

Co się buduje w Poznaniu?

Ciekawe lokalizacje, wysokie ceny

Deweloperzy narzekają na wysokie koszty budowy. W efekcie ceny mieszkań w Poznaniu rosną i niebezpiecznie zbliżają się do średniej 10 tys. zł za metr. Nowych inwestycji jest coraz mniej, ale w każdej dzielnicy da się znaleźć coś ciekawego. Dużo nowych mieszkań powstaje w modnych i położonych blisko centrum dzielnicach, tj. Jeżyce czy Wilda.



• Wilda Corner FOT.MATERIAŁY PRASOWE

Jakub Łukaszewski

Kolejne wyzwania dla branży deweloperskiej, jak i klientów poszukujących swojego nowego mieszkania. Tak w ogromnym skrócie można podsumować ostatnie miesiące na rynku nowych mieszkań. Dopiero co skończyła się pandemia koronawirusa, już w jej trakcie rosły ceny materiałów budowlanych i wykonawstwa, od dawna drastycznie maleje ilość dostępnych gruntów, od niedawna – szybciej rosną stopy procentowe. Zbrojna inwazja Rosji na Ukrainę również wpłynęła na sytuację ekonomiczną sektora budowlanego. Już widać to po statystykach i branżowych opiniach deweloperów.

– Wysokie koszty budowy i osłabienie popytu to najważniejsze wyzwania, przed jakimi stoi obecnie nasza branża. Spadła liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym oraz liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto. Spodziewamy się jednak jeszcze większych obciążeń finansowych związanych z realizacją inwestycji. To przełoży się na mniejszą liczbę uruchamianych projektów, a ograniczona podaż i rosnące koszty będą trzymać ceny – twierdzi Andrzej Marszałek, prezes zarządu Oddziału Poznańskiego Polskiego Związku Firm Deweloperskich.

Przypomnijmy, że według ostatnich danych średnia cena nowego mieszkania w Poznaniu wynosi 9,3 tys. zł za m kw. i stale rośnie. Poszukując własnego miejsca do życia, poznaniacy chętnie zagląda-

ją na Jeżyce, Strzeszynie i Podolany, bez względu na to, czy marzą o mieszkaniu dwupoziomowym, w zabudowie wielorodzinnej, czy domu z ogrodem. Propozycja deweloperów jest tutaj szeroka, bo to dzielnice z największą ofertą nowych mieszkań. Między Jeżycami a Wolą powstaje np. kolejny już etap osiedla Nowe Ogrody (przy ul. Meissnera). Z początkiem roku zakończyła się budowa etapu 6.0, gdzie właśnie kończy się proces przekazywania kluczy nowym mieszkańcom.

Natomiast intensywne prace prowadzone są na etapie 7. W maju odbyła się ważna uroczystość, jaką zawsze jest powieszenie wiechy. W tym etapie dla klientów zaprojektowano 130 mieszkań, a w ofercie pozostało ostatnie 20 lokali. Zakończenie budowy planowane jest na I kwartał przyszłego roku. Po 10 latach rozbudowy osiedla przyszedł moment na wprowadzenie, na razie w formie przedsprzedaży, ostatniego, 8. etapu inwestycji. Powstanie 107 mieszkań o powierzchni od 26 do 95 m kw. Budowa już ruszyła, a zakończenie realizacji etapu 2024 roku.

Z kolei na Podolanach, przy ul. Heleny Rzepeckiej, deweloper Sky Investments realizuje inwestycję składającą się z mieszkań dwupoziomowych i domów z ogrodami. Aktualnie trwa budowa etapu IV. W szeregach H zostały wstawione okna i wykonana elewacja budynku. Natomiast w szeregach I trwa docieplenie oraz wykonywanie elewacji. IV etap inwestycji będzie gotowy w I kwartale przyszłego roku. Znaj-

dzie się w nim łącznie 28 mieszkań dwupoziomowych. Deweloper realizuje też projekt Nowy Gruszczyn w gminie Swarzędz.

