





2023 PRZYJAZNY DEWELOPER

Raport przygotowany przez

GAZETA
FINANSOWA

Home&Market
INWESTYCJE • FINANSE • NIERUCHOMOŚCI

Przyjazny deweloper dba o to, by nie tylko mieszkania, które oddaje do użytku, ale też ich otoczenie, były dla kupujących satysfakcjonujące. Infrastruktura, którą tworzy, jest nie tylko wygodna, ale też energooszczędna i ekologiczna. Sprzyja także integracji społeczności. To niełatwe zadanie, tworzyć osiedla, które będą odpowiedzialne środowiskowo i społecznie. My przedstawiamy Państwu listę tych firm, które w naszej ocenie tego dokonały. Zachęcamy do przyjrzenia się ich ofercie, warto.

ARCHICOM

Archicom spełnia obietnice o idealnym mieszkaniu, zmieniając Wrocław od ponad 36 lat. Dziś jako deweloper ogólnopolski, pod marką Echo Residential by Archicom, realizuje swoje inwestycje również w Krakowie, Łodzi, Warszawie i Poznaniu w myśl koncepcji osiedli modelowych. Innowacyjny koncept przejawia się nie tylko poprzez najwyższy standard wykonania i wykończenia mieszkań, optymalne zaplanowanie przestrzeni czy ofertę udogodnień na osiedlu, ale także najlepszą jakość obsługi na każdym etapie procesu zakupu, a później za-

mieszkiwania. Historia Archicom zaczęła się od studia projektowego, gdzie od początku żywa była idea dbałości o ludzki wymiar architektury, jej współistnienie z naturą i kontekstem miejsca. Deweloper rozumie swoją rolę jako urbanisty, inżyniera i wizjonera. Myśli szeroko, biorąc pełną odpowiedzialność za tworzenie fragmentów miast dla kolejnych pokoleń. Patrzy na miasto jak na żywą tkankę, która powinna dopasowywać się do współczesnych odbiorców. Cel jest niezmienny – dostarczać nowy standard mieszkania.



INWESTYCJA: OLIMPIA PORT



INWESTYCJA:
ZIELONA RESIDENCE W ŁODZI

FID GROUP

Firma posiada nieruchomości warte ponad 219 mln złotych. Jako deweloper, specjalizuje się w wyciąganiu potencjału z unikatowych nieruchomości, najczęściej kamienic zlokalizowanych w centrach polskich miast. Aktualnie jest uruchamiana sprzedaż dwóch nowych inwestycji mieszkaniowych w Łodzi. Działalność spółki wykracza poza tradycyjne ramy deweloperstwa – firma nie buduje od zera, inwestuje w unikatowe kamienice, dodając im szczyptę nowoczesności. Nowoczesne systemy grzewcze, wentylacyjne i izolacyjne pozwalają zwiększyć efektywność energetyczną i zmniejszyć zużycie energii.

Ślad węglowy takich inwestycji jest minimalny, gdyż – w przeciwieństwie do nowego budownictwa – firma stara się wykorzystać to, co już istnieje, jak odkryte ceglane ściany, drewniane podłogi i okna. Takim działaniem minimalizuje produkcję nowych materiałów, jak i zmniejsza ilość odpadów budowlanych.

Łączy ekonomię z ekologią i społeczną odpowiedzialnością, kreując wartość nie tylko dla swoich klientów, ale i dla oka mieszkańców siedmiu miast, w których działa.

GRUPA INTER-BUD

Prywatna grupa inwestycyjna i wykonawcza istniejąca na krakowskim rynku już od blisko trzydziestu pięciu lat. Obecnie skupia kilkanaście spółek specjalizujących się w poszczególnych sektorach branży budowlanej i inwestycyjnej.

Mocnym filarem firmy jest działalność deweloperska – jest jednym z liderów rynku deweloperskiego w Krakowie. Grupa wybudowała i przekazała prawie 6 tysięcy mieszkań i domów, 15 dużych osiedli mieszkaniowych i 4 osiedla domów jednorodzinnych. Jest wiodącym i wielokrotnie nagradzonym deweloperem na krakowskim rynku mieszka-

niowym, a obecnie również inwestorem i deweloperem w sektorze nieruchomości komercyjnych. **Fabryczna City** oraz **Wiślane Tarasy 2.0** to flagowe inwestycje dewelopera, które są najlepszym przykładem tego, jak można zrewitalizować poprzemysłowe tereny w centrum Krakowa i podnieść jakość nowej zabudowy mieszkaniowej i biurowej powstającej w mieście.

Grupa tworzy miejsca przyjazne mieszkańcom i samowystarczalne pod wieloma względami. Zastosowane w nich zostają unikatowe rozwiązania ekologiczne i urbanistyczne. Osiedla mieszkaniowe doskonale komponują



INWESTYCJA: WIŚLANE TARASY 2.0

się w kontekst dzielnicy oraz całego miasta. Projekty zachwycają przyszłych mieszkańców nie tylko wyjątkowym designem i nowoczesną formą architektoniczną, ale również zastosowaniem licznych udogodnień zwiększających komfort użytkowania.

reklama

WM WIŚLANY
MOKOTÓW

OSIEDLE DOBRZE ZORGANIZOWANE

- ZIELONE
- PRZYJAZNE
- BEZPIECZNE

spravia.pl

spravia

LOKUM DEWELOPER

Znana spółka giełdowa działająca na wrocławskim i krakowskim rynku nieruchomości, specjalizująca się w budowie nowoczesnych osiedli wielorodzinnych o podwyższonym standardzie. Inwestycje tworzone przez dewelopera charakteryzują atrakcyjne części wspólne z eleganckimi miejscami do wypoczynku i rekreacji, zielone dziedzińce, kolorowe place zabaw oraz rozbudowane siłownie terenowe. Firma, mając świadomość swojego wpływu na środowisko oraz komfort życia przyszłych mieszkańców realizowanych inwestycji, wdraża ekologiczne i energooszczędne rozwiązania.

Na osiedlach stosowane są m.in. oświetlenie LED, nowoczesna termoizolacja czy trzyszybowe okna, tworzone są łąki kwietne, ogrody deszczowe, zbiorniki wód opadowych, powstają parkingi i stacje napraw dla rowerów, a także stanowiska do ładowania samochodów elektrycznych. Zwieńczeniem wielu budynków są zielone dachy, pomagające oczyszczać powietrze i obniżać jego temperaturę latem. Dla zapewnienia mieszkańcom bezpieczeństwa osiedla są monitorowane, a wjazdy ograniczają szlabany lub ogrodzenia i bramy. Klienci Lokum Deweloper doceniają nie tylko innowacyjne rozwiązania



INWESTYCJA: LOKUM PORTO

stosowane w inwestycjach, ale też duże znaczenie ma dla nich przebieg procesu współpracy, podczas którego mogą liczyć na zrozumienie i wsparcie wykwalifikowanych specjalistów.



INWESTYCJA:
OXYGEN PARK W GDAŃSKU

MONTING DEVELOPMENT

Monting Development wychodzi naprzeciw potrzeb klientów, dlatego zaprojektował osiedle **Oxygen Park** z bardzo dużą ilością zieleni tworząc przyjazne miejsce do życia. Deweloper na terenie osiedla Oxygen Park nasadzi ponad 400 drzew. Dodatkowo firma posadzi też około 1000 drzew w całym Gdańsku. Na terenie osiedla znajdują się ogrody deszczowe wspomagające retencjonowanie wody. Spółka zadbała też o odpowiednio duże odległości między budynkami, które w połączeniu z obfitą roślinnością na terenie osiedla zapewnią ogromny komfort mieszkańcom. Dzięki podziemnym parkingom zminimalizowany zostanie ruch samochodowy na terenie osiedla, co da możliwość wykorzystania

większej przestrzeni pod tereny zielone. Na terenie Oxygen Park zastosowano też ekologiczne rozwiązania w zakresie dostarczania energii. We wspólnej przestrzeni zastosowane zostaną energooszczędne oświetlenie LED z czujnikami ruchu. Wykorzystywane przez firmę wysokiej jakości materiały wykończeniowe powodują, że zmniejszą się straty ciepła. Wykorzystanie odpowiednich materiałów izolacyjnych przełoży się m.in. na niższe rachunki za energię elektryczną.

