

**Rynek apartamentów w głównych miastach Polski
na koniec IV kw. 2009 roku**

Gdynia, luty 2010

SPIS TREŚCI

1. ZAKRES OPRACOWANIA	4
2. PODSTAWOWE DANE EKONOMICZNE POLSKI I WYBRANYCH MIAST REGIONALNYCH	4
3. KLASYFIKACJA BUDOWNICTWA APARTAMENTOWEGO.....	6
4. ROZWÓJ RYNKU APARTAMENTÓW W POLSCE	7
5. PODAŻ I CENY INWESTYCJI APARTAMENTOWYCH W POLSCE.....	7
5.1. Istniejące inwestycje apartamentowe	7
5.1.1. Gdańsk	8
5.1.2. Sopot.....	9
5.1.3. Gdynia.....	9
5.1.4. Wrocław	10
5.1.5. Poznań.....	10
5.1.6. Warszawa.....	10
5.1.7. Kraków	11
5.2. Inwestycje w budowie.....	12
5.2.1. Gdańsk	14
5.2.2. Sopot.....	14
5.2.3. Gdynia.....	14
5.2.4. Wrocław	15
5.2.5. Poznań.....	16
5.2.6. Warszawa.....	16
5.2.7. Kraków	17
5.3. Inwestycje na etapie planowania	18
5.3.1. Gdańsk	18
5.3.2. Gdynia.....	19
5.3.3. Wrocław	19
5.3.4. Poznań.....	20
5.3.5. Warszawa.....	20
5.3.6. Kraków	21
5.4. Ceny apartamentów	21

6. POPYT NA APARTAMENTY W POSZCZEGÓLNYCH MIASTACH	23
7. TRENDY	23
8. PROGNOZA ROZWOJU RYNKU INWESTYCJI APARTAMENTOWYCH W POLSCE.....	23
9. WYBRANE INWESTYCJE APARTAMENTOWE W POLSCE	25

1. Zakres opracowania

Niniejszy raport przedstawia charakterystykę rynku apartamentów w Polsce na koniec IV kw. 2009 roku. Analiza ma na celu wskazanie i opisanie rynku inwestycji apartamentowych w Warszawie i głównych miastach regionalnych. Opracowanie uwzględnia istniejącą podaż inwestycji apartamentowych, obiekty w trakcie realizacji oraz planowane, których mieszkania na koniec IV kw. 2009 roku były oferowane w sprzedaży.

2. Podstawowe dane ekonomiczne Polski i wybranych miast regionalnych

Tabela 1: Podstawowe dane ekonomiczne dla Polski

	2007	2008	2009	2010 p
Liczba ludności	38,10 mln	38,10 mln	38,10 mln	30,09 mln
Stopa bezrobocia	11,2%	9,5%	11,4%	13%
Wzrost PKB	6,8%	5%	1,6%	3,2%
Kurs walutowy (średni)				
USD/ PLN	2,76	2,40	3,11	2,43
EUR/ PLN	3,78	3,51	4,32	3,40

p- prognoza

Źródło: Infinite Investment- opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego, Narodowego Banku Polskiego, CASE

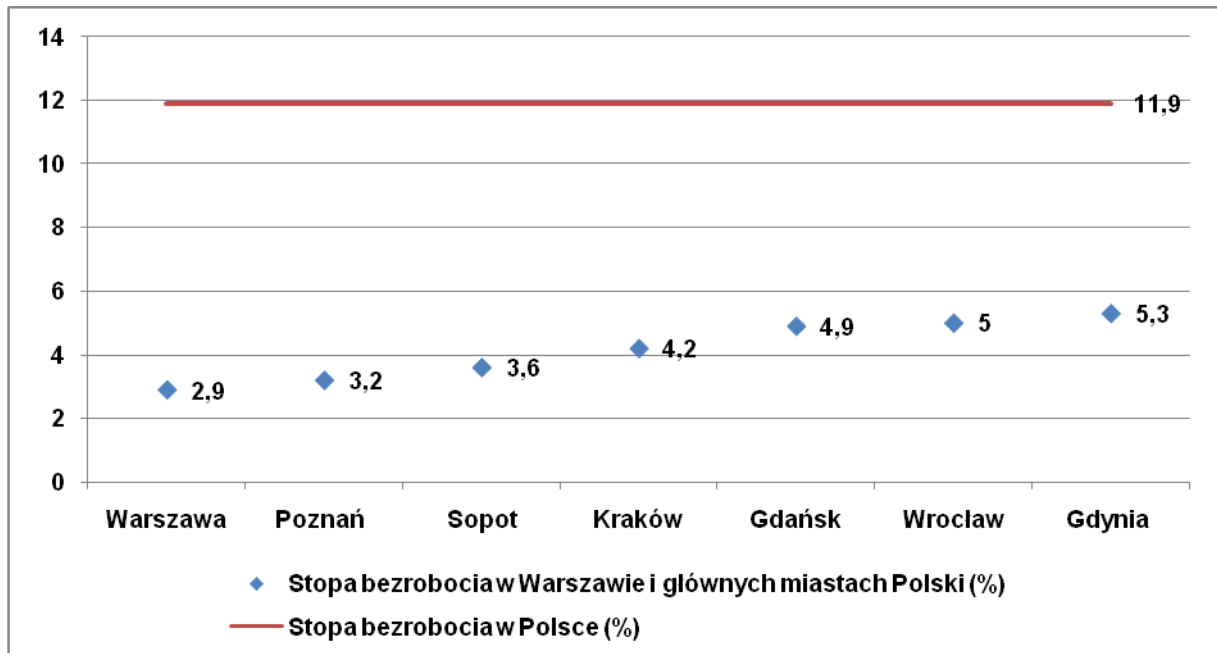
Tabela 2: Podstawowe dane ekonomiczne dla wybranych miast regionalnych, IV kw. 2009

	Warszawa	Kraków	Gdynia	Sopot	Gdańsk	Poznań	Wrocław
Liczba ludności (w tys.)	1.709,7	754,6	249,3	38, 8	455,6	557,3	632,1
Stopa bezrobocia	2,9%	4,2%	5,3%	3,6%	4,9%	3,2%	5,0 %
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (PLN)**	4.505	3.260	3.493	3.721	3.848	3.517	3.415
Podaż mieszkań*	799.661	311.153	102.936	181.135	182.699	231.380	258.877

Źródło: Infinite Investment- opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego

*Gospodarka mieszkaniowa w 2008 roku

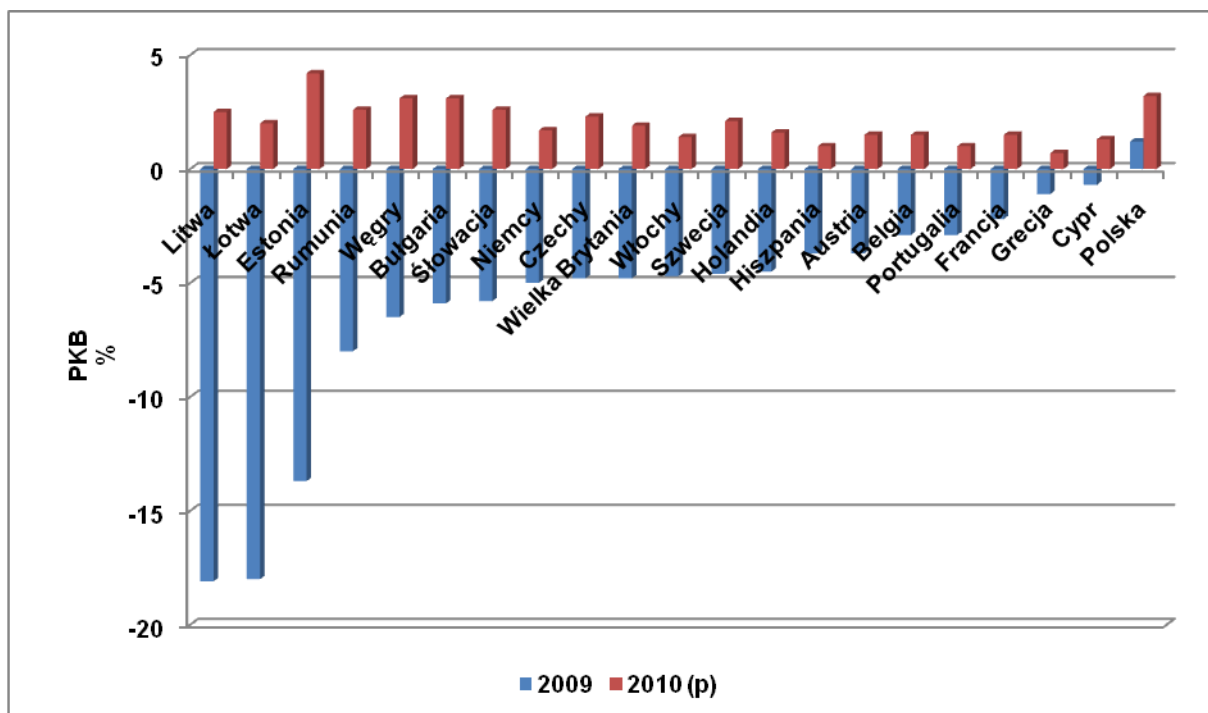
Wykres 1: Stopa bezrobocia w Polsce i w wybranych miastach regionalnych (%)



