

Dekoniunktura weryfikuje

Warszawa, Kraków, a może Gdańsk? Podnieść jakość apartamentu, czy obniżyć jego standard oraz cenę? Takie pytania stawiało sobie w ostatnim czasie pewnie wielu deweloperów. W czasie dekonjunktury również oni musieli wykazać się elastycznością i dostosować do zmieniających się realiów rynkowych.

Magdalena Lipka

Rynek apartamentów w Polsce jest rynkiem młodym, dobrze rokującym. Obiekty przeznaczone na cele mieszkaniowe, o podwyższonym standardzie zaczęły powstawać pod koniec lat 90., głównie w największych polskich aglomeracjach. Z perspektywy czasu tendencje te uległy zmianom i apartamenty zaczęto budować m.in. w miejscowościach nadmorskich, co spotkało się z dużym zainteresowaniem ze strony zgłaszającej zainteresowanie na tego typu nieruchomości. *„W ciągu ostatnich dwóch lat zwiększył się odsetek obywateli polskich chętnych do zakupu apartamentu. Znaczny procent spośród nich stanowią młodzi Polacy pracujący za granicą lub pracujący w zagranicznych firmach”* – mówi Małgorzata Battek z Wrocławskiej Giełdy Nieruchomości.

Apartament jest dobrem, adresowanym do najbogatszej części społeczeństwa, która w mniejszym stopniu odczuła czas spowolnienia w gospodarce. O czym zaświadcza wypowiedź Ewy Perkowskiej, dyrektora handlowego BUDIMEX NIERUCHOMOŚCI: *„Budownictwo apartamentowe to bardzo wąski segment, o stosunkowo niewielkiej podaży. Produkt ten kierowany jest do grupy docelowej, która jest odporna na wahania konjunktury.”*

Dzisiaj kupuje się apartament by podkreślić swoją pozycję społeczną lub też bezpiecznie ulokować kapitał, który będzie lokatą długoterminową. Taki sposób lokowania pieniędzy cieszy się nadal niesłabnącym powodzeniem. Kupno apartamentu równie dobrze może posłużyć w celach wynajmu. Zdaniem ekspertów z rynku nieruchomości, popyt na luksusowe apartamenty będzie nadal się rozwijał, pomimo faktu, iż jest to segment, w którym trudniej sprzedać



