

Mieszkanie z ideą



Dom na wodzie

Polacy pragną mieszkać pięknie i wygodnie. Coraz większym zainteresowaniem cieszą się więc rozwiązania wybiegające ponad standard. Idealne miejsce do zamieszkania powinno być zarówno funkcjonalne, jak i wygodne i estetyczne. Co na to deweloperzy?

Średnia cena mieszkania w Warszawie to 9 tys. za mkw., cena apartamentu przekracza 20, a nawet 30 tys. zł za mkw., a cena wybudowania metra domu – 3,4 tys. zł. Najnowszy raport firmy doradczej Reas pokazuje, że w Warszawie w dalszym ciągu utrzymuje się powolny wzrost cen we wszystkich dzielnicach. Dlatego niektórzy zastanawiają się nad budową domu, bo za 350 tys. możemy albo kupić 35-metrowe mieszkanie, albo postawić 120-metrowy dom za miastem.

Oczywiście deweloperzy błyskawicznie zareagowali na zwiększone zainteresowanie kupnem gruntów. W pierwszym

kwartale tego roku hektar ziemi sprzedawanej z zasobów Agencji Nieruchomości Rolnej (ANR) kosztował ponad 11,7 tys. zł i był droższy o ok. 6 proc. od ceny uzyskiwanej przez Agencję w IV kwartale 2007 r.

W porównaniu z końcem 2007 r. w pierwszych dwóch miesiącach tego roku najbardziej, bo aż o 32 procent, wzrosła średnia cena ziemi w Poznaniu, we Wrocławiu – o 18 procent, a w Warszawie – o 15 procent (1 tys. zł/mkw.). Trochę mniejszy wzrost stawek odnotowały Kraków (378 zł/mkw.) i Gdańsk (344 zł/mkw.) – odpowiednio 12 i 10 procent.



Projekty urządzenia nowoczesnego mieszkania dostępne w salonach OGGI. Obecnie dominują horyzontalne linie mebli i naturalne tworzywa: szkło, drewno, kamień. W kolorystyce prym wiodą beże i brązy

Niekonwencjonalne rozwiązania

Klienci firm deweloperskich mają coraz większe wymagania. Marzą o idealnym miejscu do zamieszkania i takiego szukają. Chcą, żeby lokalizacja budynku pozwalała na wypoczynek w wolne dni – park z oczkiem wodnym, alejkami spacerowymi, ścieżkami rowerowymi i świeżym powietrzem, niezakłóconym miejskim klimatem. Z drugiej strony takie idealne miejsce nie powinno komplikować życia zawodowego. Istotne jest więc, aby w bezpośredniej bliskości znajdowały się metro, tramwaj lub linie autobusowe itd.

Dla takich klientów firmy deweloperskie puszczają wodze fantazji. Budują coraz oryginalniej. Nowe apartamenty są specjalnie aranżowane: dwie łazienki, osobne wejścia do poszczególnych części lokalu, klimatyzacja, odpowiednie doświetlenie światłem dziennym, zabezpieczenie przed hałasem etc.

W Warszawie i okolicach w trakcie realizacji jest obecnie kilkadziesiąt takich inwestycji, m.in. w pobliżu Muzeum Powstania Warszawskiego przy ulicy Giełdowej wyróżni się pięć budynków Capital Art Apartments (za najdroższe blisko 160-metrowe mieszkanie trzeba zapłacić aż 2,8 mln zł), na Żoliborzu – apartamentowiec przy Kępie Potockiej, czy 14-piętrowa rezydencja Wyścigowa u zbiegu al. Wyścigowej (widok z okna na przepiękne połacie zieleni) i ul. Granitowej obok służewieckiego toru wyścigów konnych. Ostatni powstanie na planie litery L, a charakteryzować go będą skrzydła o zróżnicowanej wysokości pięciu, sześciu i dziesięciu pięter oraz ulokowana w narożniku 14-piętrowa wieża. Dodatkowo plac zabaw, dziedziniec, pomieszczenia usługowo-handlowe na parterze i ogrody zimowe, które zdobić będą

część mieszkań. Ceny mają się wahać od 9,2 tys. zł do ok. 14 tys. zł brutto za mkw. Firma Ghelamco w kamienicach przy ul. Foksal 13 i 15 chce urządzić 54 apartamenty o powierzchni 50-250 mkw. Deweloper zamierza rozpocząć inwestycję na jesieni i skończyć w 2010 r. Metr kwadratowy ma kosztować od 20 tys. zł.

