

wyborcza

CO SIĘ BUDUJE W POZNANIU

9 CZERWCA 2017 · POZNAŃ | REDAKTORZY PROWADZĄCY KAMILA SIEROCKA, MONIKA LAMECKA-PASŁAWSKA

DODATEK DO GAZETY WYBORCZEJ

Poznaniacy lubią duże metraże

s. 2-4



W Poznaniu sprzedają się coraz większe mieszkania

Poznaniancy lubią duże metraże.

Wiosną Poznań uplasował się na pierwszym miejscu wśród innych polskich dużych miast pod względem średniej wielkości nabywanych lokali. Mieszkania miały przeciętnie 60 m kw.

JAKUB ŁUKASZEWSKI

- Poznański rynek mieszkaniowy dość często wyróżnia się w naszych statystykach średnim metrażem kupowanych lokali. Nie inaczej jest obecnie. Nabywane w ostatnich miesiącach mieszkania miały przeciętnie 60 m kw. - najwięcej spośród analizowanych w raporcie miast - za które kupujący płacili średnio 303 tys. zł - mówi Marcin Jańczuk, ekspert Metrohouse, który razem z firmą Expander przygotował najnowszy raport dotyczący poznańskiego rynku nieruchomości. - W stolicy Wielkopolski popularnością nabywców cieszy się zarówno stare, jak i nowsze budownictwo - dodaje Jańczuk.

Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Poznaniu są na podobnym poziomie jak w Gdańsku czy Gdyni. Obecnie za metr płacimy tu 5383 zł i choć w kwietniu mieliśmy do czynienia z niewielkim spadkiem średniej ceny transakcyjnej w stosunku do poprzednio analizowanego miesiąca, to porównując ją do analogicznego okresu z ubiegłego roku, jest ona wyższa o 4,4 procent - informuje ekspert.

Sprzedż wzrosła o 59 proc.

Oczywiście na rynku nowych mieszkań jest nieco drożej. Tutaj ceny najczęściej zaczynają się od 5,7 tys. zł za metr. Mimo to deweloperzy nie narzekają na brak klientów. Firma doradcza REAS, która monitoruje rynek mieszkaniowy w największych miastach, podała niedawno, że w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi deweloperzy sprzedali w pierwszym kwartale 2017 r. łącznie ponad 18,6 tys. mieszkań. Był to najlepszy kwartał w historii rynku deweloperskiego. W porównaniu z analogicznym okresem 2016 roku najbardziej, bo aż o blisko 59 proc., wzrosła sprzedaż mieszkań deweloperskich właśnie w Poznaniu. Natomiast w Warszawie wzrost wyniósł „tylko” 18 proc. A przypomnijmy, że już ubiegły rok był dla deweloperów rekordowy pod względem sprzedaży.

Niewiele buduje się w centrum miasta

Coraz mniej tu pustych działek gotowych do zagospodarowania, poza tym kilka inwestycji wciąż czeka na swoją premierę. Tak jest choćby w przypadku działki pomiędzy ulicami Mostową i Garbary (ma ją zabudować firma Konimpex) czy na Chwaliszewie (deweloper SGI). To ciekawie zapowiadające się inwestycje, ale deweloperzy cały czas czekają z ujawnieniem ich szczegółów.

Swoje robi za to Ataner, który cały czas sukcesywnie rozbudowuje swój kompleks przy ul. Towarowej. Gotowy jest już 17-kondygnacyjny apartamentowiec. Na pierwszych pięciu pię-



Na terenie byłych zakładów Akwawit, między Starą Rzeźnią i Wzgórzem św. Wojciecha, Bouygues Immobilier stawia osiedle Manufaktura Stare Miasto



Cytadela Centrum firmy Jakon

trach znajdują się powierzchnie biurowe, a wyżej - mieszkania. Natomiast pod wieżowcem znajduje się dwupoziomowy parking. Pozostało tu na sprzedaż jeszcze kilka mieszkań, które można kupić w cenie od 8,6 tys. zł za metr. Obecnie trwają odbiory mieszkań i do budynku wprowadzają się pierwsi lokatorzy.

