



Jak się pławimy w

Kto kupuje najdroższe apartamenty w Polsce? Jak się w nich mieszka i za ile? Które z dostępnych

ANDRZEJ FEDOROWICZ

Kto kupuje takie mieszkania? Pierwsza grupa nabywców to pracujący w Polsce menedżerowie międzynarodowych korporacji. Im bardziej luksusowy apartamentowiec, tym wyższy poziom menedżmentu reprezentują jego lokatorzy. Są nieruchomości, w których klient „poniżej prezesa” w zasadzie nie ma czego szukać.

Druga grupa to właściciele firm często działających poza dużymi miastami. Zwykle mają już wille i rezydencje na prowincji, a ekskluzywna nieruchomość w stolicy kraju czy województwa jest służbowym mieszkaniem z prestiżowym adresem.

Trzecią kategorię lokatorów stanowią przedstawiciele wolnych zawodów, np. adwokaci, notariusze, których kancelarie wyspecjalizowały się w obsłudze wielkich firm i korporacji.

Kolejna grupa to słynni aktorzy, których sukces przekłada się m.in. na duże dochody z reklam.

Specyficzna jest grupa piąta. To starsze osoby, które wcześniej były właścicielami dużych wili lub innych nieruchomości w mieście i sprzedały je firmom poszukującym atrakcyjnej i prestiżowej lokalizacji. Za uzyskane pieniądze kupują dobrze wyposażone i chronione apartamenty, by wygodnie i bezpiecznie spędzić w nich resztę życia.

Jest jeszcze grupa szósta, do której zalicza się spora część lokatorów luksusowych nieruchomości - to dzieci wszystkich wyżej wymienionych.

Prawie połowa (43 proc.) nabywców luksusowych nieruchomości mieszka w Warszawie lub okolicach. W stolicy jest zdecydowana nadreprezentacja menedżerów, szczególnie tych najwyższego szczebla, a także bogatych artystów-celebrytów. Większość kupujących ma od 40 do 49 lat (42 proc. - dane z sondażu przygotowanego we wrześniu br. z myślą o Złotej 44 w Warszawie).

Standardy i cena. Patrząc na luksusowe apartamenty, widzimy zwykle marmur na elewacji lub inne drogie materiały wykończeniowe. Luksusowe nieruchomości w porównaniu ze zwykłymi mają o wiele większą część wspólną, obejmującą nie tylko szersze i wyższe korytarze, lecz także wewnętrzne dziedzińce, ogrody czy tarasy widokowe. Szersze są nawet miejsca parkingowe w garażach podziemnych. Wyższa jakość (a zatem i cena) jest również ukryta w użytych materiałach budowlanych, izolacjach, kablach czy rurach z najwyższej półki. Celem nie jest wyłącznie prestiż, ale przede wszystkim większa trwałość budynku. W cenę wpisany jest też wysoki standard ich wyposażenia, szczególnie kuchni i łazienek.

Koszty mieszkania. W poznańskiej Nowej Siennej stawka wynosi 9 zł za m kw., czyli stała miesięczna opłata za 100-metrowy apartament to ok. 900 zł (bez prądu, wody i gazu). Do tego trzeba doliczyć miejsce parkingowe w garażu podziemnym - 50 zł/mies., wywóz śmieci - 10 zł/mies.

Niewiele wyższe (10 zł za m kw.) są koszty czynszu w położonym w ścisłym centrum Warszawy wieżowcu Cosmopolitan. Obejmują również utrzymanie klubu fitness, ogrodu, a także mycie elewacji cztery razy w roku. Warszawski apartamentowiec liczy 236 lokali i w tym właśnie tkwi tajemnica stosunkowo niskich kosztów mieszkania.

Zwykle stawki w najbardziej luksusowych apartamentach są wyższe. Stałe miesięczne opłaty mogą wzrosnąć do 30 zł za m kw., a nawet więcej, jeśli decydujemy się na mieszkanie w małym (30-40 lokali) apartamentowcu z basenem, sauną, fitnesssem, konsjerżem itp.

Selekcja i zwyczaje. Tym, co różni luksusowy apartamentowiec od dobrze wyposażonego i atrakcyjnie położonego bloku, jest przede wszystkim lista lokatorów. W Polsce, gdzie rządzi święte prawo własności, teoretycznie trudno jest zablokować sprzedaż lokalu przez wspólnotę mieszkańców konkretnej osobie, na przykład bogatemu, ale niezbyt dobrze prowadzącemu się celebrycie. Mechanizmy selekcji jednak istnieją, i to na kilku różnych poziomach.

