

►► transakcji w ramach każdej ze wspomnianych wyżej metropolii. Jak przeliczył portal RynekPierwotny.pl transakcje o takim wolumenie w 2017 roku w całej Polsce sprzedano 4350 mieszkań deweloperskich, których cena ofertowa była równa lub wyższa od 1 mln zł. Oznacza to wzrost rok do roku o około 18 procent.

Firma doradcza REAS inaczej kwalifikuje luksusowe nieruchomości, przyjmując za dolną granicę cenę od 17 tys. zł/m kw. Według opublikowanych w listopadzie 2017 r. danych po trzech kwartałach ub. roku liczba takich lokali miała osiągnąć poziom 470 jednostek, czyli wyższy aniżeli w całym roku 2016. Do roku 2015 średnioroczna sprzedaż tak zdefiniowanych apartamentów luksusowych wynosiła w Polsce od 150 do maksymalnie 200. Oznaczałoby to, że w ciągu zaledwie ostatnich 2-3 lat sprzedaż absolutnie najdroższych i najbardziej luksusowych mieszkań w Polsce uległa co najmniej potrojeniu.

Apartamentowy boom

Cały rynek mieszkaniowy przyciąga inwestorów gotówkowych. Kupujących luksusowe apartamenty kuszą ceny, niższe niż na zachodzie Europy czy w USA. Raport E&Y mówi jednak o tym, że np. rynek w Warszawie może szybko dogonić obecne

POLACY CORAZ CZĘŚCIEJ WYBIERAJĄ Z WYSOKIEJ PÓŁKI

ceny w innych badanych przez autorów opracowania miastach europejskich: w prognozach oceniają oni, że Kopenhaga za 2 lata, Berlin i Amsterdam za 3-5 lat, Monachium za 6-7, a Paryż i Londyn za 10-11 lat. Stawki 40-50 tys. zł/m kw. pod koniec następnej dekady nie będą należeć do rzadkości w przypadku najbardziej prestiżowych projektów apartamentowych - przewiduje analitycy E&Y.

Takie, a nawet wyższe ceny osiągają dzisiaj apartamenty w kilku zaledwie inwestycjach, przede wszystkim na Złotej 44. To żagiel Libeskinda, jak się potocznie warszawską inwestycję nazywa, kreowany jest na najbardziej luksusową polską nieruchomość. Średnia stawka za niżej położony, luksusowo wykonany apartament w Złotej 44, wynosi dziś ponad 30 tys. zł za m kw. (taki poziom osiągają najdroższe apartamenty w Trójmieście, np. w Orłowie). W warszawskim żaglu im wyżej, tym drożej. Nawet dwukrotnie. W ubiegłym miesiącu na rynek trafił zlokalizowany na ostatnich kondygnacjach budynku najwyżej położony w Unii Europejskiej 600-metrowy penthouse, z sypialnią znajdującą się prawie 200 metrów nad ziemią. Cena na razie jest tajemnicą, tylko dla zainteresowanych.

- Perspektywy dla rynku prawdziwych apartamentów są dziś bardzo obiecujące - komentuje Christopher Zeuner, Head of Europe w funduszu Amstar, inwestora Zło-

tej 44. - Badania pokazują, że zamożni Polacy na własność posiadają od dwóch do trzech nieruchomości, zwykle zlokalizowanych na terenie kraju - dodaje.

Warto - przy okazji prezentacji tej inwestycji - zwrócić uwagę na jeden szczegół: w budynku możliwy jest tylko najem długoterminowy. To pierwszy przypadek oficjalnego wprowadzenia nowych standardów, wynikających z inwestorskich zakupów i ich konsekwencji dla sąsiadów. Zwiększające się wymagania klientów klasy premium doprowadziły do precyzyjnego rozgraniczenia i w konsekwencji wyeliminowania w tej nieruchomości przypadków kupowania typowo inwestycyjnie, pod wynajem dobowy. Coraz bardziej widocznym trendem jest separowanie tych dwóch nurtów.

Przykładem mogą być inwestycje trójmiejskie: Nadmotławie Estate (Robyg) i Baltica Towers (Atal), gdzie obok siebie powstają budynki o różnym statusie - mieszkalne i aparthotelowe.

