



Przyszłość luksusowych apartamentów w Polsce

Robert Chojnacki,

Prezes Zarządu redNet Property Group

W panującej obecnie sytuacji rynkowej wiele osób zastanawia się, czy inwestowanie w nieruchomości w dalszym ciągu może być opłacalne. Wszyscy mają świadomość tego, iż obserwowany jeszcze do połowy 2007 r. dynamiczny wzrost wartości mieszkań, gwarantujący stopy zwrotu na poziomie kilkudziesięciu procent w skali roku, raczej się nie powtórzy. Po okresie gorączki, kiedy zakup dowolnej nieruchomości dawał niemalże gwarancję pewnego i szybkiego zysku, należy przypomnieć sobie podstawowe cechy i zasady inwestowania na tym rynku. Trzeba pamiętać przede wszystkim o tym, że nieruchomości powinny być traktowane jako instrument długoterminowy, który aby zapewnić założoną stopę zwrotu, wymaga dokonania szczegółowej analizy zarówno obecnej sytuacji jak i prawdopodobnych kierunków rozwoju rynku. Pomimo stosunkowo wysokich cen mieszkań, istnieją segmenty, które w dalszym ciągu pozostają w dużej mierze niedoszacowane. Nie chodzi tu jednak o spojrzenie na ceny wyłącznie w ujęciu nominalnym, lecz przede wszystkim na ich odniesienie do oferowanej jakości i standardu.

Szukanie okazji na rynku nieruchomości często kojarzy się przede wszystkim ze znajdowaniem możliwie jak najtańszych lokali. W rzeczywistości okazuje się, że najbardziej niedoszacowane wcale nie są nieruchomości najtańsze, a wręcz przeciwnie te znajdujące się na stosunkowo wysokim pułapie cenowym. Chodzi mianowicie o segment luksusowych apartamentów.

Rozwój rynku apartamentów w Polsce rozpoczął się w Polsce już pod koniec lat dziewięćdziesiątych, kiedy to zaczęły powstawać budynki o standardzie znacznie przekraczającym segment popularny, zarówno pod względem standardu jak i cen. Pierwsze tego typu inwestycje powstawały w Warszawie, która zwykle wyznacza trendy rozwoju krajowego rynku nieruchomości, a stopniowo zaczęły pojawiać się również w innych miastach, cieszącym się ogromną popularnością wśród obcokrajowców, czyli np. w Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu czy też Trójmieście. Standard lokali uznawanych na rynku za apartamenty podlegał bardzo szybkiej ewolucji. Wiele inwestycji, które w momencie powstawania uznawane były za luksusowe,

redNet Consulting Sp. z o.o.
ul. Sądowa 5, 43-600 Jaworzno

Centrala:
Wiśniowy Business Park, Bud. C
ul. 1-go Sierpnia 6a, 02-134 Warszawa
tel.: +48 22 318 72 00
faks: +48 22 318 72 10
consulting@rednetproperty.com
www.rednetconsulting.com

Sąd Rejestrowy: Sąd Rejonowy w Katowicach
VIII Wydział Gospodarczy
KRS: 0000226990
NIP: 632-18-79-602
Kapitał zakładowy: 51 000 PLN



Przyszłość luksusowych apartamentów w Polsce

po paru latach ledwo zasługują na miano mieszkań o podwyższonym standardzie. Jednocześnie brak dokładnie sprecyzowanej definicji apartamentu doprowadził do znacznego rozmycia rynku, co objawia się przede wszystkim w tym, że większość publikacji traktujących o segmencie luksusowych lokali odnosi się w rzeczywistości do szeroko pojętego rynku mieszkań o podwyższonym standardzie. Taka sytuacja nie jest korzystna ani dla obserwatorów ani uczestników rynku nieruchomości. Doprowadziła ona bowiem do zatarcia różnic pomiędzy poszczególnymi jego segmentami, a co za tym idzie nadużywania przez deweloperów pojęcia apartamentów, mającego na celu uzasadnienie wysokich cen ofertowych lokali. W rezultacie osoby nie posiadające głębokiej wiedzy na temat tego rynku, niejednokrotnie godzą się zapłacić nawet bardzo wysoką cenę za produkt, który z prawdziwym apartamentem łączy tylko nazwa. Nieświadomi właściciele często przekonują się o jakości swojego mieszkania dopiero w momencie próby jego sprzedaży na rynku wtórnym, gdzie dla potencjalnego nabywcy liczy się faktyczny standard nieruchomości, a nie to, że w folderze reklamowym dewelopera była ona określona jako apartament.

