

apartamenty REZYDENCJE

dobry czas na inwestycje

Czy ceny mieszkań
w Polsce zaczną
spadać?

Rynek sprzedaży
rezydencji w Polsce

Hotele
i pensjonaty
na sprzedaż

NAJLEPSZE WNETRZA
EKSKLUZYWNYCH
REZYDENCJI



Zostań Partnerem Franczyzowym



NIERUCHOMOŚCI

32 lata na rynku

Dołącz do lidera
Otwórz
swoje biuro WGN
z naszym wsparciem

Dział Rozwoju
Sieci Franczyzowej
tel. +48 609 130 707
+48 71 337 84 02
e-mail: l.stasiak@wgn.pl

www.wgn.pl

komercja24.pl

portal dla inwestorów w nieruchomości



24 commercial
NIE TYLKO DLA INWESTORÓW

- › nieruchomości dla inwestorów
- › analizy i raporty
- › komentarze i opinie
- › dobra luksusowe i kredyty

Spis treści



- | | | | |
|---------|--|---------|---|
| 6 | Czy wszyscy będziemy mieszkali w aglomeracjach miejskich?
Karolina Kaim, Blueprint | 58 | Rynek sprzedaży rezydencji w Polsce wg analityków WGN
Lidia Dołhan, WGN |
| 8 – 35 | Apartamenty na sprzedaż
Luksusowe apartamenty w Polsce, Europie i USA | 61 – 67 | Polskie pałace, zamki i dwory
Najciekawsze oferty nieruchomości zabytkowych |
| 14 | Czynsze za najem mieszkań w Warszawie niemal tak wysokie jak w Brukseli
Katarzyna Lipka, Cushman & Wakefield | 62 | Inwestowanie w nieruchomości nie traci na popularności
Michał Sapota, Heritage Real Estate Investment Trust |
| 18 | Czy ceny mieszkań na sprzedaż w Polsce zaczną w końcu spadać?
Jarosław Jamka, WealthSeed | 68 | Inwestycje w biurowce
Selekcja biurowców w Polsce dla inwestorów |
| 28 – 60 | Rezydencje na sprzedaż
Ekskluzywne rezydencje w Polsce, Europie i USA | 70 | Hotele i pensjonaty na sprzedaż
Magdalena Łozowicka, Komercja24.pl |
| 38 | Najlepsze wnętrza ekskluzywnych rezydencji | 72 | Inwestycje w hotele i pensjonaty
Redakcyjny wybór najciekawszych hoteli i pensjonatów |
| 43 | Nieruchomości premium na wynajem z powolną korektą po pikie
Knight Frank | 74 | Inwestycje w kamienice
Polskie kamienice czekają na inwestorów |
| | | 76 | Inwestycje w tereny
Najbardziej lukratywne oferty terenów |

WGN apartamenty REZYDENCJE

dobry czas na inwestycje

„APARTAMENTY REZYDENCJE”

czasopismo wydawane od 1992 roku. Kwartalnik poświęcony tematyce inwestowania w nieruchomości premium w Polsce i na świecie. Zawiera aktualne informacje, analizy i raporty o poszczególnych segmentach tych nieruchomości. Doradza inwestorom, jak bezpiecznie poruszać się na rynku, w co inwestować, jakie są tendencje i prognozy. Czasopismo skierowane jest nie tylko do inwestorów i pasjonatów luksusowych wnętrz, ale też inspiruje projektantów i architektów. Prezentuje aktualną ofertę wystawionych na sprzedaż apartamentów, loftów, rezydencji, willi, ekskluzywnych domów, posiadłości, pałaców, dworów, zamków oraz kamienic w Polsce i na świecie.

www.apartamentyrezydencje.com

– zaprenumeruj A&R on-line

Redaktor Naczelna:
Monika Michniak: kontakt@wgn.pl
tel. +48 71 337 84 00

■ Reklama:

Reklamując się w A&R, docierasz do potencjalnych kupujących nieruchomości na cele mieszkalne lub inwestycyjne, poszukujących luksusowego wyposażenia i wykończenia wnętrz. Ponadto otrzymujesz na okres 3 miesięcy, na głównej stronie

www.apartamentyrezydencje.com
reklamę z przekierowaniem na swoją stronę internetową.

A&R rozchodzi się w ponad 40 000 egzemplarzy w wersji papierowej i elektronicznej.

Sylwia Wleziń
sekretariat@wgn.pl
tel. +48 71 337 84 00

Katarzyna Pawłowska
k.pawlowska@wgn.pl
tel. +48 71 337 84 03

Luiza Stasiak
l.stasiak@wgn.pl
tel. +48 609 130 707

OKŁADKA: Obraz licencjonowany przez Depositphotos.com/Drukarnia Chroma

Od redakcji



Co przyniesie 2023 rok na rynku nieruchomości premium?

Niniejszy numer A&R w porównaniu do wydań z przed kilku lat pokazuje, że z każdym rokiem oferta luksusowych nieruchomości w Polsce się powiększa, a ich standard wykończenia zdecydowanie się podwyższa.

Według WGN w sektorze premium rok 2023 może przynieść jeszcze większe zainteresowanie w segmencie apartamentów pod inwestycje. Ten sektor zawsze był, jest i będzie dobrą lokatą kapitału i to niezależnie od koniunktury w gospodarce.

Inwestowanie w nieruchomości mieszkaniowe cechuje się optymalnym stosunkiem zysku do ryzyka. Jest to najbardziej stabilne źródło ochrony kapitału.

W roku 2023 na rynku nieruchomości premium przeznaczonych na cele mieszkaniowe będą poszukiwane przede wszystkim wille i rezydencje, zwłaszcza te, które nie wymagają remontów czy wykończenia. Dodatkowo należy zaznaczyć, że jeśli w przyszłym roku na rynku kredytów nie nastąpi odwilż kupujący nadal będą nabywali nieruchomości głównie ze środków własnych.

Według Knight Frank wyższe oprocentowanie kredytów hipotecznych może zwiększyć zarówno popyt, jak i podaż w sektorze wynajmu. Pogarszająca się przepiętność cenowa na rynku sprzedaży skłoni niektórych kupujących do wynajmu, a przy mniejszej liczbie kupujących niektórzy sprzedający mogą stać się wynajmującymi. Inwestorzy są również ukierunkowani na rynek najmu traktując to jako zabezpieczenie przed inflacją.

A&R z dumą przedstawia Państwu aktualne trendy na rynku ekskluzywnych nieruchomości adresowanych do najbardziej wymagających klientów, a co najważniejsze inspirują Państwa w urzeczywistnianiu marzeń.

Korzystając z okazji Redakcja życzy Państwu samych dobrych decyzji w roku 2023.

Monika Michniak

redaktor naczelna
Apartamenty Rezydencje

Czy wszyscy będziemy mieszkali w aglomeracjach miejskich?



Karolina Kaim
CEO Blueprint

Afrykańskie megalopolis

W 2009 roku na Ziemi liczba ludności w miastach po raz pierwszy przekroczyła liczbę ludności wiejskiej. Ten trend się już nie zmienia. Cała ludzkość w miastach funkcjonować nie będzie, ale w niedalekiej przyszłości będzie to trzy czwarte populacji planety. Czyli w zasadzie tyle, co teraz na całym globie.

– Od czasów najstarszych miast, Damaszku, Aten czy Ur, do początku XX wieku przyrósł nas miliard. W ciągu ostatnich 100

lat ta wartość z wielokrotnie się siedmiokrotnie, za chwilę będzie nas 8 miliardów, a w 2050 roku 10 miliardów. I to właśnie miasta będą nas przyciągały, choć nie będziemy już w nich funkcjonować tak, jak dotychczas. Za duże miasta męczą – mówi Karolina Kaim, CEO Blueprint.

Tak długo jak benefity związane z bliskością ludzi przewyższają jej wady, miasto będzie kwitnąć. W innym wypadku ludzie przeniosą się gdzie indziej, wielce prawdopodobne, że do innych miast.

Trzecie miejsce pracy, trzydzieści telefonów komórkowych

COVID-19 u wielu z nas zweryfikował marzenia o legendarnym już „rzuceniu wszystkiego i wyjechaniu w Bieszczady”. – Lubimy czuć, że jesteśmy fragmentem społeczności lokalnej, że podejmujemy decyzje podobne do tych, które podjęli sąsiedzi. To trochę, jak z pustą restauracją – nikt tam raczej nie wejdzie, dopiero jak widzimy innych siedzących, dołączamy do nich. Odbijamy się po prostu w zachowaniach innych

Za około 30 lat będzie nas na świecie 10 miliardów. Wiele wskazuje na to, że większość z nas będzie mieszkała w miastach, a zatem budowanie ich to wielka odpowiedzialność – mówi Karolina Kaim, CEO Blueprint Group. W ocenie ekspertki czekają nas stumilionowe miasta i nie jest to żadna utopia. Miasto jest jak magnes – kusi działaniem, rozwojem i tempem zmian. Chętnie z tego korzystamy. Uczymy się, produkujemy, przetwarzamy. Niestety też zużywamy i wyrzucamy, a to wszystko musi się gdzieś pomieścić. Jak sobie poradzimy w stumilionowych miastach? Czy rzeczywiście staniemy się gatunkiem miejskim? Jakie stoją przed nami wyzwania?



osób. Miasto daje też okazję do stałej wymiany poglądów i otrzymywania nowych impulsów, inspiracji – mówi Karolina Kaim.

Jednocześnie każdy chce żyć w mieście zdrowym, ekologicznym, przyjaznym. W ocenie ekspertki, tu trzeba będzie zacząć od siebie – jeśli na każdą rodzinę przypadnie choćby jeden samochód i w całkowitym bilansie trzydzieści (bo zmienianych co 2 lata) telefonów komórkowych, to już jest spory problem dla środowiska. Do tego dochodzi jeszcze mnóstwo innych odpadów, które co

prawda znikają z naszego najbliższego otoczenia, ale tak w ogóle nie. Podobnie jest z budynkami, które teraz odpowiedzialne są za niemal 40% produkcji CO₂. Drugie życie rzeczy i budynków to ogromne wyzwanie.

My również musimy zacząć działać inaczej – mówi Karolina Kaim – bliska jest mi koncepcja 15-minutowego miasta, gdzie wszystkie usługi mamy w najbliższej okolicy. Nie musimy jechać samochodem do lasu, by biegać, w ogóle nie musimy używać samochodu w drodze do pracy. Coraz częściej ludzie za swoje „biuro” mają

tzw. trzecie miejsce – strefę coworkingową, kawiarnię czy po prostu ławkę w parku. To jest nasza szansa na miasta eko, ale zależy to od nas samych.

– Miasta mają swoją duszę, zapachy, muzykę – każdy z nas „widzi” tę duszę nieco inaczej, zwraca uwagę na inne zapachy, uszy chętniej wyłapują inne odgłosy, nogi prowadzą nas na różne skrzyżowania ulic. Skoro większość ludzkości spotka się za jakiś czas w mieście, warto by się zastanowić, co zrobić, by było to spotkanie dające każdemu jak najwięcej pozytywnych wrażeń i korzyści – zaznacza Karolina Kaim, CEO Blueprint.



Bolesławiec
389 000 zł

Dolnośląskie. Kameralny, 3-pokojowy apartament (74,8 m²) na II piętrze 3-kondygnacyjnego budynku. Wnętrze wykończono materiałami najwyższej klasy. Atrakcyjna lokalizacja. Oferta dla prestiżowych klientów, którzy cenią luksus, elegancję i komfort.
Tel. +48 796 090 901 015-13827



Bolesławiec
586 000 zł
Tel. +48 796 090 914 015-13848

Dolnośląskie. Ekskluzywny, 5-pokojowy, 2-poziomowy apartament (85,99 m²) na II piętrze 2-kondygnacyjnego budynku z 2010 roku. Nowoczesny design, najwyższy standard oraz najlepszej klasy materiały. Apartament dedykowany zamożnym osobom oczekującym życia na najwyższym poziomie. Prestiżowa lokalizacja.



okolice Bolesławca

535 000 zł

Dolnośląskie. Stylowy, 4-pokojowy apartament (74,92 m²) na parterze 2-kondygnacyjnego budynku z 2019 roku. Apartament poszczycić się może nowoczesną aranżacją, wykończeniem z dbałością o każdy detal, a także niecodziennie spotykanym przy tego typu ofertach ogrodem. Lokal gwarantuje swoim domownikom najwyższy standard (ogrzewanie podłogowe) oraz bezpieczeństwo.
Tel. +48 577 777 627 015-13834



Darłówko (nad morzem)

1 900 000 zł

Zachodniopomorskie. Luksusowy apartament (116 m²) na parterze 2-kondygnacyjnej willi z 2019 roku nad morzem (350 m od plaży). Apartament z pełnym wykończeniem i wyposażeniem. Tylko najwyższej jakości materiały.
Tel. +48 608 621 626 067-858

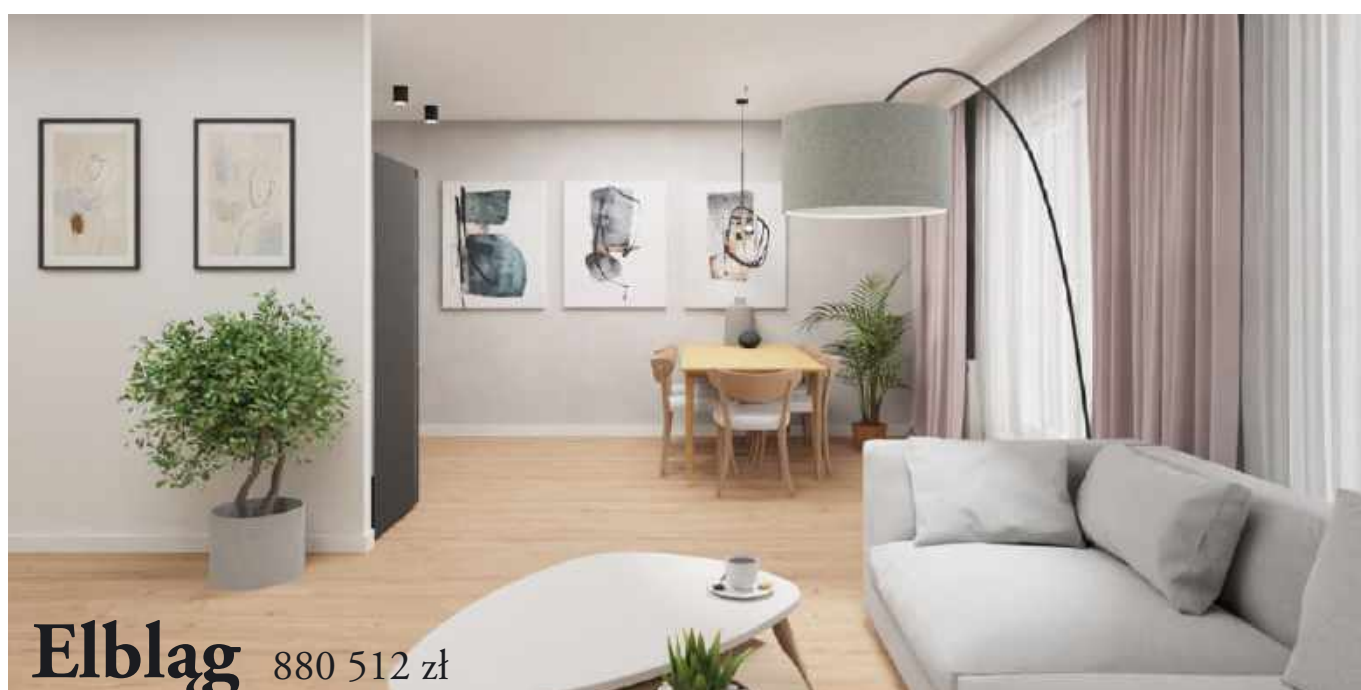
Apartamenty w Polsce



Elbląg

529 000 zł

Warmińsko-mazurskie. Ekskluzywny, 3-pokojowy apartament (56 m²) w standardzie premium na III piętrze 4-kondygnacyjnego budynku z 2022 roku. Najwyższej jakości materiały wykończeniowe. Rynek pierwotny. Mocnym atutem oferty jest lokalizacja na terenie nowego osiedla. Tel. +48 888 592 885 013-327



Elbląg

880 512 zł

Warmińsko-mazurskie. Luksusowy apartament zachwyca już od pierwszego spojrzenia najlepszym gatunkiem materiałów wykończeniowych oraz bogatym wnętrzem. Funkcjonalny rozkład dwóch pokoi, niedawny rok oddania do użytku 2020, a także imponująca cena to kolejne z długiej listy jego zalet. Apartament znajduje się w ciekawym budynku

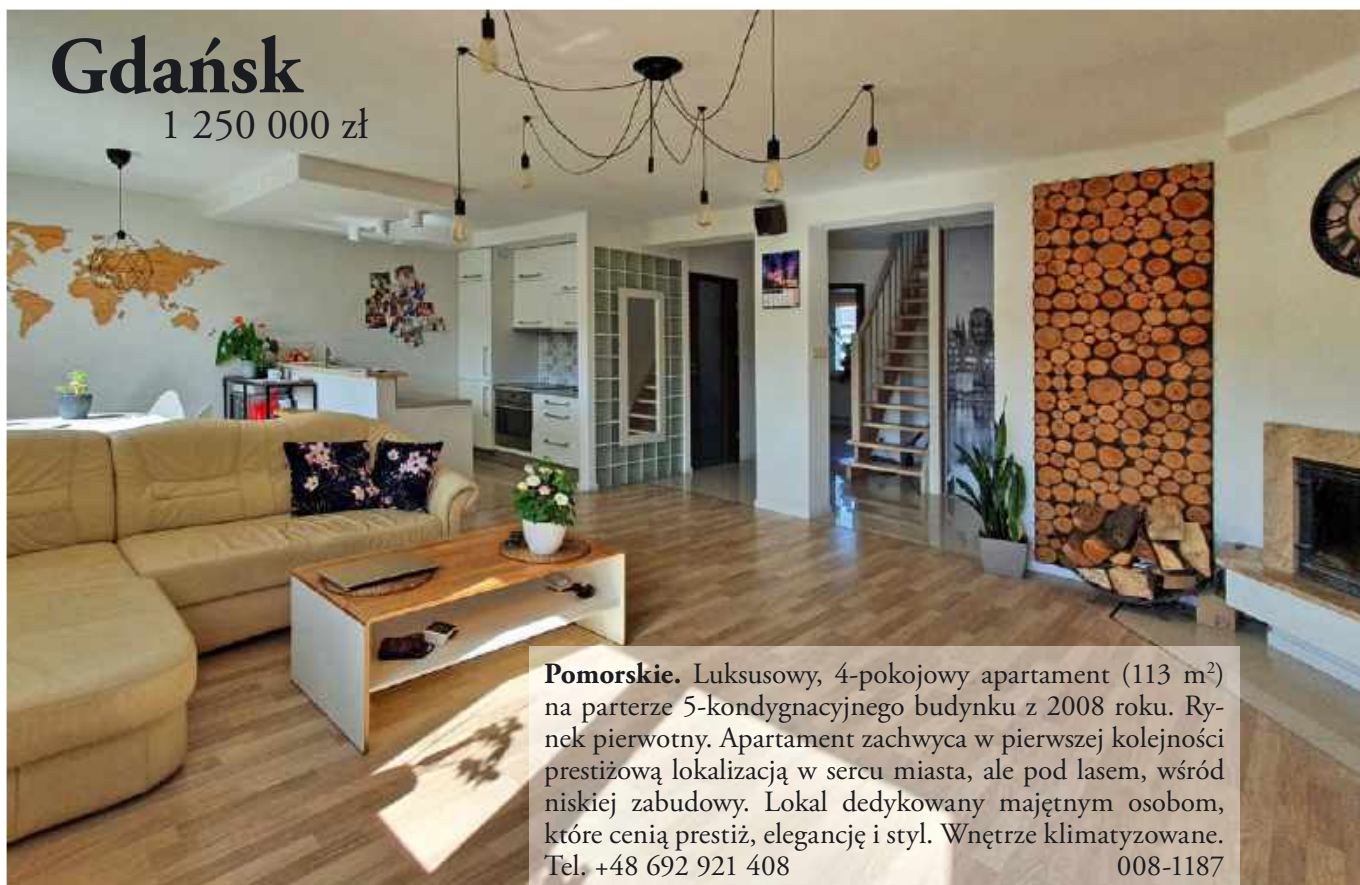
o sześciu kondygnacjach i stanowi doskonałą propozycję dla wszystkich tych, którzy docenią zastany luksus, komfort i poczucie bezpieczeństwa. Apartament położony jest na czwartym piętrze i liczy 88,06 m² powierzchni. Standard deweloperski. Rynek pierwotny. Tel. +48 55 277 65 09 128-5368



