

aktualności

„APART-HOTELO-BIUROWCE” I INNE CZYLI JAK PRZEGZEKAĆ KRYZYS

OSTATNIE KILKANAŚCIE MIESIĘCY ZWERYFIKOWAŁO WYRAŹNIE WARSZAWSKI RYNEK MIESZKANIOWY. WBEW OBIEGOWYMI MADROŚCIAMI STOSUNKOWO NAJBARDZIEJ UCIERPIELI JEDNAK NIE CI, KTÓRZY OFERUJĄ PRODUKT DLA MASOWEGO ODBIORCY, LECZ DEWELOPERZY CELUJĄCY W ZAMOŻNIEJSZE PARTIE RYNKU

iegdysiejsze rekordowe ceny rzędu 40 000 zł/mkw. rozpalili wyobraźnię wielu inwestorów, którzy dostrzegli w bogacącej się Warszawie chłonny rynek dla luksusowych mieszkań. Jeszcze niespełna 2 lata temu media donosiły więc o kolejnych projektach coraz to bardziej imponujących pod względem skali, a ukoronowaniem wyścigu zbrojeń były dwa 260-metrowe wieżowce firmy Kulczyk Investment House i spółki Lilium o izraelskich korzeniach. Pierwszy budynek autorstwa MWH Architekci planowano postawić na działce po zachodniej stronie biurowca Warty. Jego 282 metry (z iglicą) miał przebić prestiżem koja-

rzący się wielu z kolbą kukurydzy projekt Zahy Hadid planowany w miejscu przyziemia Marriotta przy al. Niepodległości. O ile w „wieży Kulczyka” planowano (oprócz biur i hotelu) 300 apartamentów, Lilium miało posiadać ich aż 600. W zalewie takich i skromniejszych projektów wiele wydawało się jednak za ledwie próbą uzyskania WZ i wysondowania rynku (apartamentowiec przy Al. Jerozolimskich, Fajans Ścisło & Partnerzy), zareklamowania własnych pomysłów i możliwości (40-kondygnacyjny budynek przy ul. Waliców spółki Dawos i JEMS Architekci) czy wręcz znalezienia inwestora.

W praktyce jedyną dużą inwestycją wysokiej klasy, która powstała, unikając większych perturbacji, były Platinum Towers. Dwie niespełna 90-metrowe wieże obok hotelu Hilton wpisały się w lukę pomiędzy początkiem koniunktury z czasów wejścia do UE a spowolnieniem w 2008 i następującym wkrótce po nim kryzysem światowym. Inne zrealizowane inwestycje o porównywalnej lub mniejszej skali i prestiżu to: Dom

Zdjęcie: RPR, C. G. /



Źródło: RPR Group

Development w miejscu siedziby PSL przy ul. Grzybowskiej, pobliskie Atelier Residence, Menolly na Powiślu, TRIO firmy Eco Classic czy sąsiednie Murano Budimeksu. Ta ostatnia i kolejna zarazem ciekawa pod względem architektonicznym inwestycja zatrzymała się niestety na pierwszym etapie.

Nie wszyscy inwestorzy w odpowiedzi na kryzys zareagowali jednak zamrożeniem inwestycji, czego chyba najlepszym aktualnie przykładem jest powstająca Prosta Tower, „przyklejona” do budynku Łucka City. Planowana początkowo jako apartamentowiec, w obliczu załamania rynku została przerobiona przez architekta Stefana Kuryłowicza na realizowaną właśnie zgrabny biurowiec. Identyczną strategię przyjęli też Hiszpanie z Pro Urba po uprzednim zastopowaniu projektu mieszkalnego wieżowca Kaleidoscope przy rondzie Daszyńskiego. Kolejnymi idącymi tym śladem mogą być irlandzcy inwestorzy Emerald Tower przy ulicy Grzybowskiej 78.

Z kolei nowi właściciele Norblina zamiast 3 wielopiętrowych wież mieszkalnych planują skromniejszą i bardziej zróżnicowaną zabudowę. Niegdysiejszy lider tego wyścigu, nadal jedynie projektowana Kulczyk Tower, został po konsultacjach z ULC okrojony o połowę do zaledwie 134 m i zredukowany do roli czysto biurowej.

Inną taktykę przyjęł wobec swej inwestycji Impexmetal należący do Romana Karkosika. Po pozytywnym zakończeniu wielomiesięcznej batalii o warunki zabudowy działki przy ul. Łuckiej zdecydował się on sprzedać grunt, na którym planowano dwuwieżowy kompleks biurowo-apartamentowo-hotelowy. Będący

w podobnej sytuacji Polimex-Mostostal Siedlce na początku br. sprzedał z kolei zakupiony w 2005 z przeznaczeniem na hotel i apartamenty Prudential. Firma uzyskała zadowalającą ofertę za obiekt o klarownej sytuacji prawnej po uzyskaniu wyroku w sprawie prawomocności pozwolenia na budowę od WSA i zapewnieniu sobie w umowie wymogu prawa do wykonywania modernizacji.

Trudno więc mówić o poprawie, bo oznaką takowej nie jest raczej niedawne odblokowanie inwestycji Rezydencja Foksal w miejscu zburzonego kina Skarpa. To raczej kolejny z ciągu względnie niedużych projektów bardziej dostosowanych do obecnych potrzeb rynku i panujących gustów. Obecny stan rynku lepiej chyba odwzorowują dwie, cieszące się umiarkowanym powodzeniem (pomimo zredukowanych cen), inwestycje Magnus Group: Piękna 28a i Piękna 13/15.

Prawdziwym przełomem może być za to zapowiedziane jesienią ub. roku rozpoczęcie realizacji uśpionego dotąd projektu Twarda Tower, 160-metrowej wieży o 40 kondygnacjach, autorstwa Helmuta Jahna. Znaczące jest, że za jego realizacją stoi wielki inwestor z doświadczeniem i pieniędzmi - Hines. Nawet tak poważna firma dokonała jednak korekty projektu, zmieniając sporą jego część z funkcji mieszkalnej na hotelową. Istnieje wszak niebezpieczeństwo, że obiekt może nie tyle przełamać pesymistyczny obraz rynku, co wysać sporą część pozostałej puli potencjalnych klientów. Uderzyłoby to szczególnie w walczącą o przetrwanie firmę Orco i jej sztandarową, wstrzymaną wiosną 2009 inwestycję Złota 44.

Obecny kryzys już zmienia i zapewne jeszcze zweryfikuje nie tylko ceny, ale też chłonność rynku i charakterystykę jego potrzeb. Najwidoczniej zmianie ulegnie wyraźnie zaniżona w naszych warunkach definicja apartamentu. Inwestorzy będą musieli niewątpliwie włożyć jeszcze więcej wysiłku w takie wyznaczniki jakości, jak lokalizacja, standard wykończenia i usług czy powierzchnia. Chybione analizy dowodzą, jak trudno powiedzieć, ile z planowanych projektów zostanie zrealizowanych, dotychczasowe zainteresowanie inwestorów świadczy jednak o sporym potencjale miasta. Pozostaje mieć więc nadzieję, że nawet jeśli Warszawa nie upodobni się do wielkich metropolii Ameryki Północnej, to wiele kolejnych realizacji, zarówno tych kameralnych, jak i pełnych rozmachu, przyczyni się do wzmocnienia pożądanego wizerunku zamożnej, konkurencyjnej i dynamicznej stolicy regionu. ■



Źródło: RPR Group