Pierwszym jest oczywiście cena. Luksusowe nieruchomości, w przeciwieństwie do tych o niższym standardzie, są drogie wszędzie - cena w zasadzie nie zależy od miasta. Prestiżowy apartament we wrocławskiej Rezydencji Piasek jest nawet droższy (24,5 tys. zł/m kw.) niż w warszawskiej Pięknej Nowej (17,3 tys. zł/m kw.). Większe znaczenie ma położenie samego lokalu - np. w tej samej

Rezydencji Piasek 54-metrowy lokal z gorszym widokiem kosztuje już „tylko” 16 tys. zł/m kw.

Pracownicy firm sprzedających luksusowe nieruchomości nieoficjalnie przyznają, że także na tym etapie działają dyskretne mechanizmy selekcji klientów. Próbuje się na przykład zniechęcić tych, którzy chcą kupić lokal jako inwestycję. Chodzi o to - jak obrazowo powiedział jeden z rozmówców - by nie zamienić ekskluzywnego w założeniu apartamentowca w kolchoz z mieszkaniami do wynajęcia. Składnikiem luksusu mieszkania ma być wspólnota sąsiedzka dbająca o budynek, wspólną przestrzeń, taka, dla której świat nie kończy się za oknem czy drzwiami własnego lokalu.

Jak to wygląda w praktyce, można prześledzić na przykładzie Willi Monaco uznawanej za najbardziej prestiżową lokalizację w stolicy. W tym 40-lokalowym apartamentowcu na Dolnym Mokotowie mieszkają m.in. Dominika Kulczyk-Lubomirska, Sandra Walter, Cezary Stypulkowski, Elżbieta Chojna-Duch oraz wiele innych osób z finansowej elity kraju. Co pewien czas zwalnia się tam jakiś lokal, jednak jego kupno jest bardzo trudne. Sąsiedzka wspólnota kontroluje, kto trafia do Willi Monaco, i jeśli kandydat na lokatora się nie spodoba, blokuje transakcję, wykupując mieszkanie. Niewykluczone, że ten sposób myślenia przyjmie się też w innych miejscach.

Dzięki takim mechanizmom selekcji luksusowe apartamentowce zamieszkuje zwykle uprzejme wobec siebie grono ludzi, a liczba lokali wynajmowanych i tzw. przypadkowych lo-

RANKING LUKSUSOWYCH
APARTAMENTÓW

1. OVO WROCŁAW Wrocław	33 pkt
2. DREWNIANA 9 Warszawa	29 pkt
3. SKY TOWER Wrocław	27 pkt
3. REZYDENCJA FOKSAL Warszawa	27 pkt
3. ŻŁOTA 44 Warszawa	27 pkt
4. COSMOPOLITAN Warszawa	24 pkt
4. PAŁAC DUNAJEWSKIEGO Kraków	24 pkt
4. ZIELONA ETIUDA Wrocław	24 pkt
4. KLIMT HOUSE Warszawa	24 pkt
5. NOWA SIENNA Poznań	23 pkt

Wizualizacja ekskluzywnych
mieszkań w powstającym budynku
OVO we Wrocławiu

MATERIAŁY PRASOWE

WOJCIECH KRYNISKI/MATERIAŁY PRASOWE

MACIEJ ŚWIERCZYŃSKI

Apartamenty w najwyższym budynku
w Polsce - Sky Tower we WrocławiuBasen w apartamentowcu
na Drewnianej 10 w Warszawie

luksusach

teraz w sprzedaży nowych luksusowych apartamentów są najbardziej luksusowe?

katorów nie przekracza 10 proc., co stanowi znacznie niższy odsetek niż w budynkach o niższym standardzie.

Ile jest luksusu w najbardziej luksusowych apartamentach w Polsce? Postanowiliśmy zrobić ranking nowych, sprzedawanych obecnie luksusowych nieruchomości. Jest ich więcej niż w poprzednich latach. To może wynikać z tego, że kończonych jest teraz wiele inwestycji, które rozpoczęto i wprowadzono do sprzedaży w 2012 roku, zanim weszły w życie bardziej rygorystyczne przepisy ustawy deweloperskiej.

Z przeprowadzonej przez nas ankiety (w ramce wyjaśniamy, jak ją przygotowaliśmy) wynika, że najpopularniejszą formą ekskluzywnej nieruchomości jest apartamentowiec lub zespół apartamentowców. To najczęściej kilkupiętrowe budynki o spokojnej architekturze, co często wymaga ich lokalizacja w starych dzielnicach miasta.

