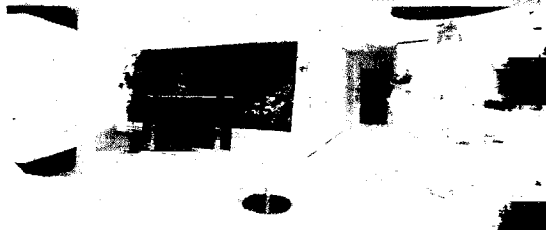


Raport >| 5 Rynek pierwotny

Partner cyklu

Niemal każdy deweloper chce mieć w swojej ofercie apartamenty. Typowo luksusowych przedsięwzięć jest jednak w stolicy niewiele.



Fot. Materiały prasowe

Rynek pierwotny

Jak powinien wyglądać apartament

Partner cyklu

Prestizowa lokalizacja, wysoki standard wykończenia, odpowiednia powierzchnia, pełna ochrona, dodatkowe usługi – to tylko niektóre cechy, jakimi powinien się odznaczać lokal klasy lux

Tomasz Szpyt

tomasz.szpyt@infor.pl

Niemal każdy deweloper chce mieć w swojej ofercie apartamenty. Magia tego słowa sprawia, że gdybyśmy popatrzyli na materiały promocyjne, można by dojść do przekonania, że niemal co drugie mieszkanie budowane w Warszawie to nie zwykłe M, ale niepowtarzalna luksusowa oferta.

W rzeczywistości tak nie jest. Typowo luksusowych przedsięwzięć jest w stolicy niewiele. Jeszcze kilka lat temu za projekt luksusowy uchodził budynek, który został ponadstandardowo wykończony i znajdował się w atrakcyjnej lokalizacji. Dzisiaj już to nie wystarczy. Klienci oczekują od deweloperów nie tylko odpowiedniego standardu wykończenia, ale coraz częściej mają iście królewskie wymagania dotyczące np. obsługi.

Apartment czy nie...

Mimo że słowo apartment odnieniane jest przez wszystkie przypadki w ofertach deweloperów, tak naprawdę nie ma jednej ustalonej definicji tego pojęcia. Nawet eksperci nie są zgodni, jak je ściśle określić.

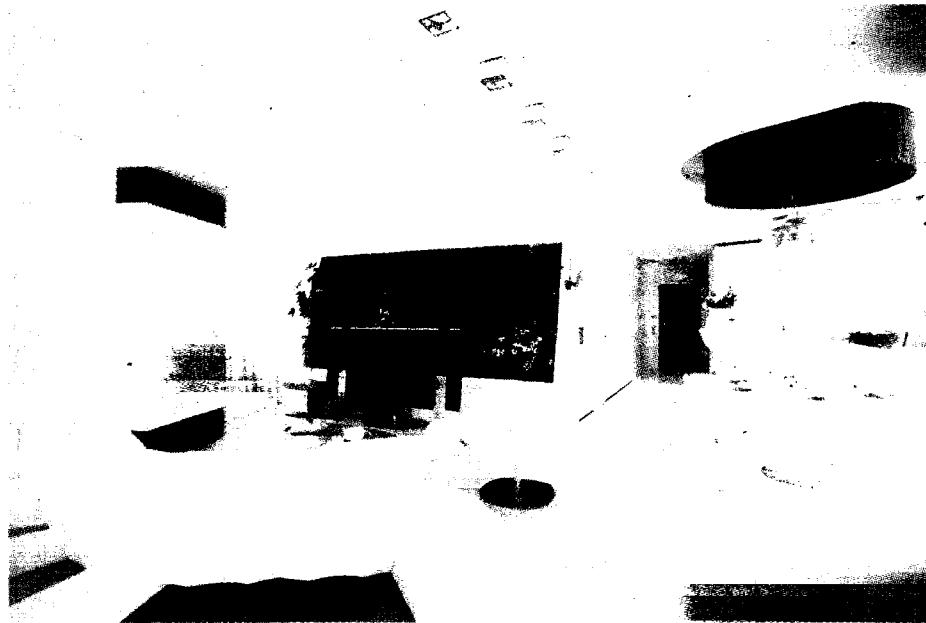
– W terminologii związanej z rynkiem nieruchomości brakuje jasnej definicji słowa apartment. W efekcie mamy dość dużą swobodę w używaniu te-

go określenia. Być może problem wynika stąd, że angielskie słowo apartment oznacza po prostu lokal mieszkalny („apartament” w naszym rozumieniu to po angielsku luxury apartment czy superior luxury apartment) – konstatują eksperci Home Broker.

