

NIERUCHOMOŚCI LUKSUSOWE

w Polsce

Fot.: AdobeStock

Koniec z ostentacją i kupowaniem „złotych kranów”. Zamożni Polacy zmienili preferencje – dziś metraż i prestiżowy adres to za mało, by skłonić ich do zakupu nieruchomości z najwyższej półki. W cenie jest prywatność, jakość i... przestrzeń stworzona pod nietypowe wymagania. Dopiero za taką ofertę są skłonni zapłacić. Nawet 30 mln zł!

AI, POKÓJ CYGAROWY I WIDOK Z OSTATNIEGO PIĘTRA. CO DZIŚ KUPUJĄ POLSCY MILIONERZY?

Jeszcze kilka lat temu luksus był definiowany głównie przez lokalizację i metraż. Dziś to za mało. Segment premium w Polsce wyraźnie dojrzewał. – Klienci są dziś bardzo świadomi i odróżniają prawdziwą jakość od marketingowego „premium”. Coraz większe znaczenie mają projekty butikowe, kameralne, z ograniczoną liczbą apartamentów, kluczowa stała się



autentyczność architektury i materiałów – mówi **Jakub Jakubowski**, communication manager w Moderna Holding. Odwrót od ostentacji potwierdza też Rafał Kula. – Nasi klienci kupują znacznie więcej niż metraż. Interesuje ich, jak będzie

wyglądała codzienność w danym miejscu: jakie funkcje są dostępne w budynku, jakie usługi znajdują się na parterze, czy projekt daje wygodę, poczucie prywatności i dostęp do najwyższej jakości bez konieczności wychodzenia poza własną przestrzeń – mówi prezes i współzałożyciel NOHO Investment.

Czas, prywatność i wolność

– Luksus to jedno z najbardziej nadużywanych słów w branży – i właśnie dlatego warto je zdefiniować precyzyjnie. Nie jest kwestią metrażu ani długości listy udogodnień w folderze sprzedażowym. Jest miarą jakości

doświadczenia codziennego. W projektach Resi Capital Prestige definiujemy go przez pryzmat trzech rzeczy: czasu, prywatności i wolności. Czas to dziś najcenniejszy zasób naszych klientów – a luksus to odzyskanie kontroli nad nim. Prywatność w centrum metropolii to drugi, osobny wymiar. Wolność oznacza, że adres tej klasy nie zobowiązuje, on umożliwia – mówi



Anna Łagowska-Cioch, wiceprezes

Resi Capital by Cavatina. Deweloperzy są w tym zgodni: budują w oparciu o filozofię, gdzie w centrum stawia się człowieka. – Przykładem jest choćby nasza inwestycja Antracyt w Gdańsku Oliwie, która plasuje się w czołówce rankingów na najlepsze miejsce do życia w Gdańsku, czy też Kanwa budowana w Warszawie na Pradze Południe tuż przy jednym z najpiękniejszych parków w Europie, czyli Parku Skaryszewskim – wskazuje Jakubowski.

Luksus kocha spokój

W segmencie premium pośpiech nie istnieje. Robert Wróbel z APM Development zauważa, że sytuacja jest tu od dłuższego czasu ustabilizowana i nie podlega tak gwałtownym wahaniom jak na rynku mieszkań popularnych. Klientów z najwyższej półki wyróżnia to, że procesy





LIBERTY TOWER BY CAVATINA

decyzyjne są u nich znacznie dłuższe. Nabywcy oczekują gotowego produktu najwyższej jakości, chcą precyzyjnie ocenić każdy detal architektoniczny i osobiście zweryfikować standard wykonania. Doświadczenie uczy też, że zapotrzebowanie na najwyższy standard wymaga odpowiedniej oprawy wizualnej. – *Proces sprzedaży przebiega znacznie sprawniej, gdy oferujemy nieruchomości w pełni ukończone, kompleksowo przygotowane i perfekcyjnie zaprezentowane* – zaznacza Wróbel.

**KLIENTÓW
Z NAJWYŻSZEJ PÓŁKI
WYRÓŻNIA TO, ŻE
PROCESY DECYZYJNE
SĄ U NICH ZNACZNIE
DŁUŻSZE**

Czego dziś pragną mężczyźni?