Źródło: Infinite Investment

W 2009 roku w wyniku globalnego kryzysu gospodarczego, w Polsce nastąpił gwałtowny spadek PKB z poziomu około 5% w 2008 roku do poziomu około 1,6% w 2009 roku. Warto nadmienić, że w 2009 roku Polska jako jedyny kraj Unii Europejskiej odnotowała dodatni wzrost gospodarczy. Niemniej jednak, osłabienie koniunktury gospodarczej kraju w 2009 roku negatywnie wpłynęło na liczbę realizowanych inwestycji przez deweloperów. Kryzys na rynkach finansowych wpłynął na zaostrzenie polityki kredytowej banków, co doprowadziło do zahamowania realizacji inwestycji - część deweloperów zarówno krajowych, jak i międzynarodowych, zmniejszyła swoje zainteresowanie inwestowaniem w segment nieruchomości. W 2009 roku w Polsce nastąpił wzrost poziomu bezrobocia. Na koniec IV kw. 2009 roku stopa bezrobocia w kraju kształtowała się na poziomie 11,9% w porównaniu z poziomem na koniec 2008 roku, który wynosił około 9,5%. W 2009 roku w większości analizowanych miast regionalnych stopa bezrobocia kształtowała się na poziomie poniżej 5%. Na skutek wzrostu bezrobocia, nastąpił spadek konsumpcji, co również miało negatywny wpływ na wzrost gospodarczy. Niemniej jednak, według ekonomistów, w 2010 roku w Polsce powinien nastąpić wzrost poziomu PKB do około 3,2%. Prognozowany wzrost gospodarczy w Polsce może wpłynąć korzystnie na nastroje deweloperów i potencjalnych kupujących (wzrost siły nabywczej społeczeństwa), inwestujących w nieruchomości apartamentowe.

Wykres 2: PKB w krajach Unii Europejskiej na koniec 2009 roku i prognoza na 2010 rok



Źródło: Eurostat

3. Klasyfikacja budownictwa apartamentowego

Kluczowym parametrem charakteryzującym inwestycję apartamentową i odróżniającą ją od pozostałego segmentu rynku mieszkaniowego, na który składają się mieszkania w budownictwie popularnym i o podwyższonym standardzie, jest m.in. oryginalna architektura budynków apartamentowych.

Do najistotniejszych elementów stanowiących o atrakcyjności apartamentu należą także lokalizacja - projekty apartamentowe związane są ściśle z centrami miast oraz otoczenie.

Mieszkania z tzw. „wyższej półki” zaopatrzone są w klimatyzację oraz w nowoczesny sprzęt technologiczny (np. HMS, BMS).

Minimalna powierzchnia, którą powinien charakteryzować się apartament to około 70 m², niemniej jednak minimalna wielkość apartamentu jest różna w zależności od rynku. Natomiast wysokość tego typu mieszkań powinna przekraczać 2,8 m. Niejednokrotnie luksusowe mieszkania charakteryzują się wysokością powyżej 3 m.

Inwestycje apartamentowe charakteryzują się kameralnością. Są to głównie kilkukondygnacyjne budynki, w których znajduje się niewielka ilość lokali mieszkalnych, usytuowanych po zaledwie kilka na każdym z pięter. Wyjątek stanowią wysokościowce powstające w centrach miast.

Pozostałe cechy charakteryzujące apartamenty to otwarta przestrzeń, możliwość podziału tego typu mieszkań na część nocną, przeznaczoną tylko dla mieszkańców oraz na część dzienną - gościnną.

Do atutów mieszkań znajdujących się w inwestycjach apartamentowych zaliczyć trzeba także wysokie okna, wykonane z wysokiej jakości stolarki drewnianej.

W apartamentowcach zazwyczaj znajduje się recepcja oraz lobby dla gości, a także garaż podziemny dla mieszkańców. Budynek tego typu odznaczają się wysokim standardem wykończenia elewacji i powierzchni wspólnych (kamień naturalny, drewno, mosiądz) oraz małą architekturą. W ramach budynków apartamentowych powstają udogodnienia w postaci basenu, SPA, centrum fitness. Nowością jest tzw. concierge, zapewniający dodatkowe usługi dla mieszkańców, takie jak zakupy, sprzątanie itp.

Bezpieczeństwo lokatorów zapewniają całonocna ochrona oraz monitoring. Do największych mieszkań zazwyczaj przypisane są tarasy lub ogrody.

4. Rozwój rynku apartamentów w Polsce

Rynek inwestycji apartamentowych zaczął się rozwijać w Polsce pod koniec lat 90. Niekwestionowanym liderem pod względem ilości inwestycji w segmencie premium jest Warszawa. Stołeczny rynek rozwija się najdynamiczniej spośród dużych aglomeracji, co jest spowodowane największą ilością napływających do tego miasta inwestorów oraz wysokiego statusu materialnego potencjalnych nabywców.

Od kilku lat projekty apartamentowe zaczęły powstawać także w pozostałych głównych ośrodkach regionalnych Polski - w Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu oraz w Gdańsku, czyli w miastach, które charakteryzują się dynamicznym rozwojem oraz rosnącą liczbą inwestycji zagranicznych.

W związku z ogólnosiłowymi zawirowaniami na rynkach finansowych i zaostrzoną polityką kredytową banków hamującą realizację inwestycji, część deweloperów zarówno krajowych, jak i międzynarodowych, zmniejszyła swoje zainteresowanie w inwestowanie w segment mieszkań premium. Niemniej jednak, rynek mieszkań z „wyższej półki” jest nadal w Polsce rynkiem perspektywnym, mającym szansę na dalszy rozwój. Jest to spowodowane tym, że sektor inwestycji apartamentowych w Szczecinie, Łodzi, Katowicach jest nadal niedoinwestowany.

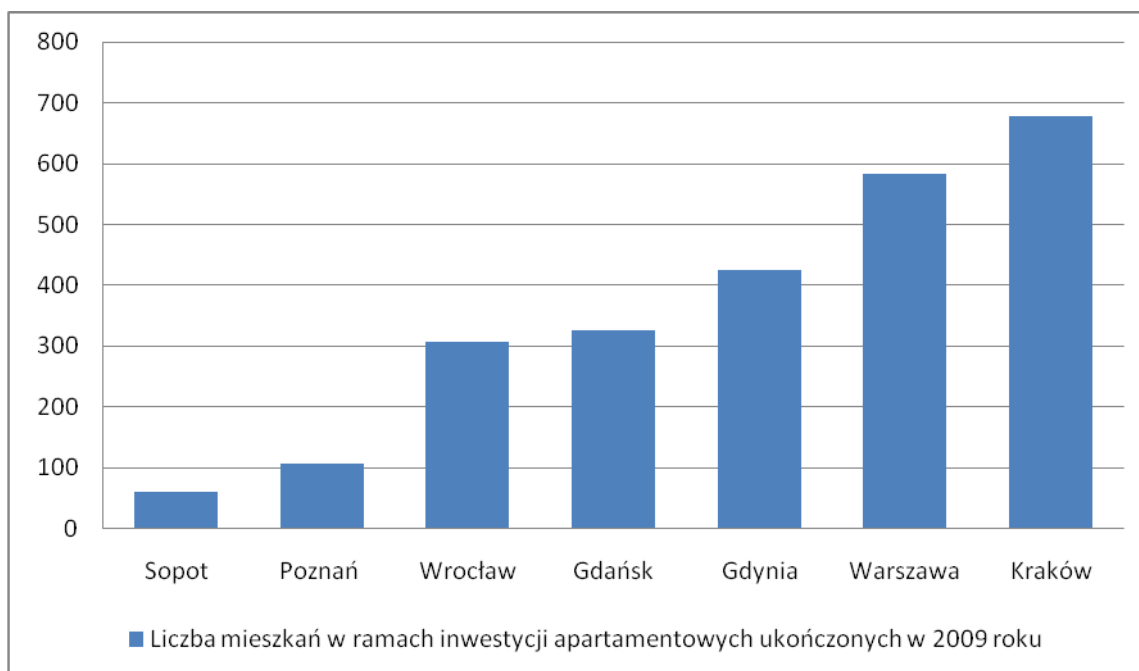
5. Podaż i ceny inwestycji apartamentowych w Polsce

5.1. Istniejące inwestycje apartamentowe

W opinii analityków Infinite Investment, na koniec IV kw. 2009 roku segment inwestycji apartamentowych stanowił niewielki odsetek podaży mieszkań realizowanych ogółem, który w zależności od rynku, kształtował się na poziomie zaledwie kilku procent.

