

MIESZKANIA (WY)ROSNA

jak grzyby po deszczu



Michał Oksiński
redaktor portalu
KompasInwestycji.pl

Boom mieszkaniowy nadal trwa. Za rok, góra dwa lata rynek spodziewa się spadku popytu, ale na razie deweloperzy są na fali i działają z rozmachem. W tym roku Robyg wydał na nowe grunty 136 mln zł. Atal deklaruje, że na powiększenie banku ziemi może wydać nawet 160 mln.

Wyznacznikiem dobrej sytuacji rynkowej może być pojawienie się nowych graczy. W Polsce w ostatnim czasie zadebiutował fiński deweloper YIT, który rozpoczął budowę stołecznego projektu mieszkaniowego Nordic Mokotów na prawie 300 mieszkań i wyraźnie ma apetyt na więcej. Firma negocjuje zakup kilku działek w Warszawie, niektóre z nich to grunty pod duże, wieloetapowe projekty. W dalszej perspektywie będzie interesować się rynkami Trójmiasta, Wrocławia i Krakowa. Z kolei Atal przygotowuje aż 30 nowych inwestycji i szuka gruntów pod kolejne. Na zakup ziemi może wydać w tym roku w sumie nawet 160 mln zł. W 2015 i 2016 r. Grupa Robyg kupiła lub podpisała umowy przedwstępne nabycia w Warszawie i Gdańsku terenów inwestycyjnych za łączną kwotę ponad 370 mln zł. Tylko w 2016 r. stała się właścicielem działek o łącznej powierzchni ok. 13,1 ha za kwotę ponad 136 mln zł. W nowe grunty inwestuje również wrocławski Archicom. W marcu spółka zawarła umowę przedwstęp-

ną nabycia działki we Wrocławiu pozwalającej na budowę ok. 550 mieszkań. Archicom kupił również grunt pod kameralny projekt w Krakowie. Natomiast Dom Development o zakupach nowych nieruchomości mówi niechętnie. Wiadomo, że w III i IV kwartale br. planuje wprowadzić na rynek ok. tysiąca mieszkań w 8 projektach. W skali całego roku będzie to ok. 2700 lokali na 20 projektach lub kolejnych fazach inwestycji.

Przygotowaliśmy zestawienie największych i najciekawszych projektów mieszkaniowych przeznaczonych do realizacji od pierwszego kwartału 2015 r. Powstało ono w oparciu o bazę serwisu KompasInwestycji.pl, zawierającą średnie i duże inwestycje realizowane na terenie całej Polski. Uwzględniamy zarówno projekty planowane, jak i będące w realizacji. W poniższym zestawieniu skupiamy się na trzech miastach z inwestycjami o największej wartości.

W zakresie generalnego wykonawstwa w Warszawie najlepszy wynik osiągnął Unibep, który odpowiada za 29 inwestycji mieszkaniowych.

Robyg ma na koncie 19 stołecznych projektów, z kolei Budimex ma ich 12. W Krakowie liderem jest Atal – generalny wykonawca 14 inwestycji mieszkaniowych. Budimex ma w portfolio zamówień 10 kontraktów, natomiast Murapol – 6. W Poznaniu prowadzi Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe i Handlowe Agrobex z 5 projektami. Firmy Budimex oraz Constructa Plus mają na koncie po 4 poznańskie inwestycje.

Warszawa

W grupie inwestycji mieszkaniowych o wartości z przedziału 100-500 mln zł przeznaczonych do realizacji od I kwartału 2015 roku najlepszy wynik osiągnęła Warszawa. W stolicy odnotowaliśmy aż 29 projektów.

Ponad 300 mln zł ma wynieść koszt nowego projektu mieszkaniowego Apricot Capital Group. Inwestycja Republika Zoliborz powstanie między ulicami Przasnyską, Rydygiera i Powązkowską. Przygotowywany projekt obejmie 1200 mieszkań i 8200 m² lokali usługowych. Na razie inwestor nie ujawnił harmono-

gramu realizacji planowanej inwestycji.

