



► W Trójmieście ceny luksusowych nieruchomości rosną najszybciej – w przypadku **Tarasów Bałtyku** wzrost od startu projektu sięgnął nawet 15 proc.

wówczas korekty jak rynek luksusu, ale dalej podążał w górę.

WNIOSEK Z TEGO PROSTY – TOPOWE NIERUCHOMOŚCI są najbardziej wrażliwe na zmianę trendu, szczególnie tego pozytywnego. Z drugiej strony pula aktywów jest tu ograniczona, więc duża podaż pieniądza, z jaką mieliśmy do czynienia w zeszłej dekadzie, przyczynia się do gwałtownych wzrostów wartości. Rynek łatwo się nie bilansuje.

W Polsce takiego mechanizmu na razie nie widać. Kiedy w zeszłym roku szeroki rynek nieruchomości drożał o 3,8 proc. (według Deloitte), ceny nieruchomości najdroższych rosły około 3 proc., a w samej stolicy najwyższa średnia cena za mkw. w segmencie premium wzrosła o 4 proc. (dane z raportu High Level Book). Pod tym względem lepiej miał się rynek trójmiejski, gdzie ceny nieruchomości z wyższej półki rosły o 6 proc., a w poszczególnych projektach – takich jak **Taras Bałtyku** budowane przez Allcon – nawet o 15 proc.

Podstawowym czynnikiem, który może uruchomić szybki wzrost cen topowych mieszkań, jest sama lokalizacja – czyli w praktyce cena gruntu. Tymczasem Polska

jest rynkiem o tyle specyficznym, że od początku urynkwienia sektora mieszkaniowego w latach 90. mieliśmy do czynienia w dużych miastach z procesami deglomeracyjnymi. Zamożni ludzie nie chcieli mieszkać w mocno zapuszczonych śródmieściach, zamiast tego wybierali domy na przedmieściach. Dlatego w przeciwieństwie do miast Zachodu wciąż nie nastąpiła w Polsce gentryfikacja dzielnic centralnych; nie było też bitwy deweloperów o atrakcyjne śródmiejskie grunty. Od kilku lat trend się jednak zmienia i dostosowuje do standardów zachodnich. Systematycznie rewitalizowane centra zaczynają zyskiwać na popularności, przyciągają zamożniejszą klientelę oraz zagęszczają się za sprawą nowych projektów zarówno mieszkaniowych, jak i komercyjnych.

22
PROC.

O TYLE WIĘCEJ KOSZTUJE mieszkanie w Warszawie niż porównywalny lokal w Krakowie czy we Wrocławiu

– Lokalizacji dedykowanych dla rynku premium zawsze było najmniej i zasoby te będą wyczerpywać się najszybciej. Przy rosnącej liczbie zamożnych Polaków i ograniczonym dostępie do nieruchomości premium ich ceny będą stale rosnąć. Coraz więcej będzie też zakupów realizowanych przez Polonię i Klientów zagranicznych. Dla klientów za-

możnych nieruchomości stanowią składową portfela inwestycyjnego – mówi Piotr Tarkowski, dyrektor ds. sprzedaży, Allcon Osiedla.

PRĘDZEJ CZY PÓŹNIEJ TAKŻE W POLSKICH MIASTACH wytworzą się więc mechanizmy gentryfikacyjne, chociaż niekoniecznie tak silne jak w Londynie czy Paryżu, czyli metropoliach nieporównanie bardziej atrakcyjnych. Zwłaszcza warszawski rynek pozostaje mocno niedoszacowany w porównaniu z innymi europejskimi stolicami. Nieruchomości zazwyczaj są tam co najmniej o połowę droższe niż w innych dużych miastach w kraju. Na przykład w najbliższej nam Pradze jest o 58 proc. drożej niż w Brnie i Ostrawie, w Budapeszcie o 60 proc. drożej niż w Debreczynie i Győr. Tymczasem w Warszawie za mieszkanie płaci się o 22 proc. więcej niż w Krakowie czy we Wrocławiu.

Polska stolica nie dominuje tak mocno nad ośrodkami regionalnymi jak w Czechach czy na Węgrzech, więc prostej konwergencji raczej nie będzie, niemniej potencjał wzrostowy istnieje zwłaszcza w segmencie mieszkań luksusowych. Jak twierdzą eksperci z EY, średnie tempo wzrostu cen nieruchomości premium w Warszawie może wynieść nawet 8 proc. rocznie. F

ANNA LAŚKIEWICZ-KOWALIK

FOT.: MATERIAŁY PRASOWE