



*Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości
mrn.pl*

***RYNEK LOKALI APARTAMENTOWYCH
NA TLE CAŁOŚCI INWESTYCJI
OFEROWANYCH DO SPRZEDAŻY
W WARSZAWIE NA RYNKU PIERWOTNYM***

Marta Górska

Warszawa, luty 2011

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

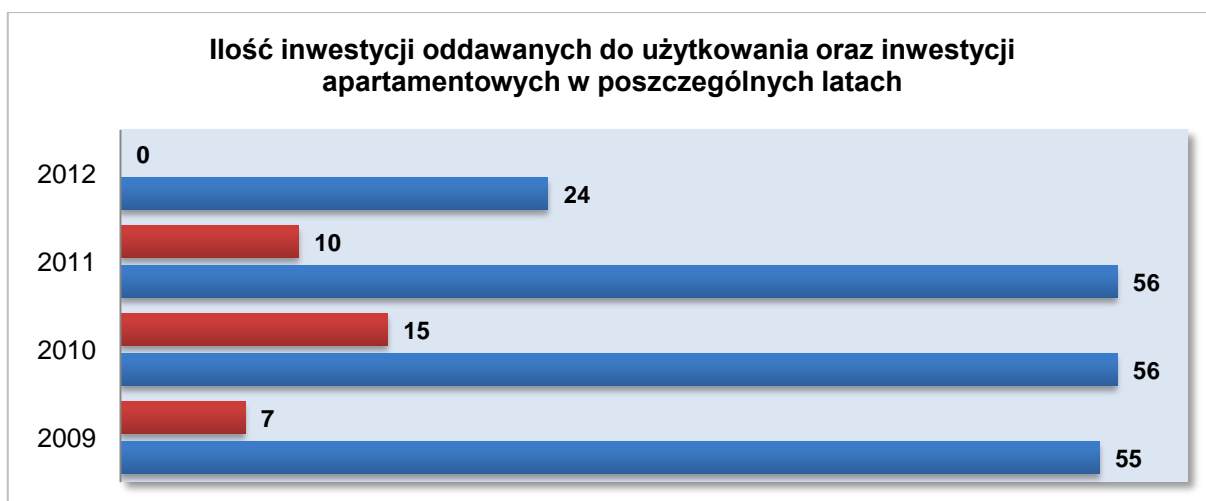
*31-261 Kraków, ul. Wybickiego 7C
tel. +48 12 378 31 30, fax +48 12 378 31 29
KRS 0000263193, REGON 120328302,
NIP 677-227-92-06
e-mail: zarzad@mrn.pl*

Przeoglądając oferty lokali na rynku pierwotnym trudno nie oprzeć się wrażeniu, że częstokroć sformułowania takie jak „apartament” bądź „mieszkanie o podwyższonym standardzie” jest nadużywane celem podniesienia prestiżu inwestycji. Trudno jest na terenie Warszawy wyłuskać takie inwestycje, które by można było wskazać jako te „bardziej apartamentowe” od pozostałych. Takie walory jak położenie na zamkniętym terenie, posiadanie miejsc garażowych, wykwintnie urządzony teren, wysoka jakość materiałów wykończeniowych stają się niemalże standardem.

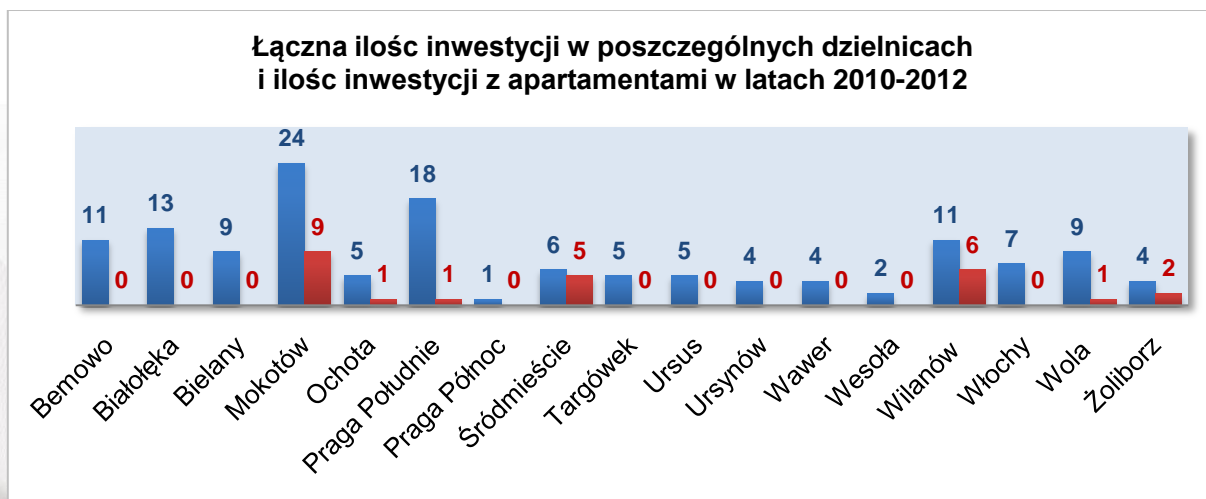
A więc co decyduje o tej wyjątkowości? Co sprawia, że daną inwestycję można śmiało nazwać luksusową i skierować ofertę do najbardziej wymagających klientów?