Apartamenty w Polsce

Gdańsk

1 250 000 zł



Pomorskie. Luksusowy, 4-pokojowy apartament (113 m²) na parterze 5-kondygnacyjnego budynku z 2008 roku. Rynek pierwotny. Apartament zachwyca w pierwszej kolejności prestiżową lokalizacją w sercu miasta, ale pod lasem, wśród niskiej zabudowy. Lokal dedykowany majątym osobom, które cenią prestiż, elegancję i styl. Wnętrze klimatyzowane. Tel. +48 692 921 408 008-1187

Gdańsk

2 149 000 zł



Pomorskie. Ekskluzywny apartament skierowany do zamożnych osób, które szukają lokalu w wysokim, 17-kondygnacyjnym drapaczu chmur. Wnętrze składa się z 3 pokoi. Rok budowy – 2014. Powierzchnia to 137 m². Nowi lokatorzy mogą wprowadzić się bez konieczności ponoszenia dodatko-

wych wydatków. Gwarantują to najwyższej jakości materiały wykończeniowe. Atrakcyjna ekspozycja okien na południe – wschód – zachód oraz położenie na XII piętrze. Apartament wyróżnia się spośród konkurencyjnych ofert swoją prestiżową lokalizacją. Tel. +48 55 277 65 09 128-5215



Luksusowy apartament w okolicach Katowic 1 297 000 zł

Śląskie. Ekskluzywny apartament wyróżnia się na tle konkurencyjnych ofert swoją powierzchnią 135,46 m², lokalizacją na parterze, a także najlepszej jakości użytymi materiałami wykończeniowymi. Dzięki temu apartament znakomicie nadaje się dla prestiżowych klientów, którzy nade wszystko cenią luksus, elegancję i komfort. Budynek z 2015 roku o jednej kondygnacji z rynku wtórnego. Apartament cechuje się przemyślanym rozkładem czterech pokoi i pomieszczeń. Nieruchomość doskonale nadaje się do zamieszkania bez potrzeby ponoszenia dodatkowych kosztów remontu.

Apartament wykończony w bardzo wysokim standardzie. Wyposażenie pozostaje do uzgodnienia indywidualnie z właścicielem. Apartament olśniewa swoją fantastyczną lokalizacją w otoczeniu kompletnej, bogatej infrastruktury: punktów usługowych, sklepów, dyskontów popularnych marek, szkół, marketów, przedszkoli, żłobków, obiektów sportowych, placów zabaw etc. Na wielbicieli sportu i szeroko rozumianego aktywnego wypoczynku czekają obiekty sportowe, baseny i tereny zielone.

Tel. +48 784 554 364 143-3417





Katarzyna Lipka
Cushman & Wakefield

CZYNsze ZA NAJEM MIESZKAŃ W WARSZAWIE NIEMAL **TAK WYSOKIE JAK W BRUKSELI**

Liczba rozpoczętych inwestycji mieszkaniowych w sierpniu 2022 roku zmniejszyła się o 23% względem roku ubiegłego. Ceny ofertowe w ciągu ostatnich pięciu lat w siedmiu największych polskich miastach wzrosły o 66%, a wzrost czynszów osiągnął 45%. Jakie inne wnioski płyną z raportu „Mieszkaniówka na rozdrożu. Jak pandemia, wojna i inflacja zmieniają rynek mieszkaniowy?” sporządzonego przez międzynarodową firmę doradczą Cushman & Wakefield?

Ostatnie dwa lata minęły pod znakiem pandemii, wojny i galopującej inflacji, które znacząco wpłynęły na polską gospodarkę – w tym

na polski rynek mieszkaniowy. Związane z tymi czynnikami podwyżki stóp procentowych, bardzo wysokie ceny materiałów budowlanych i wszechobecna niepewność, co do

losów światowej gospodarki, to tylko niektóre wyzwania, z jakimi mierzą się deweloperzy, firmy budowlane, inwestorzy, a także osoby prywatne poszukujące mieszkań.

fra. Bigstock

deweloperów inwestycji. Liczba rozpoczętych budów zmniejszyła się w sierpniu br. o 23% w porównaniu do roku 2021. Wobec sytuacji na rynku pierwotnym i spadku popytu u nabywców indywidualnych, dywersyfikacja działalności pomiędzy budowaniem na sprzedaż a budowaniem na wynajem może być atrakcyjna dla wielu deweloperów i pozwoli przetrwać im trudny czas.

W ciągu ostatnich 5 lat ceny ofertowe na rynku pierwotnym w siedmiu największych miastach w Polsce wzrosły o 66%

A tylko w ciągu ostatniego roku zwiększyły się o 15% w ujęciu rok do roku. Spośród wszystkich największych polskich rynków mieszkaniowych (Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa i Wrocław) wzrostem w ostatnim roku najbardziej dotknięte zostały: Poznań o 21% oraz Gdańsk – o 20%. W następnych kwartałach spodziewane jest hamowanie i korekty cen.

...a czynsze najmu wzrosły w całej Europie

Czynsze najmu wzrosły w dwudziestu sześciu krajach UE. Zestawiając dane z sierpnia 2022 i 2015 roku można zauważyć, że tylko w Grecji odnotowano spadek o 7%. Ponad 40-procentowy wzrost zarejestrowano w sześciu badanych krajach, w tym w Polsce, gdzie sięgnął on 45%. Średnia unijna wyniosła 10%.

Analizując nominalne ceny za najem mieszkania we wszystkich dwudziestu siedmiu stolicach UE można zaobserwować, że pod względem ich wysokości Warszawa plasuje się na szesnastym miejscu, zaraz za Brukselą i Pragą.

W Łodzi największy skok czynszów

Od 2015 do 2020 roku stawki najmu w Polsce znajdowały się

w trendzie wzrostowym, a najwyższą dynamiką zmian charakteryzował się Gdańsk. W okresie pięciu ostatnich lat najwyższy procentowy wzrost średnich czynszów osiągnęła Łódź z wynikiem 55%. Na siedmiu największych polskich rynkach, w tym w aglomeracji katowickiej, w tymie jest obecnie ponad 8,5 tys. mieszkań w projektach PRS. Dodatkowo w najmie jest 545 jednostek w projektach colivingowych. Liczba ta stanowi 0,057% zasobu mieszkaniowego Polski.

Kim jest najemca poszukujący mieszkania w Polsce?

Na potrzeby raportu zlecono także kolejną edycję badania preferencji najemców. Na jego podstawie wiemy, że najemcy w Polsce to przede wszystkim młodzi dorośli – ponad połowa respondentów nie przekroczyła 34 roku życia. Aż 10% najemców nie ma żadnej pisemnej umowy najmu, a ponad połowa wszystkich ankietowanych przeznacza na najem do 2 000 zł miesięcznie. Aż 16% wszystkich badanych nie znalazło lokum na wynajem z uwagi na wysoki popyt na rynku mieszkaniowym.

Jak w tym wszystkim odnajduje się sektor PRS?

Zasilanie zasobu mieszkaniowego przez inwestorów instytucjonalnych oferujących mieszkania na wynajem może być w długim okresie jednym z rozwiązań palącego problemu, jakim jest deficyt mieszkań. Sektor PRS (Private Rented Sector) rozwija się w Polsce od 2014 roku, a w ciągu ostatnich 2–3 lat mogliśmy obserwować jego dynamiczny wzrost. Niemniej jednak mieszkania na wynajem będące własnością wyspecjalizowanych firm nadal stanowią jedynie niewielki ułamek całkowitego zasobu mieszkaniowego w naszym kraju. Mimo, że sektor ten boryka się z wieloma wyzwaniami, jego potencjał jest ogromny, co oprócz czynników podaźowych, wiąże się również ze zmianą pokoleniową i ewolucją, jeśli chodzi o preferencje „własność vs. najem” oraz ekonomią współdzielenia – dodaje Katarzyna Lipka.



55%

**to rekordowy
wzrost średnich
czynszów
w okresie pięciu
ostatnich lat
w Łodzi**

Ograniczenie możliwości zakupu mieszkań w połączeniu z napływem uchodźców z Ukrainy powodują, że popyt na mieszkania na wynajem w Polsce jest rekordowo wysoki. Taka sytuacja nie jest oczywiście wynikiem jedynie ostatnich zmian i wydarzeń na rynku. Pomimo bardzo dużej aktywności deweloperów i bo-
omu w ostatnich latach, Polska boryka się ze strukturalnym niedoborem mieszkań i istnieje obawa, że deficyt ten będzie długotrwały i poważny – komentuje Katarzyna Lipka, Head of Research, Cushman & Wakefield.

Rynek pierwotny wyhamował...

Zarówno wspomniany już czynnik – wysokie koszty materiałów budowlanych – jak i ograniczony dostęp do kredytów, spowodowały wstrzymanie nowo rozpoczynanych przez

Apartamenty w Polsce



699 000 zł

Gdańsk

Pomorskie. Ekskluzywny, 2-pokojowy apartament (51 m²) na parterze 6-kondygnacyjnego budynku z 2021 roku. Do najmocniejszych atutów warto zaliczyć nowoczesny design, najwyższy standard wykończenia, najlepszej klasy użyte materiały oraz prestiżową lokalizację. Apartament dedykowany zamożnym klientom oczekującym życia na europejskim poziomie.
Tel. +48 692 333 719 008-1132



Gdynia

1 769 000 zł

Pomorskie. Ekskluzywny, 3-pokojowy apartament (56 m²) na II piętrze 3-kondygnacyjnego budynku. Unikatowa lokalizacja na nowym, prestiżowym osiedlu, w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, 10 minut od plaży. Apartament dedykowany zamożnym klientom oczekującym życia na europejskim poziomie.

008-1120
Tel. +48 692 333 807

Zachodniopomorskie. Luksusowy apartament zachwyci w pierwszej kolejności prestiżową lokalizacją w pięciokondygnacyjnym budynku z rynku wtórnego. Dużą zaletą jest na pewno konkurencyjna cena i powierzchnia 133 m². Apartament dedykowany jest majątnym osobom, które cenią prestiż, elegancję i styl. Lokalizacja na trzecim piętrze z ciekawą ekspozycją okien w kierunku południowy wschód. Wnętrze tworzy pięć pokoi wykończonych materiałami najlepszego sortu. Apartament nadaje się do zamieszkania przez nowych domowników. Budynek oddany do użytku w 2019 roku.

Apartament imponuje już od pierwszej prezentacji swoim futurystycznym, nowoczesnym, znakomicie doświetlonym wnętrzem projektu znanego architekta. Także poszczycić się może dużym potencjałem, co zawdzięcza między innymi dodatkowemu pomieszczeniu na poddaszu, które świetnie można przeznaczyć na pokój gościnny, siłownię albo pokój zabaw.

Tel. +48 666 613 045

057-53



Luksusowy apartament 1 499 000 zł w Kołobrzegu



Czy ceny mieszkań na sprzedaż w Polsce zaczną w końcu spadać?

Jarosław Jamka
Chief Investment Officer
WealthSeed



Ceny mieszkań mogą tylko rosnąć. Z takim potocznym stwierdzeniem można się spotkać nie tylko w Polsce, ale także w innych krajach. Czy tak jest w rzeczywistości? O ile w długim terminie to z reguły prawda, o tyle w krótszych okresach (ale nadal liczonych w latach) ceny mieszkań są cykliczne i również podlegają spadkom. Czy zatem możemy oczekiwać spadków cen mieszkań w najbliższym czasie w Polsce?

Czy ceny mieszkań mogą spaść? Tak, ceny nieruchomości są tak samo cykliczne, jak ceny innych aktywów. Jednakże w porównaniu do rynku akcji, amplituda zmian cen

nieruchomości jest dużo mniejsza, dodatkowo z wielu względów zmiany cen następują relatywnie powoli, a korekty są mocno wydłużone w czasie.

Czy ceny mieszkań spadną w najbliższym czasie? Wygląda na to, że

jest to bardzo prawdopodobne. Ale ponieważ dzisiejsza inflacja jest bardzo wysoka (szczególnie w Polsce), to tym bardziej musimy na ceny nieruchomości spojrzeć w kategoriach realnych, a nie nominalnych. Jeżeli

for. stock.adobe.com

cena mieszkania nie zmienia się w ciągu roku (nominalnie) przy inflacji na poziomie 17%, to oznacza, że mieliśmy bardzo mocny spadek realnej ceny takiego mieszkania. Trzy najbardziej istotne wskaźniki wyprzedzające spadki realnych cen mieszkań to:

1. rosnąca miesięczna podaż nowych mieszkań (z rynku pierwotnego),
2. rosnąca marża (spread) kredytów hipotecznych,
3. podwyżki stóp procentowych (spadek realnej podaży pieniądza).

Wszystkie powyższe wskaźniki dają obecnie sygnał ostrzegawczy na rynku amerykańskim, ale również na

rynku polskim, szczególnie wskaźnik drugi i trzeci. Należy pamiętać, że w warunkach tak wysokiej inflacji, jak obecnie, bardzo ważne są realne ceny nieruchomości, a brak spadku cen nominalnych może być mylący.

Jak wyglądają zmiany cen mieszkań w porównaniu do globalnych akcji? Jeżeli porównamy stopę zwrotu z indeksu S&P500 i indeksu cen domów w USA, to w przypadku akcji stopa zwrotu jest prawie dwa razy wyższa (9,0% rocznie vs 5,4% licząc od 1975 roku). Dodatkowo rynek akcji może być dużo „szybszy” jeżeli chodzi o pełen cykl spadku cen i następnie ich odbicia. Na przykładzie 2008/2009 roku, rynek akcji wyznaczył „dołek” już po 18 miesiącach spadków, a rynkowi

nieruchomości zajęło to aż 5 lat (dokładnie dołek na cenach nieruchomości nastąpił prawie 3 lata po dołku na rynku akcji). W Polsce sytuacja wyglądała podobnie.

Inwestorzy alokujący swoje oszczędności pomiędzy różne klasy aktywów mogą rozważyć przesunięcia pomiędzy akcjami globalnymi a nieruchomościami. Nieruchomości mieszkaniowe są mniej ryzykowne, ale mogą też dostarczyć niższych stóp zwrotu. Istnieją też wyspecjalizowane ETF-y, które inwestują globalnie np. na rynku mieszkaniowym – oferując odpowiednią dywersyfikację naszych inwestycji mieszkaniowych, ale także dużą płynność takiej inwestycji w porównaniu do tradycyjnego zakupu mieszkania.

Należy pamiętać, że w warunkach tak wysokiej inflacji, jak obecnie, bardzo ważne są realne ceny nieruchomości, a brak spadku cen nominalnych może być mylący.

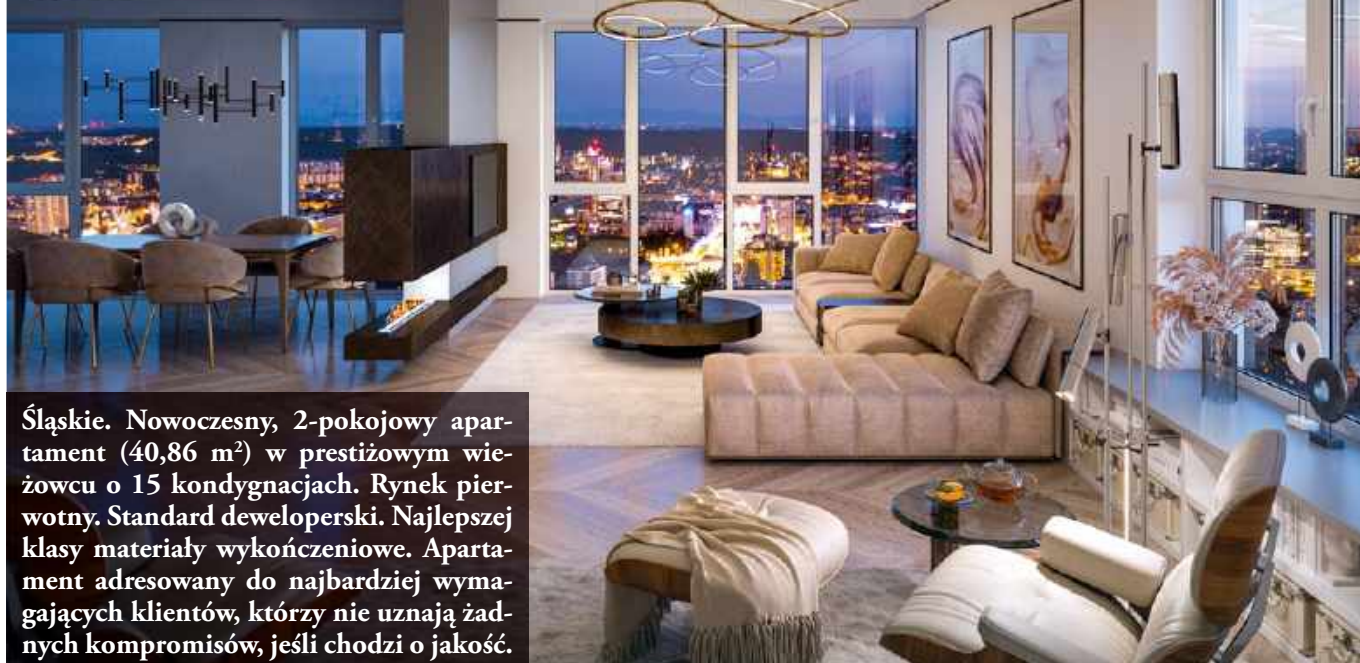


Apartamenty w Polsce

Katowice

386 400 zł

Tel. +48 884 699 007
028-118



Śląskie. Nowoczesny, 2-pokojowy apartament (40,86 m²) w prestiżowym wieżowcu o 15 kondygnacjach. Rynek pierwotny. Standard deweloperski. Najlepszej klasy materiały wykończeniowe. Apartament adresowany do najbardziej wymagających klientów, którzy nie uznają żadnych kompromisów, jeśli chodzi o jakość.

