

NIERUCHOMOŚCI

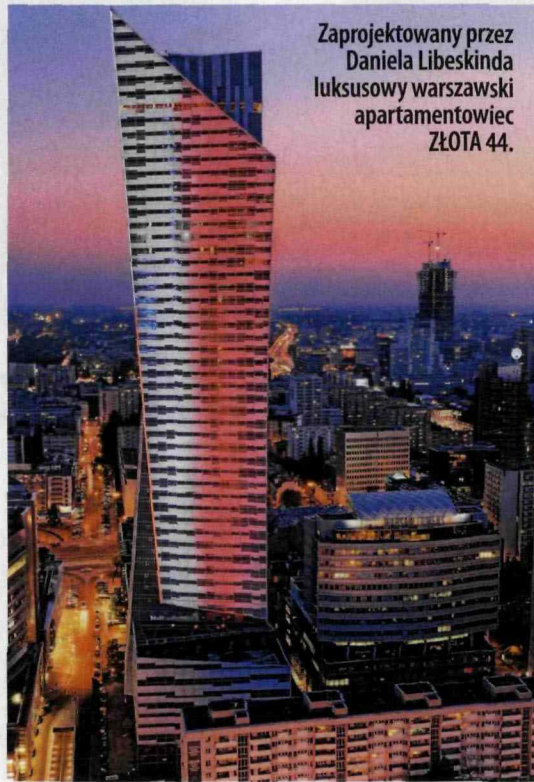
Drogo i luksusowo

MAJĄC 45 TYS. ZŁ, MOŻNA KUPIĆ ŚREDNIEJ KLASY AUTO ALBO JEDEN METR KWADRATOWY NAJDROŻSZEGO LUKSUSOWEGO APARTAMENTU W WIEŻOWCU ŻŁOTA 44 W WARSZAWIE, ZA KTÓRY WŁAŚCICIEL ZAPŁACIŁ 11 MLN ZŁ.

Z raportu „Luxury Realty Map” opracowanego przez Poland Sotheby’s International Realty, firmę pośredniczącą w sprzedaży i wynajmie luksusowych nieruchomości, wynika, że w 2017 r. sprzedano w Polsce ok. 1,7 tys. apartamentów i rezydencji za łączną sumę 3,45 mld zł. Najwięcej najdroższych nieruchomości jest oczywiście w Warszawie. Wieżowce: Żłota 44, Cosmopolitan, apartamentowce: Finale, Park Lane czy Parkowa 19, konkurują o zamożnego klienta z odrestaurowanymi kamienicami przy ul. Foksal, Kopernika, Mokotowskiej i Hożej czy rezydencjami.

Ale chętnych na zakup mieszkań z najwyższej półki nie brakuje także w innych dużych miastach. Ceny są tam bowiem niższe niż w stolicy. W Gdańsku za widok na Zatokę z kompleksu Sea Apartments trzeba zapłacić ponad 20 tys. zł za m kw. We Wrocławiu apartament w Sky Tower o powierzchni 140 m kw. kosztował 2,8 mln zł. A za 130-metrowe mieszkanie w Krakowie w Pałacu Juliana Dunajewskiego nowy właściciel zapłacił 1,4 mln zł.

– *Dziś klienci szukają nieruchomości położonych nie tylko w atrakcyjnych lokalizacjach, ale również wyróżniających się ciekawą architekturą i wysokim standardem wykonania, z wykorzystaniem unikatowych materiałów i nowatorskich rozwiązań* – mówi Zbigniew Juroszek, prezes firmy deweloperskiej ATAL, która buduje m.in. apartamentowce i osiedla w dużych miastach. Standardem w luksusowych budynkach są dodatkowe udogodnienia dla mieszkańców, takie jak recepcja, sale fitness, sauna, basen, miejsca zabaw dla dzieci czy usługi concierge, których zakres obejmuje pomoc w sprawach codziennych,



jak i realizację wyjątkowych życzeń mieszkańców związanych z rozrywką czy organizacją podróży.

Eksperti szacują, że rynek nieruchomości premium – czyli takich, w których metr mieszkania kosztuje przynajmniej 20 tys. zł – będzie się rozwijał. Ma to związek z rosnącą zamożnością Polaków oraz wyjątkowo atrakcyjnymi cenami nieruchomości na rynku krajowym w porównaniu z rynkiem międzynarodowym. Cena za metr luksusowego apartamentu w Warszawie jest ponad 10-krotnie niższa niż w Paryżu, Nowym Jorku czy Londynie, a komfort mieszkania jest ten sam – wynika z danych Poland Sotheby’s International Realty. Na razie jednak cudzoziemcy stanowią ok. 5–10 proc. kupujących nieruchomości premium w Polsce, pozostali to rodzimi kreuzi. – *Jedni kupują duże*

apartamenty, aby w nich zamieszkać i podnieść swój standard życia, inni traktują je jako inwestycję, lokatę kapitału, licząc na wzrost jej wartości czy też od razu z przeznaczeniem na wynajem – wyjaśnia Arkadiusz Wojciechowski, dyrektor zarządzający Poland Sotheby’s International Realty.

Choć przybywa chętnych na zakup luksusowych nieruchomości, to trzeba mieć świadomość, że dostępność działek w atrakcyjnych lokalizacjach w ścisłym centrum miast jest ograniczona. Miejsc, w których od podstaw można zbudować kamienicę czy wieżowiec, jest już po prostu coraz mniej. A w Warszawie dodatkowo sytuacja własnościowa wielu gruntów wciąż jest nieuregulowana. Nic więc dziwnego, że zainteresowani kupnem nieruchomości rozglądają się za istniejącymi budynkami,

starymi fabrykami czy zniszczonymi kamienicami, które można wyremontować i przebudować na luksusowe mieszkania czy biura. Tak jak to zrobiono m.in. w warszawskim Centrum Praskim Koneser. – *Możliwość zamieszkania albo posiadania biura w historycznym otoczeniu, które jednocześnie oferuje wygodę nowoczesnego budynku – przykuwa uwagę klientów* – przyznaje prezes Juroszek. W postindustrialnym klimacie ATAL realizuje we Wrocławiu inwestycję Nowe Miasto Różanka, gdzie znajdują się apartamenty, biura i lokale usługowe. Rewitalizacją objęta jest zabytkowa willa będąca częścią zespołu Młyna Różanka (mieściła się tu fabryka makaronów).

Zainteresowanie inwestowaniem w nieruchomości premium widać także u samych deweloperów. Jeszcze do niedawna firmy budujące osiedla mieszkaniowe inwestowały co najwyżej w kilka luksusowych apartamentowców. Dziś są takie, które realizują tylko projekty premium, licząc na wzrost koniunktury w tej branży. Ale mogą się przeliczyć. Sytuacja w całej branży nie jest obecnie zachęcająca do dużych inwestycji: brakuje pracowników, rosną koszty pracy i materiałów. Zdaniem Arkadiusza Wojciechowskiego może to oznaczać pewne wyhamowanie inwestycji, przesunięcie jej realizacji o kilka miesięcy, a nawet rok. Jednak w przypadku dóbr luksusowych, do których zaliczają się nieruchomości premium, popyt jest sztywny i nie reaguje zbyt mocno na wahania koniunktury – dodaje szef Poland Sotheby’s International Realty.

Zdaniem ekspertów z firmy doradczej KPMG do 2019 r. w luksusowych apartamentach mieszkać będzie ponad milion ludzi.

ZOFIA LEŚNIEWSKA