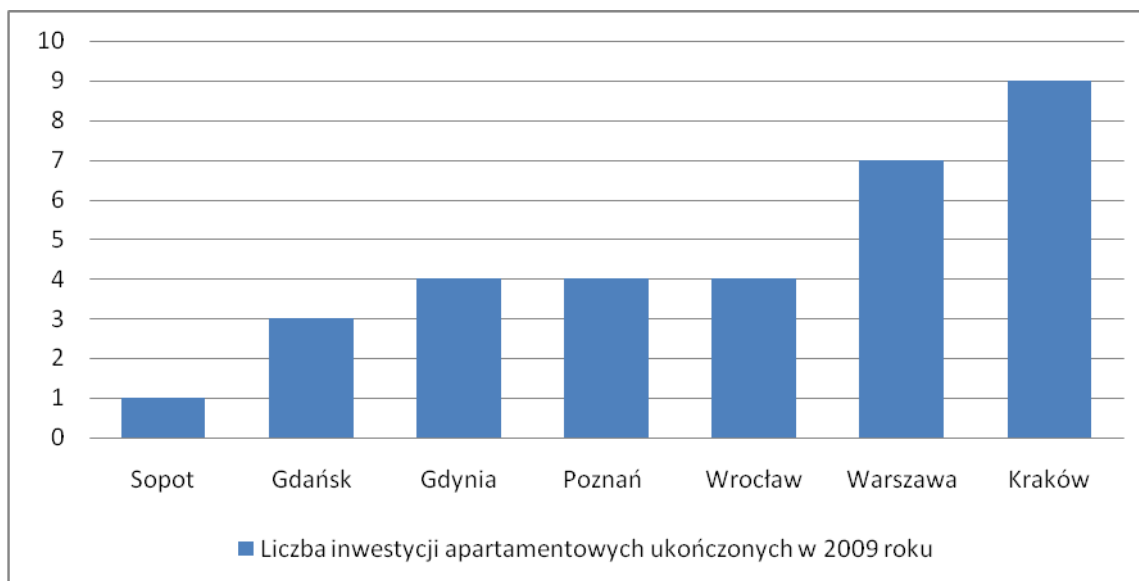
W 2009 roku w Warszawie i pozostałych miastach regionalnych wybudowano łącznie 27 inwestycji apartamentowych, z czego najwięcej mieszkań w ramach inwestycji apartamentowych zrealizowano w Krakowie oraz w Warszawie. Najmniejsza podaż została odnotowana w Poznaniu, gdzie w ramach czterech kameralnych inwestycji oddano do użytku około 105 mieszkań w segmencie premium.

Wykres 3: Podaż mieszkań w inwestycjach apartamentowych w Warszawie i głównych miastach Polski oddanych w 2009 roku



Źródło: Infinite Investment

Wykres 4: Liczba inwestycji apartamentowych ukończonych w Warszawie i w głównych miastach regionalnych w 2009 roku



Źródło: Infinite Investment

5.1.1. Gdańsk

W ciągu minionego roku w Gdańsku odnotowano niewielki wzrost podaży apartamentów - zrealizowano tam zaledwie trzy inwestycje, które zasiliły Trójmiejski rynek o ponad 300 mieszkań. Zakres cenowy mieszkań został przedstawiony w poniższej tabeli.

Tabela 3: Ukończone inwestycje apartamentowe w Gdańsku w 2009 roku

Nazwa inwestycji	Deweloper	Dzielnica	Adres	Data ukończenia	Cena brutto za m ² (PLN)
Kamienice nad Motławą (budynek A)	PB Górski	Śródmieście	Toruńska	I kw. 2009	6.400- 7.300
Szafarnia	Pirelli Pekao Real Estate	Śródmieście	Szafarnia/ Angielska Grobla	IV kw. 2009	10.000- 15.500
Neptun Park (II etap)	Pomeranka sp. z o. o	Jelitkowo	Wypoczynkowa	IV kw. 2009	12.700- 14.900

Źródło: Infinite Investment

5.1.2. Sopot

W 2009 roku w Sopocie oddano do użytku tylko jedną inwestycję apartamentową zlokalizowaną w Śródmieściu, w ramach, której powstało około 60 ekskluzywnych mieszkań.

Tabela 4: Ukończone inwestycje apartamentowe w Sopocie w 2009 roku

Nazwa inwestycji	Deweloper	Dzielnica	Adres	Data ukończenia	Cena brutto za m ² (PLN)
Apartamenty Armii Krajowej (budynek A, B)	PB Górski	Śródmieście	Armii Krajowej	I kw. 2009	9.000- 11.200

Źródło: Infinite Investment

5.1.3. Gdynia

W Gdyni w ciągu minionego roku oddano do użytku cztery projekty deweloperskie skierowane do zamożnych klientów. W ramach tych inwestycji powstało około 425 mieszkań. Największą inwestycją apartamentową jest Sea Towers. W budynku powstało 265 komfortowych lokali mieszkalnych o podwyższonym standardzie. Czternaście najbardziej luksusowych, klimatyzowanych penthouse'ów o powierzchni od 140 do 290 m² zlokalizowano na najwyższych kondygnacjach. Sea Towers oferuje mieszkańcom usługi typowe dla hotelu- sprzątnięcie apartamentów, możliwość korzystania z serwisu pralniczego, opiekę nad dziećmi oraz centrum rekreacyjne z odnową biologiczną. Projekt dewelopera Invest Komfort uzyskał w 2009 roku tytuł najbardziej luksusowej inwestycji w województwie Pomorskim oraz nagrodę „The Best High - Rise Development” przyznaną w ramach konkursu International Property Awards.

Tabela 4: Ukończone inwestycje apartamentowe w Gdyni w 2009 roku

Nazwa inwestycji	Deweloper	Dzielnica	Adres	Data ukończenia	Cena brutto za m ² (PLN)
Sea Towers	Invest Komfort	Centrum	Nabrże Prezydenta	III kw. 2009	7.300- 24.500
Apartamenty Kępa Redłowska	Eco Classic Sp.z o. o	Redłowo	Powstania Styczniowego	IV kw. 2009	8.200- 11.600
Willa Spokojna	Euro Styl Sp. z o.o. Spółka	Mały Kack	Spokojna	2009	8.400

	Komandytowo-Akcyjna				
Biały Dwór	Allcon	Orłowo	Przebendowskich 3	IV kw. 2009	Inwestycja sprzedana

Źródło: Infinite Investment

5.1.4. Wrocław

We Wrocławiu w trakcie 2009 roku powstały cztery ekskluzywne inwestycje. Najdroższa z nich to Apartamenty Dąbie wybudowana w dzielnicy Biskupin, oferująca mieszkania w cenach od 13.000 do 16.500 zł brutto/m². Pozostałe apartamentowce będące w sprzedaży oferują mieszkania w rozpiętości cenowej od 7.500 zł brutto/m² w Rezydencji Tumskiej do 11.400 zł brutto/m² w Concerto Verona.

