



Aneta Gawrońska_rynek nieruchomości

Luksus, który zyskuje na wartości

Bogaci na całym świecie inwestują w apartamenty, rezydencje i luksusowe domy. Nic bowiem tak dobrze nie przechowuje majątku jak wysokiej klasy nieruchomości. Coraz większym powodzeniem cieszą się lokale w zrewitalizowanych budynkach.

– Zamożni Polacy w podejściu do inwestycji w nieruchomości nie różnią się od Niemców, Francuzów, Amerykanów – podkreśla Arkadiusz Wojciechowski, dyrektor zarządzający firmą Poland Sotheby's International Realty. – Część z nich inwestuje także na rynku mieszkań popularnych, kupując w pakiecie lokale na wynajem. Inni wybierają nieruchomości komercyjne. Ale to nieruchomości premium i luksusowe budzą niesłabnące zainteresowanie. Zwykle mają doskonały adres i ponadprzeciętną jakość, dlatego z czasem zyskują na wartości. Chętnie kupowane są też nieruchomości wakacyjne.

Za luksusowe firma Poland Sotheby's International Realty uznaje nieruchomości warte ponad 1 mln zł.

Na sprzedaż, na wynajem

W 2017 r. Polacy kupili 1,7 tys. luksusowych apartamentów i rezydencji za 3,45 mld zł – podaje Poland Sotheby's International Realty. W 2012 r. rynek ten był wart 2,54 mld zł.

Jak szacuje KPMG, dobrze zarabiających Polaków, czyli takich, których miesięczny dochód przekracza 7,1 tys. zł brutto, w 2017 r. było 1,1 mln. Deutsche Bank ocenił zaś, że w nieruchomości inwestuje 17 proc. zamożnych Polaków.

O tym, że warto to robić, jest przekonany Robert Korczyński, członek zarządu firmy Emmerson Evaluation. – Prestiżowe apartamenty kupowane na rynku pierwotnym są po kilku latach sprzedawane drożej – mówi Robert Korczyński.

Jednak luksusowa nieruchomość czeka na klienta o wiele dłużej niż

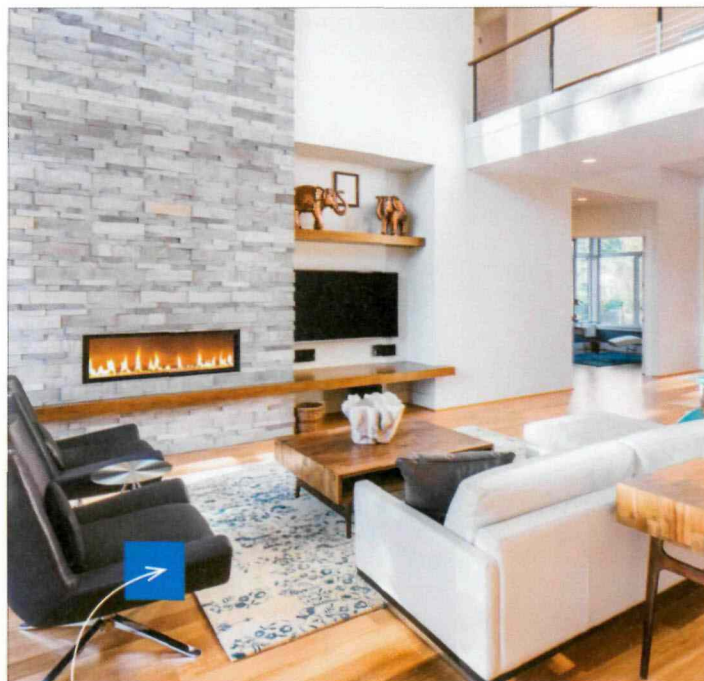
zwykły lokal. Zamożni Polacy inwestują w mieszkaniowy luksus nie tylko dla zysku. Jest to także forma podkreślenia pozycji społecznej, element wizerunku.

Barbara Bugaj, ekspert Cenatorium, firmy, która do raportu Poland Sotheby's International Realty dostarczyła dane o transakcjach, ocenia, że inwestycja w ekskluzywne mieszkania może być opłacalna, ale jest też bardziej ryzykowna.

