziewać się istotnych konsekwencji dla gospodarki. Już teraz niektórzy ekonomiści tną prognozy wzrostu PKB dla Polski na ten rok z ponad 4 proc., jak przewidywali jeszcze kilka miesięcy temu, do poziomu poniżej 2 proc. – mówi Tomasz Wiśniewski, partner w KPMG w Polsce. Podkreśla jednak, że rynek dóbr luk-



Taraszy Bałtyku – prywatna przestrzeń klubowa zaprojektowana z myślą o mieszkańcach.

susowych jest co do zasady mniej wrażliwy na spowolnienie gospodarcze, czego dowodziły m.in. zachowania spółek z tego sektora, których kursy giełdowe spały w trakcie poprzednich światowych kryzysów o wiele mniej niż szeroki indeks giełdowy.

– Dzieje się tak, gdyż w dużej mierze nabywcami dóbr luksusowych są osoby bardzo bogate, które zazwyczaj mają majątek pozwalający na utrzymanie określonego standardu życia także w okresie kryzysu – zaznacza Tomasz Wiśniewski. – Może się okazać, że po raz kolejny nieruchomości okażą się lokatą zapewniającą lepsze utrzymanie wartości

majątku w czasach kryzysu niż inne inwestycje, także te w papieru wartościowe – uważa.

Z drugiej jednak strony nabywcami dóbr luksusowych jest także klasa średnia i z tego względu należy spodziewać się spowolnienia, ale bardziej w takich sektorach, jak luksusowa odzież, biżuteria, zegarki oraz samochody. Nieruchomości premium powinny się obronić, zwłaszcza jako alternatywna inwestycja kapitału.

– Po tym, jak Rada Polityki Pieniężnej obniżyła stopy procentowe, lokaty bankowe staną się jeszcze mniej atrakcyjne. Przewidyuję, że ich oprocentowanie już niedłu-

go może spaść do 0,5 proc. w skali roku. Tym samym inwestorzy będą szukali alternatywnych źródeł lokowania kapitału. Może być nim złoto, ale jego ceny spadają, lub obligacje skarbowe albo właśnie nieruchomości – wylicza Bartosz Turek, główny analityk HRE Investments, i dodaje, że te ostatnie dają nie tylko ochronę kapitału przed inflacją, ale zapewniają też zysk z wynajmu, a przy dłuższych inwestycjach także ze sprzedaży. – Nieruchomości premium sprawdzą się w dłuższej perspektywie. Ich przewagą jest bardziej stabilna cena, a wadą mniejsza płynność, bo trudniej je sprzedać. Niemniej w długim terminie powinny charakte-

ryzować się mniejszym ryzykiem inwestycyjnym – podkreśla Bartosz Turek.

Na to, że w nieruchomościach praktycznie nie ma ryzyka utraty majątku, uwagę zwracają też eksperci Partners International. Podkreślają jednocześnie, że inne instrumenty finansowe, np. akcje giełdowe, w zdecydowanej większości obarczone są takim ryzykiem.

– Przy takich zawirowaniach gospodarczych, z jakimi mamy obecnie do czynienia, majątek potrafi tam od razu wyparować, a o wypłacie dywidendy nie ma w ogóle mowy – mówią eksperci Partners International, przyznając, że nieruchomości okazują się najbezpieczniejszą formą lokowania środków finansowych. Jest tak, nawet jeśli inwestor utraci na jakiś czas korzyści z wynajmu lub chwilowo spadnie wartość lokali. Bo i tak w dłuższej perspektywie nie tylko zachowa swój kapitał, lecz też z pewnością go zwiększy. Historycznie bowiem wiadomo, że mimo czasowych spadków, wartość nieruchomości zawsze wzrasta.

Ekspert zwracają uwagę na jeszcze jedno: czas trwania dużych kryzysów światowych wywołanych czynnikami zewnętrznymi jest relatywnie krótki. Jest to więc okres przejściowy.

Poza tym w przypadku apartamentów premium mamy do czynienia z produktem, którego podaż jest limitowana.