Mała przejrzystość segmentu luksusowych apartamentów i często błędne postrzeganie tego rynku, stworzyło konieczność precyzyjnego określenia definicji prawdziwego luksusowego apartamentu. Usystematyzowanie cech, jakie powinien posiadać dany lokal aby zasługiwać na to miano, pozwoli na zwiększenie świadomości uczestników rynku nieruchomości i wyraźne oddzielenie segmentu apartamentów od mieszkań o podwyższonym standardzie.

Jednym z najważniejszych kryteriów, jakie powinien spełniać lokal mieszkalny, aby mógł zostać nazwany apartamentem jest jego odpowiedni rozkład. W apartamencie powinny się znaleźć co najmniej następujące pomieszczenia: kuchnia, salon (lub salon połączony z kuchnią), główna sypialnia z prywatnym wejściem do łazienki i garderoby, gabinet/pokój gościnny/druga sypialnia, łazienka ogólna, pralnia lub pomieszczenie gospodarcze oraz osobna łazienka do każdej kolejnej sypialni. Konieczność zaprojektowania wygodnych, ustawnych pomieszczeń oraz ich odpowiedni rozkład z wyraźnym podziałem na część dzienną (dostępną także dla gości) i nocną (zapewniającą mieszkańcom pełną prywatność), pozwala na określenie minimalnej powierzchni luksusowego lokalu na poziomie 100 m². W szczególnych przypadkach analitycy mogą dopuścić uznanie za apartament mieszkania o nieco mniejszej powierzchni, np. 97 m², pod warunkiem jednak, że jego funkcjonalność oraz pozostałe kryteria pozostaną zachowane. Spotykane

redNet Consulting Sp. z o.o.
ul. Sądowa 5, 43-600 Jaworzno

Centrala:
Wiśniowy Business Park, Bud. C
ul. 1-go Sierpnia 6a, 02-134 Warszawa
tel.: +48 22 318 72 00
faks: +48 22 318 72 10
consulting@rednetproperty.com
www.rednetconsulting.com

Sąd Rejestrowy: Sąd Rejonowy w Katowicach
VIII Wydział Gospodarczy
KRS: 0000226990
NIP: 632-18-79-602
Kapitał zakładowy: 51 000 PLN



Przyszłość luksusowych apartamentów w Polsce

często na rynku określenie apartamentu w odniesieniu do 50- czy nawet 30-metrowych mieszkań, jest już wyraźnym nadużyciem.

Istnieją również liczne wymagania, jakie powinien spełniać budynek, aby znajdujące się w nim mieszkania mogły zasługiwać na miano prawdziwych apartamentów. Wśród najważniejszych aspektów wymienić należy: występowanie w budynku windy (również w przypadkach, gdy nie jest ona wymagana przepisami prawa), garaż podziemny, ochrona, recepcja w budynku lub na osiedlu, wysoki standard wykończenia oraz bliskość infrastruktury usługowej.

Poza zapewnieniem odpowiedniego standardu budynku apartamentowego, istnieją również pewne wymagania, które powinny zostać spełnione przez konkretny lokal mieszkalny, aby mógł zostać uznany za luksusowy apartament. Do najważniejszych z nich zaliczyć należy: wysoki standard wykończenia, instalację klimatyzacyjną, odpowiednie doświetlenie światłem dziennym, minimalną wysokość na poziomie 2,9 m oraz zabezpieczenie przed hałasem.