Długoterminowa strategia spółki oparta jest na innowacyjnych, lecz sprawdzonych technologiach i ekologicznych rozwiązaniach. Zarząd firmy wierzy, że troska o środowisko to stały trend, a nie przejściowa moda.

REAL DEVELOPMENT GROUP

Firma działa na rynku od 1995 roku. Jako deweloper, specjalizuje się w budownictwie mieszkaniowym oraz komercyjnym, oddając do użytkowania blisko 30 zrealizowanych projektów. Aktualnie jest uruchamiana sprzedaż dwóch nowych inwestycji mieszkaniowych w Łodzi. **Moja Retkinia** przy ul. Obywatelskiej 158 to rodzinne osiedle w nowym standardzie otoczone bujną zielenią z fruit pointami, placem zabaw oraz edukacyjną ścieżką dla dzieci. Na terenie zaprojektowane zostały również miejsca dla rowerów ze stacją naprawy rowerów, podziemnie i naziemne miejsca parkingowe oraz stacja ładowania samochodów elektrycznych. Projekt przewiduje

2, 3, 4 – pokojowe funkcjonalne mieszkania z prywatnymi ogródkami bądź balkonami.

Mirabelkowa Eko przy ul. Podchorążych 49 to ostatni etap osiedla w duchu rozwiązań ekologicznych. Inwestycja wyposażona w pompy ciepła, panele fotowoltaiczne, stację ładowania samochodów elektrycznych, energooszczędne oświetlenie LED oraz bogatą zieleń m.in. łąkę kwietną z hotelem dla owadów. Projekt przewiduje 2,3,4 – pokojowe apartamenty z prywatnymi ogródkami lub tarasami; reprezentacyjny hol wejściowy oraz cichobieżne windy.

Nowe inwestycje propagują niskoemisyjne środki transportu:



INWESTYCJA: MOJA RETKINIA

każde miejsce parkingowe będzie miało możliwość podpięcia do stacji ładowania samochodów elektrycznych. Ponadto na osiedlach nie zabraknie stojaków na rowery oraz stacji naprawy rowerów. W częściach wspólnych przewidziano energooszczędne oświetlenie LED z czujnikami ruchu; natomiast w nawiewnikach okiennych zastosowane będą filtry antysmogowe.

reklama

LOKUM

Wrocław, Stare Miasto
ul. Długa / Gnieźnińska

Porto



szeroki wybór nowoczesnych mieszkań o metrażach do 150 m²



eleganckie części wspólne, dziedzińce z oczkami wodnymi i stylowymi miejscami do wypoczynku



wyjątkowe miejsca aktywnego relaksu: siłownia terenowa i kolorowe place zabaw



doskonała lokalizacja osiedla: tuż przy centrum miasta i o krok od zielonych terenów rekreacyjnych



pełna infrastruktura okolicy: centra biznesowe, sklepy, szkoły, komunikacja miejska

Przystań. Zamieszkać!

www.lokumporto.pl

Sprzedaż mieszkań:
Lokum Deweloper
ul. Krawiecka 1/101, Wrocław
+48 71 796 66 66, kontakt@lokumdeweloper.pl

ROBYG

Firma od ponad 22 lat zmienia polską architekturę, kształtując trendy w branży mieszkaniowej. Wiele lat doświadczenia w sprzedaży mieszkań i tworzeniu przestrzeni życiowej pozwala na idealne dostosowanie budowanych osiedli do potrzeb współczesnego odbiorcy. Jako pierwszy deweloper w Polsce firma zaoferowała swoim klientom system inteligentnego domu w standardzie. Od 2022 roku działa wspólnie z Advantage Development w ramach Grupy TAG Immobilien. Łącząc doświadczenia, firmy tworzą nową jakość na rynku deweloperskim. W ROBYG zrównoważony rozwój rozumiany jest jako proces, w którym gospodarka i społeczeństwo funkcjonują w taki sposób, by potrzeby obecnego pokolenia były zaspoko-

jane bez umniejszania szans przyszłych pokoleń na zaspokojenie ich potrzeb. Właśnie tak firma stara się prowadzić swoją działalność – z korzyścią dla społeczeństwa i środowiska naturalnego. W ten trend wpisuje się inwestycja **Szumilas**. To miejsce, które pozwoli na życie w harmonii z naturą, gwarantując jednocześnie wszystkie wygody związane z miejską lokalizacją. Tu na skraju lasu, w niskiej, przytulnej zabudowie skąpanej w zieleni, odnajdziesz nową jakość – idealny balans pomiędzy naturą i przestrzenią, a wygodami związanymi z życiem w mieście. Kameralne osiedle nowoczesnych, 3-piętrowych domów wielorodzinnych z bezpośrednim widokiem na otaczający las pozwoli przyszłym mieszkańcom poczuć komfort ko-



INWESTYCJA: SZUMILAS

rzystania z własnej, intymnej przestrzeni – za sprawą przestronnych i słonecznych mieszkań z ogródkami lub balkonami do wyboru oraz dużych odległości między budynkami wypełnionymi zielenią i bogato nasadzoną roślinnością. Największym atutem inwestycji jest prywatny las o powierzchni ponad 2 ha znajdujący się na terenie osiedla – dostępny jedynie dla jego mieszkańców.



INWESTYCJA: WIŚLANY MOKOTÓW

SPRAWIA

Deweloper mieszkaniowy, który do 2021 roku prowadził działalność pod nazwą Budimex Nieruchomości. Jeden z liderów w branży mieszkaniowej w Polsce. Od czasu powstania w 1999 roku firma wybudowała ponad 21 500 mieszkań i lokali, w których może zamieszkać ok. 54 tys. osób. Osiedla Spravii powstają w Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, Poznaniu, Gdańsku i Gdyni. To deweloper, który nie tylko oferuje dobrze zaprojektowane mieszkania wyróżniające się wysoką estetyką i jakością, ale także firma, która chce działać zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i wprowadzać pozytywne zmiany w spo-

łeczeństwie i środowisku (ESG). Spravia stawia na budowanie społeczności, rozwijanie relacji sąsiedzkich oraz tworzenie otoczenia przyjaznego wszystkim mieszkańcom. Firma rozumie i wspiera ludzkie potrzeby. Wsłuchuje się w głos wszystkich interesariuszy. **Osiedle Wiślany Mokotów** w Warszawie to doskonały przykład zrównoważonego projektu mieszkaniowego. Powstaje w zgodzie z aktualnymi trendami i polityką dostępności. Połączono w nim funkcjonalną architekturę z bogatą, nadwiślańską roślinnością, która na każdym etapie osiedla zachwyca, uatrakcyjni otoczenie oraz poprawia komfort życia mieszkańców.

IB INTER-BUD
DEVELOPER



NOWY ETAP INWESTYCJI

wkrótce w sprzedaży!

zadzwoń po więcej szczegółów do biura sprzedaży

+48 12 267 62 06

www.PiastaTowers.pl

ZAPRASZAMY DO BIURA SPRZEDAŻY 📍 os. Bohaterów Września 84/1, Kraków 📧 biuro@piastatowers.pl

WYBRAĆ IDEALNE MIESZKANIE NA START

Czy sytuacja na rynku nieruchomości wreszcie się poprawia? Wygląda na to, że tak. Rośnie zainteresowanie zakupem nieruchomości.

