

LUKSUS TANIEJĘ WOLNIEJ

PRZEMYSŁAW PUCH

W pozodze kryzysu, która ogarnęła w tym roku rynki nieruchomości na całym świecie, mieszkania i domy w tzw. *prime locations* są jak szczęśliwa wyspa, na której skutki załamania są mniej widoczne.

Gdy w tym roku ceny większości mieszkań w Polsce nie zmieniły się lub nawet o kilka proc. spadły, luksusowe nieruchomości – mimo że i tak były relatywnie drogie – zyskały na wartości po ok. 5–10 proc. I chociaż analitycy przestrzegają, że także w tym segmencie popyt słabnie (Leszek Czarnecki wszak wstrzymał z tego powodu budowę swojej sztandarowej inwestycji Sky Tower we Wrocławiu) i coraz silniejsze jest oczekiwanie rynku na spadek cen, wszystko wskazuje na to, że w najbliższym czasie w Polsce wzrost cen

co prawda zwolni, ale raczej nie zmieni się w drastyczny spadek.

Doskonale zaprojektowane i położone w najlepszych lokalizacjach, wykończone z użyciem najbardziej wymyślnych, egzotycznych materiałów domy i apartamenty na całym świecie zaliczane są bowiem do grupy tzw. dóbr rzadkich. W ich przypadku zawsze więcej jest osób, które chciałyby je posiadać, niż potencjalnych przedmiotów transakcji. Ta charakterystyczna nierównowaga między popytem i podażą utrzymywana jest celowo, bo możliwość sprzedania

„dobra rzadkiego” zawsze za wyższą cenę jest jedną z podstawowych jego zalet.

W Polsce zjawisko tej nierównowagi jest silniejsze niż gdziekolwiek indziej. Po latach budownictwa socjalistycznego w Polsce luksusowe apartamenty są u nas dobrem „bardzo, bardzo rzadkim”. Natomiast popyt na nie ze strony rosnącej w ostatnich latach klasy wyższej i średniej wciąż rośnie. Wykwintne domy i apartamenty, które są lub właśnie powstają, traktowane są więc niczym perły w koronie i nadal osiągają bajecznie wysokie ceny.



Fot./wizualizacja Menolly Poland

Osiedle apartamentowców spółki Menolly Poland powstaje na terenie dawnej Elektrociepłowni Powiśle.

Na pewno definicji apartamentu nie da się zamknąć w jednym zdaniu. Dla jednych są to przede wszystkim mieszkania w budynkach zaprojektowanych przez znanych architektów i położone w prestiżowych lokalizacjach. Otoczone zielenią i oferujące mieszkańcom wspaniałe widoki z okna. Wykonane z najwyższej jakości, naturalnych materiałów.

Dla innych świadczy o nich przede wszystkim rozkład i standard wykończenia. – To lokale zaprojektowane z oddechem – twierdzi Mirosław Więch, właściciel stołecznej agencji zajmującej się handlem nieruchomości. Powinny mieć szeroki hall, najlepiej na planie kwadratu (w standardowych mieszkaniach przestrzeń ta ograniczona jest do wąskiej kieszki, tak by na funkcje czysto użytkowe wykorzystać każdy metr kw. powierzchni lokalu). Według tej grupy ekspertów apartamenty muszą być wysokie (nie niższe niż 2,85 metra), wyposażone w najwyższej próby stolarkę okienną (okna drewniane, raczej przesuwane niż otwierane), tarasy, ogrody na dachu itp.

Jeszcze inni zwracają uwagę na program usług dodatkowych, które powinny być dostępne w budynku tej klasy. – Mieszkańcy muszą mieć do dyspozycji wykonane z użyciem najlepszych materiałów wykończeniowych, przestronne i jasno oświetlone części wspólne – uważa Jacek Życiński, analityk rynku. – W ich skład powinno wchodzić czynne całą dobę usługi typu concierge, pral-

nia, basen, różnego rodzaju sauny (sucha i wilgotna) i gabinety odnowy biologicznej.

Zapewne dobry budynek apartamentowy powinien łączyć wszystkie te funkcje. Tak jak 160-metrowy wieżowiec, który przy ul. Twardej w Warszawie stawia polski oddział amerykańskiego Hinesa. Wybierając architekta, inwestor postawił na znane nazwisko, tak aby wieżowiec mógł nawiązać konkurencję z powstającym opodal przy Złotej 44 budynkiem zaprojektowanym przez Daniela Libeskinda. Twarda wysłała spod deski kreślarskiej Helmuta Jahna, autora słynnego Sony Center w Berlinie.