Na drugim miejscu znalazły się apartamenty w wieżowcach. Najwięcej jest ich oczywiście w Warszawie, ale to Wrocław może pochwalić się najwyższym położonym w Unii Europejskiej apartamentem na sprzedaż - 227 m kw. na 48. piętrze.

Równie popularne jak wieżowce są zespoły rezydencji willowych o charakterze zarówno miejskim, jak i podmiejskim. Są też adaptacje zabytkowych, XIX-, a nawet XVIII-wiecznych kamienic - przodują w tym zwłaszcza Kraków i Warszawa. Na przeciwnym biegunie znajdują się takie futurystyczne projekty, jak wrocławskie

OVO, które trudno porównać z czymkolwiek dotąd istniejącym.

Ochrona, recepcja, inteligentny dom

Pierwszą kategorią, którą zbadaliśmy, było bezpieczeństwo i prestiż. Na 22 nieruchomości 20 ma lub planuje własną ochronę - nie są nią pracownicy z sieciowych agencji, lecz specjalnie zatrudnieni, sprawdzeni ludzie.

Dwie trzecie obiektów mają jedną recepcję, a niektóre nawet dwie.

11 z 22 sprawdzonych przez nas nieruchomości ma systemy umożliwiające zdalne sterowanie oświetleniem, klimatyzacją czy ogrzewaniem w poszczególnych pomieszczeniach (dziś można to robić na odległość z pomocą smartfona), ale też np. informujące o zagrożeniu pożarowym, umożliwiające podgląd obrazu z zamontowanej w mieszkaniu kamery, a nawet automatycznie zamykające okna w czasie deszczu lub silnego wiatru.

Pięć nieruchomości zatrudnia konsjerżę, którego zadaniem jest pomoc mieszkańcom ekskluzywnych rezydencji, od wezwania taksówki i rezerwacji biletów lotniczych, przez załatwienie biletów na ważny mecz lub koncert, aż po sprowadzenie ekskluzywnego dania z restauracji na drugim końcu Polski. W warszawskich Trio Apartamentach i Drewnianej 9 poinformowało nas, że mieszkańcy nie chcieli konsjerż.

Sześć nieruchomości leży w ścisłym centrum, a kolejnych siedem - w odległości nie większej niż kilometr od niego.

17 ma reprezentacyjny hall, zwykle wykończony szlachetnymi materiałami, w którym są dzieła sztuki: np. w warszawskim Klimt House są to mozaiki inspirowane twórczością wiedeńskiego grafika i jednego z przedstawicieli secesji Gustava Klimta.

Dziewięć budynków zdobyło nagrody (niektóre nawet po kilka) za walory użytkowe, architektoniczne lub designerskie.

Po zsumowaniu punktów (metodologia i punktacja w ramce pod tekstem) okazało się, że w kategorii bezpieczeństwo i prestiż stawka była wyjątkowo wyrównana. Zwycięzca w tej kategorii, warszawska Rezydencja Foksal, to budynek z 41 apartamentami, położony w bezpośrednim sąsiedztwie Traktu Królewskiego, w miejscu dawnego kina Skarpa. To inwestycja już ukończona, podobnie jak większość pozostałych zwycięzców. W realizacji wciąż jest warszawska Żłota 44, czyli Wieża Libeskinda, a wrocławskie OVO dopiero co wyszło z ziemi - zakończenie budowy jest planowane na wiosnę 2016 roku.

Luksus i relaks

Kolejną kategorią, którą zbadaliśmy, był poziom luksusu i relaksu, jaki ekskluzywne nieruchomości zapewniają mieszkańcom.

Jeśli jednym z wyznaczników może być basen dla lokatorów, to warunek ten spełnia sześć z 22 zbadanych nieruchomości. 10 ma strefy spa, a 13 - kluby fitness.

Wiele ekskluzywnych inwestycji ma też własną, niepowtarzalną ofertę: piwnice na wina oferują Rezydencja Foksal i krakowski Pałac Dunajewskiego, salę bilardową i kinową - gdański Oliwa Park, japoński ogród - warszawskie apartamenty Szósty Zmysł (Piękna 28A), a łaźnię parową - Drewniana 9.

Najbardziej „odjazdowo” brzmi jednak propozycja wrocławskich Sky Tower i OVO.

