

# Inwestowanie w mieszkania z dobrym adresem

Mieszkania z wyższej półki przynoszą większy zysk z najmu niż standardowe lokale

Tomasz Sadłocha

**P**rzybywa osób inwestujących kapitał na rynku nieruchomości, które kupują mieszkania z myślą o wynajmie. Potwierdzają to dane NBP, które mówią o rekordowych zakupach mieszkań za gotówkę. To efekt masowego lokowania oszczędności w nieruchomości. Zdecydowana większość osób kupujących mieszkania inwestycyjne wybiera lokale z segmentu popularnego o małym metrażu. Są także i tacy inwestorzy, którzy angażują większe środki w zakup wysokiej klasy nieruchomości zlokalizowanych w najciekawszych punktach miast.

Zakup ekskluzywnego mieszkania wymaga większego nakładu finansowego, ale i zysk z najmu jest często wyższy niż w przypadku standardowego lokalu. Inwestycja w dobrej klasy nieruchomości w centrum miasta może przynieść nawet 8-9 proc. w skali roku. Ponadto, mieszkania w ekskluzywnych miejscach z czasem mogą tylko zyskać na wartości, a tym samym dać jeszcze lepszą stopę zwrotu z inwestycji.

**Im droższe, tym częściej kupowane bez kredytu**

Projekty z wyższej półki wciąż stanowią niewielką część propozycji deweloperów. Obejmują zaledwie kilka procent oferty rynkowej. Inwestycji realizowanych w segmencie premium powoli jednak przybywa. Regularnie też zwiększa się grupa osób, które mogą sobie na nie pozwolić. Nabywcy wysokiej klasy mieszkań raczej nie zaciągają na ich zakup kredytów. Potwierdza to przykład warszawskiej wieży Cosmopolitan, jednego z najdroższych budynków apartamentowych w kraju, w którym tylko 20 proc. zakupionych mieszkań obciążonych zostało hipoteką.

Ceny mieszkań w inwestycjach w wyższym standardzie, które przeważnie lokowane są w najlepszych miejscach, w centralnych rejonach miast determinuje wartość gruntu. Stawki za metr są wyższe od średniej ceny w mieście i charakteryzuje je spora rozpiętość. W centrum Warszawy ceny mieszkań zaczynają się od 9,5 tys. zł/m<sup>2</sup> i sięgają nawet 40 tys. zł/m<sup>2</sup> w najbardziej prestiżowych projektach.

Jeśli mowa o warszawskich apartamentach, średnie stawki za metr kwadratowy tego typu nieruchomości kształtują się na poziomie 17-20 tys. zł. W Krakowie i we Wrocławiu trzeba za nie zapłacić ok. 14-15

tys. zł, a w Trójmieście 13-14 tys. zł/m<sup>2</sup>. W stolicy Dolnego Śląska i Małopolski do zakupu atrakcyjnych, centralnie położonych mieszkań można się przymierzać, mając do wydania około 8 tys. zł/m<sup>2</sup>.

**Najlepsze mieszkania pod wynajem kupują fundusze inwestycyjne**

Warszawski rynek oferuje największą gamę dobrej klasy nieruchomości w Polsce, od mieszkań w podwyższonym standardzie po luksusowe penthousy za kilka milionów złotych. Te ostatnie adresowane są do wą-

„  
Projekty z wyższej półki wciąż stanowią niewielką część propozycji deweloperów. Obejmują zaledwie kilka procent oferty rynkowej. Inwestycji realizowanych w segmencie premium powoli jednak przybywa

skiego grona zamożnych klientów i także stanowią świetny produkt inwestycyjny. Potwierdza to niedawny zakup niepełna jednej czwartej apartamentów znajdujących się w luksusowej wieży mieszkalnej przy Złotej 44 w Warszawie przez fundusz inwestycyjny, planujący oddać je pod wynajem długoterminowy. Z takim samym zamiarem został zakupiony również cały budynek z mieszkaniami w wyższym standardzie, który firma Matexi będzie dopiero budować przy ulicy Pereca.

O popularności zakupów inwestycyjnych w projektach dobrej klasy świadczy także powodzenie, jakim cieszą się apartamenty w Mennicy Residence. W ciągu czterech miesięcy od wprowadzenia na rynek inwestycji zlokalizowanej w okolicy ronda Daszyńskiego sprzedało się prawie połowę mieszkań, których ceny zaczynają się od 12 tys. zł/m<sup>2</sup>.

**Dobry adres się obroni i przyniesie zysk**

Grupa amatorów centralnie zlokalizowanych mieszkań w projektach wyróżniających się architekturą i stan-

dardem systematycznie rośnie. Coraz więcej osób chce kupować mieszkania z dobrym adresem. W Warszawie takie nieruchomości poszukiwane są w Śródmieściu, na Powiślu, Starym Żoliborzu, Górnym Mokotowie czy Saskiej Kępie.

Lokalizacje w centrach miast są chętnie wybierane przez deweloperów, bo wciąż wiele osób jest zainteresowanych zakupem śródmiejskich mieszkań, zarówno na potrzeby własne, jak i inwestycyjnie. Trudno jednak o grunt w takich rejonach. Popyt ze strony kupujących w celach inwestycyjnych mieszkania w projekcie Dzielna 64, który realizujemy na Muranowie stymuluje między innymi dużą liczbą miejsc pracy w centrum Warszawy oraz aktywność turystyczna na tym obszarze, co dobrze rokuje w kontekście wynajmu krótko- i długoterminowego. Klienci biorą też pod uwagę perspektywę rozwoju tego terenu, związane z zabudową okolic ronda Daszyńskiego reprezentacyjnymi obiektami komercyjnymi. Wiedzą, że jeśli dany obszar się rozwija nieruchomości znajdujące się w jego obrębie, w dłuższej perspektywie zyskają na wartości. Z myślą o inwestorach zainicjowaliśmy także przy Pawiej budowę inwestycji Studio Centrum z mikroapartamentami o średniej powierzchni 25 m<sup>2</sup>. Oferta w tym projekcie adresowana jest przede wszystkim do firm z uwagi na możliwość kwalifikacji kosztów związanych z podatkiem VAT przy zakupie mieszkania i wykończeniu lokalu.

**Apartamenty w wieżach i penthousy przy parku**

Wśród najbardziej lukratywnych warszawskich adresów w kwotach mieszczących się w najwyższym przedziale cenowym wymienia się Rezydencje: Opera i Opera II przy Niecałej, Apartamenty Park Lane przy Podchorążych czy Platinum Residence przy Grzybowskiej. Projekty oferujące apartamenty powstają teraz m.in. na Powiślu. W budowie jest obecnie np. inwestycja Solec Residence Kryszałk Powiśla, a w przygotowaniu projekt, w ramach którego powstanie apartamentowiec w miejscu obecnie istniejącego budynku przy ulicy Szarej 10 a. Znajdzie się w nim 30 najwyższej klasy lokali, z których penthouse usytuowany na ostatnim piętrze ma osiągnąć cenę rekordową w skali kraju, jak zapowiada inwestor. W sąsiedztwie wież Platinum Towers i hotelu Hilton planowany jest też 44-piętrowy, wysokiej klasy budynek Atlas Estates Tower.

Apartamenty w najwyższym standardzie, jak i cenach znajdziemy także w Trójmieście. Najwyższe stawki obowiązują w gdyńskim apartamentowcu Sea Towers, gdzie ceny ofertowe dochodzą do 50 tys. zł/m<sup>2</sup>.