Ekspertki podkreślają, że nastąpiło przewartościowanie potrzeb kupujących. Dobrze ilustrują to decyzje zakupowe mężczyzn. Analityk z Moderna Holding stawia sprawę jasno: jeszcze niedawno dominowały parametry techniczne: metraż, garaż, prestiżowa lokalizacja ale dziś to za mało. Coraz częściej pojawiają się potrzeby mniej oczywiste: poczucie spokoju i prywatności, wysoka jakość akustyki i wyciszenia, przestrzeń do regeneracji i work-life balance, naturalne materiały i kontakt z zielenią oraz możliwość wygodnego, „hotelowego” życia.

Z kolei Robert Wróbel zwraca uwagę na wyraźny zwrot ku nowoczesności i automatyzacji, które stają się kluczowym wymogiem męskiej części klienteli. – *Mężczyźni oczekują, że nieruchomość będzie naszpikowana nowoczesnymi technologiami i w pełni multifunkcyjna. Ogromne znaczenie ma dla nich także rozwój rozwiązań ekologicznych, w tym obszarze ich świadomość stale rośnie* – podkreśla przedstawiciel APM Development. Dodaje, że klient jest gotów zapłacić znacznie więcej pod warunkiem, że w zamian otrzyma zaawansowane, gotowe systemy, a nie surowy stan deweloperski.

Współczesne udogodnienia muszą trafiać w bardzo konkretne, nierzadko pasjonackie potrzeby panów. – *Dużym zainteresowaniem wśród mężczyzn cieszą się miejsca zaprojektowane z myślą o ich pasjach i czasie spędzanym w mniej formalnym gronie. Przykładem jest w pełni wyposażony pokój majsterkowicza – prywatna przestrzeń z profesjonalnym zapleczem,*



KANWA PRZY PARKU SKARYSZEWSKIM W WARSZAWIE





LT

LIBERTY TOWER

Grzybowska 54
Więcej niż adres



WYJĄTKOWE CZĘŚCI WSPÓLNE

Concierge w lobby ♦ Strefa wellness
Kameralne SPA ♦ Salon cygarowy
Sala kinowa ♦ Prywatna siłownia

Salon Sprzedaży Chmielna 89
☎ 739 105 158



POZNAJ
LIBERTY TOWER
libertytower.pl



NDI SMOLNA 23

która może pełnić funkcję miejsca do pracy, hobby, ale też spotkań w męskim gronie – wylicza prezes NOHO Investment. W projektach takich jak NOHO ONE czy Dolnych Młynów 10 rozwijane są cieszące się popularnością koncepty pokoi cygarowych, symulatorów golfa czy jazdy samochodem.

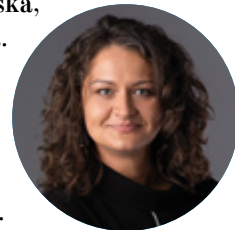
Wielowymiarowość najważniejsza przy wspólnych decyzjach

Jakubowski z Moderna Holding przypominają, że niezależnie od płci pewne elementy stanowią absolutną bazę. Najważniejsze czynniki są stałe: najlepsze lokalizacje, ponadczasowa architektura, funkcjonalne układy mieszkań, nietuzinkowy design, luksusowe materiały wykończeniowe i przemyślane detale. – *To tworzy przestrzenie, które nie tylko dobrze wyglądają, ale przede wszystkim dobrze się w nich żyje. Kiedy decyzje podejmowane są wspólnie, w grę wchodzi wielowymiarowość łącząca styl życia, bezpieczeństwo oraz długoterminową wartość nieruchomości* – zwraca uwagę specjalista.

Najnowsze technologie pożądanym współlokatorem

Klienci szukają dziś ofert wykończonych pod klucz i wyposażonych w pełną automatykę. Dziś standardem jest wszechobecna klimatyzacja, zaawansowane systemy grzewcze i oświetleniowe oraz automatycznie sterowane rolety. Współczesny apartament stał się żywym organizmem zarządzanym przez sztuczną inteligencję. – *Każdy z naszych apartamentów oferuje możliwość indywidualnego dostosowania systemów smart home do osobistych potrzeb właściciela. Rozwiązania te można stale rozwijać – od prostego sterowania oświetleniem, po zaawansowane systemy zarządzania domem oparte na sztucznej inteligencji. System potrafi z wyprzedzeniem dostosować temperaturę wnętrza, ponieważ na podstawie geolokalizacji*