Pierwszy, oprócz klubu bilardowego i bowlingowego, oferuje profesjonalną bieżnię joggingową o długości 480 m, położoną na wysokości czwartego piętra, na dachu galerii handlowej.

OVO proponuje lokatorom salę balową oraz dostęp do kasyna, które będzie się mieścić w położonym w tym samym kompleksie hotelu. Mieszkańcy OVO będą też mogli korzystać z hotelowej obsługi do sprzątania swych apartamentów, a także prania, prasowania i zamawiania dań z restauracji. Właściciele najdroższych penthouse'ów będą mogli otrzymać je prosto do jadalni za pomocą specjalnych wind.

Ogrody ma 20 z 22 ekskluzywnych nieruchomości. W apartamentowcach są to zwykle ogrody na dziedzińcach, w wieżowcach - ogrody na dachach kompleksów handlowo-biurowych stano-

Dokończenie na s. 42 ►►

▶▶▶ Dokończenie ze s. 41

wiających ich podstawę, w zespołach rezydencji apartamentowych lub willowych - własne ogródki. 11 nieruchomości ma place zabaw dla dzieci, a warszawski wieżowiec Złota 44 zapowiada też uruchomienie własnego miniprzedszkola. 20 nieruchomości znajduje się niedaleko parku (od kilkudziesięciu do kilkuset metrów), a 11 - w pobliżu rzeki, jeziora lub innego akwenu. Na terenie 17 posesji lub w ich bezpośrednim otoczeniu znajduje się miejsce do wyprowadzania psów.

Końcowy ranking

Po zsumowaniu punktów zdobytych w tej kategorii powstał drugi ranking najbardziej ekskluzywnych nieruchomości. Pierwsze miejsce zajęło wrocławskie OVO. Ta nieruchomość zajęła też pierwsze miejsce w rankingu po zsumowaniu punktów zdobytych w kategoriach bezpieczeństwa i prestiżu oraz luksus i relaks. Pierwsze pięć miejsc zajęło w sumie 10 rezydencji - pięć z Warszawy, trzy z Wrocławia i po jednej z Krakowa i Poznania. Reprezentują one niemal wszystkie typy ekskluzywnych nieruchomości - od adaptacji zabytkowych kamienic po nowoczesne drapacze chmur. Szczególną uwa-

gę warto jednak zwrócić na zwycięzcę tego rankingu - wrocławskie OVO. To zupełnie nieznana dotąd w Polsce forma apartamentowca, zarówno jeśli chodzi o formę, jak i funkcję. Czy przetrze szlaki następnym, podobnym inwestycjom? „Bryła OVO jest zaokrąglona i przypomina kroplę wody - mówi Asaf Gottesman, architekt koncepcyjny projektu. Kształt jest wynikiem procesu projektowania i nawiązuje do architektonicznego nurtu zwanego blobitekturą. Chcieliśmy stworzyć innowacyjny budynek, który odpowiada idei Wrocławia jako miasta otwartego, przyjaznego i nowoczesnego”. OVO, położone w bezpośrednim sąsiedztwie starego miasta, 750 m od Rynku Głównego i 450 m od bulwaru Dunikowskiego nad Odrą, ma robić wrażenie nie tylko zewnętrzną formą. Będzie to wielofunkcyjny kompleks łączący apartamenty, biura, pięciogwiazdkowy hotel Double Tree by Hilton, kasyno, centrum fitness, sale konferencyjne i lokale usługowe. Apartamenty będą się mieścić na kondygnacjach 4-6, te położone najwyżej będą miały charakter penthouse'ów. Największy apartament ma mieć wysokość ponad 3 m, powierzchnię 250 m kw. i równie duży półokrągły taras. Chociaż budowa będzie zakończona dopiero za półtora roku, 65 proc. lokali mieszkalnych w OVO już zostało wykupionych. ●