Katowice

1 250 000 zł



Śląskie. Ekskluzywny apartament mieści się na III piętrze i jest gotowy do wprowadzenia się nowych właścicieli. Do najmocniejszych atutów apartamentu warto zaliczyć najwyższy standard wykończenia, najlepszej klasy użyte materiały, 5-kondygnacyjny budynek oraz dobrze przemyślaną

powierzchnię 117,55 m². Apartament dedykowany osobom oczekującym życia na najwyższym poziomie. Apartament pochodzi z rynku wtórnego i składa się z 4 pokoi. Warto podkreślić, że budynek oddany został do użytku w 2009 roku.
Tel. +48 784 554 364 143-3256



1 097 000 zł okolice Katowic

Śląskie. Luksusowy apartament zachwyca w pierwszej kolejności prestiżową lokalizacją w trzykondygnacyjnym budynku z rynku wtórnego. Dużą zaletą jest na pewno konkurencyjna cena i powierzchnia 151,46 m². Apartament dedykowany jest majątnym osobom, które cenią prestiż, elegancję i styl. Apartament zlokalizowano na parterze z ciekawą ekspozycją

okien w kierunku północ – południe. Wnętrze tworzy pięć pokoi wykończonych materiałami najlepszego sortu. Budynek oddany do użytku w 2019 roku. Apartament zachwyca ponadto swoją lokalizacją na terenie zamkniętego i kameralnego osiedla, w cichej i spokojnej okolicy.

Tel. +48 784 554 364

143-3406

okolice Katowic 309 500 zł



Śląskie. Luksusowy apartament zachwyca już od pierwszego spojrzenia najlepszym gatunkiem materiałów wykończeniowych oraz bogatym wnętrzem. Funkcjonalny rozkład dwóch pokoi. Budynek o pięciu kondygnacjach oddany do użytku w 1981 roku. Apartament położony jest na drugim piętrze i liczy 47,81 m² powierzchni.

Tel. +48 784 554 364

143-3415

Apartamenty w Polsce



okolice Katowic

499 800 zł

Śląskie. Luksusowy apartament zachwycą już od pierwszego spojrzenia najlepszymi gatunkami materiałów wykończeniowych oraz bogatym wnętrzem. Nieruchomość nadaje się od razu do zamieszkania. Funkcjonalny rozkład czterech pokoi, a także imponująca cena to kolejne z długiej listy jego zalet. Budynek o trzech kondygnacjach oddany do użytku w 1939 roku. Nieruchomość stanowi doskonałą propozycję dla wszystkich tych, którzy docenią zastany luksus, komfort i poczucie bezpieczeństwa. Apartament położony jest na drugim piętrze i liczy 131,73 m² powierzchni. Rynek wtórny. Pozostałe elementy wyposażenia do negocjacji indywidualnie z właścicielem.

Tel. +48 608 076 088 | 143-3463



507 600 zł Kraków

Małopolskie. Luksusowy apartament typu studio (1 pokój) o pow. 28,2 m² w 10-kondygnacyjnym wieżowcu. Unikatowa lokalizacja w najpiękniejszym i najbardziej reprezentacyjnym apartamentowcu Krakowa, blisko centrum, nad Wisłą. Wnętrze zaprojektowane w nowoczesnym designie, zgodnie z najnowszymi trendami. Standard deweloperski.

Tel. +48 884 699 007 028-127



Dolnośląskie. Nowoczesny, 4-pokojowy apartament (121,9 m²) położony na II piętrze 3-kondygnacyjnego budynku z 2007 roku. Apartament wykończony w najwyższym standardzie i przy wykorzystaniu jedynie najlepszej jakości materiałów. Oferta adresowana do zamożnych osób, które docenią wysmakowane stylistycznie wnętrze oraz klimatycznie zaaranżowane pomieszczenia. Warto podkreślić, że większość mebli została wykonana na wymiar i pozostaje w cenie.

Apartament znajduje się w niezwykle prestiżowej okolicy, blisko parku. Lokalizacja zapewnia dogodny dojazd zarówno do centrum, jak i na drogi wylotowe. Wokół dużo zieleni. Komfort użytkowania lokalu podnosi rozprowadzone ogrzewanie podłogowe. Do apartamentu przynależne miejsce parkingowe.

Luksusowy apartament we Wrocławiu

1 350 000 zł

Tel. +48 690 278 455
014-16358



eprasa.pl 5313c4810c



Apartamenty w Polsce



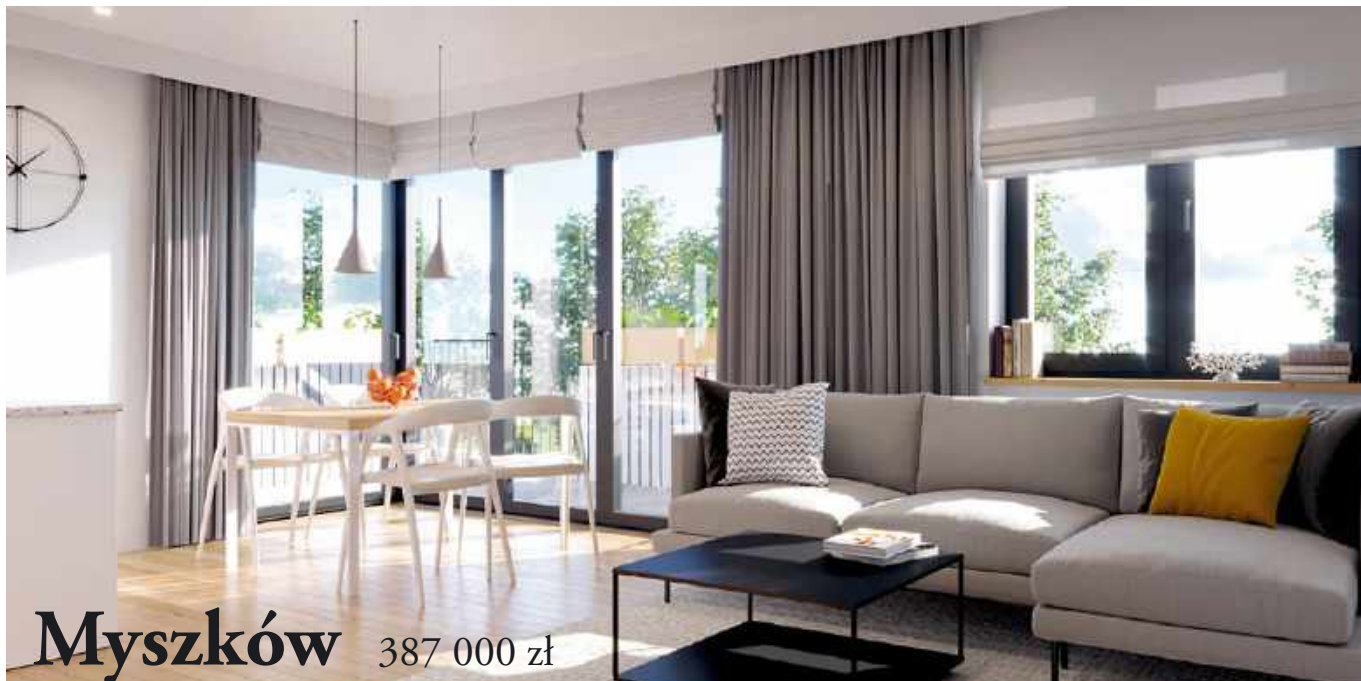
Mielno
477 952 zł

Zachodniopomorskie. Ekskluzywny apartament (37,34 m²) położony na parterze 4-kondygnacyjnego budynku. Wnętrze wykończone najlepszej jakości materiałami. Oferta adresowana do prestiżowych klientów, którzy nade wszystko cenią luksus, elegancję i komfort. Rynek pierwotny. Tel. +48 608 621 626 067-840



Mielno
493 563 zł
067-841
Tel. +48 608 621 626

Zachodniopomorskie. Luksusowy, 2-pokojowy apartament o pow. 37,25 m² na pierwszym piętrze nowoczesnego, 4-kondygnacyjnego budynku z rynku pierwotnego. Najlepszego gatunku materiały wykończeniowe. Apartament zapewnia swoim domownikom najwyższy komfort i poczucie bezpieczeństwa. Ciekawostką jest dostęp do prywatnego mola, prestiżowej strefy relaksu na dachu oraz przystani na jeziorze.



Myszków 387 000 zł

Śląskie. Luksusowy apartament znajduje się w 4-kondygnacyjnym, estetycznym budynku z 2022 roku. Rynek pierwotny. Apartament olśniewa komfortową powierzchnią 59 m², na której zaaranżowano trzy pokoje. Parter. Korzystna ekspozycja okien na północny zachód i najlepszej klasy

materiały wykończeniowe zamykają długą listę jego zalet. Standard deweloperski. Apartament adresowany do najbardziej wymagających klientów, którzy nie uznają żadnych kompromisów, jeśli chodzi o jakość i wysoki standard życia. Tel. +48 660 028 844 181-1143

Wielkopolskie. Luksusowy apartament zachwyci najlepszym gatunkiem materiałów wykończeniowych oraz bogatym wnętrzem. Nieruchomość nadaje się od razu do zamieszkania. Funkcjonalny rozkład trzech pokoi, a także imponująca cena to kolejne z długiej listy jego zalet. Apartament znajduje się w ciekawym budynku o pięciu kondygnacjach i stanowi doskonałą propozycję dla wszystkich tych, którzy docenią zastany luksus, komfort

i poczucie bezpieczeństwa. Położony jest na trzecim piętrze i liczy 103 m² powierzchni. Apartament zachwyci fantastycznym widokiem z okien na tętniące życiem miasto oraz prestiżową lokalizacją w centrum. Dużym atutem jest także najbliższe otoczenie, bowiem budynek odznacza się zabudową atrialną z zadbanym, obsadzonym zielenią dziedzińcem z fontanną i ławkami. Tel. +48 514 290 284 203-504



Poznań 980 000 zł

Apartamenty w Polsce



okolice Poznania

610 000 zł

Tel. +48 601 842 200
205-465

Wielkopolskie. Luksusowy apartament zachwyca w pierwszej kolejności swą prestiżową lokalizacją w dwukondygnacyjnym budynku z rynku wtórnego. Dużą zaletą jest na pewno konkurencyjna cena i powierzchnia 74,9 m². Nieruchomość dedykowana jest majątym osobom, które cenią prestiż, elegancję i styl. Apartament zlokalizowano na parterze. Wnętrze tworzą trzy pokoje wykończone materiałami najlepszego sortu. Apartament nadaje się do zamieszkania przez nowych domowników. Budynek oddany do użytku w 2011 roku.



Szczecin

990 000 zł

Tel. +48 91 307 66 55 | 168-1450

Zachodniopomorskie. Ekskluzywny apartament wyróżnia się na tle konkurencyjnych ofert swoją powierzchnią 79,93 m², lokalizacją na czwartym piętrze, a także najlepszej jakości użytymi materiałami wykończeniowymi. Dzięki temu znakomicie nadaje się dla prestiżowych klientów, którzy nade wszystko cenią luksus, elegancję i komfort. Rezydencja z rynku wtórnego.



A

apartamentyPolska.com.pl

ponad
1 000 APARTAMENTÓW
na sprzedaż i wynajem

Nieruchomości na Cyprze

Luksusowa rezydencja pochodzi z rynku wtórnego. Wnętrze składa się z trzech pokoi. Warto dodać, że wszystkie pomieszczenia i pokoje rozmieszczone na jednej kondygnacji rezydencji wykończono materiałami najlepszej klasy. Nieruchomość w zabudowie wolno stojącej o powierzchni 270 m². Wszystkie atuty oferowanej rezydencji sprawiają, że jest to doskonała propozycja dla zamożnych klientów, którzy oczekują najwyższego standardu życia. Działka – 200 m².



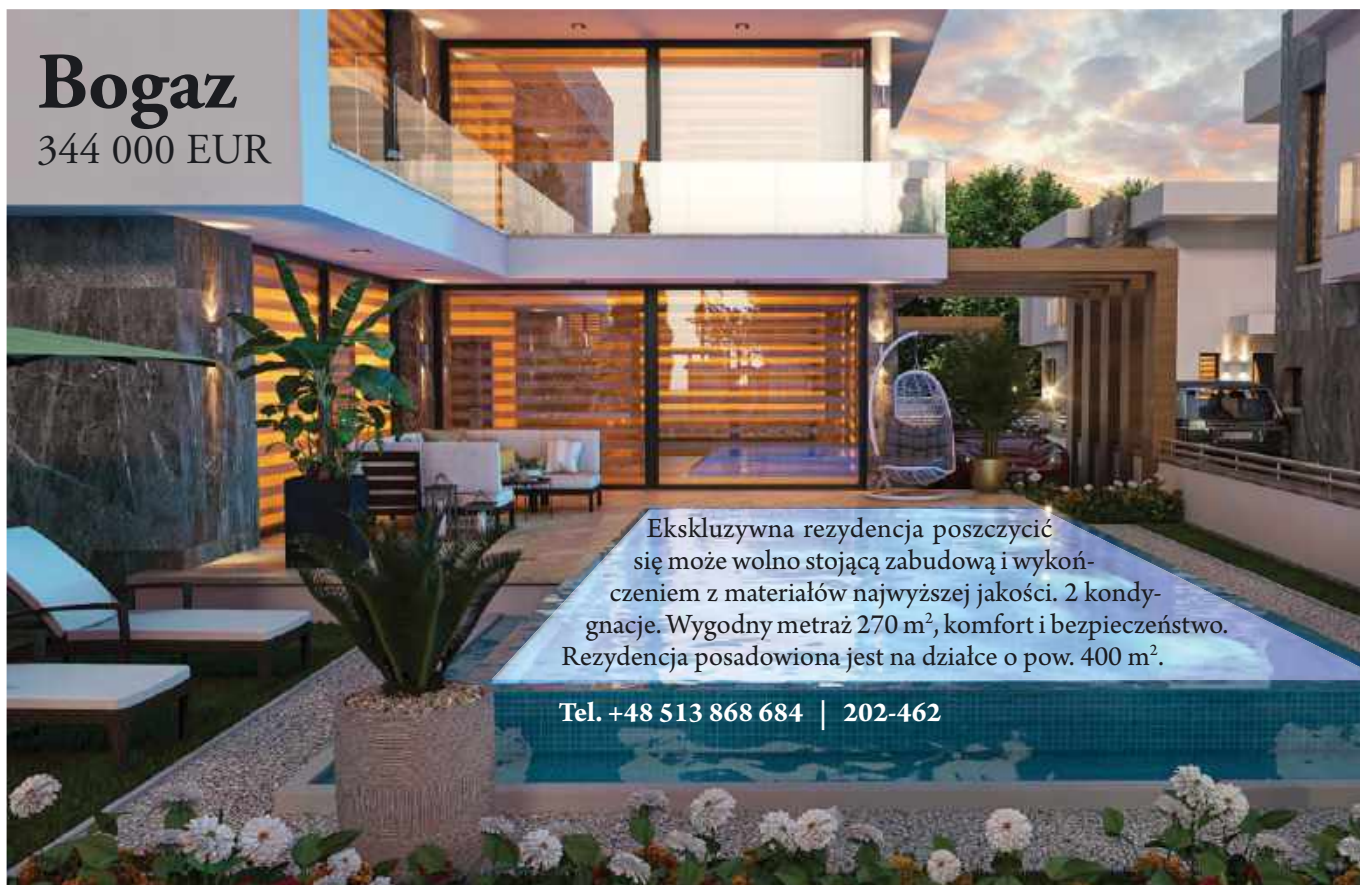
Tatlisu

865 144 EUR

Tel. +48 513 868 684 | 202-468

Bogaz

344 000 EUR



Ekskluzywna rezydencja poszczycić się może wolno stojącą zabudową i wykończeniem z materiałów najwyższej jakości. 2 kondygnacje. Wygodny metraż 270 m², komfort i bezpieczeństwo. Rezydencja posadowiona jest na działce o pow. 400 m².

Tel. +48 513 868 684 | 202-462

A wide-angle photograph of a modern apartment complex. In the foreground, there is a large, rectangular swimming pool with a curved edge. To the left of the pool, there are several lounge chairs and a small table. To the right, there is a circular fire pit with a fire burning in it. In the background, there are several tall apartment buildings with balconies. The sky is blue with some clouds.

Luksusowy apartament zachwycą w pierwszej kolejności prestiżową lokalizacją w dziesięcio-kondygnacyjnym budynku z rynku wtórnego. Dużą zaletą jest na pewno konkurencyjna cena i powierzchnia 50 m². Standard deweloperski. Nieruchomość dedykowana jest mającym osobom, które cenią prestiż, elegancję i styl. Apartament zlokalizowano na dziesiątym piętrze z ciekawą ekspozycją okien w kierunku zachodnim. Wnętrze tworzy jeden pokój wykończony materiałami najlepszego sortu. Budynek oddany do użytku zostanie w 2024 roku.

Tel. +48 502 267 514 | 202-514

Isekle
90 000 EUR

A photograph of a modern apartment complex. The main building is a tall, curved structure with many balconies. In the foreground, there is a parking area with several cars parked. To the left of the parking area, there is a small building with a curved roof. The sky is blue with some clouds.

Ekskluzywny apartament mieści się na piątym piętrze. Do najmocniejszych atutów warto zaliczyć najwyższy standard wykończenia, najlepszej klasy użyte materiały, trzydziestojednokondygnacyjny wieżowiec oraz dobrze przemyślaną powierzchnię 45 m². Nie bez znaczenia jest także korzystna ekspozycja okien w kierunku zachodnim. Apartament dedykowany osobom oczekującym życia na najwyższym poziomie. Nieruchomość pochodzi z rynku wtórnego i składa się z jednego pokoju.

