



Apartamenty w Nowym Wilanowie



Kazimierzowska Residence



Marina Mokołów

**Co nowego na rynku** Propozycje dla wybranych

# Luksus w apartamencie

**BEATA KALINOWSKA**

**Z** roku na rok na warszawskim rynku przybywa apartamentów z prawdziwego zdarzenia. Chodzi o lokale nie tylko luksusowo wykończone, ale przede wszystkim dobrze położone.

Dlatego, najwięcej apartamentów powstaje na Mokotowie, Wilanowie i w Śródmieściu, czyli w najlepszych dzielnicach.

## Stare, dobre miejsca

Za rok gotowa będzie Kazimierzowska Residence, którą u zbiegu Kazimierzowskiej i Różanej buduje Marvipol.

– W dziesięcioletnim nowoczesnym budynku, nawiązującym do tradycji okolicy, a jednocześnie korzy-

stającym ze współczesnych designerskich rozwiązań z innych krajów, powstanie ponad 100 wysokiej klasy mieszkań i apartamentów. Wielkość lokali będzie zróżnicowana, od 39 do 154 mkw., aż po luksusowe penthouse'y z ogrodami na dachu, o powierzchni do 510 mkw. – wyjaśnia Mariusz Książek, prezes Marvipolu.

Dodaje, że łatwiej mu odpowiedzieć na pytanie, czego w budynku nie będzie, niż – co będzie.

– A więc nie będzie basenu, gdyż z doświadczenia wiemy, że wspólnota

mieszkaniowa zawsze ma potem z tym kłopoty. Będą za to fitness, jacuzzi, sauny i pralnia ekspresowa – wlicza Mariusz Książek.

Najmniejsze apartamenty miały 39 mkw. i kosztowały 238 tys. zł, i już wszystkie znalazły nabywców. Najdroższy jest wspomniany penthouse o powierzchni 510 mkw. za ponad 5 mln złotych. Co ciekawe, także jest już zarezerwowany.

## Marina z jeziorem

W Marinie Mokołów budowanej przez Dom Development najmniejsze apartamenty jednopokojowe mają około 37 mkw., największe dostępne obecnie pięciopokojowe około 160 mkw. Kosztują 6 – 8,6 tys. zł za mkw. brutto.

– Obecnie sprzedajemy mieszkania wybudowane w pierwszych dwóch etapach realizacji Mariny. W pierwszej puli, którą kończymy wiosną i la-

tem 2005 roku, ze 168 apartamentów pozostało do sprzedaży 12. W drugim etapie, który rozpoczął się latem tego roku, a ma być zakończony w grudniu 2005 roku, ze 171 apartamentów dostępnych jest jeszcze 121. Kolejny etap realizacji, który zamkniemy w grudniu 2006 roku, obejmie sprzedaż kolejnych 147 apartamentów – mówi Paweł Burzyk z biura sprzedaży Mariny.

Jego zdaniem sama Marina to luksus – małe miasteczko z własnym monitorowanym parkiem, jeziorem, nowoczesnie zarządzane. Budynki apartamentowe – małe kameralne, elegancko i bogato wykończone części wspólne. Apartamenty z dużymi tarasami i ogrodami na dachach.

## Piękne widoki

W Nowym Wilanowie najmniejsze apartamenty mają dwa pokoje i powierzchnię około 60 mkw., a najwięk-