Luksusowe, ale do mieszkania

Osoby zamożne chętnie inwestują pieniądze w nieruchomości pod wynajem, ale przede wszystkim kupują ekskluzywne mieszkania na własne potrzeby. Popyt na drogie mieszkania rośnie zwłaszcza w dużych miastach, gdzie rynek pracy jest bardzo dobrze rozwinięty. Aktywność zawodowa

Oliwski Park w parku Oliwskim

Szansę na duże przebicie cenowe w przyszłości oferuje najnowsza oferta firmy Moderna. Za apartamenty, zlokalizowane ni mniej ni więcej tylko w parku Oliwskim, zapłacimy od 12 900 do 18 000 zł za metr kwadratowy. Inwestycja zagospodaruje nieużytek przylegający do tzw. Folwarku Saltzmann.

Sąsiadujący z inwestycją piękny ogród japoński znajdzie swoje przedłużenie na dziedzińcu między budynkami, tworząc urokliwe miejsce odpoczynku dla mieszkańców. Z 11,5 tys. m kw. powierzchni działki ponad 8 tys. m kw. zajmie starannie zaaranżowana część parkowo-ogrodowa. Inwestycja będzie otwierać się na 11 hektarów parku Oliwskiego z zabytkami, takimi jak: Archikatedra Oliwska, palmiarnia, Pałac Opatów. Projekt nawiązuje formą do willi miejskich z ich kameralną skalą, przemyślanym układem funkcjonalnym i minimalistycznym stylem, którego elegancję podkreśla zestawienie materiałów: naturalnego kamienia i wielkoformatowych płyt ceramicznych. Wokół siedmiu 2- i 3-piętrowych budynków nasadzone zostaną krzewy i wysokie drzewa, powstaną oświetlone alejki, które w naturalny sposób wkomponują się w parkowe otoczenie.

Potencjalni nabywcy za dobrą jakość są w stanie zapłacić więcej, ale są wymagający, nie podejmują nieprzemyślanych decyzji finansowych i oczekują obsługi na najwyższym poziomie. Liczy się dla nich wygląd budynku, atrakcyjne wykończenie części wspólnych, często dwie łazienki, a także liczne udogodnienia, takie jak place zabaw na terenie osiedla, siłownia, fitness czy całonocowy monitoring. Standardem jest garaż podziemny, windy, taras lub balkon.

mieszkańców znajduje odzwierciedlenie w wyższych od przeciętnych zarobkach, a tym samym coraz lepszym standardzie życia. Dla nich dobre, spokojne sąsiedztwo, jest jednym z priorytetów. Dlatego deweloperzy coraz częściej podkreślają lokalny, rodzinny charakter budowanych inwestycji.

Z analizy przeprowadzonej przez WGN wynika, że wśród tej grupy klientów największym zainteresowaniem cieszą się mieszkania o podwyższonym standardzie w kameralnych budynkach, na osiedlach strzeżonych, zlokalizowane blisko centrum, ale nie w jego ścisłym obrębie, dobrze skomunikowane, otoczone punktami usługowymi oraz placówkami edukacyjnymi. Szczególnie liczy się sąsiedztwo terenów zielonych. Takim miejscem są Nowe Kolibki realizowane przez Invest Komfort. To projekt wyjątkowy, ponieważ symbioza natury i miejskości jest tu nadzwyczaj silna. Inwestycja powstaje w Gdyni, która może poszczycić się najczystszy powietrzem wśród polskich miast. Deweloper postanowił pójść o krok dalej i zlokalizować osiedle przy samych „zielonych płucach” Trójmiasta, czyli parku krajobrazowym. Niskie, kameralne białe budynki sąsiadują ze ścianą leśną, skutecznie wygłuszającą dźwięki miasta, oferując w zamian szum wysokich drzew i śpiew ptaków. Trudno uwierzyć, że zaledwie kilka minut stąd znajduje się duża galeria handlowa, aquapark, restauracje, szkoły, a od morza dzieli leśną enklawę dystans zaledwie 800 metrów. W pobliżu jest stadnina koni, a także trasy spacerowe i rowerowe.

Podobne walory ma lokalizacja osiedla Willa Park, usytuowanego pod lasem, w spokojnym, willowym sąsiedztwie w Gdyni Dąbrowie, blisko natury, z dala od dużego ruchu ulicznego. To prywatne, „dyskretne” osiedle, zamknięta enklawa, w której zaprojektowano tylko 12 domów, a w każdym z nich tylko 4 apartamenty.