Okam Capital zbuduje w Warszawie ok. 1400 mieszkań. Blisko 600 lokali powstanie na Mokotowie, w dwóch projektach: Vista i Mokka. W ramach pierwszej z tych inwestycji, przy ul. Woronicza, firma buduje na działce o powierzchni ponad 4540 m². Z kolei teren pod inwestycję Mokka przy ul. Konstruktorskiej obejmuje 8012 m². Oba projekty będą oddane przyszłym mieszkańcom w drugiej połowie 2017 r. Ponadto w praskiej części Warszawy, przy ulicy Szwedzkiej, planowana jest inwestycja Bohema, dla której trwają prace projektowe. Przedsięwzięcie zakłada rewitalizację XIX-wiecznej fabryki kosmetyków Pollena oraz budowę nowych budynków. Na działce o powierzchni 4,3 ha powstanie około 800 mieszkań oraz lokale handlowo-usługowe. Zakończenie inwestycji jest planowane na rok 2020 i jest związane z oddaniem pobliskiej stacji metra w 2019 r.

W zakresie generalnego wykonawstwa w Warszawie najlepszy wynik osiągnął Unibep, który odpowiada za 29 inwestycji mieszkaniowych. Robyg ma na koncie 19 stołecznych projektów, z kolei Budimex ma ich 12.

W maju br. Ronson sfinalizował zakup działki przy ulicy Marywilskiej na Żeraniu w Warszawie, gdzie planuje wybudować największe w swojej historii osiedle na ok. 1500 mieszkań. W pierwszym etapie inwestycji o szacunkowej wartości 200 mln zł, która trafi do sprzedaży w połowie roku, znajdą się 233 lokale o powierzchni od 28 do 100 m². Projekt cenowo ma się wpisywać w ekonomiczny segment rynku.

Na Bemowie, przy ulicy gen. T. Pełczyńskiego, Dom Development buduje Osiedle Premium. W pierwszym etapie, którego budowa już ruszyła, powstaną budynki A i B. W pierwszym z nich powstanie 198 mieszkań. Oferta obejmuje lokale 1-, 2-, 3- i 4-pokojowe o metrażach od 31,5 m² do 128 m². Do każdego z nich przynależeć będzie loggia, balkon lub taras, a do lokali położonych na parterze – ogródki. Powstanie również 198 miejsc w garażu podziemnym oraz 12 miejsc naziemnych. Docelowo



Fot. arch. Unibep



Fot. arch. Unibep



Fot. arch. Atol

w ramach całej inwestycji lokali ma być aż 1000. Wykonawcą jest firma Warbud. Pierwsi mieszkańcy będą mogli się wprowadzić w III kwartale 2017 r. Również ok. 1000 mieszkań ma mieć planowane nowe osiedle spółki na warszawskim Targówku. Inwestycja powstanie na działce o powierzchni 3,6 ha. Deweloper nie ujawnia jeszcze szczegółów dotyczących tego projektu.

Nieco mniejszy, szacowany na 200 mln zł, będzie projekt Marvipolu na warszawskiej Białołęce. Powstająca przy ul. Krzyżówki inwestycja Riviera Park obejmie docelowo 900 mieszkań o powierzchniach od 25 do 89 m². Projekt pracowni HRA Architekci zakłada nowoczesną, apartamentową zabudowę o wysokości od 3 do 5 kondygnacji. Dostęp na teren osiedla będzie zamknięty ogrodzeniem, osiedle będzie monitorowane i wyłączone z ruchu kołowego. W pierwszym etapie Riviera Park powstanie 5 budynków, w których znajdzie się 190 mieszkań. Budowa ruszyła na początku czerwca. Generalnym wykonawcą pierwszego i drugiego etapu jest Hochtief. Realizacja każdego z nich potrwa 19 miesięcy.

Przy ul. Ostrobramskiej w Warszawie rośnie Aura Sky – najwyższy budynek prawobrzeżnej Warszawy, kolejna inwestycja Grupy Mill-Yon. Generalnym wykonawcą jest firma Unibep, która odpowiada za budowę pierwszego etapu przedsięwzięcia. Wartość umowy wynosi 84,5 mln zł. Inwestycja obejmie trzy budynki, w tym 25-piętrową wieżę z widokiem na panoramę Warszawy. Zaplanowano tu 576 mieszkań: od 35 m² do 130-metrowych apartamentów na najwyższych kondygnacjach. Na parterze znajdzie się galeria handlowo-usługowa o łącznej powierzchni 3 tys. m². Budynki rozplanowane są wokół wewnętrznego ogrodu. Budowa pierwszego z nich rozpoczęła się w listopadzie 2015 r. i potrwa do końca 2017 r.