## APARTAMENTY W WARSZAWIE

Dzielnica	Nazwa inwestycji	Nazwa inwestora	Cena mkw.			Metraż	
			min.	maks.	średnia	min.	maks.
Białoleka	■ Przy Mehoffera	PW BMI sp. z o.o.	1 687	1 762	1 738	178	211
Bielany	■ Marymoncka	J.W. CONSTRUCTION HOLDING SA	4 059	4 620	b/d*	79	94
Mokotów	■ Apartamenty Sielecka	Mostostal Invest sp. z o.o.	5 100	6 500	b/d	50	160
	■ Bolero	Eko-Park SA	b/d	b/d	b/d	79	85
	■ Cameratta	Eko-Park SA	b/d	b/d	b/d	48	150
	■ Dom Morski	Polnord-Dom sp. z o.o.	4 700	6 468	5 659	36	151
	■ Kazimierzowska Residence	Marvipol sp z o.o.	b/d	b/d	b/d	39	200
	■ Łazienki Residence	BDM Grupa Inwestycyjna	6 300	b/d	b/d	b/d	b/d
	■ Marina Mokotów	Fort Mokotów	5 750	8 500	b/d	37	224
	■ Mieszkania Przy Wyciągach	Catalina Investment sp. z o.o.	4 068	7 374	5 436	41	147
	■ Mokotovia	Viterra Development Polska sp. z o.o.	b/d	b/d	b/d	b/d	b/d
	■ Mondrian House	Echo Investment SA	6 180	9 620	7 227	37	194
	■ Morskie Oko	Dom Development SA	9 500	11 000	b/d	67	170
	■ Pegaz	Ronson Development Group	3 610	5 380	4 384	40	80
	■ Przy Bernardyńskiej Wodzie	Catalina Development sp. z o.o.	3 306	4 439	3 945	29	115
	■ Przy Oranżerii II etap	MPRO sp. z o.o.	5 200	6 800	5 825	31	158
	■ Willa Daglezia	Structur Concept sp. z o.o.	4 800	5 300	4 967	60	70
	■ Woronicza - Park	ARCHE sp. z o.o.	3 734	5 018	4 590	34	103
	■ Zesp. Mieszk. Park Mokotów	BRE.locum sp. z o.o.	4 400	5 400	5 171	38	152
Ochota	■ Ogrody Shiraz	Shiraz sp. z o.o.	5 275	6 322	5 790	50	107
	■ Stoneczny Skwer III etap	Ronson Development Group	4 115	4 668	4 376	37	127
Praga Płn.	■ Vis a Vis	Centralux sp. z o.o.	4 400	5 800	4 947	54	152
Saska Kępa	■ Apartamenty Sawa Park	Sawa Development sp. z o.o.	4 264	4 497	4 396	78	118
	■ Walecznych 39	Catalina Development	4 458	5 095	4 817	60	135
Śródmieście	■ Szucha Residence	Dor Group	7 225	8 757	7 822	54	104
	■ Villa Jantar	Polnord-Dom sp. z o.o.	8 444	8 581	8 513	57	60
Ursynów	■ KEN BIS	PB „Wersal Podlaski” Rogowski i Piekut s.j.	3 700	4 600	4 151	34	133
	■ Osiedle Jarzębiny	Pekao Development sp. z o.o.	3 950	4 300	4 189	31	155
	■ Osiedle Złote Runo II	Budimex Nieruchomości sp. z o.o.	5 102	5 692	5 397	115	121
Wilanów	■ Wilanów Apart. Goplańska	Nieruchomości Zbigniew Bachorek	5 500	7 900	6 467	63	280
	■ Willa Wilanów	Bawaria Development sp. z o.o.	b/d	b/d	b/d	49	200
	■ Nowy Wilanów	Wilanów Investments	b/d	b/d	b/d	40	160
Wola	■ Lucka City	J.W. CONSTRUCTION HOLDING SA	5 513	5 513	5 513	45	224
Żoliborz	■ Apartamenty gen. Zajączka	Skanska	6 200	10 200	b/d	50	141
	■ Apartamenty Stary Żoliborz	WAN SA	3 600	9 000	5 453	28	193
	■ Rezydencja Park Kaskada	S.E.T.A DEVELOPMENT sp. z o.o.	4 500	6 500	5 553	49	129

### Legenda:

■ zrealizowana ■ w budowie ■ nowa

\* b/d – brak danych

Źródło: www.tabelaofert.pl

REG

sze dochodzą do 200 mkw. Ceny wynoszą od 4200 do 7800 złotych za mkw.