APARTAMENTY wg najniższej ceny za 1 mkw

Lp.	Nazwa Dewelopera	Nazwa inwestycji	Lokalizacja inwestycji (miasto)	Minimalna powierzchnia lokalu	Maksymalna pow. lokalu	Średnia cena za mkw. w zł	Najniższa cena w zł
1	ART-DEWELOPER SP. Z O.O.	Osiedle domów w zabudowie szeregowej w Radwanicach przy ul. Bzowej	Radwanice	150,8	174,8	3713*	3713
2	ART-DEWELOPER SP. Z O.O.	Nefrytowe Apartamenty	Wrocław	189,9	191,1	3967*	3967
3	ARCHICOM HOLDING SP. Z O.O.	Dobrzykowice Park	Dobrzykowice	108,7	167,9	od 492850 (całość)	4534
4	WAN S.A.	Apartamenty Żeglarskie	Węgorzewo	28	102	4539	4539
5	ING REAL ESTATE DEVELOPMENT	Parkowe Wzgórze	Mogilany (Kraków)	140	330	od 4600 do 6200	4600
6	ART-DEWELOPER SP. Z O.O.	Jaspisowe Apartamenty	Wrocław	175,53	175,53	4842*	4842
7	SOBIENIE KRÓLEWSKIE WŁODARZEWSKA DEVELOPMENT GROUP SP. Z O.O.	Sobienie Królewskie Golf & Country Club	Sobienie Szlacheckie	49,98	76,76	5000	5000
8	POLAND BUSINESS PARK XI SP. Z O.O.	Osiedle Słoneczne	Radom	37	127	5200	5200
9	GRUPA INWESTYCYJNA HOSSA SA	Fort Forest	Gdynia	53	180	5310	5310
10	TRIGRANIT DEVELOPMENT POLSKA	Osiedle Dębowe Tarasy	Katowice	26	206	5500	5500
11	GRUPA INWESTYCYJNA HOSSA SA	Garnizon Lofty&Apartamenty	Gdańsk	38	250	5600	5600
12	ARCHICOM HOLDING SP. Z O.O.	Cztery Pory Roku	Wrocław	26,6	89,6	od 5755	5755
13	GRUPA INWESTYCYJNA HOSSA SA	Aitoria Apartamenty	Gdynia	45	238	5800	5800
14	BUDUS DEVELOPER	Zespół Apartamentowy w Wiśle	Wisła	65,88	95,43	od 5800	5800
15	MST DDEWELOPER SP. Z O.O.	Apartamenty Krynica	Krynica Zdrój	27,5	50,3	5900	5900
16	VIENNA DEVELOPMENT	Apartamenty Wrocław ul. Lekcyjna	Wrocław	37	63	od 5950	5950
17	TOWARZYSTWO INWESTYCYJNE BANASIK SP. Z O.O.	Apartamenty „Latarnia Morska”	Władysławowo	29,35	83,55	od 5985	5985
18	MST DEWELOPER SP. Z O.O.	Apartamenty Krynica	Krynica Zdrój	27,4	50,26	od 5990	5990
19	UBM POLSKA	Oaza Kampinos	bd	176	240	6000	6000
20	GLOBE TRADE CENTRE	Apartamenty Moderna	Katowice	35	136	od 6200 do 8500	6200
21	COLISEUM 2101 SP. Z O.O.	osiedle Warszewo	Szczecin	77	115	6500	6500
22	COLISEUM 2101 SP. Z O.O.	osiedle Pod Żaglami	Szczecin	36,2	103,8	6500	6500
23	OHK DEVELOPMENTS	Stara Cegielnia	Kraków	32	98	od 6800 do 10 000 brutto	6800
24	METROPOLIS	Villa Rejtana 4	Kraków	30	128	od 6999 do 10000	6999
25	TOYA GOLF&COUNTRY CLUB	Osiedle Toya Golf	Wisznia Mała	65	120	7000	7000
26	AWAL	Apartamenty we Władysławowie	Władysławowo	29,12	70,18	od 7000	7000
27	PRO URBA POLSKA	Ogrody Wilanowa	Warszawa	61	145	od 7200 brutto	7200
28	WILANÓW ONE	Wilanów one, Etap I i Etap II	Warszawa	38	150	od 7300 do 14 300 brutto	7300
29	VERONA BUILDING	Torre Verona	Kraków	46	136	od 7490 do 9630	7490
30	ABART JERZY MARCZYK	Bema 16/18	Łódź	74,07	212,53	7500	7500
31	MK INWESTYCJE	Apartamenty Widok	Katowice	37	210	od 7500	7500
32	J&G SP. Z O.O.	Apartamenty Nowy Świat	Puck	36	70	od 7500	7500
33	LMM MAJTYKA DEVELOPMENT SP. K.	Apartamenty Sowia	Wrocław	36,39	106,42	od 7900	7900
34	ALPHA KRAKÓW DEVELOPMENT	Garden Residence	Kraków	27	154	od 8000 do 13000 brutto	8000
35	ARCHICOM HOLDING SP. Z O.O.	Lofty Platinum	Wrocław	29	200	od 8200	8200
36	FRANKONIA EUROBAU GmbH&Co.	ody Ludwiki	Poznań	44	165	od 8414 do 18503	8414
37	INVEST KOMFORT	Sea Towers	Gdynia	43	235	8600	8600
38	ARCHICOM HOLDING SP. Z O.O.	Ogrody Hallera	Wrocław	28,2	126	od 8624	8624
39	FORBUD DEVELOPMENT	Villa Eden	Poznań	33,93	220	od 9000	9000
40	GÓRSKI SP. Z O.O.	Apartamenty w Sopotcie	Sopot	32,17	89,87	od 9000	9000
41	ECC REAL ESTATE	Puławska 111	Warszawa	40	150	od 9900 do 24 000 brutto	9900
42	ZIELONY TARAS SP. Z O.O.	Apartamenty Wildeckie	Poznań	28,4	113,55	od 9950	9950
43	OLCZYSKA SP. Z O.O.	Apartamenty Olczyńska	Zakopan	37	64	od 10000	10000
44	ODRA TOWER	Odra Tower	Wrocław	40	260	od 10000 do 25000	10000
45	ING REAL ESTATE DEVELOPMENT	Thespian	Wrocław	56	230	od 10200	10200

* z gruntem ** szacunkowe dane Źródło: IAGE

nieruchomość po cenie dogodnej zarówno dla kupującego, jak i sprzedającego. Strona popytowa w tym przypadku to ludzie finansujący zakup ze środków własnych, dlatego też w mniejszym stopniu są uzależnieni od zaostrzonej polityki kredytowej banków.

