Kwartał Kamienic to kompleks 90 luksusowych apartamentów w centrum gdańskiego Głównego Miasta

Apartamenty Szafarnia nad Motławą – jedna z najbardziej prestiżowych lokalizacji w Gdańsku

Apartament nad Bałtykiem

Choć popyt na apartamenty wakacyjne na polskim Wybrzeżu ostatnio nieco przygasł, projekty powstające tuż nad brzegiem morza, o niebanalnej architekturze, są w cenie nawet w czasach kryzysu na rynku nieruchomości

W ciągu ostatnich czterech lat na Wybrzeżu zbudowano ok. 12,6 tys. apartamentów. W tym roku, według szacunków ekspertów CEE Property Group, powstanie kolejne 1,9 tys. I choć region ten został w największym stopniu opanowany przez „wakacyjnych" deweloperów, w przeciwieństwie do Mazur czy gór bałtyckie plaże wciąż gwarantują najwyższe stawki sprzedaży i najmu. Średnie ceny za mkw. to 6–7 tys. zł, a w lepszych projektach – ponad 10 tys. zł za metr kwadratowy. Za najdroższe, jak wyliczają eksperci redNet Consulting, trzeba wyłożyć nawet ponad 28 tys. zł za metr.

– Wprawdzie w ubiegłym roku mieliśmy do czynienia z lekkim spadkiem cen apartamentów, ale nie ma mowy o drastycznych obniżkach – zaznacza Łukasz Karaszewski, dyrektor ds. marketingu i sprzedaży w Sun & Snow, największej w Polsce firmie zarządzającej wynajmem luksusowych apartamentów w miejscowościach wakacyjnych.

Kryzys już wcześniej rozprawił się z tym rynkiem. Jacek Twardowski, dyrektor

APARTAMENTY NAD MORZEM (CENY W TYS. PLN ZA MKW.)

Apart Hotel Gwiazda Morza	Władysławowo, ul. Hryniewieckiego	9,5–18
Aquamarina	Międzyzdroje, ul. Grafa Pomorskiego	10, 3–13,2
Boulevard Ustronie Morskie	Ustronie Morskie	7,9–12,3
Marine Hotel & Apartments	Kołobrzeg ul. A. Sułkowskiego	12,9–28,2
Neptun Park	Gdańsk, ul. Wypoczynkowa	8,9–15,6
Rezydencja Kapitańska	Kołobrzeg ul. Morska	17,2
Sea Towers (penthouse o pow. 236,4 mkw.)	Gdynia ul. A. Hryniewickiego	19,9
Ultra Marine	Kołobrzeg, ul. Sułkowskiego	15,1–25,1

Źródło: redNet Consulting, deweloperzy

sprzedaży w Kristensen Group (inwestor m.in. Baltic Park Plaża w Świnoujściu), szacuje, że popyt na nieruchomości nad Bałtykiem spadł o ok. 70–80 proc. w porównaniu z 2008 rokiem. Jadąc wzdłuż wybrzeża, co chwila można spotkać nieukończone lub puste apartamentowce i hotele, które zaczęły wyrastać niczym grzyby po deszczu, tylko że ten szybko przestał padać. Skupiska takich budowli można spotkać m.in. we Władysławowie, w Łukęcinie, Międzywodziu.

– Najdalej w 2013 roku będziemy świadkami bankructw deweloperów, którzy postawili na złe projekty lub próbowali je sprzedawać zbyt drogo. Niektóre już zostały przejęte przez banki – opowiada Jacek Twardowski.

Na drugim biegunie są projekty realizowane w doskonałych lokalizacjach, zwykle przy plaży lub głównej promenadzie, z widokiem na morze. Te sprzedają się niemal w równym tempie niezależnie od sytuacji na rynkach finansowych.

– Ostatnio nawet podnieśliśmy ceny niektórych lokali. Nie przewidujemy też wielkich zawirowań na rynku apartamentów nadmorskich w najbliższym czasie – mówi Stein Christian Knutsen, prezes spółki Mielno Holding – Firmus Group.

