

RYNEK NIERUCHOMOŚCI PREMIUM



Segment nieruchomości premium w Polsce od lat przyciąga uwagę inwestorów, deweloperów i klientów poszukujących najwyższej jakości produktów mieszkaniowych i komercyjnych. Rosnące oczekiwania nabywców, zaawansowane standardy wykończenia oraz lokalizacje w prestiżowych częściach miast sprawiają, że rynek premium nie tylko odzwierciedla kondycję sektora nieruchomości, lecz także stanowi istotny barometr trendów w stylu życia i aspiracjach społecznych.

W raporcie przedstawiamy analizę kluczowych trendów, dynamiki cenowej oraz preferencji klientów segmentu premium, zwracając szczególną uwagę na innowacyjne projekty i strategie deweloperów. Nie zabrakło również wyróżnień dla tych firm, które wyróżniają się inwestycjami najwyższej jakości – zarówno pod względem architektury, użytych materiałów, jak i kompleksowej obsługi klienta. Prestiżowe projekty wyróżnionych deweloperów stanowią

punkt odniesienia dla całej branży, pokazując, jak łączyć doskonałość wykonania z atrakcyjnością lokalizacji i spójną koncepcją inwestycyjną. Raport ma na celu dostarczenie czytelnikom rzetelnych danych, inspiracji oraz wskazówek dla tych, którzy planują wejście lub rozwój w sektorze nieruchomości premium, a także docenienie liderów rynku, którzy wyznaczają standardy jakości i innowacyjności.

Lista TOP 15 – nieruchomości premium



Deweloper: **APM DEVELOPMENT**

Inwestycja: **APARTAMENTY ORKANA**

Apartamenty Orkana to nowy punkt orientacyjny w warszawskiej dzielnicy Mokotów, który będzie gotowy do otwarcia swoich drzwi za kilkanaście dni. Ten butikowy projekt mieszkaniowy w Warszawie, zbliża się do ukończenia i obiecuje wyznaczyć nowy

standard nowoczesnego, świadomego życia w stolicy. Zaprojektowane dla osób ceniących elegancję bez nadmiaru, Apartamenty Orkana łączą najnowocześniejszą, zrównoważoną technologię z ponadczasowymi wartościami architektonicznymi.

Deweloper: **ARCHICOM**

Inwestycja: **PRZYSTAŃ REYMONTA**

Przystań Reymonta to inwestycja od ogólnopolskiego dewelopera Archicom usytuowana w lokalizacji jakich mało we Wrocławiu, tuż nad Odrą. W sąsiedztwie rozległej zieleni oraz z bezpośrednim dostępem do centrum miasta budzi coraz większe zainteresowanie osób w różnym wieku. Przystań Reymonta to wieloetapowe osiedle, które tworzy nowy fragment dzielnicy wrocławskiego Kleczkowa. To przestrzeń z czterema zielonymi dziedzińcami, strefą hama-kową oraz widokowym tarasem na ósmym piętrze. Miejsce gdzie

komfort i wygodna codzienność jest pod drzwiami, dzięki zlokalizowanym w parterze 12 lokalom usługowym. Prawdziwa przystań do życia i relaksu, w której blisko 300- metrowy, spacerowy bulwar nadrzeczny pozwala odzyskać równowagę i harmonię. Z kolei, znajdujące się poblizu inwestycji parki, liczne ścieżki rowerowe i pieszne są propozycją rekreacji w wolne dni.

W ofercie inwestycji znajdują się mieszkania 1;-2;-3;-i 4 pokojowe, od 30,07 do 107 m², które można oglądać już na żywo na spotkaniu z doradcą na budowie.



Deweloper: **ASBUD**

Inwestycja: **TOWAROWA TOWERS**

Towarowa Towers to prestiżowa inwestycja w nowym biznesowym centrum Warszawa, tuż przy stacji drugiej linii metra i w kilku minutach spacerem od centrum. Kompleks składa się z dwóch 29-kondygnacyjnych wież (325 apartamentów w Wieży A i 252 w Wieży B) oraz trzech 7-12-piętrowych budynków apartamentowych. Mieszkańcy mają do dyspozycji reprezentacyjne lobby z recepcją, wspólną przestrzeń z tarasem, strefą lounge, salą spotkań i klubem fitness oraz zielony dziedziniec

ze strefą relaksu. Apartamenty 1-4-pokojowe w wieżach wykonane są pod klucz. Towarowa Towers zdobyła liczne nagrody, m.in. polskie zwycięstwo w European Property Awards w kategoriach Residential High Rise Development i Architecture, specjalne wyróżnienie Five Stars oraz Gold Winner w międzynarodowym konkursie TITAN Property Awards 2022. Inwestycja wyróżnia się innowacyjnym designem, wysoką jakością wykonania i dbałością o zrównoważony rozwój.



LT

LIBERTY TOWER

Grzybowska 54

To więcej niż adres



WYJĄTKOWE CZĘŚCI WSPÓLNE

Concierge w lobby ♦ Strefa wellness
Kameralne SPA ♦ Salon cygarowy
Sala kinowa ♦ Prywatna siłownia



POZNAJ
LIBERTY TOWER
libertytower.pl



Deweloper: **BPI REAL ESTATE POLAND**

Inwestycja: **PIANO FORTE**

PianoForte to kameralna inwestycja klasy premium realizowana przez BPI Real Estate Poland na warszawskim Dolnym Mokotowie, przy ul. Belwederskiej. Projekt obejmuje 100 apartamentów o powierzchni od 38 do 134 m kw., zaprojektowanych w eleganckiej architekturze inspirowanej modernizmem. Projekt w prestiżowej lokali-

zacji oferuje szybki dojazd do centrum oraz dostęp do kluczowych usług i atrakcji, a bliskość parków Morskie Oko i Łazienki Królewskie zachwyca zielonym otoczeniem z atrakcyjnym widokiem z okien. Inwestycja uwzględnia liczne rozwiązania ekologiczne, a każdy lokal został zaprojektowany z myślą o komforcie przyszłych mieszkańców.

Deweloper: **DEKPOL**

Inwestycja: **SOLMARINA**

Zostań sąsiadem ambasadora Solmariny, mistrza olimpijskiego Mateusza Kusznierewicza. Solmarina oraz Grano Hotel Solmarina w Wiślinie koło Gdańsk oferują apartamenty z prywatnymi miejscami cumowniczymi przy nabrzeżu Martwa Wisła,

blisko Wyspy Sobieszewskiej. Otoczenie rezerwatów Ptasi Raj i Mewia Łacha gwarantuje ciszę, naturę i prestiż zaledwie chwilę od centrum miasta. To wyjątkowe miejsce łączy życie nad wodą z bliskością tętniącego centrum miasta.



Deweloper: **EURO STYL**

Inwestycja: **DOKI**

DOKI to inwestycja typu mixed-use powstająca na historycznych, postoczniovych terenach Gdańska. Nowoczesna zabudowa z komfortowymi mieszkaniami i apartamentami wyróżnia się architekturą inspirowaną stoczniovym dziedzictwem. W parterach budynków działają restauracje, kawiarnie, sklepy i usługi, podnosząc komfort codziennego życia mieszkańców. W spacerowej odległości jest dworzec Gdańsk Główny z połączeniami dalekobieżnymi i miejskimi, Stare i Główne Miasto, duże obiekty handlowe, placówki edukacyj-

ne i medyczne. Integralną częścią DOKÓW jest zabytkowy, zrewitalizowany budynek Montowni. Działa w nim największy food hall na północy Polski – miejsce pełne smaków z całego świata, koncertów i wydarzeń kulturalnych. Wyższe kondygnacje mieszczą zachwycającą, wypełnioną sztuką część hotelową z przestronnymi loftami oraz strefę konferencyjną. DOKI to miejsce idealne dla osób, które pragną mieszkać w centrum miasta, ale jednocześnie cenią inspirujące otoczenie i wysoki standard budownictwa.