Wydaje się, że o prestiżu inwestycji decyduje prestiż lokalizacji, wielkość lokalu i dodatkowe walory w samym budynku (klub fitness, basen, sauna itp.). Ponadto nie wszystkie inwestycje cechują się stałym monitoringiem, recepcją. Coraz częściej takie zabezpieczenia można spotkać jedynie w apartamentowcach.

Inwestycje, które w swojej ofercie posiadają lokale apartamentowe, oddawane są do użytkowania rok rocznie, jednak ilość tych inwestycji zmienia się wraz ze zmianami koniunktury na rynku. Poniższy wykres pokazuje łączną ilość inwestycji oddawanych do użytkowania w poszczególnych latach (słupki niebieskie) oraz ilość inwestycji posiadających w ofercie lokale apartamentowe (słupki czerwone):

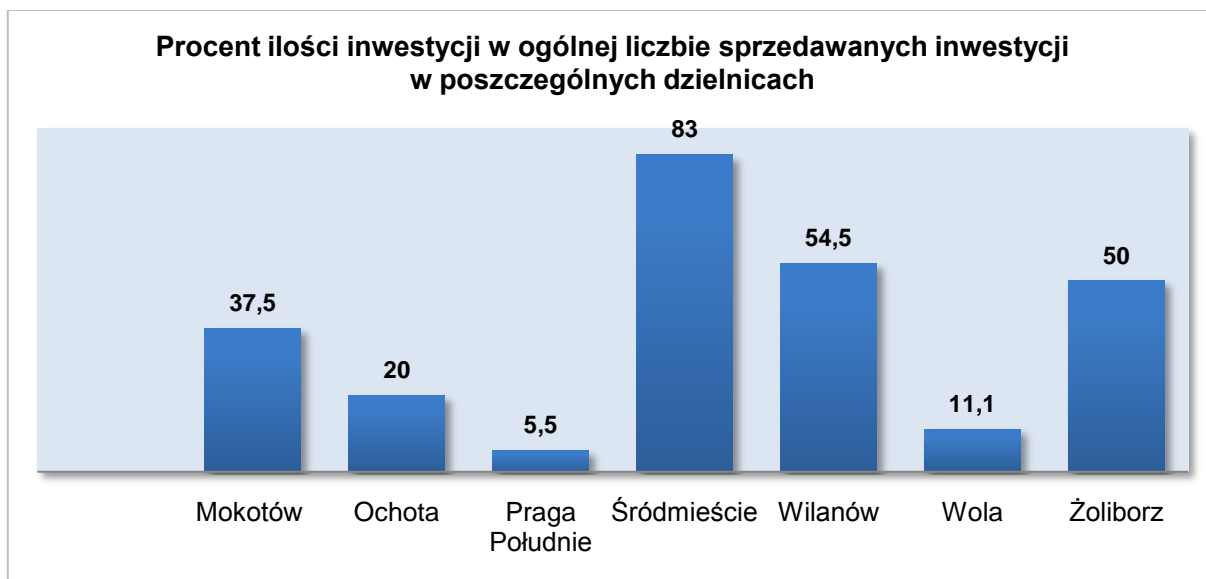


Szukając odpowiedzi na postawioną wcześniej tezę, iż o prestiżu inwestycji decyduje m.in. jej lokalizacja, spójrzmy na poniższy wykres, który przedstawia ilość wszystkich inwestycji oferowanych na rynku w poszczególnych dzielnicach oraz ilość inwestycji z lokalami apartamentowymi:



Jak wynika z powyższego jedynie w kilku dzielnicach takie inwestycje są prowadzone, a wybór ofert potencjalny nabywca będzie miał jedynie na Mokotowie, w Śródmieściu, Wilanowie i na Żoliborzu. Niewątpliwie są to najmodniejsze, najbardziej prestiżowe i luksusowe dzielnice w mieście, do tego świetnie zlokalizowane i skomunikowane. Tu lokale najchętniej kupują ludzie młodzi, przedsiębiorczy, majątni. Są wymagający, poszukują centralnej lokalizacji, ale jednocześnie ciszy i spokoju, a także elegancji.