BOGDAN KOCZY,

dyrektor oddziału w Łodzi,
PROFIT Development

Bez wątplenia przyczynia się do tego program Pierwsze Mieszkanie, który wystartował na początku lipca. Według raportu Forbes, Morizon i Gratka „Rynek Nieruchomości 2/2023”, podsumowującym drugi kwartał 2023 roku, już same zapowiedzi rządowego projektu ożywiły rynek nieruchomości. Polacy zaczęli weryfikować swoją zdolność kredytową i pojawiły się pierwsze umowy rezerwacyjne. Nie warto zatem czekać, ale już teraz wybrać idealne mieszkanie na start.

Ożywienie

Program Pierwsze Mieszkanie to odpowiedź rządu na trudną sytuację na polskim rynku mieszkaniowym. Najwyższa od lat 90. inflacja, kilka podwyżek stóp procentowych i zaostrzenie przepisów przy udzielaniu kredytów hipotecznych doprowadziły do spadku zdolności kredytowej wielu Polaków. Konsekwencją takiej sytuacji było ograniczenie popytu na rynku nieruchomości. W raporcie „Rynek nieruchomości 2/2023” czytamy, że w samym kwietniu 2023 roku udzielono o 35 proc. mniej kredytów mieszkaniowych niż w analogicznym okresie rok wcześniej (9,5 tys. w 2023 versus

14,6 tys. w 2022). Bezpieczny Kredyt 2 proc., jeden z instrumentów programu Pierwsze Mieszkanie, ma rozwiązać problemy mieszkaniowe młodych Polaków.

Projekt wywołał poruszenie na rynku. Przez pierwsze 3 tygodnie lipca do banków wpłynęło prawie 11,5 tys. wniosków o udzielenie kredytu i zawarto ponad 200 umów kredytowych (stan na 20.07.2023). Zgodnie z zapowiedziami z programu ma skorzystać nawet 200 tys. Polaków, czyli ok. 30-40 tys. rocznie. Dla wielu młodych osób to idealny moment na to, by zrealizować swoje marzenie o zakupie własnej nieruchomości. Jak wybrać idealne mieszkanie na start? Oto kilka kwestii, które warto wziąć pod uwagę.

W centrum czy na obrzeżach?

Pierwszym aspektem, który należy wziąć pod uwagę przy wyborze nieruchomości, jest lokalizacja. Wyprowadzka na przedmieścia to rozwiązanie dobre dla tych, którym zależy na ciszy i spokoju. Obrzeża miast zwykle znajdują się bliżej terenów zielonych, idealnych na spacer z dzieckiem, poranny jogging czy weekendowy odpoczynek z dobrą książką i ulubioną kawą. Jednocześnie należy liczyć się z koniecznością dojeżdżania do pracy, szkoły i innych ważnych punktów w mieście. Z kolei mieszkanie w centrum to dobra opcja dla tych, którzy lubią, gdy

zawsze coś się dzieje, nie chcą tracić czasu na dojazdy i cenią sobie bliskość infrastruktury handlowo-usługowej oraz miejskich atrakcji. Minusem bez wątpienia jest większy hałas i mniejsza prywatność niż na obrzeżach.

Zauważyliśmy, że kupujący na rynku nieruchomości coraz częściej poszukują kompromisu między udogodnieniami, jakie oferuje życie w centrum i na obrzeżach. Dużą popularnością cieszą się dziś nieruchomości usytuowane w sercu miasta, jednak otoczone zielenią i wyposażone w miejsca rekreacyjne.

Okolice nieruchomości – na co zwrócić uwagę?

Nie bez znaczenia jest także to, co znajduje się wokół nieruchomości. Nie chodzi tylko o bliskość sklepów, lokali usługowych i placówek medycznych czy łatwy dostęp do komunikacji zbiorowej, ale także o obecność w niedalekiej okolicy restauracji, ośrodków kultury, obiektów sportowych i innych atrakcji.

Funkcjonalność mieszkania

Tym, co ma ogromne znaczenie dla komfortu domowników, jest funkcjonalność mieszkania. Na współczesnym rynku nieruchomości rządzą lokale o praktycznych układach, które można zaaranżować według własnych potrzeb.

Na funkcjonalność mieszkania wpływa także liczba pokoi. Kawalerka to dobre rozwiązanie dla studenta, mieszkanie dwupokojowe dla pary, a każde większe – dla rodzin z dziećmi czy też osób pracujących z domu. Warto myśleć przyszłościowo i wybrać nieruchomość, która będzie zaspokajając

potrzeby mieszkaniowe domowników przez przynajmniej kilka lat.

W stanie deweloperskim czy pod klucz?

Stan deweloperski oznacza, że w mieszkaniu rozprowadzono wszystkie instalacje, wykonano tynki i wylewki. Innymi słowy, lokal jest przygotowany do dalszego remontu – malowania, wykończenia podłóg, wyposażenia i dekoracji. Wykończenie pod klucz oznacza natomiast w pełni urządzone mieszkanie, do którego można wprowadzić się bez konieczności wykonywania dodatkowych prac. Którą opcję wybrać? To zależy od osobistych preferencji. Rozwiązaniem dla tych, którzy chcą urządzić mieszkanie zgodnie z własną wizją i nie spieszą się

z wprowadzeniem, jest stan deweloperski. Natomiast ci, którzy chcą zamieszkać w mieszkaniu od razu po zakupie, chwalą sobie gotowe rozwiązania i nie chcą poświęcać czasu na koordynowanie wykończenia nieruchomości przez ekipę remontową, powinni wybrać standard pod klucz.

Udogodnienia

Absolutną koniecznością jest dziś obecność dedykowanych miejsc parkingowych dla samochodów – w garażach podziem-

nych lub na zewnątrz. Jest to szczególnie ważne przede wszystkim na osiedlach usytuowanych w centrach miast, gdzie o wolne miejsca parkingowe niezwykle trudno. Na współczesnych osiedlach mieszkaniowych często pojawiają się też miejsca rowerowe, wózkownie czy place zabaw dla dzieci. Nieruchomości często są ogrodzone i wyposażone w monitoring. Mieszkańcy do dyspozycji mają przestrzenne balkony i tarasy, a czasem prywatne ogródki.

Zakup pierwszej nieruchomości bez wątplenia jest ekscytujący. Warto jednak podejść do sprawy na chłodno, określić swoje potrzeby, dokładnie przeanalizować wszystko, co może mieć wpływ na późniejszy komfort mieszkania i porównać kilka ofert. ■

**TYM, CO MA
OGROMNE ZNACZENIE
DLA KOMFORTU
DOMOWNIKÓW, JEST
FUNKCJONALNOŚĆ
MIESZKANIA.**

reklama

FID GROUP
WWW.FIDGROUP.PL

ODKRYJ UNIKATOWE
NIERUCHOMOŚCI





CENY WCIĄŻ ROSNĄ

W sierpniu 2023 r. średnia cena metra kwadratowego nowych mieszkań w Krakowie zbliżyła się do 15 tys. zł! Ten pułap na razie zarezerwowany jest tylko dla Warszawy, która nie odpuszcza w wyścigu o miano cenowego lidera wśród największych metropolii – wynika ze wstępnych danych BIG DATA RynekPierwotny.pl.

– **N**ajpewniej nikt już nie liczy na spadki średniej ceny metra kwadratowego mieszkań dostępnych w ofercie firm deweloperskich. Wygląda na to, że w największych metropoliach podwyżki są nieuchronne, a niewiadomą pozostaje jedynie ich skala – mówi Marek Wielgo, ekspert portalu RynekPierwotny.pl.

Rosnące ceny

Szczególnie dramatyczna, z punktu widzenia kupujących

mieszkania, jest sytuacja w Krakowie. Tam ceny mieszkań nie rosną, a szaleją. Ze wstępnych danych BIG DATA RynekPierwotny.pl wynika, że w sierpniu średnia cena metra kwadratowego mieszkań w ofercie krakowskich firm deweloperskich wzrosła aż o 5 proc.!

