



**Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości
mrn.pl**

MIESZKANIA LUKSUSOWE

Krakowski rynek pierwotny

Piotr Krochmal

Kraków, luty 2011

**Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
www.mrn.pl**

31-261 Kraków, ul. Wybickiego 7C
tel. +48 12 378 31 30, fax +48 12 378 31 29
KRS 0000263193, REGON 120328302,
NIP 677-227-92-06
e-mail: zarzad@mrn.pl

Słowo „apartament” zdeprecjonowało się do tego stopnia że używają go bez mała wszyscy deweloperzy w odniesieniu do budowanych lokali, choć jeszcze nie dawno tym mianem zwykło się charakteryzować lokal mieszkalny o szczególnych (choć bliżej nieokreślonych) walorach, które wyróżnią go wśród pozostałych. Wyższą półkę stanowią mieszkania luksusowe. Luksus kojarzy się z czymś nieprzeciętnym i rzadko spotykanym. Na potrzeby tej analizy wyróżniliśmy krakowskie inwestycje w których lokale zasługują na miano luksusowych. Ich dobór następował głównie wg. poniższego klucza, którym jest spełnienie pewnych kryteriów, którymi powinny odpowiadać tego typu lokale z tzw. „górną półką”, takich jak:

- atrakcyjne położenie (głównie będzie to centrum miasta, ale koniecznie z choć niewielkim terenem rekreacyjnym w pobliżu)
- teren zamknięty i monitorowany (bezpieczeństwo jest nieodzowną cechą komfortu)
- powierzchnia od ok. 100 m² (trudno przy mniejszych powierzchniach mówić o luksusie)
- przynależne do lokalu miejsca garażowe lub postojowe
- dodatkowe zalety inwestycji, np. wewnętrzne atrium, sauna, solarium czy basen, choć w pewnych lokalizacjach te udogodnienia są zbędne – wystarczy widok z okna.

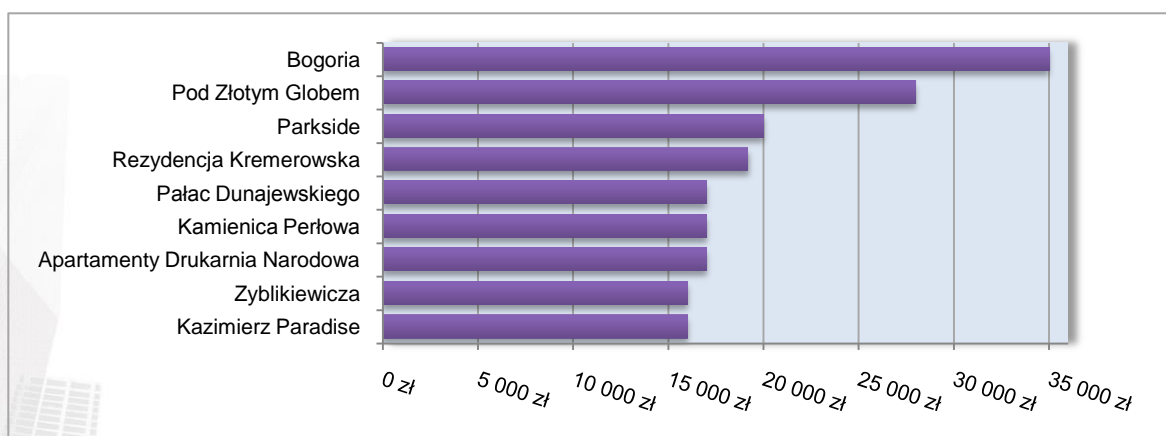
Stolica małopolski od lat oferuje liczne inwestycje deweloperskie w których znajdują się niebanalne mieszkania dla szczególnego typu klientów. Walka o klienta z grubym portfelem jest ostra, stąd sukces nowych projektów inwestycyjnych uzależniony jest nie tylko od ceny ale też od niebanalnych rozwiązań realizacyjnych. Dążenie do jak najatrakcyjniejszej lokalizacji jest kluczowe dla tego typu inwestycji, bo odpowiedni standard mieszkań można osiągnąć wszędzie, ale lokale luksusowe muszą mieć jeszcze to „coś”, i z reguły jest to atrakcyjne położenie.