Popyt na apartamenty wciąż rośnie. Coraz więcej osób jest skłonnych płacić za metr kwadratowy 20 tys. zł, a nawet więcej. Duże mieszkania w najbardziej prestiżowych budynkach kosztują często grubo ponad dwa miliony zł. Pomimo tego deweloperzy nie narzekają na brak chętnych.

Co zatem decyduje o tym, czy daną nieruchomość można nazwać apartamentem czy też nie? W przypadku apartamentów najważniejszymi parametrami są: prestiżowa lokalizacja, wysoki standard oraz powierzchnia. Te czynniki w głównej mierze decydują o cenie jaką należy zapłacić za 1 mkw. Apartament powinien posiadać szereg udogodnień, w tym odznaczać się wysokiej klasy

architekturą. *„Typowy apartament ma powierzchnię co najmniej 100 mkw., musi mieć racjonalnie wydzieloną część dzienną i część nocną, a także posiadać salon połączony z kuchnią, sypialnię z oddzielną łazienką i garderobą, drugi pokój – gabinet. Aby dany lokal mógł być traktowany jako luksusowy apartament w pełnym tego słowa znaczeniu – powinien być także wyposażony w klimatyzację”* – mówi Szymon Junkiewicz z firmy EMMERSON.

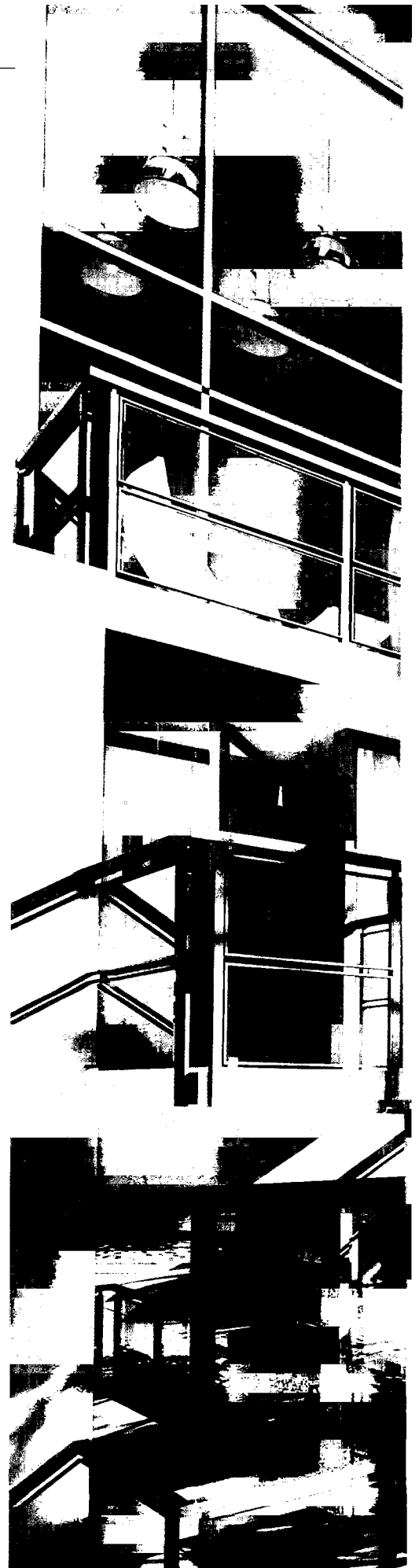
Deweloperzy. Decyzje deweloperów dotyczące realizacji prestiżowych inwestycji wiązały się przede wszystkim z podnoszeniem wizerunku firmy. Recesja zmusiła wielu deweloperów do wstrzymania rozpoczętych inwestycji. Niemniej jednak sytuacja ta sprzyja zakupowi apartamentów, ponieważ klient za rozsądną cenę może stać się właścicielem luksusowej powierzchni. Do zakupu zachęcają też coraz ciekawsze lokalizacje apartamentowców, które szczególnym zainteresowaniem cieszą się w miejsco-

wościach turystycznych. W apartamencie tym można spędzić okres wakacyjny lub wykorzystać w celach wynajmu. Perspektywy dla nieruchomości luksusowych wyglądają obiecująco. Przewiduje się wzrost cen, a także lepszą dostępność do kredytów.