WIŚLANE TARASY 2.0

APARTAMENTY PREMIUM Z UDOGODNIENIAMI
W SERCU KRAKOWA



EUROPEAN
PROPERTY
AWARDS
DEVELOPMENT

in association with

INTERNATIONAL
PROPERTY
& Travel

AWARD WINNER

RESIDENTIAL
DEVELOPMENT 20+ UNITS
POLAND

Wislane Tarasy 2.0
by F.R.B. INTER-BUD
sp. z o.o. sp.k.

2025-2026



Inwestycja nagrodzona w konkursie
European Property Awards 2025-2026
w kategorii Residential Development 20+ Units

APARTAMENTY PREMIUM

z dostępem do loftowego klubu sportowego z basenem
w zrewitalizowanej przestrzeni zabytkowej hali.

LICZNE UDOGODNIENIA

Starannie zaprojektowane zielone strefy relaksu
oraz szeroka oferta usług dostępnych na miejscu.

IB INTER-BUD
DEVELOPER

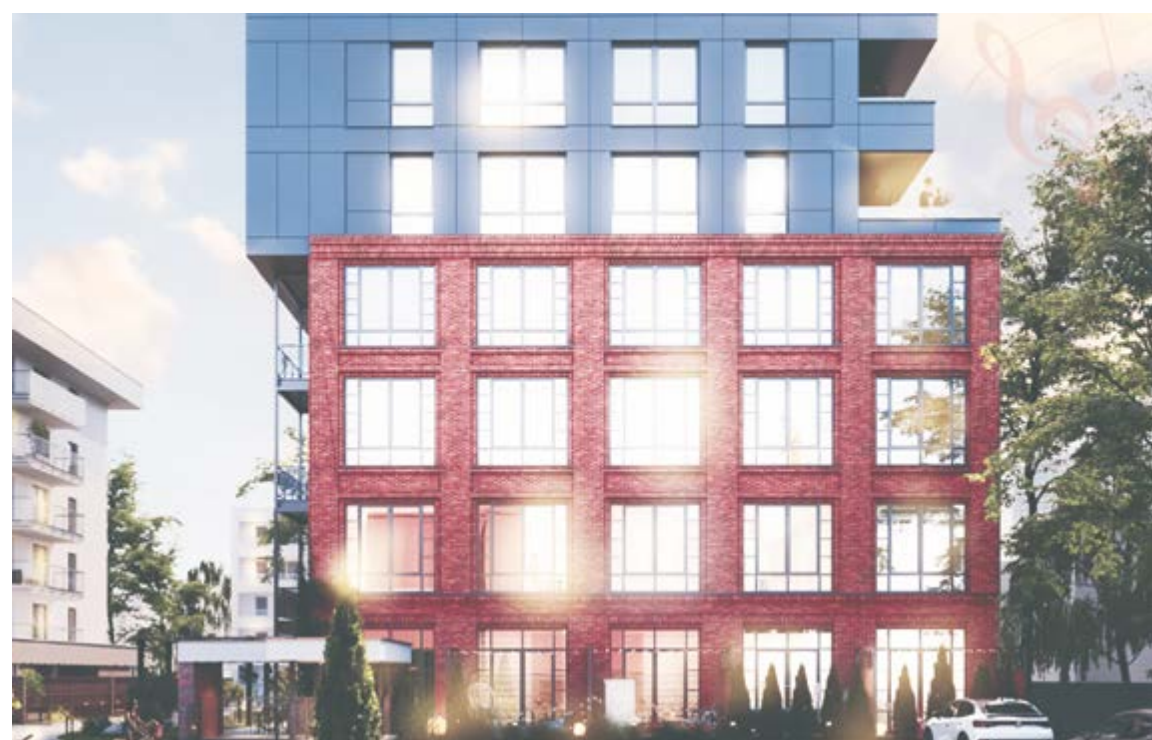
www.WislaneTarasy2.pl



Deweloper: GHELAMCO**Inwestycja: THE SUITE**

The Suite to kameralny apartamentowiec z okresu międzywojennego przy ul. Grzybowskiej 73 na warszawskiej Woli, realizowany przez Ghelamco Poland. Budynek z lat 1935–1936 przeszedł gruntowną modernizację, w ramach której zachowano historyczną fasadę, a wewnątrz wykonano od nowa

w konstrukcji żelbetowej. Powstało tu zaledwie 14 apartamentów o powierzchni 54–72 m². Za projekt wnętrz odpowiada Marta Chrapka z pracowni Colombe, która odtwarzała detale na podstawie archiwów. Inwestycja obejmuje także rewitalizację otoczenia, w tym nowy skwer przy Plac Europejski.

**Deweloper: HAMMERMED NIERUCHOMOŚCI****Inwestycja: MELODY LOFT**

Melody Loft to wyjątkowe lofty w sercu Łodzi, powstałe w wyniku rewitalizacji dawnej fabryki Rozenfeldów. Industrialny charakter łączy się tu z nowoczesnym komfortem – wysokość wnętrz do 3,6 m optycznie powiększa przestrzeń, a możliwość dobudowy antresoli pozwala zyskać dodatkowe metry. Ogrzewanie podłogowe, panoramiczne okna aluminiowe, prywatna sala do jogi, miejsca postojowe w hali garażowej

i wysoki standard wykończenia zapewniają komfort i wygodę na co dzień. Lokalizacja w centrum miasta gwarantuje, że codzienne sprawy można załatwić szybko i wygodnie – sklepy, kawiarnie i restauracje są na wyciągnięcie ręki. W samym sercu miasta, przy ul. Pomorskiej 72/74 blisko Parku Helenów i Uniwersytetu Łódzkiego, zyskujesz stylowe miejsce do życia i pewną inwestycję na przyszłość. Odbiór: I kw. 2026 r.

Deweloper: INTER-BUD DEVELOPER**Inwestycja: WIŚLANE TARASY 2.0**

Wiślane Tarasy 2.0 to jedno z najbardziej rozpoznawalnych i nagradzanych osiedli mieszkaniowych w Krakowie, uhonorowane prestiżową nagrodą European Property Awards. Większa część inwestycji jest już gotowa, a obecnie w budowie znajduje się ostatni z pięciu budynków, natomiast zabytkowa hala po dawnych Zakładach Budowy Maszyn i Aparatury im. Ludwika Zieleniewskiego, jednej z najstarszych fabryk Krakowa, przechodzi staranną rewitalizację, tworząc wyjątkową przestrzeń rekreacyjną. Miejsce to łączy nowoczesną architekturę z najwyższym standardem wykończenia i unikalnymi przestrzeniami wspólnymi. Osiedle oferuje liczne strefy zielone, tętniącą solankową, fontannę z wertykal-

nymi ścianami porośniętymi żywą roślinnością, designerskie place zabaw oraz stalowe rzeźby drzew. W dziesięciopiętrowym budynku C znajdują się apartamenty o powierzchniach od 26 do 110 m², z prywatnymi ogródkami, balkonami i tarasami z widokiem na Wisłę i panoramę miasta. Osiedle oferuje wysoki standard części wspólnych, dwukondygnacyjne garaże podziemne oraz rowerownię, tworząc komfortową i prestiżową przestrzeń do życia. Wiślane Tarasy 2.0 to miejsce dla rodzin, aktywnych zawodowo i inwestorów, które łączy wygodę miejskiego życia, nowoczesność, wyjątkowy design i niepowtarzalny klimat apartamentowców nad Wisłą.



