



ILE TO POTRWA:
Budowa całego „Miasteczka Wilanów” potrwa od 8 do 10 lat, jednak inwestor zapowiada, że pierwsi mieszkańcy będą mogli wprowadzić się już za trzy lata.

for. ARC

Miasto za 4 miliardy zł

► **II-III** Prokom Investments zapowiada, że wkrótce ruszy budowa Miasteczka Wilanów. Inwestycja ta uważana jest obecnie za największe przedsięwzięcie deweloperskie w Polsce. Zabudowa 169 ha może pochłonąć ponad miliard dolarów.

PROGRAM IMPREZ TARGÓW DOM I ZIEMIA 2001

KONFERENCJE I SZKOLENIA ZAMKNIĘTE

DZIEŃ PIERWSZY

25 października 2001 — czwartek

11.00-15.30 Forum Gmin Polskich — sala Warszawska

DZIEŃ DRUGI

26 października 2001 — piątek

10.30-16.00 Szkolenie dla przedstawicieli samorządów „Skuteczna promocja miast i gmin w celu pozyskania inwestorów zagranicznych” — sala im. Sienkiewicza

KONFERENCJE I SZKOLENIA OTWARTE

DZIEŃ DRUGI

26 października 2001 — piątek

10.30-11.30 Prezentacja oferty firm deweloperskich nagrodzonych certyfikatami KIB — sala im. Rudniewa

10.30-12.00 Debata publiczna: „Bariera do pokonania oraz perspektywy rozwoju systemu monitoringu ofert rynku nieruchomości (MLS) w Polsce” — prowadzenie J. Lisiecki, prezydent Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości w latach 1999-2000 — sala im. Puzkina

11.45-13.15 Debata publiczna: „Tramwaj, metro, kolej a wartość gruntów” — Jarosław Osowski („Gazeta Wyborcza”) — sala im. Mickiewicza

12.00-13.30 Debata publiczna: „Bariera finansowego rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce” — sala im. Rudniewa, prowadzi Halina Lichocka (Radio Biznes, Program I PR)

12.15-12.45 Referat: „Aktualne regulacje prawne i proceduralne, przegląd orzecznictwa NSA w kwestii odpowiedzialności zawodowej pośredników w obrocie nieruchomościami” — Henryk Jędrzejewski, Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast — sala im. Puzkina

12.45-13.30 Dyskusja: „Odpowiedzialność i etyka zawodowa pośredników, rzeczoznawców i zarządców w świetle ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami” — prowadzi Konrad Dulowski (Program III PR SA) — sala im. Puzkina

13.30-15.00 Debata publiczna: „Kontrowersyjna ustawa o prawie spółdzielczym — co dalej z mieszkaniem spółdzielczym?” — prowadzi Krystyna Krzekotowska, Jerzy Krzekotowski — sala im. Mickiewicza

13.45-15.15 Debata publiczna: „Nowy plan zagospodarowania przestrzennego — konsekwencje dla mieszkańców i inwestorów” — prowadzi Dariusz Bartoszewicz („Gazeta Wyborcza”) — sala im. Rudniewa

13.45-15.15 Dyskusje panelowe — „Wzrost polskiego rynku nieruchomości w pierwszej dekadzie XXI w.”

— „Inwestycje w nieruchomości komercyjne — stopień ryzyka, bariery i perspektywy rozwoju”

— „Prawo, podatki i rynek nieruchomości”

— „Zawody rynków nieruchomości — samorząd zawodowy, licencje zawodowe, standardy zawodowe”, Organizator — Polska Federacja Rynku Nieruchomości — sala im. Puzkina

15.30-17.00 Prezentacja: „Młode Miasto — projekt przekształcenia terenów postoczynowych w Gdańsku” — Janusz Lipiński, prezes firmy Synergia 99 — sala im. Rudniewa

15.30-17.00 Prezentacja: „Młode Miasto — projekt przekształcenia terenów postoczynowych w Gdańsku” — Janusz Lipiński, prezes firmy Synergia 99 — sala im. Rudniewa

DZIEŃ TRZECI

27 października 2001 — sobota

10.30-12.00 Seminarium: „Zarządzanie finansami wspólnot mieszkaniowych” — Maciej Terletis (Wydawnictwo C. H. Beck) — sala im. Mickiewicza

11.00-12.30 Debata publiczna: „Co dalej ze ścisłym centrum Warszawy?” — prowadzi Dariusz Bartoszewicz („Gazeta Wyborcza”) — sala im. Rudniewa

12.15-13.45 Seminarium: „Rola organizacji społecznych w kształtowaniu rynku nieruchomości” — prowadzi J. Lisiecki — sala im. Mickiewicza

12.15-13.45 Debata publiczna: „Kredyty — niedostępne, drogie, niebezpieczne” — prowadzi Magdalena Lewandowska („Trybuna”) — sala im. Puzkina

14.00-14.45 Debata publiczna: „Nowa ustawa o ochronie lokatorów — Czy wynajmiesz legalnie?” — prowadzi Mieczysław Wodzicki („Trybuna”) — sala im. Mickiewicza

Przygotował: Radosław Górecki
Opracowanie graficzne: Jacek Ulko,
Tomasz Młynarski
Layout: Kasia Brzezińska, Jacek Woźniak

Inwestycja prawie na 170 hektarach może pochłonąć 4 mld złotych

WKRÓTCE RUSZA BUDOWA MIASTECZKA WILANÓW

Radosław Górecki
rgorecki@pb.pl

PB

tel. (22) 611-62-38

Prokom Investments zapowiada, że wkrótce ruszy budowa Miasteczka Wilanów. Inwestycja ta uważana jest obecnie za największe przedsięwzięcie deweloperskie w Polsce. Zabudowa 169 ha może pochłonąć ponad miliard dolarów.

