

Odkładają budowę apartamentów

NOWE PROJEKTY | Luksusowe mieszkania nie tanieją, ale kurczy się ich oferta. Najdroższe lokale kosztują ok. 40 tys. zł za metr.

DOROTA KACZYŃSKA

W dzisiejszej ofercie deweloperskiej apartamenty stanowią coraz mniejszy odsetek. Według redNet Property Group, w siedmiu największych polskich miastach można dziś wybierać spośród 28 projektów oferujących łącznie 862 lokale.

Lwia część tej podaży przypada na stolicę, gdzie w 16 inwestycjach firmy oferują prawie 600 luksusowych lokali.

W pozostałych miastach w sprzedaży są po dwa-trzy projekty. W Krakowie do kupienia jest ok. 20 mieszkań, w Poznaniu deweloperzy oferują ok. 34 lokale, w Trójmieście – 41, a we Wrocławiu na nabywców czekają 72 apartamenty.

– Wśród dzisiejszych ofert znajdziemy nieruchomości o różnym charakterze. Deweloperzy rewitalizują zarówno zabytkowe kamienice, jak i też prowadzą od podstaw budowy nowoczesnych apartamentowców – mówi Marcin Płaziński, analityk z firmy Emmerson.

Brak nowych projektów

W tym roku pojawiły się w sprzedaży tylko dwie nowe inwestycje z najwyższej półki. Deweloper AB Investor oferuje 26 lokali w projekcie Art Deco w centrum Gdyni.

– Najniższe ceny wynoszą tu 8,9 tys. zł za metr. Ofertą interesują się zarówno klienci szukający lokali na wynajem, jak i dla siebie – mówi Anna Nitkowska – Więc, przedstawicielka spółki AB Inwestor.

Ponadto, w tym roku deweloper Myoni ruszył z budową i sprzedają drugiego etapu Rezydencji Słonecznej na warszawskim Mokotowie. W projekcie powstaną 23 apartamenty kosztujące co najmniej 15 tys. zł za metr.

Nic więc dziwnego, że na rynku pierwotnym podaż no-

wych lokali niemal wszędzie się kurczy. Deweloperzy wobec niekorzystnej sytuacji gospodarczej wolą się trzymać z dala od takich projektów. Firmy część inwestycji przekładają w czasie, z innych rezygnują. Stawiają na bardziej chodliwy towar, czyli budownictwo popularne. Wyjątek stanowi Warszawa.

– W stolicy w ubiegłym roku podaż luksusowych apartamentów wzrosła o ponad 40 proc., jednak głównie za sprawą jednej, nowej oferty – apartamentowca Cosmopolitan – zauważa Anna Papiernik, analityk z redNet Property Group.

W ramach tej inwestycji realizowanej w centrum stolicy przez spółkę Tacit Development powstaną 252 apartamenty o powierzchni 53–200 mkw. Deweloper ruszył z ich sprzedażą w październiku 2012 r. W tej wieży najniższe ceny mkw. apartamentów wynoszą 22 tys. zł, zaś średnie stawki – ok. 24 tys. zł za mkw. Miejsce w garażu kosztuje 100 tys. zł, czyli tyle co nowa kawalerka w Łodzi, Gdańsku, Katowicach czy nawet we Wrocławiu.

Drugi projekt mający znaczny wpływ na podaż apartamentów w stolicy to projekt Daniela Libeskinda – Złota 44 (ok. 250 lokali), wybudowany tuż przy Złotych Tarasach i Dworcu Centralnym w stolicy. Deweloper, Orco Property Grup proponuje lokale średnio za ponad 30 tys. zł za mkw. Najdroższy apartament kosztuje 20 mln zł. Jednak sprzedaż mieszkań w tym wieżowcu została tymczasowo wstrzymana – i ma z powrotem ru-

20 mln zł

cena najdroższego apartamentu w Polsce. To 400-metrowy lokal przy Złotej w stolicy – podaje RynekPierwotny.com



♦ Art Deco w Gdyni. Minimalna cena mkw. lokali: 8,9 tys. zł

żyć we wrześniu br. Choć obie inwestycje mają dziś kluczowy wpływ na stołeczną podaż apartamentów, stołeczny rynek luksusowego budownictwa wcale się na nich nie kończy.

– Systematycznie pojawiają się pojedyncze, kameralne projekty, w najbardziej prestiżowych częściach Warszawy skierowane do najbogatszych klientów. Takie projekty, tzw. perełki rynkowe, powstające np. na Saskiej Kępie czy Mokotowie, zwykle nie są reklamowane, gdyż nabywcy znajdują się sami. Co więcej, pojawiają się one nagle i przeważnie nie wiadomo o ich powstaniu przed rozpoczęciem budowy. Poza nimi, w Warszawie planowanych jest kilka wież apartamentowych, ale nie ma pewności czy ich budowa ruszy – zauważa Anna Papiernik.