Ale to nie koniec inwestycji przy Towarowej. W bezpośrednim sąsiedztwie Atanera rozpoczął już kolejną inwestycję: 22-kondygnacyjny budynek biurowo-mieszkalny, który tak jak poprzednie budynki przy Towarowej zaprojektowali Ewa i Stanisław Sipiński.

W centrum Poznania budują też Francuzi z firmy Bouygues Immobilier. Na terenie byłych zakładów Akwawit, między Starą Rzeźnią i Wzgórzem św. Wojciecha, powstanie osiedle Manufaktura Stare Miasto. Deweloper ocali stary zbiornik spirytusu i destylatornię. Poprzemysłowe dziedzictwo otoczą bloki. Osiedle zaprojektował architekt Piotr Kostka, prezes poznańskiego oddziału Stowarzyszenia Architektów Polskich. Kostka

zabytkowe, poprzemysłowe budynki wkomponował w zaprojektowane przez siebie nowe osiedle przy ul. Bóźniczej. Owalny zbiornik spirytusu, czyli rotunda, będzie pełnił funkcję handlowo-usługową. W destylatorni z dwuspadowym dachem znajdują się za to ponad 100-metrowe lofty. Industrialne nawiązania (czerwona cegła, kadzie, beczki) widać też będzie w holu wejściowym do głównego budynku z prawie 80 mieszkaniami, który stanie w głębi działki (mniej więcej za istniejącym gmachem Atanera). Blok będzie miał 4 piętra i podziemny parking, a mieszkania mają kosztować ok. 7,5 tys. zł za metr. Na jego teren na razie wjedziemy od strony ul. Bóźniczej. Ale w przyszłości może się to zmienić, bo zgodnie z projektem planu miejscowego między ul. Północną i Grochowe Łąki, a więc tuż przy mieszkaniowym kompleksie na terenie Akwawitu, powstanie nowa ulica. Za to między projektowaną ulicą a Wzgórzem powstać ma park. Póki co jednak przy przyszłej ulicy staną budynki, które dość wyraźnie zasło-

nią poprzemysłową rotundę i destylatornię. To kolejna część Manufaktury, czyli dokończony do Atanera przy ul. Bóźniczej blok ze 135 mieszkaniami. Tych lokali nie będzie można kupić, bo cały budynek nabył już Fundusz Mieszkań na Wynajem, który powołał Bank Gospodarstwa Krajowego w celu pobudzenia polskiego rynku najmu.

Niedaleko, bo przy ul. Północnej (po drugiej stronie Starej Rzeźni), gotowa jest już inwestycja Cytadela Centrum. Firma Jakon, jej wykonawca, u zbiegu ulic Ku Cytadeli i Księcia Józefa wybudował kompleks mieszkalno-biurowo-usługowy. Na parterze budynku znalazł się market Lidl.

Kierując się dalej na północ Poznania, trafiamy na Wilczak. Tutaj od kilku lat swoje osiedle rozbudowuje firma Agrobex. W ramach zrealizowanego już III etapu inwestycji (czyli budynku C) powstało 78 mieszkań. Osiedle uzupełniają jeszcze dwa kolejne budynki. - Obecnie trwają odbiory mieszkań z budynku C. Rozpoczęliśmy również już prace związane z budową ha-

li garażowej pod budynkiem B - mówi Lucyna Jarczyńska, dyrektor ds. sprzedaży i marketingu w firmie Agrobex. W gotowym budynku C powstały mieszkania o powierzchni od 34,5 do 54 m kw. Wszystkie mieszkania mają balkony, natomiast lokale parterowe - ogródki. Na osiedlu powstało także sporo elementów małej architektury, m.in. oświetlenie, ławki, stojaki na rowery, place zabaw, a także zewnętrzna siłownia. Poza częścią mieszkaniową przewidziano także miejsce na punkty handlowo-usługowe. - Staraliśmy się, aby w naszych projektach i realizacjach zawarte było wszystko to, co jest najważniejsze dla szeroko rozumianego klienta. Jego komfort i bezpieczeństwo to dla nas priorytet - podkreśla Krzysztof Kruszona, prezes zarządu spółki Agrobex. Docelowo na osiedlu Wilczak 20 powstanie 6 budynków, a w nich aż 550 mieszkań.

