

LUKSUS, WIDOKI I INTELIGENTNE WIDEO

Stojak
na rowery
zamiast basenu
czy mieszkanie
we własnym
biurówcu?
**Przed takimi
dylematami
stają dziś
nabywcy
apartamentów**

ANDRZEJ FEDOROWICZ

Rynek apartamentowców liczy sobie zaledwie 20 lat, ale w tym czasie zmienił się w ekspresowym tempie. Luksusy z przełomu wieków to już teraz norma w wielu nowych obiektach. Co więc okazało się chwilową modą,

a które rozwiązania przetrwały do dziś?

„Apartament” to chyba najczęściej nadużywane w branży nieruchomości określenie, podobnie jak „klinika” w medycynie. Tak naprawdę takie mieszkanie wyróżnia się dobrą lokalizacją i większym od przeciętnego metrażem. Apartamentowicze powinny być położony w centrum, w prestiżowej dzielnicy miasta albo w miejscu o wyjątkowych walorach widokowych lub przyrodniczych.

Z metrażem sprawa jest bardziej skomplikowana, bo żeby nazwać mieszkanie apartamentem, nie wystarczy, by było duże. Musi mieć też wyraźny podział na część dzienną i nocną. Pierwsza to ta, w której spędzamy wolny czas i przyjmujemy gości, połączona z kuchnią i osobną toaletą. Z kolei w odizolowanej części nocnej absolutnie minimum to prywatna łazienka przypisana do największej sypialni (tak naprawdę każda sypialnia powinna mieć własną toaletę). Mile widziane są też osobne pomieszczenia na garderobę i gabinet.

Dlatego prawdziwy apartament trudno zmieścić na powierzchni mniejszej niż 100 m kw. No i wysokość apartament nie powinien mieć ścian niższych niż 2,9 m. Zdobią go też większe niż w zwykłych blokach tafle okien.

Standardem w apartamentowcach są szersze korytarze i klatki schodowe, obszerne tarasy lub loggie, windy (nawet tam, gdzie nie jest to wymagane przepisami budowlanymi), podziemne garaże i ochrona. W najbardziej luksusowych lokalizacjach lista udogodnień może liczyć nawet kilkadziesiąt pozycji, a niemal każda nowa inwestycja podnosi poprzeczkę.

A jakie były początki? Znaleźnieniu tego typu budynku z lat 90. nie jest proste. Był to bowiem czas, kiedy bogatsi ludzie wynosili się z centralnych dzielnic miast na ich obrzeża. Synonimem luksusu była wówczas kilkusetmetrowa leśna willa z basenem. Trudno się zresztą dziwić - w owym czasie opanowane przez uliczny handel centra miast spijały smog, a chodniki zastawione były przez coraz liczniejsze samochody. Jeśli powstały wtedy w centrach miast jakieś budynki, były to biurowce lub galerie handlowe.

Pierwsze apartamentowe jaskółki zaczęły się pojawiać w połowie lat 90., początkowo jako pomybki wkomponowane w ciągi starej zabudowy. Często były to budynki z pseudowieżami i kolorowymi fasadami w geometryczne wzory. Co sprawiło, że uważano je za luksusowe? - Miały dobrą lokalizację, ponadprzeciętne metraże, przestronne tarasy i podziemne garaże. To oznaczało prestiż - mówi Piotr Sliwka, dyrektor zarządzający polskim oddziałem firmy Sotheby's International Realty pośredniczącej w obrocie nieruchomości.

Jako przykład wczesnego apartamentowca wskazuje pomybę między kamienicami przy Wybrzeżu Wyspiańskiego 36 we Wrocławiu. Zaprojektował ją znany w mieście architekt Wojciech Jarząbek - w odpuśnym, zdaniem niektórych, postmodernistycznym stylu. Na tle ogólnej postpeelerowskiej szarości takie obiekty bardzo się wówczas wyróżniały - i chyba taki był ich cel. Dziś dla wielu byłoby jednak synonimem skrajnego obciachu, jak białe skarpetki do garnituru.

Pierwszym apartamentowcem z prawdziwego zdarzenia była zbudowana w 1995 roku Rezydencja Canaletto. Budynek ten powstał na warszawskiej Pradze-Północ, dzielnicy o złej sławie. Ale lokatorzy mogli się cieszyć pięknymi widokami na Wisłę, Starówkę i Zamek Królewski. Nazwa wzięła się zresztą stąd, że rezydencja stała w okolicy miejsca, gdzie nadworny malarz króla Stasia rozstawiał swoje sztalugi, by malować panoramę Warszawy. Mieszkania w Canaletto były wyższe niż ówczesna przeciętna, w budynku przewidziano też recepcję i garaż podziemny.