Inwestycja, mimo kryzysu, ma rozpocząć się w przyszłym roku i zakończyć w 2010. Inwestor ma już pozwolenie na budowę. Budynek będzie miał 40 pięter i podziemny parking na 300 aut. Helmut Jahn zaprojektował bardzo rozbudowane przyziemie, w którym znajdzie się Centrum Kultury Żydowskiej, luksusowy hotel oraz przykryty szklanym dachem ogólnodostępny pasaż. Apartamenty zajmą piętra od 16 do 40. Na ostatniej kondygnacji zaprojektowano sześć dwupoziomowych penthouse'ów z wyjściem na dach. Tam znajdzie się położony najwyżej w stolicy ogród. Mieszkańcy będą mieć ponadto do dyspozycji ogólnodostępny taras z zielenią na piątym piętrze (nad przyziemiem). – Kryzys nie ma wpływu na nasze plany – zapewnia Iwona Strzelecka z polskiego oddziału Hinesa. – Sprzedaż apartamentów ruszy w pierwszym kwartale

2009 roku, gdy tylko wyłonimy generalnego wykonawcę inwestycji.

Skąd pewność, że nie będzie problemów ze sprzedażą apartamentów? Szefowie Hinesa uważają, że luksusowa nieruchomości może być dla nabywcy elementem umiejętności budowanego wizerunku. – Firma, która w Warszawie jest już właścicielem zaprojektowanego przez sir Normana Fostera budynku na placu Zwycięstwa, zarabia, sprzedając ludziom prestiż – uważa analityk rynku. – A na tak wyrafinowany towar zawsze znajdą się chętni.

Lakshmi Mittal, hinduski potentat w produkcji stali, właściciel Mittal Group za czołowe miejsce na świeczniku towarzyskim Londynu cztery lata temu, jeszcze podczas nieruchomościowej hossy, musiał zapłacić ponad 130 mln USD (ok. 300 mln zł). Na nikim z towarzystwa nie robiły bowiem wrażenia należące do niego największe w Europie huty stali, ani przychody spółek liczone w miliardach euro rocznie. Natomiast gdy kupił posiadłość Kensington Palace Gardens pod Londynem, swego czasu należącą do rodziny królewskiej, natychmiast zwrócił na siebie uwagę dzentelmenów nad Tamizą.

Krótko jednak Mittal cieszył się tytułem właściciela najdroższego domu na ziemi. Po kilku miesiącach anonimowy nabywca (media spekulowały, że Rosjanin) za dom w Upper Philmore Gardens zapłacił więcej, bo 155 mln USD (ok. 350 mln zł). Zaraz potem padł kolejny rekord. 250-metrowe mieszkanie położone w Londynie, między Buckingham Palace a 10. Downing Street (siedzibą brytyjskiego premiera) poszło za prawie 218 mln USD (niemal milion USD za metr kw.).

Mittal nie dał jednak za wygraną. Kilka tygodni później zapłacił 222 mln USD za dom zaprzyjaźnionego z nim szefa jednego z funduszy inwestycyjnych, a kilka dni potem zapłacił kolejne 133 mln za inną nieruchomość położoną w sąsiedztwie. Dopiero te transakcje zapewniły mu na kilka lat tytuł króla nieruchomości, a więc prestiż i poważanie w świecie angielskiego biznesu.

Na podobny prestiż (zachowując oczywiście odpowiednie proporcje) liczył zapewne posiadacz apartamentu na ostatnim piętrze wieżowca Sea Towers, który właśnie powstaje w Gdyni. Jeśli liczył, to srodze się zawiódł. Początkowo najwyżej położonym,



Fot./wizualizacja Invest Komfort

Widok z okna Sea Towers ma zapierać dech w piersiach.

a więc najbardziej prestiżowym lokalem był apartament na 31 piętrze, mający blisko 400 metrów kw. powierzchni. Gdy jednak został sprzedany, inwestor, gdyńska spółka Invest Komfort, uznał, że chciałby zarobić jeszcze kilka milionów i postanowił dobudować jeszcze jedną, wyższą kondygnację.

Powierzchnia planowanego apartamentu będzie nieco mniejsza od obecnie położonego najwyżej (może mieć około 250 metrów kw.). Jeśli cena za metr kw. nie będzie znacząco różnić się od tej, jaką płacili właściciele pozostałych lokali, będzie kosztował około 6 mln zł.

Sea stanie się zapewne symbolem nowoczesnej Gdyni. Projekt budynku może budzić kontrowersje, ale na pewno nie sposób odmówić mu oryginalności. Powstał w wiedeńskiej pracowni Andrzeja Kapuścika. Wieże kompleksu wylaniać się będą z morza niczym ogromne peryskopy. Przypominają nieco charakterystyczne wentryzki stojące na placu przed paryskim Centre Pompidou, ikoną współczesnej architektury modernistycznej.

Jednak o powodzeniu inwestycji zdecydowała przede wszystkim niezwykła lokalizacja. W Polsce nie ma chyba drugiej takiej. Wieża powstaje nad samym morzem, przy Nabrzeżu Prezydenta, naprzeciwko Skweru Kościuszki skąd do plaży i mariny jachtowej jest zaledwie kilka metrów. Aby ją tam postawić, trzeba było tysiącami ton betonu wzmocnić podłoże, bo inaczej budynek zwyczajnie zapadłby się w błotnistym gruncie. Będzie doskonale widoczny z morza. Wyższa z wież ma mieć razem z masztem 138 metrów wysokości i 36 kondygnacji.