Tabela 6: Ukończone inwestycje apartamentowe we Wrocławiu w 2009 roku

Nazwa inwestycji	Deweloper	Dzielnica	Adres	Data ukończenia	Cena brutto za m ² (PLN)
Rezydencja Tumska	Ghelamco	Śródmieście	Drobnera/ Bema	I kw. 2009	7.500- 9.300
Just in Centre	SJM Development	Centrum	Krawiecka	I kw. 2009	8.800- 11.200
Concerto Verona	Verona Building	Zalesie	Chopina 32	I kw. 2009	9.400- 11.400
Apartamenty Dąbie (budynek nr 4)	Temar sp. j.	Biskupin Dąbie	K. Olszewskiego	IV kw. 2009	13.000- 16.500

Źródło: Infinite Investment

5.1.5. Poznań

Skala budownictwa apartamentowego w Poznaniu jest niewielka. W ciągu 2009 roku w Poznaniu zostały ukończone cztery inwestycje o charakterze premium, w których powstało ponad 100 mieszkań. Na koniec 2009 roku rozpiętość cenowa apartamentów w stolicy Wielkopolski kształtowała się na poziomie od 8.500 zł brutto/m² do 12.300 zł brutto/m².

Tabela7: Ukończone inwestycje apartamentowe w Poznaniu w 2009 roku

Nazwa inwestycji	Deweloper	Dzielnica	Adres	Data ukończenia	Cena brutto za m ² (PLN)
Apartamenty Staromiejskie	NG Invest sp. z o.o	Stare Miasto	Dominikańska 6	I kw. 2009	10.000- 11.500
Elite Garbary Residence	Momo Group	Stare Miasto	Garbary/ Szyperska	III kw. 2009	8.500- 10.700
Czartoria Apartamenty	D&D Investment Sp. Zoo	Chwaliszewo	Czartoria/ Tylne Chwaliszewo	IV kw. 2009	9.000- 12.300

Źródło: Infinite Investment

5.1.6. Warszawa

W Warszawie w 2009 roku ukończono realizację siedmiu inwestycji, w ramach których dostarczono na stołeczny rynek około 580 mieszkań.

W stolicy najwięcej projektów apartamentowych powstało w centrum miasta. Lokalizacja inwestycji znacząco wpływa na wysokość cen apartamentów. Minimalna cena, jaką trzeba zapłacić za m²

mieszkania w segmencie apartamentowym w Warszawie kształtuje się na poziomie około 12.000 zł brutto/m², natomiast maksymalne ceny sięgają rzędu 34.200 zł brutto/m².

Pozostałe dzielnice, w których zostały zrealizowane inwestycje w segmencie premium to Żoliborz oraz Mokotów. Ukończone inwestycje apartamentowe przedstawia poniższa tabela.

Tabela 8: Ukończone inwestycje apartamentowe w Warszawie w 2009 roku

Nazwa inwestycji	Deweloper	Dzielnica	Adres	Data ukończenia	Cena brutto za m ² (PLN)
Mokotowska 59	Orco Group	Śródmieście	Mokotowska 59	II kw. 2009	27.400- 34.200
Perła Mokotowa	Grupa Inwestycyjna BEL	Mokotów	Odolańska 30	III kw. 2009	18.400- 21.600
Emilli Plater 10	Engel Construction & Development Group	Śródmieście	Emilii Plater 10	III kw. 2009	12.000- 15.000
Piękna Szósty Zmysł	Magnus Group-Yaapol	Śródmieście	Piękna 28 a	IV kw. 2009	12.100- 14.850
Platinum Towers	Atlas Estates	Śródmieście	Grzybowska	IV kw. 2009	14.100-26.000
Wilcza 22	Von der Heyden Group	Śródmieście	Wilcza 22	IV kw. 2009	15.800-17.900
Przy Kępie Potockiej	City Investments sp. z o. o	Żoliborz	Barszczewska	IV kw. 2009	14.650- 22.500

Źródło: Infinite Investment

5.1.7. Kraków

W Krakowie od 2008 roku do końca 2009 roku zrealizowano łącznie czternaście budynków apartamentowych, które po ukończeniu dostarczyły w stolicy Małopolski ponad 1.000 mieszkań.

W 2009 roku Kraków był liderem pod względem ilości nowych inwestycji apartamentowych, wyprzedzając tym samym Warszawę.

W ciągu minionych czterech kwartałów ukończono dziewięć apartamentowców w ramach, których powstało około 680 mieszkań.

W stolicy Małopolski najdroższe mieszkania z segmentu premium znajdują się w pobliżu Starego Miasta oraz w dzielnicach Kazimierz i Krowodrza, które należą do najbardziej ekskluzywnych lokalizacji Krakowa. Za apartamenty wybudowane w Śródmieściu trzeba zapłacić od 10.700 zł brutto/m² do 21.000 zł brutto/m². Na Kazimierzu ceny w mieszkaniach apartamentowych kształtują się w przedziale od 13.000 zł brutto/m² do 18.200 zł brutto/m². Z kolei apartamenty w krakowskiej dzielnicy Krowodrza charakteryzują się cenami z przedziału od 9.700 zł brutto/m² do 16.000 zł brutto/m².

Tabela 9: Ukończone inwestycje apartamentowe w Krakowie w 2009 roku

Nazwa inwestycji	Deweloper	Dzielnica	Adres	Data ukończenia	Cena brutto za m ² (PLN)
Starowiślna 52	Levy & Wright	Kazimierz	Starowiślna 52	I kw. 2009	13.000- 14.000
Kazimierz Paradise	Remin Nieruchomości	Kazimierz	Skawińska 13	I kw. 2009	13.000- 18.200
Angel City	Angel Poland Holdings/Lehmann Brothers (Angel Invest)	Śródmieście	Warszawska/ Szlak/św. Filipa	II kw. 2009	10.700- 16.000
Dom Hetmański	Dom- Bud	Śródmieście	Chodkiewicza 8	II kw. 2009	13.000- 13.300
Kamienica Herbowa Poznań	Mieszkaniowy As	Łobzów	Wrocławska/ Poznańska	II kw. 2009	9.700- 13.300
Kamienica Herbowa Gdańsk	Mieszkaniowy As	Krowodrza	Wrocławska/ Poznańska	III kw. 2009	9.700- 13.300
Rezydencja Kremerowska	Immokrak	Śródmieście	Kremerowska/ Feldmana	III kw. 2009	15.000- 21.000
Apartamenty Adonis	Bud- Mar Investment	Kazimierz	Lwowska	IV kw. 2009	Inwestycja sprzedana
Apartamenty Cieszyńska	Murapol	Krowodrza	Cieszyńska	IV kw. 2009	12.000- 16.000

Źródło: Infinite Investment

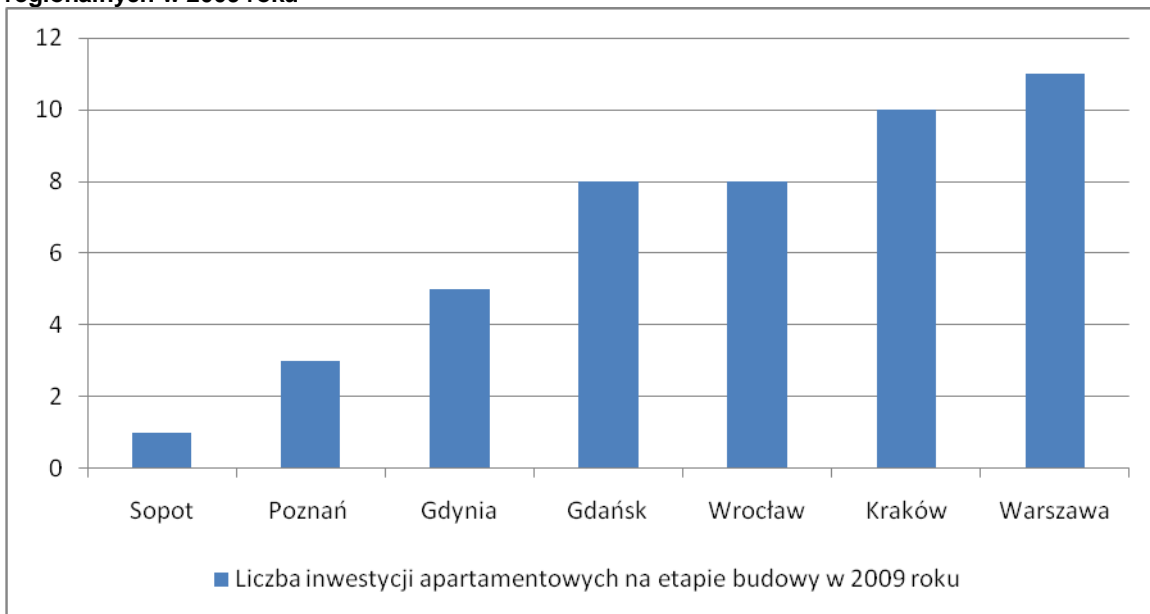
5.2. Inwestycje w budowie

Według danych analityków Infinite Investment w Warszawie i w głównych miastach regionalnych w trakcie 2009 roku na etapie budowy znajdowało się 38 projektów apartamentowych, oferujących w sprzedaży łącznie około 4.100 mieszkań.