W kwietniu br. rozpoczęła się realizacja projektu Rondo Wiatraczna, inwestycji spółki Dantex. W miejscu Uniwersamu zaplanowano kompleks mieszkalny z dwoma 15-piętrowymi wieżami. Wartość całej inwestycji szacuje się na 200 mln zł. Projekt obejmuje 460 mieszkań, na parterze i pierwszym piętrze przewidziano galerię handlową o powierzchni 12 tys. m². Generalnym wykonawcą została firma Unibep. Wartość zlecenia wynosi 127,5 mln zł netto.



Fot. arch. Dom Development

W warszawskiej dzielnicy Ursus powstaje URSA Smart City, realizowane przez Unidevelopment wraz z CPD. Generalnym wykonawcą inwestycji jest również Unibep. Jesienią ubiegłego roku rozpoczęła się budowa pierwszego etapu osiedla, w ramach którego w dwóch budynkach zaprojektowano 181 mieszkań. Z końcem marca na budowie nastąpiło uroczyste zawieszenie wiechy symbolizujące ukończenie konstrukcji budynku A. Oddanie do użytkowania tej części osiedla planowane jest na IV kwartał 2016 r. W ramach II etapu inwestycji w trzech kameralnych budynkach przewidziano 175 mieszkań. Planowane są w nich lokale o powierzchniach od 32 do 102 m². Budynki obu etapów będzie łączył podziemny parking, który pomieści 359 samochodów. Budowa II etapu osiedla URSA Smart City zakończy się w II kwartale 2017 r.

Z kolei Atal buduje na czterech hektarach przy ul. św. Wincentego projekt Nowy Targówek. Cały kompleks będzie obejmował siedem części. Pierwszy etap inwestycji Nowy Targówek składa się z jednego budynku. Przyszłym lokatorom zaoferuje 118 lokali o metrażach od 37,86 do 108,32 m² i rozkładach od 2 do 4 pokoi. W skład budynku wejdą parkingi podziemne oraz sześć kondygnacji mieszkalnych. Nowy Targówek II obejmuje jeden budynek, w którym zaprojektowano 130 mieszkań o rozkładach od 2 do 4 pokoi. W ofercie znajdują się mieszkania o powierzchniach od 37,91 m² aż po 108-metrowe apartamenty. Wszystkie mieszkania zostaną wyposażone w drewniane balkony lub tarasy, a te na parterze będą posiadały wydzielone ogródki. Dachy budynków zostaną obsadzone roślinnością.

Na rynku mieszkaniowym zamierza również mocniej zaistnieć PHN. Strategia spółki zakłada przesuwanie kolejnych nieruchomości do realizacji w segmencie mieszkaniowym. Na przestrzeni ostatnich miesięcy PHN złożył wniosek o pozwolenie na budowę pierwszego etapu warszawskiego projektu mieszkaniowego Prymasa Tysiąclecia 83. Przedsięwzięcie o wartości 187 mln zł zakłada realizację 435 nowoczesnych mieszkań o powierzchni użytkowej 25 tys. m². Projekt inwestycji przygotowała pracownia Atelier 7. W najbliższych miesiącach ma ruszyć procedura wyboru generalnego wykonawcy dla pierwszego etapu inwestycji. Budowa może rozpocząć się w III kwartale br. Zaplanowany pierwotnie jako kompleks wystawienniczy projekt Bartycka Retail Hub będzie zawierał część mieszkaniową. Całość ma być podzielona na dwie fazy. Łącznie obejmować będzie ok. 70 tys. m² GLA, z czego ponad połowa zostanie przeznaczona na funkcje mieszkaniowe.

Kraków

W stolicy Małopolski odnotowaliśmy 9 inwestycji mieszkaniowych o wartości z przedziału 100-500 mln zł. Przy ul. Pachoskiego, na Prądniku Białym, Murapol planuje budowę osiedla na ponad 1100 mieszkań. Projekt powstanie na nieruchomości o łącznej powierzchni 4,2 ha. Wartość samego gruntu pod inwestycję to 56 mln zł. Deweloper nie podał jeszcze harmonogramu realizacji tego projektu.