Tel. +48 604 793 408 | 060-19

129 000 EUR

Isekle

Nieruchomości na Dominikanie i w Gruzji

Luksusowy apartament zachwyca w pierwszej kolejności prestiżową lokalizacją w czterokondygnacyjnym budynku z rynku pierwotnego. Dużą zaletą jest na pewno konkurencyjna cena i powierzchnia 191 m². Nieruchomość dedykowana jest majątnym osobom, które cenią prestiż, elegancję i styl. Apartament zlokalizowano na parterze. Wnętrze tworzą cztery pokoje wykończone materiałami najlepszego sortu.

Tel. +48 508 168 307

202-593

Dominikana Punta Cana

360 000 EUR



Gruzja, Batumi

115 000 zł

Luksusowy apartament zachwyca już od pierwszego spojrzenia najlepszym gatunkiem materiałów wykończeniowych oraz bogatym wnętrzem. Funkcjonalny rozkład dwóch pokoi, planowany na 2023 rok oddania do użytku, a także imponująca cena to kolejne z długiej listy jego zalet. Apartament znajduje się w ciekawym budynku o dwudziestu czterech kondygnacjach i stanowi doskonałą propozycję dla wszystkich tych, którzy doceniają zastany luksus, komfort i poczucie bezpieczeństwa. Nieruchomość położona jest na ósmym piętrze i liczy 53,3 m² powierzchni.

Tel. +48 534 523 637

046-243



Hiszpania Costa Blanca 975 000 EUR

Willa Mimosa znajduje się na polach golfowych Las Colinas Golf Country Club. Ten królewski klub golfowy oferuje graczom pole golfowe uformowane przez dwie doliny otoczone wzgórzami w regionie Costa Blanca. To jeden z najbardziej luksusowych w całej Hiszpanii pól golfowych, posiada 200 000 m² naturalnego terenu ścieżek i dużych przestrzeni zielonych z rodzimą roślinnością, które zachowują spokojne i ciche naturalne piękno obejmujące obszar ponad 330 hektarów. Las Colinas cieszy się wyjątkowym klimatem, doskonałą komunikacją, kompletnymi usługami sportowymi, rekreacyjnymi i restauracyjnymi.

Powierzchnia domu: 180 m²
Działka: 1 056 m²
Basen prywatny
Odległość od plaży: 7 km
3 sypialnie, 2 łazienki
2 miejsca garażowe



30740, San Pedro del Pinatar
Tel. +34 642 331 654
spain2.wgn.pl

Costa Calida 240 000 EUR

Nieruchomość znajduje się 800 metrów od pięknej piaszczystej plaży w Costa Calida, w nowoczesnej dzielnicy. Doskonała lokalizacja, 3 minuty spacerem do restauracji, barów, sklepów, gdzie życie jest przez cały rok. Apartament składa się z 3 sypialni i 2 łazienek. Posiada prywatny basen z jacuzzi znajdujący na tarasie mieszkania. Powierzchnia 109 m².

Nieruchomości w Hiszpanii

Ekskluzywna rezydencja o powierzchni 844 m². Willa w zabudowie wolno stojącej z rynku wtórnego. 5 pokoi. 2 kondygnacje. Zadbane i zagospodarowana działka liczy 1 910 m² powierzchni. Rezydencja przygotowana do wprowadzenia się nowych mieszkańców. Wnętrze tworzy 5 pokoi rozmieszczonych na 2 kondygnacjach. Nie bez znaczenia jest również doskonała lokalizacja. W otoczeniu znajduje się wiele profesjonalnych pól golfowych. Rezydencja zachwyca także zapierającymi dech w piersiach widokami na okolicę.

Tel. +48 883 377 590 | 188-3821

2 453 000 EUR



Costa del Sol Malaga

Costa del Sol Malaga

5 400 000 EUR



Ekskluzywna rezydencja wyróżnia się elegancją, komfortem, prestiżem a także najwyższym standardem oraz materiałami najlepszego sortu (szlachetne drewno, marmur, droga skóra i tkaniny). Dzięki temu przyszli właściciele mogą wprowadzić się bez konieczności ponoszenia jakichkolwiek, dodatkowych nakładów finansowych. Powierzchnia 1 145 m². Rynek pierwotny. Willa składa się z 2 kondygnacji, na których zaaranżowano 7 pokoi. Zabudowa wolno stojąca. Rezydencja posadowiona jest na wypielegnowanej, 3 316-metrowej działce.

Tel. +48 883 377 590 | 188-6128



1 965 000 EUR **Avileses**

Ekskluzywna rezydencja poszczycić się może wolno stojącą zabudową i wykończeniem z materiałów najwyższej jakości. Wnętrze zaaranżowano na dwóch kondygnacjach. Rezydencja z rynku wtórnego. Wygodny metraż 530 m² w połączeniu z zapewnieniem przyszłym właścicielom najwyższego komfortu i bezpieczeństwa to kombinacja, która spodoba się wielu klientom. Rezydencja posadowiona jest na starannie wypielegnowanej działce o pow. 1 241 m².

Tel. +48 884 699 007 | 028-131



Tel. +48 883 377 590
188-9398

471 000 EUR

Ekskluzywny apartament wyróżnia się na tle konkurencyjnych ofert swoją powierzchnią 120 m², lokalizacją na drugim piętrze, a także najlepszej jakości użytymi materiałami wykończeniowymi. Dzięki temu znakomicie nadaje się dla prestiżowych klientów, którzy nade wszystko cenią luksus, elegancję i komfort. Budynek o trzech kondygnacjach z rynku pierwotnego.

Benalmadena Pueblo

Nieruchomości w USA

Luksusowy apartament (494 m²) z olbrzymim tarasem oraz zapierającym dech w piersiach widokiem na ocean. Wewnątrz znajdziemy m.in. salon, 4 sypialnie, 4 łazienki. Apartament poszczycić się może perfekcyjnie zaaranżowanym wnętrzem projektu renomowanego studia architektonicznego. Tu ponadczasowa klasa łączy się z nowoczesnością. Wszystkie pokoje i pomieszczenia są klimatyzowane, wyposażone i umeblowane w standardzie „pod klucz”. Duże wrażenie robi oryginalne oświetlenie znanej, światowej marki. Prestiżowa lokalizacja w reprezentacyjnym apartamentowcu z 2017 roku. Nad bezpieczeństwem wszystkich domowników czuwa profesjonalny system ochrony.

Florida
37 000 000 USD



Danuta Hansen | tel. +1 708 370 00 69 | ID A11277028



Ekskluzywny, nowoczesny apartament (595 m²) typu penthouse z 2015 roku zachwyci wysmakowanym i eleganckim wnętrzem zaprojektowanym w stylu ArtDeco. Oprócz salonu znajdziemy tu między innymi: 6 sypialni, 7 łazienek, jadalnię na 14 osób, bibliotekę. Imponujący taras to dodatkowe 372 m² powierzchni. Apartament mieści się w jednym z najbardziej rozpoznawalnych i elitarnych drapaczy chmur w całym Miami. Blisko na plażę. Z okien rozciąga się fantastyczny widok na zatokę, panoramę miasta oraz ocean. Ciekawostką jest prywatna winda prowadząca prosto do apartamentu. Wszystkie pomieszczenia oczywiście klimatyzowane.

Miami

33 500 000 USD

Danuta Hansen | tel. +1 708 370 00 69 | ID A11178340

Apartamenty sprzedaje:

New York

10 995 000 USD

Danuta Hansen | tel. +1 708 370 00 69 | ID 22098048

Nowoczesny apartament (339 m²) typu penthouse z przepięknym wnętrzem zaprojektowanym w nowoczesnym stylu loftu przez słynne studio architektoniczne. To prawdziwa perła na nowojorskim rynku nieruchomości. Sam taras zajmuje powierzchnię 65 m². Specjalna lodówka pomieści 102 butelki wina.

Nowy apartament (328 m²) typu penthouse z 2022 r. przy jednej z najdroższych i najbardziej ekskluzywnych ulic Washingtonu. Wnętrze apartamentu zachwyca wysmakowanym stylem, dużym nasłonecznieniem oraz panoramicznymi oknami. Duże wrażenie robi bezprzewodowo sterowane oświetlenie oraz przepiękny ogród na dachu.

Washington

7 750 000 USD

Danuta Hansen | tel. +1 708 370 00 69 | ID DCDC2071678

Nieruchomości w USA



Ekskluzywna, 2-kondygnacyjna rezydencja (1 579 m²) z 2007 roku olśniewa imponującą architekturą, najwyższym standardem wykończenia oraz prywatnym basenem. Urządzone z prawdziwym rozmachem wnętrze obejmuje m.in. salon, salę kinową, pokój do gier, bibliotekę, 7 sypialni, 10 łazienek, piwnicę na wino, taras, saunę, siłownię etc. Garaż pomieści aż 6 aut.

California
29 990 000 USD

Danuta Hansen | tel. +1 708 370 00 69 | ID 222002473



Florida
27 500 000 USD

Luksusowa rezydencja jak z bajki! To prawdziwa perła uchodząca za jedną z najpiękniejszych rezydencji w całych Stanach Zjednoczonych, co potwierdzają reportaże w amerykańskich stacjach telewizyjnych. Wybudowana w klasycznym stylu bryła zachwyci nie tylko koneserów. Rezydencja z 2017 roku zapewnia swoim domownikom królewskie życie na najwyższym poziomie. Wnętrze zaaranżowano na pow. 2 732 m². Działka – 10 805 m².

Danuta Hansen | tel. +1 708 370 00 69 | ID RX-10840063

Rezydencje sprzedaje:

nie tylko dla bogaczy

New Jersey

17 500 000 USD

Imponująca, 3-kondygnacyjna rezydencja (1 579 m²) zaprojektowana w śródziemnomorskim stylu dla najbardziej zamożnych klientów oczekujących najwyższego standardu i najlepszych jakościowo materiałów. Dużą zaletą jest przepięknie zagospodarowana działka (12 140 m²) przylegająca do brzegu rzeki, co zapewnia ciszę, spokój i prywatność. Stylowe wnętrze obejmuje m.in. 6 sypialni i 9 łazienek. Z okien roztaczają się zapierające dech w piersiach widoki. Prywatny basen.



Danuta Hansen | tel. +1 708 370 00 69 | ID 22002222

Nowoczesna rezydencja (1 351 m²) zachwyca w pierwszej kolejności swoją lokalizacją na zamkniętym terenie w jednej z najdroższych dzielnic świata. Tutaj niemal każdy sąsiad to hollywoodzka gwiazda. Rezydencja zapewnia nowym właścicielom najwyższy poziom życia i wszystkie udogodnienia, o jakich tylko można pomarzyć. Wnętrze bardzo słoneczne dzięki dużym przeszkleniom. Wszystkie pokoje i pomieszczenia urządzone zostały z wyczuciem wysublimowanego gustu.



22 995 000 USD | Los Angeles

Danuta Hansen
tel. +1 708 370 00 69 | ID 22-202359

Rezydencja położona w kanadyjskim lesie została zaprojektowana przez studio Jean Verville. Projekt powstał z inicjatywy dwóch pasjonatów zainspirowanych włoskim designem lat 80-tych. Wnętrza rezydencji wykorzystują interesujący wizualny zabieg polegający na zastosowaniu kalejdoskopowego odbicia wpadającego światła. Dla dodatkowego podkreślenia efektu część wnętrza została wykończona połączoną powierzchnią. Liczne wykorzystanie kolorów i geometrii jest również ukośnem w stronę wspomnianego włoskiego stylu.



fot. archdaily.com Maxime Brouillet

NAJLEPSZE WNĘTRZA EKSKLUZYWNYCH REZYDENCJI

Prezentujemy najpiękniejsze wnętrza, oryginalne koncepcje i najwyższej jakości wykonanie, które docenią nawet najbardziej wymagający krytycy.



fot. archello.com

Ten niecodzienny, alpejski budynek wykonany z drewna jest w rzeczywistości zbiorem przemyślanych decyzji dążących do możliwie jak najlepszego uchwycenia piękna okolicznych Alp. Przy projektowaniu wnętrza, oprócz widoków, uwzględniono również dzienny przebieg słońca z wpadającymi do środka promieniami słonecznymi.

Ideą projektu było stworzenie miejsca, które będzie unikać nudnych idei i prostych konstrukcji. Projektanci wykorzystali takie materiały jak: szkło i biały corian, aby ukończyć rezydencję, której kształt miał przyciągać uwagę obserwatorów i jednocześnie wzbudzać poczucie komfortu. Wnętrze budynku jest odzwierciedleniem artystycznej harmonii, którą elegancko podkreślono poprzez zastosowanie bieli nadającej przestrzeni szyku i harmonii.

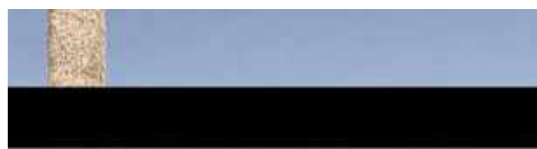


fot. archilovers.com



fot. archdaily.com Patrick Bingham-Hall

Otoczona roślinnością willa o nazwie Botani-
ca House została zbudowana w Singapurze.
Nieruchomość została skoncentrowana wokół
ogrodu ze stawem. Do stworzenia tego efektu
wykorzystano specyficzny kształt działki. Wil-
la została zbudowana na zboczu, które z jednej
strony graniczy z ruchliwą drogą. W rezultacie
główna konstrukcja budynku została zaprojek-
towana tak, aby maksymalnie odizolować jego
mieszkańców od ruchliwej ulicy i zapewnić ci-
szą i spokojną. Okrągła klatka schodowa, otocz-
ona sferycznym basenem, która łączy piwnicę
z parterem i piętrem, została zbudowana po-
środku domu, zgodnie z zasadami Feng Shui.



Dom jednorodzinny o nazwie „The Air Ho-
use” jest zakopany w skale i spoczywa na so-
lidnym fundamencie z betonu pochodzącego
z recyklingu. Zastosowanie inżynierskich,
nośnych sztuczek nie tylko pozwala odpo-
wiednio zawiesić szklane wnętrza, ale i nadać
odpowiednie poczucie lekkości dla domu.
W centrum konstrukcji znajduje się filar,
na którym mieszczą się węzły inżynierskie i ko-
munikacyjne. Wnętrze domu o powierzchni
48 m² to koncepcja otwarta i minimalistyczna,
a przy tym oryginalna w swojej formie.



fot. visualatelier8.com

Rezydencje w Polsce

Śląskie. Luksusowa rezydencja wyróżnia się na tle konkurencyjnych ofert swoją atrakcyjną ceną oraz najwyższym stopniem bezpieczeństwa. Willa gwarantuje również przyszłym właścicielom niecodziennie spotykany poziom komfortu i prestiżu. Rezydencja o powierzchni 250 m² posadowiona

na działce 1 713 m². Oferta dla najbardziej wymagających klientów. Zabudowa wolno stojąca. Wnętrze willi tworzą cztery pokoje wykończone materiałami najlepszej jakości. Rok budowy – 1998.

Tel. +48 691 951 931

063-26833

1 499 000 zł



okolice Bielska-Białej

okolice Bielska-Białej

1 299 000 zł

Tel. +48 691 951 931 | 063-26845



Śląskie. Luksusowa rezydencja pochodzi z rynku wtórnego i została oddana do użytku w 2012 roku. Wnętrze składa się z sześciu pokoi w dobrze skalkulowanej cenie. Warto w tym momencie dodać, że wszystkie pomieszczenia i pokoje rozmieszczone na dwóch kondygnacjach wykończono

materiałami najlepszej klasy. Najwyższy komfort i bezpieczeństwo. Rezydencja w zabudowie wolno stojącej o pow. 200 m². Wszystkie atuty sprawiają, że jest to doskonała propozycja dla zamożnych klientów, którzy oczekują najwyższego standardu życia. Działka – 1 371 m².



okolice Bolesławca
1 800 000 zł

Dolnośląskie. Ekskluzywna, 2-kondygnacyjna rezydencja (223,9 m²) z 6 pokojami dedykowana majątnym osobom, które szukają najwyższego standardu i prestiżu. Działka – 1 198 m². Rezydencja gwarantuje domownikom europejski poziom życia. Tel. +48 796 090 901 015-13793



Chrzanów
1 800 000 zł

Tel. +48 608 056 820
048-4605

Małopolskie. Ekskluzywna rezydencja (369,36 m²) z 2000 r. na działce 3 003 m². 8 pokoi wykończono materiałami najlepszego sortu. Willa wyróżnia się także zadbanym ogrodem, komfortowym wnętrzem, atrakcyjną lokalizacją oraz potencjałem komercyjnym.

Częstochowa

2 580 000 zł



Śląskie. Ekskluzywna willa w wolno stojącej zabudowie o trzech komfortowych kondygnacjach i 7 pokojach. Nieruchomość zapewnia domownikom niecodziennie spotykany poziom komfortu i bezpieczeństwa. Rynek wtórny. Najlepszej klasy materiały. Posadowiona na olbrzymiej działce o pow. 1 200 m².

Rezydencja zachwyca swoją elitarną powierzchnią 299 m² i dedykowana jest osobom ceniącym dobry styl i wycucie wyrafinowanego smaku. Willa poszczycić się może prestiżową lokalizacją, przepięknie zadbanym i zagospodarowanym ogrodem. Tel. +48 883 377 558 188-8742

okolice Częstochowy

1 325 000 zł



Śląskie. Luksusowa rezydencja dedykowana jest najbardziej wymagającym osobom nie tolerującym żadnych kompromisów, jeśli chodzi o jakość. Dużą zaletą rezydencji jest zadbana i zagospodarowana działka o pow. 2 006 m². Rezydencja w zabudowie wolno stojącej oddana do użytku w 2012 roku. Powierzchnia to 280,31 m². Rynek wtórny. Rezydencja

składa się z czterech kondygnacji, na których zaaranżowano siedem pokoi. Nieruchomość gwarantuje nowym domownikom niespotykane poczucie komfortu i bezpieczeństwa. Sprzyjają temu użyte materiały najlepszego sortu. Rezydencja z możliwością pozostawienia wyposażenia (do negocjacji). Tel. +48 784 554 364 143-3387

Knight Frank: nieruchomości premium na wynajem z powolną korektą po piku

Jak oceniają eksperci Knight Frank, nieruchomości premium na wynajem notują powolną korektę po piku.



Na koniec pierwszego kwartału 2022 roku ceny najmu nieruchomości luksusowych na świecie osiągnęły szczyt. Według indeksu śledzącego zmiany cen w tym segmencie rynku, Prime Global Index, publikowanego kwartalnie przez firmę Knight Frank, najem w 10* śledzonych miastach, na koniec drugiego kwartału 2022, podrożał o 11,3% w stosunku do końca czerwca 2021 roku, ale spadł z poziomu 11,9% osiągniętego w marcu 2022 roku.

Najważniejsze wnioski:

Nowy Jork prowadzi w rankingu najwyższych cen najmu nieruchomości luksusowych, ze wzrostem czynszów na

poziomie 39%. Londyn jest na drugim miejscu z 27% wzrostem. Oba rynki prawdopodobnie odnotują jednak spadek popytu i wzrost podaży w nadchodzących miesiącach, co znajdzie odzwierciedlenie w korektach cen.

