



 Nieruchomości

Apartamenty
dają nieźle zarobić

Na 100-120-metrowe mieszkanie z wyższej półki w stolicy
trzeba mieć co najmniej 1,5 mln zł •B13

Luksusowe mieszkania dają nieźle zarobić

APARTAMENTY | Metr lokalu z wyższej półki kupimy w stolicy średnio za 16,5 tys. zł, w Poznaniu – za 9 tys. Na takich mieszkaniach można zarobić nawet 7 proc.



► **Dzielnia 64**
– nowa inwestycja w Warszawie

ANETA GAWROŃSKA

– Prawdziwe apartamenty deweloperzy budują coraz częściej nie w klasycznych apartamentowcach, ale na ostatnich kondygnacjach budynków ze średniej półki – zwraca uwagę Jarosław Jędrzyński, ekspert portalu RynekPierwotny.pl. – Apartamentowe wieże nie wyrastają jak grzyby po deszczu. Taka inwestycja to wydarzenie dekady. Rynek luksusowych mieszkań pozostanie zdominowany przez mniej lub bardziej kameralne projekty, liczące od kilku do 30–40 lokali – opowiada. Czasem, jak dodaje Jędrzyński, powstają inwestycje z ponad setką mieszkań z najwyższej półki.

Także Marcin Krasoń, analityk Home Brokera zwraca uwagę, że rynek apartamentów jest zdominowany przez kameralne budynki. – Wybudowanie wysokościowca w wielu miejscach uniemożliwia plan zagospodarowania – wyjaśnia.

Nie na pierwsze M

Najwięcej apartamentowców, jak mówi Marcin Krasoń, deweloperzy budują w Warszawie. – W drugim rzędzie są Kraków i Trójmiasto, w trzecim – Wrocław i Poznań – wskazuje. – Wyjątek, jeśli chodzi o wielkość miasta, stanowią kurorty wypoczynkowe, gdzie także powstają apartamenty.

Krasoń zauważa, że mało kto kupuje apartament jako swoje pierwsze mieszkanie. Lokale z najwyższej półki wybierają m.in. inwestorzy.

Poza inwestycjami deweloperskimi są jeszcze kamienice. – Aby dostosować je do oczekiwań zamożnych klientów, inwestuje się ogromne pieniądze – opowiada analityk Home Brokera. – Powstają podziemne garaże, nowoczesne windy.

Jak podaje Jarosław Jędrzyński, średnia cena mkw. apartamentu w Warszawie to 16,5 tys. zł, we Wrocławiu, Krakowie i Trójmieście – ok. 12–13

tys. mkw., a w Poznaniu – 9 tys. zł. – Minimalne ceny są oczywiście niższe. W Poznaniu i Gdańsku to ok. 7,5 tys. zł za mkw., w Krakowie – 8,5, a w Warszawie – ok. 12 tys. zł za mkw. Najtańsze oferty to czasem ostatnie wolne, a więc najmniej atrakcyjne lokale – zastrzega analityk RynkuPierwotnego.pl.

Marcin Krasoń dopowiada, że za 100–120-metrowy apartament w stolicy trzeba zapłacić co najmniej 1,5 mln zł. – Górnej granicy cenowej praktycznie nie ma – mówi. – Najdroższy apartament, jaki sprzedano w ubiegłym roku za pośrednictwem Sotheby's International Realty, to wykończone mieszkanie przy

łożonego na Starym Mieście we Wrocławiu.

Rośnie popyt

O dobrym roku na rynku apartamentów mówi Piotr Siwiec, dyrektor sprzedaży i marketingu w firmie Prestige. – Zainteresowanie luksusowymi nieruchomościami: i mieszkaniami, i domami, rośnie w Polsce z roku na rok – zapewnia dyrektor. – Jedni kupują je dla siebie, inni w celach inwestycyjnych. To bezpieczna lokata kapitału – podkreśla. Dodaje, że w prestiżowe nieruchomości inwestują zarówno zamożni

zaczają wpływać na decyzję o zakupie – podkreśla.

