

Browar, Drewbud i palarnia. Rok 2018 przyniesie wiele premier

Rok 2017 był dla deweloperów rekordowy. Jeszcze nigdy w Poznaniu nie budowano tak dużo mieszkań jak obecnie. Czy w tym roku tak wysokie tempo się utrzyma? Zebraliśmy zapowiedzi inwestycji mieszkaniowych, które w 2018 roku wystartują w Poznaniu.

/ JAKUB ŁUKASZEWSKI /

Według danych GUS od stycznia do listopada 2017 roku deweloperzy w Polsce oddali do użytkowania ponad 79 tys. mieszkań, o 13 proc. więcej niż w poprzednim roku. Imponująco wygląda też statystyka dotycząca uzyskanych w tym czasie pozwoleń na budowę. Tutaj wzrost wyniósł około 25 proc.

» Boom w Poznaniu

Jeszcze wyraźniej boom mieszkaniowy widać w samym Poznaniu. W ubiegłym roku w stolicy Wielkopolski rozpoczęła się budowa ponad 6,5 tys. mieszkań w 107 budynkach. To dwa razy więcej niż w 2016 roku. Jeszcze wcześniej zdarzały się lata, w których ruszała budowa ok. 10-30 budynków, a liczba mieszkań nie przekraczała 2 tys. - Widać, że skala inwestycji - zwłaszcza mieszkaniowych - jest imponująca. Gdy porówna się wyniki ubiegłoroczne z wynikami w konkretnych latach całej minionej dekady, okazuje się, że są one dwu-, a czasami czterokrotnie lepsze - zauważa powiatowy inspektor nadzoru budowlanego Paweł Łukaszewski.

Hossa pewnie nie potrwa wiecznie, a rynek - prędzej czy później - się załame. Można już spotkać głosy, że pierwsze symptomy kryzysu pojawiają się w tym roku. - Blokadą dla nowych projektów jest zwiększający się deficyt gruntów inwestycyjnych w rejonach śródmiejskich. Działek jest coraz mniej, a dostęp do parceli kontrolowanych przez Skarb Państwa dodatkowo ograniczany jest przez proces realizacji rządowego programu Mieszkanie Plus. Istnieje zagrożenie, że ze względu na brak ziemi deweloperzy nie wprowadzą w tym roku na rynek tak wielu inwestycji jak w roku minionym, oferta rynkowa zacznie się zmniejszać, a ceny w większym stopniu niż w ostatnich miesiącach pójść w górę - obawia się Tomasz Sądłocha z firmy Ochnik Development.

MATERIAŁY PRASOWE



Murawa Park

Zdarzają się już deweloperzy, którzy ze względu na rosnące koszty budowy (materiałów i przede wszystkim siły roboczej) wstrzymują swoje projekty. - Deweloperzy jak deweloperzy, ale w najgorszej sytuacji są wykonawcy, którzy wygrali przetargi, muszą zmieścić się w określonych kwotach sprzed kilku miesięcy, a tu nagle drastycznie rosną im koszty - mówi mi jeden z poznańskich deweloperów. Jego zdaniem taka sytuacja wkrótce odbije się także na cenach mieszkań, które pójść w górę. - Na razie ceny wzrosły nieznacznie, w tym roku rosnące koszty wyraźniej odbiją się na cenach mieszkań. Podwyżki mogą być na tyle istotne, że zahamują wzrost sprzedaży - przewiduje deweloper.

» Rosną Winogrody i Piątkowo

Póki co jednak deweloperzy korzystają z dobrej atmosfery na rynku. Poprosiliśmy ich o przedstawienie planów na ten rok, z naciskiem na no-

we inwestycje, które dopiero wystartują.

Gołym okiem widać, że najwięcej budować się będzie na Piątkowie i Winogradach.

Najbardziej spektakularną inwestycją będą chyba trzy wieżowce na terenie po Drewbudzie, na rogu ul. Naramowickiej i Serbskiej.

- Już niebawem do sprzedaży wprowadzimy nową inwestycję przy Osiedlu Kosmonautów. Będzie to kompleks trzech nowoczesnych budynków. W sumie znajdzie się w nich ponad 340 mieszkań o zróżnicowanej powierzchni - mówi Iwona Chmielewska, wicedyrektor ds. sprzedaży w Monday Development. - Warto też dodać, że już wkrótce rozpoczynamy budowę II etapu inwestycji na Solaczu - Zielony Solacz Tarasy. To kameralna inwestycja w prestiżowej lokalizacji w pobliżu parku Wodniczki, która spotkała się z bardzo dobrym przyjęciem. Przeszło połowa lokali została już zarezerwowana. To, co ją wyróżnia, to kaska-

dowo ułożone tarasy mieszkań zajmujących ostatnie kondygnacje budynków - dodaje.