Dokładne sprecyzowanie cech, jakie powinien posiadać prawdziwy luksusowy apartament, daje możliwość przeprowadzenia kompleksowej analizy tego segmentu i prawdopodobnych kierunków jego rozwoju. Takie ujęcie pozwala na obalenie coraz częściej rozpowszechnianych, błędnych opinii na temat tego rynku. Przykładem może być chociażby sam udział luksusowych apartamentów w ofercie nowych lokali mieszkalnych. W artykułach prasowych spotkać się można z szacunkami, że segment ten stanowi około 10 – 15% rynku nowych nieruchomości mieszkaniowych. Po precyzyjnym wyselekcjonowaniu tylko tych lokali, które spełniają wszystkie określone wyżej wymagania, dotyczące zarówno standardu budynku jak i samego lokalu mieszkalnego okazuje się, że ich udział w większości miast nie przekracza nawet 1% rynku.

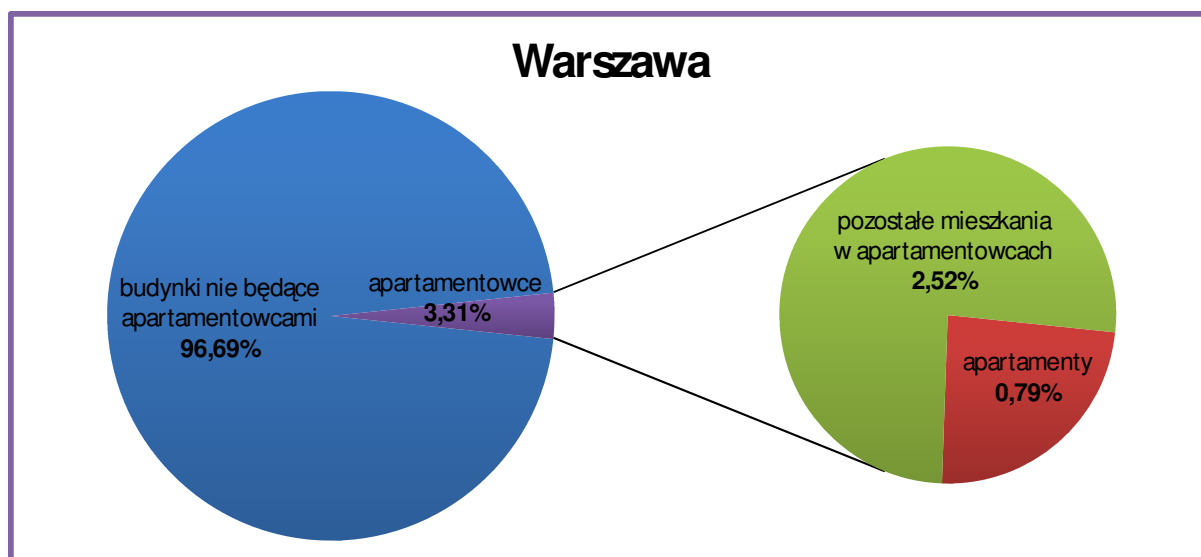
redNet Consulting Sp. z o.o.
ul. Sądowa 5, 43-600 Jaworzno

Centrala:
Wiśniowy Business Park, Bud. C
ul. 1-go Sierpnia 6a, 02-134 Warszawa
tel.: +48 22 318 72 00
faks: +48 22 318 72 10
consulting@rednetproperty.com
www.rednetconsulting.com

Sąd Rejestrowy: Sąd Rejonowy w Katowicach
VIII Wydział Gospodarczy
KRS: 0000226990
NIP: 632-18-79-602
Kapitał zakładowy: 51 000 PLN



Przyszłość luksusowych apartamentów w Polsce



Rysunek 1 Udział lokali spełniających kryteria apartamentu w Warszawie. Źródło: redNet Consulting

Cena luksusowego apartamentu jest zwykle wyraźnie wyższa od średniej ceny m² nowego mieszkania w danym rejonie. W sytuacji obserwowanej obecnie stabilizacji na rynku nieruchomości, połączonej nawet z lekkimi spadkami średnich cen na niektórych rynkach, pojawiają się opinie, że najbardziej narażone na spadki są lokale o najwyższych cenach. Okazuje się natomiast, że zainteresowanie najdroższymi lokalami istnieje pomimo tego, że na rynku dostępne są także tańsze lokale. Towary luksusowe, w tym również apartamenty o najwyższym standardzie, charakteryzują się małą elastycznością cenową popytu, co oznacza, że są one wysoce pożądane bez względu na zmiany cen. Niektóre z nich można uznać nawet za tzw. dobra Giffena, czyli towary, na które popyt rośnie w miarę wzrostu ceny. Wynika to z nieco snobistycznej chęci udowodnienia, że nabywcę stać nawet na najdroższe towary dostępne na rynku. A luksusowy apartament jest uważany za jedną z najlepszych oznak luksusu i wysokiego poziomu życia.