Winogrody i Piątkowo

Spora inwestycja powstała także na Winogradach, w pobliżu ul. Naramowickiej. „Hawelańska” to projekt dewelopera GGW. Do tej pory w Poznaniu firma zrealizowała już mieszkania przy ul. Milczańskiej i Stróżynskiego. W pierwszym etapie nowego osiedla przy ul. Hawelańskiej oddanych zostało 300 mieszkań w trzech budynkach o zróżnicowanej wysokości i bryle. Część mieszkań zaprojektowano z osobnymi kuchniami, a do lokali na parterze będą przynależące również ogródki o powierzchni nawet do 130 m kw. Do dyspozycji mieszkańców będą miejsca postojowe w hali garażowej i wokół inwestycji, lokale usługowe oraz zielony dziedziniec z placem zabaw dla dzieci. Popularne mieszkania dwupokojowe o powierzchni ok. 50 m kw. kosztują niecałe 300 tys. zł.

Na Piątkowie też się buduje. Z początkiem roku Agencja Inwestycyjna rozpoczęła budowę nowej inwestycji przy ul. Stróżynskiego 11. W pierwszym etapie powstanie 31 mieszkań w jednym z trzech planowanych budynków. - Zainteresowanie nowymi lokalami ciągle rośnie, ale zauważamy także zmieniające się preferencje mieszkaniowe Polaków. Kupcy zwracają już uwagę nie tylko na cenę, ale także na lokalizację czy projekt budynku. Dlatego chcieliśmy, by nasze nowe mieszkania oferowały maksymalną funkcjonalność. W naszych projektach nie brakuje powierzchni dodatkowych, takich jak spiżarnie, loggie, ogródki na parterach i strychy na ostatnich kondygnacjach - wylicza Bożena Taflinowska-Tadeusz z Agencji Inwestycyjnej.

Cały czas nie słabnie też zainteresowanie deweloperów Naramowicami. Nowością jest tu np. osiedle Perspektywa, które powstanie przy ul. Sielawy. I etap inwestycji to 169 mieszkań o powierzchni od 30 do 95 m kw. zaprojektowanych w 4 budynkach. Wszystkie mieszkania posiadają balkony lub tarasy, a te na parterach - ogródki. - Mieszkania na osiedlu Perspektywa są już dostępne w ramach przedsprzedaży, którą połączyliśmy również z nowym etapem Osiedla Jaśminowego. Lokale w obu tych inwestycjach spełniają wymagania programu MdM - mówi Dawid Wrona, dyrektor sprzedaży w Dziale Projektów Mieszkaniowych Echo Investment.

▶▶▶ Dokończenie ze s. 2

Naramowice

Na Naramowicach przybywa nowych mieszkańców, a budowa tramwaju do tej dzielnicy najprawdopodobniej ruszy dopiero w sierpniu przyszłego roku. Problem z rozwojem komunikacji publicznej mają także inne poznańskie osiedla, na których przybywa nowych mieszkańców. O tramwaj walczą np. mieszkańcy Podolan, gdzie kolejne dwa budynki zaczął budować deweloper Ekonbud-Fadom. To kontynuacja osiedla Reduta Nowe Podolany. W nowych budynkach znajdzie się 185 mieszkań o powierzchni od 37 do 82 m kw. Pierwszy budynek zostanie przekazany mieszkańcom w czerwcu przyszłego roku, drugi - w grudniu. - Już na etapie projektu zadaliśmy o przygotowanie szerokiej oferty lokali. Dlatego też pojawiły się kawalerki, jak i mieszkania dla dużych rodzin - mówi Agata Nowaczyk z poznańskiego biura sprzedaży Ekonbud-Fadom. Ceny mieszkań rozpoczynają się od 218 tys. zł. Również na Strzeszynie przydałoby się więcej nowych szkół, ulic i kursujących autobusów. Infrastruktury przybywa jednak wolniej niż mieszkań. Osiedla komunalne na Strzeszynie budować będzie miasto, a przecież swoje robią też deweloperzy. Firma Jakon wybuduje tutaj np. osiedle Strzeszyn2. Pierwszy etap składa się z dwóch budynków, a w każdym po 16 mieszkań 2-, 3- i 4-pokojowych z aneksami kuchennymi lub odrębnymi kuchniami. Ich powierzchnia jest zróżnicowana i wynosi od 34 do 84 m kw. Do każdego mieszkania przynależy miejsce postojowe naziemne oraz ogródek (dla mieszkań na parterze) bądź balkon (mieszkania na piętrach). Do celowo cała inwestycja ma się składać z 8 budynków. Mieszkania przy ul. Biskupińskiej na Strzeszynie kosztują od 5420 zł za metr.

