

Dziś „Nieruchomości”

Luksusowe projekty

powstają latami

Od roku do nawet pięciu lat potrzebują deweloperzy od chwili zakupu działki, aby wprowadzić do sprzedaży projekt mieszkaniowy z wyższej półki. **•B15**

Projekty luksusowe powstają latami

DEWELOPERZY O APARTAMENTACH | Od roku do nawet pięciu lat potrzebują firmy deweloperskie od chwili zakupu działki, by wprowadzić do sprzedaży projekt mieszkaniowy z wyższej półki. Im lepsza lokalizacja, tym dłuższe formalności

ANETA GAWROŃSKA

Firma ECC Real Estate działkę pod budowę apartamentów przy ul. Puławskiej w Warszawie (już z warunkami zabudowy) kupiła w 2007 r. Przygotowanie projektu architektonicznego zajęło około czterech miesięcy. Formalności urzędowe – do uzyskania pozwolenia na budowę – ok. ośmiu miesięcy – podaje Michał Klauzo z ECC Real Estate.

Geny mkw. mieszkań w standardzie deweloperskim wahają się tu od 10 do 24 tys. zł. Jeśli klient chciałby kupić apartament już wykończony, do metra dopłaca 1,9 tys. zł.

Michał Klauzo podkreśla, że im lepsza lokalizacja – a więc teoretycznie bardziej prestiżowa inwestycja – tym dłuższy czas uzyskiwania pozwoleń. – Urzędnicy obawiają się podejmowania samodzielnych decyzji dotyczących eksponowanych miejsc – ocenia Michał Klauzo. Z tego też powodu urzędy wymagają często dodatkowych zgód i decyzji innych instytucji. – A ponieważ istnieje wiele niejednoznacznych, wręcz absurdalnych przepisów, to wydłuża się czas pomiędzy kupnem działki a uzyskaniem pozwolenia na budowę – tłumaczy Michał Klauzo.

Spółka Atlas Estates teren pod budowę dwóch wież apar-

► ILE ZA APARTAMENT

- **Apartamentowiec przy ul. Puławskiej w Warszawie**, ECC Real Estate – 10 – 24 tys. zł za mkw.
- **Platinum Towers przy ul. Grzybowskiej w Warszawie**, Atlas Estates – 13 – 20 tys. zł za mkw.
- **Playa Baltis przy ul. Bohaterów Warszawy w Międzyzdrojach**, SGI Baltis – od 9 tys. zł za mkw.
- **Justin Center przy ul. Krawieckiej we Wrocławiu** SJM Construction & Development Group – od 11,1 tys. zł za mkw.

źródło: deweloperzy, tabelaofer.pl

tamentowych w stolicy przy ul. Grzybowskiej kupiła w 2001 r. Jak informuje Michał Witkowski z tej firmy, pierwszy projekt Platinum Towers został przygotowany w 2003 r.

– Ostatecznie złożyliśmy go w lipcu 2005 r., a pozwolenie na budowę wydano w styczniu 2007 r. Przygotowywanie trwało więc cztery lata – liczy Witkowski.

Cena za mkw. lokalu w Platinum Towers – w standardzie deweloperskim – to 13 – 20 tys. zł. Do mkw. wykończonego apartamentu trzeba dopłacić 2 tys. zł.

Roman Meysner, członek zarządu Vantage Development,



► Projekt apartamentowca przy ul. Puławskiej w Warszawie – formalności urzędowe zajęły deweloperowi osiem miesięcy

który realizuje inwestycję Centauris przy ul. Ślężnej we Wrocławiu, podaje, że działkę pod inwestycję, w której zaprojektowano (oprócz mieszkań) także osiem apartamentów i dwa penthouse'y, firma kupiła pięć lat temu. Załatwianie formalności, zanim ruszyła budowa, zajęło cztery lata.

– Czas przygotowania był nieco dłuższy niż zwykle. Po uzyskaniu pierwszego pozwolenia na budowę w 2008 r. nastąpiło spowolnienie rynku, musieliśmy więc dostosować projekt do nowych warunków – tłumaczy Meysner. Mkw. najdroższego apartamentu w standardzie deweloperskim kosztuje

tuje tu ok. 12 tys. zł. Marcin Gutaj, prezes spółki Magnolia Polska, budującej apartamenty w mazowieckiej Lesznowoli przy ul. Jedności, dodaje, że większość czasu w przygotowaniach inwestycji z wyższej półki pochłaniają detale i precyzyjne prace wykończeniowe, które nie są kluczowe w sektorze mieszkań popularnych. Magnolia działkę pod inwestycję kupiła ok. trzech lat temu.

– Formalności zajęły nam rok. Większość czasu pochłonęły sprawy wykończenia fasady oraz wnętrza budynków – podaje Gutaj. W inwestycji Magnolia cena mkw. w standardzie deweloperskim to 4,2 – 5,9

tys. zł. Mkw. z wykończeniem kosztuje 6 – 8 tys. zł.

Romuald Stachowiak, prezes SGI Baltis, która to firma oferuje apartamenty w inwestycji Playa Baltis w Międzyzdrojach przy ul. Bohaterów Warszawy, ocenia, że proces przygotowania ekskluzywniej inwestycji jest ok. 30 proc. dłuższy niż zwykłego osiedla. SGI Baltis ziemię w Międzyzdrojach kupiło w 2007 r. Załatwienie formalności, zanim ruszyła budowa, zajęło ok. 9 – 10 miesięcy. Ceny mkw. w standardzie deweloperskim w tej inwestycji zaczynają się od 9 tys. zł. Stawki za mkw. wykończonego lokalu zaczynają się od 11 tys. zł. ■

► OPINIE

DLA „RZ”

Marcin Gołębiowski
wiceprezes zarządu
redNet Consulting

– Nasz rynek jest jeszcze bardzo ubogi w apartamenty z prawdziwego zdarzenia. Bywają mieszkania, które się wyróżniają, ale daleko nam jednak do najwyższych zachodnich standardów. W przypadku wielu apartamentów za kilka dekad będziemy mówić zapewne o zwykłych mieszkaniach. Znam jeden projekt całkowicie apartamentowy o światowym standardzie, który jest w przygotowaniu. I co ciekawe, nie będzie on realizowany w Warszawie. Na razie nie mogą jednak zdradzić szczegółów.

Łukasz Madej
prezes ProDevelopment

– Ekskluzywna zabudowa musi spełniać kilka kryteriów. Nie wystarczy mieć działkę w centrum, musi być to tzw. dobry adres, najlepiej w sąsiedztwie parku, bez uciążliwości związanych z samochodami i autobusami. Największym zainteresowaniem cieszy się kameralna zabudowa, a nawet butikowe inwestycje.