Potwierdzeniem tej zasady jest np. kształtowanie się publikowanego przez Forbes'a wskaźnika CLEWI (*Cost Of Living Extremely Well*), który obrazuje wzrost cen dóbr luksusowych w porównaniu do tempa zmian średnich cen dóbr i usług konsumpcyjnych w USA (CPI - *Consumer Price Index*). Różnica pomiędzy tymi wskaźnikami systematycznie wzrasta, a indeks CLEWI w ostatnich latach nabral wyjątkowego

redNet Consulting Sp. z o.o.
ul. Sądowa 5, 43-600 Jaworzno

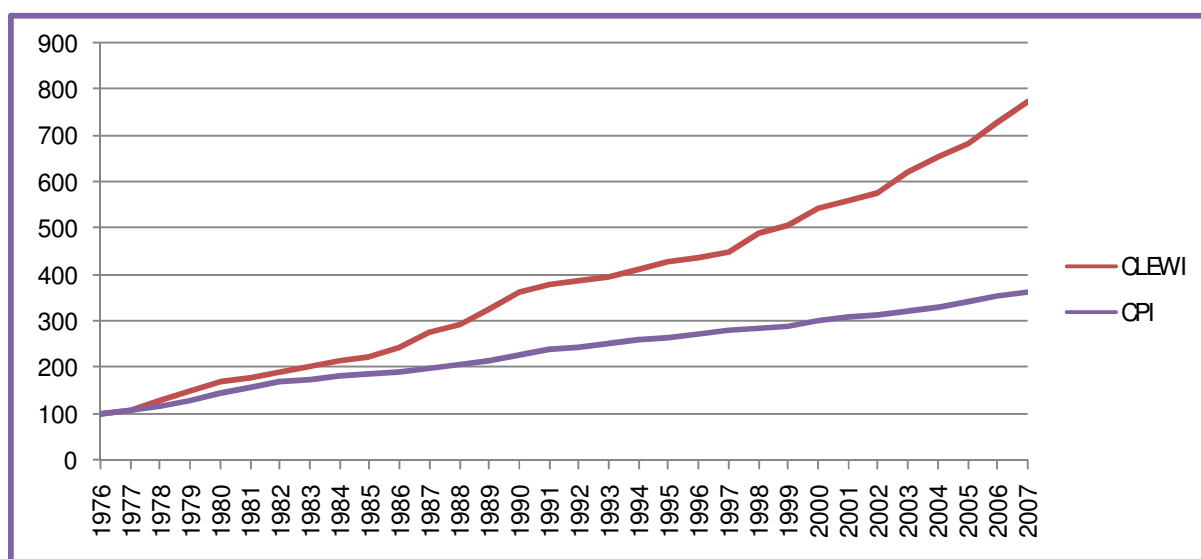
Centrala:
Wiśniowy Business Park, Bud. C
ul. 1-go Sierpnia 6a, 02-134 Warszawa
tel.: +48 22 318 72 00
faks: +48 22 318 72 10
consulting@rednetproperty.com
www.rednetconsulting.com

Sąd Rejestrowy: Sąd Rejonowy w Katowicach
VIII Wydział Gospodarczy
KRS: 0000226990
NIP: 632-18-79-602
Kapitał zakładowy: 51 000 PLN



Przyszłość luksusowych apartamentów w Polsce

przyspieszenia i od 2006 r. jest ponad dwukrotnie wyższy od CPI. Potwierdza to tezę, że wzrost cen dóbr luksusowych nie zmniejsza popytu na nie, a wręcz odwrotnie, dlatego koszty prestiżowych towarów mogą rosnąć znacznie szybciej niż przeciętnie.