– Sytuacja gospodarcza ma więc mniejsze znaczenie. Zawsze znajdują się branże, które będą bardziej rynekowe i również wtedy skłonność do lokowania nadwyżek będzie ograniczona do bezpiecznych form, do których należą stabilne nieruchomości premium. Oczywiście może dojść do krótkotrwałego zastojów, ale w dłuższej perspektywie tego typu produkt będzie zyskiwał na wartości – uważa Piotr Tarkowski, dyrektor ds. sprzedaży Alcon.

Dlatego branża nie oczekuje spadku popytu na luksusowe nieruchomości wśród osób bardzo zamożnych. Spodziewa się natomiast sukcesywnego zmniejszania podaży. Po pierwsze dlatego, że dostęp do atrakcyjnych lokalizacji nadających się pod zabudowę premium jest coraz mniejszy. Przykładem może być Trójmiasto, gdzie zdecydowana większość inwestycji ma miejsce na obrzeżach miast i są to głównie nieruchomości w segmencie ekonomicznym. W całej metropolii w sprzedaży znajduje się obecnie ok. 12,9 tys. domów i mieszkań (6,9 tys. to podaż na rynku pierwotnym i ok. 6 tys. na rynku wtórnym). Kolejne 3 tys. lokali jest planowane. Zaledwie kilka procent planowanej podaży przypada na dzielnice premium.

Popyt na tego rodzaju nieruchomości nie zmniejszy się. Oczywiście w skrajnych sytuacjach może on zostać odłożony w czasie, ale ze względu na limitowaną podaż bardzo szybko będzie wracał do równowagi. Podczas ostatniego kryzysu ceny na rynku premium rzadko kiedy spadały poniżej wartości bazowej, czego nie można powiedzieć o rynku popularnym. Na pewno zyskają dzielnice centralne, które wymagają rewikalizacji. Ich udział będzie dynamicznie rosł ze względu na bliskość śródmieścia i głównych atrakcji miast – twierdzi Piotr Tarkowski i dodaje, że firma Alcon dysponuje bankiem ziemi, który pozwala na posiadanie w ofercie i realizowanie projektów w tym segmencie przez najbliższe 8–10 lat.

Deweloperzy zaznaczają jednak, że decyzje o budowaniu luksusowych nieruchomości podejmuje się w optymistycznych czasach, przy dobrych prognozach bankowych. Dzisiejsze warunki rynkowe nie sprzyjają tego typu planom, byłaby to zbyt ryzykowna inwestycja, a koszty jej powstania przekroczyłyby akceptowalny próg.

– Projekty, które w tym momencie są realizowane, mogą być więc opóźnione lub ostatecznie droższe przez dodatkowe koszty związane z niedoborami pracowników i materiałów. Aby wybudować nieruchomości luksusowe, należy wziąć pod uwagę zabezpieczenie dostaw niezbędnych komponentów najwyższej jakości, często sprowadzanych z różnych miejsc świata. Przykładem jest kamień wykorzystany w części wspólnej naszego apartamentowca, który wydobywany jest wyłącznie w Szwajcarii – zauważa Rafał Szczepański, wiceprezes zarządu BBI Development, członkiem zarządu inwestycji Złota 44, gdzie do kupienia jest jeszcze 17 proc. luksusowych apartamentów, w większości na najwyższych piętrach.

dokończenie na str. 6



Taraszy Bałtyku – gdański apartamentowiec realizowany na styku morza i miasta.

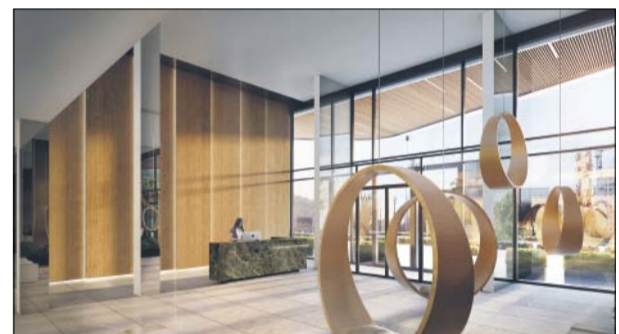
Luksus się opłaca



Prywatna strefa fitness.



