

Mieszkania za milion

Cena miliona

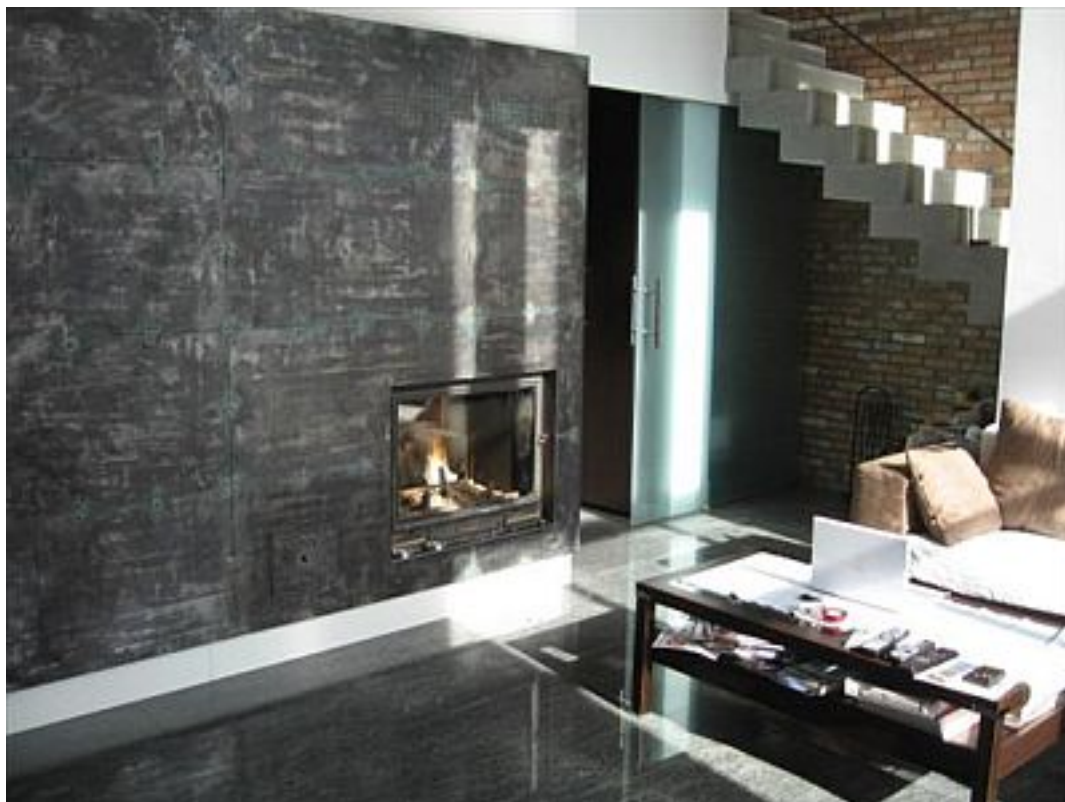
złotych nie stanowi już bariery psychologicznej przy kupnie mieszkania. Wraz ze wzrostem cen jak grzyby po deszczu pojawiają się oferty sprzedaży mieszkań, których cena przekracza milion złotych, często nawet znacznie. Jakże to są mieszkania i dlaczego aż tyle kosztują?



Najdroższe na stołecznym rynku mieszkania w cenie wyższej niż 1.000.000 zł stanowią już 11% w łącznej ofercie firmy Metrohouse. Na rynku wtórnym z kwartału na kwartał odnotowuje się systematyczny przyrost mieszkań z najdroższego segmentu cenowego. Zwiększenie podaży tego typu nieruchomości ma swoje podstawy w dwóch zjawiskach. Pierwsze z nich to znaczny wzrost budownictwa o podwyższonym standardzie oraz o charakterze apartamentowym. Ma to związek z modą na tego typu budownictwo wśród działających na stołecznym rynku deweloperów. Inne zjawisko to mieszkania pojawiające się na rynku, pochodzące z kamienic po renowacji, często o prestiżowym i rozpoznawalnym adresie.

- Najdroższa

oferta, jaką obecnie posiadamy w bazie to 300-metrowy dwupoziomowy apartament w stanie deweloperskim położony w niepowtarzalnej lokalizacji na mokotowskim Ujazdowie. Właściciel chciałby uzyskać cenę 4.650.000 zł, co w sumie daje niewiele ponad 15.000 zł za m kw., mówi Marcin Jańczuk z firmy Metrohouse. – To nie jest wygórowana stawka jak na tak dobrą lokalizację, dodaje, a łączna kwota jest wynikiem wyjątkowo dużej powierzchni. Oferta wymaga jednak dodatkowych inwestycji, ponieważ znajduje się w tzw. stanie deweloperskim.