Według niego największy potencjał ma województwo zachodniopomorskie, które przyciąga turystów nie tylko z Polski, ale też z Niemiec i Skandynawii.

Nowe projekty apartamentowe powstają w Świnoujściu, Międzyzdrojach, Kołobrzegu, Mielnie, Ustce, Rowach, Jastrzębiej Górze. Zwykle na jedną miejscowość przypada jeden, góra trzy projekty. Zdaniem Łukasza Karaszewskiego perspektywiczną lokalizacją jest także Mierzeja Wiślana.

– Tu najszybciej dojedziemy z Warszawy, niedaleko jest Kaliningrad, a w dodatku rysuje się perspektywa przekopania Mierzei – tłumaczy.

W Trójmieście w sprzedaży jest kilkaset apartamentów. Najwięcej w Gdańsku, nieco mniej w Gdyni. W porównaniu z nimi oferta Sopotu, najbardziej prestiżowego, ale także najtrudniejszego miasta dla nowych inwestycji, jest stosunkowo niewielka.

NADMORSKI LUKSUS

1,9 tysiąca

apartamentów zostanie w tym roku wybudowanych na Wybrzeżu – szacują eksperci CEE Property Group

– W Sopocie praktycznie nie ma atrakcyjnych działek do budowy, a jeśli nawet takowe się znajdą, plany miejscowe w znacznym stopniu ograniczają apetyty deweloperów. Znacznie częściej na rynek trafiają lokale w odremontowanych kamienicach – wyjaśnia Grzegorz Dobrowolski z sopockiej Agencji Obrotu Nieruchomościami Grzegorz Dobrowolski.

Większość oferty stanowią gotowe lokale, m.in. w Kamieniczkach Sopockich (inwestor Doraco Developing), Sopockiej Rezydencji (Polnord Sopot II) czy Bursztynowej Kamie-

nicy 9 (Secus Property). Nową inwestycją jest zapowiadany przez Qualia Development projekt Na Fali, kameralny apartamentowiec przy ul. Bohaterów Monte Cassino.

W Gdańsku najdroższe projekty powstają w okolicach Głównego Miasta, najchętniej nad Motławą. Jedną z najbardziej prestiżowych zlokalizowanych tu inwestycji jest Szafarnia (inwestor Nowe Ogrody). Z kolei przy ul. Grodzkiej i Czopowej powstają Apartamenty Stara Winiarnia. Ich deweloper, Skarbiec Nieruchomości 7, częściowo rewitalizuje zabytkowe budynki, częściowo dobudowuje nową powierzchnię. Inną z ofert jest Kwartał Kamienic z 90 apartamentami przy ul. Szerokiej, Świętojańskiej i Tandeta (spółka Inpro).

Zagłębiem deweloperskich projektów w Gdańsku jest też graniczącą z Sopotem dzielnica Jelitkowo (ulice: Jelitkowska, Wypoczynkowa oraz Łokietka).

W Gdyni takie lokale powstają głównie w centrum miasta, w kierunku portu. Są to np. Kamienica Moderna Gdynia (spółka Moderna) i Transatlantyk (AB Inwestor); obie inwestycje zlokalizowane są przy placu Kaszubskim.

Apartamentowiec Dune tuż przy plaży w Mielnie buduje kierowana przez Steina Christiana Knutsena spółka Mielno Holding – Firmus Group

OFERTY W SPRZEDAŻY

Zdrojowa Invest:

- Boulevard Ustronie Morskie. Termin zakończenia inwestycji: jesień 2013 r. W sprzedaży zostało ok. 45 z 54 apartamentów o pow. 20–75 mkw. Cena: minimum 7,4 tys. zł za mkw.
- Marine Hotel (Kołobrzeg). Inwestycja gotowa. W sprzedaży zostało ok. 10 z 232 apartamentów o pow. 29–96 mkw. Cena: od 10,5 tys. zł za mkw.
- Ultra Marine (Kołobrzeg). Inwestycja gotowa. Zostały jeszcze cztery z 44 apartamentów o pow. 20–43 mkw. Cena: 12,3 tys. zł za mkw. (netto)

