

Tekst: Paweł Usakowski

# Dyskretny urok prestiżu

Eleganckie i drogie nieruchomości mają swoich klientów. Ceny w tym segmencie są oczywiście wysokie, ale w zamian klient dostaje produkt na najwyższym poziomie. Do wyboru ma odrestaurowane kamienice, apartamenty w kompleksie golfowym lub apartamenty z własnym miejscem na jacht.

**R**ynek nieruchomości prestiżowych, a co się z tym wiąże droższych, rozwija się i wzrasta wraz z zamożnością Polaków. Powstają coraz nowsze i coraz bardziej interesujące projekty mające sprostać wymaganiom najzamożniejszych klientów.

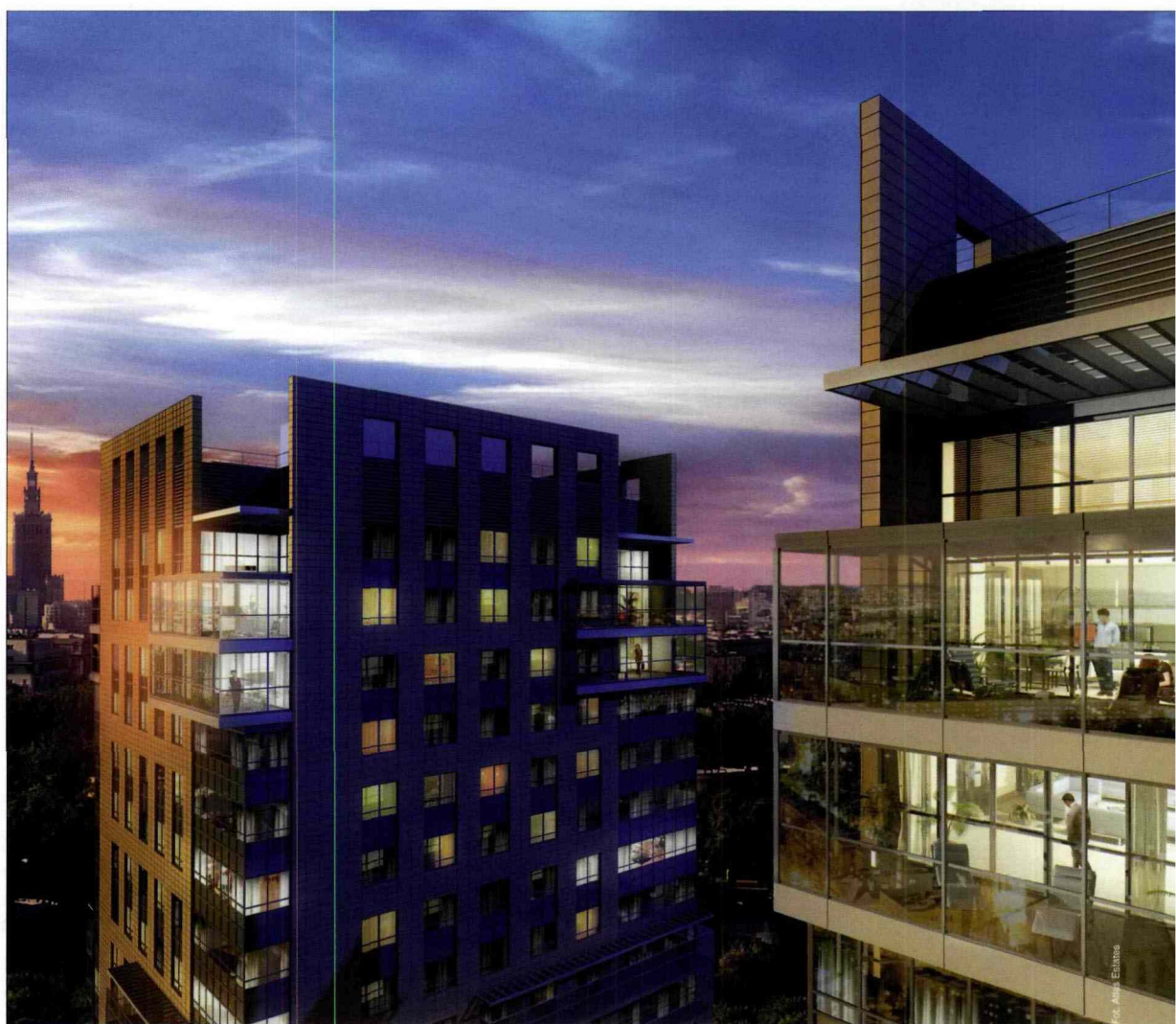
– Rynek warszawski obfituje w ciekawe i ekskluzywne realizacje z segmentu budynków luksusowych. Wyznacznikiem wyjątkowości są: niepowtarzalna lokalizacja w najbardziej prestiżowych kwartałach miasta, architektura budynku, wykończenie materiałami najwyższej jakości, zagospodarowanie terenu, aranżacja zieleni oraz funkcje dodatkowe – concierge, dostawa prasy, serwis sprzątnięcia – mówi Anna Terlecka, sales manager, residential department w firmie CB Richard Ellis Polska.

