

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 przygaśł, 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. Hryniewieckiego	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, Uście, 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.

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

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

NADMORSKI LUKSUS

1,9
tysiąca

apartamentów zostanie
w tym roku wybudowanych
na Wybrzeżu - szacują
eksperti CEE Property Group