Dziś ośmiopiętrowa rezydencja na ul. Panieńskiej nie robi z zewnątrz wielkiego wrażenia, ale mało kto wie, że na ostatnich kondygnacjach budynku znajduje się pierwszy w Polsce trzy poziomowy, 200-metrowy luksusowy penthouse z sauną i pięknym widokiem na panoramę Warszawy.

Polskie wzorce luksusu

Na przełomie wieków największym w Polsce zagłębiem apartamentowym stał się warszawski Mokotów. Pierwsza była Rezydencja pod Orłem zbudowana w 1999 roku. - Położona w sąsiedztwie metra Wilanowska, była jedną z pierwszych, które miały w ofercie apartamenty liczące 300 m kw. Wykupili je ówczesni celebryci i biznesmeni - mówi Zuzanna Korczy, dyrektor biura sprzedaży ECO-Classic.

Rezydencja była pierwszym apartamentowcem z własnym basenem, siłownią, sauną, a także bistro i salonem fryzjerskim. Rok później na Mokotowie zostały oddane do użytku aparta-

menty przy Królikarni. Każde mieszkanie miało tam duży balkon, a największe lokale, usytuowane na ostatnich kondygnacjach - ogrody zimowe. Po raz pierwszy zaoferowano też klientom opcję wykończenia mieszkania pod klucz.

Do listy prekursorów możemy dodać jeszcze warszawskie Babka Tower i Villę Monaco. Inwestycje zostały oddane do użytku w latach 2000-02 i wyznaczyły standardy w swoich kategoriach. Babka Tower, pierwszy budynek mieszkalny w Polsce, którego wysokość przekroczyła 100 m, stała się prekursorem wieżowców-apartamentowców. Z kolei Villa Monaco, stonowana architektonicznie, kameralna inwestycja na Starym Mokotowie, liczy sobie zaledwie 40 lokali, a jej wspólnotę mieszkaniową tworzą bardzo bogaci ludzie, m.in. z rodziny Kulczyków i Walterów. Do dziś uważana jest za najbardziej prestiżowy adres w stolicy - kupić w niej apartament mogą tylko ci, których zaakceptuje wspólnota.

Prosperity lat 2005-08 spowodowała, że oczekiwania wobec apartamentowców zaczęły gwałtownie rosnąć, szczególnie wśród menedżerów z sektora bankowego. Szczęśliwie finansowe szaleństwo trwało krócej niż przeciętny cykl inwestycyjny, a gusty klientów, inwestorów i miejskich planistów były już bardziej wyrobione niż na początku lat 90. Dzięki temu nie stoczyliśmy się w otchłań architektonicznego obciachu.

Powstałe w latach 2005-10 w Warszawie inwestycje takie jak Mondrian House (Mokotów), Rezydencja Narbutta, Grzybowska 4, Przy Trakcie (Oboźna), Kazimierzowska Residence, Fi-

ochoty kapać się w towarzystwie sąsiadów. To samo dzieje się z apartamentowymi klubami fitness - poza tym ten rodzaj aktywności coraz skuteczniej wypiera moda na rowery. Znakiem firmowym najnowszymi inwestycjami są więc zewnętrzne i wewnętrzne stojaki na rowery, boksy w halach garażowych czy stacje naprawcze rowerów.

Nowe inwestycje uwzględniają zmianę preferencji lokatorów dotyczącą też bezpieczeństwa. Systemy ochrony w nowych apartamentowcach są znacznie bardziej dyskretne niż kiedyś. Pod koniec XX wieku do ochrony w budynkach przywiązywano szczególną wagę, czasem znacznie przesadzając. Jeden z apartamentowców stał się z tego powodu bohaterelem reportażu telewizyjnego, gdyż zamontowane w nim kamery śledziły dosłownie każdy krok lokatorów. Dziś rolę wszędobylskich kamer i uzbrojonych ochroniarzy przejmują zaawansowane technologicznie wideodomofony z dotykowymi ekranami, indywidualne systemy monitoringu i wyposażone w wyrafinowane zabezpieczenia drzwi.

„Technologia” to dziś w apartamentowcach słowo klucz. Lokatorzy oczekują od mieszkańca coraz więcej „inteligencji”: sterowanego na odległość ogrzewania, klimatyzacji, rolet, a także uruchamiania RTV i AGD np. za pomocą aplikacji w smartfonie. Standardem stają się doprowadzane do mieszkań światłowody.