– Miesiąc temu informowaliśmy, że ta średnia przebiła w Krakowie pułap 14 tys. zł za m². Obecnie jest zaś wyższa niż w lipcu w Warszawie. Stolica nie dała się jednak zepchnąć z pozycji

lidera. W sierpniu średnia cena metra kwadratowego poszła tu w górę o 4 proc. Tym samym przekroczyła próg 15 tys. zł – komentuje Marek Wielgo.

Na trzecim miejscu cenowego podium utrzymuje się Trójmiasto. Tam lipiec przyniósł bardzo gwałtowny, bo aż 4 proc. wzrost średniej ceny metra kwadratowego. Natomiast w sierpniu podwyżka była już „tylko” 1 proc. Niestety, cenowe przyspieszenie miało miejsce w Poznaniu i Wrocławiu, gdzie z miesiąca na miesiąc średnia podskoczyła o 3 proc.

W tej sytuacji prawdziwymi oazami stabilności wydają się rynki mieszkaniowe miast Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii oraz Łodzi, gdzie ceny mieszkań utrzymały poziom z lipca. A co najważniejsze dla kupujących nowe mieszkania, właśnie w miastach Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii i w Łodzi nowe

mieszkania podrożały w tym roku najmniej.

Ekspert portalu RynekPierwotny.pl obawia się rekordowego w historii rynku deweloperskiego wzrostu średniej ceny metra kwadratowego w stolicach Pomorza i Małopolski. Najwyższa podwyżka miała tam miejsce w 2021 r.: w Trójmieście – o 18 proc., a w Krakowie – o 14 proc. Pesymistyczna prognoza wynika z faktu, że w ciągu 12 miesięcy nowe mieszkania w Krakowie podrożały średnio na metr aż o 25 proc., a w Trójmieście o 18 proc.

Zmiany w strukturze cenowej

– Problem w tym, że wysokiego tempu sprzedaży mieszkań

Z PUNKTU WIDZENIA KUPUJĄCYCH ZAGROŻENIE ZNACZNIE LEPIJ OBRAZUJE STRUKTURA CEN MIESZKAŃ W OFERCIE FIRM DEWELOPERSKICH.

nie towarzyszył odpowiedni dopływ nowych, które uzupełniłyby ofertę deweloperską. W dodatku nie dość, że deweloperzy podnoszą ceny mieszkań, to najtańsze szybko znikają z ich oferty, co winduje średnią cenę metra kwadratowego – wyjaśnia Marek Wielgo.

Z punktu widzenia kupujących zagrożenie znacznie lepiej obrazuje struktura cen mieszkań w ofercie firm deweloperskich. Na przykład w Krakowie, gdzie średnia cena metra kwadratowego wrosła najbardziej, oferta lokali z ceną poniżej 10 tys. zł skurczyła się z 21 proc. do 6 proc. (w lipcu było 12 proc.). Za to odsetek mieszkań z ceną powyżej 15 tys. zł za metr zwiększył się z 18 proc. do 41 proc. (w lipcu – 34 proc.). Spektakularne zmiany w strukturze cenowej oferty deweloperów odnotowano również m.in. w Warszawie i Trójmieście. Można przypuszczać, że już we wrześniu z oferty warszawskich i krakowskich deweloperów znikną mieszkania z cenami poniżej 9 tys. zł za m². ■

reklama



Oxygen Park

GDAŃSK

INWESTYCJA, KTÓRA PROCENTUJE

MONTING
DEVELOPMENT

KUP 3 POKOJE
OD 522 000 zł



6 MINUT
OD PLANOWANEJ STACJI PKM

www.oxygen-park.pl

ZAKUP NIERUCHOMOŚCI TAŃSZY O 2 PROC. DZIĘKI ZWOLNIENIU Z PODATKU PCC

Od 31 sierpnia wchodzi w życie nowe ułatwienie dla kupujących pierwszą w życiu nieruchomość.

Nabywający mieszkanie lub dom na rynku wtórnym będą zwolnieni z obowiązku zapłaty podatku od czynności cywilnoprawnych. W przypadku 50-metrowego lokalu w dużym mieście oznacza to oszczędność w wysokości od 6 tys. zł do ponad 13 tys. zł – policzyli eksperci porównywarki ubezpieczeń i produktów finansowych rankomat.pl.

KONRAD PLUCIŃSKI,

ekspert ds. produktów finansowych,
rankomat.pl

Podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC) to dani-
na, którą uiszczamy na rzecz państwa, dokonując jako osoba prywatna transakcji w obrocie gospodarczym. Najczęściej z obowiązkiem jego zapłaty spotykamy się przy zakupie używanego samochodu osobowego. Podatek w wysokości 2 proc. wartości transakcji musimy także uiścić, kupując nieruchomości na rynku wtórnym. Dla wielu osób jest to przykra niespodzianka, która podnosi koszty związane z nabyciem własnych czterech kątów.

Od 31 sierpnia obowiązek zapłaty podatku PCC zniknie w przypadku osób, które na rynku wtórnym kupią pierwszą w życiu nieruchomość. Tego dnia wchodzi w życie nowelizacja ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych, zgodnie z którą kupujący pierwszą dom, mieszkanie lub nabywający spółdzielcze prawa do lokalu, są z niego zwolnieni.

Zgodnie z przepisami, z nowego ułatwienia mogą skorzystać także osoby, które wcześniej posiadały mniej niż połowę udziałów w nieruchomości.

Jak policzyli eksperci porównywarki produktów finansowych i ubezpieczeń rankomat.pl, zwolnienie z podatku PCC przy zakupie 50-metrowego mieszkania (czyli

lokalu o najbardziej popularnym metrażu na rynku) oznacza – w zależności od lokalizacji i standardu wykończenia – średnie oszczędności w wysokości od 6 tys. zł do nawet ponad 13 tys. zł. Najwięcej zyskują kupujący nowe lokum w dużych miastach, w których ceny nieruchomości są najwyższe.

Dla przykładu: średnia cena 50-metrowego mieszkania na rynku wtórnym w Krakowie to nieco ponad 600 tys. zł., co oznacza, że dzięki zwolnieniu z podatku PCC w portfelu kupującego zostanie ponad 12 tys. zł. Natomiast porównywalny lokal w Poznaniu kosztuje około 500 tys. zł. W tym przypadku, dzięki zwolnieniu z podatku, kupujący zaoszczędzi około 10 tys. zł.

Korzyści wynikające z nowego zwolnienia podatkowego są przejrzyste i łatwe do policzenia, bo wynoszą 2 proc. od zapisanej w umowie wartości nieruchomości. Te pieniądze pozostaną w na-

Ile zyskamy na zwolnieniu z podatku PCC przy zakupie 50-metrowego mieszkania





szym portfelu i na pewno przydadzą się na pokrycie kosztów remontu, przeprowadzki czy na finansowanie innych wydatków związanych z zakupem nieruchomości, jak na przykład wynagrodzenia notariusza.

Szykując się do zakupu nieruchomości warto pamiętać, że cena mieszkania czy domu to nie wszystko. Z taką operacją wiązą się także koszty okołotransakcyjne oraz wydatki niezbędne do przystosowania lokalu do własnych potrzeb. Wszystkie te koszty – o ile pozwala na to nasza zdolność kredytowa – mogą być finansowane kredytem hipotecznym. Od początku lipca kupujący pierwszą w życiu nieruchomość mają dostęp do takiego finansowania na preferencyjnych warunkach, dzięki publicznemu programowi „Bezpieczny Kredyt 2 proc.”

