

Chętni na lepsze mieszkania

NOWE PROJEKTY | Rośnie oferta lokali o podwyższonym standardzie. Metr takiego lokum w Warszawie można kupić już za 7 tys. zł.



• **Ośiedle Moko**
– warszawska inwestycja spółki Ronson Development



• **Masarska 8**
Apartamenty – projekt firmy Atal w Krakowie

ANETA GAWROŃSKA

Na stołeczny rynek, jak zauważa Mateusz Juroszek, wiceprezes spółki Atal, trafia więcej inwestycji z mieszkaniem o podwyższonym standardzie niż kilka lat wcześniej. – Trend utrzymuje się od ponad dwóch lat. Zwiększenie takiej oferty to odpowiedź na zmieniające się preferencje zakupowe Polaków – wyjaśnia.

Wykończone pod klucz

Według Juroszki zakupom lepszych mieszkań sprzyja m.in. wzrost zamożności Polaków oraz stabilizacja na rynku nieruchomości. – Nasza firma, która w ub.r. sprzedała 1689 mieszkań, skupia się właśnie na takich inwestycjach. Również dlatego, że osiedla o podwyższonym standardzie pozwalają generować wyższe marże – nie ukrywa wiceprezes.

Dodaje, że klienci często szukają mieszkań wykończonych pod klucz. Są skłonni zapłacić więcej za ciekawy projekt, lepszą jakość, prestiż inwestycji. – Największym rynkiem takich nieruchomości jest Warszawa, ale w ostatnich latach wiele się zmieniło także w innych miastach, przede wszystkim w Krakowie – zauważa Mateusz Juroszek. – O zwiększeniu zainteresowania tym segmentem może świadczyć sprzedaż naszej warszawskiej inwestycji Walewska Residence niedaleko Stadionu Narodowego. Ponad połowa lokali znalazła nabywców w ciągu dwóch tygodni.

Andrzej Gutowski, dyrektor sprzedaży i marketingu Ron-

son Development, zwraca zaś uwagę, że na rynku wciąż dominują mieszkania z segmentu popularnego, co wiąże się z dopłatami w ramach „Mdm”.

– Nie brakuje jednak chętnych na mieszkania o podwyższonym standardzie. Polskie społeczeństwo systematycznie się bogaci, co przekłada się na wzrost popytu na takie lokale – przyznaje. – Deweloperów do rozpoczęcia takich inwestycji zachęca fakt, że wzrost gospodarczy Polski jest stosunkowo szybki. Można zakładać, że zarówno popyt, jak i podaż w tym segmencie mogą stabilnie rosnąć – przewiduje.

O bardzo dużej ofercie na rynku pierwotnym w Warszawie mówi Marcin Liberski, dyrektor sprzedaży i marketingu w Atlas Estates. – W zależności od dewelopera i jego strategii biznesowej różny jest

standard inwestycji – wyjaśnia. – Mieszkania o podwyższonym standardzie powstają najczęściej niedaleko centrum. Osiedla są dobrze skomunikowane z resztą miasta.

A Ryszard Banacki, rzecznik spółki Tynkbud1, dopowiada, że wielu klientów stawia dziś na wygodę, chcąc mieszkać w ładnej okolicy z dobrym dojazdem do centrum. – I ta grupa wybiera mieszkania o podwyższonym standardzie – mówi. – W 2015 r. pojawiło się wiele takich inwestycji. Będą one powstawać także w tym roku – przyznaje. Zdaniem rzecznika Tynkbudu1 deweloperzy będą nadal budować m.in. na Mokotowie, a to ze względu na bliskość wynajmowanych przez korporacje biurów. – Osiedla o podwyższonym standardzie będą powstawały także na

Pradze, zwłaszcza w jej południowej części – przewiduje.

O coraz większej liczbie mieszkań z wyższej półki w Warszawie mówi także Zuzanna Kordzi, dyrektor ds. handlowych w Eco-Classic. – To konsekwencja uzupełniania przez deweloperów wyprzedanej oferty – wyjaśnia. – Mimo że w ostatnich latach powstawało wiele inwestycji, zaczynało brakować atrakcyjnych, dobrze zlokalizowanych mieszkań o funkcjonalnych rozkładach i dobrej jakości – podkreśla. – W naszej inwestycji Hubertus w ubiegłym roku odnotowaliśmy prawie 40-proc. wzrost sprzedaży w porównaniu z 2014 r.

Odporne na zmiany

Z analiz Marcina Liberskiego wynika, że ceny mieszkań

z wyższej półki rosną stopniowo od 2013 r. – Dzisiejszy poziom jest porównywalny z czasem boomu z 2007 r. – mówi.

Zuzanna Kordzi twierdzi, że ceny mieszkań o podwyższonym standardzie – po korekcie spowodowanej kryzysem z lat 2007–2008 – utrzymują się od kilku lat na stabilnym, porównywalnym z tamtym okresem poziomie.

