



II wydanie raportu „Rynek Mieszkań Luksusowych w Warszawie”

Czy rynek luksusowych apartamentów już się nasycił? Czy są one źle zarządzane i klienci nie chcą w nich mieszkać?

Made Concept Sp. z o.o. Sp. K. w drugim wydaniu raportu „Rynek Mieszkań Luksusowych w Warszawie” porównuje dane transakcyjne za rok 2014 i 2015. Analiza dotyczy cen powyżej 16 tys. za m².

Dowiadujemy się, że rok 2015 przyniósł spadek sprzedaży drogich mieszkań. Szczególnie widoczne jest to w dzielnicy Śródmieście gdzie z ponad 100 mieszkań w 2014 roku sprzedaż na rynku pierwotnym spadła do niecałych 60 transakcji w roku 2015. Nieznacznie natomiast podniosła się w innych dzielnicach Warszawy. Porównując lata 2013, 2014 i 2015, rok 2015 należał do rynku wtórnego.

Czy to oznacza zatem, że rynek luksusowych mieszkań się nasycił?

Niekoniecznie. Potwierdzają się nasze spostrzeżenia, że istnieje zapotrzebowanie na luksusowe mieszkania w dobrych lokalizacjach.

Klienci wskazują niestety, że budynki z luksusowymi mieszkaniami zarządzane są w sposób niesatysfakcjonujący mieszkańców. W dużych budynkach sprzedaż mieszkań trwa nawet ponad 5 lat. Deweloperzy urządzają w niesprzedanych przestrzeniach biura sprzedaży (choć jest to nielegalne), wynajmują je na imprezy lub spotkania biznesowe. Mieszkańcy mają poczucie, że rezydują w hotelu a nie mieszkają w luksusowym domu mieszkalnym. Nieruchomości źle zarządzane

zanotowały znaczący spadek sprzedaży. Biura i duża liczba najemców w budynku również znacznie obniżają jego poziom i niekorzystnie wpływają na cenę apartamentów. Dlatego też nabywcy chętniej kupują duże apartamenty w kamienicach lub małych domach do 50 mieszkań. Małe mieszkania inwestycyjne kupowane są w dużych domach lub wieżowcach.

Klienci najchętniej kupują mieszkania wykończone „pod klucz”, ale chcą mieć wpływ na charakter i rodzaj wykończenia. Dlatego czas luksusowych apartamentów wykańczanych przez dewelopera w stylu tzw. uniwersalnym się skończył. Nadchodzi czas mieszkań „szytych na miarę”.