



# LUKSUS WYJĄTKOWOŚCI

*the luxury of the unique*

JAK WYGLĄDA RYNEK LUKSUSOWYCH NIERUCHOMOŚCI W WARSZAWIE I JAK WYBIERAĆ TE NAJLEPSZE WYJAŚNIA **MICHAŁ BOROWSKI**, PREZES MADE CONCEPT SP. Z O.O. ■ **MICHAŁ BOROWSKI**, THE PRESIDENT OF MADE CONCEPT SP. Z O.O. TALKS ABOUT THE LUXURY REAL ESTATE MARKET IN WARSAW AND TELLS US HOW TO SELECT THE BEST APARTMENTS. INTERVIEW BY PIOTR GOZDOWSKI.

ROZMAWIA | INTERVIEW BY PIOTR GOZDOWSKI

## Podoba się panu, jak się zmienia Warszawa?

Podoba mi się, że wspólnym wysiłkiem mieszkańców i władz moje miasto odzyskuje, miejscami przez lata zatracone, funkcje miejskie. Jest jeszcze bardzo

dużo do zrobienia, ale poprawia się transport publiczny i drogi miejskie, Warszawa odzyskuje Wisłę, rozpoczyna się proces rewitalizacji centralnych dzielnic. Wiele oczywiście mi się nie podoba, ale miasto staje na nogi.

## Do you like the way Warsaw is changing?

I'm pleased to see that, through the joint efforts of the residents and the authorities, my city is reclaiming urban functions it had lost for many years. There's

## A co się w takim razie panu nie podoba?

Nie do końca mnie przekonuje podejście do całego tematu rewitalizacji. Rozpoczęcie takiego procesu to bardzo ważna i potrzebna rzecz, ale diabeł tkwi w szczegółach. Tkanka miejska w ocalałych częściach Śródmieścia czy na Pradze nie była ruszana od wojny. Przedwojenne domy przez władze były traktowane jako te gorsze, ważniejsza była budowa nowych osiedli, również w centrum. Plany wyburzenia całego centrum, zarzucone pod koniec lat 50., na szczęście nie zostały zrealizowane. Miasto nadal traktuje to budownictwo po macoszemu, na co nakłada się kilka kwestii, m. in. sprawy własnościowe czy koncentracja na projektach infrastrukturalnych. I nagle, wykorzystując środki unijne, malujemy i remontujemy, zapominając przy tym wszystkim o ludziach, którzy żyją w nierozzerwalnych, bliskich, wręcz intymnych wspólnotach od kilkudziesięciu lat.

## To jak to powinno wyglądać?

Przez wiele lat pracy w Sztokholmie byłem zaangażowany w szereg projektów rewitalizacyjnych. Tam miały całkowicie inny charakter. Duża część działań obierała cel prospołeczny, mający zbliżyć mieszkańców, a na pewno niczego im nie utrudniać. Jako przykład podam to, że bardzo często łączyliśmy podwórka, aby mieszkańcy mieli więcej przestrzeni, m. in. do spotkań sąsiedzkich. Rewitalizacja powinna nie tylko zyskiwać poparcie mieszkańców, ale wywoływać w lokalnych społecznościach pełne zaangażowanie w proces przemian. Jeśli ktoś chce kupić luksusowy apartament, to i tak w pierwszym rzędzie zwraca uwagę na sąsiedztwo. Więc rewitalizacja zatacza o wiele większe kręgi i ma bardziej dalekosiężne skutki, niż to się wydaje na pierwszy rzut oka.

## A ktoś w stolicy Polski chce kupować ekskluzywne apartamenty?

Nie tylko chcą, ale też kupują, i to całkiem niemało. Made Concept Sp. z o.o. zrobiła, jako pierwszy w Polsce, raport z rynku mieszkań luksusowych w Warszawie, wyłącznie na podstawie danych transakcyjnych. Raport zawiera transakcje z rynku pierwotnego i wtórnego z ostatnich 30 miesięcy. Wynika z niego, że rocznie w Warszawie dokonuje się ok. 100 transakcji, przy czym minimalna cena za metr

kwadratowy ujęta w raporcie to 16 tys. zł. Najdrożej, bo powyżej 30 tys. za m<sup>2</sup>, sprzedają się mieszkania w odrestaurowanych kamienicach i kameralnych budynkach nie starszych niż 10 lat.