Zestawienie apartamentów. W zestawieniu przygotowanym przez Instytut Analiz Gospodarczo-Ekonomicznych uwzględniono 82 inwestycje realizowane bądź zrealizowane w ostatnim czasie na terenie Polski. Inwestycją zakończoną jest przede wszystkim apartamentowiec Sea Towers (Gdynia), w którym powstało ponad 260 mieszkań, a przeciętna wartość luksusowego mieszkania wynosi milion złotych. Zakończono także prace nad Zespołem Apartamentów w Wiśle, Willą Wojszycką, Jaspisowymi Apartamentami oraz Feliz Residence.

Większość uwzględnionych inwestycji zostanie oddana do użytku w 2010 r. i jest realizowana głównie na terenie Warszawy (16 inwestycji spośród uwzględ-

NIERUCHOMOŚCI



Z jakimi bankami współpracuje deweloper

Deweloper	Bank
ABART JERZY MARCZYK	PKO BP SA, DEUTCHE BANK
TRIGRANIT DEVELOPMENT POLSKA	BANK ZACHODNI WBK SA
ARCHICOM HOLDING SP. Z O.O.	LUKAS BANK, MBANK, GE MONEY BANK SA, BZ WBK, MILLENNIUM, NORDEA BANK, DEUTSCHE BANK PBC SA, BANK PEKAO SA, BANK PKO BP SA, BANK DNB NORD POLSKA SA
ART-DEVELOPER SP. Z O.O.	SPÓŁDZIELCZA GRUPA BANKOWA, GOSPODARCZY BANK WIELKOPOLSKI SA, GE MONEY BANK SA, DEUTSCHE BANK PBC SA, BRE BANK SA, BANK MILLENNIUM SA
POLAND BUSINESS PARK XI SP. Z O.O.	BZ WBK NORDEA
LC CORP	DOM BANK
WPBM „MÓJ DOM” SA	BZ WBK SA, PKO BP SA, MBANK, DEUTSCHE BANK SA, PEKAO SA, KREDYT BANK SA, BANK MILLENNIUM
TOYA GOLF&COUNTRY CLUB	ING BANK
WINGS DEVELOPMENT	PKO BP, NORDEA BANK POLSKA, MULTIBANK, DEUTSCHE BANK
ALPHA KRAKOW DEVELOPMENT	POLBANK
DK-DEVELOPMENT	BZ WBK, PKO BP, MILLENIUM
OHK DEVELOPMENTS	KREDYT BANK, MBANK, BZ WBK SA
METROPOLIS	DEUTSCHE BANK, DNB NORD, NORDEA, PEKAO SA, POLBANK, MBANK, BANK ZACHODNI WBK, ING BSK, MILLENNIUM



nionych w zestawieniu), Wrocławia (17 inwestycji), Gdańska i Gdyni (łącznie osiem inwestycji).

Przedstawiamy inwestycje sklasyfikowane pod względem najniższej ceny za 1 mkw. Porównując ze sobą inwestycje pod względem ceny za 1 mkw. otrzymuje się dużą rozbieżność między tymi, w których za apartament trzeba zapłacić najmniej i najwięcej. Są to różnice rzędu nawet 20 tys. zł za 1 mkw. Najwięcej jest inwestycji, w których za apartament cena minimalna kształtuje się w granicach 5 do 6 tys. zł. za 1 mkw. Należą tu m.in. inwestycje: Sobienie Królewskie Golf & Country Club, Fort Forest, Cztery Pory Roku, Apartamenty Krynica, Apartamenty Latarnia Morska. Najdrożej jest w Apartamentach w Orłowie (Gdynia), Platinum Towers (Warszawa) oraz inwestycji GRIFFIN REAL ESTATE – Rynek 50 (Wrocław). Ceny w tych apartamentowcach zaczynają się kolejno od 20 tys. 500 zł, poprzez 21 tys. zł w Platinum Towers aż do 23 tys. 500 zł w inwestycji wrocławskiej.

Największą maksymalną powierzchnią apartamentów oferowanych na sprzedaż. dysponuje ING REAL ESTATE DEVELOPMENT, wynosi ona 330 mkw. oraz 324 mkw. w realizowanej inwestycji Parkowe Wzgórze (okolice Krakowa) oraz w apartamentowcu Aquarella (Konstancin Jeziorna). W Parkowym Wzgórzu najmniejszy apartament liczy 140 mkw., a ceny za mkw. zaczynają się od 4 tys. 600 zł brutto i sięgają do 6 tys. 200 za mkw. Trzykrotnie wyższą stawkę za mkw. należy zapłacić za inwestycję tego samego dewelopera w apartamencie Aquarella, tam ceny zamykają się w przedziale 13 tys.–15 tys. 500 zł.