Ceny na nowojorskim Manhattanie wzrosły o 17% w stosunku do poziomu przed wybuchem pandemii COVID.

Singapur przesunął się na trzecie miejsce, a czynsze wzrosły tam o 15,3% w ujęciu r/r. Jako główną przyczynę wzrostu cen wskazuje się powrót emigrantów po otwarciu granic przez Singapur. Państwowe statystyki podają, że w mieście-państwie mieszka 656 tys. obcokrajowców.

Wyższe oprocentowanie kredytów hipotecznych może zwiększyć zarówno popyt, jak i podaż w sektorze wynajmu. Pogarszająca się przepiętność cenowa na rynku sprzedaży skłoni niektórych kupujących do wynajmu, a przy mniejszej liczbie kupujących niektórzy sprzedający mogą stać się wynajmującymi.

Inwestorzy są również ukierunkowani na rynek najmu traktując to jako zabezpieczenie przed inflacją. W poprzednich cyklach czynsze mieszkaniowe okazały się bardziej odporne na zmiany rynkowe niż w przypadku innych typów nieruchomości, szczególnie w okresach ograniczonej podaży.

*Indeks śledzi ceny najmu w 10 miastach: Nowy Jork, Londyn, Singapur, Toronto, Sydney, Genewa, Monaco, Tokio, Auckland, Hong Kong.

okolice Gdańska

5 990 000 zł

Pomorskie. Ekskluzywna, 4-kondygnacyjna rezydencja (866 m²) o bardzo nowoczesnej architekturze z 2014 roku. 10 pokoi. Willa zapewnia domownikom niecodziennie spotykany poziom komfortu i bezpieczeństwa. Rezydencja wybudowana z materiałów najlepszej klasy. Działka o pow. 10 744 m². Oferta dedykowana najbardziej zamożnym klientom chcącym żyć na europejskim poziomie w otoczeniu luksusu, komfortu i prestiżu. Atrakcyjna lokalizacja na Kaszubach wśród jezior, pól, lasów oraz łąk. Z okien roztacza się imponujący widok na jezioro.



008-1016

Tel. +48 660 903 797



Dolnośląskie.
Luksusowa, 2-kondygnacyjna rezydencja (321,1 m²) z 1999 roku na starannie wypielegnowanej działce 2 346 m². Rezydencja adresowana do najbardziej wymagających klientów, którzy cenią komfort, bezpieczeństwo oraz wysoki standard życia. 10 pokoi wykończono materiałami najlepszego sortu. Rezydencja poszczycić się może ogromnym potencjałem aranżacyjnym i komercyjnym oraz prestiżową lokalizacją w sercu miasta, a zarazem w enklawie zieleni i ciszy.

995 000 zł

Jelenia Góra

014-16330

Tel. +48 665 165 995



Ekskluzywna rezydencja w okolicach Gdańska

3 900 000 zł

Pomorskie. Luksusowa, 2-kondygnacyjna rezydencja (623 m²) z 2007 roku na przepięknej działce (1 679 m²) z fantastycznym ogrodem. Oferta adresowana do najzamożniejszych klientów, którzy chcą mieszkać na światowym poziomie, cenią komfort, bezpieczeństwo oraz wysoki standard życia. Królewskie wnętrza (11 pokoi) wykończono materiałami najlepszego sortu. Malownicza lokalizacja w cichej, zadbanej i prestiżowej okolicy, nieopodal rzeki zapewnia szybki dojazd do obwodnicy Trójmiasta. Amatorzy ruchu na świeżym powietrzu docenią korty tenisowe, sale fitness, a także pobliski las.

Tel. +48 660 903 797

008-1276



okolice Jeleniej Góry 3 990 000 zł

Dolnośląskie. Luksusowa, 2-kondygnacyjna rezydencja (450 m²) z 1838 roku o 10 pokojach na dużej działce (7 641 m²). Fantastyczna lokalizacja u podnóża Karkonoszy, przy Głównym Szlaku Sudeckim. Wokół cisza i spokój. Rezydencja z tzw. „dużą” idealnie nadaje się na zakup inwestycyjny z myślą o prowadzeniu kompleksu wypoczynkowego. Z okien oraz tarasu rozpościera się zapierający dech w piersiach widok na góry.

015-13659
Tel. +48 530 767 111



okolice Kalisza 1 700 000 zł



Wielkopolskie. Luksusowa rezydencja wyróżnia się na tle konkurencyjnych ofert swoją atrakcyjną ceną oraz najwyższym stopniem bezpieczeństwa. Nieruchomość gwarantuje również przyszłym właścicielom niecodziennie spotykany poziom komfortu i prestiżu. Rezydencja o 240 m² powierzchni posadowiona na działce 5 132 m². Warto zaznaczyć, że

oferowana rezydencja adresowana jest do najbardziej wymagających klientów. Zabudowa wolno stojąca. Wnętrze tworzy pięć pokoi wykończone materiałami najlepszej jakości. Rok budowy – 2010. Warto dodać, że willa zachwyca także liczbą dwóch kondygnacji, a także pochodzeniem z rynku wtórnego. Tel. +48 694 676 110 189-1286



977 000 zł

Ekskluzywna rezydencja do sprzedaży w Inowrocławiu

Kujawsko-pomorskie. Ekskluzywna, 1-kondygnacyjna willa (116,19 m²) z 2014 roku adresowana do najbardziej wymagających klientów, którzy cenią komfort, bezpieczeństwo oraz wysoki standard życia. Willa posadowiona jest na starannie wypielęgnowanej działce (207 m²). Rynek wtórny. 4 komfortowe pokoje wykończono materiałami najlepszego sortu w nowoczesnym designie.

Ekskluzywna willa zapewnia przyszłym domownikom wygodę oraz prestiż (ogrzewanie podłogowe z indywidualnym sterowaniem temperatury w pomieszczeniach, klimatyzacja). Nad bezpieczeństwem czuwa system kamer (na budynku

oraz w budynku) z dostępem on-line. Rodziny posiadające więcej niż jeden samochód na pewno ucieszą aż 3 miejsca parkingowe na zamkniętym terenie. Willa poszczycić się może dodatkowo nobilitującą lokalizacją na terenie zamkniętego kompleksu. Okolica uchodzi za wyjątkowo spokojną z przepięknie zagospodarowanymi terenami i uroczym stawem.

Rezydencja zaprojektowana przez architekta wnętrz. Już od samego wejścia czuć tu atmosferę luksusu. Wiele elementów wyposażenia wnętrza wykonano na specjalne zamówienie oraz sprowadzono z zagranicy. Willa zachwyca ponadto przepięknym,umeblowanym tarasem z ogrodową infrastrukturą.

Tel. +48 602 834 448 037-4488



okolice Katowic

1 849 000 zł



Śląskie. Ekskluzywna rezydencja położona na wypielegnowanej działce o pow. 15 179 m². Nieruchomość zapewnia nowym domownikom ogromne poczucie bezpieczeństwa i komfortu. Do dyspozycji przyszłych właścicieli jest 184,19 m² luksusowej powierzchni, pięć pokoi na dwóch kondygnacjach. Wybudowana w wolno stojącej zabudowie rezydencja pochodzi z 2016

roku. Rynek wtórny. Rezydencja dedykowana jest osobom o najbardziej wyrafinowanym guście, którzy oczekują najwyższego poziomu życia i wygody, dlatego wszystkie wnętrza wykończone zostały materiałami najlepszego sortu. Rezydencja olśniewa również doskonałą lokalizacją w cichej i spokojnej okolicy.

Tel. +48 784 554 364

143-3372

okolice Katowic

1 549 000 zł



Śląskie. Ekskluzywna rezydencja położona na wypielegnowanej działce o pow. 661 m² w atrakcyjnej rynkowo cenie. Willa zapewnia nowym domownikom ogromne poczucie bezpieczeństwa i komfortu. Do dyspozycji przyszłych właścicieli jest 173,77 m² powierzchni, pięć pokoi na dwóch kondygnacjach. Wybudowana w wolno stojącej zabudowie rezydencja pochodzi z 2019 roku. Rynek wtórny. Dedykowana jest osobom o najbardziej wyrafinowanym guście, którzy oczekują najwyższego poziomu życia i wygody, dlatego wszystkie wnętrza wykończone zostały materiałami najlepszego sortu. Tel. +48 784 554 364 143-3521



Luksusowa rezydencja w Karpaczu

5 999 000 zł

Dolnośląskie. Imponująca, 3-kondygnacyjna rezydencja (500 m²) z 1932 roku na zagospodarowanej działce (7 757 m²). Wytworne wnętrze z 10 pokojami zaaranżowano z dbałością o każdy detal i przy wykorzystaniu materiałów najwyższego sortu. Oferta dedykowana najbardziej zamożnym klientom, którzy poszukują eleganckiej i prywatnej przestrzeni dla siebie, swoich bliskich oraz przyjaciół. Rezydencja poszczycić się może prestiżową lokalizacją w spokojnej okolicy, blisko centrum. Miłośnicy gór docenią pobliski wyciąg na Kopę oraz wiele tras turystycznych. Niezwykle ciekawie prezentuje się architektura budynku z licznymi wykuszami oraz tarasem. Elegancka i oryginalna klatka schodowa nadaje wnętrzom osobliwego charakteru. Rezydencja zachwyca także olbrzymim potencjałem komercyjnym z przeznaczeniem pod np. pensjonat.

Tel. +48 793 911 209

015-13881





okolice Lublina

5 500 000 zł

Lubelskie. Wspaniała rezydencja o powierzchni użytkowej 880 m², zatopiona w zieleni na działce 1,34 ha. Wybudowana w 2003 r. wg indywidualnego projektu i z najlepszej jakości materiałów. Architektura wnętrza budynku daje poczucie wielkiej przestrzeni, stwarzając mieszkańcom komfortowe warunki do mieszkania, pracy i wypoczynku.

Budynek został wykonany w technologii tradycyjnej, ściany osłonowe z cegły klinkierowej w kolorze brązowo-czerwonym. Dach pokryty dachówką ceramiczną, ocieplony wełną z płytą OSB. Posesja posiada 3 kute bramy otwierane automatycznie, metalowe ogrodzenie.

Tel. +48 507 652 297

202-384



Łódzkie. Luksusowa, 2-kondygnacyjna rezydencja (390 m²) w zabudowie wolno stojącej z rynku wtórnego posadowiona na działce o pow. 2 250 m². Komfortowe wnętrze tworzy 8 pokoi. Rezydencja adresowana do najbardziej majątnych i wymagających klientów, którzy docenią nie tylko najwyższej klasy materiały wykończeniowe i europejski poziom życia, jakie ona gwarantuje, ale również wysoki stopień bezpieczeństwa. Dużą zaletą jest także pieczołowicie wypielęgnowana działka z wieloma nasadzeniami krzewów oraz drzew. O komfort dba ogrzewanie podłogowe.

okolice Łodzi

850 000 zł

Tel. +48 572 024 640

027-221



Zachodniopomorskie. Ekskluzywna rezydencja nad morzem. Willa poszczycić się może wolno stojącą zabudową i wykończeniem z materiałów najwyższej jakości. Wnętrze rezydencji zaaranżowano na 2 kondygnacjach. Wygodny metraż 387 m² w połączeniu z zapewnieniem przyszłym właścicielom najwyższego komfortu i bezpieczeństwa to kombinacja, która spodoba się wielu klientom. Willa posadowiona jest na starannie wypielegnowanej działce o pow. 927 m². Rezydencja oddana do użytku w 2009 roku z funkcjonalnym układem dwunastu pokoi. Tel. +48 696 462 536 086-646

2 950 000 zł
Pobierowo



990 000 zł
okolice Szczecina

Zachodniopomorskie. Luksusowa rezydencja wyróżnia się na tle konkurencyjnych ofert swoją atrakcyjną ceną oraz najwyższym stopniem bezpieczeństwa. Rezydencja gwarantuje również przyszłym właścicielom niecodziennie spotykany poziom komfortu i prestiżu. Rezydencja o powierzchni 101,23 m² posadowiona na działce 570 m². Oferowana rezydencja

adresowana jest do najbardziej wymagających klientów. Zabudowa wolno stojąca. Wnętrze tworzą cztery pokoje wykończone materiałami najlepszej jakości. Rok budowy – 2020. Warto dodać, że rezydencja zachwyca liczbą dwóch kondygnacji, a także pochodzeniem z rynku wtórnego. Tel. +48 91 307 02 70 105-13285



Luksusowa rezydencja w Szczecinie 1 850 000 zł

Zachodniopomorskie. Luksusowa willa w zabudowie wolno stojącej z rynku wtórnego zachwycająca swoim funkcjonalnym metrażem 406 m² na okazałej działce liczącej 2 758 m². Wnętrze składa się z 7 pokoi rozłożonych na 3 kondygnacjach. Willa adresowana jest do najbardziej majątnych i wymagających klientów, którzy docenią nie tylko najwyższej klasy materiały wykończeniowe i europejski poziom życia, jakie ona gwarantuje, ale również wysoki stopień bezpieczeństwa. Nieruchomość poszczycić się może malowniczą lokalizacją na przedmieściach, co gwarantuje ciszę i spokój. Willa olśniewa także okalającą, przepięknie

Tel. +48 91 307 02 70

105-13149

zadbana działką z licznymi nasadzeniami drzew. Zaprojektowana na indywidualne zamówienie w wyszukany styl. Rozkład pokoi i pomieszczeń w luksusowej willi:

POZIOM 0: 2 sypialnie, łazienka, kuchnia, hall, komórka gospodarcza, 2 piwnice, korytarz do garażu, dwustanowiskowy garaż, taras;

POZIOM 1: pokój dzienny, 3 sypialnie, kuchnia, aneks jadalniany, 2 łazienki, korytarz komunikacyjny, przedsionek, klatka schodowa, garderoba;

POZIOM 2: sypialnia, atelier.





2 199 000 zł

Luksusowa rezydencja w okolicach Szczecina

Zachodniopomorskie. Nieruchomość adresowana do najbardziej majątnych i wymagających klientów, którzy docenią nie tylko najwyższej klasy materiały wykończeniowe i europejski poziom życia, jakie ona gwarantuje, ale również wysoki stopień bezpieczeństwa. Luksusowa willa w zabudowie wolno stojącej pochodzi z rynku wtórnego. Willa zachwyca swoim funkcjonalnym metrażem 692 m² na okazałej działce liczącej 874 m². Wnętrze składa się z 12 pokoi rozłożonych na 4 kondygnacjach.

Willa wchodzi w skład prestiżowego kompleksu zabudowań, dzięki czemu znakomicie nadaje się na prowadzenie działalności komercyjnej (np. hotel, klinika chirurgii plastycznej, ośrodek rehabilitacji, pensjonat ze SPA, dom spokojnej starości, przedszkole, sala sportowa, warsztat). Na posesji znajdziemy dodatkowo halę oraz budynek gościnny. Willa poszczycić się może imponującą lokalizacją w spokojnej i cichej lokalizacji, wśród prestiżowej zabudowy jednorodzinnej. Lokalizacja zapewnia szybki dojazd do centrum i przejścia granicznego z Niemcami.

Tel. +48 604 842 195 105-13147





3 199 000 zł
Szklarska Poreba
Tel. +48 793 911 209
015-13751

Dolnośląskie. Ekskluzywna, 2-kondygnacyjna rezydencja 3-pokojowa (170 m²) z 2022 roku położona na działce 4 895 m². Rezydencja zapewnia najwyższe bezpieczeństwo (instalacja alarmowa i monitoring) oraz komfort (ogrzewanie podłogowe i klimatyzacja).



Wrocław
2 950 000 zł

Dolnośląskie. Luksusowa rezydencja (330 m²) z 1993 roku dedykowana majątnym klientom z najgrubszym portfelem szukającym najwyższego komfortu. 7 pokoi na 3 kondygnacjach wykończono materiałami najlepszego sortu. Dużą zaletą oferty jest starannie wypielęgnowana działka o pow. 713 m² z wieloma nasadzeniami. Doskonała lokalizacja w poszukiwanej na rynku okolicy, w pobliżu dwóch parków.
Tel. +48 690 278 455
014-16284



3 370 000 zł

Luksusowa rezydencja w okolicach Szczecina

Zachodniopomorskie. Ekskluzywna rezydencja poszczycić się może wolno stojącą zabudową i wykończeniem z materiałów najwyższej jakości. Wnętrze zaaranżowano na trzech kondygnacjach. Rezydencja z rynku wtórnego. Wygodny metraż 312,52 m² w połączeniu z zapewnieniem przyszłym właścicielom najwyższego komfortu i bezpieczeństwa to kombinacja, która spodoba się wielu klientom. Willa posadowiona jest na starannie wypielegnowanej działce o pow. 1 500 m². Rezydencja oddana do użytku w 2003 roku z funkcjonalnym układem dziewięciu pokoi.

Willa wyposażona w liczne udogodnienia i zaawansowane technologie podnoszące zarówno komfort, jak i bezpieczeństwo. Znajdziemy tu: fotowoltaikę, ogrzewanie podłogowe, klimatyzację, instalację alarmową, monitoring, wideofon, antywłamaniowe drzwi itp. Willa zachwyca swoim eleganckim i wykończonym z dbałością o każdy detal wnętrzem.



Tel. +48 604 842 195

105-13416



2 600 000 zł

Luksusowa rezydencja w Trzebini

Małopolskie. Luksusowa rezydencja (523 m²) w zabudowie wolno stojącej z 2007 roku posadowiona na dużej działce o powierzchni 5 230 m². Willa zapewnia właścicielom najwyższy stopień bezpieczeństwa i komfortu, dzięki czemu dedykowana jest osobom nie uznającym żadnych kompromisów, jeśli chodzi o jakość. Wnętrze rezydencji niezwykle wytworne, przestrzenne i prestiżowe, a na dodatek wykończone z materiałów najlepszego sortu. 6 pokoi rozmieszczono na 2 kondygnacjach. Willa olśniewa również pięknym ogrodem z uroczą kaskadą, oczkiem wodnym oraz wieloma nasadzeniami krzewów i kwiatów. Rezydencja naszpikowana jest wieloma nowoczesnymi rozwiązaniami technologicznymi, jak np. solary słoneczne, uzdatniacz wody, klimatyzacja, ogrzewanie podłogowe.

