

ZAINTERESOWANIE NIERUCHOMOŚCIAMI INWESTYCYJNYMI WZRASTA

SERWISY WOLTERS KLUWER ZAPISZ SIĘ N,WWW.BUDOWNICTWO.ABC.COM.PL (2017-02-13 00:00:00)

www.budownictwo.abc.com.pl/czytaj/-/artykul/zainteresowanie-nieruchomosciami-inwestycyjnymi-wzrasta

W ubiegłym roku zauważyliśmy znaczny wzrost zainteresowania zakupem nieruchomości w celach inwestycyjnych. Wśród układów przeważały kawalerki oraz kompaktowe mieszkania dwu i trzypokojowe w osiedlach oferujących dodatkową infrastrukturę - wskazuje Tomasz Sujak, członek zarządu Archicom S.A. Co deweloperzy mają do zaoferowania osobom inwestującym w mieszkania na wynajem?

Mirosław Kujawski, członek zarządu LC Corp S.A.

Sprzedaż mieszkań w zdecydowanym stopniu napędzają zakupy dokonywane przez klientów inwestycyjnych. Widzimy to w naszych projektach, gdzie zakup pod wynajem stanowi nawet 80 proc. transakcji, jak w przypadku osiedla Bastion Wałowa w Gdańsku.

W każdym z miast, w których prowadzimy sprzedaż mamy projekty spełniające kryteria klientów inwestycyjnych. Poza lokalizacją w centrach miast, w pobliżu ośrodków akademickich i biurowych liczy się dla nich również relacja liczby pomieszczeń do powierzchni mieszkania, tj. możliwie mały metraż lokalu. Nasze propozycje dla inwestorów to wspomniane, gdańskie Osiedle Bastion Wałowa, a także Osiedle Na Woli i Osiedle Krzemowe w Warszawie, Nowa Tęczowa we Wrocławiu, a w Krakowie Osiedle Grzegórzecka.

Wioletta Kleniewska, dyrektor marketingu i sprzedaży w Polnord S.A.

Projektując kolejne inwestycje mieszkaniowe mamy na uwadze różnorodne grupy klientów, ich preferencje oraz możliwości finansowe. Stąd oferowany przez nas wachlarz mieszkań jest zawsze bardzo szeroki. Klienci inwestycyjni, odpowiadający za ok. 20-30 proc. ogółu transakcji zakupu, nie mają problemu ze znalezieniem odpowiednich lokali. Poszukują zwykle funkcjonalnych mieszkań trzy lub dwupokojowych w lokalizacjach z dobrym dostępem do infrastruktury. Inwestorzy często decydują się na wykończenie wewnątrz pod klucz. W tym zakresie oferujemy kilka zróżnicowanych pakietów i kompleksową obsługę od doradztwa i przygotowania projektu, poprzez zakup materiałów, po transport i montaż.

Michał Sapota, prezes zarządu Murapol S.A.

W mojej ocenie klienci inwestycyjni odpowiadają za 40-45 proc. globalnej sprzedaży mieszkań. Zazwyczaj wybierają popularne, dwu i trzypokojowe lokale w dobrze skomunikowanych lokalizacjach. Takie mieszkania dominują w naszej ofercie. Doceniając zaufanie, jakim klienci obdarzyli nas i nasze produkty, uznając je za atrakcyjne propozycje inwestycyjne, oferujemy im preferencyjne harmonogramy płatności. W systemie rozliczeń 10/90 inwestor uiszcza 10 proc. wartości transakcji po podpisaniu umowy deweloperskiej, a pozostałe 90 proc. wpłaca przed odbiorem mieszkania.

Adrian Potoczek, dyrektor ds. sprzedaży w Wawel Service

Wawel Service przygotował specjalną, dedykowaną ofertę dla inwestorów. Składają się na nią atrakcyjne rabaty przy zakupie, pakiety wykończenia mieszkań, a także administracja wynajmu dla klienta. Dzięki takim udogodnieniom notujemy duże zainteresowanie ofertą ze strony inwestorów. W ubiegłym roku odsetek sprzedaży mieszkań pod wynajem wynosił 25 proc.

Zuzanna Kordzi, dyrektor ds. handlowych w Eco Classic

Zainteresowanie mieszkaniem na wynajem zależy od usytuowania projektu. W warszawskiej inwestycji Hubertus notujemy duże zainteresowanie zakupem lokali na wynajem ze względu na atrakcyjną komunikacyjnie lokalizację i bliskość zagłębia biurowego na Służewcu. W inwestycji Wolne Miasto w Gdańsku zakupów inwestycyjnych jest mniej ze względu na większe oddalenie osiedla od ruchliwych części miasta. W przypadku lokali na wynajem niestabnym zainteresowaniem cieszą się małe mieszkania dwupokojowe o metrażu 35-45 mkw., ale widać również zwiększone zainteresowanie lokalami trzypokojowymi.