i wie, kiedy właściciel wróci – zwraca uwagę reprezentant APM Development. – *Takie innowacje to dziś standard oczekiwany przez rynek* – akcentuje. Podobnie postrzega sprawę **Małgorzata Wiśniewska**, dyrektor sprzedaży w Cordia Polska. – *Współczesny luksus coraz częściej oznacza elastyczność i oszczędność czasu. Dom ma być bezobsługowym azylem, który bez wysiłku dopasowuje się do rytmu dnia domowników. Świetnym przykładem wdrożenia tej filozofii jest nasz warszawski projekt premium Flatta Wilanów by Cordia. Standardem jest tu zaawansowany system smart home z możliwością łatwej rozbudowy, dzięki czemu każdy mieszkaniec może skonfigurować swoją przestrzeń pod własne nawyki* – wyjaśnia.



Części wspólne częścią apartamentu

Konsekwencją zmiany stylu życia mieszkańców jest zupełnie nowe podejście do części wspólnych. Przestały one być technicznym dodatkiem do budynku. Stały się one przedłużeniem prywatnej przestrzeni apartamentu i elementem stylu życia. Najbardziej wymagający klienci chcą mieć wpływ na cały budynek już od etapu projektu. – *Zdarzają się klienci, którzy decydując się na zakup kilku apartamentów lub całego segmentu budynku, chcą mieć realny wpływ na ostateczny kształt części wspólnych. Wchodzimy wtedy w bezpośredni dialog z inwestorem, jego architektem oraz doradcami. Wspólnie projektujemy standard wykończenia klatek schodowych, dobieramy materiały oraz rozbudowujemy funkcjonalności garaży, na przykład pod kątem nowoczesnej infrastruktury dla elektromobilności* – zdradza ekspert APM Development.

NAJWAŻNIEJSZE CZYNNIKI SĄ STAŁE: NAJLEPSZE LOKALIZACJE, PONADczasowa ARCHITEKTURA, FUNKcjonalne UKŁADY MIESZKAŃ, NIETUZINKOWY DESIGN, LUKSUSOWE MATERIAŁY WYKOŃCZENIOWE I PRZEMYŚLANE DETALE.



WOLNOŚĆ MA SWÓJ ADRES

Liberty Tower by Cavatina

jedyna taka inwestycja w centrum Warszawy

Na wyższych piętrach Liberty Tower Warszawa staje się panoramą. 140 metrów, 43 kondygnacje, 587 apartamentów przy Grzybowskiej 54 – to pierwsza od niemal dekady inwestycja mieszkalna tej klasy i tej skali w centrum stolicy. Budynek projektowano z rozmachem właściwym najlepszym wieżowcom Manhattanu i Dubaju, który od pierwszego wejrzenia mówi więcej o właścicielu niż jakakolwiek wizytówka.

Rynek odpowiedział szybko: ponad 100 apartamentów znalazło nabywców tuż po starcie sprzedaży. Nowy wysokościowiec to miejsce dla tych, którzy żyją na własnych zasadach, we własnym czasie, z gustem wpisanym w adres. Panorama Śródmieścia w każdym apartamencie, reprezentacyjny hol z całodobową obsługą concierge, lokalizacja między Browarami Warszawskimi a Fabryką Norblina – w centrum, które wyznacza nowy rytm stolicy.

Prywatna strefa regeneracji i spotkań

Na pierwszym piętrze Liberty Tower by Cavatina czeka prywatna strefa dostępna wyłącznie dla mieszkańców – na poziomie, jakiego Warszawa dotąd nie widziała w budownictwie mieszkaniowym. Woda, zieleń i sztuka wyznaczają tu rytm: kurtyna wodna oddzielająca strefy relaksu, łożnia solna, taras z rzeźbą i lustrzanym stawem. Tu architektura jest częścią resetu.

Po intensywnym dniu – siłownia Technogym, fizjoterapeuta, wybór spośród trzech saun, jacuzzi, gabinet masażu. Potem sala kinowa albo salon cygarowy: wieczór domyka się we właściwym tempie i z właściwym towarzystwem.