Rysunek 2 Cost Of Living Extremely Well Index. Źródło: www.forbes.com

Rynek luksusowych apartamentów w Polsce znajduje się wciąż na bardzo wstępnym etapie rozwoju. Aby uświadomić sobie jak wiele może się jeszcze zmienić wystarczy spojrzeć na tendencje zachodzące w tych rejonach świata, w których ze względu na rosnącą podaż nie wystarczy już spełnienie minimalnych wymagań w zakresie standardu inwestycji apartamentowej. Aby zdobyć dużą rozpoznawalność i przyciągnąć zainteresowanie potencjalnych nabywców trzeba coraz częściej stworzyć produkt nietypowy. Dlatego na świecie powstają coraz bardziej wyjątkowe obiekty, jak np. budynki o wysokości przekraczającej 800 m (Burj Dubai), wieżowce obracające się wokół własnej osi (Time Residences), największy na świecie budynek-miasto powstający na powierzchni 2,5 miliona m² (Crystal Island) czy całe kompleksy mieszkalne zlokalizowane na sztucznych wyspach w kształcie palm (Palm Jumeirah), kontynentów świata (The World), krajów Federacji Rosyjskiej, a nawet wersetów arabskiego wiersza (Palm Jebel Ali).

redNet Consulting Sp. z o.o.
ul. Sądowa 5, 43-600 Jaworzno

Centrala:
Wiśniowy Business Park, Bud. C
ul. 1-go Sierpnia 6a, 02-134 Warszawa
tel.: +48 22 318 72 00
faks: +48 22 318 72 10
consulting@rednetproperty.com
www.rednetconsulting.com

Sąd Rejestrowy: Sąd Rejonowy w Katowicach
VIII Wydział Gospodarczy
KRS: 0000226990
NIP: 632-18-79-602
Kapitał zakładowy: 51 000 PLN



Przyszłość luksusowych apartamentów w Polsce

Choć w Polsce powoli zaczynają się pojawiać bardzo prestiżowe inwestycje mieszkaniowe, ich podaż jest wciąż niewielka. W związku z tym potrzeby w zakresie życia w luksusowym otoczeniu są w dalszym ciągu nie zaspokojone. Należy jednak odpowiedzieć na pytanie, czy Polaków będzie stać na kupno prawdziwie luksusowego, a co za tym idzie drogiego apartamentu. Analizy traktujące o poziomie bogactwa jednoznacznie wskazują na obserwowany na świecie wyraźny wzrost zamożności społeczeństwa. Wysokość zarobków osób piastujących wysokie stanowiska jest w Polsce wprawdzie wciąż niższy w porównaniu do krajów znajdujących się na wysokim poziomie rozwoju gospodarczego. Odniesienie ich do cen apartamentów w poszczególnych krajach wskazuje natomiast na to, że luksusowe lokale mieszkalne są w naszym kraju stosunkowo bardziej dostępne. Zgodnie z przeprowadzoną analizą, której wyniki przedstawiono na poniższym wykresie, ceny apartamentów w Polsce musiałyby wzrosnąć o około 198% aby ich dostępność spadła do poziomu obserwowanego w Wielkiej Brytanii. Pomimo że ceny luksusowych lokali są w naszym kraju wyraźnie wyższe od średniej ceny mieszkań, to potencjał ich wzrostu nie został jeszcze wyczerpany.