Program Bezpieczny Kredyt 2 proc. i zwolnienie z podatku PCC to rozwiązania, które mają ułatwić zakup pierwszego mieszkania lub domu. Osoby, które z nich skorzystają, mogą

Z OBOWIĄZKU ZAPŁATY PODATKU PCC SĄ ZWOLNIONE OSOBY, KTÓRE KUPUJĄ NIERUCHOMOŚĆ NA RYNKU PIERWOTNYM.

liczyć na poważne oszczędności. W przypadku zakupu mieszkania o wartości 400 tys. zł, dzięki zwolnieniu z podatku PCC już na starcie zostaje w naszym portfelu 8 tys. zł. Jeśli dodatkowo skorzystamy z preferencyjnego kredytu w ramach programu Bezpieczny Kredyt 2 proc., to przez cały okres kredytowania, w porównaniu z kosztami standardowej pożyczki, nasze oszczędności wyniosą ponad 200 tys. zł.

Eksperti rankomat.pl porównali ze sobą dostępną na rynku oferty kredytów hipotecznych ze wsparciem z programu Bezpiecz-

ny Kredyt 2 proc. Z ich analizy wynika, że w pod koniec sierpnia kredyt z publicznym dofinansowaniem o najniższym wskaźniku RRSO (rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania) oferował Bank Pekao. RRSO w tym banku wynosiło 4,72 proc. Do tej pory do rządowego programu „Bezpieczny Kredyt 2 proc.” przystąpiło dziewięć banków. Od początku lipca klienci złożyli w nich 32 tys. wniosków o kredyt hipoteczny na preferencyjnych warunkach.

Z obowiązku zapłaty podatku PCC są zwolnione osoby, które kupują nieruchomość na rynku pierwotnym. Taka transakcja jest obciążona podatkiem VAT, który jest uiszczany przez firmę deweloperską. Niezależnie od daniny przy zakupie nieruchomości, kupujący nieruchomość muszą się liczyć z koniecznością uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych przy ustanowieniu hipoteki na rzecz banku. Na szczęście w tym przypadku wysokość PCC jest ustalona kwotowo i wynosi tylko 19 zł. ■



OD 31 SIERPNI KONIEC Z PCC PRZY ZAKUPIE PIERWSZEJ NIERUCHOMOŚCI Z RYNKU WTÓRNEGO

31 lipca Dzienniku Ustaw opublikowana została ustawa, która znosi obowiązek opłacania podatku PCC przy zakupie pierwszej nieruchomości z rynku wtórnego. W praktyce oznacza to, że kupujący mieszkanie od 31 sierpnia mogą zaoszczędzić kwotę wynoszącą 2 proc. jego wartości.



PIOTR JUSZCZYK,
główny doradca podatkowy
w inFakt

trzeba by zapłacić podatek w wysokości 14 000 zł. Od 31 sierpnia ta konieczność zniknie.

OBOWIĄZEK PODATKOWY POWSTAJE W MOMENCIE PRZENIESIENIA PRAW DO DANEGO LOKALU, CZYLI KIEDY NOWY WŁAŚCICIEL PODPISZE UMOWĘ W FORMIE AKTU NOTARIALNEGO.

Z pewnością będzie to znacząca oszczędność dla nabywców, którzy zaoszczędzone środki będą mogli przeznaczyć na przykład na remont czy odświeżenie mieszkania. Obowiązek podatkowy powstaje w momencie przeniesienia praw do danego lokalu, czyli kiedy nowy właściciel podpisze umowę w formie aktu notarialnego. Warto więc poczekać, o ile to możliwe, na podpisanie ostatecznego aktu notarialnego właśnie do 31 sierpnia. Przypomnijmy, że zgodnie z nowymi przepisami zniesienie PCC dotyczy sprzedaży prawa do własności mieszkania lub domu jednorodzinnego pod warunkiem, że nabywca nie posiadał wcześniej prawa do innej nieruchomości mieszkalnej. Jeśli jednak posiadał udział w prawach własnościowych, to zwolnienie nie obejmuje tych przypadków, w których przekracza on 50 proc. lub został nabyty drogą dziedziczenia. ■

Przykładowo, jeżeli mieszkanie będzie kosztowało 700 000 zł, to przy obecnej stawce PCC wynoszącej 2 proc.

PRS SKROJONY POD KLIENTA I INWESTORA

Rozwój najmu instytucjonalnego jest jednym z wiodących tematów w sektorze nieruchomości komercyjnych. Obszar ten cieszy się dużym zainteresowaniem inwestorów, którzy przy wysokiej inflacji, dostrzegają w nim potencjał i możliwość zabezpieczenia kapitału. Jednak sama pozytywna perspektywa biznesowa nie wystarczy aby inwestycja PRS odniosła oczekiwany sukces – to złożony proces, który wymaga odpowiedniego przygotowania już we wczesnych fazach projektu.

Najem instytucjonalny w Polsce dynamicznie się rozwija i jest odporny na szybko zmieniające się uwarunkowania rynkowe. Jeszcze do niedawna sprzyjała mu sytuacja z trudno dostępnymi kredytami hipotecznymi, która zwiększała

popyt na mieszkania na wynajem. Jednak mimo prognozowanych zmian na rynku kredytów, spowodowanych m.in. wchodzącym w życie rządowym programem „Bezpieczny Kredyt 2 proc.”, inwestycje PRS utrzymują tendencję wzrostową. Tego

typu mieszkania są atrakcyjne dla obcokrajowców, którzy nie znają polskich regulacji najmu, a także oczekują profesjonalnej, kompleksowej obsługi ze strony wynajmującego. Przyciągają młode pokolenia, które cenią niezależność. Ponadto, obecnie impulsem do rozwoju jest także wspomniana już wysoka inflacja, która sprawia, że inwestowanie w nieruchomości jest popularnym wśród funduszy rozwiązaniem. – Warto zwrócić uwagę na fakt, że najem instytucjonalny stanowi stosunkowo nową część polskiego rynku nieruchomości. Deweloperzy debiutujący na rodzimym rynku PRS zazwyczaj nie mają odpowiedniej praktyki i know-how, a zagraniczni inwestorzy często potrzebują wsparcia w dostosowaniu projektów do polskich realiów. Dlatego też zdecydowaliśmy się na rozwój





specjalistycznych usług dla firm działających w tym obszarze. Mamy doświadczenie zdobyte zarówno na innych europejskich rynkach, jak i w Polsce. Wiemy, jak efektywnie zaimplementować wypracowane praktyki i przygotować odpowiednią strategię dla nieruchomości. Widzimy, że wraz z rozwojem inwestycji PRS w Polsce, rośnie zapotrzebowanie na nasze kompleksowe usługi w tym segmencie – mówi Łukasz Mazurczak, dyrektor zarządzający, MVGM Polska.