40 LAT Archicom

PRZYSTAŃ
REYMONTA

Przystań dla Twojego kapitału

Nad Odrą, 7 minut autem do Rynku



Poznaj potencjał
inwestycyjny

71 785 88 06

przystanreymonta.archicom.pl



Wrocław, miasto przyszłości*

*Ponownie wg rankingu European Cities & Regions of the Future 2025 to jedno z najlepszych miast w Polsce do życia i inwestowania.



Deweloper: **MATEXI**

Inwestycja: **ŻELAZNA 54**

Żelazna 54 w Warszawie to elegancka inwestycja o ponadczasowej architekturze, harmonijnie wpisująca się w rytm śródmiejskiej zabudowy. Reprezentacyjne wejście z drzwiami karuzelowymi prowadzi do przestronnego, stylowego holu.

Na parterze znajdują się lokale handlowe dostępne z ulicy oraz kameralne lokale usługowe z widokiem na zielony dziedziniec. Całość wyróżniają wysokiej jakości materiały, dopracowane detale oraz ciepła, stonowana kolorystyka.

Deweloper: **MONTING DEVELOPMENT**

Inwestycja: **CU-CYNAMONOWA, URSYNÓW**

Inwestycja CU-Cynamonowa, Ursynów to nowoczesne projekt usytuowany w jednej z najlepiej skomunikowanych części Ursynowa – zaledwie 130 metrów od stacji metra Imielin. Projekt obejmuje trzy budynki o wysokości od 6 do 9 pięter, 187 mieszkań, 16 lokali usługowych i szeroki pakiet udogodnień zaprojektowanych z myślą o wygodzie użytkownika na co dzień.

Cynamonowa to inwestycja, w której technologia nie jest dodatkiem, lecz jednym z fundamentów projektu. Mieszkania wyposażono w zaawansowany system smart home. System domofonowy zintegrowany z apli-

kacją umożliwia odbieranie połączeń i zdalne otwieranie drzwi nawet wtedy, gdy domownika nie ma w mieszkaniu poprzez generowanie kodów QR. Elewacja budynków zaprojektowana została przy wykorzystaniu szlachetnych materiałów elewacyjnych, panoramiczne okna i wysokiej klasy stolarka drewniana. Wybrane lokale wyposażone będą w tarasy dachowe z możliwością montażu jacuzzi, dzięki wzmocnionym stropom. Do dyspozycji będzie siłownia wyposażona w sprzęt marki TechnoGym oraz sala zabaw dla dzieci – miejsce, w którym najmłodszy będą mogli spędzać czas bezpiecznie i aktywnie.



Deweloper: **NICKEL DEVELOPMENT**

Inwestycja: **WARZELNIA II**

Warzelnia II powstaje w wyjątkowej lokalizacji na mapie Poznania. Zanurzone w zieleni Doliny Rzeki Cybina w Kobylepole, rewitalizowane budynki zabytkowego Browaru Mycielskich stanowią tło dla nowo powstającego skrzydła północnego. Warzelnia to kolekcja 78 apartamentów,

w której historyczna autentyczność idzie w parze z nowoczesnymi rozwiązaniami. Wśród propozycji znajdują się apartamenty o powierzchni od 31 do 144 m² i wysokości do 7 m. Ceglane mury i liczne artefakty zachęcają do niebanalnej aranżacji.



Apartamenty w Gdańsku nad brzegiem Motławy



ROBYG

GRAND SELECTION

ROBYG Grand Selection to propozycja dla osób, które szukają nie tylko najwyższego standardu, ale także autentycznego doświadczenia codzienności w otoczeniu luksusu, estetyki i harmonii.

www.robbyg.pl/gdansk

Deweloper: NOHO INVESTMENT**Inwestycja: NOHO ONE**

NOHO ONE to jedyna taka inwestycja w Europie. Powstaje w sercu Warszawy, przy Rondzie Daszyńskiego, w najbardziej dynamicznie rozwijającej się części stolicy. To pierwsza tego typu inwestycja w Europie, która w tak kompleksowy sposób odpowiada na potrzeby wymagających mieszkańców. To standard, którego w Polsce do tej pory nie było, stający się punktem odniesienia dla całego rynku nieruchomości luksusowych. Projekt łączy ponadczasową architekturę z dopracowanym w każdym

detalu doświadczeniem codzienności – od wykończonych apartamentów, najwyższej jakości materiałów po sztukę i autorsko zaprojektowane części wspólne. W pierwszym etapie do dyspozycji mieszkańców oddano ponad 1500 m² Strefy Lifestyle, obejmującej m.in. przestrzeń klubową, salę kinową, strefę fitness, miejsca spotkań i relaksu. Integralną częścią inwestycji jest także starannie kuratorowana oferta restauracji, kawiarni i usług, która tworzy kompletny, wielkomiejski styl życia.

**Deweloper: RESI CAPITAL (CAVATINA GROUP)****Inwestycja: LIBERTY TOWER**

W sercu Warszawy powstaje adres, którego nie trzeba przedstawiać – to Grzybowska 54, przy której wznosi się Liberty Tower. To śmiały manifest wolności, łączący intymność prywatnego azylu z pulsem metropolii przyszłości.

Wielkoformatowe przeszklenia chwytają panoramę Warszawy, czyniąc z niej żywy obraz na ścianie Twojego apartamentu. To przestrzeń dla koneserów

życia, którzy w pośpiechu świata szukają absolutnego spokoju. Od kojącej strefy wellness i SPA, przez dymny aromat salonu cygarowego, aż po dyskretną opiekę concierge'a – każdy detal jest tu hołdem dla Twojego czasu.

Liberty od Resi Capital (Cavatina Group) to obietnica życia bez kompromisów i wolność, która ma swój adres i swój niepowtarzalny, majestatyczny blask

Deweloper: ROBYC**Inwestycja: NOWA WAŁOWA**

W otoczeniu zabytków, w centrum miasta, dwadzieścia kroków od nabrzeża Motławy powstaje wyjątkowa inwestycja Nowa Wałowa.

To luksusowy projekt cechujący się unikalnym architektonicznym kunsztem inspirowanym doskonałą lokalizacją w samym sercu Gdańska, przy ul. Stępkarskiej i Wiosny Ludów.

Prosta elegancja, jasne kolory z czarnymi akcentami, szkło i panele w kolorze ciepłego dębu tworzą intymną i kameralną atmosferę. Dwupoziomowe lobby z portierem wykończone zostało naturalnym kamieniem, tworząc

prawdziwie ekskluzywne miejsce. Pełne zielonej roślinności i elementów małej architektury wewnętrzne patio to oaza wypoczynku i relaksu, w której można poczuć się jak w prywatnym ogrodzie.

Pomiędzy fasadą Nowej Wałowej a rzeką powstanie elegancki bulwar spacerowy z zielenią i instalacjami artystycznymi nawiązującymi do unikalnego klimatu tej lokalizacji. Na parterach budynków przewidziane są restauracje i kawiarnie, które uatrakcyjnią dodatkowo to miejsce. Całość stworzy niepowtarzalną przestrzeń rekreacyjną dla mieszkańców Gdańska.



Rosnąca rola dzielnic rewitalizowanych, waterfrontów, terenów postoczniowych i poprzemysłowych.

W ostatnich dekadach rośnie znaczenie rewitalizacji terenów poprzemysłowych i postoczniowych, a także całych dzielnic położonych w centralnych częściach miast, zwłaszcza nad wodą.