RED Real Estate Development realizuje osiedle Alpha, które powstaje w warszawskim Ursusie. Atutem nowoczesnego osiedla jest zielony wewnętrzny dziedziniec szczegółowo rozplanowany przez architekta zieleni. Znajdą się na nim pergole, altanki, ławeczki, strumyki i oczka wodne oraz plac zabaw dla dzieci. Usytuowanie osiedla 200 m od Alei Jerozolimskich umożliwi szybki i łatwy dojazd do centrum oraz dostęp pełnej infrastruktury handlowo-usługowej.

Oryginalnym rozwiązaniem jest mieszkanie w loftach i soft loftach. Mimo iż na świecie od dawna adaptuje się opuszczone fabryki na galerie i mieszkania, to do Polski moda na lofty dotarła niedawno. Za punkt przelomowy uważa się inwestycję firmy Opal Property Developments, która w Łodzi urządziła mieszkania w XIX-wiecznej fabryce Karola Scheiblera. Pobudziła ona wyobraźnię inwestorów i deweloperów do tego stopnia, że następne projekty przebudowy fabrycznych budynków na mieszkania zaczęły się pojawiać w coraz to innych częściach naszego kraju. W Warszawie firma West Development zaprezentowała projekt loftów w budynku po Polskich Zakładach Optycznych.

Rosnące zainteresowanie loftami sprawiło, że deweloperzy zdecydowali się poszerzyć wachlarz ofert o jeszcze jeden rodzaj budownictwa mieszkaniowego – soft lofty. W przeciwieństwie do zwykłych loftów czę-



sto budowane są jako ich replika z zachowaniem charakterystycznych cech tego typu budownictwa. Zasadniczą różnicą między soft loftami a tradycyjnymi loftami jest nieograniczona swoboda doboru miejsca pod inwestycję. Inwestor planujący budowę kieruje się nie tylko wyznacznikami architektonicznymi, ale także atrakcyjnością położenia terenu. Dlatego nowe obiekty mogą powstać w samym sercu miasta, w miejscach eleganckich i prestiżowych, co rzadko zdarza się w przypadku loftów.

Budownictwo przyjazne środowisku

Dla osób, które posiadają już klasyczne domy i spędzają dużo czasu nad wodą, aktywnie korzystając ze sportów wodnych, przeznaczone są domy na wodzie. Popularne w Holandii, Szwecji, Finlandii, Danii, a zwłaszcza w USA i Kanadzie doczekały się też realizacji w Polsce.

Domy na wodzie korzystają z infrastruktury brzegowej, zaś wyposażenie zawiera wszystko to, o czym marzymy, np. klimatyzację, jacuzzi, sprzęt audio i wideo, urządzenia AGD, internet, telefon, telewizję, system uzdatniania wody, ostrogi do cumowania łodzi motorowych i jachtów, odbijacze i listwy ochronne, meble ogrodowe etc.

– Rocznie sprzedajemy kilka domów dla osób prywatnych, więcej natomiast dla potrzeb biznesowych. W domach na wo-

Średnie ceny ziemi

Miasto	śr. cena mkw. w zł	śr. wielkość działki w mkw.
Warszawa	1000	1160
Kraków	378	1787
Wrocław	319	1540
Gdańsk	344	1395
Poznań	409	1530

Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

dzie otwierane są np. restauracje, małe hotele, sieci gastronomiczne, kluby spa, a także obiekty policji, urzędów żeglugowych, służb celnych – mówi Dariusz Dołowy, dyrektor projektu Water Home. Cena pływających domów o powierzchni 60-120 mkw. średnio wynosi 10 tys za mkw. (już z wyposażeniem).