W pobliżu, bo niedaleko Castoramy, budować będzie za to Grupa Partner. Budynek znajdzie się dokładnie przy ul. Hercena, u zbiegu z Rylejewa. - W ramach inwestycji Murawa Park powstanie kameralny budynek wielorodzinny z około 30 mieszkaniami o metrażu 41-156 m kw. Dzięki temu swoje miejsce znajdą tutaj zarówno osoby szukające kompaktowej kawalerki, jak i przestronnego mieszkania dla całej rodziny - tłumaczy Michał Wawrzyński, dyrektor ds. nieruchomości Grupy Partner.

Budynek ma być gotowy w drugim kwartale 2019 roku. Znajdą się tam także lokal handlowo-usługowy o powierzchni 165 m kw. oraz podziemna hala garażowa. Dodatkowym udogodnieniem ma być też winda. - Według pierwszych kalkulacji mieszkania mogą kosztować w granicach 6,6-7,1 tys. zł za m kw - zdradza Wawrzyński.

Kolejną inwestycję na Piątkowie przygotowuje także znany poznański deweloper - firma Nickel. Deweloper obecnie skupia się co prawda na budowie condo-hotelu w Szklarskiej Porębie, ale także w rodzimym mieście zaznaczy swoją obecność. - Spodziewamy się dużego zainteresowania inwestycją, którą zrealizujemy na południu Piątkowa. Lokalizacja przy linii szybkiego tramwaju, zapewniającego wygodny dojazd zarówno do centrum, jak i do uniwersyteckiego kampusu Morasko, a także sąsiedztwo centrów handlowych są niewątpliwym atutem tej inwestycji - uważa Agata Olszyńska, dyrektor sprzedaży i marketingu w Nickel Development.

Deweloper liczy, że jego nowy projekt będzie cieszył się dużym zainteresowaniem także wśród inwestorów kupujących mieszkania na wynajem. - Myślimy zarówno o drobnych, jak i hurtowych inwestorach, ponieważ

Dokończenie na s. 4 ►►►

▶▶▶ Dokończenie ze s. 2

projekt łączy w sobie wszystkie ważne dla nich cechy. Nasza piątkowska inwestycja będzie atrakcyjną alternatywą dla mieszkań zlokalizowanych w centrum Poznania, które z uwagi na wysoką cenę za m kw. generują relatywnie niskie stopy zwrotu - tłumaczy Olszyńska. Deweloper obiecuje, że kilkunastopiętrowy blok będzie nawiązywał do otoczenia, a prostota bryły ma być jego dużym atutem.

Kilkunastopiętrowy wieżowiec Nickla to wcale nie ostatnia premiera na Piątkowie w tym roku. Rozbudowę osiedla na Wilczaku zapowiada Agrobex, a nowy budynek na Winarach słynąca z ciekawych architektonicznie projektów Constructa Plus (oprócz tego ten deweloper w 2018 roku wystartuje z inwestycjami na Łazarzu i Jeźycach). Swoją obecność na Piątkowie ponownie zaznaczy także firma Terra Haus. Obok świeżo wybudowanego bloku o nazwie Nowe Piątkowo (róg Wojciechowskiego i Kurpińskiego) deweloper postawi mniejszy, 5-kondygnacyjny budynek o powierzchni 800 m kw. Pod budynkiem znajdzie się podziemny garaż, a na parterze lokale handlowo-usługowe.

» A może w browarze

Dużo ciekawszy wydaje się nowy etap Warzelni, którego premierę Nickel także planuje na 2018 rok. - Tym razem, oprócz apartamentów, nasza oferta obejmie również lokale komercyjne, w dodatku zlokalizowane w przestrzeni zabytkowego Browaru Mycielskich.

Wiadomo już dziś, że oprócz apartamentów i przestrzeni handlowo-usługowych na terenie budynku znajdą się również biura, a także restauracja. Nickel już teraz zaprasza inwestorów zainteresowanych projektem do kontaktu. - Mamy jeszcze możliwość wprowadzenia pewnych zmian i chętnie to zrobimy, wiedząc, że możemy w ten sposób jeszcze lepiej odpowiedzieć na potrzeby klientów - dodaje Olszyńska.

Inny duży deweloper z Poznania, czyli Ataner, przygotował premierową inwestycję w pobliżu Cytadeli, czyli przy ul. Na Podgórniku. Ale akurat o tej inwestycji Ataner dużo powiedzieć nie chce. Wiadomo tylko tyle, że budowa rozpocznie się prawdopodobnie jesienią tego roku. Więcej wiadomo za to o czwartym budynku w kompleksie Atanera przy ul. Towarowej.

Jego budowa trwa, a w czerwcu rozpocznie się sprzedaż mieszkań. - To jeden z najbardziej atrakcyjnych adresów w mieście. Dogodny zarówno dla osób, które cenią sobie mieszkanie w centrum, jak i jako zakup inwestycyjny - pod wynajem - twierdzi Magdalena Szulc z Atanera. Budynek składać się będzie z części wysokiej: 22-kondygnacyjnej o wysokości 73 metrów oraz ni-

MATERIAŁY PRASOWE



Nowe Ogrody IV etap



Nickel planuje zagospodarować dawny browar Mycielskich

MATERIAŁY PRASOWE



Budowa osiedla Różana na Wildzie

skiej, 5-kondygnacyjnej przeznaczonej na biura.

