

Korekta cen stołecznych apartamentów ma charakter kosmetyczny. Podaż w tym segmencie rynku deweloperskiego maleje

Apartamenty charakteryzują się nie tylko jakością premium, ale i taką ceną. Mieszkania o wysokim standardzie kupowane są ze względu na prestiż. Ich nabywcy stawiają przede wszystkim na dobrą jakość, a nie na niską cenę. Osoby kupujące komfortowe apartamenty poszukują unikatowych inwestycji w dobrej lokalizacji i dlatego muszą liczyć się z ich wyższymi cenami. Deweloperzy z kolei wiedzą, że na takie mieszkania kupiec zawsze się znajdzie i wolą poczekać, niż obniżyć stawki. Ten rynek rządzi się innymi prawami, dlatego ceny apartamentów nie zanotowały w ostatnim czasie poważniejszych spadków, jakie były udziałem mieszkań z niższej półki.

W końcu 2011 roku średnia cena mieszkań budowanych w Warszawie w standardzie popularnym według raportu Emmerson wynosiła 7 556 zł/mkw. Luksusowe mieszkania oferowane były zaś średnio za 13 962 zł/mkw. Dla porównania, u schyłku 2010 roku 1 metr w apartamencie kosztował przeciętnie 14 205 zł/mkw.

Apartament – coraz rzadszy towar

W Warszawie do kupienia jest ok. 18,5 tys. nowych mieszkań. Jeśli doliczyć do nich lokale zarezerwowane, podaż na stołecznym rynku pierwotnym byłaby o prawie tysiąc większa. Jak obliczają analitycy Emmerson wśród nich jest około 14 proc. mieszkań, które spełniają kryteria właściwe dla apartamentu. Warszawska oferta mieszkań z wyższej półki obejmuje ok. 2,6 tys. lokali.

W ostatnim kwartale 2011 roku deweloperzy wprowadzili na warszawski rynek pierwotny 26 nowych projektów. W tej liczbie znalazły się zaledwie trzy niewielkie projekty o charakterze apartamentowym, w których oferowanych było niespełna 60 lokali. Dzisiaj deweloperzy koncentrują się głównie na lokalach z segmentu popularnego. W ciągu minionych dwóch lat notowany jest wyraźny wzrost takiej oferty. Zdecydowana większość inwestorów realizację teraz „bezpieczne” projekty, które przeważnie zlokalizowane są w peryferyjnych dzielnicach miasta. Apartamenty to dziś rzadki towar. Najwięcej inwestycji, w których można było znaleźć takie mieszkania weszło do sprzedaży przed kryzysem w 2008 roku.

Jak podaje Emmerson, w ciągu dwóch ostatnich lat liczba oferowanych w Warszawie apartamentów oscylowała w granicach od 2,5 do 2,9 tys. lokali. Wyraźniejsza zmiana nastąpiła tylko w przypadku apartamentów gotowych do odbioru. W połowie 2011 roku co trzeci oferowany apartament znajdował się w ukończonym budynku, a w końcu 2011 roku udział gotowych lokali zwiększył się i osiągnął poziom niemal 40 proc. W czasie jedynie co czwarte mieszkanie w standardzie popularnym wystawione przez deweloperów do sprzedaży było gotowe do odbioru.

Chętnych nie brakuje

W stolicy największy wybór mieszkań z wyższej półki znajdziemy w Śródmieściu. Taki charakter mają w tej dzielnicy niemal wszystkie realizowane inwestycje mieszkaniowe. Poza tym, luksusowe mieszkania oferuje Mokotów i Wola. W innych rejonach miasta liczba apartamentów jest już znacznie skromniejsza.

Ceny apartamentów jako dóbr luksusowych utrzymują się na stabilnym poziomie, a popyt na takie mieszkania nie słabnie. Często ich zakup traktowany jest jako inwestycja. - Apartamenty najwolniej poddają się rynkowemu trendom, bo ich odbiorcami jest zupełnie inna grupa osób niż mieszkań w projektach o niższym standardzie. Sporadycznie kupowane są na kredyt, więc na ich zbyt nie ma wpływu zaostrzenie polityki kredytowej. Charakterystyczne, że na osiedlu Ażurowych Okiennic najszybciej znajdują właściciele najbardziej luksusowe i najdroższe apartamenty – przyznaje Remigiusz Rogowski, prezes Rogowski Development.

Stabilna sprzedaż wysokiej klasy mieszkań w projekcie Apartamenty Wilanowska potwierdza słuszność przyjętej strategii tej firmy na najbliższy czas. Rogowski Development w pierwszej połowie tego roku planuje rozpocząć przy ul. Potoki na Mokotowie budowę kameralnych willi miejskich Ogrody Potoki. W każdym z ośmiu budynków, które

będą zrealizowane w pierwszym etapie inwestycji znajdzie się osiem apartamentów.

Rogowski Development