FILIP NAWRATIL
prezes zarządu spółki Euro Styl,
Grupa Dom Development

Zdegradowane obszary przekształcane są w nowoczesne, wielofunkcyjne dzielnice – jak HafenCity w Hamburgu, Nordhavn w Kopenhadze czy Aker Brygge w Oslo. Projekty te pozwalają efektywnie wykorzystać istniejącą infrastrukturę już zurbanizowanych obszarów

– komunikacyjną, edukacyjną i zdrowotną. Ograniczają rozlewanie się miast i wzmacniają ich tożsamość poprzez zachowanie elementów dziedzictwa przemysłowego czy historycznego. Sprzyjają też zrównoważonemu rozwojowi oraz integracji społecznej – często tworzy się wartościowy miks starszych i nowych mieszkańców, ożywa lokalna gospodarka, powstają nowe centra aktywności i usługi podnoszące jakość życia.

Wykorzystana szansa
Swoją szansę świetnie wykorzystuje dziś Gdańsk. Po latach dyskusji o przyszłości postoczniowych terenów powstaje tam

nowa, wielofunkcyjna dzielnica – Młode Miasto. Jako Euro Styl mamy w tym znaczący udział. Na blisko 7-hektarowym terenie realizujemy wielofunkcyjną inwestycję DOKI – obecnie trwa IV etap, kolejne przed nami. To doskonała lokalizacja – w spacerowej odległości znajduje się dworzec Gdańsk Główny oraz Stare Miasto i Głównie Miasto. Docelowo powstanie tam ponad 1500 mieszkań i apartamentów oraz ponad 100 lokali usługowych w parterach budynków. DOKI wyróżniają się architekturą inspirowaną stocznim dziedzictwem. Szlachetne materiały wykończeniowe nawiązują do ceglanej zabudowy stoczni, a detale w industrialnym stylu tworzą niepowtarzalny klimat. Jednocześnie jest to nowoczesna zabudowa odpowiadająca współczesnym potrzebom

– z funkcjonalnymi mieszkaniami i apartamentami o podwyższonym standardzie, halami garażowymi, zielonymi patiami dla mieszkańców, infrastrukturą rowerową i ogrodami deszczowymi. Integralną częścią DOKÓW jest Montownia – zrewitalizowany budynek, w którym obecnie działa największy w północnej Polsce food hall z przestrzenią wydarzeń, hotel z 114 loftowymi pokojami i centrum konferencyjne. To już tętniący życiem fragment nowego miasta. Jako partner prywatny w projekcie PPP z Miastem Gdańsk rewitalizujemy też Dolne Miasto – śródmiejską dzielnicę otoczoną Opływem Motławy i historycznymi, zielonymi bastionami. Realizujemy tam inwestycje publiczne, rewitalizujemy zabytkową tkankę i tereny rekreacyjne, tworzymy też nową zabudowę mieszka-

niowo-usługową – w trakcie realizacji są Esencja, usytuowana tuż nad wodą, Jaskółcza oraz Zajeżdżnia Motława. Kształtuje się tam różnorodny, ale spójny ład urbanistyczny i pojawiają się nowe funkcje. Ta dzielnica zmienia się na naszych oczach, a jest to obszar świetnie skomunikowany, bardzo blisko centrum Gdańska.

Zasoby i kompetencje
Takie projekty rewitalizacyjne wymagają od deweloperów dużych zasobów i wysokich kompetencji, które w naszej Grupie posiadamy. Ścisłe współpracujemy przy nich z konserwatorem zabytków i architektem miejskim, co gwarantuje zachowanie ładu przestrzennego i dziedzictwa historycznego. Dla miasta jest to ogromna szansa na wykorzystanie potencjału atrakcyjnych terenów i budowę nowoczesnej, spójnej tkanki miejskiej.

REKLAMA

D O K I

EUROPEAN PROPERTY AWARDS WINNER 2021-2022

PRIME PROPERTY PRIZE 2024

KOMFORT ŻYCIA W W CENTRUM GDAŃSKA

GDAŃSK ŚRÓDMIEŚCIE, ul. ks. Jerzego Popiełuszki

tel: 58 779 58 49 / doki@eurostyl.com.pl / eurostyl.com.pl

EURO STYL
GRUPA DOM DEVELOPMENT



Definicja segmentu premium i luksusowego na rynku nieruchomości

W Polsce nie ma żadnej oficjalnej, prawnej definicji nieruchomości „premium”, dlatego rynek weryfikuje ten segment przede wszystkim przez barierę finansową i unikalność.

MARTA DROZD-PIEKARSKA
dyrektorka sprzedaży Allcon

W praktyce to właśnie cena za metr kwadratowy jest wskaźnikiem standardu danego lokalu. W tym segmencie stawki w największych polskich miastach zaczynają się od ok. 25 tys. zł/mkw., a w topowych lokalizacjach potrafią sięgać nawet 50–80 tys. zł/mkw. (rekord z lutego 2026 r. to 90 tys. zł).

Poza budżetem liczą się także unikatowe cechy nieruchomości, takie jak „monopol lokalizacyjny” – widok na morze, park krajobrazowy czy zabytkową architekturę, zaawansowana technologia i innowacje, rygorystyczne certyfikaty ekologiczne oraz dostęp do prywatnych usług, np. prywatne strefy wellness. Nieoficjalnie przyjmuje się, że minimalna powierzchnia nieruchomości premium powinna wynosić 75 mkw., co przekłada się na wartość nominalną na poziomie co najmniej 1,8 mln zł. Poza powyższymi parametrami jest jeszcze jeden, kluczowy obecnie czynnik, na który zwraca uwagę świadomy klient – premium powinno wspierać dobrostan i zdrowie. Bezrefleksyjny blichtr jest zastępowany przemyślanym, opartym na bada-

niach projektowaniem, uwzględniającym wpływ budynku na mieszkańca i otoczenie. W SKYCITY Gdynia wyprzedzamy rynek, wprowadzając rozwiązania takie jak neuroarchitektura, biofilia czy certyfikacja BREEAM, a także udogodnienia, np. tężnię solankową w strefie relaksu czy gabinet fizjoterapii i masażu.

Skala rynku i jego udział w całkowitej sprzedaży mieszkań i domów

Segment luksusowy stanowi niszę pod względem wolumenu sprzedaży. W zależności od metodologii udział nieruchomości premium w całym rynku to od 3 proc. do 8 proc. wszystkich transakcji. Warto zwrócić uwagę, że ich zakup jest często finansowany bez użycia kredytów. Podczas gdy rynek popularny wyraźnie reaguje na wysokie stopy procentowe i brak rządowych programów (spadki sprzedaży o ponad 30 proc. w 2024 r.), segment

premium jest znacznie bardziej stabilny. Wynika to z faktu, że przybywa najbogatszych klientów (zarabiających powyżej miliona rocznie), a ich zakupy opierają się głównie na gotówce, nie na hipotekach. Większość transakcji premium ma miejsce w Warszawie, Trójmieście i Krakowie.

Dynamika cen w segmencie premium na tle rynku masowego

W ostatniej dekadzie rynek premium notował wzrost o 1–2 punkty procentowe szybszy w skali roku w porównaniu do rynku popularnego, przy większej stabilności cen mierzonej np. odchyleniem standardowym. Jednym z najważniejszych powodów tej różnicy jest ograniczona podaż gruntów. Osiedla deweloperskie są często budowane na obrzeżach miast, co rozładuje presję cenową. Z kolei prestiżowe działki (np. blisko morza, parku krajobrazowego czy Starego Miasta) są limitowane. Podaż jest tu zablokowana i skończona. Do tego dochodzi tzw. efekt Veblena – bardzo wysoka cena stymuluje popyt, bo działa jak filtr, gwarantujący pożądaną elitarność.

