

Tylko w CASH: felieton Agnieszki Gniotek
o kolekcjonerskim rynku sztuki

numer 1 (11)
styczeń - luty
2017

CASH

magazyn finansów osobistych

*Nowa kwota wolna
od podatku*

**Ochnik
otwiera
się na
nowe
trendy**

**Praca
za granicą
a kredyt
w Polsce**

**Konto i karta
dla dziecka**

Otwarcie na nowe trendy

O tym jak znana polska marka świata mody zmienia się także w markę deweloperską i czym chce kusić klientów, opowiada w specjalnym wywiadzie dla magazynu CASH członek Zarządu Spółki Tomasz Sadłocha z Ochnik Development.

Studio Centrum, ul Pawia 51

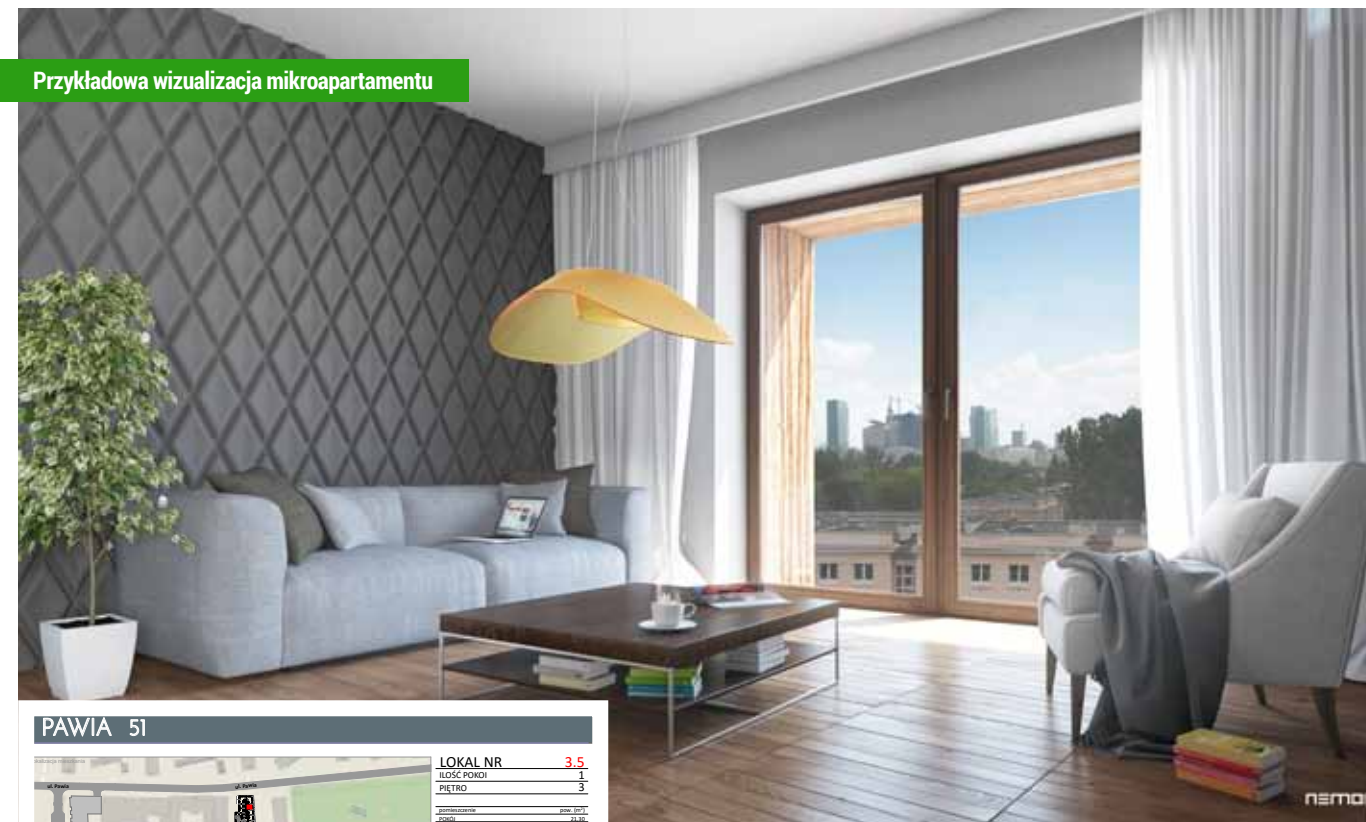


Dlaczego marka znana z produkcji skórzanej zdecydowała się wejść w rynek deweloperski?

