

# METRĄŻ DLA ODWAŻNYCH

TANIO NIE JEST – TO FAKT. JEDNAK CENY MIESZKAŃ, PRZYNAJMNIEJ NA PAPIERZE, IDĄ W DÓŁ. DEWELOPERZY CZEKAJĄ Z NIESZTAMPOWYMI OFERTAMI

TEKST *Andrzej KWIATEK*

Trudny czas na rynku nieruchomości to szansa, żeby zawalczyć o większe, bardziej komfortowe lokum. Kiedy wszyscy zwijają żagle, warto na przekór sięgnąć po coś z wyższej półki. „W społeczeństwie zawsze jest kilka procent ludzi, których będzie stać na tzw. prestiżowe mieszkanie – mówi Tomasz Lewicki z Home Broker. – Ale skoro nawet przy tak reprezentacyjnym apartamentowcu jak „Złota 44”, zrezygnowano ze sztywnego harmonogramu płatności, jest sprawą oczywistą, że każdy powinien negocjować z deweloperem najkorzystniejsze warunki finansowe i nie jest w tych pertraktacjach wcale na straconej pozycji”.

## TANI LUKSUS

Kilka miesięcy temu kolorowe media pisały o gwiazdzie piosenki, która kupiła mieszkanie w jednym z pofabrycznych budynków w Żyrardowie. „Fakt” poinformował, że Justyna Steczkowska za 120 m<sup>2</sup> zapłaciła ok. 700 000 zł. W warszawskim metrze kusily reklamy postindustrialnych loftów. Trwa ofensywa deweloperów budujących różne nietypowe apartamenty i mieszkania o podwyższonym standardzie. W sytuacji kryzysu, kiedy większość Polaków stać na kupno 50 m<sup>2</sup>, zachęcają otwartą przestrzenią swoich lokali, wysokimi sufitami, elegancko wykończonymi klatkami schodowymi i skutecznymi

systemami zabezpieczeń domów. Przede wszystkim jednak schodzą z ceny. Jak podają analitycy z Domu Inwestycyjnego BRE Banku, w drugiej połowie tego roku ceny największych i najbardziej ekskluzywnych nowych mieszkań spadną nawet o 25 procent. Piotr Dziura z Nobel Bank zwraca jednak uwagę, że w tym momencie raty za atrakcyjne mieszkania o powierzchni ponad 70 m<sup>2</sup> są o 30-40 procent wyższe od sumy, jaką zapłacilibyśmy co miesiąc za ich wynajęcie. Jeśli jednak teraz zawalczymy o lepszy adres, to za kilka lat może się okazać, że dokonaliśmy niezłej inwestycji. Młodzi ludzie urodzeni w czasie demograficznego wyżu, w połowie lat 80.,



NIERUCHOMOŚCI PRZY POLU GOLFOWYM (FIRMA GOLFPROPERTIES)

za pewien czas zaczną rozglądać się za wygodniejszymi mieszkaniami, a na rynku nie będzie ich wcale tak wiele.

### APARTAMENT CZY MIESZKANIE?

Potencjalni klienci chcą, żeby eleganckie mieszkania miały wszystkiego dużo: duże okna, duże tarasy i balkony, wysokie sufity. „Dla porządku uściślijmy tylko, że prawdziwy apartament nie jest tym samym, co mieszkanie o podwyższonym standardzie – przypomina Tomasz Lewicki. – Ten pierwszy ma ściśle określone wymogi: minimum 285 cm wysokości, co najmniej 70 m<sup>2</sup> powierzchni – w tym 30 m<sup>2</sup> salonu, a do tego usługę 24h concierge, windę jeżdżącą z poziomu garażu, energooszczędne rozwiązania i oczywiście odpowiednią lokalizację, którą w Warszawie można znaleźć w Śródmieściu, w okolicach Pola Mokotowskiego, Łazienek czy Powiśla”. Warto o tym pamiętać, żeby w przyszłości uniknąć rozczarowania, gdy okaże się, że nasz „apartament” wart jest tyle, co po prostu lepiej wykończone i dobrze rozplanowane mieszkanie.