„W 2009 roku najdynamiczniej rozwijającym się miastem pod względem ilości nowych inwestycji apartamentowych była Warszawa, która pod względem noworealizowanej podaży wyprzedziła Kraków” – podkreśla Beata Hebel, Real Estate Analyst w Infinite Investment.

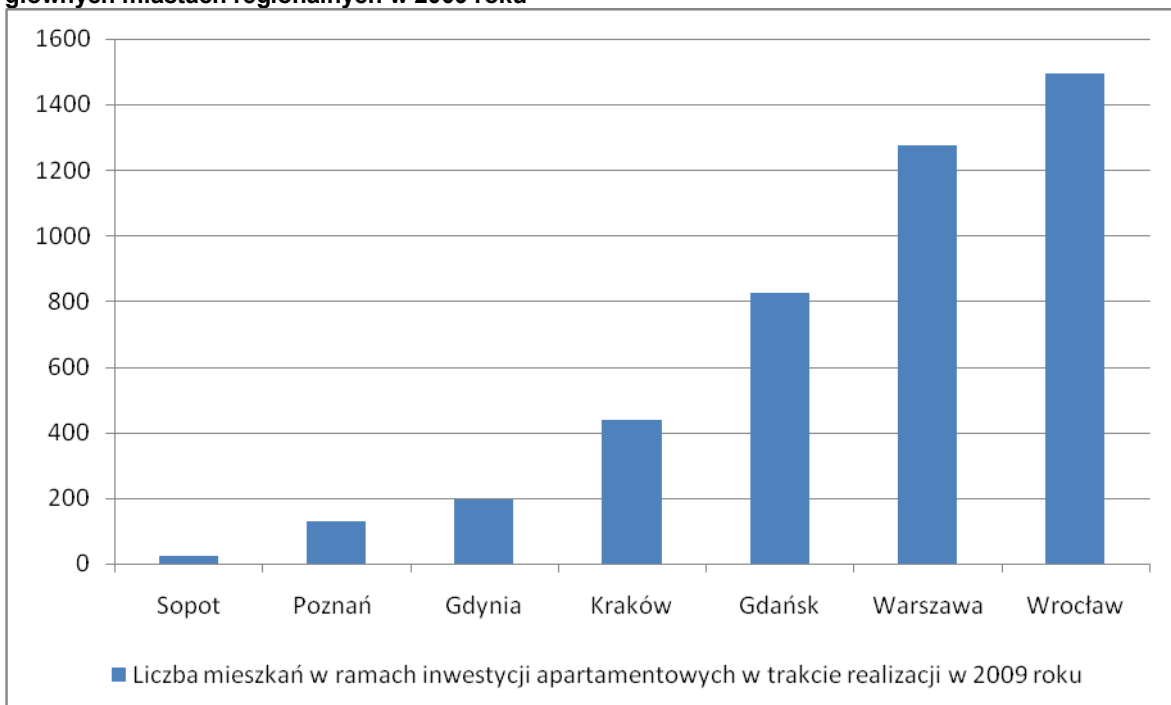
W związku z kryzysem gospodarczym w ciągu 2009 roku wstrzymano budowę dwóch wysokościowców - Sky Tower we Wrocławiu oraz Złota 44 w Warszawie. Do inwestycji apartamentowych w zawieszeniu należały także Casa Verona w Poznaniu oraz Mount Blanc Living we Wrocławiu.

Wykres 5: Liczba inwestycji apartamentowych na etapie budowy w Warszawie i w głównych miastach regionalnych w 2009 roku



Źródło: Infinite Investment

Wykres 6: Liczba mieszkań w ramach inwestycji apartamentowych w trakcie realizacji w Warszawie i w głównych miastach regionalnych w 2009 roku



Źródło: Infinite Investment

5.2.1. Gdańsk

Na koniec IV kw. 2009 analitycy Infinite Investment odnotowali w Gdańsku sześć inwestycji w trakcie budowy oferujących mieszkania w segmencie apartamentowym, które po ukończeniu powinny dostarczyć na Trójmiejski rynek mieszkaniowy około 750 lokali. Najtańsze apartamenty oferowane są w ramach projektu Quattro Towers, gdzie za m² mieszkania trzeba zapłacić od 6.200 zł brutto. Najdroższą realizowaną inwestycją w Gdańsku jest WaterLane, gdzie ceny dochodzą do 24.000 zł brutto/m² apartamentu.

Tabela 10: Inwestycje apartamentowe w Gdańsku na etapie realizacji

Nazwa inwestycji	Deweloper	Dzielnica	Adres	Data ukończenia	Cena brutto za m ² (PLN)
Oliwa Park (budynki B2, B6)	Euro Styl	Oliwa	Piastowska/ Poznańska/ Krzywoustego	I/II kw. 2010	10.500
WaterLane- Apartamenty nad Przystanią	AV Szafarnia sp. Z o. o (Vitania Group)	Śródmieście	Szafarnia	II kw. 2011	12.000- 24.000
Kamienice nad Motławą	PB Górski	Śródmieście	Toruńska	III kw. 2010	6.600- 7.800
Quattro Towers	Hines	Wrzeszcz	Partyzantów	IV kw. 2011	6.200- 8.600
Garnizon	Hossa SA	Wrzeszcz	Szymanowskiego	IV kw. 2011	6.400- 6.600
Neptun Park (III etap)	Pomeranka sp. z o. o	Jelitkowo	Wypoczynkowa	II kw. 2010	Planowane rozpoczęcie sprzedaży w II kw. 2010 roku.

Źródło: Infinite Investment

5.2.2. Sopot

Na koniec 2009 roku w Sopocie na etapie realizacji odnotowano tylko jedną inwestycję apartamentową, w ramach, której do końca II kw. 2010 roku ma powstać około 25 luksusowych mieszkań. Znikoma liczba inwestycji w budowie i na etapie planowania w Sopocie związana jest z ograniczoną podażą gruntów - deweloperzy mają coraz większe trudności związane ze znalezieniem terenu pod nowe inwestycje.

Warto również nadmienić, że podczas projektowania nowych obiektów w Sopocie wymagane jest uwzględnienie specyficznych założeń architektonicznych i urbanistycznych kurortu.

Tabela 11: Inwestycje apartamentowe w Sopocie na etapie realizacji

Nazwa inwestycji	Deweloper	Dzielnica	Adres	Data ukończenia	Cena brutto za m ² (PLN)
Kamienica Valor	Valor Sp. z o. o	Śródmieście	Al. Niepodległości	II kw. 2010	7.800- 12.600

Źródło: Infinite Investment

5.2.3. Gdynia

Według analityków Infinite Investment na koniec 2009 roku w Gdyni znajdowało się pięć inwestycji apartamentowych, które po ukończeniu powinny dostarczyć około 195 mieszkań w segmencie

premium. Najbardziej ekskluzywne projekty powstają w prestiżowej dzielnicy Orłowo, gdzie ceny za luksusowe mieszkania zaczynają się od 10.700 zł brutto/ m² i sięgają rzędu nawet 24.000 zł brutto/ m².

Tabela 5: Inwestycje apartamentowe w Gdyni na etapie realizacji

Nazwa inwestycji	Deweloper	Dzielnica	Adres	Data ukończenia	Cena brutto za m ² (PLN)
Apartamenty w Orłowie	Invest Komfort	Orłowo	Króla Jana III	III kw. 2010	18.200- 21.900
Orłowska Riviera	Myoni Group	Orłowo	Orłowska 12	III kw. 2010	16.000- 24.000
Willa Gryf	Hedge Development Sp. z o.o.	Orłowo	Przemysława 6	IV kw. 2010	10.700- 17.100
Transatlantyk	AB Inwestor	Śródmieście	Plac Kaszubski	IV kw. 2010	7.900- 16.900
Altoria Apartamenty (Budynek A)	Hossa	Mały Kack	Strzelców	III kw. 2011	5.600- 7.000

Źródło: Infinite Investment

5.2.4. Wrocław

Z danych zgromadzonych przez Infinite Investment wynika, że we Wrocławiu w budowie znajduje się osiem apartamentowców, w których po zakończeniu inwestycji powinno powstać około 1.500 mieszkań, z czego aż 83% zlokalizowane będzie w trzech inwestycjach: Angel Wings, Rezydencja Staromiejska oraz Sky Tower. Ceny apartamentów w realizowanych budynkach zaczynają się od 8.000 zł brutto/ m² w Angel Wings, natomiast cena za m² mieszkania w OVO Apartments zaczyna się od 17.000 zł brutto/ m².

