Źródło: Wikipedia

INWESTYCJE MIESZKANIOWE W KATOWICACH

Część I

Jacek Kolibski

RESIDENTIAL PROJECTS IN KATOWICE

Part I

Katowice, położone w południowej Polsce, stolica województwa śląskiego oraz dawniej stolica autonomicznego województwa śląskiego to główny ośrodek Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego. Jest dziesiątym miastem w kraju pod względem liczby ludności, 314 500 mieszkańców i jedenastym pod względem powierzchni, która wynosi 165 km².

W latach 1950-1998 stolica województwa katowickiego. Katowice są siedzibą Górnośląskiego Związku Metropolitalnego oraz stałym członkiem Unii Metropolii Polskich. Prezydent Piotr Uszok jest od lat prezesem Związku Miast Polskich.

Miasto Katowice składa się z 22 dzielnic zgrupowanych w 5 zespołach dzielnic:

I. Zespół dzielnic śródmiejskich
1. Śródmieście
2. Koszutka
3. Bogucice
4. Os. Paderewskiego – Muchowiec
II. Zespół dzielnic północnych
5. Załęże
6. Os. Witosa
7. Osiedle Tysiąclecia
8. Dąb
9. Wełnowiec-Józefowiec
III. Zespół dzielnic zachodnich
10. Ligota-Panewniki
11. Brynów-Osiedle Zgrzebnioka
12. Załęska Hałda-Brynów
IV. Zespół dzielnic wschodnich
13. Zawodzie
14. Dąbrówka Mała
15. Szopienice-Burowiec
16. Janów-Nikiszowiec
17. Giszowiec
V. Zespół dzielnic południowych
18. Murcki
19. Piotrowice-Ochojec
20. Zarzecze
21. Kostuchna
22. Podlesie

Inwestycje w nieruchomości

Katowice znajdują się aktualnie w początkowej jeszcze fazie boomu inwestycyjnego, ale skutki jego są już coraz bardziej odczuwalne. W mieście planowana jest bądź już rozpoczęła się budowa wielu obiektów biurowych (klasy A i B), w tym kilku wieżowców. Swoje plany inwestycyjne wobec stolicy Górnego Śląska ogłosiły tak wielkie firmy jak: Skanska (zespół 4 biurowców; około 30 000 m²), Echo Inwestment (park biurowy; około 70 000 m²), Reinhold Polska (Silesia Atrium; około 5 000 m²), Globe Trade Center (park biurowy na okolo 21 000 m²), a także kompleks biurowo-mieszkalny (okolo 17 000 m²), TriGranit (dwie wieże przeznaczone pod biura, łącznie około 60 000 m²), ZFI Havre (trzy wieżowce, w których łączna ilość powierzchni biurowej wyniesie około 30 000m²). Realizację projektów w Katowicach zapowiedziały także (choć nie są znane jeszcze dokładne plany itp.) międzynarodowe holdingi, jak np. LC Corp, czy Ghelamco.

Oprócz biurowców w Katowicach powstają liczne osiedla mieszkalne (począwszy od kompleksów domków jednorodzinnych, na wielkich, wielopiętrowych wysokościowcach kończąc). Firmy zajmujące się budową tzw. mieszkaniówki na terenie miasta to m.in.: GTC, TriGtanit, Gant, Holdimex, Activ Investment, Millenium IQ, Energomontaż-Południe czy Grupa Bryksy. Największą popularnością wśród nabywców i deweloperów cieszą się dzielnice: Brynów, Dąb, Ligota

Katowice - a city located in southern Poland, the capital of Śląskie [Silesian] Voivodeship, previously the capital of the Autonomous Katowice Voivodeship, is the main city of the Upper Silesian Industrial Zone. With 314,500 people it ranks tenth in Poland in terms of the population and eleventh in terms of the area, which amounts to 165 sqkm.

In 1950-1998 it was the capital of Katowice Voivodeship. The city is the seat of the Upper Sillesian Metropoiltan Union and a permanent member of the Union of Polish Metropolises. Lord Mayor of Katowice, Mr. Piotr Uszok for many years has been the President of the Association of Polish Cities.

The city is divided into 22 districts, grouped into complexes of districts.

