

Co w tym roku wybudują deweloperzy?

Z ankiet przeprowadzonych w ramach Programu Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego wynika, że w 2008 roku deweloperzy oddadzą ponad 17 tys. mieszkań. Ciekawych projektów można się spodziewać między innymi w Krakowie, Warszawie, Wrocławiu czy Poznaniu. Coraz więcej będzie również ofert dla osób z najgrubszym portfelem.



Dla najbogatszych...

Wśród nowych projektów realizowanych na największych rynkach w Polsce coraz wyraźniej wyodrębnia się sektor inwestycji apartamentowych. Są to obiekty o atrakcyjnej lokalizacji, wysokim standardzie wykończenia i cenach znacznie wyższych od średnich. W Warszawie na przykład w marcu ruszy budowa ponad 190-metrowego apartamentowca projektu Daniela Libeskinda **Złota 44** (deweloperem jest firma Orco Poland). W budynku znajdzie się 251 apartamentów. Do dyspozycji przyszłych mieszkańców zostaną oddane basen, centrum SPA, fitness klub z salą do jogi, concierge. Inwestycja zostanie zakończona w pierwszej umowie 2010 r.

W centrum stolicy powstanie również inny luksusowy wieżowiec - **Prosta Tower** (inwestycja firmy Marvipol). Na 20 piętrach budynku znajdzie się zaledwie 40 luksusowych apartamentów. W projekcie, autorstwa Stefana Kuryłowicza, na uwagę zasługuje szklana elewacja południowa, która ma chronić mieszkańców przed nadmiernym hałasem i nasłonecznieniem.

Ekskluzywne apartamenty budowane są także na warszawskim Powiślu. W dwóch 5- i 6-piętrowych budynkach znajdzie się ok. 300 apartamentów i penthousów z widokiem na Most Świętokrzyski lub Bibliotekę UW. Pod budynkami wykonane będą dwupoziomowe garaże z miejscami parkingowymi dla ok. 400 samochodów. Na parterach usytuowane będą lokale użytkowe z przeznaczeniem na ogólnodostępne sklepy, restauracje oraz butiki. Prace mają ruszyć w lutym 2008 r., a zakończenie pierwszej fazy projektu przewidziane jest na rok 2010. **Nowe Powiśle** to pierwsza inwestycja należącej do irlandzkiej grupy firmy Menolly Poland. W przyszłości inwestor zamierza rozszerzyć działalność na inne miasta – najprawdopodobniej będą to Łódź i Kraków.

Ciekawą inwestycją, tym razem realizowaną we Wrocławiu na Przedmieściu Oławskim, jest **Angel Wings** (deweloper Wings Development). Oferta przewiduje 128 tysięcy metrów kwadratowych powierzchni apartamentowej i komercyjnej w przepięknym miejscu, nad brzegiem Oławy. Na 9 kondygnacjach znajdzie się około 1200 mieszkań o powierzchni od 26 do 151 mkw., biura i sklepy oraz 1700 miejsc na wielopoziomowym parkingu podziemnym. Wszystkie mieszkania zaopatrzone zostaną w klimatyzację, która będzie sterowana indywidualnie dla każdego pokoju. Do dyspozycji mieszkańców będą basen, salony SPA i fitness. Termin realizacji I etapu wyznaczony został na IV kwartał 2009 roku.



Nowe Powiśle w Warszawie



Angel Wings we Wrocławiu



Złota 44 w Warszawie

...i nie tylko

We Wrocławiu szykują się inne nowe inwestycje. To tutaj swoje kolejne projekty - po Warszawie, Krakowie, Poznaniu, Szczecinie, Łodzi i Kielcach - będzie realizować Echo Investment. Na początku listopada 2007 roku spółka kupiła we Wrocławiu pierwszą nieruchomość pod inwestycje mieszkaniowe, położoną **przy ul. Jedności** Narodowej. Firma zamierza zrealizować projekt, w którym znajdzie się ok. 200 mieszkań o łącznej powierzchni 12 tys. mkw. Inwestycja rozpocznie się w 2008 roku. Również pod koniec ubiegłego roku Echo Investment wykupiła tereny **przy ul. Grota Roweckiego**. Na 3-hektarowej działce ma powstać projekt o powierzchni użytkowej ok. 19 tys. mkw., z czego blisko 17 tys. mkw. zostanie przeznaczonych na mieszkania, a ok. 2 tys. mkw. na powierzchnie usługowe. Projekt jest jednak na razie w fazie planów. Do końca tego roku deweloper chce zakończyć prace projektowe i uzyskać pozwolenie na budowę. Początek realizacji planowany jest na pierwszy kwartał 2009 roku. Obecnie spółka prowadzi trzy projekty mieszkaniowe: III etap osiedla Inflancka w Warszawie, II etap inwestycji przy ul. Zwycięzców w Warszawie oraz III etap Osiedla Naramowice w Poznaniu. W

przygotowaniu natomiast znajduje się kilkanaście projektów związanych z tym sektorem rynku.