Ostatnio wznowiono budowę jednego z najwyższych apartamentowców w Polsce- budynek Sky Tower. Z informacji od dewelopera wynika, że inwestycja została wstrzymana na skutek trudności związanych z uzyskaniem finansowania. Pierwotnie budynek miał oferować funkcje handlowe, biurowe oraz apartamenty, a także dodatkowe atrakcje w postaci m. in. SPA, basenu, restauracji oraz sali do squasha. Obecnie nieznana jest dokładna docelowa wielkość oraz funkcje projektu.

Tabela 13: Inwestycje apartamentowe we Wrocławiu na etapie realizacji

Nazwa inwestycji	Deweloper	Dzielnica	Adres	Data ukończenia	Cena brutto za m ² (PLN)
Thespian	ING Real Estate Development	Krzyki	Powstańców Śląskich/ Zaporoska	I kw. 2011	11.700- 16.000
OVO Apartments	Wings Development	Krzyki	Traugutta/Podwale	I kw. 2012	od 17.000
Sky Tower	LC Corp	Centrum	Powstańców Śląskich 56	I kw. 2012	b/d
Ogrody Hallera I (budynek A1)	Archicom	Krzyki	al. Gen. J. Hallera	II kw. 2010	9.500
Rezydencja Borek	Profit Development	Borek	Saperów	II kw. 2011	11.000- 12.000

Verity UpTown	Verity Development	Śródmieście	Drobnera 12-14	II kw. 2011	10.700- 15.500
Rezydencja Staromiejska	WPBM "Mój Dom" S.A.	Śródmieście	Pochyła/ Tęczowa	III kw. 2010	8.200- 9.700
Angel Wings (budynek A)	Wings Development	Centrum	Traugutta	IV kw. 2010	8.000- 11.700
Mount Blanc Living	ProjektManagement Polska	Stare Miasto	Ziemowita	Deweloper wstrzymał inwestycję ze względu na zmianę koniunktury. Planowane rozpoczęcie sprzedaży wiosną 2010 roku.	Deweloper nie udziela informacji.

b/d- brak danych
Źródło: Infinite Investment

5.2.5. Poznań

W stolicy Wielkopolski na koniec IV kw. 2009 roku na etapie realizacji znajdowały się trzy inwestycje apartamentowe, które po ukończeniu powinny dostarczyć na rynek około 130 mieszkań. Wśród budowanych apartamentowców znajdują się projekty kameralne, oferujące do 60 mieszkań. Wszystkie zlokalizowane są w dzielnicy Stare Miasto. Ceny w noworealizowanych przedsięwzięciach kształtują się od 8.000 zł brutto/ m² do 13.700 zł brutto/ m².

Tabela 14: Inwestycje apartamentowe w Poznaniu na etapie realizacji

Nazwa inwestycji	Deweloper	Dzielnica	Adres	Data ukończenia	Cena brutto za m ² (PLN)
Villa Eden	Forbud Development Sp. Z o.o.	Stare Miasto	Libelta 29	I kw. 2010	11.800- 13.700
Nowa Sienna	Mar-bud	Stare Miasto	Tylne Chwaliszewo	I kw. 2010	8.700- 11.700
Willa Wierzbowa II	Maexpa Polska sp. Zoo	Stare Miasto	Wierzbowa 6	III kw. 2010	8.000 – 10.000
Casa Verona	Verona Building	Stare Miasto	Garbary	Inwestycja wstrzymana. Planowana data kontynuacji budowy to I kw. 2010 roku.	Deweloper nie udziela informacji.

Źródło: Infinite Investment

5.2.6. Warszawa

Pod koniec IV kw. 2009 roku na etapie budowy w Warszawie znajdowało się jedenaście projektów apartamentowych w ramach, których do końca 2010 roku przewiduje się oddanie ponad 1.270 mieszkań. Zdecydowana większość budynków realizowana jest w centralnym obszarze stolicy. Drugą najpopularniejszą dzielnicą apartamentową jest Mokotów, gdzie w trakcie realizacji znajdują się trzy inwestycje. Ceny mieszkań w nowobudowanym segmencie premium w Warszawie zaczynają się od 11.000 zł brutto/m² i sięgają nawet 40.000 zł brutto/ m².

W I kw. 2009 roku w związku z problemami pozyskania finansowania inwestycji wstrzymano budowę inwestycji Złota 44 - projekt dewelopera Orco Property Group. Docelowo inwestycja miała oferować około 250 luksusowych mieszkań, zlokalizowanych na 54 piętach, w cenie do 40.000 zł brutto/m².

Pozostałe inwestycje apartamentowe w Warszawie na etapie realizacji zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Tabela 15: Inwestycje apartamentowe w Warszawie na etapie realizacji

Nazwa inwestycji	Deweloper	Dzielnica	Adres	Data ukończenia	Cena brutto za m ² (PLN)
Restaura Górskiego	Restaura	Śródmieście	Górskiego	I kw. 2010	16.000- 28.000
Słoneczna Rezydencja	Myoni	Mokotów	Chocimska	I kw. 2011	22.500- 25.500
Trio	Grupa Eco	Centrum	Stawki 2	I kw. 2010	13.000- 20.000
Nowe Powiśle	Menolly	Śródmieście	Wybrzeże Kościuszkowskie	I kw. 2010	15.500- 40.000
Puławska 111	ECC Real Estate sp. z o. o	Mokotów	Puławska 111	II kw. 2011	11.500- 24.000
Rezydencja Piękna Nova	Magnus Group sp. z o. o	Śródmieście	Piękna 13-15	II kw. 2010	16.500- 33.000
Villa Vogla	Arche sp. z o. o	Wilanów	Zygmunta Vogla 17	II kw. 2010	11.000- 13.400
Restaura Piękna	Restaura	Śródmieście	Piękna 44	III kw. 2010	13.000- 20.000
Rezydencja Foksal	BBI Development	Śródmieście	Kopernika	III kw. 2011	22.000-30.000
Grzybowska 4	Dom Development	Centrum	Grzybowska 4	IV kw. 2009	12.000- 29.500
Klimt House	Echo Investment	Mokotów	Kazimierzowska	IV kw. 2010	nie rozpoczęto sprzedaży
Złota 44	Orco Property Group	Centrum	Złota 44	Inwestycja wstrzymana	b/d

b/d- brak danych

Źródło: Infinite Investment

5.2.7. Kraków

Kraków, obok Warszawy, jest niewątpliwie najdynamiczniej rozwijającym się miastem regionalnym biorąc pod uwagę liczbę noworealizowanych inwestycji apartamentowych. W trakcie 2009 roku deweloperzy kontynuowali budowę dziesięciu budynków apartamentowych, w ramach, których przewiduje się łącznie około 440 mieszkań. Większość powstających apartamentowców to kameralne inwestycje - w każdym z budynków ma powstać do 15 apartamentów. Ceny mieszkań w segmencie premium w stolicy Małopolski zaczynają się od 8.400 zł brutto/m². Najdroższą inwestycją jest luksusowy apartamentowiec Pod Złotym Globem, w którym za m² mieszkania trzeba zapłacić nawet 26.700 zł brutto. Cena apartamentów w Krakowie jest niewątpliwie związana z ich lokalizacją - krakowskie Śródmieście oraz z tym, że powstają w zmodernizowanych kamienicach historycznych (np. Rezydencja Emaus, Słowackiego 37, Dunajewskiego), których rewitalizacja wymaga wysokich nakładów finansowych.