I. Complex of downtown districts
1. Śródmieście
2. Koszutka
3. Bogucice
4. Os. Paderewskiego – Muchowiec
II. Complex of northern districts
5. Załęże
6. Os. Witosa
7. Osiedle Tysiąclecia
8. Dąb
9. Wełnowiec-Józefowiec
III. Complex of western districts
10. Ligota-Panewniki 12. Załęska Hałda-Brynów
IV. Complex of eastern districts
13. Zawodzie
14. Dąbrówka Mała
15. Szopienice-Burowiec
16. Janów-Nikiszowiec
17. Giszowiec
V. Zespół dzielnic południowych
18. Murcki

-Panewniki, Osiedle Tysiąclecia, Śródmieście i Zarzecze.

W centrum Katowic i pobliskich dzielnicach trwa budowa kilku hoteli (Hotel System ***, Hotel System **, Etap **), a w najbliższym czasie planowane jest rozpoczęcie kolejnych tego typu inwestycji. Swoje zainteresowanie miastem i chęcią budowy obiektów bazy noclegowo -hotelowo-konferencyjnej wyraziły m.in. Angelo, Hilton czy Orbis.

Poza typowo komercyjnymi inwestycjami buduje się w mieście również obiekty użyteczności publicznej, m.in. nowa siedziba Sądu Okręgowego, rozbudowa delegatury NIK, czy Centrum Edukacyjne „Symfonia". W 2008 roku rozpocznie się gruntowna modernizacja Górnośląskiego Centrum Kultury i Pałacu Młodzieży; ruszy także budowa siedziby NOSPR, a rok później (2009) Muzeum Śląskiego. W planach Urzędu Miasta jest również budowa centrum kongresowego przy al.Roździeńskiego.

Architektura

Chociaż Katowice należą obok Łodzi i Gdyni do grupy miast Polski, których centra nie wywodzą się ze średniowiecznego miasta lokacyjnego i style takie jak gotyk, renesans czy barok nie są w Katowicach reprezentowane, to warto przyjrzeć się jak w tym przemysłowym mieście kształtowała się i kształtuje architektura. Układ urbanistyczny miasta powstał na skutek rozbudowy i połączenia poszczególnych wsi i osiedli robotniczych w czasie gwałtownego rozwoju przemysłu w XIX i XX wieku.

Źródło: Wikipedia

Projekt rewitalizacji centrum Katowic. Błękitne budynki - planowane, białe - istniejące

Śródmieście miasta zostało ukształtowane w połowie XIX w., którego ściślejsze zabudowywanie nastąpiło po 1880 roku. Powstałe w tym czasie budynki posiadają dekorację eklektyczną (w większości neorenesansową i neobarokową) z późniejszymi elementami stylu secesyjnego.

Najcenniejszy (bo niepowtarzalny) jest jednak modernistyczny kwartał południowej części śródmieścia Katowic powstały po utworzeniu Autonomicznego Województwa Śląskiego w 1922 r. Jest to najciekawszy w kraju przykład międzywo-

19. Piotrowice-Ochojec
20. Zarzecze
21. Kostuchna
22. Podlesie

Investments in real estate

Although Katowice is currently still in the initial phase of the investment boom, its effects are becoming more apparent. A number of office properties, including some high-rise buildings (class A and B), and either under construction or in the pipeline. The following companies have revealed their investment plans concerning the capital city of Górny Śląsk [Upper Silesia]: Skanska (4 office buildings, approx. 30,000 sqm), Echo Inwestment (office park, approx. 70,000 sqm), Reinhold Polska (Silesia Atrium, approx. 5,000 sqm), Globe Trade Center (office park, approx. 21,000 sqm), and an office-residential complex (approx. 17,000 sqm), TriGranit (two office towers, in total approx. 60,000 sqm), ZFI Havre (three high-rise buildings with total office space approx. 30,000 sqm). Also other international holdings, like e.g. LC Corp and Ghelamco have announced construction projects in Katowice, although more detailed plans are not known as yet.

Apart from office buildings, also residential properties are being developed in Katowice (from complexes of single-family buildings to large skyscrapers). Companies involved in housing construction in the city include: GTC, TriGtanit, Gant, Holdimex, Activ Investment, Millenium IQ, Energomontaż-Południe and Grupa Bryksy. Districts of Brynów, Dąb, Ligota-Panewniki, Osiedle Tysiąclecia, Śródmieście and Zarzecze enjoy the greatest popularity among buyers and developers.