Ponad 200 metrowe pow. oferowane są w 21 inwestycjach uwzględnionych w zestawieniu m. in. Odra Tower (Wrocław), Foksal 13&15 (Warszawa), AvanGarden Luxury Apartments (Warszawa), Sea Towers (Gdynia), Apartamenty Widok (Katowice). Apartamenty o pow. 154 mkw. można nabyć w Sosnowej Polanie oraz Garden Residence, 136 mkw. oferują GRUPA INWESTYCYJNA BEL w rezydencji Zielony Mokotów, VERONA BUILDING w Torre Verona, GLOBE TRADE CENTRE w Apartamentach Moderna oraz ORCO PROPERTY GROUP w Feliz Re-

Inwestycje w trakcie realizacji

Nazwa Dewelopera	Nazwa inwestycji	Data zakończenia inwestycji
UBM POLSKA	Oaza Kampinos	2012
GRUPA INWESTYCYJNA HOSSA SA	Altoria Apartamenty	2012
LC CORP	Sky Tower	2012
ING REAL ESTATE DEVELOPMENT	Parkowe Wzgórze	2011
SOBIENIE KRÓLEWSKIE WŁODARZEWSKA DEVELOPMENT GROUP SP. Z O.O.	Sobienie Królewskie Golf & Country Club	2011
ARCHICOM HOLDING SP. Z O.O.	Lofty Platinum	2011
GRUPA INWESTYCYJNA HOSSA SA	Garnizon Lofty&Apartamenty	2011
ART-DEWELOPER SP. Z O.O.	Nefrytowe Apartamenty	2011
GRUPA INWESTYCYJNA HOSSA SA	Fort Forest	2011
ING REAL ESTATE DEVELOPMENT	Thespian	2011
TOYA GOLF&COUNTRY CLUB	Osiedle Toya Golf	2011
FRANKONIA EUROBAU GmbH&Co.	ody Ludwiki	2011
WINGS PROPERTIES SP. Z O.O.	OVO Apartments,	2011
ARCHICOM HOLDING SP. Z O.O.	Cztery Pory Roku	2011
ODRA TOWER	Odra Tower	2010/2011
METROPOLIS	Villa Rejtana 4	2010/2011
AVANGARDEN	AvanGarden Luxury Apartments	2010
PLATINUM TOWERS	Platinum Towers	2010
TS INVEST - SIERRA	Sierra Ivory Apartments	2010
ABART JERZY MARCZYK	Berna 16/18	2010
MENOLLY POLAND	Nowe Powiśle	2010
ING REAL ESTATE DEVELOPMENT	Aquarella	2010
MGM DEVELOPMENT SP. Z O.O.	Platinum	2010
ART-DEWELOPER SP. Z O.O.	Osiedle domów w zabudowie szeregowej w Radwanicach przy ul. Bzowej	2010
INVEST KOMFORT	Apartamenty w Orłowie	2010
ACCIONA NIERUCHOMOŚCI SP. Z O.O.	Apartamenty Pańska	2010
ALPHA KRAKOW DEVELOPMENT	Garden Residence	2010
DK-DEVELOPMENT	Kamienica Perlowa	2010
VERONA BUILDING	Torre Verona	2010
GLOBE TRADE CENTRE	Apartamenty Moderna	2010
VERITY DEVELOPMENT SP. Z O.O.	Verity Rosa	2010
ARCHICOM HOLDING SP. Z O.O.	Ogrody Hallera	2010
VERITY DEVELOPMENT SP. Z O.O.	Verity UpTown	2010
EKOLAN SA	Apartamenty na Polanie	2010
COLISEUM 2101 SP. Z O.O.	osiedle Warszawo	2010
LMM MAJTYKA DEVELOPMENT SP. K.	Apartamenty Sowia	2010
COLISEUM 2101 SP. Z O.O.	osiedle Pod Żaglami	2010
MARINA INVEST SP. Z O.O.	Aquamarina	2010
SEA DEVELOPMENT	Baltic Plaza Hotel & Apartments	2010
ANIMUS CAPITAL	Willa Olcza	2010