Jednym z największych krakowskich osiedli w realizacji jest Bagry Park. W tym roku inwestor – spółka Atal – wprowadził na rynek mieszkania z III etapu inwestycji. W obecnie realizowanych trzech etapach

Bagry Park II

Fot. arch. Atal



powstają 24 obiekty, w których znajdzie się 546 lokali. Za projekt odpowiedzialna jest pracownia projektowa Ar-De Studio. W trzecim etapie projektu Bagry Park powstaną dwa budynki, w których znajdą się 83 mieszkania. W ofercie są lokale o układach od 1 do 4 pokoi i powierzchniach od 26,44 do 93,31 m². W podziemiach budynków powstanie parking na 53 samochody, a dodatkowo w zewnętrznej części kompleksu przewidziano 38 miejsc postojowych, w tym również dla osób niepełnosprawnych. W trzecim etapie osiedla znajdzie się 8 lokali usługowych. Zakończenie pierwszego etapu Bagry Park planowane jest na II kwartał 2016 r., II etapu – na II kwartał 2017 r., natomiast prace na III etapie osiedla zakończą się w III kwartale 2017 r.

W Krakowie liderem jest Atal – generalny wykonawca 14 inwestycji mieszkaniowych. Budimex ma w portfelu zamówień 10 kontraktów, natomiast Murapol – 6.

Znacznie okazalej zapowiada się krakowski projekt LC Corp przy ul. Wrocławskiej. Na ponad 6-hektarowej działce docelowo w ramach inwestycji ma powstać ponad 2 tys. lokali. W pierwszym etapie zaplanowano budynek z 187 mieszkaniami o metrażach od 27 do 66 m². Obecnie na budowie trwają prace elewacyjne oraz prace wykończeniowe. Realizacja obiektu zakończy się w październiku br.

Poznań

W Poznaniu znajduje się 6 inwestycji mieszkaniowych o wartości z przedziału 100-500 mln zł. Jedną z największych jest osiedle miesz-

kaniowe, które powstanie na działkach należących do Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego w dzielnicy Naramowice. Cała inwestycja ma obejmować łącznie ok. 1800 mieszkań. Obecnie projekt jest na etapie koncepcyjnym. W tym roku planowane jest ogłoszenie konkursu architektonicznego na zagospodarowanie terenu.

Również na etapie przygotowania jest wieloetapowy projekt Vastint Polska. W ramach Osiedla Portowo spółka zrealizuje ok. 1700 mieszkań. Inwestycja powstanie na 15-hektarowej działce przy ul. Starołęckiej



Fot. arch. S.M. Construction and Development Group

i jest pilotażowym projektem prowadzonym w ramach Strategii Rozwoju Rzeki Warty 2030. Projekt architektoniczny Osiedla Portowo powstał na deskach pracowni ELD Poland. Na terenie inwestycji przewidziano punkty gastronomiczne i handlowe, przedszkole oraz żłobek. W planach jest również budowa przystani rzecznej dla jachtów motorowych i kajaków, układu ścieżek pieszych i rowerowych połączonych z Wartostradą oraz przeprawy mostowej łączącej osiedle z rekreacyjnymi, zielonymi terenami Łęgów Dębińskich.

W pierwszym etapie na obszarze 3,4 ha powstanie 12 budynków wielorodzinnych o łącznej powierzchni zabudowy 15 tys. m². W obiektach o wysokości od 2 do 8 kondygnacji znajdzie się 380 mieszkań.

W Poznaniu prowadzi Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe i Handlowe Agrobex z 5 projektami. Firmy Budimex oraz Constructa Plus mają na koncie po 4 poznańskie inwestycje.

Realny stał się projekt Osiedla Bułgarska 59. Kilka miesięcy temu Karmar – generalny wykonawca – rozpoczął realizację przedsięwzięcia. Koncepcja osiedla o łącznej powierzchni 48,5 tys. m² zakłada powstanie 720 lokali, 1000 miejsc parkingowych w garażach podziemnych oraz części biurowo-usługowej o pow. 13 tys. m². Projekt powstał na deskach Pracowni Architektonicznej Ewy i Stanisława Sipińskich. W pierwszym etapie inwestycji powstaną dwa budynki znajdujące się bez-

pośrednio przy ulicy Bułgarskiej. Budynek A o wysokości 48,88 m, składający się z 16 kondygnacji, oraz budynek B1, o wysokości 48,67 m, na który składa się część 6- oraz 16-kondygnacyjna. W budynkach na poziomie parteru zlokalizowano funkcje handlowo-usługowe, a powyżej zaprojektowano 180 mieszkań. ■



KOMPAS
INWESTYCJI.PL