Za to bliżej poznańskich jezior (Strzeszyńskiego i Kiernskiego) powstaje inwestycja od dewelopera More Place. Przy ulicy Golegczewskiej regularnie powiększa się osiedle Przy Jeziorach. – W III etapie inwestycji cztery dwulokalowe budynki są niemal gotowe, ponieważ mają już wykonaną elewację, wstawione okna oraz położony dach. W kolejnych domach trwają zaawansowane prace. Dwa kolejne budynki są przygotowane w stanie surowym otwartym, ale z pokryciem dachowym. Następnie w dwóch budynkach trwa murowanie ścian parteru – mówi Tomasz Pietrzyński, członek zarządu firmy More Place.

Aż trzy projekty w Poznaniu realizuje obecnie firma Area Development. Każdy z nich w innej części miasta. – W ofercie posiadamy lokale w ostatnim już etapie naszego flagowego projektu Nowy Strzeszyn. To łączące w sobie zalety domu i mieszkania osiedle cieszy się dużym zainteresowaniem nie tylko wśród klientów, ale także w środowisku architektonicznym. Inwe-



• Inwestycja „Towarowa” FOT.MATERIAŁY PRASOWE



• Osiedle Plewanka FOT.MATERIAŁY PRASOWE



• Inwestycja Nowe Ogrody FOT.MATERIAŁY PRASOWE

stycja zdobyła liczne prestiżowe nagrody i wyróżnienia – mówi Filip Kasprówic, wiceprezes zarządu Area Development. Deweloper zapewnia, że prace nad realizacją osiedla przebiegają zgodnie z planem. Na najbardziej zaawansowanej części budynków montowana jest klinkierowa okładzina elewacyjna oraz drewniana stolarka okienna. Blisko 40 proc. lokali trzeciego etapu zostało już sprzedanych, a zakończenie budowy przewidziane jest na trzeci kwartał 2023 roku. – Kolejne dwa projekty to nasze tegoroczne premiery. Pierwszą jest kameralne osiedle dwulokalowych domów powstające na Winogradach, w prestiżowym sąsiedztwie parku Cytadela – mówi Kasprówic. Murawa 2, bo o tym osiedlu mowa, to kolejny oryginalny projekt autorstwa pracowni Insomnia. Jego realizacja postępuje planowo. Po ukończeniu części podziemnej z halą garażową stawiane są mury parteru pierwszych domów. Gdy budynki osiągną docelową wysokość, uzupełnione zostaną o drewnianą stolarkę okienną i elewację wykonaną m.in. z blachy czy termodrewna. – Choć projekt jest we wczesnej fazie realizacji to już przeszło

30 proc. mieszkań zostało sprzedanych – cieszy się deweloper. Drugą z tegorocznych premier Area Development jest budynek wielorodzinny na poznańskim Grunwaldzie. Prace przy budowie kameralnej inwestycji Palacza 97 są aktualnie na etapie konstrukcji hall garażowej. Mieszkania zostaną oddane do użytku w trzecim kwartale przyszłego roku.

Po wschodniej stronie Poznania, niedaleko ronda Śródka i rowerowej Wartostrady, najnowszą inwestycję realizuje Quadro Development. – U zbiegu ulic Smolnej i Głównej powstanie kameralny pięciokondygnacyjny budynek wielorodzinny. Proponujemy 47 mieszkań o powierzchni od 29 do 89 m kw. Trwają prace związane z wykonaniem stropu nad halą garażową – informuje Marek Smogór, reprezentujący Quadro Development.

Kolejne poznańskie inwestycje rozwija Grupa Inwest. Budynek Wilda Corner na poznańskiej Wildzie ma ukończone prace tynkarskie i elewacyjne. W najbliższym czasie nastąpi wykonanie prac wykończeniowych na częściach wspólnych, zagospodarowanie terenów zewnętrznych. Planowany odbiór mieszkań ma nastąpić już podczas tegorocznego lata. – Inwestycje przebiegają zgodnie z harmonogramami. Inwestycję Wilda Corner można zobaczyć podczas organizowanych 25 czerwca drzwi otwartych. Zapraszamy osoby zainteresowane zakupem mieszkania – mówi Mateusz Glema z poznańskiego biura sprzedaży Grupy Inwest. W inwestycji

*Poszukując własnego miejsca do życia, poznaniacy chętnie zagląda-
ją na Jeżyce, Strzeszynie i Podolany,
bez względu na to, czy marzą o mieszkaniu
dwupoziomowym, w zabudowie wielorodzinnej,
czy domu z ogrodem*

Ścisłe centrum

Ataner sukcesywnie rozbudowuje swój kompleks przy ul. Towarowej i także najnowsza inwestycja znajduje się właśnie pod tym adresem, tym razem pod numerem 45. – Towarowa to jeden z najbardziej atrakcyjnych adresów w Poznaniu i piąty budynek Atanera przy moście Dworcowym. To już mała dzielnica w samym centrum miasta – uważa Magdalena Szulc z Atanera.

