

Najlepsze apartamenty wg Noble Banku

19.05.2008.

Noble Bank przedstawił raport dotyczący najlepszych apartamentów.

Apartamenty przez duże A

Klienci bankowości prywatnej chcą mieszkać w prawdziwych apartamentach, a nie tylko w mieszkaniach je udających. Z szacunków Noble Banku specjalizującego się w usługach bankowości prywatnej wynika, że 90 proc. apartamentów z górnej półki (w cenie od 25 tys. złotych za metr kwadratowy) nabywanych jest w celach mieszkaniowych, a nie inwestycyjnych.

Apartament kontra blok

Rynek prestiżowych inwestycji w Warszawie coraz bardziej przypomina światowe standardy. Najlepsze nieruchomości wyróżniają się projektami architektów o światowej renomie, powierzchniami wspólnymi, wykończonymi z najwyższej klasy materiałów, oraz lokalizacją oferującą niepowtarzalne widoki z okna – a to wszystko w połączeniu z dogodną lokalizacją. Warto zwrócić uwagę zwłaszcza na te dwa ostatnie elementy. Powierzchnie wspólne w apartamentowcu to zdecydowanie więcej niż zsyp i klatka schodowa. Basen, sauna, siłownia, portiernia oferująca usługi concierge, a nawet pokoje dla gości mieszkańców takich rezydencji – o to udogodnienia, które znaleźć można tylko w apartamentowcach przez duże A, a nie w zwyczajnych blokach o podwyższonym standardzie. Strzeżone osiedle i wysoki budynek to nie wszystko, co można zaoferować klientom szukającym prawdziwego prestiżu.

Kolejna różnica to lokalizacja. Na zachodzie wysokiej klasy apartamenty lokalizowane są przy terenach zielonych, marinach, w bezpośrednim sąsiedztwie i z widokiem na starówkę. Zwykle są to kameralne budynki w ponadczasowej, klasycznej bryle bez nadmiernego zadęcia i zbędnych ozdób zewnętrznych, zaprojektowane na góra 50-60 apartamentów, z których najmniejszy liczy nie mniej niż 100 mkw. Dlatego trudno stwierdzić, by apartamentowiec przy Złotej 44 w Warszawie projektu sławnego Daniela Libeskinda – najbardziej znana luksusowa inwestycja w stolicy – spełniał wszystkie te kryteria. Ale jest on oznaką, że rynek takich obiektów naprawdę potrzebuje.

NABYWCY APARTAMENTÓW

Rynek, czyli kto? W Noble Banku wytypowaliśmy dziesięć topowych inwestycji w stolicy, których nabywcy mogą pochwalić się nie tylko prestiżem, ale również głęboką kieszenią (patrz zestawienie TOP 10 Apartamentowców). Koszt nabycia „mieszkań” w tych lokalizacjach to wydatek co najmniej 3 mln zł, a niektóre penthousy (czyli eleganckie apartamenty na ostatnich kondygnacjach budynków) mogą kosztować nawet 20 mln zł. Mimo takich cen, nie brakuje na nie chętnych. Rzecz jasna przede wszystkim ze strony ludzi biznesu, którzy szukają po pierwsze możliwości zamiany swoich obecnych apartamentów na większe i wygodniejsze (to 80 proc. kupujących), po drugie chcą przeprowadzić się z podmiejskich rezydencji, z których dojazd do stolicy bywa często nad wyraz kłopotliwy. Z naszych obserwacji wynika, że 90 proc. tego rodzaju zakupów związanych jest z planami rzeczywistej przeprowadzki, a stosunkowo rzadko inwestorzy mają zamiar wynajmować je osobom postronnym.

Wynajem własnego apartamentu nie jest raczej źródłem poważnych przychodów dla nabywców takich lokali – dla połowy z nich tego rodzaju wydatek nie przekracza 10 proc. posiadanego majątku. Coraz częściej spotykamy klientów poszukujących apartamentów o powierzchni 150-300 mkw. w cenie 3-10 mln zł i jest to rzeczywiste zainteresowanie, a nie forma spędzania wolnego czasu.

W naszej opinii rynek śródmiejskich rezydencji w Polsce będzie się stale powiększał ze względu na wzrost zamożności społeczeństwa, ale także ze względu na niewielką atrakcyjność przedmieść dla ludzi biznesu. Przedmieścia oferują co prawda ciszę i spokój, ale zarazem brak rozrywki, przeszkody komunikacyjne i nie zawsze możliwość wyboru sąsiedztwa. Tymczasem kameralne apartamentowce gwarantują rozwiązanie tych problemów.

--

Najważniejsze wnioski

- 90 proc. zakupów w segmencie apartamentowców, realizowanych za pośrednictwem Noble Banku, związanych jest z planami zmiany miejsca zamieszkania przez nabywców, a nie z chęcią ich wynajmowania w celach inwestycyjnych.
- 80 proc. nabywców nowych apartamentów to ludzie biznesu, dokonujący zakupów ze względu na chęć zmiany lokum na większe i wygodniejsze, w lepszej lokalizacji.
- 50 proc. nabywców apartamentów nie przeznacza na ich zakup więcej niż 10 proc. wartości posiadanego majątku.
- Klienci zainteresowani zakupem apartamentów poszukują najczęściej nieruchomości o powierzchni ok. 150-300 metrów kwadratowych w cenie 3-10 mln złotych.

--

Marcin Grudzień, Michał Abramczyk

Zespół ds. nieruchomości w Noble Banku

Szczegóły w zestawieniu - plik pdf