Deweloperzy są niewątpliwie tego świadomi, gdyż właśnie w tych lokalizacjach oferują większą ilość apartamentów niż w pozostałych dzielnicach, jednocześnie dbając o zaspokojenie nawet najbardziej niewybrednych nabywców. I w tych właśnie dzielnicach procent inwestycji z apartamentami w stosunku do łącznej ilości wszystkich inwestycji jest najwyższy:



Żoliborz i Mokotów to dzielnice zabudowane starymi przedwojennymi kamienicami i willami oraz eleganckimi współczesnymi budynkami wielorodzinnymi. Charakteryzuje je głównie niewysoka zabudowa w otoczeniu zieleni i bliskości parków. Obie te dzielnice są świetnie skomunikowane (autobusy, tramwaje, metro, PKP). Te cechy niewątpliwie kuszą nabywców.

Na obszarze Mokotowa na uwagę zasługuje inwestycja o nazwie Rezydencja Łowicka, w której oferowano 12 apartamentów w niewielkim 4-kondygnacyjnym budynku. W ofercie znalazły się lokale o powierzchni 80-120 m² z możliwością ich łączenia uzyskując apartamenty 200-metrowe. Ciekawą ofertę znajdziemy też w Apartamentach Arkadia położonych w bliskim sąsiedztwie Starej Królikarni i urządzonych jako kompleks willi miejskich.

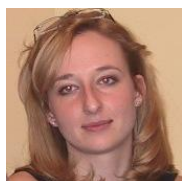
Podobny charakterologicznie do Mokotowa Żoliborz oferuje niewielką ilość inwestycji, wciąż pozostając bardziej zielonym niż pozostałe dzielnice. Wśród tych oferowanych połowa zawiera luksusowe apartamenty. Bo podobnie jak na Mokotowie, tak i na Żoliborzu nabywcy poszukują lokali w zaciszu, wśród zieleni, ale jednocześnie niemalże w centralnej strefie miasta. Takie oczekiwania nabywców spełniają wszystkie inwestycje oferowane na Żoliborzu, a w tym między innymi City Apartments.

Z kolei Śródmieście wabi mało popularnymi dotąd zakątkami, takimi jak Powiśle i zlokalizowana przy Fabrycznej inwestycja Riverside Apartments, albo Stawki i oferowane tam lokale w ramach Trio Apartamenty. Zakończona inwestycja w ścisłym centrum miasta przy Pięknej 13/15 wciąż jeszcze znajduje się w ofercie na rynku.

Czwartą z dzielnic jest Wilanów, który stał się wyjątkowo modny w ostatnich latach. Tu inwestycje z apartamentami skupiają się w ramach tzw. Miasteczka Wilanów oraz coraz bardziej zabudowywanych Zawad. Wilanów nie jest tak dobrze skomunikowany z centrum miasta, jak pozostałe wymienione wcześniej dzielnice. Mimo to coraz więcej osób poszukuje apartamentów właśnie w tej lokalizacji, najprawdopodobniej ze względu na nieco niższe ceny niż

na Mokotowie, czy w Śródmieściu, oraz na niegasnącą modę na zamieszkiwanie na tym obszarze. Ponadto Wilanów – ze względu na dużą ilość inwestycji budowlanych – jest w stanie zaoferować nabywcom znacznie większy wybór apartamentów niż pozostałe dzielnice.

Wcześniej przedstawiony trend pokazał malejącą ilość inwestycji apartamentowych oferowanych z roku na rok. Zauważalny jest wzrost podaży mieszkań małych i średnich w stosunku do lat ubiegłych. Jednak należy mieć na uwadze, że zawsze będzie istniała grupa klientów poszukujących ekskluzywnych mieszkań. A powyżej wymienione cztery dzielnice Warszawy cieszą się i będą się cieszyć niegasnącą popularnością. Domeną pozostałych wciąż będzie budownictwo pro-rodzinne, nieco tańsze, o mniejszych lokalach i większej liczbie lokali w budynku.



Marta Górka

Rzecznawca majątkowy i analityk rynku nieruchomości. Autorka kilkuset wycen i analiz dotyczących nieruchomości o charakterze zarówno mieszkalnym jak i komercyjnym.

Prezes największej polskiej izby gospodarczej zrzeszającej przedsiębiorstwa rynku usług wycen nieruchomości z całego kraju – Polskiej Izby Rzecznawstwa Majątkowego (www.pirm.pl).

Członek jednego z eksperckich organów przy Krajowej Izbie Gospodarczej – Komitetu ds. Nieruchomości (www.kig.pl).

Współpracownik Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl.

Kontakt:

tel. kom.: 601 530 509

e-mail: biuro@via-nieruchomosci.pl

www.via-nieruchomosci.pl