Choć mieszkania luksusowe są najdroższymi ofertami na rynku to zawsze była, jest, i będzie grupa klientów poszukująca właśnie czegoś ekskluzywnego. Choć amatorów takich miejsc jest mniej niż w czasie hossy, to w minionym roku ten segment się znacznie ożywił. Po blisko 3 letnim okresie posuchy, w 2010 r. pojawiła się na krakowskim rynku liczna grupa klientów, którą stać na wyłożenie niebagatelnych kwot za niebanalne lokum. Na krakowskim rynku pojawiły się nowe rekordy cenowe wszech czasów. Na wtórnym rynku zanotowano transakcję w której płacono aż 38 tys. zł za 1 m² mieszkania z widokiem na rynek. W innym miejscu, choć też w ścisłym centrum miasta, wyłożono ponad 6 mln zł za ok. 200 m² apartament.

Jeszcze kilka lat temu obcokrajowcy dominowali w drogich zakupach. Obecnie zniknęli oni z krakowskiego rynku luksusowych lokali. Teraz musimy się opierać na kliencie rodzimym, który, czasem ze snobizmu, ale także dla wygody, a przede wszystkim, jak to jest wszędzie na świecie, dla podkreślenia swojego statusu społecznego – wybiera mieszkanie o którym większość śmiertelników może sobie tylko pomarzyć.

Mieszkania luksusowe występują w Krakowie w trzech dzielnicach: Śródmieściu, Krowodrzy i Podgórzu. Inne tereny aglomeracji krakowskiej są nadal zbyt mało atrakcyjne aby inwestować tam w najdroższe mieszkania.

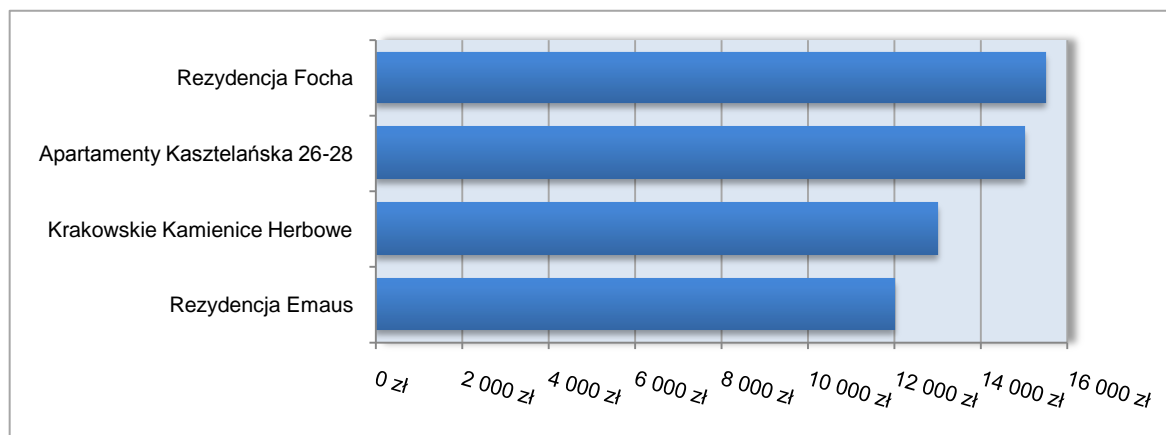
Śródmieście



Śródmieście oferuje obecnie 9 inwestycji zasługujących na wyróżnienie. Główną zaletą większości z nich jest położenie. Są zlokalizowane w miejscach gdzie, w większości przypadków, po wyjściu z mieszkania nie trzeba iść do centrum, bo się w nim jest. Najdroższa w zestawieniu inwestycja oferuje widok z tarasu najdroższego apartamentu na ul. Kanoniczną i zamek Wawelski.

Najtańsza, jako jedyna w zestawieniu, położona jest na sąsiadującym ze ścisłym centrum Kazimierzem. Dzielnicy, która odrodziła się w ciągu ostatnich kilkunastu lat i stanowi jedno z najmodniejszych miejsc zarówno dla turystów jak i dla mieszkańców miasta.

