

Artykuł ekspercki: Mieszkania premium odporne na wahania rynku	Data: 25.05.2022
--	----------------------------

Mieszkania premium odporne na wahania rynku

Polacy, chcąc ochronić wartość nabywczą swoich oszczędności, zaczęli masowo lokować kapitał w domach, mieszkaniach i działkach. Hossa nie ominęła również sektora nieruchomości luksusowych, który potrafi kumulować pieniądze inwestorów jak żaden inny.

Lobby i rozwiązania proekologiczne

Najwięcej polskich nieruchomości premium jest w dużych aglomeracjach, takich jak Warszawa, Kraków czy Wrocław. Tamtejsze rynki są najbardziej rozwinięte, przez co naturalnie oferują konsumentom najwięcej opcji zakupowych. W tym przypadku będą to dobrze położone inwestycje apartamentowe i rezydencje, najczęściej wykończone i wyposażone w bardzo wysokim standardzie. -

Kluczowym elementem dla klientów kupujących lokale luksusowe, są udogodnienia odpowiednie dla segmentu najwyższej klasy projektów mieszkaniowych. Wśród nich znajdują się takie elementy jak na przykład przestronne kilkudziesięciometrowe tarasy, ciekawa architektura, lobby z recepcją, specjalne stacje do ładowania



samochodów elektrycznych, wszelkiego rodzaju rozwiązania proekologiczne i oczywiście lokalizacja premium, a więc położenie inwestycji w centrum miasta lub w jego bliskim sąsiedztwie - mówi Karolina Opach, kierownik działu sprzedaży w spółce Quelle Locum, realizującej inwestycję Greendustry Zabłocie. Luksusowe apartamenty charakteryzują się zazwyczaj powierzchnią przekraczającą 100 metrów kwadratowych. Nie jest to reguła, bo zdarzają się też nieruchomości o mniejszych metrażach, ale ich udogodnienia sprawiają, że ciężko odmówić im miana luksusowych. Przeważnie tego typu mieszkania posiadają przestronny balkon czy taras, często pojawia się także dostęp do jacuzzi, zewnętrznego basenu lub strefy SPA, winda z kodowaną kartą, możliwość skorzystania z dodatkowych pokoi dla gości, dostęp do przestrzeni biznesowych i możliwość korzystania z nich podczas spotkań z kontrahentami.

W Warszawie od 5 tys. euro

Portal Wprost podaje, że już teraz apartamenty segmentu premium zyskują na wartości od 4 do 7 proc. rocznie. - Ceny takich nieruchomości, choć na pierwszy rzut oka wydają się relatywnie wysokie, to na tle transakcji realizowanych w Berlinie, Paryżu czy Londynie, wciąż są konkurencyjne. Dlatego, obserwując zachodzące tendencje, można przyjąć, że nieruchomości premium nadal będą drożeć. Coraz częściej w katalogu najlepszych firm oferujących prestiżowe lokale pojawiają się wysokiej jakości inwestycje poza stolicą. Są świetnie zlokalizowane, wykończone z użyciem najlepszych materiałów, zapewniające wyjątkowy komfort i pewność lokaty kapitału. Tego typu rezydencje i apartamenty można znaleźć np. w Krakowie, Trójmieście czy Poznaniu, ale także w Bydgoszczy, czy Władysławowie - mówi Witold Indrychowski, prezes spółki Merari. Słowa te mają



odzwierciedlenie w statystykach - Według Deloitte'a i Amstar Europe w 2019 roku cena 1 mkw. apartamentu w wysokim standardzie w Warszawie wahała się od 5 do 8,5 tys. euro. Dla porównania w Pradze wynosiła od 6 do 16 tys. euro, a w Londynie nawet 25-30 tys. euro za mkw. Wiedeń i Berlin to natomiast ceny rzędu 10-15 tys. euro za mkw.

Inwestycja na czas kryzysu?

Stosunkowo niskie na tle Europy ceny i atrakcyjne lokalizacje inwestycji powinny sprzyjać rozwojowi i podnosić wartość rynku nieruchomości premium w Polsce. W związku z bogaceniem się społeczeństwa, chętnych na lokale z wyższej półki regularnie przybywa. Nie dziwi więc rosnące zainteresowanie inwestowaniem w ekskluzywne mieszkania - stanowią one atrakcyjną formę lokowania kapitału i gwarantują duże zyski. Problemem w tym sektorze rynkowym nie są też rosnące co miesiąc stopy procentowe, ponieważ większość inwestorów z tej grupy to ludzie zamożni z wystarczającą ilością gotówki w portfelu. Dobra luksusowe praktycznie nigdy nie tracą na wartości i potrafią oprzeć się zarówno światowym, jak i lokalnym kryzysom. - *Mniejsze i tańsze mieszkania cieszą się zwykle większym zainteresowaniem ogółu z uwagi na niższy próg wejścia, natomiast nieruchomości premium są doceniane za większą odporność na wszelkie wahania koniunkturalne. Wojna przyczyniła się do tego, że inwestorzy poszukują teraz wyłącznie pewnych lokat dla swojego kapitału, stąd większe zainteresowanie tego typu nieruchomościami -* mówi Krystian Bielas, CEO & Head of Business Development w Besim Group. - *Rynek nieruchomości premium jest idealny dla osób, dla których ważny jest stabilny dochód z najmu oraz aprecjacja wartości w horyzoncie kilku bądź kilkunastu lat.*



Nieruchomości premium są odporne na gospodarcze turbulencje i trzymają swoją wartość - dodaje.

Jaka będzie przyszłość sektora premium? W listopadzie ubiegłego roku portal Business Insider szacował wartość rynku nieruchomości premium w Polsce na 2,3 mld złotych. Co więcej, zgodnie z raportem KPMG z tego roku, dynamicznie rośnie też liczba dobrze zarabiających Polaków i grupa osób określanych jako HNWI, których wartość majątku netto przekracza milion dolarów. Oczywiście te pozytywne informacje nie oznaczają automatycznie, że hossa na rynku nieruchomości premium będzie trwać wiecznie, jednak daleko jej jeszcze do fazy przegrzania. Być może popyt będzie mniejszy niż w ostatnich miesiącach, gdzie o jeden lokal potrafiło konkurować ze sobą kilku inwestorów, ale wszystko wskazuje na jasny kierunek rozwoju, czyli stabilność i przewidywalność zachowań na krajowym rynku luksusowych nieruchomości. Nawet w tak niepewnych i trudnych czasach, w jakich żyjemy obecnie.