Janusz Miller, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu Home Invest

Mamy ofertę skierowaną do różnych grup klientów, w tym także do osób kupujących mieszkania na wynajem. Dużym zainteresowaniem inwestorów cieszą się przede wszystkim dobrze skomunikowane inwestycje. Niewątpliwie można do nich zaliczyć inwestycję Na Sokratesa na warszawskich Bielanych, która położona jest 5 minut od stacji Metro Młociny. Kolejnym projektem w obszarze zainteresowania inwestorów jest kameralne osiedle Monte Verdi w dzielnicy Włochy, które realizowane jest obok stacji kolejowej SKM, skąd do centrum można dojechać w 10 min. Naszą najnowszą propozycją dla osób szukających mieszkań na wynajem jest drugi etap inwestycji Krasińskiego 58 na warszawskim Żoliborzu.

Yael Rothschild, prokurent Mill-Yon Gdańsk

Nie ma potrzeby przygotowywania specjalnej oferty dla tej grupy nabywców, ponieważ ich oczekiwania są zgodne z potrzebami większości klientów. Inwestorzy stawiają obecnie na małe metraże, coraz większy jest też popyt na lokale usługowe. Ostatnie lokale, które sprzedaliśmy w warszawskiej inwestycji Aura Park Wilanów zostały przez inwestorów podzielone na mniejsze, o powierzchni ok. 50 mkw. Znalazły najemców niemal natychmiast.

Na potrzeby inwestycyjne doskonale sprzedają się też apartamenty Aura Gdańsk na Wyspie Spichrzów w Gdańsku, które są idealne pod wynajem. W projekcie dostępne są małe metraże (2 pokoje od 40 mkw. i 3 pokoje od 62 mkw.) z możliwością funkcjonowania na zasadach apartotelu. Położenie osiedla nad rzeką, w śródmieściu Gdańska, kilka minut spacerem od Starówki, gwarantuje obłożenie przez cały rok. Tempo sprzedaży drugiego etapu okazało się tak szybkie, że już po kilku miesiącach rozpoczęliśmy rezerwacje mieszkań w kolejnej fazie inwestycji, dla której pozyskiwane jest pozwolenie na budowę.

Tomasz Sujak, członek zarządu Archicom S.A. W ubiegłym roku zauważyliśmy znaczny wzrost

zainteresowania zakupem nieruchomości w celach inwestycyjnych. Klienci planujący wynajmem zakupionych nieruchomości wybierali przede wszystkim osiedla doskonale skomunikowane z centrum Wrocławia, jak River Point, Siena, czy Ogrody Hallera. Wśród układów przeważały kawalerki oraz kompaktowe mieszkania dwu i trzypokojowe w osiedlach oferujących dodatkową infrastrukturę, jak kluby fitness, tarasy widokowe na dachach i dostęp do terenów rekreacyjnych. Przykładem może być inwestycja Róży Wiatrów, gdzie wprowadziliśmy do sprzedaży dwa kolejne budynki. Wśród klientów zainteresowanych zakupem nieruchomości pod wynajem duża część decyduje się na zakup pakietu wykończenia pod klucz. W Archicomie oferujemy finansowanie zakupu mieszkania i wykończenia jednym kredytem, a podstawowy pakiet wykończeniowy dostępny jest już od 495zł/mkw. Decydując się na zakup kilku mieszkań w naszych inwestycjach można uzyskać atrakcyjne warunki.

Roma Peczyńska, dyrektor e-marketingu Red Real Estate Development

Zdecydowana większość mieszkańców Alpha Parku w Warszawie i Red Parku w Poznaniu to ludzie młodzi, którzy kupują mieszkanie dla siebie i swoich rodzin. Wśród naszych klientów coraz większą grupę stanowią inwestorzy, którzy kupno mieszkania traktują jak dobrą lokatę kapitału. Dużym zainteresowaniem inwestorów cieszy się nasz wrocławski projekt z segmentu Premium - Nowa Papiernia Ultra Nova. Oferowane w nim oryginalne lokale o wysokim standardzie dają możliwość uzyskania nawet dwukrotnie wyższej stopy zwrotu niż mieszkania popularne. W Nowej Papierni Ultra Novej proponujemy soft lofty i apartamenty o powierzchni od 32 do 92 mkw. Z perspektywy osób zainteresowanych zakupem ogromnym atutem naszej inwestycji jest designerskie wykończenie i bezpłatna pomoc stylisty wnętrz.