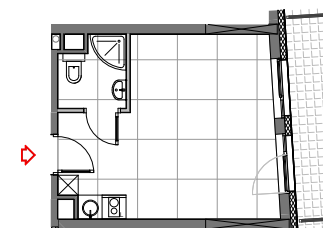
Osobom z zewnątrz istotnie może się wydawać, iż grupa Ochnik rozpoczyna dywersyfikację działalności gospodarczej, jednak w rzeczywistości, segment nieruchomościowy jest ewolucyjnie rozwijany od ponad 14 lat. Początki rozwoju firmy sięgają końca lat osiemdziesiątych, kiedy dwóch braci rozpoczęło aktywność na rynku skórzanym począwszy od projektowania, produkcji, dystrybucji a skończywszy na sprzedaży. Odniesiony sukces rynkowy stabilizował kondycję finansową grupy, co umożliwiło

poszukiwania alternatywnych sektorów do inwestowania nadwyżek gotówkowych. Początkowo skupiono uwagę na rynku powierzchni biurowej poprzez przejęcie kompleksu biurowego przy ul. Dzielnej w Warszawie, który został zrewitalizowany, rozbudowany do powierzchni najmu ok. 20.000 m² i dostosowany do obecnie obowiązujących standardów rynkowych i oczekiwań najemców. Kolejne lata to zdobywanie doświadczeń na rynku powierzchni komercyjnej (zakończony projekt centrum handlowego) i rynku mieszkaniowego Osiedle Cichy Zakątek w Garwolinie, prestiżowe osiedle domów w Magdalence – Leśna

Przykładowa wizualizacja mikroapartamentu



PAWIA 51	
LOKAL NR	3.5
ILOSC POKI	1
PRETIO	3
POW. WST.	24,2
POW.	24,2
LOZYSTWA	2,8
RAZEM	24,2
BALKON	5,6



Projekt mikroapartamentu



Magdalena. Kolejnym krokiem jest umocnienie pozycji na rynku warszawskim w szczególności w segmencie premium, który charakteryzuje się połączeniem wysokiego standardu wykończenia i doskonałej lokalizacji inwestycji.

Uwieńczeniem tej strategii jest nowo rozpoczęta realiza-

cja dwóch niezależnych projektów deweloperskich zlokalizowanych w bliskim sąsiedztwie z czego pierwszy to apartamentowiec „Dzielna 64”, zaś drugi stanowi mikro-apartamenty „Studio Centrum” przy ul. Pawiej 51 na Muranowie.

A wśród nich, jak już wiemy, jedną z nowości na rynku - czyli właśnie mikro-apartamentów

Tak, jest to nowatorski projekt, który łączy w sobie wysoki poziom wykończenia i optymalną powierzchnię apartamentu tzw. ekskluzywne kawalerki. To jest wyjście naprzeciw nowemu trendowi jaki przyszedł do nas w ostatnim czasie z dużych stolic zachodniej Europy, gdzie nieruchomości tego typu częściej są traktowane jako narzędzie inwestycyjne niż produkt zapewniający zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

Kto jest zainteresowany tego typu mieszkaniami?

Obserwujemy kilka grup klientów, ale wszystkich cechuje nastawienie inwestycyjne. Pierwsza z nich to osoby z sektora wolnych zawodów i prowadzących działalność gospodarczą, którzy kilka razy w miesiącu przebywają w Warszawie i preferują własny mały apartament w centrum miasta niż pokój hotelowy. Kolejna grupa to inwestorzy nabywający nieruchomości na wynajem, przy czym są oni również podzieleni na dwie podgrupy – najem dobowy za pośrednictwem wyspecjalizowanego operatora zarządzającego większą ilością apartamentów i najem długo-

Budynek Dzielna 64, widok z rogu ulicy Bellotiego



terminowy. Należy podkreślić, iż mikro-apartamenty są obłożone 23% stawką podatku VAT, dlatego wspomniane powyżej grupy klientów z reguły są czynnym płatnikiem VAT i mają możliwość odliczenia 100% podatku, zarówno od zakupu jak również od wykończenia lokalu i jego eksploatacji. Atrakcyjność takiej inwestycji była wielokrotnie analizowana przez specjalistów rynkowych i w chwili obecnej nie istnieje inna bezpieczna alternatywa inwestycyjna, która gwarantowałaby tak wysokie stopy zwrotu. W ofercie spółka posiada apartament 24 m² za cenę 230 tys PLN netto, dokładając do tego wykończenie w cenie ok 1.000 PLN netto na 1m² osiągamy nakłady inwestycyjne w wysokości ok 254.000 PLN. Tak ekskluzywną kawalerkę możemy wynająć długoterminowo za kwotę ok. 2.300 -2.500 PLN plus koszty utrzymania na rzecz wspólnoty, co gwarantuje inwestorowi roczną stopę zwrotu na poziomie między 10,8% a 11,8%, dla porównania za atrakcyjne loka-

ty bankowe traktuje się te oferujące oprocentowanie 2,5% rocznie.