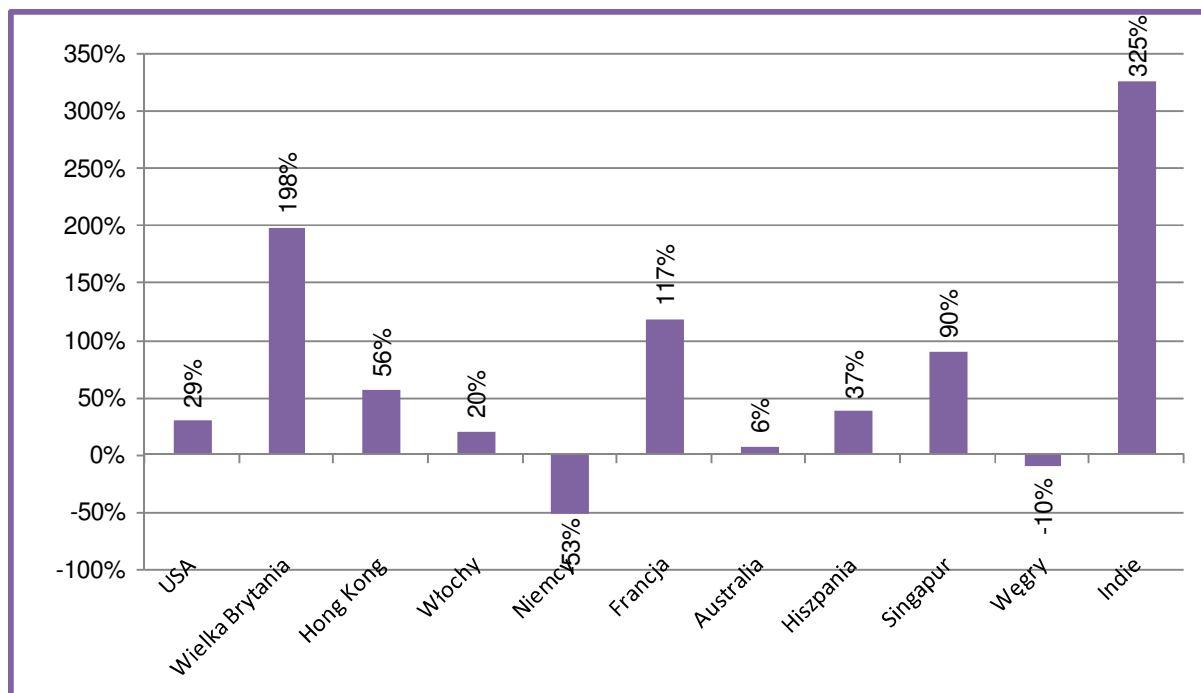
redNet Consulting Sp. z o.o.
ul. Sądowa 5, 43-600 Jaworzno

Centrala:
Wiśniowy Business Park, Bud. C
ul. 1-go Sierpnia 6a, 02-134 Warszawa
tel.: +48 22 318 72 00
faks: +48 22 318 72 10
consulting@rednetproperty.com
www.rednetconsulting.com

Sąd Rejestrowy: Sąd Rejonowy w Katowicach
VIII Wydział Gospodarczy
KRS: 0000226990
NIP: 632-18-79-602
Kapitał zakładowy: 51 000 PLN



Przyszłość luksusowych apartamentów w Polsce



Rysunek 3 Wykres pokazuje o ile musiałaby wzrosnąć cena m² apartamentu w Polsce żeby za przeciętne wynagrodzenie dyrektora finansowego w Polsce można było kupić tyle samo m² apartamentu co w wybranych analizowanych krajach. Źródło: redNet Consulting.

Powyżej przedstawione zostały tylko przykładowe czynniki, które mają wpływ na prognozy w zakresie potencjału tkwiącego w rynku luksusowych apartamentów. W naszej opinii segment ten ma bardzo dobre perspektywy rozwoju, zarówno z punktu widzenia deweloperów planujących stworzenie takiego produktu, jak i inwestorów zainteresowanych możliwościami korzystnego ulokowania swoich środków. Rynek ten, choć perspektywiczny, nie jest jednak łatwy. Aby dokonać właściwej decyzji warto więc dokładnie przeanalizować wszystkie jego aspekty, tak aby mieć pewność, że wybierana nieruchomość jest prawdziwym apartamentem, a nie tylko mieszkaniem o podwyższonym standardzie ze sztucznie zawyżoną ceną.

redNet Consulting Sp. z o.o.
ul. Sądowa 5, 43-600 Jaworzno

Centrala:
Wiśniowy Business Park, Bud. C
ul. 1-go Sierpnia 6a, 02-134 Warszawa
tel.: +48 22 318 72 00
faks: +48 22 318 72 10
consulting@rednetproperty.com
www.rednetconsulting.com

Sąd Rejestrowy: Sąd Rejonowy w Katowicach
VIII Wydział Gospodarczy
KRS: 0000226990
NIP: 632-18-79-602
Kapitał zakładowy: 51 000 PLN