– Budowę rozpoczęliśmy w październiku 2004 r., planowany termin oddania inwestycji to lipiec 2006 roku – informuje Barbara Wojciechowska, konsultant ds. sprzedaży w Wilanów Investments sp. z o.o. – Ciekawym rozwiązaniem architektonicznym są tarasy na ostatnich, czwartych piętrach, często powyżej 100 mkw. dostępne tylko dla właścicieli mieszkań przy nich usytuowanych.

– Naszą wizytówką jest apartamentowiec przy ulicy Łuckiej – najwyższy budynek mieszkalny w Polsce. Luksus widać już na parterze: recepcja w eleganckim modnym obecnie pistacjowo-białym kolorze, podłoga i ściany wyłożone granitem i marmurem, duże lustro. Na jednej z kondygnacji zaplanowano basen i fitness klub. Każdy, kto będzie partycypował w ich utrzymaniu, będzie mógł z nich bez ograniczeń korzystać. Na ostatnim 3l. piętrze zaprojektowaliśmy ogród, skąd rozciąga się wspaniała panorama stolicy. Piętro niżej znajdują się 270-metrowe mieszkania. Luksus musi kosztować. Metr kwadratowy mieszkania na Łuckiej kosztuje 5513 złotych. 3700 zł przy ul. Ostrobramskiej i 4500 w budynkach przy ulicy Bukowińskiej – mówi Małgorzata Ostrowska, dyrektor handlowy J.W. Construction Holding SA.

b.kalinowska@rp.pl

## ZDANIEM SPECJALISTY

### REMIGIUSZ RYMKOWSKI

KIEROWNIK DZIAŁU ANALIZ SERWISU WWW.TABELAOFERT.PL

Obecnie w Warszawie oferowanych w sprzedaży jest około tysiąca apartamentów wchodzących w skład około 40 inwestycji, o łącznej wartości prawie 450 mln zł. Średnia cena metra kwadratowego nowego wybudowanego apartamentu wynosi ok. 5 tys. zł i nie zmieniła się znacznie w stosunku do ceny z I kwartału bieżącego roku. W trzecim kwartale 2004 roku średnie ceny dla Warszawy wynoszą odpowiednio 5035 zł (cena mkw.) i 475 302 zł (cena całkowita).

Ceny w segmencie apartamentów w Warszawie w 2004 roku ulegały tendencjom podobnym do występujących na rynku mieszkaniowym. Co prawda, średnia cena dla Warszawy niezmiennie wynosi około 5 tysięcy złotych, jednak w najważniejszych dzielnicach zanotowaliśmy istotne wzrosty (Mokotów – 8,8 proc., Śródmieście – 15,3 proc., Wola – 5 proc., Żoliborz – 7,3 proc.).

Uwagę zwraca przewaga inwestycji zrealizowanych (prawie 40 proc. oferowanych apartamentów zostało oddanych do użytku). Najliczniejsza oferta występuje na Mokotowie – ok. 50 proc. apartamentów w sprzedaży. Z pewnością ta tendencja, dzięki nowym inwestycjom oraz kolejnym etapom realizowanych już inwestycji, zostanie utrzymana w 2005 roku.

Do grupy najważniejszych dzielnic apartamentowych Warszawy będą należeć Wilanów i Śródmieście. Można spodziewać się, iż w przyszłym roku pojawi się kilka inwestycji na Bielanych oraz Żoliborzu. Szczególnie ta druga dzielnica jest ostatnio wnikliwie monitorowana przez inwestorów. Problemem jest brak nowych inwestycji w takich dzielnicach, jak Wola, Ochota oraz Saska Kępa. Zainteresowanie potencjalnych nabywców tymi lokalizacjami jest nadal wysokie.

Prognozy dla rynku apartamentów są dość obiecujące, zainteresowanie inwestowaniem w tego typu nieruchomości zgłaszają coraz wyraźniej zachodnioeuropejskie fundusze inwestycyjne. Wzrost cen przy jednoczesnym spadku ryzyka inwestycyjnego może niedługo spowodować, iż dzięki wspomnianym funduszom deweloperzy już w pierwszych etapach realizacji inwestycji znajdą nabywców na nawet 100 proc. oferowanych apartamentów.

B.KAL.