Nowym trendem jest organizowanie wspólnej przestrzeni dla mieszkańców apartamentów oraz ich dzieci. Nie ma to nic wspólnego z grodzonymi plotami plaćcami zabaw. W zbudowanej w Warszawie inwestycji Hubertus przy biurze konsjerżerki jest sala, w której odbywają się m.in. zajęcia edukacyjne i artystyczne dla dzieci, spotkania przy filmie czy imprezy.

Z kolei w gdańskiej inwestycji IDEA, powstającej na pograniczu Oliwy i Przymorza, deweloper postanowił stworzyć pieszo-rowerowy pasaż z nietypowymi ławkami-wyspami, fontanną, wiatą rowerową, placem zabaw oraz kawiarnią. To też znak czasu - nowi klienci nie chcą już mieszkać w odgradzonej od świata posiadłości. Chcą, żeby „się działo”.

Nowy trend: mixed use

Coraz częściej powstają budynki, w których na jedno mieszkanie przypada kilka stanowisk do parkowania aut, a niektóre garaże są już wyposażone w instalacje do ładowania elektrycznych samochodów.

Nadal najlepiej sprzedają się penthouse'y, kilkupoziomowe lokale na ostatnich piętrach, z tarasami w widokiem na miasto lub rzekę. Mniejszym zainteresowaniem cieszą się gotowe, wykończone pod klucz apartamentowce. Klienci wolą, by ich mieszkania były wyjątkowe, unikalne i przygotowywane według indywidualnie opracowanych projektów.

Najnowszy trend to łączenie w jednym apartamentowcu kilku różnych funkcji - mieszkalnej, handlowej, rozrywkowej i biznesowej. Inwestycje typu „mixed use” to powrót do starej miejskiej tradycji, gdy w tym samym budynku ludzie mieszkali, pracowali, robili zakupy

**Najnowsze
apartamentowce
to powrót do starej
miejskiej tradycji,
gdy w tym samym
budynku ludzie
mieszkali, pracowali
robili zakupy i chodzili
do restauracji**

ladelfia (Powieśle), Atelier Residence (Śródmieście, Bagno) to zwykle spokojna, dobrze wkomponowana w otoczenie architektura.

Basen - nie, inteligencja - tak

W ciągu ostatnich kilku lat zrezygnowano z wielu elementów wyposażenia apartamentowców. Na przykład z basenów. Na przełomie XX i XXI wieku to właśnie prywatne kryte pływalnie były symbolem luksusu. Szybko okazało się jednak, że są awaryjne, kłopotliwe i drogie w utrzymaniu, a niektórzy z lokatorów wcale nie mają

▶▶▶ Dokończenie ze s. 36

i chodzili do restauracji. Takim miejscem był m.in. „czynszowy pałac” Sachsów przy placu Teatralnym we Wrocławiu (wówczas Breslau), który pod koniec XIX wieku dzięki działającej w nim kawiarni stał się miejscem spotkań intelektualnej elity miasta. A to dawało mu wyjątkową pozycję i prestiż.

Próbą powrotu do tego rodzaju multifunkcjonalności jest inwestycja OVO Wrocław, w której oprócz luksusowych apartamentów znajdują się biura, klub fitness z basenem, kasyno, restauracja, sklepy, a także pięciogwiazdkowy hotel DoubleTree by Hilton. Biura będą nie na wynajem, ale wyłącznie na sprzedaż. Do tej pory znalazło się już kilku inwestorów, którzy kupili je „w pakiecie” z apartamentem.

Inwestor wyraźnie liczy na to, że możliwość mieszkania, pracy, zakupów i rozrywki w jednym miejscu przyciągnie ludzi z branż związanych z kreatywnością, takich jak IT, reklama czy design. Pracują oni zwykle w nienormalnym czasie, co sprawia, że dostępność wielu udogodnień 24/7 jest dla nich ważnym atutem, podobnie jak unikanie czasochłonnych dojazdów. Można wtedy dłużej pospać, by utrzymać pomysłowość i wydajność na odpowiednio wysokim poziomie.

Z kolei obecność hotelu pozwala zmniejszyć wydatki ponoszone przez lokatorów. Spadają koszty utrzymania basenu i klubu fitness, można korzystać z tej samej ochrony itp.

Współczesny „mixed use” nie zaczął się jednak wcale od Wrocławia. Jednym z jego prekursorów jest m.in. najwyższy budynek świata - Burdż Chalifa w Dubaju. W Polsce podobny charakter mają m.in. poznańskie Małe Naradowice Rynek, którym projektant nadał kształt holenderskiego miasteczka z jadącym przez środek osiedla tramwajem. Tylko czy mieszkańcom takiego lokum potrzebne jest jeszcze do czegoś miasto? ●