Nieruchomości premium jako aktywo inwestycyjne – stabilność wartości w długim okresie

Nieruchomości luksusowe pełnią rolę „twardego” aktywa stabilizującego wartość posiadanego majątku. Działa to dwutorowo: chroni kapitał przed inflacją poprzez wzrost wyceny samego lokalu, a z drugiej strony może zapewnić stabilny zysk z wy-

najmu. Najemcami w tym segmencie są zazwyczaj majątne osoby, co ogranicza ryzyko niewypłacalności.

W ostatnim czasie kluczowym czynnikiem staje się ekologia i coraz popularniejsze zjawisko „zielonej premii”. Budynek niespełniający najsurowszych norm energetycznych mogą być gorzej wyceniane z uwagi na tzw. brown discount. Sektor premium wdraża więc nowoczesne, zielone technologie, co daje inwestorom pewność, że lokują środki w produkt ponadczasowy, w pełni odporny na nowe przepisy i regulacje klimatyczne.

Specyfika procesu sprzedaży w segmencie luksusowym

Proces sprzedaży apartamentów w segmencie luksusowym stanowi wyspecjalizowaną część rynku nieruchomości, w której kluczowe znaczenie mają marka inwestycji, prestiż lokalizacji oraz unikalność produktu. Oferowane nieruchomości wyróżniają się ponadstandardową jakością, ograniczoną podażą oraz wysoką wartością jednostkową, co bezpośrednio wpływa na sposób prowadzenia działań sprzedażowych.

Sprzedaż w tym segmencie opiera się na modelu relacyjnym i indywidualnym podejściu do klienta. Osoba prowadząca proces pełni funkcję wyspecjalizowanego, zaufanego doradcy, integrując kwestie prawne, finansowe i organizacyjne. Kluczowe znaczenie mają doświadczenie, profesjonalizm, dyskrecja oraz umiejętność budowania zaufania. Segment luksusowy charakteryzuje

”

NIEOFICJALNIE PRZYJMUJE SIĘ, ŻE MINIMALNA POWIERZCHNIA NIERUCHOMOŚCI PREMIUM POWINNA WYNOŚIĆ 75 MKW.

się relatywnie niższą wrażliwością cenową przy jednoczesnym wysokim poziomie oczekiwań jakościowych. Nabywcy analizują przede wszystkim lokalizację, standard wykończenia, poziom prywatności i bezpieczeństwa oraz potencjał inwestycyjny, oczekując od osoby prowadzącej sprzedaż eksperckiej wiedzy, transparentności, sprawnej koordynacji procesu oraz partnerskiego, indywidualnego podejścia.

Standardy ekologiczne i energooszczędność w segmencie premium

Nowoczesne apartamenty projektowane są zgodnie z zasadami zrównoważonego budownictwa, co przekłada się na niższe koszty eksploatacyjne oraz wyższy komfort użytkowania.

Ważne są międzynarodowe certyfikaty, takie jak BREEAM, które stanowią rzetelny „paszport jakości” inwestycji, w tym efektywności energetycznej oraz wpływu inwestycji na użytkownika i środowisko. W segmencie premium certyfikacja pełni także funkcję inwestycyjną, wzmacniając długoterminową wartość nieruchomości. Na polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych wciąż jest niezwykle mało certyfikowanych projektów – wśród nielicznych są SKYCITY Gdynia i Atrium Oliva.

Motywacje zakupowe – prestiż, bezpieczeństwo kapitału, styl życia

W segmencie premium decyzje zakupowe nabywców kształtują wyjątkowe cechy nieruchomości, takie jak unikalna lokalizacja, wysoki standard wykończenia czy ograniczona podaż. Inwestycja w adres premium nie służy wyłącznie zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych – jest również narzędziem ochrony wartości kapitału w długim horyzoncie oraz zapewnienia komfortu i wygody zgodnej z oczekiwaniami określonego stylu życia. Decyzje zakupowe w tym segmencie są zatem równocześnie inwestycyjne, wizerunkowe i użytkowe, a każdy z tych czynników wzajemnie się uzupełnia.

”

SEGMENT LUKSUSOWY STANOWI NISZĘ POD WZGLĘDEM WOLUMENU SPRZEDAŻY.

Kuchnia jako fundament wartości. Dlaczego to ona definiuje dziś często nieruchomości premium?

SEBASTIAN ZAPORA

dyrektor zarządzający w Halupczok

W tym nowym paradygmacie jednym z najmocniejszych wyznaczników standardu inwestycji staje się kuchnia. To właśnie ona – najbardziej eksploatowana przestrzeń domu – łączy funkcję użytkową, reprezentacyjną i inwestycyjną. I to ona coraz częściej definiuje, czy mamy do czynienia z nieruchomością wysokiej klasy, czy jedynie z projektem aspirującym do segmentu premium.

Dom jako główny symbol luksusu

Z raportu „Czym dziś jest luksus dla Polaków?” wynika jednoznacznie, że luksus przesuwają się z obszaru ostentacyjnego posiadania w stronę stabilności i codziennego dobrostanu.

Na poziomie deklaracji luksus wciąż bywa kojarzony z bogactwem (31,4 proc.), jednak w praktyce największym luksusem okazują się:

- dom lub mieszkanie (16,2 proc.)
- zdrowie własne i bliskich (14,9 proc.)
- bezpieczeństwo finansowe (12,6 proc.)

Co więcej, aż 51 proc. respondentów wskazuje dom jako podstawowe materialne skojarzenie z luksusem, a 38 proc. – spokój, ciszę i harmonię jako jego wymiar niematerialny. Nieruchomość premium przestaje być więc wyłącznie produktem rynkowym. Staje się infrastrukturą dobrego życia. W tej infrastrukturze kuchnia odgrywa rolę centralną.

Kuchnia jako centrum doświadczenia

W projektach premium kuchnia przestała być zapleczem technicznym. Stała się integralną częścią strefy dziennej – często otwartą na salon, z wyspą pełniącą rolę stołu, miejsca spotkań i rozmów. To właśnie tutaj realizują się potrzeby, które badania wskazują jako kluczowe dla współczesnego rozumienia luksusu: czas dla siebie i bliskich, brak pośpiechu, możliwość wspólnego celebrowania codzienności.

W segmencie premium kuchnia nie jest już wyłącznie funkcjonalnym modulem. Jest przestrzenią budowania relacji. Dlatego tak istotne stają się:

Segment nieruchomości premium w Polsce przechodzi dziś wyraźną redefinicję. Jeszcze kilkanaście lat temu o jego charakterze decydowały przede wszystkim metraż, prestiżowy adres oraz cena za metr kwadratowy. Dziś to za mało. O realnym „premium” coraz częściej przesądzają: bezpieczeństwo, jakość codziennego życia, trwałość materiałów, funkcjonalność przestrzeni oraz długoterminowa stabilność wartości nieruchomości.



- ergonomia i logika układu
 - odpowiednia ilość miejsca do przechowywania
 - trwałość blatów i frontów
 - jakość oświetlenia
 - akustyka i komfort użytkownika
- Detale, które w segmencie masowym bywają kompromisem kosztowym, w segmencie premium są fundamentem doświadczenia.

Nowoczesne AGD – technologia, która pracuje w tle

W kuchniach luksusowych ogromną rolę odgrywa nowoczesny, energooszczędny i dyskretnie wkomponowany sprzęt AGD. To element, który w sposób bezpośredni wpływa zarówno na estetykę, jak i funkcjonalność przestrzeni. W segmencie premium technologia nie może dominować wizualnie. Powinna być zintegrowana z zabudową – niewidoczna na pierwszy rzut oka, ale wyraźnie odczuwalna w codziennym użytkowaniu. W pełni zabudowane lodówki, piekarniki i zmywarki, systemy cichej pracy, inteligentne funkcje sterowania czy energooszczędne rozwiązania klasy A i wyższej są dziś standardem, a nie dodatkiem.