CENA LUKSUSU			
NAJDROŻSZE APARTAMENTY		NAJTAŃSZE APARTAMENTY	
Nazwa	Cena w mln zł w nawiasie metraż	Nazwa	Cena w mln zł w nawiasie metraż
Rezydencja Piasek (Wrocław)	3,5 (142)	Nadwiślańska 11 (Kraków)	210 (25)
Piękna Nova (Warszawa)	3,5 (202)	Maraton Gardens (Poznań)	299 (37,6)
OVO (Wrocław)	3,0-5,0 (250)	Nowa Sienna (Poznań)	330 (42)
Ventana (Walendów)	2,222 (357)	Oliwa Park (Gdańsk)	470 (59,2)
Nowa Sienna (Poznań)	2,14 (190)	OVO (Wrocław)	500 (30)
Nadwiślańska 11 Apartamenty (Kraków)	1,6 (188)	Piękna Nova (Warszawa)	590 (45)
Maraton Gardens (Poznań)	1,483 (141,8)	Sky Tower (Wrocław)	675 (53,5)
Zielona Etiuda (Wrocław)	1,18 (122,5)	Pałac Dunajewskiego (Kraków)	700 (51,2)
Szósty Zmysł (Piękna 28A) (Warszawa)	1,088 (108)	Szósty Zmysł (Piękna 28A) (Warszawa)	705 (95)
		Ventana (Walendów)	890 (186)

JAK POWSTAWAŁ RANKING	
Podstawą do stworzenia przewodnika były szczegółowe, 23-punktowe ankiety rozesłane do deweloperów i zarządców ekskluzywnych nieruchomości w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu i Trójmieście. Odpowiedziało dwudziestu dwóch: 11 z Warszawy, 4 z Wrocławia, po 3 z Krakowa i Poznania i jeden z Gdańska. Opisane nieruchomości oferują obecnie lokale na sprzedaż: 16 inwestycji jest zakończonych, 5 - na różnych etapach realizacji, a w jednym przypadku zakończono pierwszy etap budowy i rozpoczęto drugi. Przy ocenie bezpieczeństwa i prestiżu wzięliśmy pod uwagę m.in. recepcję oraz ochronę. Za spełnienie obydwu tych warunków przyznawaliśmy po 2 punkty. Do kategorii „bezpieczeństwo i prestiż” zaliczyliśmy też wyposażenie domu w inteligentne systemy sterowania mediami i wyposażeniem, a także konsjerża. Za wyznacznik prestiżu uznaliśmy też reprezentacyjny hall. Każdemu z tych elementów przyznaliśmy po 2 punkty. Dodatkowo 1 punkt za każdą zdobytą nagrodę: architektoniczną, designerską lub użytkową. Najwięcej punktów (5) za prestiżową	lokalizację mogły uzyskać apartamenty położone bezpośrednio w centrum lub nie dalej niż pół kilometra od niego. Za centra uznaliśmy również rynek główny, stare miasto lub wyjątkowo prestiżową dzielnicę. Oddalone o więcej niż 500 m otrzymały 4 pkt, ponad kilometr - 3 pkt, ponad 3 km - 2 pkt, a ponad 5 km - 1 pkt. Ten ostatni przypadek dotyczy jedynie zespołów willowych położonych na obrzeżach miasta lub poza nim. W kategorii „luksus i relaks” oceniliśmy wyposażenie budynku lub budynków, a także ich najbliższe otoczenie. Każda z inwestycji mogła zdobyć po 2 punkty za posiadanie basenu, klubu fitness, spa, własnego ogrodu oraz placu zabaw dla dzieci. Na 1 punkt „wyceniliśmy” miejsce do wyprowadzania psów oraz posiadanie każdego dodatkowego pomieszczenia służącego wypoczynkowi, relaksowi i wygodzie mieszkańców. Dodatkowo po 2 punkty mogły otrzymać rezydencje położone blisko parków oraz rzek, jezior lub innych akwenów. Na koniec zsumowaliśmy punkty z tabel „bezpieczeństwo i prestiż” oraz „luksus i relaks” i w ten sposób ustaliliśmy ostateczną kolejność w rankingu.

SZKOŁA Z KLASĄ. CZYTAMY I ODKRYWAMY!		
Zapraszamy szkoły, nauczycieli, uczniów i rodziców do tegorocznej edycji programu „Szkoła z klasą”. Uczymy czytania ze zrozumieniem, stawiania pytań, myślenia i współpracy. Akcję „Szkoła z klasą 2.0” prowadzi Centrum Eduka-	cji Obywatelskiej i „Gazeta Wyborcza” przy wsparciu Polsko-Amerykańskiej Fundacji Wolności i Fundacji Agory. Partnerzy główni 5. edycji programu: Intel, Google i Samsung. Partnerzy wspierający: British Council, Goethe Institut, SAS In-	stitute Polska. Honorowy patronat - minister edukacji narodowej. Sprawdź, czy potrafisz czytać ze zrozumieniem. Odpowiedz na pytania do rozmowy z socjologami. Szczegóły na www.szkolazklasa.pl