Rosnąca świadomość ekologiczna sprawia, że coraz większą rolę w projektowaniu i budowaniu nowych powierzchni przywiązuje się do wykorzystania zasobów naturalnych. Stąd rosnąca popularność budownictwa energooszczędnego i domów pasywnych (budynki o najwyższym komforcie cieplnym). Budownictwo pasywne jest w Polsce jeszcze stosunkowo mało popularne, przede wszystkim z powodu wyższych o ok. 1/3 kosztów budowy. A to oznacza, że inwestycja zwraca się dopiero po 20-30 latach.

Firma Pirelli RE, nawiązując do tych trendów, stworzyła autorski program Ecobuilding, który zakłada realizowanie przyjaznych środowisku inwestycji. Głównymi założeniami programu są oszczędność energii, korzystanie z materiałów przyjaznych środowisku oraz energii ze źródeł odnawialnych.

Przykładem zastosowania programu Ecobuilding w Polsce jest projekt przy ul. Banderii. O jego oryginalnym charakterze decyduje nie tylko konstrukcja budynku i architektura wnętrza dostosowanego do potrzeb klientów, ale przede wszystkim zielona przestrzeń na stałe wkomponowana w jego bryłę architektoniczną.

Mieszkania z ideą chce budować również hiszpański deweloper Espais.

– Oferta CityZen skierowana jest w szczególności do tych, którzy chcą lub muszą mieszkać w mieście, cenią sobie

dostęp oraz bliskość wszystkiego, co miasto oferuje. Nasi przyszli mieszkańcy to ludzie aktywni, żyjący szybko i pełnią życia. Ale również ci wszyscy, którzy w mieście chcą odnaleźć spokój, wracać codziennie do domu dającego możliwość wypoczynku, relaksu i wyciszenia. Pragniemy stworzyć takie miejsce – mówi Grażyna Młynarczyk z firmy Espais Polska.

Będzie taniej czy drożej?

Jak wynika z raportu CEE Property Group, średnia cena metra kwadratowego mieszkania w Warszawie osiągnie w 2010 roku pułap 12 tys. zł. Oznacza to, że w najbliższych latach ominą nas drastyczne podwyżki mieszkań.

Wyhamowanie wzrostu cen mieszkań, a następnie ich stabilizacja rozpoczęły się już w drugiej połowie 2007 r. i objęły również pierwsze miesiące br. Przyczyn tego typu sytuacji należy szukać wśród takich czynników, jak stosunkowo wysoki poziom cen w największych miastach, zwiększona podaż nowych inwestycji mieszkaniowych na rynku (zarówno pierwotnym, jak i wtórnym) oraz obniżające się możliwości kredytowe klientów (wzrost stóp procentowych na rynku międzybankowym). Ważną kwestią był też aspekt psychologiczny. Prawie połowa Polaków miała nadzieję, że mieszkaniowy boom wreszcie się skończy i deweloperzy będą zmuszeni do obniże-