## Za takie pieniądze, grubo ponad średnią rynkową, czego nabywca ma prawo wymagać?

Dwie kwestie fundamentalne to lokalizacja i sąsiedztwo, o którym już rozmawialiśmy. Jak nas uczy historia najnowsza, nie udaje się w zrujnowanych częściach Łodzi czy Żyrardowa wznieść oazy luksusu. Tak samo na warszawskich Stegnach czy Bemowie, w otoczeniu peerelowskich bloków, trudno o odpowiednią otoczkę. Co innego Trakt Królewski w Warszawie czy fragmenty Śródmieścia. Takie realizacje jak Hoża 42 pokazują, że nawet w ścisłym centrum można jeszcze wykroić miejsce na coś wyjątkowego.



tral Warsaw and the city's Praga district has been neglected for years. The authorities considered pre-war houses inferior and gave precedence to building new residential estates, even in the city centre. Fortunately, their plans to demolish the entire city centre were abandoned in the late 1950s and never came to fruition. Nevertheless, the city authorities continue to neglect these houses. This is due to a variety of factors, including ownership disputes and a greater focus on infrastructure projects. And now, suddenly we have EU funding to paint and renovate them, but we've forgotten all about the people who've been living in these close-knit, virtually hermetic, communities for decades.

## And what should the process look like?

During my long career in Stockholm, I was involved in a number of revitalisation projects which had a very different character. Many projects were socially oriented and strove to bring the residents together. They certainly did not try to hamper anything. To give you an example, we often connected courtyards to create more space for the residents, e.g. for neighbourhood meetings. Revitalisation should not only win the support of the residents, but also the wholehearted commitment of the local community. If someone wants to buy a plush apartment, one of the first factors to consider is the neighbourhood. What this means is that revitalisation has more far-reaching consequences for more people

## MICHAŁ BOROWSKI

jest architektem i urbanistą. W latach 2003–2006 pełnił funkcję Naczelnego Architekta Miasta Stołecznego Warszawy, w latach 2007–2008 kierował pracami Narodowego Centrum Sportu budującego Stadion Narodowy. Kilkadziesiąt lat zbierał doświadczenie, pracując jako architekt w Szwecji, Francji, Portugalii i wielu innych krajach europejskich. Ostatnio był prezesem zarządu firmy Tacit Development, która wybudowała i sprzedawała mieszkania w Cosmopolitan Twarda 2/4.

certainly a lot of work to be done, but the roads and the public transport services are getting better. Warsaw has finally embraced the Vistula and the inner city is being revitalised. Naturally, there are many things I don't like, but the city is changing for the better.

## So what is it you don't like?

I'm not completely sold on the way this revitalisation is being approached. This is a very important and much needed process, but the devil is in the detail. The urban fabric in the surviving parts of cen-

## Te dwie rzeczy, lokalizacja i sąsiedztwo, to wystarczający magnes?

To punkt wyjścia. Gdziekolwiek umiejscowilibyśmy nasz budynek, nikt nie zechce w nim mieszkać, jeśli będzie brzydki. Architektura to trzeci z kluczowych czynników. Na Hożej 42 mamy to szczęście, że kamienica oryginalnie została zaprojektowana dla ludzi z wyższych sfer i mnóstwo tych śladów pozostało. Teraz pieczołowicie staramy się je zachować i przywrócić im blask. Jeśli chodzi o nowe budynki, to pojawia się coraz więcej domów, nawet w ścisłym Śródmieściu, które nie straszą, a wręcz są miłe dla oka. Do tego należy dodać to, co we wnętrzu, czyli odpowiedni metraż, wyposażenie, w postaci choćby klimatyzacji, czy minimalna wysokość mieszkań, powyżej 3 m. Każda lokalizacja charakteryzuje się czymś innym, jednak wspomniane wymogi muszą być spełnione.