Trwałość jako element bezpieczeństwa inwestycyjnego

Segment premium wykazuje większą odporność na cykle koniunkturalne niż rynek masowy. Wynika to z innego profilu klienta – często dysponującego kapitałem własnym i traktującego nieruchomość jako bezpieczne aktywo.

W warunkach niepewności gospodarczej rośnie znaczenie bezpieczeństwa miejsca zamieszkania – zarówno w wymiarze lokalizacyjnym, jak i jakościowym. Nabywca nieruchomości premium oczekuje nie tylko prestiżu, lecz przede wszystkim stabilności.

Kuchnia w tym kontekście przestaje być elementem dekoracyjnym. Staje się wskaźnikiem trwałości całej inwestycji.

Blaty z naturalnego kamienia, spieki kwarcowe, solidne okucia, wysokiej klasy fronty lakierowane czy fornirowane – to nie są dodatki. To decyzje, które wpływają na:

- długowieczność zabudowy
- ograniczenie kosztów serwisowych
- postrzeganą wartość nieruchomości przy odsprzedaży

Nowoczesna, dopracowana kuchnia eliminuje potrzebę remontu po zakupie, skraca proces decy-

zyjny i podnosi cenę transakcyjną. W praktyce często to właśnie ona jest „kartą przetargową” w procesie sprzedaży.

SEGMENT PREMIUM WYKAZUJE WIĘKSZĄ ODPORNOŚĆ NA CYKLE KONIUNKTURALNE NIŻ RYNEK MASOWY.

Luksus jako dobrostan i wellaging

Współczesne analizy rynku wskazują dwa silne trendy: dobrostan oraz wellaging, czyli wydłużanie życia w zdrowiu i podnoszenie jakości codziennego funkcjonowania.

Coraz więcej osób uznaje zdrową, regenerującą codzienność – sen, ruch, dietę – za jeden z kluczowych wymiarów luksusu. To pokazuje, że luksus przestaje być kategorią nadmiaru, a staje się warunkiem spokojnego życia.

Kuchnia w nieruchomości premium pełni tu rolę infrastrukturalną. To przestrzeń, która:

- umożliwia świadome odżywianie
- sprzyja gotowaniu z naturalnych produktów
- wspiera codzienne rytuały rodzinne

- zapewnia ergonomię ograniczając przeciążenia fizyczne

Odpowiednie oświetlenie, możliwość regulacji barwy światła, ergonomiczna wysokość blatów, wygodne systemy wysuwne, ciche domykanie – to rozwiązania, które wpływają na komfort psychiczny i fizyczny użytkownika.

W segmencie premium technologia powinna być zintegrowana i dyskretna. Inteligentne systemy, energooszczędne urządzenia czy rozwiązania smart home nie mają dominować – mają wspierać codzienność, pozostając niemal niewidoczne.

Inwestycja, która pracuje na wartość

W segmencie premium kuchnia pełni również funkcję inwestycyjną. Dobrze zaprojektowana zabudowa zwiększa atrakcyjność oferty sprzedaży lub wynajmu i ogranicza koszty eksploatacyjne w długim okresie. Planowanie instalacji już na etapie budowy oraz wybór trwałych materiałów minimalizują ryzyko kosztownych przeróbek w przyszłości. Równocześnie rośnie znaczenie aspektów ekologicznych – niemal co piąty respondent wskazuje dostęp do czystego powietrza i natury jako przyszły luksus. Energooszczędne urządzenia, odpowiedzialnie pozyskiwane materiały i trwałość rozwiązań stają się elementem realnej wartości nieruchomości.

Nowa definicja premium

Rynek nieruchomości premium w Polsce wchodzi w etap, w którym o klasie inwestycji decyduje nie tylko architektura i lokalizacja, lecz także jakość najbardziej eksploatowanych przestrzeni. Kuchnia – jako serce domu – stała się jednym z najważniejszych mierników tej jakości. To ona najpełniej łączy funkcjonalność, estetykę, technologię i trwałość. W nowej definicji luksusu nie chodzi już o demonstrację statusu. Chodzi o stabilne, bezpieczne i regenerujące środowisko życia. A jego centrum coraz częściej znajduje się właśnie w kuchni.

Źródło: Raport „Czym dziś jest luksus dla Polaków?”, infuture.institute, październik 2025.

Costa del Sol i hiszpański rynek nieruchomości nadal przyciągają Polaków

Niewiele zabrakło, aby 2025 r. zakończył się kolejnym rekordem na hiszpańskim rynku nieruchomości w wykonaniu naszych rodaków. Tylko w ubiegłym roku Polacy nabyli ponad 4 tys. domów i apartamentów w Hiszpanii, a od 2020 r. tych transakcji było już ponad 15,5 tys. Dziś ten rynek jest punktem wyjścia dla innych krajów.



AGNIESZKA MARCINIAK-KOSTRZEWA

założycielka i dyrektor zarządzająca biura nieruchomości Agnes Inversiones

Stabilny rynek i umiarkowany wzrost

Ostatnie dane Eurostatu za Q3 2025 r. mówią o blisko 13 proc. wzroście (r/r) cen nieruchomości w Hiszpanii. W Polsce było to wówczas 4 proc., ale wszyscy wiemy, jak rozgrzany był rynek nad Wisłą w ostatnich latach. W Hiszpanii nabywcy nieruchomości doceniają stabilność, a Costa del Sol pozostaje jednym z najbardziej pożądanym rynków w Europie. Takie nieruchomości to stabilne aktywo inwestycyjne, które cały czas buduje swoją wartość.

Należy się spodziewać, iż w tym roku ceny nieruchomości w Hiszpanii nadal będą rosły, choć w wolniejszym tempie niż w latach 2023–2025. Szacunki krajowe (np. CaixaBank i Bankinter) przewidują na 2026 r. umiarkowany wzrost cen – na poziomie 5–7 proc. w całej Hiszpanii. Ograniczona podaż mieszkań, silny popyt i nadal stosunkowo korzystne warunki kredytowania to kluczowe czynniki, które wspierają utrzymującą się tendencję wzrostową.

Segment nieruchomości premium i luksusowych wykazuje relatywnie wysoką odporność na spowolnienia gospodarcze. Wynika to z faktu, że nabywcami w tym segmencie są osoby dysponujące znacznym kapitałem i większą płynnością finansową. W okresach niepewności rynkowej często aktywnie poszukują

one okazji inwestycyjnych, które mogą stwarzać większe możliwości negocjacji cen. Trudno ocenić, czy czeka nas taki okres – obecnie sytuacja gospodarcza w Hiszpanii jest bardzo dobra, a Polacy dysponują kapitałem na inwestycje. Należy również podkreślić, że struktura popytu na Costa del Sol ma w dużej mierze charakter międzynarodowy i wykracza poza Europę, obejmując także inwestorów z innych kontynentów. Istotnym czynnikiem pozostaje również rosnąca potrzeba geograficznej dywersyfikacji majątku w czasach podwyższonej niepewności. Costa del Sol jest postrzegana jako bezpieczna przystań inwestycyjna, między innymi ze względu na swoje położenie – to jedno z najbardziej oddalonych od konfliktu w Ukrainie miejsc na kontynencie.