Tabela 16: Inwestycje apartamentowe w Krakowie na etapie realizacji

Nazwa inwestycji	Deweloper	Dzielnica	Adres	Data ukończenia	Cena brutto za m ² (PLN)
Apartamenty Drukarnia Narodowa	Jota Sp. z o. o.	Śródmieście	Piłsudskiego 19	I kw. 2010	12.000- 13.000
Projekt Lofty w Młynie- I etap	Kraków Lofts sp. z o. o	Zabłocie	Zabłocie	I kw. 2010	12.700- 21.700
Kamienica Perłowa	DK Development	Śródmieście	Feldmana	I kw. 2010	16.000- 17.000
Słowackiego 37	Levy & Wright	Śródmieście	Słowackiego 37	I kw. 2010	10.000- 13.000
Parkside (budynki A, B)	Maylane Polska sp. z o. o	Śródmieście	Kopernika	I kw. 2010	16.000- 22.500
Kapelanka 6a	Megapolis Development	Podgórze	Kapelanka 6a	I kw. 2010	8.400- 12.400
Pod Żółtym Globem	Sinah	Śródmieście	Krótką 1/ Krzywa 8	II kw. 2010	20.300- 26.700
Rezydencja Emaus	Terra Casa S.A.	Zwierzyniec	Kraszewskiego	II kw. 2010	10.700- 11.900
Dunajewskiego	Plomba s.c.	Śródmieście	Dunajewskiego 4	III kw. 2010	18.000- 25.000
Rezydencja Ludwinowska	Grupa Arkada	Podgórze	Ludwinowska	IV kw. 2009	12.500- 13.000

Źródło: Infinite Investment

5.3. Inwestycje na etapie planowania

Na etapie planowania odnotowano zaledwie czternaście inwestycji apartamentowych w Warszawie i głównych miastach regionalnych. Niewielka liczba planowanych apartamentowców, o których informacje zostały ujawnione przez deweloperów w 2009 roku, jest ściśle związana z obawami deweloperów odnośnie kształtowania się popytu na luksusowe mieszkania, z ryzykiem związanym z bieżącą i prognozowaną sytuacją gospodarczą oraz z zacieśnieniem polityki kredytowej banków związanej z przyznawaniem kredytów na finansowanie nowych inwestycji.

Z kolei najważniejszą przyczyną zaostrzenia polityki kredytowej wobec deweloperów pozostaje niepewność banków co do przyszłego stanu koniunktury oraz niestabilna kondycja finansowa niektórych firm deweloperskich.

Planowane inwestycje apartamentowe w Warszawie i w głównych miastach regionalnych zostały przedstawione w poniższych tabelach.

5.3.1. Gdańsk

Tabela 17: Inwestycje apartamentowe w Gdańsku na etapie planowania

Nazwa inwestycji	Deweloper	Dzielnica	Adres	Data ukończenia	Komentarz
Aura Island	Mill- Yon Gdańsk sp. z o. o	Śródmieście	Toruńska	IV kw. 2012	W ramach inwestycji ma powstać około 240

					mieszkań w cenach od 8.100- 10.900 zł brutto/m ² .
Neptun Park (IV etap)	Pomeranka sp. z o. o	Jelitkowo	Wypoczynkowa	II kw. 2012	Planowane rozpoczęcie sprzedaży IV etapu w 2011 roku.

Źródło: Infinite Investment

5.3.2. Gdynia

Tabela 18: Inwestycje apartamentowe w Gdyni na etapie planowania

Nazwa inwestycji	Deweloper	Dzielnica	Adres	Data ukończenia	Komentarz
Altoria Apartamenty (budynki B, C)	Hossa	Mały Kack	Strzelców	I/II kw. 2012	W budynkach ma powstać około 125 mieszkań o ponadstandardowej wysokości od 3 do 5,7 m w cenach od 5.600- 7.000 zł brutto/ m ² . Obecnie prowadzona jest sprzedaż mieszkań budynku B.

Źródło: Infinite Investment

5.3.3. Wrocław

Tabela 19: Inwestycje apartamentowe we Wrocławiu na etapie planowania

Nazwa inwestycji	Deweloper	Dzielnica	Adres	Data ukończenia	Komentarz
Hubska Center	DEKA Inwestycje	Śródmieście	Gliniana/ Hubska	I kw. 2012	Deweloper posiada pozwolenie na budowę. W ramach inwestycji ma powstać tzw. apart hotel, w którym oferowane będą tylko kawalerki. Rozpoczęcie sprzedaży w lutym 2010 roku.
Verity Rivage	Verity Development	Stare Miasto	pl. Maksy Borna	IV kw. 2011	Deweloper posiada pozwolenie na budowę. Ze względu na warunki rynkowe, deweloper postanowił przełożyć rozpoczęcie inwestycji na pierwszą połowę 2010 roku. Planowane rozpoczęcie sprzedaży wiosną 2010 roku.
Wybrzeże Wyspiańskiego	Euro-Dom sp. z o. o	Śródmieście	Wyspiańskiego	IV kw. 2010- planowana data rozpoczęcia	Luksusowa rezydencja miejska, której rozpoczęcie sprzedaży

				budowy	planowane jest wiosną 2010 roku.
--	--	--	--	--------	----------------------------------

b-/d- brak danych
Źródło: Infinite Investment

5.3.4. Poznań

Tabela 20: Inwestycje apartamentowe w Poznaniu na etapie planowania

Nazwa inwestycji	Deweloper	Dzielnica	Adres	Data ukończenia	Komentarz
Podgórna 7	Verity Development	Śródmieście	Podgórna 7	b/d	Deweloper posiada pozwolenie na budowę. Planowane rozpoczęcie sprzedaży wiosną 2010 roku.
Apartamenty Chwaliszewo	D&D Investment sp. z o. o	Chwaliszewo	b/d	b/d	Obecnie nie są znane szczegóły inwestycji.

b-/d- brak danych
Źródło: Infinite Investment

5.3.5. Warszawa

Tabela 21: Inwestycje apartamentowe w Warszawie na etapie planowania

Nazwa inwestycji	Deweloper	Dzielnica	Adres	Data ukończenia	Komentarz
Emerald Tower	Irlandzka Grupa Deweloperska	Centrum	Grzybowska	b/d	Irlandzka Grupa Deweloperska planuje zmianę przeznaczenia budynku apartamentowego Emerald Tower. Po ukończeniu, inwestycja miałaby oferować około 22.000 m ² powierzchni biurowej. Decyzja, co do zmiany funkcji inwestycji ma zapaść w I kw. 2010 roku. W przypadku, gdy deweloper i zdecyduje się na przygotowanie projektu zamiennego, termin rozpoczęcia inwestycji jest bliżej nieokreślony.
Foksal 13-15	Ghelamco	Śródmieście	Foksal 13/15	b/d	Luksusowe apartamenty zlokalizowane w zmodernizowanej

					historycznej kamienicy.
Woronicza Qbik	Ghelamco	Mokotów	Woronicza/ Racjonalizacji	b/d	Inwestycja będzie obejmować jednopiętrowe mieszkania o podwyższonym standardzie, soft lofty o wysokości 5,4m oraz ulokowane na ostatnim piętrze- apartamenty z tarasami.

b/d- brak danych
Źródło: Infinite Investment

5.3.6. Kraków

Tabela 22: Inwestycje apartamentowe w Krakowie na etapie planowania

Nazwa inwestycji	Deweloper	Dzielnica	Adres	Data ukończenia	Komentarz
Willa Twardowskiego	Biuro Nieruchomości Magierowska	Stare Dębniki	Pietrusińskiego	II kw. 2011	Deweloper posiada prawomocne pozwolenie na budowę.
Arkadia Apartments	Daxen	Śródmieście	Grzegorzeczka, Al. I. Daszyńskiego/ Chodkiewiczza	IV kw. 2011	Deweloper posiada prawomocne pozwolenie na budowę.
Apartamenty Prochowa	DK Development	Śródmieście	Prochowa	2011	Deweloper czeka na pozwolenie na budowę. Planowany termin rozpoczęcia sprzedaży to II/ III kw. 2010 roku.
Willa Pod Modrzewiami	DK Development	Śródmieście	Olszyny/ Narzynskiego	b/d	Deweloper nie posiada jeszcze pozwolenia na budowę. Nieznana jest data rozpoczęcia i zakończenia inwestycji.

b/d- brak danych
Źródło: Infinite Investment

5.4. Ceny apartamentów

„W IV kw. 2009 roku średnie ważone ceny brutto mieszkań w segmencie apartamentowym w Warszawie i głównych miastach regionalnych Polski kształtowały się na poziomie od 10.300 zł brutto/m² w Poznaniu do 21.000 zł brutto/m² w Warszawie” – twierdzi Beata Hebel, Real Estate Analyst w Infinite Investment

W niektórych inwestycjach podawane ceny mieszkań w segmencie apartamentowym były cenami do negocjacji. Zauważalne było również oferowanie mieszkańcom garażu, miejsca postojowego lub komórki lokatorskiej w cenie mieszkania.