Druga inwestycja będzie miała szerszą ofertę?

Drugi projekt ma zdefiniowanego klienta, który w przeważającej części nabywa apartament na własne cele mieszkaniowe. Projekt „Dzielna 64” będzie wizytówką Spółki pod względem jakości i nowatorskich rozwiązań w tym również ukierunkowanych na ekologię. Inwestycja jest doskonale zlokalizowana komunikacyjnie, centrum Warszawy w środku trójkąta Arkadia, Klif, Złote Tarasy. Budynek to taki jasny punkt Muranowa z wysoką dominantą gwarantującą perspektywę Pałacu Kultury i Nauki oraz centrum businessowego Stolicy, a przy tym oddalony od głównej arterii komunikacyjnej co zapewnia ciszę wśród wielkomiejskiego zgiełku.

CASH

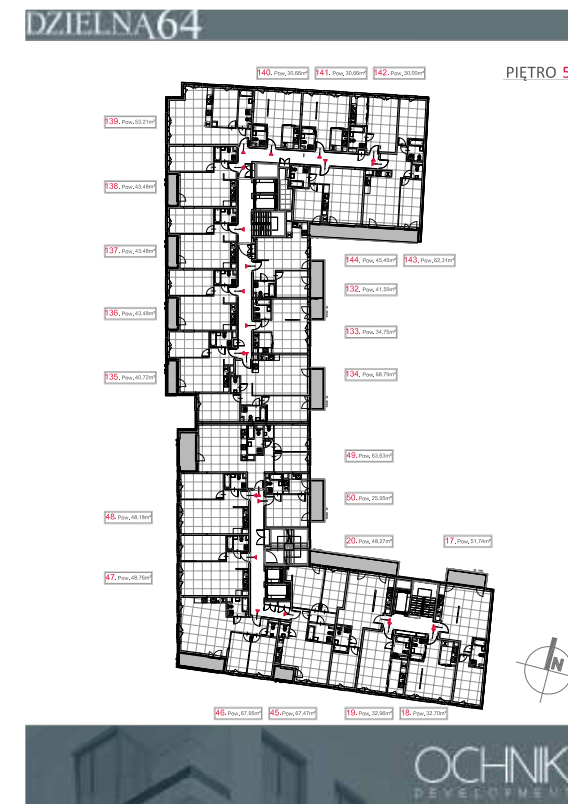
Skąd pomysł na taką różnorodność?

Proponowane produkty, różnorodność rozwiązań i dostosowanie standardów do oczekiwań wymagających klientów jest wynikiem kilkunastoletniego doświadczenia kadry kierowniczej, która elastycznie reaguje na potrzeby rynku. Przygotowana oferta zaspokoi potrzeby każdej

grupy odbiorców, zarówno tych szukających mieszkania na własne potrzeby w cichej lokalizacji centrum Warszawy jak również części nabywców poszukujących alternatywnych form inwestowania wolnych środków pieniężnych, gdzie połączenie wysokiej ponad 10% rocznej stopy zwrotu z najmu jest dodatkowo premiowane dynamicznym wzrostem wartości nieruchomości usytuowanych w centralnych częściach Stolicy.

Kiedy pierwsi lokatorzy będą mogli się wprowadzić na Dzielna 64?

Planowane zakończenie inwestycji zgodnie z kontraktem z Generalnym Wykonawcą Unibep S.A. przypada na początek II kwartału 2018 roku, tak więc szacujemy, że pod koniec pierwszego półrocza obiekt zostanie oddany do użytkowania. Proces wprowadzenia klient można skrócić poprzez wybranie pakietu WPK – wykończenie pod klucz, gdzie wskazany profesjonalny podmiot zewnętrzny odpowiednio wcześniej, jeszcze na etapie budowy przygotuje projekt i materiały niezbędne do szybkiego wykończenia apartamentu. Usługa wykończenia powierzchni jest oferowana w kilku standardach od ok. 700 PLN/m² apartamentu do ponad tysiąc złotych w jakości podwyższonej, z zachowaniem gwarancji i rękojmi przez wykonawcę.



Plan piątego piętra w inwestycji Dzielna 64

Budynek Dzielna 64, wizualizacja hallu



CASH