Apartamenty z niepowtarzalnym widokiem.



Reprezentacyjne lobby budynku z recepcją.

W Polsce dynamicznie rozwija się segment inwestycji premium. To nieruchomości, które wyróżniają atrakcyjną lokalizacją i najwyższy standard wykonania. Mimo, że koszt wejścia na rynek luksusowy jest wysoki to jednak zdecydowanie warto w niego inwestować.

WARTOŚĆ PREMIUM STAŁE ROŚNIE

Sytuacja na dojrzałych, zagranicznych rynkach nieruchomości pozwala prognozować, jak rozwinię się polski trend w segmencie premium. W europejskich miastach różnice cen pomiędzy śródmieściem, gdzie powstaje najwięcej apartamentów premium a tańszymi dzielnicami są draszcze. Dla przykładu – w Monachium liczącym w przybliżeniu tyle samo mieszkańców co Warszawa, ceny mieszkań w najatrakcyjniejszych lokalizacjach ponad 3-krotnie przewyższają te położone na obrzeżach. Podobna relacja utrzymuje się w innych, zbliżonych do Trójmiasta wielkości miastach, jak Zurych, Marsylia, czy Dublin. Za luksus nieruchomości luksusowe czy warszawskim Żoliborzu, trzeba zapłacić niepełna 2-rzy tyle ile za dzielnice sypialniane – Kokoski czy Kabaty. Nasz kraj podąży drogą swoich bogatszych, europejskich sąsiadów, więc te dysproporcje będą się powiększać.

PREMIUM NA 5 GWIAZDEK

Rosnąca popularność luksusowych nieruchomości sprawia, że słowa apartament i premium są często nadużywane. Czy więc kierować się przy zakupie? Przede wszystkim lokalizacją. Najwyżej cenione są te łączące bliskość centrum miasta z naturalnym otoczeniem, np. w postaci parku, lasu lub morza. Dużą rolę odgrywa też architektura, standard wykonania oraz udogodnienia, które zwiększają komfort mieszkańców. O klasie premium świadczą

również niezależne opinie ekspertów. Wśród polskich deweloperów są już tacy, którzy otrzymują nawet międzynarodowe wyróżnienia.

Gdański apartamentowiec Tarasy Bałtyku zdobył nagrodę FIVE-STAR w kategorii Best Residential High-rise Development Poland w ramach prestiżowego konkursu European Property Awards. To znak perfekcji dla międzynarodowej branży nieruchomości i architektury. Największym atutem Tarasów Bałtyku jest „one million dolar view”, w postaci niczym nie zakłóconego widoku na Zatokę Gdańską, największy w Trójmieście nadmorski park oraz wzgórze morenowe. Jury zwróciło uwagę także na oryginalnie zaprojektowane części wspólne i wyjątkowe wnętrza wykorzystujące np. artystyczne wzornictwo. W ramach inwestycji powstanie luksusowa strefa fitness z sauną i siłownią, sala klubowa, reprezentacyjne lobby z recepcją i antresolą. O bezpieczeństwo zadba ochrona oraz monitoring oparty na wideo-domofonach z możliwością zdalnego sterowania z dowolnej lokalizacji na świecie. Inwestycja posiada szereg rozwiązań ekologicznych – docenionych przez jury – m.in.: zielony dach oraz patio ze strefą wypoczynku, panele fotowoltaiczne, stację ładowania dla pojazdów elektrycznych czy windy wyposażone w system odzyskiwania energii oraz energooszczędne oświetlenie. To obecnie jedna z ciekawszych ofert premium na polskim rynku.