Tabela 23: Średnie ważone ceny brutto apartamentów w sprzedaży na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Warszawie i głównych miastach regionalnych Polski (IV kw. 2009 rok)

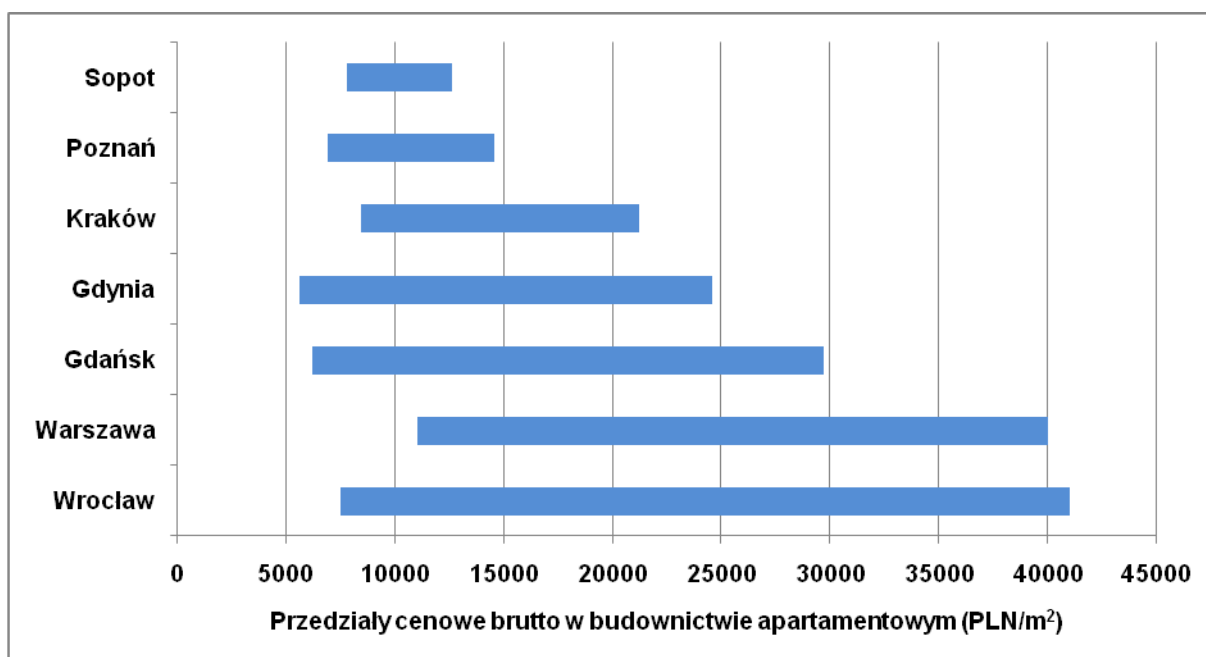
Miasto	Średnie ważone ceny brutto apartamentów dostępnych na pierwotnym rynku mieszkaniowym (PLN/m ²)
Sopot	10.300
Gdańsk	15.000
Poznań	10.300
Wrocław	12.300
Kraków	15.700
Warszawa	21.000
Gdynia	15.300

Źródło: Infinite Investment

Poniższy wykres przedstawia przedziały cenowe mieszkań w inwestycjach apartamentowych ukończonych i w budowie będących w sprzedaży w Warszawie i głównych miastach regionalnych.

Najwyższe przedziały cenowe osiągnęte są w apartamentach znajdujących się w centrach miast. W 2009 roku w Poznaniu najdroższą dzielnicą było Stare Miasto, w Gdańsku i Wrocławiu- Śródmieście, w Krakowie- Stare Miasto, Śródmieście oraz Kazimierz, natomiast w Warszawie najdroższe lokalizacje to Centrum, Śródmieście oraz Mokotów.

Wykres 7: Przedziały cenowe brutto w budownictwie apartamentowym w Warszawie i w głównych miastach regionalnych (IV kw. 2009 rok)



6. Popyt na apartamenty w poszczególnych miastach

Popyt na mieszkania w segmencie apartamentowym utrzymuje się na stabilnym poziomie. Największym powodzeniem cieszą się kameralne inwestycje położone w atrakcyjnych i niepowtarzalnych lokalizacjach, w centrach miast bądź w ich pobliżu. Wysoka kapitałochłonność inwestycji apartamentowych powoduje, że osobami kupującymi mieszkania premium są przeważnie osoby o podwyższonym statusie materialnym. Pomimo tego, że segment inwestycji apartamentowych stanowi niewielki udział w rynku, odnotowywane jest znaczne zainteresowanie nimi, zarówno ze strony prywatnych inwestorów, jak i ze strony deweloperów, o czym świadczy liczba aktualnie prowadzonych przedsięwzięć. Warto dodać, że decyzje o budowie obecnie realizowanych inwestycji apartamentowych podejmowane były w okresie lepszej koniunktury gospodarczej. Na wzrost zainteresowania mieszkaniami z tzw. „wyższej półki” wpływa również wzrost zamożności społeczeństwa. Według autorów badania GFK Polonia, siła nabywczą Polaków mieszkających w 15 spośród 379 powiatów stanowi około 50% średniej europejskiej. Najzamożniejsi konsumenci to Warszawiacy, którzy mogą wydać średnio na zakupy w ciągu roku 7.800 EUR, czyli 66,7% średniej europejskiej, która wynosi około 11.694 EUR. Niemniej jednak, autorzy raportu wskazują na fakt, że pod koniec 2009 roku nastąpił spadek zamożności przeciętnego polskiego konsumenta o 1,5% wobec 2008 roku.

„Zainteresowanie apartamentami wynika również z tego, że lokowanie kapitału w ten segment nieruchomości jest postrzegane w długim okresie czasu jako wysoko rentowna inwestycja. W związku z tym, nabywca apartamentu z racji ograniczonej podaży tego typu inwestycji, może liczyć na długofalowy wzrost wartości nieruchomości w przyszłości” – przekonuje Beata Hebel, Real Estate Analyst w Infinite Investment.

7. Trendy

„Zauważalnym trendem na rynku apartamentów w Polsce jest powstawanie luksusowych mieszkań na rynkach Starego Miasta oraz modernizacja historycznych kamienic znajdujących się w centralnych lokalizacjach miast” – uważa Beata Hebel, Real Estate Analyst w Infinite Investment.

Apartamenty w tego typu inwestycjach charakteryzują się z reguły wyższym przedziałem cenowym, co jest niewątpliwie związane z wysoką kapitałochłonnością rewitalizacji historycznych budynków.

Do apartamentów w zmodernizowanych kamienicach zaliczyć można m.in. Apartamenty Drukarnia Narodowa, Starowiślna 52, Słowackiego 37 w Krakowie, a także inwestycje Wilcza 22, Restauracja Piękna, Rezydencja na Wspólnej oraz planowany Foksal 13- 15 w Warszawie.

8. Prognoza rozwoju rynku inwestycji apartamentowych w Polsce

Analicyści Infinite Investment prognozują, że w związku z niewielką liczbą planowanych inwestycji apartamentowych, która jest związana z zaostrzeniem warunków przyznawania kredytu na finansowanie inwestycji deweloperskich przez banki w 2009 roku, w przyszłości można oczekiwać

malejącej liczby przedsięwzięć w segmencie apartamentowym, co doprowadzić może do nadwyżki popytu nad podażą, a tym samym do wzrostu cen.

9. Wybrane inwestycje apartamentowe w Polsce

Poznań, Apartamenty Libelta 29, Forbud Development Sp. z o.o.



Poznań, Czartoria Apartamenty, D&D Investment Sp. z o.o.



Wrocław, Ovo apartments, Wings Development



Wrocław, Apartamenty Dąbie, Temar Sp. j.



Kraków, Pod złotym globem, Sinah



Kraków, Kamienica perłowa, DK Development



Warszawa, Słoneczna rezydencja, Myoni



Warszawa, Mokotowska 59, Orco Group



Warszawa, Rezydencja Foksal, BBI Development



Warszawa, Platinum Towers, Atlas Estates



Gdańsk, Symfonia Residence, Immo- Lux sp. z o. o



Gdańsk, WaterLane Apartamenty nad przystanią, Gdańsk AV Szafarnia sp. z o. o (Vitania Group)



Źródło: Infinite Investment