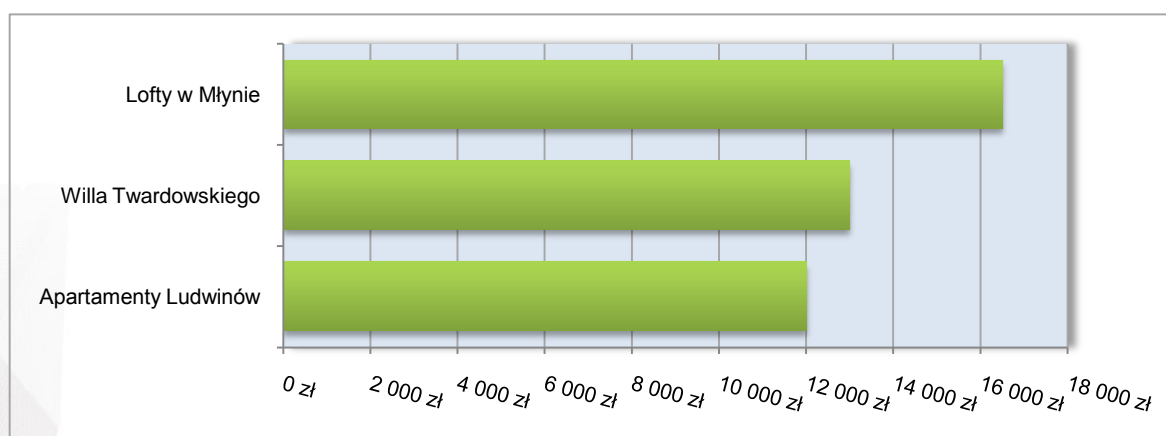
Krowodrza



W dzielnicy Krowodrza, na cztery warte odnotowania inwestycje – trzy położone są w zawsze wysoko cenionym obszarze złotego kwartału zwierzynca, leżącego pomiędzy rzekami Rudawą i Wisłą a Błoniami, który domyka aleja Krasińskiego. Dlaczego złoty kwartał? Gdyż jeszcze nie spotkałem na przestrzeni lat inwestycji, która wybudowana w tym obszarze nie odniosłaby sukcesu rynkowego.

Poza inwestycjami realizowanymi w tym szczególnym obszarze, na wyróżnienie zasługuje również inwestycja leżąca w przeciwnych - północnych terenach dzielnicy, o nazwie „Kamienice Herbowe”. Ostatnie piętro w każdym z kilku budynków na tej inwestycji stanowi klasyczny penthouse z dużym tarasem widokowym porośniętym częściowo trawą.