Several hotels are being built in the center of Katowice and surrounding districts (System Hotel***, System Hotel**, Etap**) and more similar projects are about to start in the nearest future. Companies like Angelo, Hilton and Orbis have expressed their interest in the city and in the construction of overnight accommodation and conference facilities.

Apart from typical commercial projects, also public buildings are constructed in the city, e.g. a new seat of the regional court of justice, extension of the seat of the Supreme Chamber of Control, or Symfonia Education Center. In 2008 the modernization of Upper Silesian Cultural Center and the Palace of Culture will commence, also the development of a building for the National Orchestra of the Polish Radio will start, and one year later – in 2009, the construction of the Silesian Museum. The City Hall also plans to build a Congress Center at Roździeńskiego Street.

Let us now concentrate on an investment project that in our opinion is the most interesting one. In the next editions we will focus on other projects, worth a more detailed analysis.

Dębowe Tarasy

The investor of Dębowe Tarasy in Katowice is Silesia Residential Project Ltd., a part of the TriGránit Group. Apartments will be developed at Ściegiennego Street, close to the Wojewódzki Park Kultury i Wypoczynku [Park of Culture and Relax] in Chorzów and a multifunctional urban Silesia City Center. An advantage of the project is its location in the downtown of Katowice, next to main Silesian roads. It is an ideal location both for those seeking active recreation and those enjoying what a modern city can offer.

The architecture design of Dębowe Tarasy was developed by Stabil from Katowice. The concept was designed by Bose International Planning & Architecture.

The design provides for the construction of four 11-story buildings and eight 4-story buildings. Together they will house some 1,000 units with an area from 27 to 122 sqm. Attractive appearance will be secured by a cascade shape. Southern orientation of the buildings will provide a lot of daylight. Every unit will have its own balcony or terrace. Arrangement of walkways and driveways, landscaping, monitoring and security service will allow for the development of a safe and pleasant residential complex. Access to the estate will be electronically controlled. Modern technology will be applied in the complex: individual heat exchangers in each dwelling, ceramic finish of common areas and fast elevators.

Every building will have an underground garage – 211 parking spaces in high -rise buildings and 29 in low-rise ones. In addition, on the ground there will be some 200 parking spaces for exclusive use by guests visiting the residents. The complex is going to be developed in four phases and the whole project will delivered to the market in 2009.

Prepared by: Investment Advisors KJK: Grażyna Herman and Grzegorz Roszer, headed by Jacek Kolibski.

President of the Board

Źródło: Wikipedia

Kamienice w centrum miasta

jennego funkcjonalizmu i stylu międzynarodowego. Katowickie budynki są inspirowane architekturą Bauhausu, De Stijl czy realizacjami Le Corbusiera i stanowią ewenement architektoniczny, który dopiero czeka na szersze docenienie.

Dane urbanistyczne

tereny zabudowy mieszkaniowej - 12%
tereny komunikacji i transportu - 12,5%
tereny przemysłowe - 8,5%
obszary zieleni urządzonej - 7,5%
lasy i inne użytki - 55%
nieużytki - 4,5%

Planowane i realizowane inwestycje mieszkaniowe w Katowicach

W chwili obecnej na terenie miasta Katowice realizowane są następujące projekty deweloperskie:

1. Dębowe tarasy – inwestor firma Tri Granit – osiedle na około 1000 mieszkań w budowie I i II etap na 500 mieszkań. Planowanie rozpoczęcie pozostałych etapów rok 2008/2009. Średnia cena za m^2 to około 7000 zł netto.

2. Na osiedlu Tysiąclecia firma Activ buduje dwa budynki po około 150 mieszkań każdy. Średnia cena to około 5500 zł netto. Termin realizacji III-2009 rok.

3. Przy ul. Rolnej firma Atal realizuje osiedle „Ligota Park" na około 360 mieszkań. Cena za m^2 do 5100 zł netto

4. Przy ul. Książęcej firma Energomontaż Południe na wiosnę przyszłego roku przystąpi do realizacji Osiedla Książęcego na około 2200 mieszkań (I etap) cena za m^2 6200 netto.

5. W trakcie realizacji znajdują się budynki mieszkalne na Osiedlu Bażantów – inwestor Millenium Inwestycje. Aktualnie zrealizowane jest 500 mieszkań, docelowo planowana budowa 1500 mieszkań).

6. W dzielnicy Brynów, przy ul. Gawronów firma Holdimex buduje osiedle cena za m^2 6500 zł netto.

7. Na osiedlu Paderewskiego przy Dolinie Trzech Stawów Krakowski Inwestor Grupa Bryksy planuje budowę kompleksu budynków wielorodzinnych na około 260 mieszkań. Ukończenie inwestycji I kwartał 2010 roku.

8. Grupa Reinhold przy ul. Pułaskiego i Sikorskiego buduje budynek mieszkalny „Zielona Dolina" o powierzchni użytkowej mieszkań 10500 m^2.

9. Na powierzchni 9 ha Firma TUP S.A. planuje budowę Osiedla Forest Hill na około 2 tys. jednostek mieszkaniowych.

10. Firma Glob Trade Center S. A. (GTC) przy ul. Mikołowskiej, zakupiła teren o powierzchni 2,6 ha i planuje wybudowanie kompleksu mieszkaniowo – biurowego o powierzchni netto 40 000 m^2 (docelowo 500 mieszkań). Ceny m^2 nie są jeszcze znane.

11. W Katowicach – Zarzeczu, w okolicy ul. Swinarskiego i ul. Fijewskiego firma MK Inwestycje realizuje projekt pod nazwą „Osiedle Zagajnik": 6 domów jednorodzinnych, 24 domy w zabudowie bliźniaczej, apartamentowiec na 20 mieszkań. Termin realizacji – sierpień 2008 rok. Cena m^2 mieszkania 5500 zł brutto.

12. W sąsiedztwie Wojewódzkiego Parku Kultury i Wypoczynku, blisko CH Silesia City Center oraz ul. Chorzowskiej firma Domariusz Sp. z o.o. planuje budowę zespołu apartamentowców „Złota Brama" na 45 mieszkań o powierzchni 44 do 140 m^2. Planowany termin realizacji to 1 kwartał 2009 rok.

13. Inwestor firma Investimento Sp. z o.o. buduje osiedle „Mała Skandynawia" zlokalizowane przy zbiegu ulic Armii Krajowej i Czeremchowej. Kompleks składa się z jednego 3 kondygnacyjnego apartamentowca oraz 32 domów w zabudowie bliźniaczej i szeregowej. Ceny za m^2 oscylują w przedziale 4500 zł/m^2 do 5500 zł/m^2.

14. „Miłe Zacisze" – ul Barcelońska/Tunelowa w Katowicach Piotrowicach. Ceny nie są jeszcze ustalone.

15. W okolicach Centrum Handlowego Trzy Stawy i ulicy Francuskiej planowane jest przez hiszpańską firmę Torca Polska budowa osiedla przy ul. Szybowcowej. Dla tej inwestycji nie są jeszcze znane ceny m^2.

16. Firma LC Corp zakupiła teren o powierzchni 10 ha przy ul. Ceglanej i jest w trakcie sporządzania koncepcji architektonicznej osiedla.

17. Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa buduje osiedle domków jednorodzinnych „Zielony Zakątek" przy ul. Daszyńskiego w Katowicach. Planowany termin realizacji VI-2008 r.

18. Przedsiębiorstwo Budowlane Dombud oferuje osiedle budynków jednorodzinnych przy ul. Wilczewskiego w dzielnicy Piotrowice. Osiedle składa się z 52 budynków w zabudowie szeregowej. Cena m^2 domu to około 3470 zł (wraz z ceną ziemi pod budynkiem).

Dombud oferuje także domy przy ul. Koszykowej. Termin realizacji przewidziano na VIII-2008 r. Osiedle tworzą cztery domy w zabudowie szeregowej o powierzchni użytkowej 126 m^2 i dwa budynki wielorodzinne, w których znajdzie się po 9 mieszkań. Za m^2 domu razem z gruntem trzeba zapłacić około 4000 zł.

19. „Pastelowe Osiedle" Brynów - Firma Nestin Polska ukończyła inwestycję „Pastelowe Osiedle" w Katowicach przy ulicy Kościuszki. Budynki są już gotowe do zamieszkania. Ceny wynoszą od 6500 do 6950 zł netto (+ 22 proc. VAT) i zależą od takich czynników, jak metraż, standard wykończenia, taras, kondygnacja budynku.

