

Zakup luksusowego mieszkania to nie mały wydatek, ale wartość prestiżowych nieruchomości może tylko wzrosnąć, a ich wynajem jest coraz bardziej opłacalny

Do najbardziej reprezentacyjnych apartamentowców w naszym kraju należy Złota 44 w Warszawie, czy Sky Tower we Wrocławiu. Luksusowy adres to także Stare Miasto w Krakowie, Wrocławiu lub Gdańsku, czy ulica Monte Cassino w Sopocie. W takich miejscach apartamenty są wyjątkowo kosztowne.

Cenione lokalizacje

W Warszawie najdroższe apartamenty znajdziemy m.in. w Rezydencji Opera (ok. 40 tys. zł za m kw.), w inwestycji Patria, na Nowym Powiślu, gdzie ceny dochodzą do podobnego poziomu lub przy wspomnianej już Złotej 44, w tzw. żaglowcu Libeskinda, w którym stawki zaczynają się od 28 tys. zł za mkw. (dane Lion's House).

Nie wszystkie luksusowe mieszkania w Warszawie oferowane są w tak wygórowanych cenach. Interesujące inwestycje można znaleźć na warszawskim Mokotowie, gdzie ceny nie są tak wysokie, jak w Śródmieściu. Na przykład w projekcie Apartamenty Wilanowska można kupić ponad 320 metrowy penthouse z rozległym tarasem lub ogródkiem. W tej inwestycji nazywanej potocznie Osiedlem Ażurowych Okiennic, którą w kilku etapach realizuje Rogowski Development najbardziej luksusowe mieszkania mieszczą się w kameralnych budynkach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów rezerwatu przyrody. Stawka katalogowa 1 metra kwadratowego lokalu w kameralnym apartamentowcu to 11,7 tys. zł/mkw. Poszukujący takich mieszkań mogą negocjować ceny.

Na wartość nieruchomości największy wpływ ma jej lokalizacja. Ważny jest oczywiście standard budynku i wykończenie oraz inteligentne rozwiązania, czy dodatkowe komfortowe rozwiązania. Jednak położenie nieruchomości jest decydujące dla uzyskania wysokiej ceny sprzedaży apartamentu lub wyższej stawki za jego wynajęcie.

Luksusowe lokum do wynajęcia poszukiwane

Podobnie jak za zakup, tak za użytkowanie luksusowych apartamentów trzeba słono płacić. Analitycy firmy Emmerson zwracają uwagę, że luksusowych mieszkań na wynajem nie ma wcale zbyt wiele. Nie przybywa ich na rynku, a tymczasem istnieje na nie całkiem spore zapotrzebowanie.

Specjaliści serwisu Morizon.pl obliczają, że ofert wynajmu apartamentów najwięcej jest na Mokotowie, gdzie stanowią one prawie połowę stołecznej oferty (48 proc.). Poza tym luksusowe apartamenty można znaleźć w Śródmieściu (36 proc. puli).

Jak podaje Emmerson, za wynajem wykończonego w wysokim standardzie stołecznego apartamentu trzeba zapłacić miesięcznie od kilkunastu nawet do 30 tys. zł. Ekskluzywne lokale w tak wysokiej kwocie za wynajem mają często powierzchnię ponad 300 mkw. i dysponują np. sypialnią połączoną z salonem kąpielowym, sauną, albo ogrodem na dachu, czy charakterystycznym dla inteligentnej nieruchomości sterowanym zdalnie wyposażeniem.

Wzrost rentowności najmu

Luksusowych apartamentów dla top managementu poszukują duże, najczęściej międzynarodowe firmy oraz ambasady. Takich mieszkań potrzebują także zagraniczne przedsiębiorstwa, które rozpoczynają w Polsce swoją działalność. Potencjalnymi najemcami luksusowych nieruchomości jest także grupa dobrze sytuowanych Polaków. Wśród najemców apartamentów są przedstawiciele wolnych zawodów i przedsiębiorcy. Klienci, którzy mogą sobie pozwolić na taki luksus, wymagają, by apartament spełniał funkcje hotelowe.

Jak podaje Open Finance i serwis Domiporta.pl, w ciągu ostatniego roku wzrosła średnia rentowność netto wynajmu mieszkań. Perspektywy dla wynajmujących są lepsze niż przed rokiem. Dzieje się tak za sprawą rosnących stawek wynajmu.

Tylko w pierwszym kwartale tego roku średnia ofertowa stawka wynajmu w przeliczeniu na metr kwadratowy

powierzchni mieszkania wzrosła o blisko 5 proc., zaś w ciągu roku o 3,1 proc. (dane dla Gdańska, Gdyni, Krakowa, Łodzi, Poznania, Warszawy i Wrocławia). Warto więc zastanowić się nad zakupem luksusowego lokum w celach inwestycyjnych. Apartamenty nie tracą na wartości, a dochód z ich wynajmu rośnie.

Autor: **Rogowski Development**