Architektura wieloboków – nowa ikona centrum

Bryła Liberty Tower by Cavatina to wynik precyzyjnie skomponowanej architektury. Trzy odrębne struktury osadzone jedna na drugiej, każda oparta na nieregularnym wieloboku, każda nieco obrócona względem poprzedniej. Budynek zmienia sylwetkę w zależności od miejsca obserwacji – z Mostu Świętokrzyskiego wygląda inaczej niż z Pałacu Kultury, o świcie inaczej niż wieczorem, gdy Śródmieście zapala tysiąc okien jednocześnie. Aluminiowo-szklana fasada z pionowymi perforowanymi lamelami zapewnia dostęp do świeżego powietrza w każdym wnętrzu. Harmonijna, wysmukła bryła zaprojektowana tak, by przez dekady definiować panoramę stolicy – i pozostawać tak samo aktualna.

Warszawa na własnych warunkach

Liberty Tower by Cavatina powstaje dla tych, dla których jakość nie jest obietnicą. Jest punktem wyjścia. Prywatny business lounge i sale konferencyjne czekają na tych, którzy przyjeżdżają do Warszawy służbowo: kilka dni w tygodniu, własne zaplecze do pracy i spotkań, regeneracja po intensywnym dniu. Ci, którzy traktują stolicę jako weekendową bazę, znajdą tu wszystko, czego potrzeba – miasto na wyciągnięcie ręki, znajomi za rogiem, własny apartament zamiast hotelowego pokoju. Adres przy Grzybowskiej 54 to również przemyślana inwestycja w przyszłość.

„Współczesny standard mieszkaniowy nie polega na mnożeniu udogodnień, lecz na tym, ile decyzji zdejmujemy z barków mieszkańców. Realną wartością staje się możliwość korzystania z centrum miasta w pełni i na własnych warunkach” – mówi Anna Łągowska-Cioch, wiceprezes Resi Capital by Cavatina. ■

libertytower.pl | resi.cavatina.pl

Liberty Tower by Cavatina • ul. Grzybowska 54, Warszawa • 140 m • 43 kondygnacje • 587 apartamentów 26–124 m²

Twarde dane: bezpieczna przystań i ucieczka na Zachód

Ekspertci NOHO Investment wskazują, że rynek premium w Polsce pozostaje stabilny, bo z natury dobra luksusowe są odporne na wszelkie zawirowania. Większość transakcji ma dziś charakter bezpiecznej lokaty. – *W segmencie premium szacunkowo około 30 proc. transakcji ma dziś charakter inwestycyjny, choć coraz rzadziej jest to szybka inwestycja nastawiona na szybki zwrot z dużą marżą. Klienci traktują luksusowe nieruchomości jako bezpieczny element długoterminowego budowania majątku i ochrony kapitału. Coraz częściej liczy się stabilność, jakość projektu i unikalność adresu, a nie wyłącznie stopa zwrotu* – podaje z kolei Jakub Jakubowski.

Robert Wróbel potwierdza motywacyjną rolę ochrony portfela, dodając, że średnie stawki w ich flagowych projektach (jak Crystal Park Residence czy Orkana) oscylują wokół 30 tys. zł za mkw. APM Development uważa także nowy trend geograficzny, wywołany globalnymi niepokojami i dążeniem do dywersyfikacji majątku. – *Polska wciąż pozostaje bardzo atrakcyjnym rynkiem, jednak zamożni Polacy coraz częściej dywersyfikują swoje portfele nieruchomości, inwestując na rynkach zachodnich – głównie w Hiszpanii, Francji oraz w Portugalii. Sytuacja geopolityczna otworzyła wielu osobom oczy na to, jak nieprzewidywalne bywają niektóre dotychczas modne, orientalne kierunki.*

W celu ochrony kapitału inwestorzy wyraźnie przenieśli swoje zainteresowanie ze Wschodu na stabilniejszy Zachód – mówi. Z kolei według Jakubowskiego z rośnie także profil zakupów długoterminowych w kraju. Przykładem jest gdańskie osiedle Scala wybudowane przez Modernę. – Inwestycja oferuje mieszkania wykończone pod klucz o zróżnicowanych metrażach z układami od 1- do 4-pokojowych, co pozwala dopasować ofertę zarówno do strategii krótkoterminowego najmu turystycznego, jak i długoterminowego najmu mieszkaniowego. Inwestor zarabia nie tylko na naj-

mie krótkoterminowym, który w tej lokalizacji cieszy się ogromnym zainteresowaniem, ale też obserwuje znaczny wzrost wartości swojego lokalu. W ciągu ostatnich pięciu lat cena m². w Scali wzrosła o ponad 100 proc. – zapewnia przedstawiciel Moderny.