Zrozumieć profil klienta

Jeszcze do niedawna eksperci podkreślali, że w polskim społeczeństwie istniało duże przywiązanie do własności, a jednym z celów młodych ludzi było dążenie do posiadania własnego M. Jednak od jakiegoś czasu to podejście zaczęło być wypierane przez modę na niezależność od

W INWESTYCJACH PRS CORAZ POPULARNIJSZE STAJĄ SIĘ DODATKOWE UDOGODNIENIA W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH, TAKIE JAK SIŁOWNIE CZY MIEJSCA DO SPOTKAŃ.

kredytów i możliwość dokonywania szybkiej zmiany życiowej, co dodatkowo zintensyfikowała niekorzystna sytuacja gospodarcza w Polsce. Współgra z tym trend na ekonomię współdzielenia i abonamentowego korzystania z dóbr takich jak samochód, rower czy mieszkanie. – Ta zmiana sprawia, że PRS-y w Polsce cieszą się zainteresowaniem głównie wśród osób młodych oraz ekspatów wynajmujących lokale na okres od około roku do trzech lat. Najczęściej oczekują oni w pełni

wyposażonych i komfortowo zaaranżowanych mieszkań. Dla zagranicznych funduszy inwestycyjnych, czerpiących doświadczenie z krajów, w których najem instytucjonalny ma dużo dłuższą historię, jest to nowość. Tam mają do czynienia z klientami z różnorodnych grup wiekowych, którzy najczęściej decydują się na dziesięcioletni lub dłuższy okres najmu oraz nie mają oczekiwań względem wyposażenia lokum – wyjaśnia Karolina Wasiak, Head of Residential Operations, MVGM Polska. Odpowiednie wykończenie mieszkań ma ogromne znaczenie dla najemców na polskim rynku. Zwracają oni uwagę na styl oraz możliwość dopasowania wnętrza do swoich indywidualnych preferencji. Dla inwestora z kolei w procesie fit-outu istotna jest standaryzacja, która wpływa na odpowiednie gospodarowanie budżetem, a także na zastosowanie rozwiązań wysokiej jako-



**ZBUDOWANIE
ODPOWIEDNIEJ
PLATFORMY NAJMU, KTÓRA
BĘDZIE PROCENTOWAĆ
PRZEZ KOLEJNE LATA
WYMAGA PRZYGOTOWANIA
ADEKWATNEJ STRATEGII
MARKETINGOWEJ
I WIELOASPEKTOWEGO
WYKREOWANIA MARKI
TRAFIAJĄCEJ DO GRUPY
DOCELOWEJ**

nia marki trafiającej do grupy docelowej. – W MVGM stawiamy na kompleksowość usług dla naszych klientów. Często doradzamy jeszcze na etapie budowy pod kątem rozwiązań i pomysłów, które sprawdzają się w sektorze PRS. Nasze działania obejmują także m.in. tworzenie marki, doradztwo w zakresie wykończenia i wyposażenia lokali, zbudowanie narzędzi do wynajmu i komercjalizację obiektu – dodaje Karolina Wasiak.

Nie tylko zarządzanie

Najem instytucjonalny w Polsce konkuruje z mocno zróżnicowanym rynkiem prywatnym – oferującym zarówno mieszkania wykończone w wysokim standardzie, jak i te ze średniej półki. Właściciele nieruchomości PRS szukają więc przewagi nie tylko w profesjonalnym zarządzaniu obiektami i wyposażeniu, ale także oferując swoim klientom szereg dodatkowych opcji. – W inwestycjach PRS coraz popularniejsze stają się dodatkowe udogodnienia w częściach wspólnych, takie jak siłownie czy miejsca do spotkań. Orga-

nizowane są wydarzenia dla najemców, jak np. kino letnie na patio, które mają na celu zintegrowanie mieszkańców – jest to szczególnie doceniane przez zagranicznych najemców, którzy dopiero zaczynają budować swoje relacje społeczne w danym miejscu. Dlatego wśród oferowanych przez MVGM usług dla sektora PRS mamy m.in. community management. Nie jest to jeszcze bardzo rozpowszechniona praktyka, jednak z pewnością przy rosnącej liczbie obiektów przewagę rynkową zyskają te, które zdecydują się na takie działania – wyjaśnia Karolina Wasiak. Kolejnym ważnym czynnikiem budującym wartość inwestycji PRS, a także przyciągającym najemców jest troska o środowisko i zarządzanie z poszanowaniem zasad zrównoważonego rozwoju. – W MVGM zauważyliśmy tę potrzebę biznesową już jakiś czas temu i sukcesywnie budujemy kompetencje w obszarze doradztwa ESG. Opracowujemy strategię skrojone pod potrzeby budynków mieszkalnych i najemców, a następnie wdrażamy różnorodne działania, które dbają o środowisko, a jednocześnie pozwalają na optymalizację kosztów eksploatacyjnych – co przy obecnie rosnących cenach mediów jest bardzo istotną kwestią dla właścicieli nieruchomości. Prowadzimy szereg czynności oraz akcji nakierowanych na zmniejszenie śladu węglowego i zużycia zasobów, a także takie, które wpływają na dobrostan mieszkańców. Przyszłością w sektorze PRS będą zielone certyfikaty – podkreśla Łukasz Mazurczak. ■

ści. Wykorzystane materiały oraz meble powinny być nie tylko atrakcyjne, ale i trwałe, co w długofalowej perspektywie pozwoli uniknąć częstych remontów. – Wyposażenie nieruchomości to złożony proces. Opracowując budżet, myślimy o korzyściach biznesowych dla klienta. Wszystkie nasze propozycje przygotowujemy tak, by przekładały się na zwrot z inwestycji w kolejnych etapach funkcjonowania nieruchomości. Współpracujemy z architektami przy wyborze nie tylko kolorów i materiałów, ale także najlepszych rozwiązań technicznych, które w przyszłości ułatwią zarządzanie i pozwolą na optymalizację funkcjonowania budynku – opowiada Karolina Wasiak.

Zbudowanie odpowiedniej platformy najmu, która będzie procentować przez kolejne lata wymaga przygotowania adekwatnej strategii marketingowej i wieloaspektowego wykreowa-

DEWELOPERZY NADAL ODKŁADAJĄ POZWOLENIA NA PÓŁKĘ?

Od wielu lat o skali budownictwa mieszkaniowego w Polsce decydują dwie grupy podmiotów: inwestorzy indywidualni i firmy deweloperskie. Lipcowe dane o liczbie mieszkań, na które wydane zostało pozwolenie na budowę, rozpoczętych budowach oraz lokalach oddanych do użytku, opublikowane wczoraj przez GUS – wskazują, że jak decydowały, tak nadal decydują.



KATARZYNA KUNIEWICZ,
dyrektorka badań rynku,
Otodom Analytics

Najwyraźniej jest to widoczne w liczbie mieszkań oddanych do użytkowania od stycznia do lipca. Dobry wynik, zbliżony do tego z 2022 roku. Więcej jednak mówi nam o rekordowych liczbach rozpoczynanych budów w pierwszej połowie 2021 roku niż o obecnej sytuacji. Choć

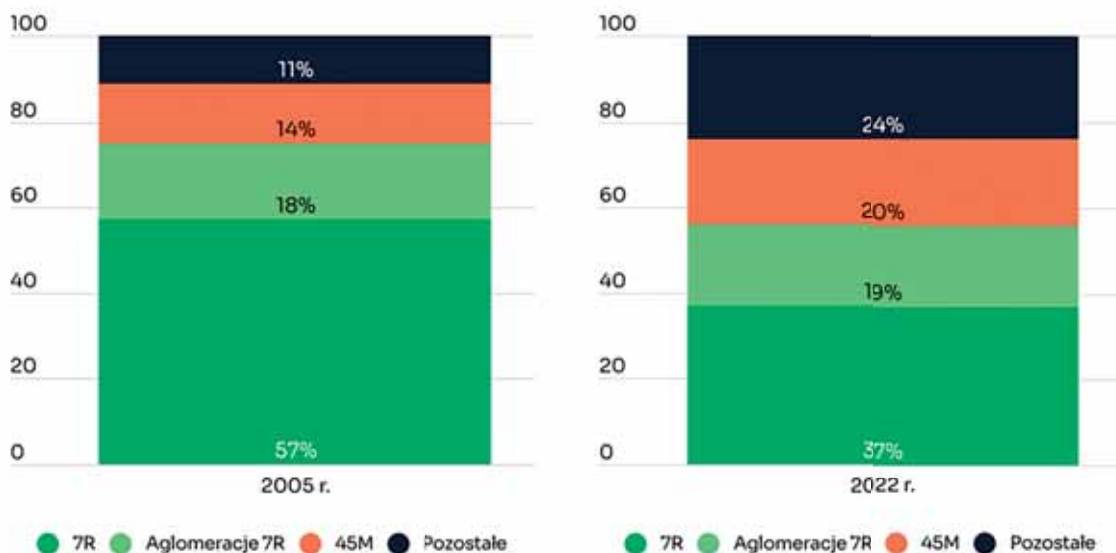
gdy patrzymy na zaledwie 14,5 tys. mieszkań oddanych w samym lipcu, pojawia się myśl, że to początek tendencji, a następne miesiące 2023 roku przyniosą podobne wyniki.