Dużo na małym Solaczu

Przenieśmy się w okolice Solacza, bo tutaj w ostatnim czasie jest prawdziwe zagłębie deweloperskiej aktywności. Wiecha wisi już nad budynkiem Zielony Solacz w okolicach parku Wodniczki. To oznacza, że zakończyły się już prace konstrukcyjne. - Wiecha to zawsze przełomowy moment realizacji każdej inwestycji. Dalsze prace nie są już tak spektakularne, ponieważ większość z nich toczy się wewnątrz budynku. Są jednak nie mniej ważne. Obecnie wewnątrz budynku wykonywane są ściany działowe oraz prace instalacyjne. Równolegle prowadzony jest montaż stolarki okiennej - mówi Marta Marszałkowska, kierownik projektu w Monday Development. Mieszkania mają trafić w ręce swoich właścicieli jeszcze w tym roku, 70 proc. lokali już znalazło swoich nabywców. - Uwierdzamy nas to w przekonaniu, że na rynku jest potrzeba zamieszkania w tego typu prestiżowych lokalizacjach - mówi Piotr Kasprowicz, wiceprezes Monday Development. W sumie w powstającej przy ul. Drzymały inwestycji znajdzie się 61 mieszkań o powierzchni od 28 do 71 m kw. Wśród nich 4-pokojowe apartamenty oraz 2- i 3-pokojowe mieszkania. W przypadku tej inwestycji deweloper chwali się dużymi oknami, sięgającymi do samej podłogi. Warto też zauważyć, że sam budynek zajmie nieco ponad 30 proc. działki. Jej pozostała część zagospodarowana będzie infrastrukturą komunikacyjną oraz zielenią. Także przy ul. Drzymały powstanie inna inwestycja na Solaczu. Chodzi o Wille Wodniczki, które zrealizuje poznański Nickel Development. - To inwestycja dla poszukiwaczy rynkowych „perełek”. Osiedle będzie isticie kameralne, co zapewni niewielką liczbę



Wieżowce przy ul. Bułgarskiej firmy SJM Apartments



Osiedle Agrobexu na Wilczaku

ba apartamentów oraz lokalizacja we wschodniej części poznańskiego Solacza. Przygotowaliśmy dwie wille miejskie w stylu architektury międzywojennej, z zaledwie 35 apartamentami, otulonymi zielenią rozciągającą się na większej części ogrodzonej i monitorowanej działki - tłumaczy Agata Olszyńska z firmy Nickel Development. W mniej zielonym otoczeniu powstanie też inna inwestycja w tej okolicy. Chodzi o budynek Sokola 1, który wypełni narożnikową lukę pomiędzy ulicami Sokola oraz gen. Maczka. Zaprojektowany przez uznanych architektów z pracowni Ultra Architects (zdobywców tegorocznej Bryły Roku) budynek będzie miał 6 kondygnacji naziemnych i 2 podziemne oraz dwa wejścia, w tym jedno prowadzące także na dziedzińiec z zielenią. W budynku znajdą się 92 mieszkania o powierzchniach od 20 do 100 m kw. Budynek ma być gotowy na początku przyszłego roku.