Budimex Nieruchomości, druga pod względem rozpoznawalności na stołecznym rynku firma deweloperska (raport Nowy Adres i Millward SMG/KRC), pod koniec roku rozpoczął budowę kolejnej części inwestycji Olbrachta I – **Olbrachta II**, przy ul. Człuchowskiej w Warszawie. Nowoczesny kompleks, na który złożony jest 269 lokali, zostanie oddany do użytku w latem 2009 roku. Mieszkania o powierzchni od 32 do 108 mkw. będą się znajdować w 7 budynkach o wysokości od 3 do 6 kondygnacji. W ofercie przewidziano możliwość wykończenia mieszkań „pod klucz” oraz zakup miejsca postojowego do każdego lokalu.

W Krakowie warto z kolei zwrócić uwagę na inwestycję M-Invest. **Osiedle Fajny Dom**, którego budowa rozpoczęła się jesienią 2007 roku, zlokalizowane jest na krakowskich Czyżynach. Będzie to jedna z największych inwestycji w stolicy Małopolski. Projekt obejmuje 16 budynków od 4 do 6 pięter. Pod koniec 2008 roku zostanie oddany pierwszy etap inwestycji: ponad 200 mieszkań, począwszy od kawalerek do 5-pokojowych o metrażach od 34 do 109 mkw. W sumie powstanie tutaj ponad 900 mieszkań.



Osiedle Fajny Dom w Krakowie



Osiedle Słoneczne w Mosinie pod Poznaniem

Nie tylko największe miasta

Inwestycji przybywa nie tylko w największych miastach, ale i w miejscowościach je otaczających. Przykładem może być województwo wielkopolskie. W Kamionkach, 15 km. od centrum Poznania, trwa budowa **osiedla Sosnowego**. Inwestorem jest firma deweloperska Skaland. Kompleks będzie się składał z 28 ciekawych architektonicznie domów w zabudowie wolnostojącej.

Z kolei w podpoznańskiej Rokietnicy trwają prace związane z realizacją pierwszego etapu **osiedla Kalinowe**. Powstaną w nim 192 mieszkania (o powierzchni od 53 do 66 mkw.) w 8 zróżnicowanych architektonicznie budynkach wielorodzinnych. Wykonawca, firma budowlana Hochtief Polska, zobowiązał się także do budowy infrastruktury osiedla. Powstaną drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, oświetlenie, tereny zielone oraz place zabaw dla dzieci. Na terenie inwestycji zlokalizowany zostanie także mały rynek, gdzie przewidziano punkty handlowo-usługowe (m.in. przychodnia, apteka). Inwestor, firma Kalbud Deweloper oferuje mieszkania w cenie od 3700 złotych za mkw. netto.

W Swarzędzu natomiast z budową ruszył poznański deweloper – firma Agrobex. W ramach kolejnego etapu realizacji **osiedla Tytusa Działyńskiego**, powstaje wielokondygnacyjny budynek z prawie 200 mieszkaniami o powierzchni od 34 do 138 mkw. Dodatkowo dostępne będą popularne lokale z antresolami. Jak zapewnia inwestor, pierwsi mieszkańcy wprowadzą się na koniec czerwca 2009 roku.

Ponadto budowa rusza w Siekierkach Wielkich (**51 domów jednorodzinnych** – inwestycja Partner Developer); od kilku lat systematycznie realizowane jest **osiedle Księżnej Dąbrówki** w podpoznańskiej Dąbrówce (firma Nickel Development); trwa budowa **osiedla Słonecznego** w Mosinie (firma Swój Dom) – zespołu 3-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych.

Jaki rynek, taki deweloper

Jak zauważają eksperci firmy Knight Frank, im większy lokalny rynek, tym więcej na nim deweloperów działających w skali krajowej i międzynarodowej. Na mniejszych rynkach królują głównie firmy lokalne. To jednak najprawdopodobniej się zmieni, ponieważ dynamiczny rozwój mniejszych rynków już teraz przyciąga firmy deweloperskie. Z pewnością, to, co łączy mniejsze i większe rynki, to malejący udział mieszkań stawianych przez spółdzielnie. Budowaniem natomiast zajmuje się coraz więcej firm niezwiązanych dotąd z sektorem nieruchomości, np. Bank BPH, Kolporter, PKP, Pekaes, Hasco-lek, Impel, Instal Kraków, Prochem czy BigMar. Tak jest jednak na najbardziej rozwiniętych rynkach, w Krakowie, Warszawie, Gdańsku, Poznaniu czy we Wrocławiu.

Oprac. Anna Sachajko

Zdjęcia: Budimex Nieruchomości, Menolly Poland, Wings Development, Orco Property Group, M-Invest, Swój Dom