### PRAWIE JAK LOFT

Tymczasem dzisiaj wybór komfortowych lokali, choć przecież niekoniecznie apartamentów, jest całkiem spory. Co ciekawe, lubimy, żeby miały one nietypowe rozwiązania architektoniczne – poddasza, antresole, wewnętrzne klatki schodowe – właśnie takie jak w wypadku prawdziwych loftów w podłódzkim Żyrardowie, ale jednocześnie zależy nam, aby nie zabrakło najnowszych instalacji i wysokogatunkowych nowoczesnych materiałów. Zamiast więc mieszkania w starej hali przemysłowej, wolimy nowy budynek o „loftopodobnym” klimacie. Na przykład trójmiejska Hossa Developer proponuje mieszkania i przestrzenie o charakterze studia, m.in. na terenie dawnego pruskiego garnizonu. W ofercie są np. dwupoziomowe lofty o wysokości do 5 m, mieszkania dwupokojowe, ale też lokale (ponad 100 m<sup>2</sup>) z obszernymi tarasami, a wszystko na przecięciu Wrzeszcza, Oliwy i Strzyży. Równocześnie firma prowadzi też zabudowę na obszarze graniczącym z Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym – Fort Forest, gdzie w nowym budownictwie proponuje apartamenty typu loft. Na przykład 73,70 m<sup>2</sup> (trzecie piętro plus poddasze, dwa pokoje, balkon i duży taras), oferowane są w cenie 5067 zł brutto za 1 m<sup>2</sup>. A skoro już jesteśmy nad morzem, to warto zwrócić uwagę, że interesujące nieruchomości nie muszą stać nad samym jego brzegiem. Hossa proponuje również Altoria Apartamenty ukryte wśród zielonych wzgórz Gdyni: cena ofertowa za mieszkanie o powierzchni niecałych



FIRMA GREEN DEVELOPMENT POSTANOWIŁA PRZEROBIC ZABYTKOWĄ PRZEDZALNIĘ LNU W ŻYRARDOWIE. TAK POWSTAŁY LOFTY DE GIRARDA. NA ZDJĘCIU – LOFT BIAŁY

72 m<sup>2</sup> (parter, trzy pokoje oraz ogródek – 14,4 m<sup>2</sup>) wynosi 5350 zł brutto za 1 m<sup>2</sup>.

**W STARYM STYLU**  
Okazuje się też, że nic tak nie cieszy, jak własny kąt w historycznym otoczeniu, najlepiej miejskim. Dobrym przykładem jest tu Pirelli Pekao Real Estate. Na

# HOME

LOFTY DE GIRARDA W ŻYRARDOWIE. NA ZDJĘCIU LOFT ZIELONY





LOFT W KOMPLEKSIE APARTAMENTOWYM FORT FOREST W GDYNI

warszawskiej Woli, przy ulicy Banderii 4, deweloper postawił duży kompleks mieszkaniowy o współczesnym charakterze, a teraz w okolicach ul. Ostrobramskiej planuje kameralne osiedle kilkupiętrowych domów, jednak ma też w ofercie to, co chyba dla wielu jest najatrakcyjniejsze, czyli nowe mieszkania nawiązujące architektonicznym stylem do przeszłości. Są to adresy przy wiekowych gdańskich spichlerzach, na skrzyżowaniu Angielskiej Grobli i Szafarni. Kwota, jaką trzeba teoretycznie wyłożyć na dwupokojowe miesz-

kanie o wielkości 70,2 m<sup>2</sup>, z najlepszym widokiem, bo na Stare Miasto i Motławę, wynosi ponad 13 000 za 1 m<sup>2</sup>. Ale uwaga: deweloper, wysyłając nam cennik, zaznacza czerwoną czcionką: „Istnieje możliwość negocjacji ceny”.

#### DOM DLA GOLFISTY

Jeszcze inny pomysł na dach nad głową ma firma GolfProperties zajmująca się m.in. sprzedażą nieruchomości przy polach golfowych, z dala od centrów miast. Tutaj w grę wchodzi wolno stojące domy. „Co

interesujące, ponad 70 procent naszych klientów to wcale nie golfiści, tylko osoby, które chcą po prostu mieszkać w zielonej okolicy” – mówi Maciej Kawecki z GolfProperties. Za metr trzeba zapłacić średnio około 8000 zł – to cena porównywalna do tej, jaka obowiązuje w standardowym jednorodzinym budownictwie, gdzie jednak nie ma widoków na równo przyciężony hektar zielonej murawy. Piotr Dziura przypomina, że inwestycja połączona z kupnem ziemi jest zawsze opłacalna, bo żadne grunty nie tracą na wartości.