2019-2020

Apartamenty premium są najodporniejsze na spadki

dokończenie ze str. 2

Poza tym, aby rynek mógł sprawnie funkcjonować w nowych realiach, potrzebna jest również liberalizacja przepisów gospodarczych, prawnych oraz procesów administracyjnych. To konieczność do ponownego napędzenia rynku. Samo pompowanie państwowych pieniędzy nie wystarczy. Dziś proces inwestycyjny to przede wszystkim skomplikowane procedury administracyjne, które wiążą się z zaangażowaniem wielu stron, przez co finalizacja projektu się odwleka. Tymczasem aparat administracyjny i system sądowiczy został dziś osłabiony przez kryzys związany z koronawirusem, a to spowalnia ich funkcjonowanie, co skutku-

je dalszym wydłużaniem procesów inwestycyjnych.

– Jeżeli gospodarka ma ruszyć do przodu, załatwienie tych kwestii wydaje się koniecznością. Zatem liberalizacja przepisów i digitalizacja procedur staje się wręcz fundamentalną kwestią dla naszej branży w obliczu zagrożenia spowolnienia gospodarczego. Cały proces sprzedaży nieruchomości, bezpieczeństwo transakcji, usprawnienie procedur prawnych to jedne z najważniejszych wyzwań, przed jakimi stoi branża. Obecne tempo zmian na rynku nieruchomości wymusi przejście transakcji do digitalu. Klienci będą krok po kroku dostosowywać się do nowych realiów zakupowych,

a te w dużej mierze przeniosą się do przestrzeni online. Naszym zdaniem biznes będzie doskonale potrafił zaadaptować się do zmieniającej się rzeczywistości. Wiele spraw zawodowych może przecież toczyć się online – mówi Rafał Szczepański.

W jakie nieruchomości więc warto inwestować. Ekspertcy powtarzają wciąż to samo – w wyjątkowe, w świetnej lokalizacji i atrakcyjnym widokiem za oknem, najlepiej na terenach zielonych, akwenu, zabytki, inne miejskie czy geograficzne atrakcje w korelacji z bezpośrednim dostępem do najważniejszych udogodnień. Świetną lokalizacją będą na pewno centra miast, najlepiej historyczne, czy linie brzegowe, jak

ta w Trójmieście. Zabytkowe budynki i stare kamienice są podawane rewitalizacji nie bez powodu. Mają dużą wartość materialną oraz nieocenioną wartość kulturową. Tak też się dzieje, bo wolnych przestrzeni pod nową zabudowę w mocno nasyconej centralnej przestrzeni brakuje.

Przy wyborze wymarzonego apartamentu należy wziąć pod uwagę też jakość wykończenia, dostępność wachlarza udogodnień, jak windę, nawet, gdy nie jest wymagana, klimatyzację, garaż podziemny, ochronę, recepcję, rozwiązania ekologiczne budynku, ponadczasowy design oraz unikatowość projektu. Nie każdy apartament sprzedawany jako luksusowy jest taki

w rzeczywistości. Przyjmuje się, że powinien mieć odpowiedni rozkład z wyraźnym podziałem na część dzienną i nocną, a także mieć odpowiednie doświetlenie światłem dziennym, minimalną wysokość na poziomie 2,9 m oraz zabezpieczenie przed hałasem.

Choć stolica jest nadal dominującym rynkiem dla tego rodzaju nieruchomości, to już niejedynym. Segment apartamentów premium rozwija się bardzo dynamicznie również w Krakowie, Trójmieście, Wrocławiu, Poznaniu, Katowicach, Łodzi, a ostatnio też Bydgoszczy.

Pamiętajmy, że inwestycją może być nie tylko zakup apartamentu, lecz również lokali użytkowych

w nieruchomości premium. Te w ostatnich latach cechowały się nawet wyższą niż lokale mieszkalne stopą zwrotu dochodzącą do 7–10 proc. To sprawiało, że inwestycja zwracała się już po 10–15 latach. Szczególnie dotyczy to lokali usytuowanych w centrach dużych miast, takich jak Warszawa, Poznań czy Łódź. Na korzyść takich lokali przemawia również okres trwania najmu. Opiewa on najczęściej na 5–10 lat, co przekłada się na większe bezpieczeństwo transakcji. Wreszcie, jak mówią eksperci, zmienia się oblicze polskiego handlu, który z galerii wraca powoli do centrów miast, co może spowodować wzrost zainteresowania położonymi tam lokalami.