

Choć za cenę najtańszej stołecznej kawalerki można kupić tylko jeden metr luksusowego mieszkania w Monako, polskie apartamenty plasują się w czołówce cenowej w Europie

Portal Global Property Guide porównał ceny 120-metrowych lokali o podwyższonym standardzie w centrach stolic europejskich. Z raportu wynika, że najdrożej jest w Monako, gdzie taki lokal kosztuje 20 mln 814 tys. zł. W Londynie kupimy apartament o podobnym metrażu za 8 mln zł (66,8 tys. zł/mkw.), a w Paryżu za ponad 7 mln zł (ok. 59 tys. zł/mkw.). Takie kwoty w złotych trzeba wyłożyć, jeśli ceny ofertowanych w tych miastach nieruchomości przeliczymy według kursu euro - 4,40 zł.

Autorzy opracowania podają, że w centrum Warszawy na rynku wtórnym 1 metr kwadratowy apartamentu kosztuje 15,3 tys. zł. W związku z tym za lokal 120 metrowy zapłacimy 1 mln 836 tys. zł. W ciągu roku stolica Polski spadła w rankingu o trzy pozycje. Rok temu analitycy portalu wyceniali metr kwadratowy mieszkania o podwyższonym standardzie w Warszawie na 3,55 tys., a teraz na 3,48 tys. euro, co oznacza 2 proc. przecenę w ciągu ostatnich 12 miesięcy.

Warszawę wyprzedził Berlin i Wiedeń

Eksperti Global Property Guide zwracają uwagę, że rok temu apartament położony w centrum Wiednia czy Berlina kosztował na rynku wtórnym mniej, niż taki sam lokal w sercu Warszawy. Teraz stolice Austrii i Niemiec wyprzedziły naszą stolicę w rankingu najdroższych europejskich miast. W Wiedniu za 120-metrowy lokal o wyższym standardzie trzeba zapłacić 4,2 tys. euro za mkw., a w Berlinie 3,7 tys. euro za mkw. Rok temu takie mieszkania były w tych miastach znacznie tańsze i kosztowały odpowiednio 3 i 2,9 tys. euro/mkw.

Na rynek apartamentów, podobnie jak na cały rynek mieszkaniowy w Polsce na przestrzeni ostatnich lat ogromny wpływ miała sytuacja gospodarcza. Do końca 2007 roku notowany był w naszym kraju szybki wzrost cen nieruchomości, a pod koniec 2008 roku w związku ze spowolnieniem gospodarczym, zapanował zastój. Później sytuacja ustabilizowała się, a w ciągu ostatniego roku można było zauważyć stopniową poprawę koniunktury na rynku mieszkań wyższej klasy.

Średnio 12 tys. zł/mkw. w nowych projektach

Według wyliczeń firmy Emmerson średnia cena 1 metra kwadratowego lokali w wyższym standardzie, które można znaleźć w ofercie warszawskich deweloperów oscyluje od początku 2010 roku w okolicy 12 tys. zł/mkw. W podobnej cenie oferują tego typu mieszkania firmy deweloperskie, które zdecydowały się w ostatnim czasie wprowadzić do sprzedaży nowe projekty.

– Rozpoczęliśmy w tym roku budowę kolejnego etapu inwestycji Apartamenty Wilanowska ponieważ na stołecznym rynku jest stała grupa klientów, którzy mimo mniej sprzyjającej sytuacji na rynku, zainteresowani są zakupem większych mieszkań w wyższym standardzie – tłumaczy Remigiusz Rogowski, prezes firmy Rogowski Development. - Oferta została zróżnicowana cenowo. W tej fazie budowy kompleksu, który nazywany jest przez warszawiaków Osiedlem Ażurowych Okiennic, dostępne są mieszkania w cenach katalogowych od 7 800 do 12 700 zł/mkw. Najwyższa stawka dotyczy luksusowych mieszkań i penthouse'ów, w których zastosowane zostały najwyższej klasy rozwiązania i dodatkowe udogodnienia.

Prawie 4 tys. apartamentów

Od pierwszego kwartału 2010 r. do września 2011 r. liczba apartamentów w Warszawie zwiększyła się o ponad jedną piątą. Choć trzeba zauważyć, że w tym czasie podaż lokali z wyższej półki rosła wolniej, niż całkowita oferta mieszkań deweloperskich na stołecznym rynku mieszkaniowym. W związku z tym stopniowo obniżał się ich udział procentowy w całkowitej puli nowych mieszkań dostępnych w Warszawie.

Jak obliczają analitycy Emmerson, w połowie 2011 roku w Warszawie było wystawionych na sprzedaż 3,7 tys. nowych

apartamentów, a pod koniec września już 3,9 tys. Stanowią one ponad 20 proc. całej oferty deweloperów. Najwięcej takich mieszkań znajdziemy w Warszawie w Mokotowie i Śródmieściu. Poza tym wybór apartamentów oferuje jeszcze Żoliborz i Wilanów.

Rogowski Development