Pirelli. Osiedle Banderii



Wizualizacja osiedla Konstancin



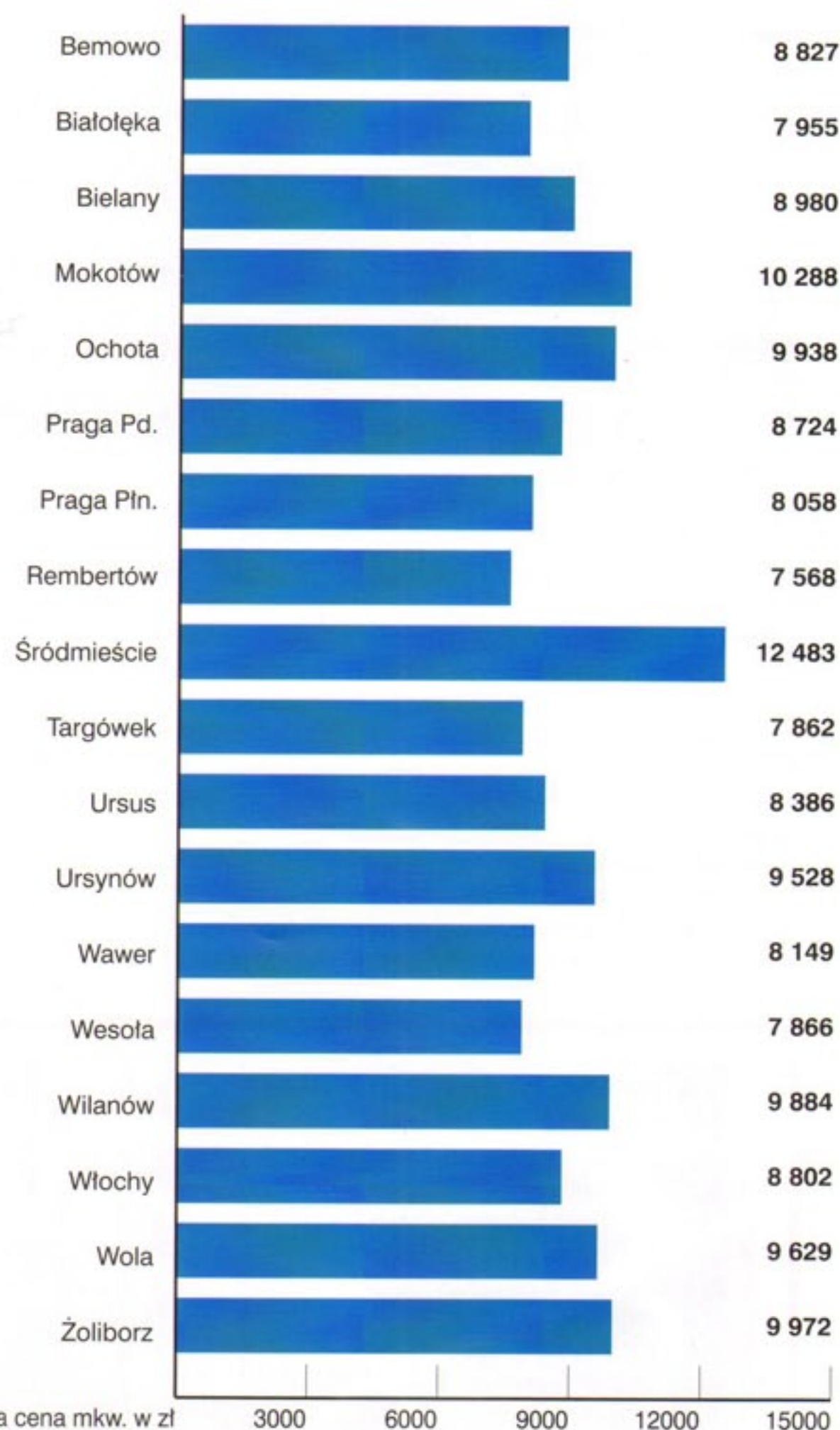
Pasaż wokół apartamentowca Złota 44

nia cen. Ale deweloperzy nie mogą znacząco obniżyć cen ze względu na wysokie koszty robót i materiałów budowlanych. Rentowność projektów mieszkaniowych nie przekracza obecnie 16-17 proc., a często kształtuje się znacznie poniżej tego poziomu.