Źródło: iAGE

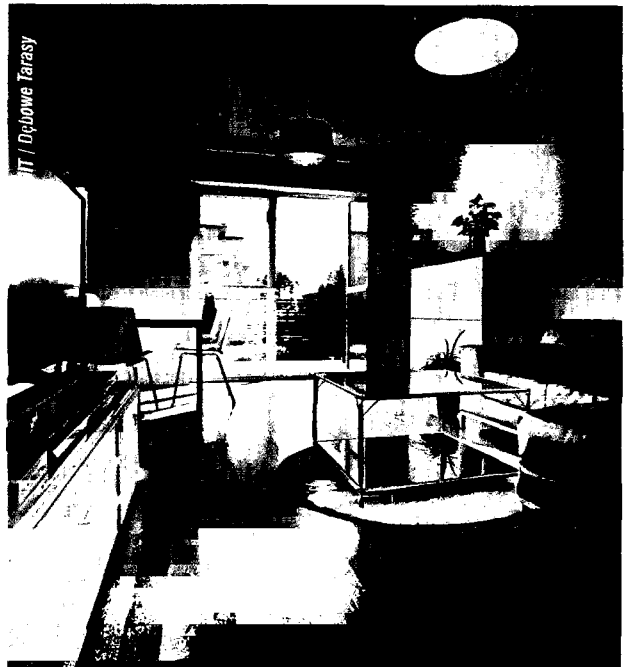
sidence. Powyżej 100 mkw. maksymalnej pow. oferują: TOYA GOLF&COUNTRY CLUB (Osiedle Toya Golf – 120 mkw.), LOCUS S.C. (Apartamenty Konstancin – 118,33 mkw.), ZIELONY TARAS SP. Z O.O. (Apartamenty Wildeckie-113,55 mkw.), WAN SA (Apartamenty Żeglarskie-102 mkw.).

Ceny metra kwadratowego w najbardziej prestiżowych inwestycjach zaczynają się od 20 tys. zł., za mkw. na Złotej 44 trzeba średnio zapłacić 6 tys. euro. Najniższy poziom cen za mkw.

Inwestycje z największą liczbą kondygnacji

	Nazwa Dewelopera	Nazwa inwestycji	Liczba kondygnacji
1	LC CORP	Sky Tower	55
2	INVEST KOMFORT	Sea Towers	38
3	ODRA TOWER	Odra Tower	35
4	ATLAS ESTATES Ltd.	Platinum Towers	22
5	PLATINUM TOWERS	Platinum Towers	22
6	VERONA BUILDING	Torre Verona	14
7	CITY INVESTMENTS	Apartamenty przy Kępie Potockiej	13

Źródło: iAGE



w miejscowościach nadmorskich osiąga 10 tys. zł., o 3 tys. zł. więcej należy zapłacić minimalną cenę za mkw. w Krakowie. Ceny za mkw. są bardzo zróżnicowane w zależności od lokalizacji i standardu, osiągają nawet 40 tys. zł. za mkw. Największą cenę za 1 mkw. należy zapłacić w Sky Tower (cena do 41 tys. zł. za mkw.), Odra Tower (25 tys. zł. Brutto za mkw.), Platinum Towers (do 24 tys. zł. brutto), od 20 tys. 500 zaczynają się ceny apartamentów w Orłowie. Duża rozpiętość cenowa występuje inwestycji Odra Tower, tam ceny za mkw. zaczynają się od 10 i sięgają 25 tys. zł. brutto. W Platinum Tower rozpiętość ta jest mniejsza najniższa cena wynosi 14 tys. zł. brutto za 1 mkw., a najwyższa 24 tys. zł.

W Apartamentach Olczyńska oraz Odra Tower ceny mkw. zaczynają się od 10 tys. zł. Minimalną cenę, jaką należy zapłacić za mkw. apartamentów Aquarella oraz Nowe Powiśle wynosi 13 tys. zł. Spośród zestawionych inwestycji największą liczbą kondygnacji, jest ich aż 55 wyróżnia się realizowany przez LCC CORP – Sky Tower (inwestycja zostanie zakończona w 2012 r.), Sea Towers liczy 38 pięter, o 3 mniej posiada Odra Tower. Do dziesięciu kondygnacji będą liczyły: Thespian (8 kondygnacji), Puławskiej 111 (7 kondygnacji), Verity UpTown (7 kondygnacji), Szafarnii (5 kondygnacji).