Andrzej Gutowski zwraca uwagę, że duży wpływ na ceny ma lokalizacja. – Stawki w atrakcyjnych miejscach, jak bliska Wola, są stosunkowo odporne na cykle koniunkturalne – przekonuje. – Wyjątkiem może być stołeczny Mokotów, gdzie ze względu na dużą podaż ceny są nieznacznie niższe niż w czasie hossy.

Ryszard Banacki przypomina, że ceny mieszkań z wyższej półki w czasie hossy zaczynały

się od 9 tys. zł za mkw. – Dziś takie lokale są wyceniane na 7–9 tys. zł za mkw. – podaje.

Oferty do wzięcia

Atal mieszkania o wyższym standardzie oferuje m.in. w Oazie Wilanów w Warszawie. Ceny: 6,8–7,5 tys. zł za mkw.

Na Mokotowie, w inwestycji Moko, lokale sprzedaje Ronson. Ceny: od 8,2 tys. zł za mkw. Deweloper buduje też wolskie osiedle City Link (od 8,5 tys. zł za mkw.). – Na wiosnę zamierzamy wprowadzić do oferty Nową Królikarnię – projekt na Mokotowie – zapowiada Andrzej Gutowski.

Atlas Estates ofertę mieszkań o podwyższonym standardzie ma na każdym osiedlu. – W inwestycji Apartamenty Krasieńskiego II na Żoliborzu. Ceny wahają się od 9 do 9,8 tys. zł za mkw. W tym roku Atlas Estates planuje rozpocząć budowę mieszkań przy ul. Nakielskiej na Woli, gdzie również przewidziana jest pula mieszkań o podwyższonym standardzie. Tynkbud1 lokale o wyższym standardzie ma w bemowskiej inwestycji Pelczyńskiego 17a (od 6,6 tys. zł za mkw.), Sienkiewiczów 4 na Woli (od 8 tys. zł za mkw.), Wyścigowej 8 na Mokotowie (od 7,8 tys. zł za mkw.). Firma zastanawia się nad uruchomieniem takich projektów także na stołecznej Pradze. Eco-Classic mieszkania z wyższej półki oferuje na warszawskim osiedlu Hubertus. Lokale od 43 do 179 mkw. są wycenione na 6,5–9 tys. zł. ©

masz pytanie, wyślij e-mail do autorki
a.gawronska@rp.pl

OPINIA

Jarosław Jędrzyński

ekspert portalu
RynekPierwotny.pl

Aby odpowiedzieć na pytanie o podaż mieszkań z tzw. średniej półki, trzeba przyjąć określone kryteria. Najbardziej wiarygodnym jest cena. Średnia cena mkw. mieszkania deweloperskiego w Warszawie to 8 tys. zł. Przyjeliśmy, że najbardziej odpowiednim dla celów statystycznych przedziałem jest 8,5–11 tys. zł za mkw. Oczywiście jest to raczej orientacyjny, a nie ściśle obowiązujący zakres stawek za stołeczne lokale o podwyższonym standardzie.



W tym przedziale jest oferowanych 5068 mieszkań. Rok temu było ich 5238. To stosunkowo dużo – takie lokale to mniej więcej jedna czwarta całej stołecznej oferty. Raczej ich nie przybywa. Podaż jest na bieżąco uzupełniana przez deweloperów, tak by jej odsetek utrzymywał się na stałym poziomie. Mieszkania o podwyższonym standardzie powstają w miejscach wokół centrum. Ich królestwem w Warszawie jest Mokotów, ze szczególnym

uwzględnieniem Stłużewca, następnie Ochota, Żoliborz, bliska Wola, Grochów, a także Ursynów. Podwyższonego standardu raczej nie znajdziemy w dzielnicach peryferyjnych, a także w miejscowościach podwarszawskich, może z wyjątkiem Konstancina. Ceny mieszkań ze średniej półki podlegają tym samym regułom co inne lokale na rynku pierwotnym. Na razie mamy pełną stabilizację z tendencją do umiarkowanej zwężki. Ceny są dziś niższe od tych z czasów boomu od kilkunastu do 20 proc. Odsetek oferty deweloperskiej z segmentu średniego na pięciu głównych rynkach mieszkaniowych to 20–25 proc. Dla Warszawy jest to ok. jednej

DLA „RZECZPOSPOLITEJ”

czwartej, dla pozostałych czterech rynków – raczej po ok. 20 proc. W Krakowie podaż takich lokali to mniej więcej 2,5 tys., we Wrocławiu – 1,7 tys., w Trójmieście – 1,6 tys., a w Poznaniu – 900. Ceny lokali o podwyższonym standardzie w tych czterech ośrodkach wahają się od 6 do 8 tys. zł. Także w pozostałych większych miastach deweloperzy budują tego typu mieszkania, jednak już na dużo mniejszą skalę. Wynika to z prostej zależności: im mniejsze miasto, tym zasobność portfeli jego mieszkańców mniejsza, a zatem i popyt na droższe lokale jest wyraźnie niższy. ©

–not. aig