Tel. +48 608 056 820 | 048-4466



Ekskluzywna rezydencja w Ustroniu

2 500 000 zł



Śląskie. Ekskluzywna rezydencja położona na wypielegnowanej działce o pow. 1 100 m² w atrakcyjnej rynkowo cenie. Nieruchomość zapewnia nowym domownikom ogromne poczucie bezpieczeństwa i komfortu. Do dyspozycji przyszłych właścicieli jest 240 m² luksusowej powierzchni, pięć pokoi na dwóch kondygnacjach. Wybudowana w wolno stojącej zabudowie rezydencja pochodzi z 2022 roku. Rynek wtórny. Willa dedykowana jest osobom o najbardziej wyrafinowanym guście, którzy oczekują najwyższego poziomu życia i wygody, dlatego wszystkie wnętrza wykończone zostały materiałami najlepszego sortu. Rezydencja zachwyca doskonałą lokalizacją w bezpiecznej i cichej okolicy. Swój raj na ziemi znajdą tu wielbicieli aktywnego wypoczynku. W pobliżu przebiegają bowiem ścieżki rowerowe, aleje spacerowe, a nawet trasy narciarskie. Nieruchomość gwarantuje przyszłym właścicielom komfort (rekuperacja + ogrzewanie podłogowe) i bezpieczeństwo (antywłamaniowe rolety + system alarmowy). Na osobną uwagę zasługuje starannie zadbane i wypielegnowany ogród z fontanną, tarasem i pergolą porośniętą zielenią.



Tel. +48 691 951 931 063-26834



Lidia Dothan
Starszy Analityk
WGN



Rynek sprzedaży rezydencji w Polsce wg analityków WGN

Jaka jest dziś podaż rezydencji na rynku wtórnym? Jakich budynków jest w ofercie najwięcej? (wolno stojących, bliźniaków, szeregówek)?

Na Dolnym Śląsku, codziennie przybywa ponad 50 ofert rezydencji wystawianych na sprzedaż, a w skali kraju około 450-550. W podaż willi do sprzedaży dominuje rynek wtórny. Rezydencje z rynku wtórnego stanowią ok. 55-60% całej oferty rezydencji do sprzedaży.

Jeżeli przeanalizujemy rynek wtórny podaży rezydencji pod względem rodzaju zabudowy – wille w zabudowie wolno stojącej stanowią oko-

ło 60-64% całkowitej podaży rezydencji, tzw. bliźniaki to już tylko 14-16% rynku i najmniejsza podaż willi w zabudowie szeregowej to ok. 9-11%.

Duży odsetek rynku stanowią rezydencje o innym charakterze – willa z warsztatem, dworek, pałac lub posiadłość. Ten sektor rynku to ok. 10-12% całkowitej podaży domów.

Czy oferta rezydencji rośnie?

Według Analityków WGN w ostatnim czasie oferta sprzedaży rezydencji i chętnych do nabycia utrzymuje się na tym samym poziomie.

Jaki jest popyt na rezydencje? Czy budynki jednorodzinne długo czekają na klientów? Czy ten czas się wydłuża? Kto dziś kupuje wille? Jakiego rodzaju budynki znikają z oferty najszybciej? Jak są praktycznie „niesprzedawalne”?

W ostatnich miesiącach popyt na wszystkie nieruchomości mieszkaniowe znacznie zmalał, jedynie odnotowujemy stałe zainteresowanie na rynku rezydencji. Willa sprzedaje się średnio ok. dwóch lat, tak mówią statystyki. Są nieruchomości, w tym rezydencje, które mogą sprzedać się szybko, nawet w ciągu kilku tygodni.



Nie wydaje się, aby ceny rezydencji miały maleć. Inflacja nie sprzyja obniżaniu jakichkolwiek cen również cen willi.



Według WGN takie oferty rezydencji muszą zostać zaprezentowane w cenie rynkowej, nie mogą być przeszacowane i co ważne nie mogą być ofertami do negocjacji.

Willa jako produkt, musi stanowić okazję, pod względem architektonicznym musi być ciekawym obiektem, dobrze wykonanym z użyciem dobrych materiałów budowlanych i aranżacyjnych.

Dobra oferta zawsze szybko się sprzeda niezależnie od jakichkolwiek zawirowań na rynku nieruchomości.

Najważniejsze, że wciąż są klienci, którzy chcą kupować.

Ile kosztują rezydencje? Ceny spadają czy rosną?

Ceny nie spadają. Jest inflacja, nikt nie obniża cen.

Ceny rezydencji są bardzo różne, zależą od lokalizacji, rodzaju zabudowy, stanu technicznego budynku, walorów estetycznych, powierzchni działki i wielu innych czynników.

Trudno też jest porównywać ceny willi. Można porównać jedynie te same typy rezydencji, np. szeregowiec z szeregowcami lub bliźniaki z bliźniakami. Natomiast wille wolno stojące już jest znacznie trudniej porównać ze sobą, gdyż charakter rezydencji wolno stojących jest ogromnie zróżnicowany.

Cześć pośredników uważa, że rezydencje mogą tanieć. Jakich przecen można się spodziewać? Jakie są perspektywy dla rynku rezydencji?

Nie wydaje się, aby ceny rezydencji miały maleć. Inflacja nie sprzyja obniżaniu jakichkolwiek cen również cen willi.

Drugim czynnikiem, niesprzyjającym obniżaniu ceny, jest bardzo duży niedobór materiałów budowlanych, brak pracowników budowlanych, brak fachowców od „wykończeniówki” oraz wysokie stopy procentowe nie sprzyjające zaciąganiu kredytu na nową rezydencję.

W obecnym czasie klienci nie będą podejmowali się budowania nowych rezydencji na własne potrzeby. W mniejszym stopniu będą też podejmować się nowych inwestycji deweloperzy realizujący budownictwo willi jednorodzinnych.

W wyniku takiej sytuacji podaż rezydencji do sprzedaży może znacznie się zmniejszyć – nie będzie to impuls na rynku powodujący obniżanie cen sprzedaży.

Analitycy WGN zaznaczają, że wciąż ceny willi są konkurencyjne do cen mieszkań.

W ubiegłym roku ceny rezydencji nie drożały w takim tempie jak mieszkania i działki.

Zawsze w nieruchomościach funkcjonował rynek willi jednorodzinnych, jest to odrębny typ nieruchomości mieszkaniowych, bardzo ważny sektor dla każdego pośrednika nieruchomości, rynek bardzo wymagający pod względem współpracy z klientem sprzedającym oraz z klientem kupującym.

Rezydencje w Polsce

Tel. +48 690 278 455
014-16305

Wrocław
5 300 000 zł

Dolnośląskie.
Ekskluzywna willa
(428 m²) z 2007 roku
z prywatnym basenem.
Eleganckie i wytworne
wnętrze (5 pokoi). Działka
o pow. 3 936 m². Oferta de-
dykowana najbardziej wy-
magającym klientom, którzy
cenią komfort, bezpieczeń-
stwo oraz wysoki standard
życia. Prestiżowa lokalizacja.
Przepięknie wypiełgnowa-
na działka i ogromny ogród
z licznymi nasadzeniami.



1 200 000 zł
Żagań

Lubuskie. Luksusowa, 2-kondygnacyjna willa (240 m²) z 2017 r. na starannie
wypiełgnowanej działce (1 400 m²). Oferta dla najbardziej wymagających klien-
tów, którzy cenią komfort, bezpieczeństwo oraz wysoki standard życia. 5 pokoi.
Tel. +48 534 523 637 046-159

Dolny Śląsk

4 497 000 zł

Tel. +48 721 480 707
014-16291



Luksusowy dwór (410 m²) zachwyca już od pierwszego spojrzenia swoją przepiękną architekturą i eleganckim wnętrzem, gdzie na 2 kondygnacjach zaaranżowano 6 pokoi. Oferta skierowana do najbardziej majątnych i wymagających klientów. Starannie wypielegnowana działka (1 400 m²) z wieloma nasadzeniami. Dwór olśniewa także swoją malowniczą lokalizacją w cichej i bezpiecznej okolicy.

Dolny Śląsk

1 550 000 zł



Unikatowy pałac powstały w latach 1564–1567 z inicjatywy Mikołaja Birbanta. Następnymi właścicielami był ród Rittbergów, którzy w 1767 r. dokonali przebudowy i rozbudowy budynku. W 1869 r. następni właściciele dokonali kolejnej adaptacji i przebudowy pałacu. W jego skład wchodziły trzy- i czterokondygnacyjne budynki mieszkalne z okrągłymi wieżami w narożach. Spośród zabudowy folwarcznej wyróżnia się oficyna z 1893 r. i spichlerz. Część nieruchomości to rozbudowane założenie parkowe, na terenie którego znajduje

się mauzoleum i ruiny zamku. Zachowały się obramienia renesansowe. Obszar założenia wraz z parkiem obejmuje 7 ha, w tym działek budowlanych 2 ha. Uzbrojenie w energię elektryczną, bardzo dobrej jakości woda z wodociągu gminnego, możliwość docelowego pozyskiwania wody z własnej studni głębinowej (konieczna inwestycja). Planowana budowa sieci kanalizacyjnej – inwestycja gminna.

Tel. +48 723 507 042

201-3730



Michał Sapota
Heritage Real Estate
Investment Trust

Ceny nieruchomości mieszkaniowych nie rosną już tak szybko, jak jeszcze kilka miesięcy temu. Czy jednak na rynku jest coraz trudniej? Dla doświadczonych inwestorów nie ma lepszego okresu niż obecny.



INWESTOWANIE W NIERUCHOMOŚCI NIE TRACI NA POPULARNOŚCI

Rynek nieruchomości przeżywa kryzys, tsunami na rynku nieruchomości, szukaj się na wielkie spadki cen. To tylko kilka tytułów, opi-

sujących aktualnie to, co dzieje się w tym sektorze. Czy jednak sytuacja faktycznie tak wygląda? Trzeba pamiętać, że nieruchomości to nie tylko typowe mieszkania, ale również biura

i inwestycje mixed-used, czyli łączące w sobie funkcje mieszkalne, biurowe i usługowe, a także magazyny czy działki. Nawet jeśli jeden element całego rynku notuje mniejszy niż do

for Bigstock, AdobeStock

tej pory wzrost, to nie znaczy, że cała branża ma kłopoty.

Inwestowanie w nieruchomości

Niezależnie od warunków gospodarczych, inwestowanie w nieruchomości uważane jest za najlepszy i najbardziej bezpieczny sposób lokowania oszczędności. Z wielu badań wynika, że więcej niż dwie trzecie Polaków jest przekonanych o tym, że inwestowanie w nieruchomości mieszkaniowe cechuje się optymalnym stosunkiem zysku do ryzyka. Dlaczego?

Nieruchomość to nie jest jakaś wymaginowana inwestycja, tylko coś realnego. Mało tego. Porównując nieruchomości do inwestycji w inne aktywa, jest to najbardziej stabilne źródło ochrony kapitału. Co więcej, w przypadku mieszkań mamy też możliwość zarabiania na wynajmie. Na rentowność ma wpływ wysokość czynszu i to, jak dużo mamy okresów, gdy mieszkanie stoi puste.

O ile przez ostatnie miesiące ceny nienaturalnie szybko rosły, obecnie mamy do czynienia ze spowolnieniem.

Deweloperzy kończą obecne projekty, ale wstrzymują się z uruchamianiem nowych. W sierpniu rozpoczęto budowę ok. 13 tys. mieszkań. To o prawie połowę mniej niż rok wcześniej. Z perspektywy inwestorskiej jest to jednak dobra wiadomość. Dlaczego? Przy założeniu, że budowa jednego mieszkania trwa około dwóch lat, może okazać się, że w 2024 nowych mieszkań będzie zdecydowanie za mało na rynku. Według przewidywań analityków, już wtedy sytuacja gospodarcza ma się poprawiać, a dostępność kredytów zwiększać. Wówczas na rynku zostaną najbardziej doświadczeni inwestorzy, którzy zdołali zbudować portfel nieruchomości.

Przyczyną mniejszej liczby rozpoczynanych budów jest kłopot z uzyskaniem kredytu przez deweloperów. Do tego dochodzą bardzo drogie

materiały budowlane. Nie bez znaczenia jest też nowelizacja ustawy deweloperskiej, która weszła w życie 1 lipca. Nakłada ona na deweloperów dodatkowe koszty.



Cash is the king: ten, kto ma gotówkę i stabilne finansowanie, wyjdzie zwycięsko.

Co to oznacza dla inwestorów? Sygnał jest jasny. Najbliższe kilka miesięcy będzie najlepszym okresem do kupowania mieszkań jako inwestycji. Decydując się na nieruchomości z rynku pierwotnego, warto wybierać projekty dużych i stabilnych deweloperów. Mamy wtedy większą gwarancję, że budowa zostanie ukończona. Inwestor powinien też na bieżąco śledzić ceny działek. Nawet jeśli nie ma zamiaru kupować gruntu, to trzeba pamiętać, że sytuacja w tym segmencie nieruchomości znacząco wpływa na to, ile będzie kosztować mieszkanie czy biuro. Wciąż bowiem

cena gruntu jest znaczącym kosztem inwestycji deweloperskiej. Kto więc na obecnej sytuacji zyska? Deweloperzy, którzy prowadzą duże, wieloetapowe inwestycje na kupionych znacznie wcześniej działkach. O ile oczywiście zagwarantowali sobie stabilne finansowanie.

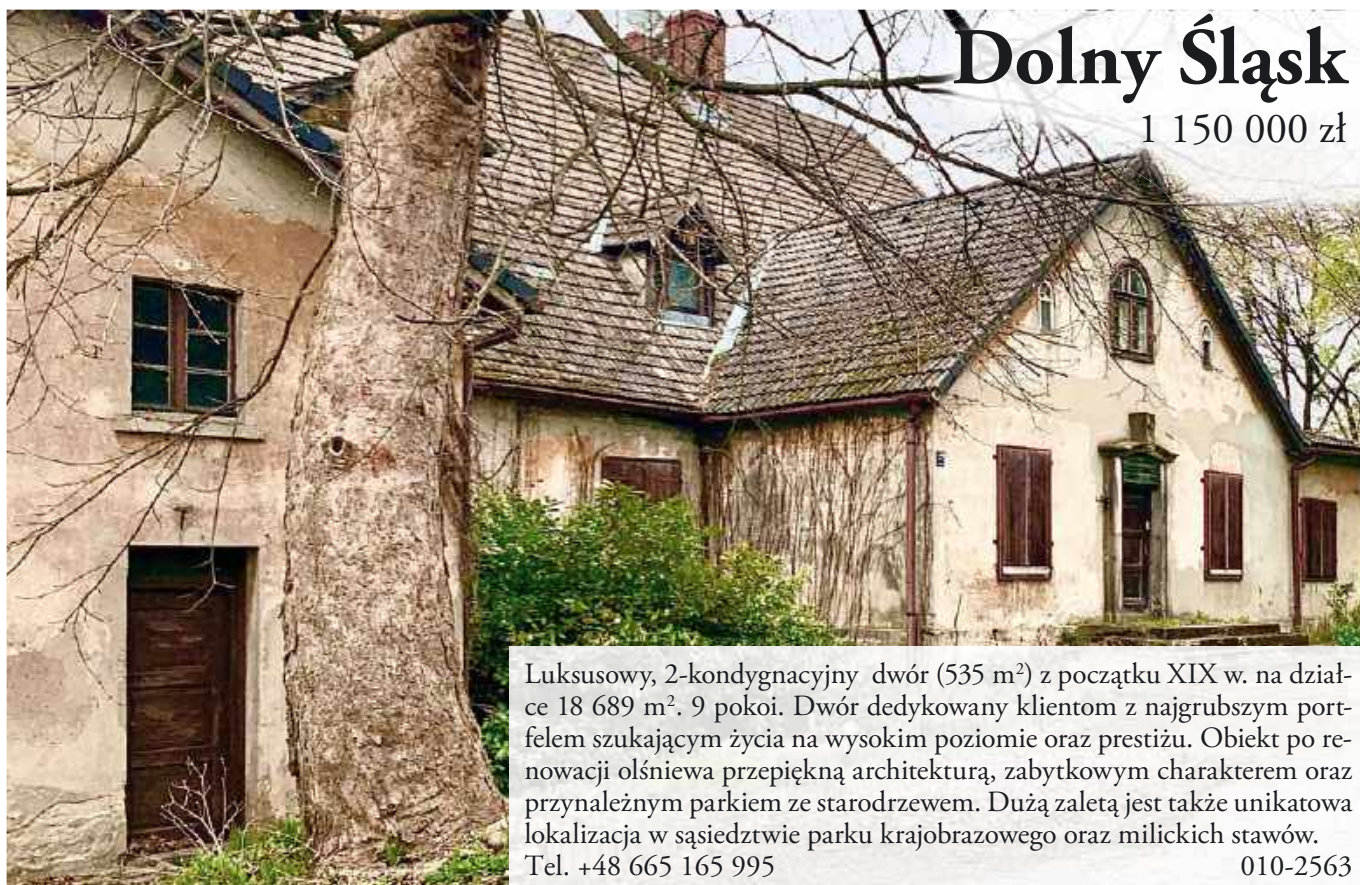
Najważniejszy jest czas

W przypadku każdej inwestycji liczy się czas. Chodzi o to, aby zawrzeć transakcję w najlepszym momencie. Gdy inwestujemy długoterminowo, odpowiednią strategią będzie też regularność – dodawanie do portfela kolejnych nieruchomości. I to nie tylko mieszkaniowych ale i biurowych, działek, a może udziałów w magazynach.

Niewątpliwie sytuacja na rynku nieruchomości jest ciekawa. Nie ma co ukrywać, że znacznie ważniejsze niż kiedyś staje się powiedzenie, że „cash is the king”. Ten kto ma gotówkę, stabilne finansowanie, wyjdzie zwycięsko. Dotyczy to nie tylko inwestorów, ale przede wszystkim deweloperów. Bo potrzeba zakupu mieszkań wciąż jest, a już za kilka kwartałów popyt na mieszkania w Polsce z powrotem będzie rósł. Może okazać się, że deweloperzy, którzy wciąż kontynuują budowy, będą na pozycji wygranej. Na kontynuację inwestycji decydują się bowiem tylko ci o wyjątkowo stabilnej sytuacji finansowej.

Najbliższe kilka miesięcy będzie najlepszym okresem do kupowania mieszkań jako inwestycji.