Taka sytuacja prowadzi do szeregu nadużyć zarówno po stronie deweloperów, jak i osób sprzedających mieszkania na rynku wtórnym. Na porządku dziennym jest nazywanie apartamentem lokalu o podwyższonym standardzie. Są jednak podstawowe cechy, które mieszkanie powinno mieć, aby aspirować to tej nazwy.

Wnętrze na tip-top

W skrócie można powiedzieć, że apartament to luksusowe mieszkanie znajdujące się w prestiżowym budynku położonym w doskonałej lokalizacji – jednocześnie stwarzającej poczucie prywatności, a zarazem możliwie najbliżej centrum. Budynek pretendujący do miana luksusowego apartmentowca powinien się wyróżniać architekturą sygnowaną przez znanych i cenionych architektów oraz wysokim standardem wykończenia. Apartment musi też być przestronny, za sprawą odpowiedniej wysokości lokalu (ok. 3 metrów) oraz powierzchni. Co do metrażu także nie ma zgody w kwestii minimalnej jego wielkości.



Deweloperzy, promując swoje inwestycje, nie oszczędzają na efektownych wizualizacjach. Aby osiągnąć podobny efekt, przyda się pomoc architekta wnętrz

– Większość definicji apartmentu wymaga powierzchni min. 100 mkw., podczas gdy inne dopuszczają lokale o powierzchni 70 mkw. Zdarzają się także głosy, że najmniejszy apartament dla singla może mieć powierzchnię jedynie 50 mkw. – zauważają eksperci Home Broker.

Grunt to usługi

Dodatkowym wymogiem jest podział lokalu na część dzienną i nocną oraz wydzielenie garderób, kilku łazienek oraz

przestronnych balkonów, tarasów czy ogrodów zimowych. W związku z tym, że apartamenty często znajdują się w dzielnicach centralnych, ważną kwestią jest też ich wycofanie.

Bardzo ważnym aspektem mieszkania klasy lux jest zakres usług świadczonych przez jego obsługę. Mieszkanie w apartmentowcu z prawdziwego zdarzenia powinno przypominać pobyt w luksusowym hotelu. Dlatego coraz popularniejsza staje się instytucja tzw.

concierge. Osoba taka zamówi taksówkę, odda ubrania do pralni, wyprowadzi psa, dostarczy poranną prasę, zrobi rezerwację w restauracji lub zamówi bilet na samolot.

Kameralnie lub w wieżowcu

W stolicy można się zdecydować na dwa rodzaje luksusowych projektów. Deweloperzy kuszą bowiem małymi rezydencjami, w których znajduje się kilka apartamentów, lub wieżowcami w sercu miasta. W niewielkich budyn-

kach można liczyć na ciszę i przyjazną atmosferę. Ale za to w kameralnych budynkach często nie ma miejsca na dodatkowe atrakcje, np. w postaci basenu. Mieszkańcy wieżowców mogą natomiast liczyć na zapierające dech w piersiach widoki. Mieszkania w drapaczach chmur będą też wyposażone w najnowsze rozwiązania techniczne, a wysrubowane oczekiwania klientów nie zrażają deweloperów przed realizacją takich projektów.

Amatorzy tego typu rozwiązań mogą liczyć na zrealizowane już obiekty. Do tego grona można zaliczyć dwie wieże Platinum Towers przy ul. Grzybowskiej czy budynek Trio przy ul. Stawki. Chętni do zamieszkania w wieżowcu położonym w ścisłym centrum będą jednak musieli poczekać.

Budowa apartmentowca Złota 44 stanęła rok temu. Najpierw wstrzymano ją z przyczyn finansowych. Gdy deweloper wyszedł z dołka, ugrzązł po uszy w papierach sądowych. Wolną drogę ma natomiast firma Hines, która niebawem chce rozpocząć wznoszenie wieży z luksusowymi mieszkaniami przy ul. Twardej.

Więcej w programie „Nieruchomości” na antenie TVN Warszawa. Oglądaj codziennie o godzinie 10.05