Rekordowe ceny i stabilne perspektywy rozwoju

– *Rynek konsekwentnie pokazuje odporność na wahania koniunktury, a dla wymagających klientów kluczowe pozostają wysoka jakość, prestiżowa lokalizacja oraz stabilna ochrona kapitału. Nasza sopocka inwestycja Haffnera Residence by Cordia świetnie wpisuje się w te oczekiwania. Wchodzimy obecnie w kluczowy etap projektu, czyli planowane na ten rok zakończenie budowy. Z doświadczenia wiemy, że naturalny cykl inwestycyjny sprawia, iż na tym etapie zainteresowanie wyraźnie przyspiesza, a sprzedaż w segmencie premium rośnie. Klienci doceniają, że wizja kameralnego, luksusowego azylu tuż przy sopockiej plaży staje się namacalną rzeczywistością, a nasza obietnica – gotowym produktem – mówi Małgorzata Wiśniewska, dyrektor sprzedaży w Cordia Polska. Dla klientów segmentu premium limit budżetu praktycznie nie istnieje. W ubiegłym roku rynek rozgrzała informacja o sprzedaży sześćsetmetrowego apartamentu w NOHO ONE za zawrotną kwotę 30 mln zł. Rafał Kula jest przekonany, że ten rok będzie również rekordowy.*

Opracował: Krystian Kowalski





SECOND HOME



FIRST-CLASS LIFESTYLE



HAFFNERA
RESIDENCE

www.haffnera-residence.pl

by CORDIA

CORDIA

ZAINWESTUJ W APARTAMENT W CENTRUM WARSZAWY, KTÓRY PRACUJE NA TWÓJ ZYSK



Smolna 23



BEZOBSŁUGOWY
model inwestycyjny
z operatorem

TOPOWA LOKALIZACJA
turystyczna i biznesowa
1 min od Nowego Świata

Możliwość
odliczenia
23% VAT



Salony sprzedaży:
Warszawa · ul. Żelazna 24/U8
tel. 608 480 000, 728 447 455

www.smolna23.pl



Izabela Balcerzak
dyrektor Biura Komunikacji i PR,
NDI Development

POLSKI RYNEK PREMIUM WCIAŻ MA PRZESTRZEŃ DO WZROSTU

Polski rynek nieruchomości premium wciąż ma przestrzeń do wzrostu, bo pozostaje mniej nasycony niż dojrzałe rynki Europy Zachodniej. Jednocześnie rośnie grupa klientów i inwestorów, którzy szukają dobrze zlokalizowanych nieruchomości o trwałej wartości. Największy potencjał mają projekty łączące lokalizację, jakość architektury i profesjonalny model zarządzania.

Lokalizacja pozostaje fundamentem wartości

Największy potencjał inwestycyjny mają projekty w najlepszych częściach Warszawy, Trójmiasta, w wybranych lokalizacjach nadmorskich oraz w centralnych punktach dużych miast. W segmencie premium lokalizacja oznacza jednak więcej niż prestiżowy adres. Liczy się także dostęp do infrastruktury, otoczenie usługowe oraz ograniczona podaż podobnych miejsc.

To właśnie ograniczona dostępność takich lokalizacji wzmacnia ich odporność na wahania rynku. Dobrze zaprojektowany projekt w centrum miasta lub w unikalnym otoczeniu nadmorskim trudniej zastąpić kolejną inwestycją o podobnych parametrach.

Premium to jakość całego doświadczenia

Drugim istotnym czynnikiem jest jakość samego projektu. Nabywcy coraz częściej patrzą nie tylko na metraż, standard wykończenia czy widok z okna. Ważne stają się architektura, funkcjonalność układów, części wspólne, energooszczędność oraz sposób, w jaki budynek odpowiada na codzienne potrzeby użytkowników.

O wartości projektu decyduje więc spójność całego założenia: od adresu i architektury, przez jakość wykonania, po obsługę i zarządzanie nieruchomością.