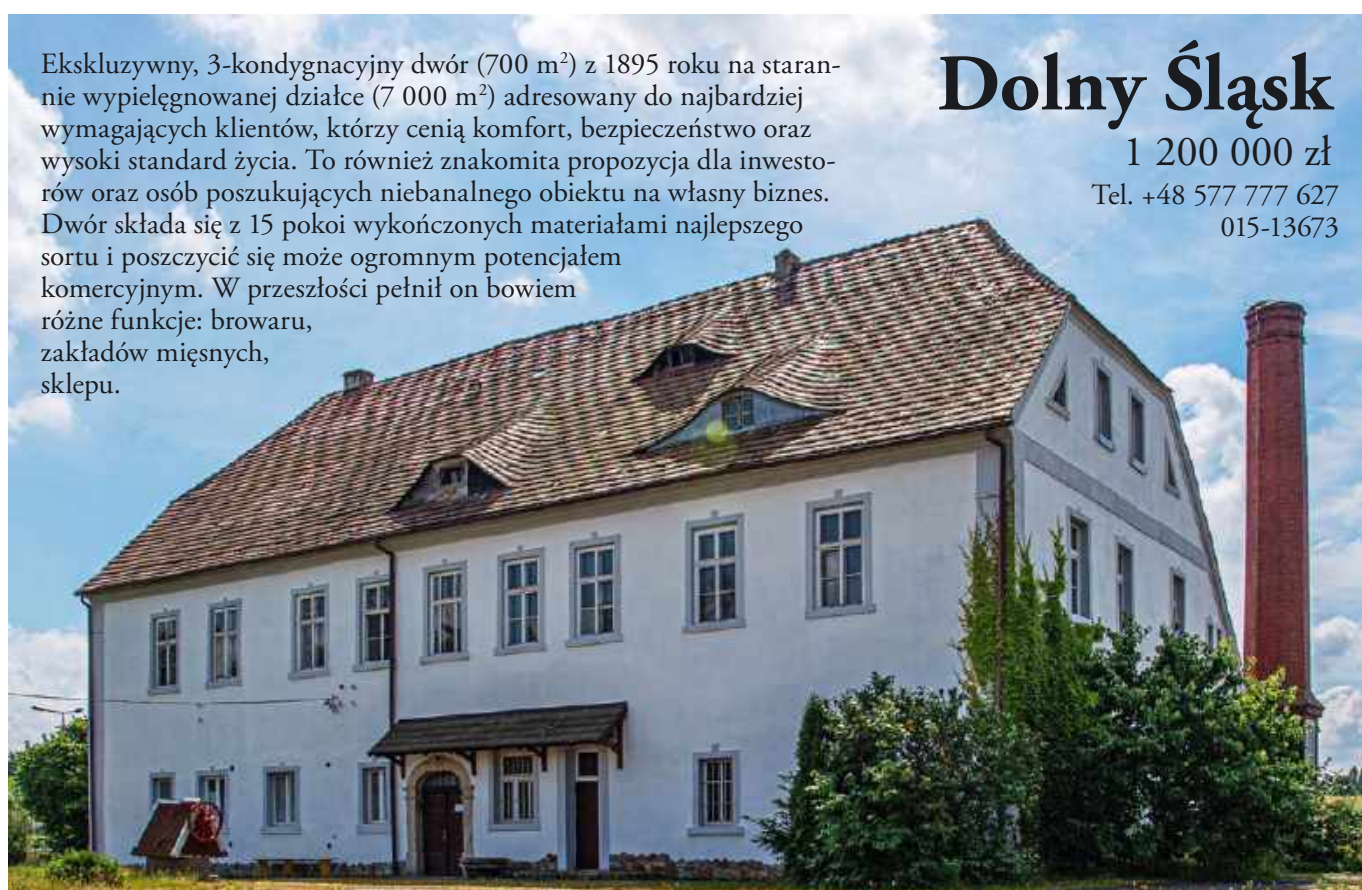




Dolny Śląsk

1 150 000 zł

Luksusowy, 2-kondygnacyjny dwór (535 m²) z początku XIX w. na działce 18 689 m². 9 pokoi. Dwór dedykowany klientom z najgrubszym portfelem szukającym życia na wysokim poziomie oraz prestiżu. Obiekt po renowacji olśniewa przepiękną architekturą, zabytkowym charakterem oraz przynależnym parkiem ze starodrzewem. Dużą zaletą jest także unikatowa lokalizacja w sąsiedztwie parku krajobrazowego oraz milickich stawów.
Tel. +48 665 165 995 010-2563

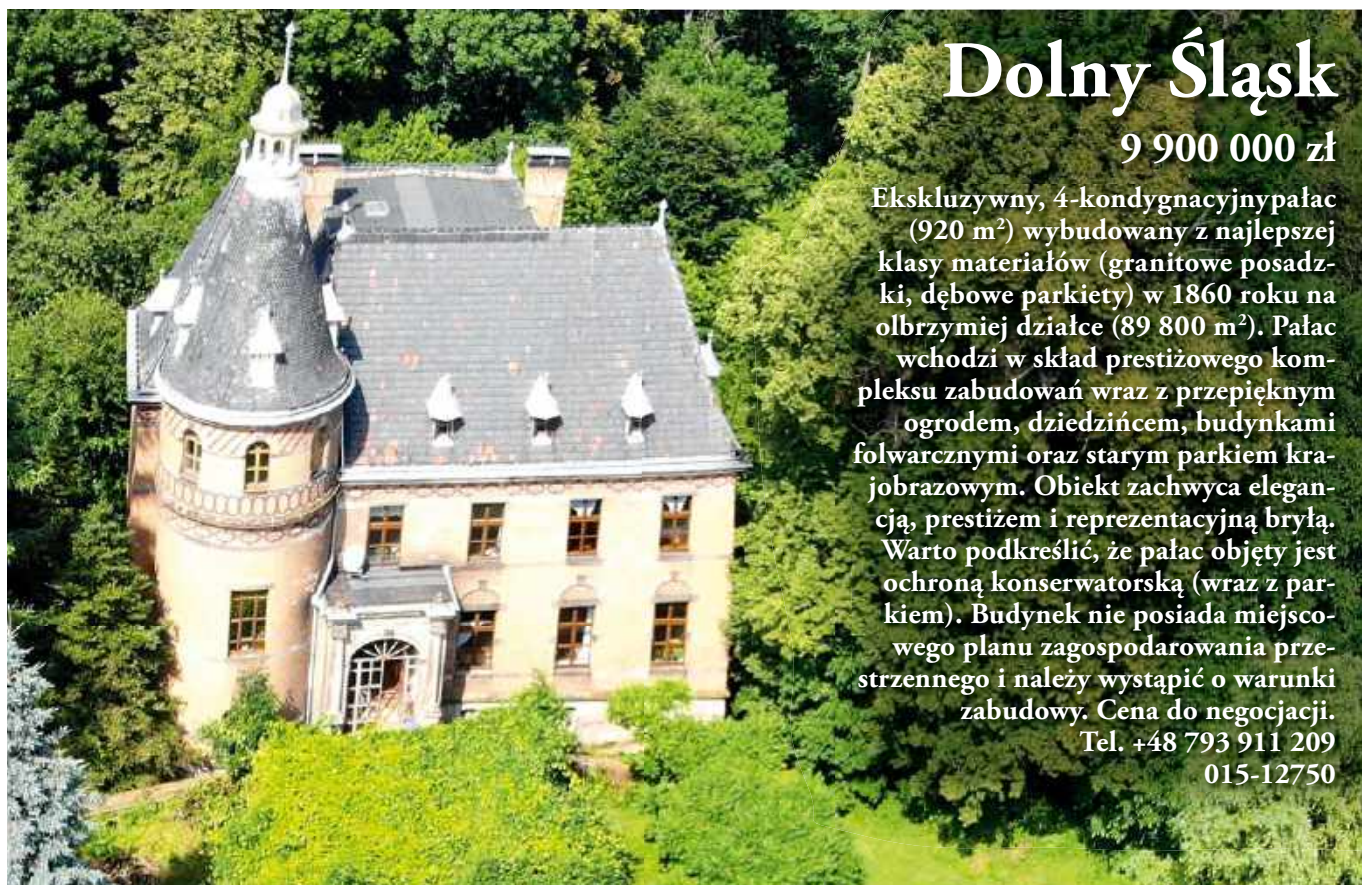


Dolny Śląsk

1 200 000 zł

Tel. +48 577 777 627 015-13673

Ekskluzywny, 3-kondygnacyjny dwór (700 m²) z 1895 roku na starannie wypielegnowanej działce (7 000 m²) adresowany do najbardziej wymagających klientów, którzy cenią komfort, bezpieczeństwo oraz wysoki standard życia. To również znakomita propozycja dla inwestorów oraz osób poszukujących niebanalnego obiektu na własny biznes. Dwór składa się z 15 pokoi wykończonych materiałami najlepszego sortu i poszczycić się może ogromnym potencjałem komercyjnym. W przeszłości pełnił on bowiem różne funkcje: browaru, zakładów mięsnych, sklepu.



Dolny Śląsk

9 900 000 zł

Ekskluzywny, 4-kondygnacyjny pałac (920 m²) wybudowany z najlepszej klasy materiałów (granitowe posadzki, dębowe parkiety) w 1860 roku na olbrzymiej działce (89 800 m²). Pałac wchodzi w skład prestiżowego kompleksu zabudowań wraz z przepięknym ogrodem, dziedzińcem, budynkami folwarcznymi oraz starym parkiem krajobrazowym. Obiekt zachwyca elegancją, prestiżem i reprezentacyjną bryłą. Warto podkreślić, że pałac objęty jest ochroną konserwatorską (wraz z parkiem). Budynek nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i należy wystąpić o warunki zabudowy. Cena do negocjacji.

Tel. +48 793 911 209
015-12750



Dolny Śląsk

3 499 000 zł

Ekskluzywny, 4-kondygnacyjny pałac (995 m²) z przełomu XIX i XX wieku dla najbardziej majątnych osób, które szukają dużej powierzchni wykończonej najlepszej klasy materiałami. Pałac posadowiony jest na pieczołowicie wypielęgnowanej działce (11 248 m²) i gwarantuje nowym właścicielom życie na królewskim poziomie. Oferta poszczycić się może znakomitą lokalizacją, przy głównej drodze łączącej centrum miasta z uzdrowiskiem. Pałac zachwyca swoim potencjałem, gdyż znakomicie nadaje się do prowadzenia działalności komercyjnej, np. prestiżowy hotel, organizacja biznesowych wydarzeń etc.

015-12985
Tel. +48 793 911 209

Dolny Śląsk

1 200 000 zł

Tel. +48 530 767 111
015-13455



Historyczny pałac (4 261,17 m²) wpisany do rejestru zabytków i uchodzący za prawdziwą perłę na lokalnym rynku nieruchomości. Pałac stanowi część prestiżowego kompleksu z licznymi, pomocniczymi budynkami z XVIII–XX wieku (hala produkcyjna, budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, wozownia, obora, stodoła itp.). Pałac zapewnia prestiż i komfort, dzięki czemu dedykowany jest majątnym biznesmenom, którzy chcą mieszkać po królewsku i mają pomysł oraz środki na jego odrestaurowanie i komercyjne przeznaczenie. Działka 31 581 m².



Śląsk

5 500 000 zł

Tel. +48 533 544 646
181-684

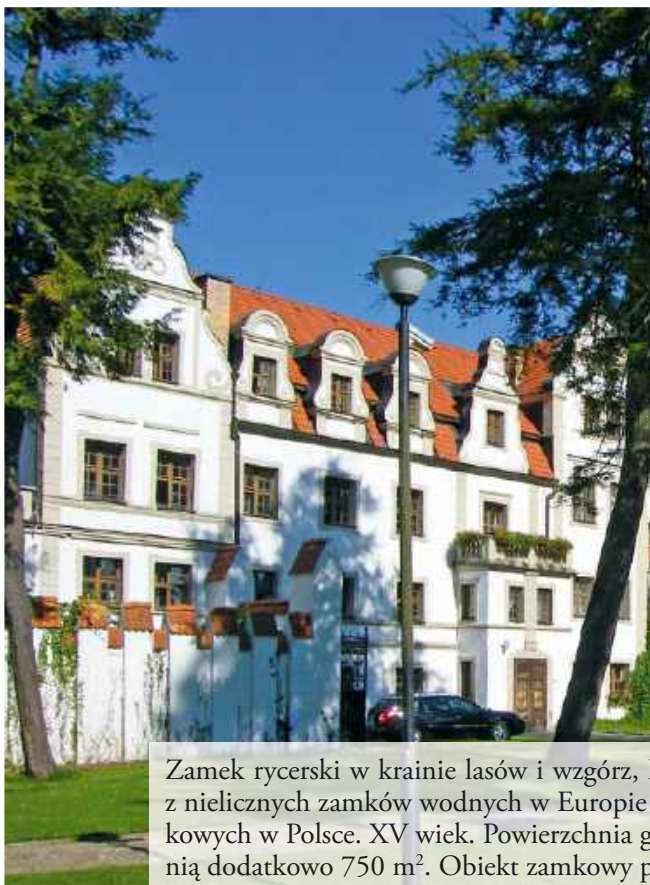
Przepiękny pałac z końca XVI wieku zmodernizowany i rozbudowany w XIX wieku. W swojej historii rezydencja należała do znamienitych rodów staropolskich m.in. do Dobieckich, Koniecpolskich, Czapskich, Potoczkich, a od XIX wieku do 1945 roku do Ostrowskich herbu Korab. Pałac otoczony jest obszernym, angielskim parkiem o powierzchni 6,3 ha z urokliwym starodrzewem. Ten unikatowy pałac o powierzchni 940 m² jest po kompleksowym remoncie. Posiada 3 sale bankietowe na ponad 130 osób, 8 apartamentów w tym 2 królewskie. Całość została wykończona z najwyższej klasy materiałów i wyposażona w barokowe meble.



Wielkopolska 9 900 000 zł

Zabytkowy pałac z drugiej połowy XIX wieku o powierzchni użytkowej 1 604,9 m², kubatura 7 240 m³. Pałac położony jest malowniczo nad jeziorem. Pałac przeszedł gruntowny remont. Piętro składa się z 6 apartamentów. Powierzchnia parku pałacowego to 4,08 ha zadrzewiona różnymi gatunkami drzew iglastych i liściastych.

205-237
Tel. +48 601 842 200



Zachodniopomorskie

23 000 000 zł

Tel. +48 607 385 481
030-20912

Zamek rycerski w krainie lasów i wzgórz, którą natura obdarzyła czystymi jeziorami. Jest to jeden z nielicznych zamków wodnych w Europie i jeden z najciekawszych i największych obiektów zabytkowych w Polsce. XV wiek. Powierzchnia głównego obiektu to 2 880 m² a wraz z folwarkiem i stajnią dodatkowo 750 m². Obiekt zamkowy położony na terenie 2,6 ha wraz z parkiem nad jeziorem.

Inwestycje w biurowce



okolice Katowic / 3 900 000 zł

4-kondygnacyjny budynek biurowy (3 341,60 m²).
Tel. +48 883 377 590 188-9371



okolice Łodzi / 2 232 000 zł

4-kondygnacyjny biurowiec (1 919 m²) w centrum.
Tel. +48 724 359 317 201-3786



Kalisz / 1 726 000 zł

Biurowiec (1 763 m²) pod mieszkania lub usługi.
Tel. +48 724 359 317 201-3987



okolice Wałbrzysza / 624 000 zł

Biurowiec (1 176 m²) z parkingiem w centrum.
Tel. +48 724 359 317 201-3419



Wałbrzych / 2 900 000 zł

Biurowiec (5 624 m²) z koncepcją architektoniczną.
Tel. +48 724 359 317 201-3989



okolice Katowic / 3 200 000 zł

Duży biurowiec (4 080 m²) w centrum z parkingiem.
Tel. +48 883 377 590 188-9296



Zamość / 5 400 000 zł

Kompleks biurowców (5 821 m²) w pobliżu Rynku.
Tel. +48 724 359 317 201-3867



okolice Kielc / 1 750 000 zł

4-kondygnacyjny biurowiec (2 796 m²) z lat 50-tych.
Tel. +48 724 359 317 201-3991



Katowice / 18 000 000 zł

Biurowiec (6 328 m²) z funkcją usługową w centrum.
Tel. +48 724 359 317 201-3291



Katowice / 8 454 000 zł

Biurowiec (5 942 m²) z funkcją usług i parkingiem.
Tel. +48 724 359 317 201-3290



Toruń / 7 500 000 zł

Nowoczesny biurowiec (3 606 m²) 4 km od centrum.
Tel. +48 724 359 317 201-3805



Warszawa / 3 500 000 zł

3-kondygnacyjny biurowiec (1 274 m²). 4 wejścia.
Tel. +48 724 359 317 201-3798



okolice Wałbrzycha / 2 092 000 zł

Biurowiec (2 361 m²) z powierzchnią „open space”.
Tel. +48 724 359 317 201-2626



Konin / 2 300 000 zł

Biurowiec (3 156 m²) z parkingiem w centrum miasta.
Tel. +48 724 359 317 201-3785



okolice Leszna / 1 400 000 zł

Biurowiec (1 758 m²) z lat 70-tych XX wieku + magazyn.
Tel. +48 724 359 317 201-1463



okolice Warszawy / 3 200 000 zł

Prestiżowy biurowiec (1 464 m²) 20 km od Warszawy.
Tel. +48 724 359 317 201-3804

HOTELE I PENSJONATY NA SPRZEDAŻ

INWESTORZY MAJĄ W CZYM
WYBIERAĆ NA RYNKU
NIERUCHOMOŚCI
INWESTYCYJNYCH

Pensjonaty oraz hotele na sprzedaż, jakie obecnie znajdują się na rynku nieruchomości inwestycyjnych, sprawiają, że inwestorzy mają w czym wybierać. Liczba nieruchomości w tym sektorze, które poszukują nowego właściciela, wzrosła. Stało się tak po części z powodu pandemii koronawirusa, która wystawiła sektor hotelarski na ciężką próbę. Jak się okazało, nie wszyscy hotelarze tę próbę przetrwali.

Hotele na sprzedaż przybyło po wybuchu pandemii koronawirusa. Kiedy wprowadzony został lockdown, wszyscy Polacy zostali praktycznie zamknięci w domach. Również nieruchomości komercyjne musiały zamknąć swoje drzwi. W sektorze hotelarskim oznaczało to całkowite zatrzymanie przychodów. Hotelarze, dla których pensjonaty i obiekty hotelowe stanowiły główne źródło przychodów, stracili możliwość zarabiania. Nie dość, że przestali uzyskiwać dochody, to dodatkowo stanęli przed koniecznością utrzymywania nierentownych obiektów.

Jak się okazało, że nie wszyscy hotelarze posiadali odpowiednie zaplecze finansowe, aby sobie na to pozwolić. W efekcie część obiektów hotelowych oraz bardziej kameralnych pensjonatów trafiła do sprzedaży.

Wakacje finansowym ratunkiem dla hotelarzy

Hotelarze, którzy przetrwali trudny okres, mogli odetchnąć po zniesieniu lockdownu. Zbiegło się to z okresem wakacyjnym, który nadchodził wielkimi krokami. Obiekty noclegowe otworzyły się na gości, dzięki czemu hotelarze mogli odbić się od finansowego dna. Dotyczyło to oczywiście jedynie tych, którym udało się utrzymać swoje obiekty w okresie lockdownu. Polacy chętniej spędzali wakacje w kraju. Rezygnując z ofert zagranicznych obiektów noclegowych, przyglądali się ofercie krajowej. Z kolei budynki komercyjne, które zostały wystawione na sprzedaż, zaczęły przyciągać uwagę inwestorów.