## Blask świetności

Przykładami ekskluzywnych realizacji w Warszawie mogą być: Rezydencja Opera w sąsiedztwie Ogrodu Saskiego, Villa Monaco na Mokotowie w sąsiedztwie parku czy Rezydencja Parkowa w bezpośrednim sąsiedztwie Łazienek Królewskich. Z nowo projektowanych bądź planowanych inwestycji można wymienić projekty firmy Magnus przy ul. Pięknej 13/15, firmy Orco przy ul. Mokotowskiej 59 i Złotej 44 oraz firmy Ghelamco przy ul. Foksal 13/15.

Dużym zainteresowaniem klientów cieszą się lofty oraz luksusowe mieszkania w starych kamienicach po renowacji. Zakupem zabytkowych kamienic oraz przygotowywaniem ich dla najbardziej wymagających klientów zajmuje się firma Restaura.

Przykładem takiej inwestycji może być Restaura Kameralna przy ul. Kołskiej w Warszawie, nieopodal Centrum Handlowego „Arkadia”. Firma zdecydowała się zbudować tam zaledwie jedną trzecią 2,7-hektarowej działki. Resztę zajmie park, czyli skwery, alejki, altany, place zabaw (oddzielne dla starszych i młodszych dzie-



ci), a przede wszystkim zieleni. Firma zdecydowała się wybudować oddzielne parkingi podziemne pod każdym z budynków. To dużo kosztowniejsze i wymagające rozwiązanie ma ogromną zaletę – umożliwia posadzenie między budynkami wysokich

drzew. Aby zapewnić mieszkańcom Restaura Kameralnej jak najwięcej światła oraz widok na zieleni (a nie na okna sąsiada), budynki będą rozmieszczone pod różnymi kątami. Z lotu ptaka kompozycja architektoniczna Restaura Kameralnej

wygląda jak rzeczny meander. Restaura Górskiego to współczesna kamienica przy ul. Górskiego 6, tuż obok pijalni czekolady Wedla, 800 m od Pałacu Kultury. Na dziedzińcu główne miejsce zajmie grusza wierzbiolista, a w otoczeniu budynku za-

Gazeta: **Media i Marketing Dodatek I**  
Częstotliwość: nieregularna  
Zasięg: ogólnokrajowa  
Data wydania: 08-10-2008  
Nakład: 10000

Title: **Media i Marketing Dodatek I**  
Frequency: irregular  
Range: national  
Date: 08-10-2008  
Circulation: 10000



Wizualizacja projektu Mokotowska 59 w Warszawie firmy Orco Property Group

planowano lawendowe alejki. Wszystko po to, aby w sercu miasta dać mieszkańcom wytchnienie od ulicznego zgiełku. Firma działa w pięciu krajach: w Hiszpanii, we Francji, w Portugalii, Niemczech i w Polsce. Od października 2005 r. jest obecna w Warszawie, a od czerwca 2007 r. – w Poznaniu. We wrześniu Restaura rozpoczęła sprzedaż apartamentów w kamienicy przy ul. Pięknej 44 (prowadzi ją Knight Frank), a za kilka miesięcy ruszy sprzedaż mieszkań przy ul. Hożej 50.

#### **Ekskluzywna przyszłość**

Wiele ekskluzywnych projektów na polskim rynku jest jeszcze w fazie planowania. Projekty zlokalizowane w centrach miast często są uzupełnieniem istniejącej zabudowy lub otoczone są opieką konserwatora zabytków. Wymusza to na deweloperach szczególną troskę o każdy detal oraz o najbliższe otoczenie. Przygotowanie tego typu inwestycji, przebrnięcie przez procedury administracyjne, zanim projekt zostanie wprowadzony do sprzedaży, często zajmuje deweloperowi nawet kilka lat. Przykładem osiedla zlokalizowanego w prestiżowej dzielnicy Warszawy jest osiedle Błuszczańska. To zespół mieszkaniowy, który powstanie w zielonej części Mokotowa, dzielnicy z tradycjami od lat zachowującej swój wyjątkowy charakter. Dominują tu

rozległe tereny parkowo-rekreacyjne i kameralna niska zabudowa. Prosta, geometryczna forma architektoniczna i jasne płaszczyzny elewacji budynków nawiązują do modernistycznych miejskich kamienic z okresu międzywojennego. Niewątpliwymi zaletami lokalizacji są bliskie sąsiedztwo parku Łazienkowskiego oraz możliwość szybkiego i dogodnego dojazdu do centrum miasta. Rejon osiedla objęty jest miejscowym planem zagospodarowania terenu. W bezpośrednim jego sąsiedztwie dopuszczalna jest jedynie zabudowa wielorodzinna z funkcjami usługowymi o wysokości nieprzekraczającej pięciu kondygnacji. Ciekawym elementem planu jest projektowany w bezpośrednim sąsiedztwie skwer miejski, którego centralnym elementem będzie fontanna.