Skoro jesteśmy przy dobrych architektach, warto zauważyć, że gotowy jest już budynek Evergreen 365 u zbiegu ulic Grochowskiej i Bukowskiej, za który - podobnie jak w przypadku inwestycji przy ul. Sokola - odpowiada deweloper Masterm. To firma słynąca z wysokiej jakości swych budynków. Tak jak w przypadku wcześniejszych inwestycji tego dewelopera (np. przy ul. Słowiańskiej) za projekt odpowiadają architektki z pracowni Insomnia. Evergreen 365 składa się z siedmiu kondygnacji - podziemnej hali parkingowej, loka-

li usługowych oraz pięciu pięter mieszkalnych. W ofercie znajdziemy niewielkie mieszkania o powierzchni ok. 40 m kw., a także blisko 100-metrowe apartamenty. Zaprojektowany w pracowni Insomnia budynek zlokalizowany jest u zbiegu ulic Bukowskiej i Grochowskiej. To, co wyróżnia inwestycję Evergreen 365 na tle innych obiektów mieszkalnych, to szklarnie zlokalizowane na tarasach.

Rozrasta się Marcelein

Jedni deweloperzy stawiają na miejsca służące odpoczynkowi, inni - na sport. Poznański Ataner zapowiada np., że na rozbudowywanym przez siebie Nowym Marceleinie powstanie centrum sportowe. Ale Nowy Marcelein to przede wszystkim osiedle mieszkaniowe. Składać się będzie z trzech monitorowanych osiedli z portierniami, placami zabaw i podziemnymi halami parkingowymi dla samochodów i rowerów. Budynki będą mieć wysokość od 3 do 10 pięter. Inwestycja jest realizowana etapami. Zakończenie pierwszego etapu zaplanowano na jesień tego roku, a drugiego etapu na pierwszy kwartał 2019. Ceny mieszkań zaczynają się od 5,7 tys. za metr. Na Marceleinie niespodziewanie buduje też deweloper Inwestycje Wielkopolski, który dotąd słynął z inwestycji w ścisłym centrum Poznania (m.in. przy ul. Półwiejskiej 47, Wodnej 15). Teraz IW buduje Zielony Marcelein, na który składają się trzy 5-kondygnacyjne obiekty. Pierwszy budynek (99 mieszkań) zostanie oddany do użytku w II kwartale przy-

szłego roku. Budynek zaprojektowali architekci z pracowni Sterzyński Sucharski East.com. W sumie w całym kompleksie będzie 201 mieszkań o zróżnicowanych powierzchniach, od 35-metrowych kawalerek po 135-metrowe apartamenty. Na parterze znajdą się lokale przeznaczone na usługi. Każde z mieszkań posiada balkon lub taras. Ale najbardziej spektakularne są lokale położone na najwyższych kondygnacjach - dysponują tarasami na dachu z nieograniczonym widokiem na sąsiednie tereny zielone. Z kolei mieszkania na parterze mają ogródki o powierzchni od 20 do 140 m kw.

Nieco bliżej centrum, bo przy samej Bułgarskiej, powstają za to mieszkalne wieżowce. W pierwszym etapie inwestycji firmy SJM Apartments powstaną dwa budynki znajdujące się bezpośrednio przy ulicy. Oba mają 49 metrów wysokości i 16 kondygnacji, ale do jednego z budynków przylega też część niższa - sześciokondygnacyjna. Na parterze zlokalizowano funkcje handlowo-usługowe, a powyżej zaprojektowano 180 mieszkań. Miejsca parkingowe zapewniłono w dwupoziomym garażu podziemnym (364 miejsca) oraz na ogrodzonym terenie (89 miejsc).