Odkładane decyzje

Cztery apartamentowce są planowane we Wrocławiu. Ich realizacja jest jednak odkładana w czasie. – Co więcej, dwa z nich były już nawet w

sprzedaży, jednak została ona wstrzymana z powodu ograniczonego zainteresowania i problemów finansowych spółek – opowiada Anna Papiernik. W stolicy Dolnego Śląska, według serwisu Tablaofert.pl, najdroższy apartament o powierzchni ok. 180 mkw, kosztuje ok. 2,2 mln zł. Pochodzi z oddanej już na śródmieściu przez spółkę Temar inwestycji Apartamenty Dąbie.

W pozostałych miastach sytuacja jest podobna. Deweloperzy planują pojedyncze projekty, ale z budową wstrzymują się do czasu znacznej poprawy koniunktury gospodarczej.

Najdroższe apartamenty, według według redNet Property Group, są do wzięcia w Warszawie – ich stawki dochodzą do 40 tys. zł za mkw.

– Pomijając wyceniany na 20 mln zł apartament w Złotej 44, w stolicy w takich inwestycjach, jak Drewniana 9, Rezydencja Słoneczna, Piękna Nova, Kameralne Rezydencje Parkowe, znaleźć można kilkanaście apartamentów o powierzchni ok. 200–300 mkw., kosztujących 4–7 mln zł – wy-

Średnie ceny nowych apartamentów, w tys. zł za mkw.



źródło: redNet Property Group

ILE ZA MIESZKANIE Z GÓRNEJ PÓŁKI

Nowe luksusowe lokale kosztują w Warszawie średnio ok. 22,4 tys. zł za metr, podczas gdy w Poznaniu przeciętna stawka za apartament to ok. 9,5 tys. zł za 1 mkw.

licza Jarosław Jędrzyński, analityk z portalu RynekPierwotny.com.

Najdroższe stołeczne apartamentowce okazały się całkiem tanie w porównaniu z ofertami światowych stolic. Np. w Londynie mkw. luksusowego penthouse'u może kosztować nawet ponad 700 tys. zł, czyli tyle, ile trzypokojowe mieszkanie w podwyższonym standardzie w Warszawie.

Z kolei w Nowym Jorku są do wzięcia apartamenty za ponad 300 tys. zł za mkw.

– W Polsce ten segment rynku nie jest jeszcze zbyt rozwinięty. Ale mimo kryzysu ciągle jest miejsce na nowe luksusowe projekty. Inwestorzy, którzy je rozpoczynają, wierzą, że znajdą na nie klientów – twierdzi Płaziński.

Bez przeceny

W polskim rankingu cen apartamentów na drugim miejscu plasuje się Kraków. W stolicy Małopolski luksusowe lokale kosztują do 25 tys. zł za mkw. Z kolei we Wrocławiu górne limity oscylują na poziomie 23 tys. zł, a w Trójmieście,

deweloperzy naliczają maksymalnie 18 tys. zł za mkw.

Najtańsze oferty z tego segmentu pochodzą oczywiście z miasta o najsłabszej kondycji na rynku mieszkaniowym, czyli z Łodzi, gdzie za luksusowy apartament zapłacimy od 4,4 do 7,9 tys. zł za mkw. – zauważa Anna Papiernik.

Podobne stawki obowiązują w Katowicach, zdominowanych skromną ofertą lokali popularnych. W tym mieście jedną z najdroższych ofert, jaka ostatnio pojawiła się na rynku, jest penthouse liczący ponad 200 metrów w osiedlu Dębowe Tarasy, budowanym przez spółkę ImmoFinanz Group. Lokum to kosztuje 8,8 tys. zł za mkw.

– W ciągu ostatnich trzech lat ceny apartamentów z niższej półki, a więc luksusowych lokali o powierzchni 100–150 mkw., w inwestycjach o podwyższonym standardzie, obniżyły się o ok. kilkanaście proc. Trudno jednak mówić o jakichkolwiek ruchach cenowych w przypadku ofert z najwyższej półki. Są to kameralne inwestycje w najlepszych lokalizacjach i najwyższym standardzie, na które zawsze znajdzie się kupiec. W czasach spowolnienia można mówić co najwyżej o braku podwyżek, do których prędzej czy później dojdzie z uwagi na ograniczoną podaż najlepszych lokali tego typu – prognozuje Jarosław Jędrzyński.

Anna Papiernik zapewnia, że dynamiczne spadki cen na rynku mieszkaniowym, do jakich doszło szczególnie w ubiegłym roku, ominęły lokale z najwyższej półki. – Aktualne średnie ceny luksusowych apartamentów pozostają na zbliżonym poziomie do stawek sprzed roku. Wynika to z niechęci deweloperów do obniżania wartości nieruchomości w segmencie luksusowym, które są realizowane z najwyższej jakości materiałów – tłumaczy Anna Papiernik. ■