– Nieruchomości tego typu zwykle zyskują na wartości. W światowych metropoliach wartość luksusowych apartamentów rośnie nawet o ponad 5 proc. rocznie – przekonuje Barbara Bugaj. – W nieco innej sytuacji są osoby, które decydują się na zakup apartamentu na wynajem. Rynek najmu takich nieruchomości, nawet w największych miastach, jest dość mały. Znaleźnienie najemcy może trwać dosyć długo. Rozwiązaniem bywa wynajem lokalu na doby. Jest to bardzo intratne zwłaszcza w okresie wakacyjnym. Poza sezonem z mieszkania mogą korzystać przedsiębiorstwa i klienci biznesowi.

Barbara Bugaj podkreśla, że Polacy się bogacą, więc szukają wysokiej jakości mieszkań i apartamentów. Najczęściej wybierane są lokale w centrach dużych miast. Zdecydowanie najwięcej mieszkań sprzedaje się w Warszawie. Coraz większym powodzeniem cieszą się lokale w zrewitalizowanych budynkach. Stare kamienice, które odzyskują dawny blask, zapewniają prestiż i dają poczucie życia w miejscu z duszą.

Niektórzy inwestorzy preferują rezydencje i stare wille. – Znajdziemy je w najstarszych dzielnicach miast, ale najpopularniejsze na tym rynku



RYNEK NIEMUCHOMOŚCI PREMIUM RZĄDZI SIĘ SWOIMI PRAWAMI. JEST ZNACZNIE BARDZIEJ ODPORNY NA CHWILOWE WAHANIA CEN NIŻ RYNEK POPULARNY.

są gminy okalające. W przypadku Warszawy jest to Konstancin-Jeziorna czy Józefów – wskazuje Barbara Bugaj. – Poza Warszawą bardzo popularne jest Trójmiasto. Zamożni klienci często kupują tam wielopokojowe apartamenty blisko morza.

Za gotówkę

Arkadiusz Wojciechowski zauważa, że oprócz takich oczywistych apartamentowych rynków jak Warszawa, Kraków, Gdańsk, Sopot i Gdynia, dużym zainteresowaniem cieszą się także mniejsze miejscowości nad morzem i w górach. Z analiz Deutsche Banku wynika zaś, że co setny właściciel luksusowego apartamentu albo domu wybrał nieruchomość za granicą.

Nieruchomości premium kupowane są zwykle za gotówkę. – Transakcje finansowane kredytem zdarzają się bardzo rzadko – mówi dyrektor z Poland Sotheby's International Realty.

Z szacunków Cenatorium wynika, że dziś za własne pieniądze kupuje się w Polsce ok. 30 proc. nieruchomości. A w przypadku luksusowych domów i mieszkań jest to ok. 70–80 proc.

Na mapie mieszkaniowego luksusu najdroższa jest oczywiście Warszawa. Na metr kwadratowy apartamentu w stolicy trzeba mieć co najmniej 15 tys. zł. We Wrocławiu, Krakowie i Trójmieście ceny prestiżowych mieszkań są niższe, zaczynają się od ok. 12 tys. zł za mkw., a w Poznaniu od ok. 10 tys. zł.

Deweloperzy oferujący luksusowe lokale przekonują, że popyt na nie jest bardzo duży, a ich wartość rośnie.

– Na przykładzie Rezydencji Foksal w Warszawie, którą oddaliśmy do użytku w 2012 r., możemy pokazać, jak podrożały apartamenty na przestrzeni lat – mówi Michał Skotnicki, prezes spółki BBI Development. – Średnia cena metra kwadratowego luksusowego mieszkania w stanie deweloperskim sześć lat temu wynosiła 24 tys. zł, a dziś przekracza 40 tys. zł.

Deweloper ten sprzedaje dziś mieszkania w warszawskiej wieży Złota 44. Obok stołecznego Cosmopolitana jest to najdroższy warszawski adres. Za mieszkanie w wieżowcu Złota 44 klient zapłacił niedawno 11 mln zł. Inni kupili apartamenty za ponad 6 mln zł. Najdroższy lokal w Cosmopolitanie został sprzedany w ubiegłym roku za 6 mln zł. ©