Budynek posiadać będzie 6 i 7 pięter oraz dwupoziomą podziemną halę garażową. Na parterze znajdują się lokale usługowe, a na piętrach 142 mieszkania o powierzchniach od 26 do 156 m kw. z balkonami i panoramicznymi oknami o wysokiej izolacyjności akustycznej. Część mieszkań po-

siadać będzie widok na sąsiedni park im. Karola Marcinkowskiego.

Obiekt będzie monitorowany i będzie posiadać hol z recepcją. Na parterze wszyscy mieszkańcy będą mogli poćwiczyć na siłowni, przeznaczony tylko dla nich. Budynek został zaprojektowany w Pracowni Architektonicznej Ewy i Stanisława Sipińskich. Zostanie oddany do użytku w maju 2024 roku. – Atutem inwestycji jest bezpośredni dostęp do ważnych punktów miasta oraz sąsiedztwo enklawy zieleni – parku im. Karola Marcinkowskiego z urokliwym stawem i miejscami relaksu oraz placami zabaw dla dzieci. W pobliżu znajduje się stacja Poznań Główny i centra handlowe – Avenida Poznań i Stary Browar. Dotarcie pieszo na Stary Rynek w Po-

znaniu trwa około 15 minut. W bezpośrednim sąsiedztwie Towarowej 45 przebiegają linie tramwajowe i autobusowe – zachwała inwestycję Magdalena Szulc.

Również w śródmieściu Cordia Polska rozpoczęła niedawno budowę osiedla na terenach po zakładach odzieżowych przy ul. Jackowskiego. W pierwszym etapie osiedla i zamyka wizualnie zabytkowy gmach z ośmiopiętrową dominantą, 263 mieszkaniami i dziewięcioma lokalami użytkowymi. – To symboliczny i ważny dla tożsamości Poznania projekt, który łączy funkcje mieszkaniowe z rewitalizacją zabytkowej tkanki miejskiej – mówi Tomasz Łapiński, dyrektor zarządzający inwestycjami mieszkaniowymi w Cordia Polska.

Za projekt odpowiada pracownia HRA Architekci. Zaproponowała budynki ze spokojną, jasną elewacją i akcentami nawiązującymi do ceglanej zabudowy okolicznych kamienic. Do tego kontrastowe, brązowe okna i ciemnoszare witryny w parterze. Uwagę zwraca też ośmiopiętrowa dominantą, która podkreśla wejście na teren osiedla i zamyka wizualnie zabytkową aleję platanów, która stanowi oś projektu. Ma być to przestrzeń otwarta dla wszystkich mieszkańców miasta. Cordia w pierwszym etapie wybuduje sześciopiętrowy budynek z ośmiopiętrową dominantą. Znajdą się w nim 263 mieszkania (prawie połowa jest już sprzedana) i dziewięć lokali usługowych. Większość mieszkań to lokale jed-

no- i dwupokojowe, ale w ofercie są też większe, trzy- i czteropokojowe. Te na parterze mają ogródki, a pozostałe – balkony, loggie lub tarasy do nawet 138 m kw.

W sumie urząd miasta zgodził się na usunięcie 48 drzew i 30 krzewów przy tej inwestycji. W zamian Cordia została zobowiązana do posadzenia 71 nowych drzew w ramach nasadzeń zastępczych i 120 krzewów. Deweloper zapowiada, że będzie dbać o zieleni, szczególnie o aleję 100-letnich platanów. W ich sąsiedztwie planuje strefę relaksu z ławkami i hamakami. W Modenie ma też nie zabraknąć rozwiązań ekologicznych, m.in. oświetlenia LED, paneli fotowoltaicznych i zbiornika retencyjnego na wodę opadową z systemem automatycznego podlewania. ●