Potencjalni nabywcy za dobrą jakość są w stanie zapłacić więcej, ale są wymagający, nie podejmują nieprzemyślanych decyzji finansowych i oczekują obsługi na najwyższym poziomie. Liczy się dla nich wygląd budynku, atrakcyjne wykończenie części wspólnych, często dwie łazienki, a także liczne udogodnienia, takie jak place zabaw na terenie osiedla, siłownia, fitness czy całonocowy monitoring. Standardem jest garaż podziemny, windy, taras lub balkon.

Gdynskie osiedle Willa Park dokładnie odpowiada takim wymaganiom. To przykład nieruchomości, która ma cechy dwóch w jednym. Są to apartamenty o wyższym standardzie, z cechami domów (ponadstandardowa wysokość pomiesz-

POLACY CORAZ CZĘŚCIEJ WYBIERAJĄ Z WYSOKIEJ PÓŁKI



WILLA PARK : ARCHITEKTURA OSIEDLA - JASNE KOLORY I SKONTRASTOWANE MATERIAŁY ELEWACYJNE, DUŻE PRZESZKLENIA, SZKLANE BALUSTRADY - TO UDANA PRÓBA WPISANIA SIĘ W ZIELONE OTOCZENIE

czeń, kominów, garaż na zewnątrz lub hala garażowa z windą, duże ogródki i wewnętrzny park, bezpieczeństwo). W standardzie gwarantującym wygodę, wymaganą przez docelową grupę klientów, jest też master bedroom - sypialnia z garderobą i łazienką. Dodatkowym walorem tej oferty jest jej natychmiastowa dostępność - można wprowadzić się już wiosną.

A jeżeli nie w Polsce, to gdzie?

Inwestujemy patriotycznie, przede wszystkim w Polsce, co nie zawsze jednak dotyczy najbogatszych. Zdecydowana większość tych, którzy decydują się na kupno nieruchomości poza Polską, preferuje kierunki południowe. Analitycy zwracają jednak uwagę na istotny element takich transakcji - bezpieczeństwo, w różnym wymiarze.

To prawda, że 100-metrowe, czteropokojowe, luksusowe mieszkanie na bułgarskim wybrzeżu Morza Czarnego można kupić za ok. 700 tys. zł, czyli taniej niż w najbardziej popularnych destynacjach nad Bałtykiem. Wiąże się to jednak z dużym ryzykiem, bo trzeba dobrze znać miejscowe realia. Można trafić na powszechną w tym kraju samowolę budowlaną. Poza tym cudzoziemiec może nabyć prawo do samej nieruchomości, do gruntu już nie, a to może

przysporzyć w przyszłości dużych kłopotów.

Ryzyko wiąże się również z inwestowaniem na cieszącym się powodzeniem Półwyspie Iberyjskim. 250-metrowy apartament w Marbelli na hiszpańskim Costa del Sol to wydatek rzędu 1,9 mln zł, podobne ceny osiągają też obecnie dużo tańsze wcześniej nieruchomości w Portugalii. Jednak ten rejon, mocno dotknięty światowym kryzysem gospodarczym, sporo stracił w oczach inwestorów: luksusowe nieruchomości przeceniano nie tak dawno o kilkanaście-kilkadziesiąt procent. Wprawdzie ostatnio ceny odbiły od dna (zwłaszcza w Portugalii, co - jak podały plotkarskie portale, nawet Madonnę zniechęciło od zakupu), ale obawa przed powtórzeniem się sytuacji pozostała.

Gdzie więc inwestycje w apartamenty i posiadłości wakacyjne będą bezpieczne? Autorzy raportu „Emerging Trends in Real Estate Europe 2017”, opracowanego przez PwC i Urban Land Institute przekonują, że najlepiej kupić nieruchomość w stolicach i największych miastach Europy. Jednak wśród nabywców nieruchomości z wysokiej półki największą popularnością cieszą się Stany Zjednoczone, a wśród stanów - Floryda i Kalifornia.

Aleksandra Chomicka
a.chomicka@prasa.gda.pl



ŁĄCZNIE W OSIEDLU OLIWSKI PARK POWSTANĄ 102 MIESZKANIA I APARTAMENTY O POWIERZCHNI OD 47 DO 142 M KW. BUDOWA RUSZY NA POCZĄTKU WRZEŚNIA BR. I POTRWA OKOŁO 20 MIESIĘCY.