Z oceną danych o liczbie pozwoleń musimy poczekać na szczegółowe dane dla powiatów. Przez 7 miesięcy w całej Polsce wydano pozwolenia na budowę 131 tys. lokali mieszkalnych (32 proc. mniej niż w analogicznym okresie rok temu), z czego 85,6 tys. dotyczyło mieszkań, które zamierzają zrealizować deweloperzy (spadek o 35 proc. r/r). Dane zagregowane nie dają jednak odpowiedzi, czy lipcowe pozwolenia powoli zasypują, czy pogłębiają „dziurę”, która powstała w 2022 roku.

Jeśli zostały wydane deweloperom budującym w największych polskich miastach, to są wyczekiwane i mogą poprawić sy-

Mieszkania deweloperskie oddane do użytkowania

źródło: Główny Urząd Statystyczny



tuację po stronie podażowej. Jeśli natomiast pozwolenia te zostały wydane na budowy zlokalizowane poza granicami największych polskich miast – na największych rynkach będziemy obserwować dalsze wzrosty cen mieszkań.

Do ciekawych wniosków skłania porównanie liczby pozwoleń z liczbą rozpoczętych budów. Charakterystyczna dla okresu spowolnienia na rynku mieszkaniowym jest stabilizacja skali budów rozpoczynanych przez inwestorów indywidualnych i to właśnie obserwujemy. Tej stabilizacji towarzyszy zazwyczaj równowaga pomiędzy liczbą uzyskiwanych pozwoleń na budowę domów jednorodzinnych i rozpoczynanych budów. Tak było w lipcu. Inwestorzy indywidualni uzyskali pozwolenia na budowę 6,7 tys. domów jednorodzinnych (98-99 proc. to właśnie domy) a rozpoczęli budowę 6,6 tys. lokali.

Inaczej kształtowała się sytuacja po rynkowej stronie budownictwa mieszkaniowego, o której decyduje działalność firm deweloperskich. Zagregowane dla Polski dane wskazują, że w pierwszych 7 miesiącach 2023 roku firmy deweloperskie uzyskały zaledwie 85,6 tys. pozwoleń na budowę mieszkań i domów, czyli o 35 proc. mniej niż przed rokiem. To bez wątpienia słaby wynik, ale to nie te liczby zaskakują najbardziej.

Kupujący pobudzeni i zachęcani Bezpiecznym kredytem 2 proc. już od początku roku wyraźnie zwiększyli aktywność w serwisie Otodom, co zresztą znajdowało odbicie w poprawiających się z miesiąca na miesiąc wynikach sprzedaży deweloperów. Ze zdwojoną siłą odczuliśmy to w lipcu, pierwszym miesiącu obowiązywania programu Pierwsze Mieszkanie. Sprzedaż

nowych mieszkań na 7 największych rynkach w Polsce wyniosła 5,8 tys. i była o 100 proc. wyższa niż przed rokiem. Niezrozumiała jest zatem w obecnej sytuacji rynkowej wstrzemięźliwość w rozpoczynaniu przez deweloperów budów. Mieszkań, których budowę rozpoczęto, było o 23 proc. mniej od tych, na których budowę udzielono pozwoleń. To oznacza, że w skali całego kraju nadwyżka pozwoleń nad rozpoczętymi budowami rośnie kolejny miesiąc z rzędu.

Odpowiedź na pytanie, dlaczego tak się dzieje, być może tkwi w danych dla poszczególnych powiatów. Nim je poznamy, pozostaje nam jedynie zdziwienie, że firmy deweloperskie nie przyspieszyły realizacji inwestycji pomimo wyraźnej poprawy wyników sprzedaży, które obserwowaliśmy w kilku ostatnich miesiącach. ■

Liczba lokali mieszkalnych na których budowę deweloperzy uzyskali pozwolenia i te których budowę rozpoczęli

źródło: Otodom Analytics na bazie danych Głównego Urzędu Statystycznego



ZAMOŻNI CELUJĄ W NIERUCHOMOŚCI

Ponad połowę majątku światowych krezusów stanowią nieruchomości. Są to m.in. apartamenty, rezydencje, grunty, biurowce, magazyny czy udziały w firmach, które skupiają się na działalności w tym szeroko pojętym sektorze.

BARTOSZ TUREK,
główny analityk, HRE Investment
Trust

Na świecie jest ponad 2,6 tys. osób, które dysponują majątkiem wycenianym na ponad miliard dolarów – wynika z danych publikowanych przez Forbes. Najlicniejszą grupę stanowią tu osoby, które pieniądze zawdzięczają działalności sektorach: inwestycyjno-finansowym, technologicznym oraz wytwórstwie. Tym działalnościom zawdzięcza swój majątek w sumie ponad tysiąc światowych miliardów. Na drugim biegunie znajdziemy za to branże: hazardową, telekomunikacyjną, sport i logistykę. Tym czterem działalnościom majątki warte ponad miliard dolarów zawdzięcza 135 osób na świecie.

Dla porównania miliardów powiązanych z rynkiem nieruchomości jest 193. Grono to jest aż 2 razy liczniejsze niż liczba krezusów, którzy dorobili się na wydobywaniu gazu, ropy, węgla czy dostarczaniu nowoczesnych źródeł energii (panele słoneczne i baterie).

Wszystkie drogi prowadzą na rynek nieruchomości

Niezależnie jednak od tego na czym ktoś się dorobił, to i tak

wcześniej czy później lwią część jego lub jej pieniędzy trafia na rynek nieruchomości. Tezę tę potwierdzają dane Knight Frank. Firma ta przebadła ponad 500 bankierów prywatnych wspierających osoby szczególnie zamożne dysponujące łączną fortuną wycenianą na 2,5 biliona dolarów. Chodzi tu o bilion w rozumieniu rodzimym, a nie anglosaskim, a więc jest to liczba z 12 zerami. Wróćmy jednak do meritum. Publikowane przez Knight Frank dane pozwalają oszacować, że przeciętnie 55 proc. majątku statystycznego krezusa jest zakłeta w mury różnych nieruchomości. Na ten wynik składa się 32 proc. majątku w postaci nieruchomości kupionych, aby zaspokajać prywatne potrzeby. Chodzi zarówno o apartamenty i rezydencje, ale też nieruchomości wakacyjne.

A co z pozostałymi 23 proc. majątku, który przeciętnie rzecz biorąc również zainwestowany jest na rynku nieruchomości? Te pieniądze ulokowane są w nieruchomościach traktowanych stricte inwestycyjnie. Ich zadaniem nie jest to, aby płonęło w nich domowe ognisko właściciela, ale one mają przynosić dochód. Chodzi np. o biura, galerie handlowe, hotele, mieszkania na wynajem, grunty rolne czy nawet serwerownie. W tym zawierają się też pieniądze

zainwestowane w firmy, które zebrany kapitał inwestują na rynku nieruchomości (np. REIT-y i fundusze Private Equity).

Te wyniki byłby ponadto jeszcze większe gdyby uwzględnić też inwestycje w obligacje, akcje czy udziały w firmach działających na rynku nieruchomości. I choć wiadomo, że takie papiery wartościowe są ważnym elementem portfeli inwestycyjnych krezusów, to Knight Frank nie bada tego w jakie sektory najbogatsi w ten sposób inwestują. Jakby jednak nie liczyć statystyczny multimilioner ponad połowę majątku ma zamrożoną w nieruchomościach lub innych aktywach ściśle powiązanymi z rynkiem nieruchomości – wynika z danych zebranych przez Knight Frank.