Mirosław Łoziński, prezes zarządu Waryński S.A. Grupa Holdingowa

Mieszkania w naszych warszawskich projektach Stacja Kazimierz i Miasto Wola są chętnie nabywane przez klientów również w celach inwestycyjnych. Wiele osób traktuje zakup mieszkania, jako najlepszy i najbezpieczniejszy sposób lokowania kapitału, ale musi się złożyć na to szereg czynników. Począwszy od atrakcyjności i dynamicznego rozwoju dzielnicy, aż po specyfikę i funkcjonalność realizowanych w tym rejonie projektów mieszkaniowych. Połączenie tych elementów klienci znajdują właśnie w przygotowywanych przez nas projektach.

Małgorzata Ostrowska, członek zarządu oraz dyrektor pionu marketingu i sprzedaży w J.W. Construction Holding S.A.

Zawsze staramy się szukać rozwiązań i dopasowywać ofertę do potrzeb naszych klientów. Aparthotele to doskonała inwestycja, która równocześnie daje poczucie posiadania własnej nieruchomości. Na warszawskiej Woli realizujemy prestiżowe i komfortowe apartamenty przeznaczone pod działalność hotelową, komercyjną i mieszkaniową – Wola Invest. W ofercie posiadamy łącznie 339 klimatyzowanych, urządzonych w najwyższym standardzie apartamentów jedno i dwupokojowych o powierzchni od 21 do 65 mkw. z przestronnymi, jasnymi salonami z aneksami kuchennymi, sypialnią i balkonem. Do dyspozycji klientów jest restauracja, powierzchnie biurowe i magazynowe, lokale usługowe oraz miejsca garażowe. Obiekt będzie posiadał również dedykowaną recepcję, usługi concierge, wi-fi, profesjonalną obsługę sprzątającą oraz pralkę samoobsługową.

Mirosław Bednarek, prezes zarządu Matexi Polska

W przygotowywaniu projektów inwestycyjnych mamy spore doświadczenie, dzięki czemu pierwszy raz w Polsce udało nam się sprzedać w całości budynek znajdujący się jeszcze w budowie na rzecz funduszu inwestycyjnego z grupy Bouwfonds. Projekt Apartamenty Pereca od początku przygotowany był dla nabywców inwestycyjnych. Przewidzieliśmy w nim głównie kompaktowe lokale dwupokojowe, co przy lokalizacji w centrum Warszawy doskonale wpisywało się w potrzeby nabywcy inwestycyjnego i późniejszego najemcy. Jesteśmy otwarci na kolejne takie transakcje jak również współpracy z inwestorami prywatnymi.

Marcin Liberski, dyrektor marketingu i sprzedaży w Atlas Estates

Nasza oferta nie jest sprofilowana tylko do inwestorów kupujących na wynajem, natomiast na podstawie sprzedaży naszych nieruchomości łatwo możemy zauważyć, jakie mieszkania wybierane są w pierwszej kolejności. Są to lokale o najmniejszym metrażu, a także dwu i trzypokojowe mieszkania dobrze oświetlone. Takie nieruchomości cieszą się największą popularnością także na rynku wynajmu. W ofercie naszej inwestycji Apartamenty Krasińskiego II na warszawskim Żoliborzu znajdują się jeszcze mieszkania o tej specyfikacji. Najbardziej popularne lokale o najmniejszej powierzchni (25-32 mkw.) znajdują się również w ofercie planowanej przez nas inwestycji przy ulicy Nakielskiej.

Katarzyna Pietrzak, Senior Marketing Manager w Nexity Polska

W każdym z naszych projektów klienci kupują mieszkania pod inwestycje. Projektujemy lokale, które mają idealny rozkład pod wynajem. W ofercie znajduje się wiele mieszkań z zamkniętą kuchnią, które są poszukiwane przez inwestorów.

Jerzy Kłeczek, specjalista ds. marketingu w Activ Investment

Mieszkania nabywane pod wynajem stanowią nawet 60 proc. naszej sprzedaży. Stąd też przywiązujemy bardzo dużą wagę do tego jak są projektowane nasze inwestycje. Najlepszym przykładem jest projekt przy ulicy Mogilskiej w Krakowie, w którym większe mieszkania można dzielić tak by stanowiły dwa lokale z oddzielnymi kuchniami oraz łazienkami, połączone jedynie wspólnym przedpokojem i drzwiami.

(Kamil Niedźwiedzki, analityk serwisu Dompress.pl)