



◀ **Złota44 oraz Cosmopolitan** (odpowiednio po lewej i prawej stronie Pałacu Kultury i Nauki) to jedyne luksusowe wieże mieszkalne w Warszawie

Trendy | Polski rynek nieruchomości premium będzie rósł szybciej niż rynki dojrzałe

Warszawa ściga inne stolicy luksusu

ADAM ROGUSKI

Według wstępnych szacunków firmy redNet w ubiegłym roku sprzedano w Polsce 131 luksusowych apartamentów, o 21 proc. więcej niż rok wcześniej. Według analityków EY o luksusowym apartamencie można mówić przy cenie rozpoczynającej się od 4,7 tys. euro (ok. 20 tys. zł) za mkw. Najdroższe lokale z segmentu premium w Warsza-

wie uzyskują ceny rzędu 9,5–14,3 tys. euro (40–60 tys. zł) za mkw. W zestawieniu z największymi rynkami to niewiele – w Nowym Jorku górne stawki sięgają 100 tys. euro za mkw., Londynie ponad 80 tys., Paryżu ponad 60 tys. W Monachium, Berlinie i Amsterdamie to 30 tys. euro.

Atrakcyjny wskaźnik

– Cena jest jednym z kilku czynników decydujących o

tym, że dany apartament można uznać za luksusowy – podkreśla Anna Kicińska, partner w dziale doradztwa rynku nieruchomości EY. Kluczowymi cechami są lokalizacja w najlepszej części miasta, wysoka jakość budynku (dobrze widziany jest udział uznanego architekta) i wykończenia czy unikalny widok.

Jak podkreśla ekspertka, o ile w Warszawie dominują transakcje na rynku pierwotnym, o tyle wysoka średnia cen

luksusowych apartamentów na dojrzałych rynkach kształtowana jest przez transakcje na rynku wtórnym – z racji mniejszej podaży nowych inwestycji.

EY szacuje, że osiągnięcie pełnej dojrzałości zajmie warszawskiemu rynkowi nieruchomości luksusowych dekadę. Analitycy oczekują, że średnie ceny apartamentów z najwyższej półki będą dalej rosły, dzięki czemu za 3–5 lat zostaną osiągnięte obecne poziomy stawek z Amsterdamu i

Berlina, za 6–7 lat Monachium, za 10–11 lat Paryża i Londynu, a za 16–17 lat Nowego Jorku.

EY wskazuje, że na rynkach mniej dojrzałych i z niższą premią za luksus oczekuje się szybszego tempa wzrostu cen niż na dojrzałych rynkach. Czym jest premia za luksus? Analitycy definiują ją jako stosunek najwyższej ceny nieruchomości w segmencie luksusowym do średniej ceny w segmencie popularnym. W Warszawie ten wskaźnik wynosi 6,3 wobec 7,6 w Amsterda-

mie, 7,9 w Paryżu, ponad 9 w Londynie i Berlinie oraz ponad 11 w Nowym Jorku.

To oznacza, że poza podkreśleniem statusu społecznego zakup luksusowego mieszkania staje się atrakcyjną lokatą kapitału.

Dwie wieże

Rynek nieruchomości luksusowych w Warszawie to zarówno inwestycje budowane od zera, jak i obiekty rewitalizowane – np. dawne kamienice. W ścisłym centrum stolicy znajdują się dwa flagowe projekty: wieżowce Cosmopolitan i Złota44. Dominują jednak obiekty bardziej kameralne – od kamienic po wille. Nieruchomości z segmentu luksusowego znajdują się w centrum, na Starym Żoliborzu, Górnym Mokotowie, Starej Ochocie, Wschodniej Woli i na Saskiej Kępie.

W Cosmopolitanie najdroższy apartament został sprzedany za 6 mln zł, średnia cena za mkw. sięga teraz 31 tys. zł wobec 25,5 tys. zł w 2014 r. Z kolei w Złotej44 kilka dni temu sprzedano mieszkanie za blisko 11 mln zł, co daje około 46 tys. zł za mkw. – w tej inwestycji średnia cena wynosi 30 tys. zł.

Czy w Warszawie jest miejsce na kolejne luksusowe mieszkalne wieże? Anna Kicińska wskazuje, że na dłuższą metę barierą jest ograniczony popyt. W Cosmopolitanie i Złotej44 dominujący udział w zakupach mają Polacy.

– Cosmopolitan i Złota44 to projekty unikatowe, w ścisłym centrum Warszawy trudno byłoby znaleźć grunty pod kolejną inwestycję tego typu. Za to na Woli obserwujemy dynamiczny wzrost segmentu biurowego, więc można się spodziewać, że niektóre projekty planowane jako biurowe zostaną przekształcone w mieszkaniowe – mówi Kicińska. ☺

📧 masz pytanie, wyślij e-mail do autora

a.roguski@rp.pl