W części wysokiej na trzech dolnych poziomach znajdują się lokale usługowe i biura, a powyżej - 180 mieszkań o powierzchni od 30 do

140 m kw. z balkonami lub loggiami i panoramicznymi oknami. Obiekt będzie monitorowany, będzie posiadać hol z recepcją oraz podziemną halę garażową z 230 miejscami parkingowymi. Na dachu budynku

znajdzie się taras przeznaczony wyłącznie dla mieszkańców. Z kolei na parterze będzie siłownia, również przeznaczona tylko dla mieszkańców budynku.

Ataner kontynuować będzie także rozbudowę osiedla Nowy Marce lin. To już trzeci etap tej inwestycji. Tym razem powstaną budynki o wysokości od trzech do dziesięciu pięter. Z kolei w maju Ataner ukończy budowę Osiedla Różana na Wildzie. Ciekawostką jest, że w części tej inwestycji jest stara kamienica, którą deweloper odnowił i połączył z nowymi budynkami. Sama kamienica przy ul. Różanej 18 ma ciekawą historię. Kamienicę wybudowano w 1906 roku. Budynki zajęły długą i wąską parcelę, od ulicy ulokowano niewielki, piętrowy dom z boczną oficyną, a w głębi piekarnię z wysokim kominem oraz pozostałe budynki gospodarcze. W latach następnych rozbudowano założenie, powstały stajnie i magazyn chleba. Dziś odnowiona kamienica ma odświeżoną elewację z żółtej klinkierowej cegły.

» Na Ogrodach i Ratajach

Rozbudowuje się też osiedle Nowe Ogrody przy ul. Meissnera. W tym roku rozpocznie się budowa IV etapu osiedla, na który złożą się 104 mieszkania, dwa lokale usługowo-handlowe, podziemna hala garażowa, komórki lokatorskie i cichobieżne windy dostępne z poziomu -1. Powierzchnia dostępnych lokali będzie się wahać od 30 do 108 m kw. Każde mieszkanie usytuowane na parterze będzie posiadać ogródek, natomiast lokale na piętrze - balkon lub przestronny taras. Budynek ma być gotowy w IV kwartale 2019 roku, ale deweloper - Proxin Ogrody - przygotowuje już kolejny, V etap inwestycji - został już złożony wniosek o pozwolenie na budowę.

Na Ratajach budować będzie się mniej niż na Piątkowie. Agrobex dokończy tutaj budowę osiedla Nowe Żegrze, a deweloper DOM-EKO w czerwcu odda do użytkowania osiedle Polanka Kameralna.

- Nowością w tej inwestycji są apartamenty zbudowane w technologii szkieletu drewnianego z wykorzystaniem materiałów budowlanych i izolacyjnych z włókna drzewnego, co tworzy wyjątkowy mikroklimat wewnątrz: chroni przed upałem w lecie i chłodem w zimie. Apartamenty wyposażone będą w rekuperatory, chroniące przed miejskim smogiem - podkreśla Anna Banaszak-Woźny, wiceprezes Dom-Eko.

Premierową inwestycją w tej części Poznania będzie za to Osiedle Biała Góra Dymka 214, które - jak sama nazwa wskazuje - powstanie przy ul. abpa W. Dymka 214. Firma Pekabud Morasko postawi tu dwa czteropiętrowe budynki ze 120 mieszkaniami (pow. od 31 do 95 m kw.) oraz wspólną podziemną halą garażową. Do mieszkań zlokalizowanych na parterze będą przynależać ogródki, a do lokali na wyższych kondygnacjach - balkony. Budowa osiedla zaprojektowanego w pracowni Neostudio Architektki rozpoczęła się na początku stycznia, a ma się zakończyć w czerwcu 2019 roku.

Wiadomo też, że coraz bliżej jest budowa na terenie działającej jeszcze w tym miejscu Palarni Kawy Astra. Zakład wiosną tego roku przeniesie się poza Poznań, a później deweloper Echo Investment wybuduje na Garbarach dwa budynki z 200 mieszkaniami, garażem podziemnym i lokalami handlowo-usługowymi na parterze. Branżowy serwis „Projekt Inwestor” poinformował niedawno, że w grudniu ubiegłego roku złożony został wniosek o pozwolenie na budowę. Wynika z niego, że większy z budynków usytuowany zostanie od strony ul. Garbary i uzupełni lukę w pierzei tej ulicy. Od frontu budynek będzie 5-piętrowy, w głębi działki będzie o jedno piętro niższy. Drugi budynek znajdzie się od strony ul. Szyperskiej. ◊