Najgrubsze portfele mają dziś producenci aut

Wiele osób może też zainteresować to w jakich branżach mamy najbogatszych miliardów. Okazuje się, że właścicielami największych fortun są krezusi z branży

PRZECIĘTNIE 55 PROC. MAJĄTKU STATYSTYCZNEGO KREZUSA JEST ZAKŁĘTA W MURY PRZE- RÓŻNYCH NIERUCHOMOŚCI. NA TEN WYNIK SKŁADA SIĘ 32 PROC. MAJĄTKU W POSTACI NIERUCHOMOŚCI KUPIONYCH, ABY ZASPOKAJAĆ PRYWATNE POTRZEBY. CHODZI ZARÓWNO O APARTAMENTY I REZYDENCJE, ALE TEŻ NIERUCHOMOŚCI WAKACYJNE.



samochodowej. W tej grupie średni majątek to 7,2 mld dolarów. Bez wątpienia średnią podbija tu Elon Musk – szef Tesli i SpaceX „wyceniany” przez Forbes na 180 miliardów dolarów. Warto dodać, że na czele tego zestawienia znajdujemy sporo firm związanych z elektromobilnością. Na drugim miejscu są najbogatsi, którzy zbudowali swoje majątki w branży telekomunikacyjnej (średnio 6,6 mld dolarów) oraz ci, którzy zajmują się modą i sprzedażą detaliczną (6,4 mld dolarów).

Dla porównania relatywnie najmniejsze majątki mają miliarderzy, których główną branżą jest budownictwo (średnio 2,6 mld dolarów). Na tym tle krezusi z branży nieruchomości plasują się poniżej średniej dla wszystkich miliarderów. Przeciętny majątek szacowany jest w tym przypadku na 3,4 mld dolarów na głowę. To o trochę ponad miliard mniej niż pokazuje średnia wyliczona dla

wszystkich 2,6 tysięcy osób znajdujących się na liście miliarderów Forbesa.

Najwięcej nieruchomościowych miliarderów jest w Azji

Skupmy się jednak na liście miliarderów, którzy swoje fortuny zdobyli działając na rynku nieruchomości. Okazuje się, że ponad połowa z nich to mieszkańcy Azji. Na 193 krezusów z tej grupy aż 27 pochodzi z Hongkongu, 26 z Chin, 14 z Singapuru, a 10 z Indii.

Biorąc jednak pod uwagę nie kontynenty, ale pojedyncze kraje, to wciąż palma pierwszeństwa należy do Stanów Zjednoczonych. Tam jest aż 49 miliarderów, którzy swój majątek zbudowali na rynku nieruchomości.

Harry, który zaprosił Australijczyków do blokowisk

Jednak liczby to nie wszystko. Za tymi fortunami stoją przecież

nierzadko ciekawe historie pełne determinacji i odwagi, które nierzadko podlane są również szczyptą szczęścia. Tak było w przypadku Harrego Triguboffa urodzonego w 1933 roku w Chinach dziecka pary rosyjskich żydów, którzy uciekli przed prześladowaniami. Harry pierwsze biznesowe kroki stawiał w Afryce, a w Australii osiedlił się ostatecznie w 1960 roku, czyli jeszcze przed trzydziestką. Obywatelstwo otrzymał w 1961 roku. Na Antypodach pierwszymi firmami Harrego Triguboffa były przedsiębiorstwo zajmujące się dostarczaniem mleka i korporacja taksówkowa. Dopiero potem, w 1963 roku, otwiera on firmę deweloperską Meriton, a więc kluczową dla budowania majątku wycenianego dziś przez Forbes na ponad 15 miliardów dolarów.

Wikipedia uzupełnia tę historię o fakt, że wcześniej Triguboff kupił działkę, na



Miliarderzy na świecie (w podziale na główne źródło majątku)

Sektor / branża	Przeciętny wiek (w latach)	Przeciętny majątek (w mld USD)	Liczba miliarderów
Finansowo - inwestycyjna	65	4,3	372
Wytwórstwo	65	3,1	321
Technologia	57	6	314
Moda i sprzedaż detaliczna	67	6,4	266
Spożywcza	67	4,5	212
Ochrona zdrowia	65	3,2	201
Nieruchomości	68	3,4	193
Różne	69	4,8	187
Energetyczny	68	4,5	100
Media i rozrywka	65	4,7	91
Surowcowa	62	6	74
Motoryzacyjna	66	7,2	73
Usługowa	68	3,3	53
Budownictwo	65	2,6	45
Logistyka	68	6	40
Sport	69	3,4	39
Telekomunikacja	67	6,6	31
Hazard i kasyna	69	4,8	25
Średnia	65	4,6	2640

Opracowanie HREIT na podstawie danych FORBES

której zlecił budowę domu. Problem w tym, że wykonawcy go zawadzili i po zwolnieniu ich sam zajął się dokończeniem prac budowlanych. Nauczony tym doświadczeniem wraz ze współnikiem kupili działkę i zbudowali pierwszą nieruchomość na sprzedaż. Na tym się nie skończyło, bo wg informacji publikowanych przez firmę Meriton Harry Triguboff ma na koncie budowę ponad 77 tysięcy mieszkań. To sporo, bo przecież w Australii mieszka mniej osób niż w Polsce. Tajemnicą sukcesu mógł być fakt, że Harry Triguboff zauważył na australijskim rynku niszę – mieszkańcy Antypodów miesz-

kali i wciąż mieszkają głównie w domach jednorodzinnych. Biznesowym strzałem w dziesiątkę okazało się więc oferowanie im mieszkań w budynkach wielorodzinnych po atrakcyjniejszych cenach, ale też z solidną marżą dla dewelopera.

Miliardy zbudowane na budownictwie socjalnym

Ciekawa jest też historia Stephena Rossa, którego ojciec był urodzonym w Polsce obywatelem Kanady. Majtek tego krezusa wyceniany jest obecnie przez Forbes na prawie 12 mld dolarów. Droga do tej bajońskiej sumy zaczęła się jednak niepozornie. Jak informuje

portal crepedia, Stephen Ross będąc jeszcze nastolatkiem pomagał pracując w hotelach. Potem wybrał karierę prawniczą i zaczął specjalizować się w podatkach. Podjął też pracę w kancelarii, ale nie zagrzał tam długo miejsca. Potem przyszedł czas na bank inwestycyjny, a dokładnie to komórkę zajmującą się deweloperką. Ta nie szła jednak zbyt dobrze, co doprowadziło do zwolnienia Stephena. Ten postanowił połączyć dotychczasowe doświadczenia i podjąwszy pracę w Bear Stearns (bank inwestycyjny) przedstawił swoim szefom ideę stworzenia firmy zajmującej się budową mieszkań społecznych. Cały sens zasadzał się na tym, że dzięki obowiązującemu wtedy w USA prawu, zamożne osoby, inwestujące w budowę mieszkań społecznych, mogły unikać podatków. Pomysł się przyjął, ale jak sugeruje portal crepedia klasyczne mechanizmy korporacyjne spowodowały, że bohater naszej historii został od realizacji własnego pomysłu odsunięty i ostatecznie zwolniony z Bear Stearns.

Po takich doświadczeniach Stephen Ross postanowił wziąć sprawy w swoje ręce i pożyczając 10 tysięcy dolarów od swojej mamy, sam zaczął rozkręcać firmę budującą mieszkania społeczne. Finansowanie pozyskiwał oczywiście od zamożnych inwestorów, którzy chcieli uniknąć opodatkowania. Od tego się zaczęło, ale potem Ross zdobywał doświadczenie, kontakty, rozbudowywał firmę i zaczął zajmować się coraz ambitniejszymi projektami, dzięki którym dziś należy do grona najbogatszych ludzi na świecie. ■