Mielno Holding – Firmus Group:

- Apartamentowiec Dune (Mielno). Głównie apartamenty 2-, 3-pokojowe o pow. 50–60 mkw. W ofercie są też lokale typu studio i 140-metrowe penthouse'y. Cena apartamentu: 9,3–14,5 tys. zł za mkw. Inwestycja będzie gotowa jesienią 2012 roku.
- Rezydencja Park (Mielno). I etap zrealizowany. Wykończone pod klucz apartamenty o pow. 38 lub 54 mkw. kosztują 7,5–8,8 tys. zł za mkw.
- Rezydencja Park (Mielno). II etap – 12 lokali o pow. 39–53 mkw. po 9,3–14,5 tys. zł za mkw. Będą gotowe jesienią 2012 r.

Qualia Development:

- Neptun Park (Gdańsk). Inwestycja gotowa. W ofercie lokale o pow. 30–123 mkw. po 8,9–15,6 tys. zł za mkw.
- Kamieniczki Sopockie (Sopot). Inwestycja gotowa. Do kupienia osiem 2-, 4-pokojowych lokali o pow. 52,2–96 mkw. po 11–13 tys. zł za mkw.

Nowe Ogrody:

- Szafarnia (Gdańsk). Inwestycja zrealizowana. Ceny lokali, które pozostały w ofercie: pow. 62–156 mkw. po 6,5–16 tys. zł za mkw.

Inpro:

- Kwartał Kamienic (Gdańsk). Z 80 lokali do sprzedaży pozostało jeszcze około 50. Apartamenty mają od 26,8 do 80 mkw. Cena za mkw.: 14–16,2 tys. zł. Inwestycja ma być gotowa we wrześniu 2012 r.

– W Trójmieście rozpiętość cen za apartamenty, które można później przeznaczyć na wynajem, jest bardzo duża, od 6 do nawet 15 tys. zł za mkw. Deweloperzy muszą jednak być bardzo elastyczni. Ceny ofertowe powyżej 10 tys. złotych za metr są ostro negocjowane przez kupujących. I to skutecznie – zapewnia Łukasz Karaszewski.

Również Jacek Twardowski twierdzi, że spółki, które proponują lokale za ponad 9 tys. zł za mkw., mają spore trudności ze sprzedażą. Niektóre, aby zredukować straty, nie obniżają jednak cen, lecz decydują się na wynajem.

Klienci najchętniej kupują nad morzem apartamenty po ok. 7,5 tys. zł za mkw. Jedni na potrzeby własne, inni wyłącznie w celu inwestycyjnym. Liderem, i to niekwestionowanym, jest Jurata – tu niektóre oferty przekraczają 35 tys. zł za mkw.

Jan Wróblewski, członek zarządu w spółce Zdrojowa Invest, wylicza, że 20–30 proc. jego klientów kupuje apartamenty tylko na własne potrzeby. Najchętniej 1-, 2-pokojowe, o powierzchni od ok. 25 do ok. 45 mkw., w cenie do ok. 400 tys. zł netto.

Stein Christian Knutsen zwraca uwagę, że coraz więcej osób interesuje się apartamentami pod wynajem, z uwagi na stabilny zwrot porównywalny z lokatą bankową.

– Wśród naszych klientów jednak tylko nieliczni deklarują chęć wynajmowania apartamentu w czasie, w którym sami nie będą z niego korzystać – zauważa.

W specjalizujących się w wynajmie apart- i condohotelach deweloperzy proponują albo kwoty gwarantowane z najmu, albo udział w zyskach 50/50.

Na przykład Zdrojowa Invest w inwestycji Boulevard Ustronie Morskie przez pierwsze dwa lata funkcjonowania obiektu gwarantuje 6-, 6,5-proc. zwrot kapitału w skali roku. Z kolei spółka Qualia Development w swych projektach gwarantuje aż 21-proc. stopę zwrotu w ciągu trzech lat.

Mateusz Robaczewski

FOT.: MATERIAŁY PRASOWE (2)