Tak doskonałą lokalizację nad samym wybrzeżem Bałtyku trudno będzie przebić. Pewne szanse ma jednak John Geoghegan, prezes irlandzkiej spółki Menolly Poland, która kilka lat temu za 130 mln zł kupiła tereny dawnej elektrociepłowni na warszawskim Powiślu. Teraz na działce stawia bodaj najdroższy apartamentowiec w Polsce. Za metr kw. luksusowych penthouse'ów trzeba zapłacić ok. 40 tys. zł. – To miejsce absolutnie klimatyczne i unikalne, stąd taka cena – twierdzi Geoghegan.

Trudno odmówić mu racji. Projektowane w pracowni Stefana Kuryłowicza, jednego z najlepszych polskich architektów, budynki stać mają w centrum planowanej na bulwa-



Fot. Awizualizacja Invest Komfort

Sea Towers – wizualizacja.

rach Warszawy dzielnicy studenckiej, wzorowanej na paryskiej Le Quartier Latin. Budynki będą zatopione w zieleni, a ich mieszkańcy mają mieć wrażenie, że choć mieszkają w samym centrum Warszawy, to znajdują się niemal w rajskiej Arkadii. Kompleks ma sąsiadować z biblioteką BUW i projektowanym właśnie Centrum Nauki Kopernik.

W drugim etapie budowy irlandzki deweloper jeszcze bardziej zamierza nadać inwestycji stygmat architektonicznego dzieła sztuki. Chce przebudować tak budynki dawnej elektrociepłowni, aby stały się tłem dla galerii, kawiarni, restauracji i loftów. Inspiracji jednak nie szukał daleko. Ma nią być centrum handlowe Stara Papiernia w Konstancinie-Jeziornej, które już kilka lat temu stało się znakiem rozpoznawczym tej i tak już słynącej z luksusu podwarszawskiej miejscowości. Na rynkach zachodnich mimo trwającej recesji także w najlepsze trwa licytacja cen najbardziej luksusowych nieruchomości. Wbrew pozorom także tam nie ma ich wiele, więc ceny tych, które są osiągają bajkowe poziomy.

Ostatnio świat obiegła wiadomość o sprzedaży jednego z najbardziej luksusowych domów na świecie, słynnej mającej ponad 700 metrów kw. Villi Leopolda, wybudowanej w 1902 roku przez króla Belgii Leopolda II. Z początku nabywca pozostawał nieznanym. Ekspert rynku spekulowali, że był nim Roman Abramowicz, rosyjski

multimiliarder, były właściciel koncernu naftowego Sibneft, a obecnie właściciel królewskiego klubu piłkarskiego Chelsea Football Club. Okazało się, że nie mylili się wiele. Był nim inny rosyjski multimiliarder, właściciel Norylskiego Niklu, koncernu Polynus Gold (największego producenta złota na świecie), zajmujący 24. pozycję na liście najbogatszych ludzi świata miesięcznika „Forbes”, Michaił Prochorow.

Rosjanin jak kania dżdżu potrzebował inwestycji, która podbudowałaby jego pozycję towarzyską. Kilka tygodni wcześniej został bowiem aresztowany za stręczycielstwo w jednym z luksusowych domów publicznych na Lazurowym Wybrzeżu, którego zresztą okazał się właścicielem. Europejską prasę załapała fala spekulacji dotyczących tego, czego Rosjanie mogą być jeszcze właścicielami w nobskiej Starej Europie. W domu publicznym Prochorowa podobno uprawiano nie tylko prostytucję, ale także handlowano kobietami, być może porywano je nawet. Śledztwo trwa, biznesmen póki co odpowiada z wolnej stopy.

Baśniowa Villa Leopolda sprawiła, że prasa straciła zainteresowanie tematem obyczajowym, skupiając się znowu na tym, co lubi najbardziej, pisaniu o nieograniczonych możliwościach finansowych nowych Rosjan. Za dom w miejscowości Villefranche-sur-Mer Prochorow dał prawie 750 mln USD (blisko 2 mld zł). Odkupił go od żydowskiego filantropa Lily Safra, który z kolei nabył go na początku lat 90. za cenę prawie siedmiokrotnie niższą, od tej którą zapłacił – było, nie było – rosyjski alfons. – Rosjanie to specyficzni klienci – zauważa Stephan Jerome z marsylskiego biura Magliani od 1913 roku specjalizującego się w handlu luksusowymi domami. – Nie interesują ich okazje, ani upusty cenowe. Gdy właściciel chce obniżyć cenę, zazwyczaj ostentacyjnie ją podnoszą.

Ale stało się coś jeszcze. Nabycie Leopolda za równowartość małej fabryki samochodów sprawiło, że Prochorow wytrącił berło właściciela najdroższej nieruchomości mieszkalnej świata z rąk Lakshmi Mittala. – Dla Rosjan potrzeba dominacji jest rzeczą w biznesie naturalną – twierdzi Siergiej Tkaczow z firmy analitycznej Trojka z Moskwy. – Nie przepuszczą okazji, by pokazać światu, że to ich właśnie Bóg miłuje najbardziej na świecie. ■