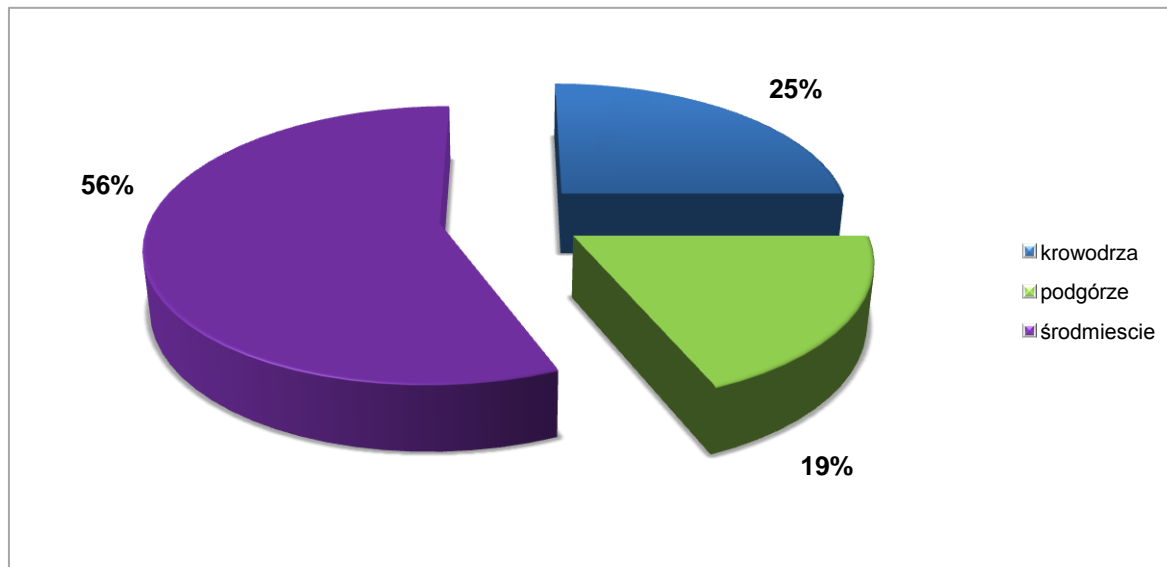
Podgórze



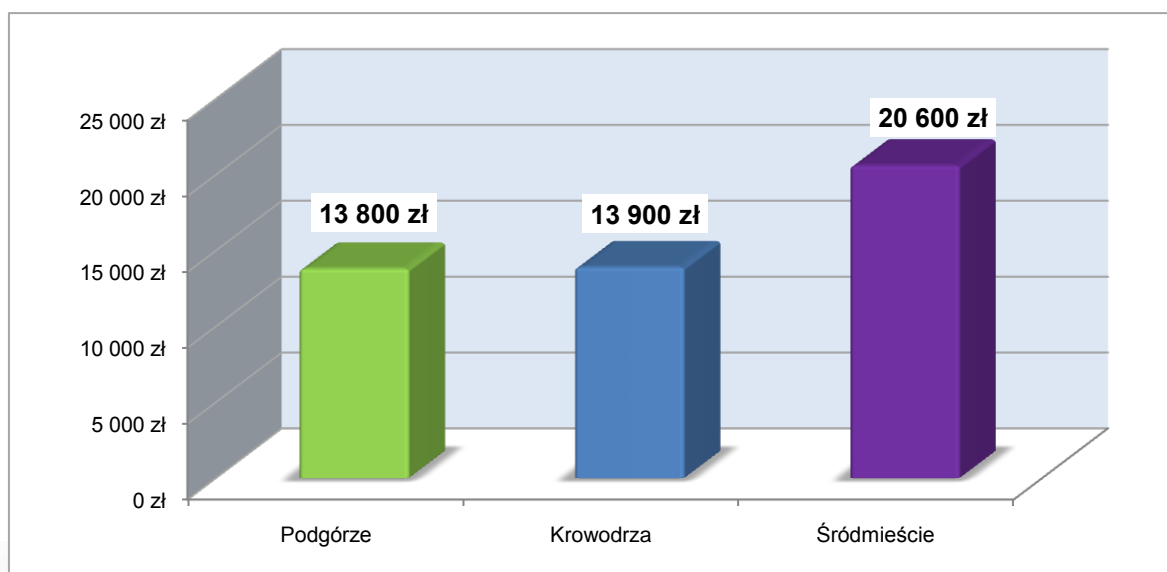
Najmniej obiektów z luksusowymi mieszkaniami realizuje się w Podgórzu. Z trzech zasługujących na uwagę inwestycji, dwie leżą praktycznie vis-a-vis Wawelu, po drugiej stronie Wisły. Stąd choćby widok z okien gwarantuje

zaliczenie ich do ścisłej czołówki mieszkaniowej Krakowa. Na uwagę zasługuje także położona na rozwijającym się pręźnie Zabłociu inwestycja z loftami, zrealizowana na bazie młyna zbożowego. To jedno z dwu tak ekscentrycznych przedsięwzięć na terenie całej południowej polski.

Rozkład ilości realizowanych inwestycji luksusowych w dzielnicach Krakowa



Średnie ceny ofertowe lokali luksusowych w poszczególnych dzielnicach Krakowa



Co dalej?

Podsumowując zestawienie warto zauważyć, że nie przemijająca moda na Kraków jest tutaj znaczącym impulsem rozwoju rynku nieruchomości w obszarze mieszkań luksusowych. Część z nich nawet długo po transakcji stoi pustych, co świadczy o inwestycyjnym charakterze zakupu. Dla ludzi z grubym portfelem w naszym kraju luksusowy apartament w takich miastach jak Kraków, Warszawa, Sopot, Zakopane – jest, w pewnym sensie, odpowiednikiem klejnotów rodzinnych trzymany w skrytkach bankowych. Moda na te miasta nie minie. Zawsze znajdują się w nich amatorzy ekskluzywnych apartamentów. Jednak jest ich stosunkowo mało, więc budujący te

luksusowe mieszkania muszą wykazywać się najwyższą cierpliwością. Sprzedaż takich inwestycji trwa latami. Nierzadko nawet zahacza o dekadę. Są one też niezwykle wrażliwe na sytuację gospodarczą. Ostatnie lata pokazały, że w czasie zapaści na rynku nieruchomości nikt takich mieszkań nie szuka. Dlatego obecnie większość z tych inwestycji realizują firmy budujące mieszkania także w tańszych segmentach, dla których jest to naturalne poszerzenie wachlarza ofert. Reszta to pozostałości projektów z okresu ostatniej hossy, które dotrwały na rynku w oczekiwaniu na lepsze czasy.

Jednak prawdziwy hit w tym segmencie rynku dopiero przed nami. Tajemnicą poliszynela jest inwestycja powstająca u podnóża Wawelu, której realizację już rozpoczęto jednak w ofertach jeszcze się nie pojawiła. Jestem pewien że namiesza ona na rynku nieruchomości luksusowych dość mocno jeszcze tego roku. Atrakcyjnością bez wątpienia przebije całą konkurencję znajdującą się na rynku. A cenami? Niebawem się okaże.



Piotr Krochmal

Autor należy do grupy doradców i analityków rynku nieruchomości skupionych w Instytucie Analiz Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl