

LIDERZY WŚRÓD DEWELOPERÓW



Michał Oksiński
redaktor portalu
KompasInwestycji.pl

Pół miliarda złotych będzie kosztować budowa 155-metrowego biurowca Q22 powstającego w Warszawie. Ponad miliard złotych pochłonie realizacja ekologicznego Miasteczka Siewierz Jeziorna i kompleksu biurowego wraz z Galerią Młociny. To jedne z największych inwestycji deweloperskich, choć najliczniejsze są projekty mieszkaniowe.

Serwis Kompas Inwestycji przygotował zestawienie inwestycji deweloperskich. Uwzględniliśmy projekty z naszej bazy (która zawiera średnie i duże inwestycje na terenie całej Polski) przeznaczone do realizacji od pierwszego kwartału 2013 r., z sektorów mieszkaniowego i niemieszkaniowego. Omawiamy ilość inwestycji w poszczególnych podsektorach i wskazujemy liderów wśród firm deweloperskich na podstawie liczby prowadzonych projektów. Nasze zestawienie obejmuje zarówno inwestycje zakończone, będące w toku, jak i planowane przedsięwzięcia. Omawiamy również najbardziej znaczące projekty.

Sektor mieszkaniowy

Zdecydowanie najliczniejszą w sektorze mieszkaniowym jest grupa inwestycji z podsektora budownictwa wielorodzinnego. W naszym zestawieniu obejmuje ona 1071 pro-

jektów. Najbardziej aktywnym deweloperem jest Robyg. Spółka odpowiada za 25 inwestycji, z czego jedynie trzy zostały zakończone, trzy znajdują się na etapie wizji, pozostałe zaś są w projektowaniu bądź realizacji. Na drugiej pozycji wśród najbardziej pręźnie działających deweloperów budownictwa wielorodzinnego znajduje się LC Corp z 22 inwestycjami na koncie. Pięć zostało zakończonych, dziesięć jest na etapie projektowania, dla jednej toczy się procedura wyboru generalnego wykonawcy. Pozostałe projekty LC Corp są w realizacji. Trzecie miejsce wśród najaktywniejszych deweloperów zajmują firmy i2 Development i Dom Development, obie z wynikiem 17 projektów mieszkaniowych. Spółka i2 Development posiada dwie inwestycje zakończone, trzy na etapie projektowania, trzy w planach, pozostałe w realizacji. W omawianym okresie czasu Dom Development zrealizował jeden pro-

jekt, dla trzech inwestycji zakończono projektowanie, reszta jest na różnych etapach budowy.

W naszym zestawieniu najbardziej aktywnych inwestorów działających w sektorze budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego prowadzi Skaland (trzy inwestycje w realizacji). Po dwa projekty na koncie mają firmy Victoria Dom, Przedsiębiorstwo Realizacji Inwestycji EKO-BUD Waldemar Wolańczyk, MUROPOL Tomasz Kałwa Andrzej Januszek, Marcopolo Development Andrzej Zawadzki, KM Building, Invest Complex oraz Dolcan Plus.

Sektor niemieszkaniowy

Liderem wśród inwestorów działających w podsektorze budynków biurowych jest Echo Investment. Spółka odpowiada w naszym zestawieniu za dziesięć inwestycji. Jedna jest na etapie projektowania, dwie w fazie wyboru generalnego wykonawcy, pozostałe w realizacji. Firma Vastint



Fot. arch. Vantage Development

Centauris



Fot. arch. TUP Property

Siewierz Jeziorna



Fot. arch. Multi Corporation

Forum Radunia

Poland (wcześniej SwedeCenter) ma na koncie osiem projektów deweloperskich, przy czym dla sześciu trwa procedura wyboru generalnego wykonawcy, a pozostałe dwie są w budowie. Skanska Property Poland odpowiada za siedem inwestycji deweloperskich z podsektora biurowego. Dla trzech trwa projektowanie, pozostałe są w realizacji.

W podsektorze obiektów handlowo-usługowych zdecydowanym liderem jest Rank Progress. W portfolio spółki znajduje się 17 projektów, jedynie jeden został już zrealizowany. Rank Progress ma w planach budowę dziewięciu obiektów handlowych, które powstaną w mniejszych miastach (Turawa, Jarosław, Jaworzno, Tychy, Nowy Targ, Skarżysko-Kamienna, Zawiercie, Terespol i Duchnów w podwarszawskiej gminie Wiązowna). Na etapie projektowania są cztery inwestycje, dla jednej wybie-

rany jest generalny wykonawca. Pozostałe dwie są w ostatniej fazie realizacji. Elbfonds Development ma na koncie sześć inwestycji handlowo-usługowych – dwie zostały zakończone, jedna jest na etapie projektowania, dla trzech trwa procedura wyboru generalnego wykonawcy. W IV kwartale 2014 roku zostanie otwarty obiekt w Piekarach Śląskich. W planach jest także budowa pięciu kolejnych projektów, m.in. w Kołobrzegu, Głogowie i Zawierciu.

Echo Investment odpowiada w naszym zestawieniu za pięć projektów. Dwa z nich są w planach, dla dwóch trwa projektowanie, jedna inwestycja jest w finalnej fazie realizacji.

Najliczniejszą w sektorze mieszkaniowym jest grupa inwestycji z podsektora budownictwa wielorodzinnego – obejmuje ona 1071 projektów.

W podsektorze „budynki magazynowe, centra logistyczne” najbardziej aktywnym deweloperem jest Panattoni Europe. W omawianym okresie czasu firma prowadziła sześć inwestycji. Pięć zostało ukończonych (w tym dwa obiekty dla Amazona, o łącznej powierzchni 246 tys. m²), jeden projekt jest w realizacji. Na drugiej pozycji uplasował się Segro Poland, który odpowiada za cztery projekty. Jeden został zakończony, jeden jest w planach, dla jednego prowadzone jest projektowanie, jeden znajduje się w budowie. Trzecią lokatę zajmuje ProLogis Poland Management. Firma ma na koncie trzy inwestycje, wszystkie zostały już zakończone.

W podsektorze „hotele, pensjonaty, budynki zakwaterowania” ze względu na niewielką liczbę projektów trudno wymienić liderów, dlatego omówimy deweloperów zaangażowanych w projekty o największej

wartości. Najbardziej kosztownym przedsięwzięciem jest zapowiadana realizacja obiektu Pomeranian Baltic Thermal Spa o wartości z przedziału 100-500 mln zł. Kompleks hotelowo-rekreacyjny powstanie w Ustce i będzie się składał z czterogwiazdkowego hotelu z 220 pokojami, centrum konferencyjnym wraz z hotelem trzygwiazdkowym (160 pokoi) oraz kliniki medyczno-rehabilitacyjnej i zespołu rekreacyjnego. W projekt zaangażowani są dwaj deweloperzy: Aridea i Beta-Styl. Wśród projektów o największej wartości znajduje się również planowany na odrzańskiej wyspie Łasztownia w Szczecinie 4-gwiazdkowy hotel ze 150 pokojami. Deweloperem obiektu o wartości z przedziału 50-100 mln zł jest spółka SGI. Podobne nakłady finansowe pochłonie projekt budowy kompleksu obejmującego hotel i marinę, który powstanie przy ul. Wioślarskiej w Warszawie. Inwestorem jest Warszawskie Towarzystwo Wioślarskie, a deweloperem – Adv Por Property Investment. Generalnym wykonawcą inwestycji została firma Agmet, zakończenie realizacji zaplanowano na pierwszy kwartał 2016 r.

Liderami w zestawieniu deweloperów według liczby projektów z różnych sektorów są również firmy wskazane powyżej. Echo Investment ma w portfolio łącznie 31 inwestycji, LC Corp posiada ich 27, a Roby odpowiada za 26 projektów. W naszym zestawieniu i2 Development ma 20 inwestycji, a firmy Rank Progress i Dom Development posiadają ich po 17.

Największe inwestycje

W grupie inwestycji deweloperskich o wartości powyżej 1 mld zł znajdują się dwa projekty. Pierwszy z nich to przedsięwzięcie spółki TUP Property – Miasteczko Siewierz Jeziorna. Jest to pierwsze w Polsce ekologiczne miasteczko, z pełną infrastrukturą, wysokiej jakości mieszka-

Zestawienie deweloperów
wg ilości inwestycji

Echo Investment S.A.	31
LC Corp S.A.	27
ROBYG S.A. - Grupa Developerska Construction	26
i2 Development Sp. z o.o.	20
Rank Progress S.A.	17
Dom Development S.A.	17
ATAL S.A.	14
Vantage Development S.A.	13
EURO STYL Sp. z o.o. S.K.A.	13
Unidevelopment S.A.	12
Ronson Development	12
Wikana S.A.	11
Przedsiębiorstwo Budowlane Górski Sp. z o.o. S.K.	10
POLNORD S.A.	10
J.W. CONSTRUCTION SP. Z O.O.	10
Dolcan Plus S.A.	10
Budimex Nieruchomości Sp. z o.o.	10
Vastint Poland Sp. z o.o. (wcześniej SwedeCenter Sp. z o.o.)	9
Przedsiębiorstwo Budowlane Konstanty Strus	9
Invest Komfort S.A.	9
Ławskie Przedsiębiorstwo Budowlane IPB Sp. z o.o.	9
Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o.	9
Skanska Property Poland Sp. z o.o.	8
Rogowski Development Sp. z o.o.	8
Panattoni Europe	8
Murapol S.A.	8
Marcopolo Development Andrzej Zawadzki Sp.k.	8
INKOM S.A.	8
BBI Development NFI	8
Archicom Holding Sp. z o.o.	8
AIG/Lincoln Polska Sp. z o.o.	8
TBV Sp. z o.o.	7
SGI S.A. (poprzednio SGI Baltis sp. z o.o.)	7
INPRO S.A.	7
Buma S.A.	7
Akropol Inwestycje Sp. z o.o.	7
Monday Development S.A.	6
Matexi Polska Sp. z o.o.	6
Longbridge Development Sp. z o.o.	6
Konimpex-Invest Sp. z o.o.	6
JHM Development Sp. z o.o.	6
Jakon Sp. z o.o.	6
Grupa Inwestycyjna Hossa S.A.	6
Emka Inwest Sp. z o.o.	6
Elbfonds Development Sp. z o.o.	6
Eco-Classic Sp. z o.o.	6
Budnex Sp. z o.o.	6
Arkada Development	6
Yuniversal Podlaski Sp. z o.o.	5
Yareal Polska Sp. z o.o.	5

niami i domami jednorodzinnymi, sklepami oraz powierzchnią biurową i hotelową. Powstaje ono ok. pół godziny drogi od centrum Katowic. Inwestycja jest realizowana w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju i ma być wyposażona m.in. w urządzenia pozyskujące energię odnawialną (z kolektorów słonecznych, ogniw fotowoltaicznych i biopaliw). Na terenie Miasteczka Siewierz woda deszczowa ma być odprowadzana do oczyszczalni biologicznej, a budynki będą efektywne energetycznie. Generalnym wykonawcą pierwszej fazy inwestycji (zakończenie planowane pod koniec 2016 r.) jest Przedsiębiorstwo Budowlano Handlowe TOP BUD. Realizacja całej inwestycji przewidziana jest na 25 lat. W ramach całej inwestycji na obszarze o powierzchni około 44 ha powstanie ok. 880 jednostek mieszkalnych (mieszkania i domy), motel i hotel z największym na Śląsku kompleksem konferencyjnym oraz port dla żaglówek. Około 70 tys. m² powierzchni użytkowej będzie przeznaczonych na biura i usługi.

W grupie inwestycji deweloperskich o wartości powyżej 1 mld zł znajdują się dwa projekty: Miasteczko Siewierz Jeziorna – pierwsze w Polsce ekologiczne miasteczko, realizowane w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju – oraz kompleks obiektów biurowo-handlowych, który powstanie na warszawskich Bielanych, na 10-hektarowej działce, i obejmie m.in. galerię handlową Młociny, część biurową i wielopoziomowy parking.

Drugim gigantycznym projektem jest przedsięwzięcie spółki COIMPEX (inwestor). Na warszawskich Bielanych, na 10-hektarowej działce, powstanie kompleks obiektów biurowo-handlowych o powierzchni użytkowej 247,5 tys. m². Obejmie on m.in. galerię handlową Młociny, część biurową i wielopoziomowy parking. Koncepcja inwestycji została opracowana przez pracownię architektoniczną Kuryłowicz & Associates. Dla gale-



Osiedle Portowo



Q22

rii oraz budynków biurowych projekty budowlane są już gotowe. Szacuje się, że prace mogą ruszyć w pierwszym kwartale 2015 r.

W gronie inwestycji o wartości z przedziału od 500 mln do 1 mld zł znajduje się m.in. Centauris, przedsięwzięcie dewelopera Vantage Development. Projekt powstaje we wrocławskiej dzielnicy Krzyki – Borek. Osiedle składać się będzie z trzydziestu budynków, w których znajdą się mieszkania apartamentowe oraz mieszkania typu penthouse. W maju br. Vantage Development rozpoczął już budowę i sprzedaż III etapu osiedla. Generalnym wykonawcą została firma Karmar. W III etapie inwestycji powstaną cztery budynki wielorodzinne.

W tym samym przedziale wartości (od 500 mln do 1 mld zł) znajduje się Osiedle Portowo, które jest planowane w Poznaniu na Starołęce. W ramach inwestycji deweloper Vastint Poland (wcześniej SwedeCenter) zamierza w przyszłości wybudować około 2 tys. mieszkań, otwartą przystań i marinę. Na terenie osiedla znajdą się również przedszkola, żłobki, sklepy i punktu usługowe. Inwestycja będzie realizowana w systemie miasto w mieście. Projekt powstanie na 15-hektarowym terenie zlokalizowanym nad Wartą i obejmie także zagospodarowanie jej nabrzeża: odtworzenie odnogi Warty, budowę przy-

Inwestycje deweloperskie

mieszkaniowy	budownictwo jednorodzinne	47
	budownictwo wielorodzinne	1071
	budynki zamieszkania zbiorowego (placówki opieki społecznej i resocjalizacji)	1
	lofty	5
	niemieszkaniowy	budynki biurowe
budynki handlowo-usługowe		137
budynki magazynowe, centra logistyczne		22
hotele, pensjonaty, budynki zakwaterowania		18
obiekty sportowe i rekreacyjne (hale widowiskowe, baseny itp.)		3
placze, skwery, deptaki, parki, rewitalizacje przestrzeni miejskiej		3
zakłady produkcyjne		4

stani dla jachtów motorowych i kajaków, budowę ścieżek rowerowych i pieszych oraz stref zieleni i wypoczynku wzdłuż linii brzegowej.

W sektorze handlowym na uwagę zasługują dwa duże projekty GTC, każdy o wartości z przedziału od 500 mln do 1 mld zł. Galeria Wilanów i Galeria Północna powstaną w Warszawie. Galeria Wilanów zaoferuje najemcom ponad 61 tys. m² w ok. 250 sklepach i punktach usługowych. Projekt obiektu został wykonany przez architektów z pracowni APA Wojciechowski i Moshe Tzur.

GTC na początku września złożył wnioszek o wydanie pozwolenia na budowę. Galeria Północna, również zaprojektowana przez APA Wojciechowski i Moshe Tzur, wyróżniać się będzie zagospodarowanym zielenią dachem. Zaoferuje najemcom ok. 64 tys. m². Inwestor oczekuje na pozwolenie na budowę. Potrwa ona, zarówno w przypadku Galerii Wilanów, jak i Galerii Północnej, od 20 do 24 miesięcy. Dla obu inwestycji GTC przewiduje uzyskanie dla projektu złotego certyfikatu ekologicznego LEED.

We wrześniu br. firma Multi Corporation uzyskała pozwolenie na budowę wielofunkcyjnego kompleksu urbanistycznego Forum Radunia o powierzchni komercyjnej 62 tys. m². Obiekt powstanie w centrum Gdańska, w ramach rewitalizacji okolic historycznego Targu Siennego i Targu Rakowego, na 6-hektarowej działce w obrębie ulic 3 Maja, Armii Krajowej, Wały Jagiellońskie i Hucisko. Realizacja projektu rozpocznie się jesienią tego roku, a jego otwarcie planowane jest na koniec 2016 roku. Na powierzchni najmu 62 tys. m². znajdzie się około 200 lokali handlowych i usługowych, dziewięcioetazowe Multikino, klub fitness, restauracje i kawiarnie oraz wielopoziomowy parking na 1100 miejsc. Ważną częścią Forum Radunia będzie Centrum Dziedzictwa Historycznego Miasta Gdańska, które będzie pełnić rolę recepcji przyjmującej gości odwiedzających miasto. Znajdzie się tam główny punkt informacji tury-

stycznej, makieta Gdańska, sala multimedialna i ekspozycyjna, kawiarnia, a także biura. Jego budowę sfinansuje inwestor, a zarządzać gotowym obiektem będzie miasto.

W sektorze handlowym na uwagę zasługują dwa duże projekty GTC, każdy o wartości z przedziału od 500 mln do 1 mld zł: Galeria Wilanów i Galeria Północna, które powstaną w Warszawie.

Jednym z największych projektów biurowych jest realizacja 155-metrowego biurowca Q22 zlokalizowanego w Warszawie, przy skrzyżowaniu al. Jana Pawła II i ul. Grzybowskiej. Wartość inwestycji to 500 mln zł. Jest to najwyższy i największy projekt w historii inwestora i dewelopera – Echo Investment. Obiekt zaoferuje ponad 50 tys. m² powierzchni biurowej. Projekt budynku powstał w pracowni architektonicznej Kuryłowicz & Associates we współpracy z Buro Happold Polska. Wykonawcą stanu surowego Q22 jest firma Modzelewski & Rodek. W dniu 10 października br., zgodnie z harmonogramem inwestycji, zakończyła się budowa części podziemnej biurowca. Prace nad budową pięciu kondygnacji podziemnych trwały 12 miesięcy. Zakończenie realizacji biurowca zaplanowano na pierwszy kwartał 2016 roku. ■