Elastyczny model inwestycyjny zyskuje na znaczeniu

Na znaczeniu zyskują projekty, które łączą możliwość prywatnego użytkowania z profesjonalnie zarządzanym najmem. Taki bezobsługowy model odpowiada na potrzeby inwestorów, którzy oczekują wzrostu wartości aktywa, ale także wygody i ograniczenia bieżącego zaangażowania po stronie właściciela.

Przykładem tego kierunku jest Smolna 23 w Warszawie. To projekt położony w ścisłym centrum miasta, w sąsiedztwie Nowego Świata, Muzeum Narodowego, z widokiem na Pałac Kultury i Nauki. Jego wartość opiera się nie tylko na centralnej lokalizacji, ale także na modelu użytkowania, który łączy funkcję drugiego domu, apartamentu inwestycyjnego i przestrzeni obsługiwanej w standardzie hotelowym.

W kolejnych latach przewagę będą zyskiwały projekty łączące dobrą lokalizację, wysoką jakość architektury, funkcjonalność i profesjonalne zarządzanie. W długim horyzoncie to właśnie te elementy będą budować trwałą wartość rynku premium w Polsce. ■

Dwie lokalizacje. Jedna filozofia jakości.

City Pearl

City Pearl to nowoczesna inwestycja zlokalizowana w sercu Szczecina, która harmonijnie łączy współczesną architekturę z historycznym charakterem miasta. Starannie zaprojektowany kompleks doskonale wpisuje się w otoczenie zabytkowych kamienic, tworząc przestrzeń, w której historia spotyka się z nowoczesnością. To miejsce stworzone z myślą o osobach ceniących komfort, estetykę i wyjątkową lokalizację.

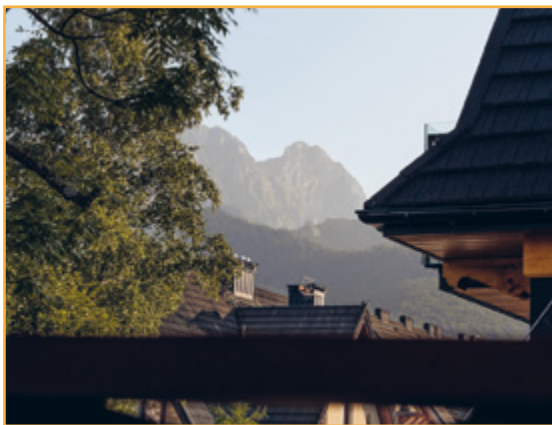


City Pearl to miejsce z duszą, w którym komfort spotyka emocje. To wybór dla tych, którzy chcą żyć pięknie i świadomie – z myślą o przyszłości. Tu historia spotyka przyszłość, a Ty stajesz się częścią tej wyjątkowej opowieści. Jeśli szukasz inwestycji, która kreuje styl życia i inspirować – to miejsce jest właśnie dla Ciebie.

Nowoczesne życie w centrum miasta lub spokojny rytm w otoczeniu Tatr – dwa różne style życia, które łączy jakość, ponadczasowa architektura i wyjątkowa lokalizacja. **City Pearl** w Szczecinie oraz **Willa Makuszyńskiego 14A** w Zakopanem to inwestycje stworzone z myślą o osobach ceniących komfort, estetykę i miejsce o unikalnym charakterze.

Willa Makuszyńskiego 14A

Wyjątkowa inwestycja na mapie Zakopanego, składająca się z 17 apartamentów, stanowi synonim luksusu, komfortu i kameralności. Położona w wyjątkowym otoczeniu, harmonijnie nawiązuje do bogatej tradycji regionu, której odzwierciedleniem są starannie zaprojektowane detale i charakterystyczne zakopiańskie zdobienia. Z większości apartamentów roztacza się widok na urzekającą panoramę Tatr. To miejsce zachwyca zarówno zimą, wśród wirujących płatków śniegu, jak i latem, w blasku ciepłych promieni słońca.



Willa Makuszyńskiego 14A to więcej niż inwestycja – to przestrzeń stworzona z myślą o osobach ceniących komfort, estetykę i bliskość natury. Kameralny charakter inwestycji, widok na Tatry oraz inspiracja lokalną tradycją tworzą miejsce, które zachwyca o każdej porze roku. To doskonały wybór zarówno do wypoczynku, codziennego życia, jak i długoterminowego lokowania kapitału.