Bardziej kameralnie

Klienci, którzy wolą bardziej kameralne inwestycje, też mają w czym wybierać. Taki charakter ma np. osiedle Silva Eco Ville przy ul. Żorskiej. Stanie tam 11 budynków, a w każdym znajdzie się 12 mieszkań o pow. od 32

do 95 m kw. Inwestycja ma być gotowa w przyszłym roku. - Nasze mieszkania to funkcjonalne rozkłady wnętrz, duże przeszklone balkony czy przestronne tarasy na ostatnich piętrach oraz windy w budynkach. Można wybierać spośród lokali od kawalerek po pięciopokojowe. Są także komórki lokatorskie i miejsca postojowe w podziemnej hali garażowej. Większość dostępna jest w programie MDM. Na osiedlu mieszkańcy będą mogli korzystać z licznych wspólnych przestrzeni, w tym dwóch w pełni wyposażonych pomieszczeń. - To ułatwia realizację twórczych pasji w sąsiedzkim gronie - mówi Agnieszka Banaszak, wiceprezes zarządu w firmie Dom Eko.

Inny budynek tego dewelopera to Polanka Kameralna, który znajdzie się w sąsiedztwie Galerii Malta. W ofercie znajduje się 40 mieszkań 2- i 3-pokojowych o powierzchni od 34,5 do 62,5 m kw. oraz dwa ponadstumetrowe apartamenty, które znajdą się na ostatniej kondygnacji. Wszystkie mieszkania posiadają balkony, a apartamenty - przestronne tarasy o wielkości prawie 100 m kw. Budynek wykonany będzie z cegły wapienno-piaskowej, a ściany oraz izolacje ostatniej kondygnacji - z ekologicznych materiałów, w tym z włókna drzewnego, w technologii umożliwiającej dowolną aranżację przestrzeni pod klienta. Budynek wyposażony zostanie w windę, a do każdego mieszkania przypisany zostanie garaż w podziemnej hali pod budynkiem. Budynek przy ul. Polanka ma być gotowy w czerwcu przyszłego roku.

W tej części Poznania buduje też poznańskie UWI. Malta26 - to tak naprawdę pojedynczy, 5-piętrowy budynek posadowiony na podziemnej hali garażowej, w którym znajdzie się 76 mieszkań. Oferta obejmuje mieszkania o powierzchni od 31 do 88 m kw. Deweloper zapewnia, że głównym atutem budynków jest funkcjonalna aranżacja mieszkań z jasnymi kuchniami i przestronnymi balkonami, a w przypadku mieszkań parterowych - z ogródkami. Układy mieszkań pozwalają na tworzenie mieszkań wielokometrażowych, o powierzchni nawet 100 m kw. i liczbie nawet 5 pokoi.

Powrót do śródmieścia

Wróćmy jeszcze do śródmieścia i do firmy Ataner. Bo ten poznański deweloper działa nie tylko przy ul. Towarowej, ale też przy ul. Różanej na Wildzie. Osiedle Różana na Wildzie to trzy 5-piętrowe, nowoczesne budynki oraz jeden zrewitalizowany 2-piętrowy obiekt o zabytkowej, odświeżonej elewacji z żółtej klinkierowej cegły. Pod osiedlem znajdzie się dwupoziomowy podziemny garaż. Pomiędzy budynkami zaprojektowano zielony dziedzińiec z placem zabaw. W parterach budynków bezpośrednio przy ul. Różanej znajdują się lokale usługowe. Osiedle będzie monitorowane z portiernią ochrony. Zakończenie inwestycji zaplanowano na wiosnę przyszłego roku.

A jeśli ktoś nie lubi Wildy, może wybrać Łazarz. W pobliżu Areny, na rogu ulic Wojskowej i Wyspiańskiego, na nabywców czeka 15 jedno- i dwupoziomowych mieszkań o powierzchni od 58 do 95 m kw. Zaletą mieszkań w budynku Arena Apartments są balkony o wielkości od 8 do 80 m kw. i tarasy wewnątrz budynku od 18 do 27 metrów. Perłą tej inwestycji do niedawna był apartament z 27-metrowym tarasem i 79-metrowym balkonem. Jednak lokal ten ma już nowego właściciela. Ale dostępne są jeszcze np. kawalerki z antresolami o wysokości od 4 do 5 metrów. Ceny mieszkań zaczynają się od 5,8 tys. zł za metr. ●