Deweloperzy, przedstawiciele firm budowlanych, agencji nieruchomości są dobrej myśli. Wzrost pensji Polaków powi-

nien zachęcić ich do sięgania po większe i atrakcyjniejsze mieszkania. Niektórzy twierdzą nawet, że dopiero teraz rozpocznie się najlepszy moment zarówno dla klientów, jak i deweloperów. Ci pierwsi będą mieć większy wybór i lepszą jakość wykonania. Drudzy natomiast – bardziej przewidywalne ceny oraz większą ilość czasu na zakup działki i na zaprojektowanie nawet najwymyślniejszej inwestycji. ■

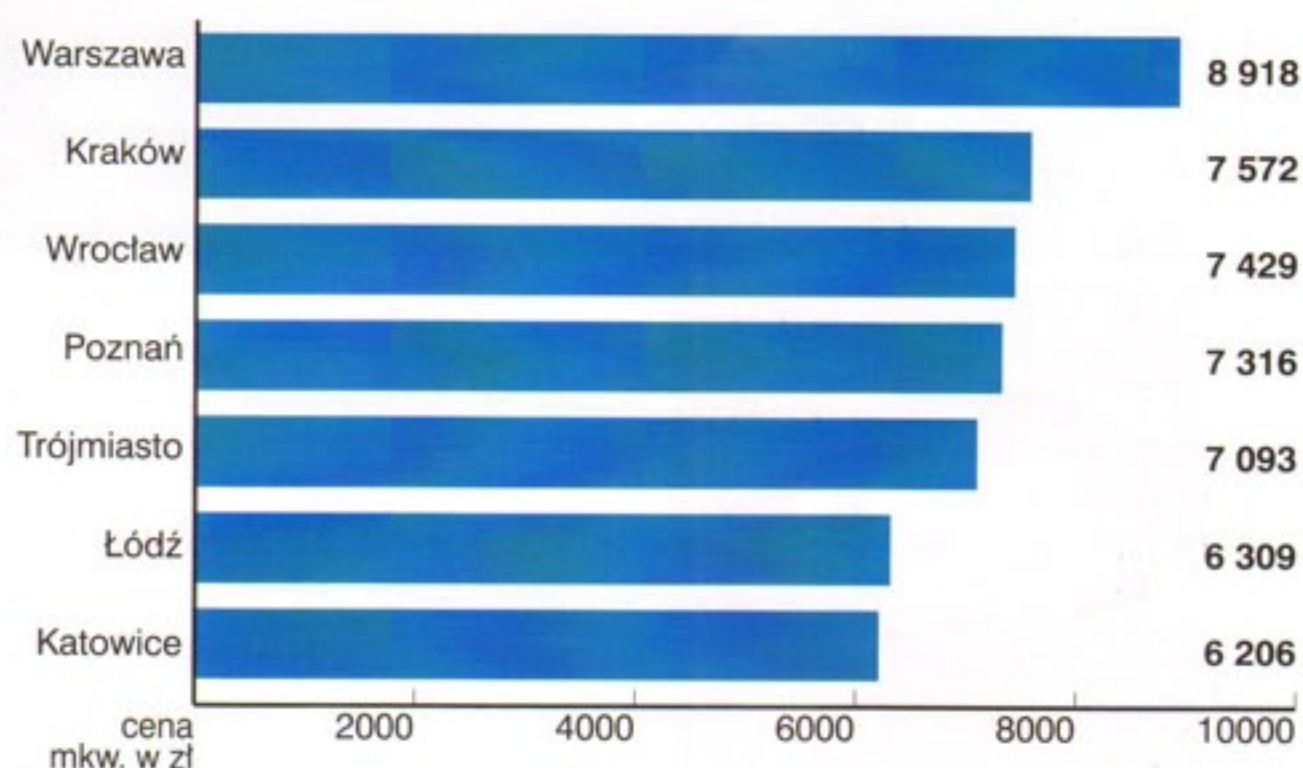
Średnie ceny mieszkań w dzielnicach Warszawy



średnia cena mkw. w zł 3000 6000 9000 12000 15000

Źródło: Gazeta.pl, dane za marzec 2008

Średnie ceny mieszkań w Polsce



Źródło: redNet Consulting, dane za marzec 2008