Co ważne, nabywcy z segmentu premium i luksusowego zazwyczaj nie są ukierunkowani na spadki cen. Ich decyzje mają charakter strategiczny i lifestyle'owy – chcą mieszkać lub regularnie przebywać w lokalizacji oferującej wyjątkowy klimat, wysoką jakość życia oraz infrastrukturę na najwyższym poziomie.

Tegoroczne prognozy dla Costa del Sol w przeważającej większości wskazują na wyższy wzrost cen. W topowych strefach nadmorskich, takich jak Marbella, Estepona, Mijas czy Benalmádena, jest on przewidywany na poziomie 5–9 proc. – z tendencją wzrostową w wybranych luksusowych inwestycjach, szczególnie w samej Marbelli. Szacuje się, iż ceny na wybrzeżu rosną o 3–5 proc. więcej niż średnia krajowa, a na najlepszych mikrorynkach – nawet o 7–9 proc. Wynika to z faktu, iż najbardziej luksusowych projektów w wyjątkowych lokalizacjach – szczególnie w pierwszej linii morza – jest po prostu mniej.



Apartament i 320 dni słońca w cenie mieszkania w Warszawie

Costa del Sol, czyli Wybrzeże Słońca, jest jednym z najbardziej atrakcyjnych i zróżnicowanych regionów Europy Południowej. Leży między Morzem Śródziemnym a pasmem górskim i oferuje ponad 320 słonecznych dni w roku, łagodne zimy oraz ciepłe lata. Sercem Costa del Sol jest Marbella, wskazana jako najlepsze miejsce do życia w najnowszym raporcie „Barnes Global Property Handbook” i słynąca z wyjątkowych, luksusowych nieruchomości.

W Hiszpanii segment luksusowy to absolutnie najwyższa półka na rynku – unikalne nieruchomości dla szukających prestiżu, niejednokrotnie mających już na swoim koncie takie zakupy, charakteryzujące się najwyższą klasą materiałów wykończeniowych. Oczywiście standardem jest wyjątkowa lokalizacja i otoczenie, podobnie jak ochrona 24/7 czy usługa concierge. Większość

z nich jest sygnowana brandem znanych marek luksusowych, takich jak Fendi, Dolce & Gabbana, Karl Lagerfeld czy Versace.

Segment premium to oferty skierowane do zamożnych klientów, ale bardziej dostępne dla szerszej grupy nabywców. Charakteryzują się wysokim standardem w dobrej lokalizacji, a cena przekracza średnią dla danej okolicy.

Proces sprzedaży nieruchomości luksusowych i premium w większości opiera się na tzw. „pocket listing”, czyli ofertach niedostępnych np. na portalach. Agent musi mieć pełną wiedzę – od znajomości wszystkich detali nieruchomości po zagadnienia podatkowe przy zakupie powyżej 3 mln euro, charakteryzującym się nieco inną specyfiką. Agent jest doradcą na każdym etapie, łącznie z poleceniem dobrych restauracji czy innych usług. Większość klientów jest zainteresowana również obsługą posprzedażową nieruchomości. Nabywcy przywiązują także coraz większą wagę do energooszczędności i standardów ekologicznych w segmencie premium – nie tylko ze względu na koszty utrzymania nieruchomości, ale również w związku z rosnącą świadomością ekologiczną.

Jednak oferta Wybrzeża Słońca, zwanego też „Kalifornią Europy”, to znacznie więcej niż tylko luksusowe apartamenty, penthouse'y, wille i rezydencje – wybierane przez Polaków chcących zamieszkać tu na stałe lub przez

większą część roku – o wartości kilku lub nawet kilkudziesięciu mln euro. To miejsce również dla przedstawicieli wolnych zawodów oraz aspirującej klasy średniej. Apartamenty na Costa del Sol są dostępne w przedziale cenowym od 350 tys. euro, co odpowiada cenie zakupu mieszkania np. w Warszawie.

Na Costa del Sol apartamentów lub penthouse'ów w niższym przedziale cenowym warto szukać na New Golden Mile, w Fuengirolie, Benalmádenie, Esteponie czy Mijas Costa. Dominuje rynek wtórny, ale oferta w nowych inwestycjach systematycznie rośnie. Polscy inwestorzy najczęściej szukają nieruchomości na Wybrzeżu Słońca w cenach od 450 tys. do 1,5 mln euro. Tym, czego poszukują i co znajdują Polacy na Costa del Sol, jest bowiem unikalny styl życia. Do tego doskonała pogoda przez cały rok oraz łatwa dostępność – szczególnie dziś, przy atrakcyjnych warunkach kredytowych i bogatej siatce połączeń lotniczych do Malagi.

Równocześnie popyt na wynajem – zarówno wakacyjny, jak i długoterminowy – pozostaje silny, co przekłada się na rentowność inwestycji w nadmorskich miejscowościach. Mogą jednak mieć na to wpływ wprowadzane lokalnie ograniczenia dotyczące wynajmu krótkoterminowego. Na luksusowych osiedlach na ogół jest on ograniczany, gdyż bardziej niż zysk liczą się możliwość wypoczynku, prywatność i spokój.



W HISZPANII SEGMENT LUKSUSOWY TO ABSOLUTNIE NAJWYŻSZA PÓŁKA NA RYNKU – UNIKALNE NIERUCHOMOŚCI DLA SZUKAJĄCYCH PRESTIŻU.

Motywacje zakupowe w segmencie premium

W 2026 r. rynek nieruchomości premium w Polsce w dalszym ciągu funkcjonuje w warunkach rosnącej selektywności i wydłużającego się procesu decyzyjnego. Klienci analizują dziś znacznie więcej czynników niż jeszcze kilka lat temu.



ANNA AWŁASEWICZ
Lead in Residential Partnerships
w CBRE

Decyzje zakupowe coraz częściej wynikają z potrzeby podniesienia jakości życia, ochrony kapitału i wyboru lokalizacji oferującej zarówno wysoki standard, jak i stabilność inwestycyjną. Na rynku widać wyraźną zmianę priorytetów, a największe miasta, od Warszawy po Trójmiasto i Kraków redefiniują, czym dziś jest luksus w przestrzeni mieszkaniowej.

Prestiż w nowej odsłonie

Prestiż nadal jest jednym z najważniejszych impulsów zakupu nieruchomości luksusowych, choć

zmienia się jego definicja. Klienci poszukują adresów, które niosą ze sobą nie tylko symboliczny status, ale też nowoczesną infrastrukturę, wysoki standard życia i dostęp do usług. Warszawa, w której blisko 25 proc. oferty rynku deweloperskiego to apartamenty premium, pozostaje w tym obszarze liderem. Warszawska Wola, dzięki szybkiemu rozwojowi biurowemu, mieszkaniowemu i świetnym połączeniom komunikacyjnym, zastąpiła dotychczasowe tradycyjne prestiżowe dzielnice i stała się najbardziej dynamicznym centrum apartamentów premium.

W innych miastach również wyraźnie widać, jak atrakcyjna lokalizacja przyciąga klientów. Trójmiasto utrzymuje wysokie ceny dzięki połączeniu walorów nadmorskich z wielkomiejską infrastrukturą. Na szczególną uwagę zasługuje Sopot, w którym wszystkie realizowane w tej chwili inwestycje reprezen-

tują najwyższą półkę zarówno cenową, jak i jakościową. Kraków natomiast – dzięki długoletniej tradycji segmentu luksusowego – notuje najszybsze tempo sprzedaży mieszkań premium. We Wrocławiu i Poznaniu oferta jest mniejsza, ale rośnie, a klienci wykazują podobne oczekiwania dotyczące jakości i lokalizacji.