20. „Uroczysko" JW. Constraction, ul. Bałtycka, osiedle docelowo planowane na 563 mieszkania. Ceny mieszkań od 5300-5800 netto, plus miejsca garażowe, komórki lokatorskie.

21. Inwestycje Katowickiego TBS:

Przy ul. Krasińskiego – Skowrońskiego - budowa II etapu Zespołu Mieszkaniowego skład którego wchodzi budynek mieszkalny siedmiokondygnacyjny o łącznej ilości 101 mieszkań.

Przy ul. Sławka – Rataja - osiedle mieszkaniowe – planowany zakończenie budowy XII-2008 r. Budynek A, IV-2009 Budynek B.

IV Etap osiedla Mieszkaniowego „Bulwary Rawy" planowane zakończenie budowy X-2009 r.

22. Willa nad Potokiem Inwestor Centrum Kapitałowe Modus (realizujący również Osiedle Książęce) planuje budowę osiedla na około 50 mieszkań o powierzchni od 54 m^2 do 112 m^2 Inwestycja ta położona będzie w południowej dzielnicy Katowic pomiędzy ul. Wojska Polskiego a ul. Wilczewskiego. Przybliżony termin realizacji to II kwartał 2009 roku.

23. Ponadto planowane są w ścisłym centrum Katowic dwa apartamentowce. Pierwszy przy ulicy Sokolskiej 18 – NFI Jupiter – „Jupiter Plaza" a drugi budowa przez irlandzką firmę Eurocape około 400 mieszkań przy ulicy Chorzowskiej (apartamenty + hotel).

24. Koncepcja osiedla przy ul. Szybowcowej.

Na koniec omówimy najciekawszy naszym zdaniem projekt inwestycyjny. W następnym numerze skupimy się na kilku innych, wartych bardziej szczegółowej analizy, projektach.

Dębowe Tarasy

Inwestorem Dębowych Tarasów w Katowicach jest firma Silesia Residential Project Sp. z.o.o., należąca do grupy TriGránit. Apartamenty powstaną przy ulicy Ściegiennego w pobliżu Wojewódzkiego Parku Kultury i Wypoczynku im. Gen. Jerzego Ziętka w Chorzowie, i wielofunkcyjnego miejskiego centrum Silesia City Center. Zaletą projektu jest lokalizacja w centrum Katowic, w bezpośrednim sąsiedztwie głównych arterii komunikacyjnych Śląska. To idealne miejsce zarówno dla osób szukających aktywnego sposobu wypoczynku, jak i tych, których cieszą uroki nowoczesnego miasta.

W ramach projektu wybudowane zostaną cztery 11-piętrowe budynki i osiem 4-piętrowych. Razem pomieszczą około tysiąca mieszkań. Metraże lokali wahają się od 27 do 122 mkw. Atrakcyjny wygląd zapewni kaskadowa architektura obiektu. Położenie budynków w kierunku południowym gwaratuje, iż mieszkania będą bardzo widne w ciągu dnia.

Źródło: Silesia Residential Project Sp. z o.o.

Projekt architektoniczny Dębowych Tarasów wykonała pracownia Stabil z Katowic. Koncepcję opracowali architekci z firmy Bose International Planing & Architecture

Każde mieszkanie będzie miało balkon lub taras. Układ dróg wewnętrznych, aranżacja zieleni wokół budynków, system monitoringu i ochrony umożliwią stworzenie bezpiecznego i estetycznego otoczenia na terenie osiedla. Wejście na teren osiedla odbywać się będzie za pomocą elektronicznych kart. W Dębowych Tarasach zostaną zastosowane nowoczesne rozwiązania: indywidualne wymienniki ciepła w mieszkaniach, ceramiczne wykończenia powierzchni wspólnych oraz szybkie windy.

Każdy budynek będzie posiadał podziemne miejsca parkingowe w garażu - 211 w wysokich budynkach i 29 w niskich. Dodatkowo na powierzchni będzie około 200 miejsc wyłącznie dla gości mieszkańców osiedla. Osiedle ma być realizowane w czterech etapach. W 2009 roku Dębowe Tarasy zostaną oddane do użytku.

Opracował: Zespół biura doradztwa inwestycyjnego KJK, Grażyna Herman i Grzegorz Roszer pod kierunkiem prezesa, Jacka Kolibskiego

Dębowe Tarasy - kolejność etapów realizacji inwestycji

Źródło: Silesia Residential Project Sp. z o.o.