



Warzelnia

Luksusowo w Poznaniu

Z pięciu największych polskich miast w Poznaniu luksusowe nieruchomości są najtańsze. Ich ceny rozpoczynają się od 10 tys. zł. Te najdroższe są zlokalizowane blisko centrum i terenów zielonych: parku Solackiego i Cytadeli.

MONIKA LAMECKA-PASLAWSKA

3,45 mld złotych - za taką kwotę sprzedano w 2017 r. 17 tys. luksusowych apartamentów w rezydencji w Polsce. Ten wynik nie różni się dużo od roku 2016, ale w ciągu ostatnich 5 lat wartość tego rynku wzrosła o niemal 36 proc. Porównując ceny ze światowymi rynkami w Polsce jest generalnie... tanio. Podczas gdy w Warszawie za nieruchomości premium trzeba zapłacić przynajmniej 15 tys. zł za m kw., to w Nowym Jorku, Londynie, Paryżu czy Genewie za metr nieruchomości z wyższej półki trzeba wydać równowartość od 70 do 150 tys. zł - wynika z danych Luxury Realty Map - raportu sporządzonego przez Poland Sotheby's International Realty. We Wrocławiu, Krakowie czy Trójmieście za prestiżowy adres trzeba zapłacić około 12 tys. zł za m kw. W Poznaniu ta cena jest znacznie niższa - ceny luksusowych nieru-

chomości w stolicy Wielkopolski zaczynają się od 10 tys. za m kw.

Najwięcej transakcji na rynku nieruchomości luksusowych notowanych jest oczywiście w Warszawie - na stolicę przypada ponad 40 proc. transakcji rezydencjami i apartamentami - wynika z danych opracowanych przez Poland Sotheby's International Realty na podstawie cen transakcyjnych zgromadzonych przez Cenatorium. Sporo takich transakcji przypada też na Trójmiasto.

» Co się liczy

Poland Sotheby's International Realty pytał swoich klientów o to, czym ich zdaniem powinna wyróżniać się nieruchomość luksusowa. Okazało się, że najważniejsza jest lokalizacja - czyli dobre położenie w obrębie miasta, odpowiednie sąsiedztwo, poczucie prywatności czy dodatkowe atrakcje, jak bliskość centrum miasta, bogata oferta kulturalno-rozrywkowa czy bliskość morza, jeziora, gór. Drugim w kolejności istotnym elementem takiej nieruchomości są walory estetyczne, a następnie jakość. Kupujący zwracali też uwagę na najnowsze rozwiązania technologiczne w nieruchomości, tj. system inteligentnego zarządzania, najnowszej klasy monitoring czy obecność stacji ładowania samochodów elektrycznych.

Te najbardziej luksusowe lokale w Warszawie, których cena za m kw.

» Najdroższe mieszkania w Poznaniu to te w nowych domach nad Wartą. Drogo jest też na Grunwaldzie oraz w pobliżu terenów zielonych - przy parku Solackim i Cytadeli

przekracza 18 tys. zł, to często zrewitalizowane kamienice i nowe apartamentowce zlokalizowane w Śródmieściu, na Starym Mokotowie oraz w pobliżu Łazienek Królewskich. Z kolei w Trójmieście wśród tych najbardziej luksusowych, o cenie metra kwadratowego przekraczającej 18 tys. zł, dominują mieszkania położone przy samym wybrzeżu. Najdroższe są lokale w Gdyni - przy ul. Króla Jana III, w Sopocie - przy ul. Bohaterów Monte Cassino oraz Parkowej 67/69, a także w Gdańsku - przy ul. Jelitkowskiej. W Krakowie ceny lokali premium zaczynają się od około 11,5 tys. zł za m

kw. Wśród takich mieszkań przeważają lokale w okolicach Starego Miasta i Kazimierza. Rynek wrocławskich nieruchomości luksusowych zdominował apartamentowiec Sky Tower przy ul. Gwiaździstej. Na niego przypada dwie trzecie wszystkich wrocławskich transakcji przy cenie metra kwadratowego powyżej 12 tys. zł.