Bezpieczeństwo kapitału jako fundament decyzji

W czasie podwyższonej niepewności inwestorzy zwracają szczególną uwagę na stabilność rynku i przewidywalność wzrostu wartości nieruchomości. Polska gospodarka, pomimo zawirowań geopolitycznych, pozostaje odporna i utrzymuje stabilny wzrost, co wzmacnia przekonanie o bezpieczeństwie lokowania środków w segmencie premium. Złazszcza w Warszawie decyzje zakupowe wspierane są poczuciem stabilności makroekonomicznej, napływem firm międzynarodowych i wysoko wykwalifikowanych specjalistów z całego świata oraz rosnącą siłą nabywczą klientów.

Znaczący wpływ na rynek ma także imigracja z zachodniej granicy – aspekty geopolityczne wpływają

na przemieszczanie się mieszkańców Ukrainy i Białorusi. W efekcie zwiększa się popyt zarówno na najem, jak i zakup nieruchomości z segmentu premium. W połączeniu z konkurencyjnością cen względem zachodnich metropolii klienci postrzegają apartamenty premium jako bezpieczny instrument długoterminowej ochrony kapitału.

Styl życia jako rosnący

motor popytu

Jednym z najszybciej rosnących czynników motywacyjnych jest



**DECYZJE ZAKUPOWE
CORAZ CZĘŚCIEJ
WYNIKAJĄ Z POTRZEBY
PODNIESIENIA
JAKOŚCI ŻYCIA,
OCHRONY KAPITAŁU
I WYBORU LOKALIZACJI
OFERUJĄCEJ ZARÓWNO
WYSOKI STANDARD,
JAK I STABILNOŚĆ
INWESTYCYJNĄ.**

styl życia. Klienci oczekują już nie tylko wysokiej jakości architektury, lecz także otoczenia i udogodnień, które pozwolą im funkcjonować w zgodzie z ich potrzebami. Ważne są kwestie zdrowia, komfortu i organizacji codzienności. Projekty premium coraz częściej oferują rozbudowane strefy wellness, baseny, przestrzenie fitness, sale do jogi, prywatne usługi concierge i rozwiązania wpisujące się w ideę miasta 15-minutowego. Warszawa konsekwentnie inwestuje w infrastrukturę transportową i miejską, co podnosi jakość życia i konkurencyjność na tle innych europejskich metropolii. Często jest przedstawiana jako atrakcyjniejsza nawet od dotychczasowych symboli prestiżu takich jak Londyn czy Berlin, które borykają się z falą emigracji i nie dotrzymują kroku stolicy Polski jeśli chodzi o nowoczesność czy dbanie o zielen. W Trójmieście istotnym elementem stylu życia jest bliskość morza, a w Krakowie – otoczenie historyczne i kultura. Duża dostępność mieszkań i wydłużony proces transakcyjny powodują presję na korekty cenowe ze strony sprzedających.

Rewitalizacje zmieniają rynek nieruchomości premium

Rynek nieruchomości premium w Polsce przechodzi transformację. O jego wartości coraz częściej decyduje nie tylko standard wykończenia czy lokalizacja w centrum miasta, ale także historia miejsca, jego kontekst urbanistyczny oraz jakość wykreowanej przestrzeni.

JAKUB KWIECIEŃ

menedżer ds. sprzedaży inwestycji
Pierwsza Dzielnica, TDJ Estate

Szczególną rolę odgrywają rewitalizowane obszary poprzemysłowe, które dzięki swojej lokalizacji i tożsamości stają się nowymi, wyjątkowymi punktami na mapie miast. Z moich doświadczeń wynika, że jednymi z najbardziej perspektywicznych lokalizacji dla inwestycji premium są dziś rewitalizowane obszary poprzemysłowe. Często są to tereny położone w bardzo dobrych, centralnych częściach miast, które przez lata pozostawały niedostępne lub niewykorzystane. Ich transformacja daje unikalną możliwość stworzenia miejsca od-

nowa – z poszanowaniem historii, ale w odpowiedzi na współczesne potrzeby mieszkańców.

W przypadku realizowanego przez nas projektu Pierwsza Dzielnica w Katowicach widzimy wyraźnie, jak duże znaczenie ma kontekst miejsca i jego tożsamość. W rozmowach z klientami wielokrotnie pojawia się wątek lokalizacji na terenach dawnej kopalni oraz bezpośredniego sąsiedztwa Strefy Kultury. Dla wielu nabywców istotne jest nie tylko samo mieszkanie, ale również możliwość zamieszkania w miejscu o unikalnym charakterze, które przeszło świadomą transformację i dziś stanowi ważny punkt odniesienia dla dalszego rozwoju tej części miasta.

Styl życia i prestiż adresu

W tym segmencie rynku kluczową rolę odgrywa dziś nie tylko sam budynek, ale całościowa koncepcja miejsca. Nabywcy zwracają uwagę na architekturę, urbanistykę oraz sposób, w jaki inwestycja wpisuje się w kontekst otoczenia. Istotne jest nawiązanie do historii lokalizacji oraz stworzenie spójnej przestrzeni, która łączy funkcje mieszkaniowe z usługami, kulturą czy przestrzenią publiczną. Tęgo typu projekty odpowiadają na rosnące oczekiwania klientów, dla których nieruchomość jest nie tylko miejscem do życia, ale również elementem określonego stylu życia.

Motywacje zakupowe są zróżnicowane i zależą od profilu klienta. Osoby kupujące mieszkanie dla siebie zwracają szczególną uwagę na renomę projektu i dewelopera, jakość architektury oraz dostęp do terenów zielonych i infrastruktury miejskiej. Istotne jest również to, czy dany adres postrzegany jest jako atrakcyjne miejsce do życia. W przypadku najbardziej prestiżo-

wych apartamentów nabywcy podejmują decyzje bardzo selektywnie, często jeszcze przed oficjalnym rozpoczęciem sprzedaży lub na podstawie rekomendacji bliskich albo zaufanych doradców. Kluczowe są dla nich prywatność, wysoka jakość przestrzeni oraz poczucie wyjątkowości wybranego miejsca. Istotną grupę stanowią również inwestorzy, którzy traktują nieruchomości premium jako stabilne aktywo długoterminowe. W ich przypadku znaczenie ma nie tylko potencjał wzrostu wartości, ale również bezpieczeństwo kapitału oraz atrakcyjność lokalizacji w kontekście rozwoju miasta. Często są to osoby prowadzące działalność biznesową w innych branżach, które lokują część środków w nieruchomościach postrzeganych jako trwałe i odporne na wahania koniunktury. Co charakterystyczne, nawet w przypadku zakupu inwestycyjnego klienci zwracają uwagę na jakość projektu i jego walory użytkowe, wybierając miejsca, w których sami mogliby zamieszkać.

Specyfika procesu sprzedaży

Ten segment rynku wyróżnia się również specyfiką procesu sprzedaży. Klienci oczekują indywidualnego podejścia, profesjonalnego doradztwa oraz elastyczności na każdym etapie zakupu. Istotna jest możliwość bezpośredniego kontaktu z dedykowanym doradcą, który prowadzi cały proces i zapewnia kompleksowe wsparcie. Wielu nabywców angażuje własnych architektów i projektantów już na etapie realizacji inwestycji, oczekując możliwości personalizacji przestrzeni i stworzenia rozwiązania dopasowanego do ich stylu życia. W mojej ocenie rewitalizowane obszary miejskie będą w najbliższych latach jednym z kluczowych kierunków rozwoju rynku nieruchomości premium w Polsce. Projekty realizowane w takich lokalizacjach mają potencjał, aby stać się nowymi, rozpoznawalnymi adresami, które łączą wysoką jakość architektury z autentycznym charakterem miejsca i odpowiadają na oczekiwania najbardziej wymagających klientów.