W ofertach

pośredników Metrohouse znajdują się jeszcze dwie oferty, których cena przekracza 3 miliony złotych. Oba apartamenty znajdują się na Mokotowie na osiedlach postrzeganych jako prestiżowe, czyli Marina Mokotów i Eko-Park. Najdroższych mieszkań próżno szukać w dzielnicach oddalonych od Centrum. Deweloperzy rozpoczynając inwestycje o podwyższonym standardzie decydują się na sprawdzone i znane lokalizacje zapewniające zarówno bardzo dobrą komunikację z Centrum, ale także dobrą infrastrukturę – jeśli jej brakuje, współuczestniczą w jej tworzeniu.

Za co płacimy?

Co zatem stanowi

wspólny mianownik dla wszystkich ofert, których cena wynosi nawet kilka milionów złotych?

Lokalizacja –

nieruchomości położone są w prestiżowych rejonach miast, często historycznych, z adresem ogólnie rozpoznawalnym (np. Krakowskie Przedmieście), lub wręcz przeciwnie na nowoczesnych osiedlach apartamentowych – zarówno kameralnych jak i w większych kompleksach – jednak zawsze w obrębie bardziej prestiżowych dzielnic.

Technologia

wykonania – najdroższe mieszkania wykonane są z najlepszej klasy materiałów, a wnętrza zaprojektowane przez profesjonalne firmy aranżacyjne, w większości przypadków zastosowane rozwiązania odbiegają od stosowanych standardowo na rynku.

Wyposażenie –

większość mieszkań o najwyższych cenach posiada całkowite wyposażenie tj. markowy sprzęt AGD i RTV, które pozostaje zazwyczaj w cenie sprzedawanej nieruchomości.

Dodatkowe

udogodnienia mieszkań – najdroższe mieszkania posiadają niejednokrotnie różnorakie udogodnienia tj. obszerne tarasy, ogrody zimowe (także na dachach), dwa stanowiska garażowe, a także specyficzny układ dzielący mieszkanie na część dzienną i nocną (np. bezpośrednie przejście z sypialni do dodatkowej łazienki i garderoby), wysokość pomieszczeń ok. 2,90 – 3,00 m.

Dodatkowe

udogodnienia dla mieszkańców budynku – w budynkach apartamentowych występują liczne udogodnienia dla mieszkańców tj. basen, siłownia, klub fitness, różnego rodzaju usługi: pralnicze, fryzjer, sprzątanie, itp., coraz częściej standardem jest recepcja na parterze budynku.

Potencjalni klienci



Choć za cenę

najdroższych mieszkań z rynku wtórnego można kupić dom w jednej z lepszych podwarszawskich lokalizacji, to chętnych na tego typu oferty nie brakuje. – Według szacunków Metrohouse 12% potencjalnych nabywców jest zainteresowanych zakupem mieszkania, którego cena jest wyższa niż 1.000.0000 zł, mówi Marcin Jańczuk z Metrohouse.

Pobudki do

takiego zakupu bywają różne. Dotychczas osoby pragnące zamieszkać w ponadstandardowych warunkach nie miały do wyboru wielu możliwości. Zazwyczaj kończyło się na budowie domu według własnego projektu. Obecnie mogą zdecydować się na kupno jednego luksusowych apartamentów położonych w świetnych lokalizacjach. Część transakcji to typowe zakupy spekulacyjne czynione z myślą o długoterminowym wynajmie. Nabywcami są także rezydujący w Polsce przedstawiciele zagranicznych korporacji.

Komentarz

Małgorzata

Witkowska-Zwiep, dyrektor biura sprzedaży Metrohouse S.A., licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami

„W dalszym ciągu

obserwujemy spory popyt na lokale o statusie apartamentów. Poszukiwane są lokale o metrażu powyżej 150 metrów, a najchętniej bliżej 200 metrów,

koniecznie w dobrych lokalizacjach czyli stary Mokotów, stary Żoliborz, stara Ochota i oczywiście Śródmieście. Główne oczekiwania klientów to wysoki standard budynku, bezpieczeństwo, komfort oraz pewnego rodzaju „intymność”, czyli zachowanie prywatności. Budynek taki powinien mieć całodobową ochronę z monitoringiem, utrudniony dostęp dla osób postronnych, eleganckie wykończenie części wspólnych, szeroką gamę usług dodatkowych, czyli np. basen dla mieszkańców, siłownię czy usługi pralnicze. Prawdziwy apartament powinien mieć obszerny taras i najlepiej, by był usytuowany na najwyższej kondygnacji w budynku. Ceny takich lokali osiągają poziom ponad 20 tys. za metr i pomimo tego dość szybko znajdują nabywców.”