Także Tomasz Sadlocha, członek zarządu Ochnik Development ocenia, że sytuacja na rynku apartamentów jest bardzo dobra. – W tym roku deweloperzy wprowadzili na warszawski rynek więcej inwestycji apartamentowych niż w roku ubiegłym – zauważa. – Klientów zainteresowanych takimi mieszkaniami jest coraz więcej. Raporty ZBP wskazują na wzrost średniej ceny mieszkań kupowanych na rynku pierwotnym. Nie jest to efekt podwyżek, ale zakup większej liczby lokali o wyższym standardzie – wyjaśnia. Tomasz Sadlocha podkreśla, że segment lokali z wyższej półki jest odporny na zmiany koniunktury. – Ceny nie podlegają wahanom. Stała jest także grupa odbiorców takich nieruchomości – podkreśla. Apartamenty dają nieźle zarobić. Rentowność na warszawskim rynku to, jak szacuje przedstawiciel Ochnik Development, 4,5–7,0 proc. Firma zaczęła w Warszawie realizację inwestycji Dzielnia 64. Ceny mieszkań w standardzie deweloperskim wahają się od 9,9 do 12 tys. zł za mkw.

Lokale z wyższej półki oferuje także Asbud. Za mkw. mieszkania w warszawskiej inwestycji Grzybowska 85 trzeba zapłacić co najmniej 9 tys. zł. Ceny w Metropoint przy ul. Karolkowej na Woli zaczynają się od 10,2 tys. zł. – Mijający rok był jednym z najlepszych, jeśli nie najlepszym okresem sprzedaży apartamentów w Warszawie – komentuje Raied Tanous z Absud Group. – Rynek przyciągał i prywatnych inwestorów szukających bezpiecznych sposobów lokowania pieniędzy, i inwestorów instytucjonalnych kupujących apartamenty z myślą o wynajmie. To wszystko zmobilizowało deweloperów do koncentracji na mieszkaniach o wyższym standardzie. ©©

@ masz pytanie, wyślij e-mail do autora
a.gawronska@rp.pl

34 tys. zł 5 miast wybierają

deweloperzy do budowy apartamentów. To Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań i Trójmiasto

kosztował 1 mkw. lokalu przy Parkowej w stolicy

ul. Parkowej w Warszawie, wycenione na 34 tys. zł za mkw. Drogie lokale kupują zarówno Polacy, jak i obcokrajowcy, ale popyt jest ograniczony. Wiele transakcji odbywa się w ciszy, bez ogłoszeń na portalach nieruchomościowych, bo duże pieniądze nie lubią rozgłosu – dodaje.

Jarosław Jędrzyński zauważa zaś, że to, co dla jednych jest apartamentem, dla innych już nim nie jest. – I wszyscy mają rację. Dlatego tak trudno o statystyki dotyczące inwestycji apartamentowych – wyjaśnia. – Definicja każe uznać za apartamenty wyłącznie ponad 100-metrowe, wysokie na 2,8 m mieszkania. Ale w naszych realiach trudno nie zaliczyć do apartamentów mniejszego mieszkania w cenie co najmniej 12,5 tys. zł za mkw., po-

Polacy, których przybywa, jak i inwestorzy zagraniczni, którzy w inwestowaniu w polskie nieruchomości widzą duży potencjał. – W stolicy dużym zainteresowaniem cieszą się inwestycje nie tylko w ścisłym centrum – zapewnia Piotr Siwiec.

W Zen Garden Bemowo przy ulicy Szeligowskiej Prestige oferuje sześć apartamentów o powierzchni od 132 do 227 mkw. Ceny wahają się od 714 tys. zł do 1,8 mln zł.

Zdaniem Piotra Siwca luksusowych apartamentów będzie przybywać w dużych miastach. – Nowym trendem, który będzie się rozwijał, są też osiedla luksusowych domów w mieście – przewiduje. – Na rynku nieruchomości luksusowych to nie cena, ale wyjątkowość inwestycji i dobra lokali-