### A czym będzie się wyróżniać Hoża 42?

Wspominaliśmy o miejscu, o wyjątkowości samej kamienicy z 1893 r. Zostanie ona przebudowana tak, aby powstało 16 komfortowych mieszkań, od 60 do 300 m<sup>2</sup>. To, co pozostało z dawnego wystroju, zostanie zachowane i odrestaurowane, uzupełnione nowoczesnymi rozwiązaniami. Parking w pogłębionej piwnicy, recepcja w odrestaurowanej bramie, cały parter przeznaczamy na część niemieszkalną. W oficynie planujemy urządzić fitness, basen, komórki dla mieszkańców, front przeznaczamy na dobry lokal gastronomiczny i być może ekskluzywny butik. Każde mieszkanie, niezależnie od metrażu, będzie oryginalnie zaprojektowane, żaden właściciel nie zobaczy u sąsiada tego samego, co u siebie. Aby wykorzystać to, co nam podsuwa nowoczesność, woda w basenie będzie podgrzewana baterią słoneczną, wykorzystamy też ogniwa fotowoltaiczne, urządzimy stacje do ładowania samochodów elektrycznych. Podwórko, uwolnione od klasycznego w takich kamienicach śmietnika, który ukryliśmy w piwnicy, będzie magicznym ogrodem pełnym zieleni. Od początku przyszłego roku rozpoczynamy prace budowlane, szacujemy, że w drugiej połowie 2017 r. pierwsi mieszkańcy będą mogli wnosić walizki. ■

*Tekst powstał przy współpracy z firmą Made Concept.*

over a greater area than would appear at first blush.

### Are there people who want to buy high-end apartments in Warsaw?

They don't just want to. They're actually buying them. And lots of them. Made Concept Sp. z o.o. has compiled the first Polish report on the upscale apartment market in Warsaw – purely on the basis of transaction data. The report covers primary and secondary market transactions over the past 30 months. It reveals that approx. 100 transactions are finalised annually in Warsaw and that the minimum price per square metre is PLN 16,000. Apartments in restored houses and small developments built within the last ten years fetch the highest prices, going well above PLN 30,000 per square metre.

#### MICHAŁ BOROWSKI

Architect and town planner. From 2003 until 2006 he was the Chief Architect of the Capital City of Warsaw, and from 2007 until 2008 he oversaw efforts of the National Sports Centre responsible for construction of the National Stadium. For several decades he worked as an architect in Sweden, Portugal and many other European countries. Most recently he was the CEO of Tacit Development which developed and sold apartments at the Cosmopolitan Twarda 2/4 residential high-rise.

### What can purchasers expect for these sorts of prices, which are way above the market average?

Two fundamental factors, which we've already mentioned, are the location and the neighbourhood. Recent history shows that a rundown area in, say, Łódź or Żyrardów, is not the best place to build an oasis of luxury. Ditto for the Stegny and Bemowo districts in Warsaw. Communist blocks of flats do not exactly set the scene. The Royal Route or parts of central Warsaw are something else entirely. Projects like Hoża 42 show that you can still find somewhere for something out of the ordinary right in the heart of the city.

### Are those two factors – location and neighbourhood – enough?

They are only the starting point. The location is irrelevant, if the building is ugly. Architecture is the third key factor. In the case of Hoża 42, we were very lucky that the original house had been designed for an upper class family and many of its features have survived. We want to have them meticulously restored and brought back to their former glory. And while we're on the subject of new projects, there are many new houses – even in the centre of town – which are not preposterous but aesthetically pleasing. The interiors are no less important – the size of the apartment, appropriate fittings, including air conditioning, and a minimum ceiling height of 3 metres. Every location is different, but these requirements must be met.

### What is so special about Hoża 42?

I've mentioned the location and the unique character of the house, which dates back to 1893. It's going to be converted into 16 comfortable apartments of 60 to 300 sq. metres. All the surviving interior design elements are going to be kept, restored and supplemented with modern solutions. There's going to be parking in the deepened basement, reception in the restored gateway, and the entire ground floor has been earmarked for commercial premises. The outbuilding is going to house a gym, a swimming pool and a storage area for residents, while the front section is going to feature a good restaurant and possibly a luxury boutique. Every apartment, regardless of size, is going to be originally designed. No two interiors are going to be the same. We will be making the most of modern technology. The water in the swimming pool is going to be heated with solar panels. We will also be using photovoltaic cells and there will be a charging station for electric cars. The courtyard is not going to be cluttered with the rubbish bins normally found in these sorts of houses (we've hidden them in the basement), but will become a magical garden with lush greenery. Construction works are slated to commence early next year and the first residents will be able to move in in the second half of 2017. ■

*The article was written in cooperation with Made Concept.*