Inną ciekawą inwestycją jest Patrick's Homes. To 18 rezydencji w zabudowie wolno stojącej i bliźniaczej zlokalizowanych w Wilanowie w sąsiedztwie Lasu Kabackiego i ogrodu botanicznego w Powsinie. Inwestycję wyróżnia wysoki standard wykończenia domów (naturalne materiały, duże przeszklenia itd.). Mieszkańcy mogą też liczyć na staranne zagospodarowanie terenu, ogródki przydomowe, ładną aranżację osiedla.

Klienci, którzy chcieliby uciec od miejskiego zgiełku, mogą skorzystać



Osiedle Bluszczańska, które ma powstać na warszawskim Mokotowie, kusi nabywców terenami zielonymi i dogodnym dojazdem do centrum miasta

z oferty firmy Maexpa, która buduje Valley Golf Village. Będzie to złożony ze 166 ekskluzywnych apartamentów kompleks mieszkalny nieopodal Krakowa. Jego mieszkańcy będą mogli korzystać z 18-dolkowego pola golfowego klasy mistrzowskiej. Do ich dyspozycji będą też m.in.: strzelnica sportowa, trzy wyciągi narciarskie lub tor jeździecki.

Z kolei apartamenty Wierzbica zachęcają klientów położeniem nad Zalewem Zegrzyńskim. Mieszkańcy kompleksu będą mieli do dyspozycji prywatne miejsce portowe do zacumowania łodzi czy jachtu, ponadto klub fitness, saunę, piaszczystą plażę z barem oraz profesjonalny, pełnowymiarowy putting green wraz z bunkrem golfowym.

### Stabilne ceny

Ceny nieruchomości z bardzo wysokiej półki nie podlegają takim samym prawom rynku co ceny nieruchomości prze-

znaczonych dla przeciętnego Kowalskiego. Jest to rynek stosunkowo stabilny – ceny nie skaczą tu w górę i w dół.

– Dotychczas segment ten nie reagował na tendencje na rynku, natomiast ceny apartamentów wciąż rosły. Obecnie jednak także na rynku ekskluzywnych mieszkań odczuwalny jest spadek popytu. Spowolnienie tempa sprzedaży nastąpiło nawet w przypadku najbardziej prestiżowych inwestycji w Warszawie, takich jak: Szklany Żagłowiec, Platinum Towers, Prestige Residence Park Kellera czy Belvedere Residence. Czasowy zastój sprzedaży nie spowodował jednak spadku cen tego typu mieszkań. Jedynie w przypadku inwestycji zlokalizowanych w okolicach Wilanowa możliwa jest negocjacja ceny lub otrzymanie dodatkowych upustów od dewelopera. Jest to jednak sytuacja przejściowa, ponieważ chętnych do kupna lokali o naprawdę wysokim standardzie usytuowanych w atrakcyjnych miejscach i uznanych za

prestiżowe jest coraz więcej. W tym przypadku hamulcem dla deweloperów są stawiane im wymogi administracyjne i budowlane, które często powodują opóźnianie rozpoczęcia prac budowlanych prowadzonych w tego typu inwestycjach – mówi Teresa Witkowska, dyrektor sprzedaży firmy Real Estate Development.

Nieruchomości w prestiżowych lokalizacjach i ekskluzywnych budynkach osiągają ceny nawet do 40 tys. zł za mkw. Za miejsca postojowe w garażu podziemnym należy dodatkowo zapłacić ok. 60 tys. zł. Z racji wyjątkowych lokalizacji i poniesionych kosztów inwestycji deweloperzy nie są skłonni do obniżek cen. Nie oznacza to jednak, że cena ofertowa jest tożsama z ceną transakcyjną. Rynek nieruchomości ekskluzywnych cieszy się w Polsce niezbyt długą tradycją i w związku z tym, że budynków luksusowych nie ma zbyt wiele, niezmiennie utrzymują one wysoką cenę.

### Indywidualna wartość dodana

Klienci zainteresowani luksusowymi projektami są bardzo wymagający. Mają ściśle sprecyzowane oczekiwania odnośnie do standardu budynku, apartamentu oraz lokalizacji. Postrzegają zakup zarówno pod kątem reprezentacyjnym, jak i inwestycyjnym.

Każdy kupujący jest indywidualnie traktowany przez dewelopera. Firmy mające w ofercie najbardziej prestiżowe nieruchomości zachęcają klienta również poprzez oferowanie pewnych wartości dodanych, np. biorąc na siebie koszt podpisania aktu notarialnego, indywidualnie negocjując cenę czy ustalając indywidualny harmonogram płatności. Jednak to nie te ułatwienia skłaniają klientów do zakupu ekskluzywnych mieszkań czy apartamentów, gdyż ich wyjątkowość polega przede wszystkim na lokalizacji, otoczeniu i wspaniałych wnętrzach. ■