» Drogie tanie

Poznański rynek nieruchomości premium i luksusowych zamyka pierwszą piątkę największych rynków w tym segmencie w Polsce. Luksusowe apartamenty można tu kupić już od 10 tys. zł za m kw. Najdroższe mieszkania w Poznaniu to te w nowych apartamentowcach położonych nad brzegiem Warty, np. przy ulicach Mostowej i Tylnie Chwaliszewo. Drogo jest też na Grunwaldzie oraz w pobliżu terenów zielonych - przy parku Solackim i Cytadeli. Popularne stały się też apartamenty inwestycyjne pod wynajem krótkoterminowy w centrum miasta na Starym Mieście, przy ul. Ogrodowej. Poza centrum Poznania do miana nieruchomości luksusowych (około 12 tys. zł za m kw.) pretendują też apartamenty zarejestrowane w inwestycji Warzelnia przy ul. Majakowskiego.

- Poznański rynek nieruchomości - generujący 4 proc. wszystkich transakcji prestiżowymi apartamentami

i rezydencjami w kraju - notuje dynamiczny rozwój nie tylko ze względu na atrakcyjność architektoniczną miasta, walory turystyczne oraz znakomite zaplecze biznesowe. Kluczem do sukcesu są również nowe, niezwykle atrakcyjne inwestycje, których wysoka jakość - tak pod względem estetyki i technologii - jak też prestiżowa lokalizacja sprawiają, że zainteresowanie poznańskimi lokalami z wyższej półki stale rośnie, napędzając koniunkturę na lokalnym rynku nieruchomości premium i luksusowych - podkreśla Magdalena Kuciewicz, Senior Property Advisor Poland Sotheby's International Realty.

W raporcie Luxury Realty Map znalazło się aż 13 poznańskich inwestycji. Wśród nich jest zrealizowany w 2014 r. przez Konimpex-Invest czterokondygnacyjny budynek Adalberto. Tu na ceny miała wpływ też lokalizacja - przy wzgórzu św. Wojciecha, ale i wykończenie dobrymi materiałami - mandsardowy dach pokryty dachówką karpiołką a fasadę naturalnym kamieniem. Do segmentu luksusowego zaliczono także inwestycje Cytadela Centrum Jaconu z 2017 r. i zespół czterech domów jednorodzinnych położony przy parku Solackim Nowy Solacz Norsk Development z 2017.

Wśród najdroższych lokali są także te z wieżowców przy ul. Towarowej przez Ataner. W raporcie Sothe-

by's znalazł się pierwszy z budynków, które tam powstały - przy ul. Towarowej 37. Budynek liczył 17 kondygnacji naziemnych. Na parterze zlokalizowane są lokale usługowe, na kolejnych 4 piętrach mieszczą się biura, a w części wysokiej na 12 kondygnacjach znajduje się 120 mieszkań z dużymi balkonami z widokiem na miasto. Budynek wyposażony jest w hol z recepcją oraz podziemną halę garażową.

Obecnie w sprzedaży są lokale w sąsiednim wieżowcu, przy Towarowej 39, który ma być ukończony w 2020 r. Znajduje się tam 180 mieszkań i ma to być najwyższy budynek mieszkalny w Poznaniu z tarasem widokowym tylko dla mieszkańców na dachu. Będzie tam też siłownia tylko dla mieszkańców. Obiekt składać się będzie z części wysokiej: 22-kondygnacyjnej o wysokości 73 m oraz części niskiej 5-kondygnacyjnej przeznaczony na biura. Za metr mieszkania z ogrodem zimowym zapłacimy tam nawet 13 tys. zł.

Do klasy luksusowych na pewno zaliczać się będzie też apartamento-



Towarowa 22

wiec, który stanie przy ul. Drzymały 27. Deweloper - firma Ebest - twierdzi, że to pierwszy w Poznaniu przykład „budyńku-ogrodu”, którego tarasy zostaną obsadzone blisko sześcioma tysiącami roślin - bylinami, krzewami, a nawet drzewami. Rośliny zostaną posadzone w przeznaczonych dla nich specjalnych pojemnikach wyposażonych w systemy nawadniający i odprowadzający oraz odpowiednią izolację chroniącą przed zmieniającymi się warunkami atmosferycznymi. Do każdego mieszkania przynależą charakterystyczne narożnikowe tarasy. Elewacja budynku, dzięki obsadzeniu roślinami, ma zmieniać swój wygląd wraz z porami roku. Tam ceny zaczynają się od 12 tys. za m kw.

Z raportu Luxury Realty Map wynika, że w Polsce w 2017 r. do nowych nabywców trafiło niemal 1,7 tys. nieruchomości luksusowych i premium, wycenionych jednostkowo na minimum 1 milion złotych, a wartość tego segmentu rynku w tym okresie szacowana jest na 3,45 mld zł. ■