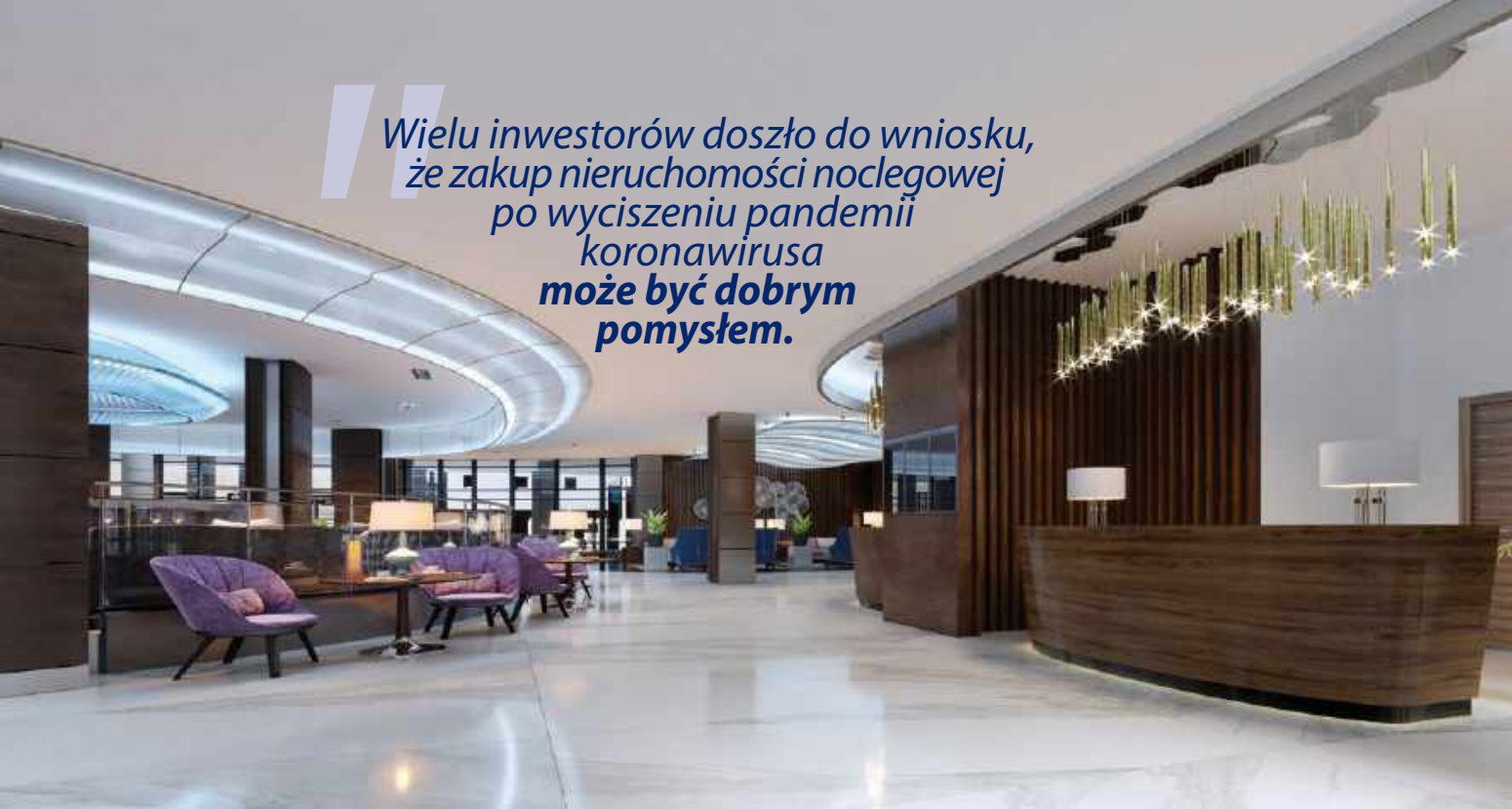
Magdalena Łozowicka
redaktor naczelna
Komercka24.pl

Zwiększona liczba turystów zachęciła bowiem niejednego inwestora do przyjrzenia się oferowanym na rynku hotelom na sprzedaż.

Czy to dobry moment na inwestycję w hotel na sprzedaż?

Wielu inwestorów doszło do wniosku, że zakup nieruchomości noclegowej po wyciszeniu pandemii koronawirusa, może być dobrym pomysłem. Hotele na sprzedaż oraz pensjonaty, które również poszukiwały nowych właścicieli, zaczęły cieszyć się większym niż dotychczas zainteresowaniem ze strony potencjalnych kupujących. Hotelarze, którzy nie przetrwali próby czasu, często byli skłonni na ustępstwa cenowe, aby nie zbankrutować całkowicie. W efekcie inwestorzy, którzy planowali zakup nieruchomości o charakterze noclegowym, mogli nabyć ją po atrakcyjniejszej cenie, lub przy bardziej korzystnych dla nich innych warunkach zawartych w umowie pomiędzy stronami.

Bieżąca sytuacja na rynku nie jest już tak kolorowa. Rosnące stopy procentowe oraz zaostrzona polityka bankowa sprawiły, że trudniejsze do uzyskania stały się kredyty hipoteczne. Inwestorzy, którzy przy ich wsparciu planowali nabycie obiektu noclegowego, niejednokrotnie otrzymywali od banku decyzję odmowną. Trudniejsze uzyskanie kredytu hipotecznego nie sprzyja więc sektorowi nieruchomości komercyjnych.



**Wielu inwestorów doszło do wniosku,
że zakup nieruchomości noclegowej
po wyciszeniu pandemii
koronawirusa
może być dobrym
pomysłem.**

Pośrednik nieruchomości pomoże w wyborze

Inwestorzy, którzy poszukują nieruchomości o charakterze noclegowym, bardzo często korzystają ze wsparcia pośrednika w obrocie nieruchomościami. Doświadczony specjalista, który jest zorientowany w sytuacji w sektorze obiektów komercyjnych, jest nieocenionym wsparciem.

Pośrednik w obrocie nieruchomościami nie tylko pomoże inwestorowi w poszukiwaniach idealnego obiektu hotelowego lub pensjonatu. Pomoże on również w negocjacjach cenowych oraz ostatecznym dopięciu umowy. Pośrednik zweryfikuje również wszelką dokumentację oraz dopełni formalności. Dzięki jego wsparciu inwestor może czuć się spokojny o prawidłowy przebieg transakcji.

Korzystanie ze wsparcia pośrednika w obrocie nieruchomościami oznacza dla inwestora nie tylko uzyskanie lepszych warunków przy dopięciu umowy nabycia nieruchomości. Fakt, że w jego imieniu pośrednik zajmie się wieloma kwestiami formalnymi, oraz – przede wszystkim – poszukiwaniem obiektu spełniającego ustalone kryteria – inwestor może zaoszczędzić czas i przeznaczyć go na inne działalności. Skorzystanie ze wsparcia pośrednika w obrocie

nieruchomościami może się więc okazać bardzo dobrą decyzją.

Lepsze duże hotele na sprzedaż czy kameralne pensjonaty?

Decyzja o zakupie hotelu powinna zostać przez inwestora gruntownie przemyślana. Posiadanie dużego obiektu noclegowego wiąże się bowiem z większymi comiesięcznymi kosztami jego utrzymania. Potrzebna jest również większa liczba pracowników. Posiadając dużą liczbę pracowników, właściciel obiektu noclegowego musi zadbać o odpowiednio wysokie obłożenie pokoi hotelowych.

Zakup mniejszych nieruchomości noclegowych, jak pensjonaty, generuje mniejsze comiesięczne koszty utrzymania obiektów. O ile ryzyko inwestycyjne wydaje się w tym przypadku mniejsze, o tyle inwestor musi pamiętać, że mniejsze będą również jego comiesięczne przychody.

W porównaniu do dużych obiektów hotelowych, pensjonaty nie posiadają często sal konferencyjnych i przestronnych restauracji. W efekcie kurczą się potencjalne źródła przychodów dla inwestora. Również liczba pokoi jest w przypadku pensjonatów mniejsza. Jednak z uwagi na niższe koszty utrzymania takiego obiektu oraz mniej skomplikowaną logistykę, pensjonat wydaje się

dobrym rozwiązaniem dla osób, które nie posiadają tak dużym doświadczeniem, by zarządzać budynkiem hotelowym, wyposażonym w sale konferencyjne, SPA, restauracje, bary itp.

Przyszłość sektora hotelarskiego w Polsce

Sektor hotelarski odbudowuje swoją dawną pozycję na rynku. Pandemia koronawirusa okazała się ciężką próbą. Pomimo licznych trudności, z jakimi musieli zmagać się hotelarze, zwiększyła się również ich świadomość co do możliwych zagrożeń. W efekcie hotelarze starają się bardziej przygotowywać na trudności, jakie mogą spotkać ich w przyszłości. Budowanie odpowiedniego w tym celu zaplecza finansowego stało się bardziej istotne.

Obecnie na rynku znajduje się sporo atrakcyjnych hoteli na sprzedaż, które czekają na drugą szansę. To samo dotyczy się bardziej kameralnych pensjonatów. Część z tym obiektów nadaje się praktycznie do natychmiastowego wznowienia działalności. Inne wymagają remontów lub całkowitej zmiany wystroju wnętrz.

Polskie obiekty noclegowe również w tym sezonie cieszyły się dużym zainteresowaniem ze strony turystów. To sprawia, że rośnie liczba potencjalnych inwestorów, którzy są zainteresowani nabyciem nieruchomości komercyjnej w sektorze hotelarskim.

Inwestycje w hotele i pensjonaty



Łeba / 12 000 000 zł

Funkcjonujący pensjonat (1 500 m²) 2,5 km od morza.
Tel. +48 791 791 805 035-124



okolice Poznania / 10 900 000 zł

Niezwykłe atrakcyjny obiekt hotelowy o pow. 5 155 m².
Tel. +48 668 147 300 203-418



Duszniki-Zdrój / 6 100 000 zł

Pensjonat z 11 apartamentami o pow. 722,62 m².
Tel. +48 62 738 11 44 020-9614



Zgorzelec / 14 000 000 zł

Hotel o powierzchni 1 487 m² przy głównej ulicy.
Tel. +48 75 775 04 51 098-555



okolice Warszawy / 22 000 000 zł

Ośrodek hotelowo-wypoczynkowy, 19 513 m².
Tel. +48 724 359 327 152-3552



Świeradów-Zdrój / 3 900 000 zł

Budynek hotelowy (713,57 m²) na działce 3 255 m².
Tel. +48 71 337 84 11 010-3100



Rewal / 7 900 000 zł

Pensjonat o powierzchni 1 500 m², 200 m od plaży.
Tel. +48 91 307 66 55 168-1294



Kołobrzeg / 12 500 000 zł

Obiekt wypoczynkowy o pow. 2 436,55 m², blisko plaży.
Tel. +48 91 307 66 55 168-1396



Karpacz / 3 999 000 zł

Obiekt usługowy o pow. 374 m² na działce 2 233 m².
Tel. +48 793 911 209 015-13882



Kłodzko / 6 200 000 zł

Hotel z 2009 r. (2 900 m²) przynoszący stałe zyski.
Tel. +48 723 820 102 146-2261



Katowice / 25 000 000 zł

Budynek biurowo-hotelowy o powierzchni 5 667 m².
Tel. +48 724 359 327 152-3553



Kołobrzeg / 15 000 000 zł

Ośrodek wypoczynkowy (1 934 m²) ok. 300 m od plaży.
Tel. +48 601 976 591 105-13478



Boleśławiec / 7 900 000 zł

Wyjątkowy, stylowy, trzygwiazdkowy hotel (3 417 m²).
Tel. +48 71 337 84 11 010-3021



Horyniec-Zdrój / 2 500 000 zł

Funkcjonujący i dochodowy pensjonat o pow. 550 m².
Tel. +48 502 267 514 202-472



Jelenia Góra / 7 900 000 zł

Hotel 6 884 m² położony przy głównym deptaku.
Tel. +48 75 732 61 15 015-13779



Karpacz / 29 000 000 zł

Czterogwiazdkowy hotel o powierzchni 2 580 m².
Tel. +48 75 732 61 15 015-13597

Inwestycje w kamienice



Wrocław / 7 000 000 zł

Kamienica (560 m²) na Starym Mieście.
Tel. +48 723 540 707

010-2692



Żagań / 2 200 000 zł

Kamienica (2 687 m²) pod biura przy głównej arterii.
Tel. +48 724 359 329

186-1243



Leszno / 2 500 000 zł

Kamienica (4 059 m²) biurowo-usługowa przy Rynku.
Tel. +48 724 359 317

201-391



Poznań / 24 500 000 zł

Zabytkowa kamienica (9 325 m²) na Starym Mieście.
Tel. +48 724 359 317

201-3865



okolice Legnicy / 2 300 000 zł

Kamienica (663,15 m²) pod lokale usługowe w centrum.
Tel. +48 723 507 042

201-3675



okolice Zielonej Góry / 1 600 000 zł

Kamienica (2 079 m²) w zabytkowej części miasta.
Tel. +48 724 359 317

201-3905



okolice Łodzi / 15 000 000 zł

Kamienica (2 783 m²) w pasażu handlowym, w centrum.
Tel. +48 609 670 627

045-1340



Wrocław / 20 000 000 zł

5-kondygnacyjna kamienica (2 191 m²) wynajęta w 100%.
Tel. +48 665 165 995

010-1668



Wrocław / 35 000 000 zł

3-kondygnacyjna kamienica (11 662 m²) pod hotel.
Tel. +48 724 359 327 152-2648



Gdańsk / 14 000 000 zł

Barokowa kamienica (504,10 m²) z 1727/1728 roku.
Tel. +48 607 385 481 030-20759



Słupsk / 6 100 000 zł

Kamienica (8 761 m²) w kompleksie budynków. Centrum.
Tel. +48 695 610 830 152-3431



Jelenia Góra / 2 580 000 zł

Kamienica (860 m²) pod działalność biurową. Centrum.
Tel. +48 723 540 707 010-3176



Legnica / 3 900 000 zł

Kamienica (1 400 m²) z XIX wieku w centrum miasta.
Tel. +48 724 359 317 201-3806



Gorzów Wlkp. / 3 500 000 zł

Kamienica (4 891 m²) na cele biurowo-usługowe.
Tel. +48 724 359 317 201-3276



Ostrów Wielkopolski / 3 299 000 zł

Kamienica (1 572,66 m²) na cele handlowe w centrum.
Tel. +48 601 829 510 020-9637



Duszniki-Zdrój / 6 100 000 zł

Kamienica (722,62 m²) pod hotel w sercu Gór Stołowych.
Tel. +48 601 829 510 020-9614

Inwestycje w tereny



Częstochowa / 6 500 000 zł

Duży teren przemysłowo-usługowy blisko centrum.
Tel. +48 883 377 590 188-9332



Urowo / 319 000 zł

Teren 15 000 m² z bardzo dobrym dojazdem.
Tel. +48 735 872 918 008-775



Grodzisk Wlkp. / 940 000 zł

Atrakcyjny teren 13 089 m² leśno-budowlany.
Tel. +48 695 885 845 197-387



Mazury / 350 000 zł

Teren o pow. 10 000 m² położony w sercu Mazur.
Tel. +48 506 123 200 079-2393



Jelenia Góra / 999 900 zł

Grunt inwestycyjny 1,11 ha w bardzo dobrej lokalizacji.
Tel. +48 75 732 61 15 015-13837



Bolesławiec / 3 500 000 zł

Grunt inwestycyjny 7 874 m², usługowo-magazynowy.
Tel. +48 75 732 61 15 015-10980



Szklarska Poręba / 4 900 000 zł

Teren inwestycyjny o powierzchni 1,8 ha.
Tel. +48 723 820 102 146-2227



okolice Łodzi / 1 000 000 zł

Teren o pow. 20 000 m², idealny pod dom seniora.
Tel. +48 518 670 953 122-2236



Mazury / 172 000 zł

Teren 3 440 m² z linią brzegową jeziora Tuchlin.
Tel. +48 506 123 200 079-2568



Mazury / 89 000 zł

Teren 1 483 m² w klimatycznej mazurskiej wsi.
Tel. +48 87 520 26 12 079-2556



Poznań / 2 250 000 zł

Niezwykłe atrakcyjny teren inwestycyjny 3 131 m².
Tel. +48 668 147 300 203-450



Mazury / 112 885 zł

Teren 1 281 m² położony ok. 5 km od Ełku.
Tel. +48 87 610 87 78 032-3608



okolice Poznania / 486 000 zł

Teren o pow. 5 700 m². Cicha i spokojna okolica.
Tel. +48 695 885 845 197-378



Piotrków Tryb. / 280 000 zł

Teren 7 500 m² położony w sąsiedztwie autostrady A1.
Tel. +48 44 649 65 40 084-5701



Szklarska Poręba / 1 799 000 zł

Teren inwestycyjny o powierzchni 1 879 m².
Tel. +48 75 732 61 15 015-13761



Mazury / 325 000 zł

Teren 3 054 m² z dostępem do linii brzegowej jeziora.
Tel. +48 87 520 26 12 079-2551



Luksusowa rezydencja w Sosnowcu 1 297 000 zł

Śląskie. Luksusowa willa w zabudowie wolno stojącej z rynku wtórnego. Willa zachwyca swoim funkcjonalnym metrażem 220 m² na okazałej działce liczącej 512 m². Wnętrze składa się z 5 pokoi rozłożonych na 2 kondygnacjach. Rok budowy – 1979. Willa adresowana jest do najbardziej majątnych i wymagających klientów, którzy docenią nie tylko najwyższej klasy materiały wykończeniowe i europejski poziom życia, jakie ona gwarantuje, ale również wysoki stopień bezpieczeństwa. Nieruchomość imponuje niecodziennie spotykanym poziomem elegancji, wytworności, prestiżu i komfortu. Willa poszczycić się może malowniczą lokalizacją w spokojnej i bezpiecznej okolicy oraz przepięknym ogrodem. Miłe sąsiedztwo. Na wyciągnięcie ręki place zabaw, obiekty sportowe, żłobki, przedszkola, szkoły, markety, sklepy, dyskonty, punkty usługowe, siłownie itp. Willa zapewnia przyszłym właścicielom wysoki stopień bezpieczeństwa, za co odpowiada instalacja alarmowa, monitoring, domofon oraz antywłamaniowe rolety. Komfort natomiast zapewnia między innymi rozprowadzone ogrzewanie podłogowe.

Tel. +48 784 554 364 143-3222





Zobacz
nas w
internecie

apartamentyrezydencje.com

ponad **5 000** ekskluzywnych
apartamentów i rezydencji z Polski i zagranicy

W serwisie **apartamentyrezydencje.com**

zamów prenumeratę kwartalnika „APARTAMENTY REZYDENCJE”
w zakładce „**PRENUMERATA**”.

zamów reklamę w zakładce „**REKLAMA**”.



nieruchomości
premium

ekskluzyw.pl

tylko luksusowe nieruchomości

- *ekskluzywne apartamenty*
- *rezydencje • pałace*
- *zamki • dwory*