W Warszawie naprzeciwko pałacu w Wilanowie ma powstać Miasteczko Wilanów. Łączna powierzchnia, która ma zostać zagospodarowana, wynosi aż 169 ha. Pomysłodawcą i koordynatorem całego projektu jest Prokom Investment. Opracowanie projektu powierzono międzynarodowej firmie Investment Environments (INVI).

Ile pieniędzy i skąd

Na terenie miasteczka może powstać aż 1,2 mln mkw. zabudowy o różnym przeznaczeniu. Zakładając, że średni koszt wybudowania jednego mkw. wynosi około 750 USD, to koszt całości wyniesie około 900 mln USD. Do tego należy doliczyć koszty związane z budową infrastruktury. Można więc przypuszczać, że zbudowanie całego miasteczka może pochłonąć kwotę powyżej jednego miliarda dolarów (skonsolidowane przychody Grupy Prokom w 2000 r. wyniosły 282,5 mln zł bez uwzględnienia przychodów Prokom Software a jej kapitał własny to około 900 mln zł).

Przy tej skali sam Prokom nie będzie finansować całego przedsięwzięcia. Środki na zabudowę mają pochodzić ze sprzedaży gruntów poszczególnym inwestorom. Część pozyskanych w ten

sposób pieniędzy przeznaczona zostanie na infrastrukturę techniczną. Całość projektu koordynować będzie Prokom, a zabudowę poszczególnych działek zajmą się docelowi deweloperzy bądź inwestorzy. Do budowy pierwszej fazy miasteczka zaangażowanych będzie siedmiu deweloperów i inwestorów.

— Część z nich zakupiła już grunty, bądź negocjacje dobiegają właśnie końca. Deweloperzy ci pochodzą między innymi z USA, Izraela i Skandynawii. Zabudowę mieszkaniową zajmą się trzech inwestorów, którzy już mają, bądź ubiegają się o pozwolenie na budowę. Prowadzimy także rozmowy z deweloperem, który wybuduje obiekty biurowe i hotel. W najbliższej przyszłości wyłoniona zostanie firma, która zbuduje centrum handlowe — zapewnia Guy C. Perry, dyrektor generalny Investment Environments.

Wiadomo już, że jednym z deweloperów będzie holenderska firma Robyg, która wraz z Prokom Investments zbuduje zespół apartamentowców. Nazw innych inwestorów na razie oficjalnie nie ujawniono. Przedstawiciele Prokom Investments zapowiadają, że przedstawia ich w najbliższych tygodniach. Nieoficjalnie mówi się, że jednym z deweloperów może być Skanska.

Czy to się uda

Analitycy rynku nieruchomości są przekonani, że projekt ten ma duży potencjał, a jego wykorzystanie w dużej mierze zależało będzie od inwestora.

— Samo miejsce ma duży potencjał, który jednak może być wykorzystany tylko przez dużego i doświadczonego dewelopera — uważa Piotr Kaszyński z Healey & Baker.

Paulina Górska z CB Richard Ellis, zwraca uwagę, że wszystko zależy od projektu i jego jakości.

— Moim zdaniem, całość musi być bardzo dobrze przemyślana. Inwestycja powinna zacząć się od części mieszkaniowej, a dopiero później należy rozpocząć budowę części usługowej. Inwestor nie powinien zapomnieć także o tym, że współczynnik biurowej powierzchni niewynajętej poza centrum będzie wzrastać. Oznacza to dalszy spadek czynszów. Pojawia się więc tu pewne ryzyko. Jeżeli zaś chodzi o część handlową, to trzeba powiedzieć, że w War-

szawie powstaje Wola Park oraz centrum handlowe Arkadia — oba projekty o ogromnej skali. Mimo że są oddalone od Wilanowa, to mogą stanowić pewną konkurencję. Właściciele sieci sklepów, ze względu na słabą kondycję gospodarki, ograniczają swoją ekspansję — tłumaczy Paulina Górska.

Faza pierwsza

Według planów, w pierwszym etapie na terenie miasteczka mają powstać kompleksy mieszkaniowe. Nowo powstałe osiedla mają pomieścić około 10 tys. osób.

— Powstaną mieszkania, na które stać będzie młodych ludzi, dopiero rozpoczynających karierę zawodową. Nie zabraknie też domów mieszkalnych o najwyższym standardzie, dla bardzo wymagających klientów. Według projektu, miasteczko ma być miejscem dla mieszkańców o zróżnicowanym przedziale wiekowym, zarówno dla osób starszych, jak i dla młodych małżeństw z dziećmi — mówi Guy C. Perry.

Na początku 2002 r. mają zakończyć się prace projektowe związane z sieciami instalacji wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej. Ma także roz-

począć się między innymi budowa kolektora sanitarnego do nowo budowanej Oczyszczalni Ścieków Południe, sieci energetycznej oraz dróg wewnętrznych. W latach 2003-04 mają powstać takie obiekty, jak nowy ratusz Gminy Warszawa Wilanów oraz centrum miasteczka wraz z częścią rozrywkowo-handlową, parkiem miejskim, szkołą podstawową i luksusowym hotelem, a także kompleksami mieszkaniowymi.

— Zależało nam na tym, aby w skład pierwszego etapu wchodziły wszystkie obiekty z parkiem i skwerami dla dzieci. Chodzi o to, żeby wybudować miasteczko, a nie osiedle. Centrum miasteczka będzie ogólnodostępne, także dla ludzi spoza niego — mówi Guy C. Perry.

Budowa całego miasteczka zajmie od 8 do 10 lat.

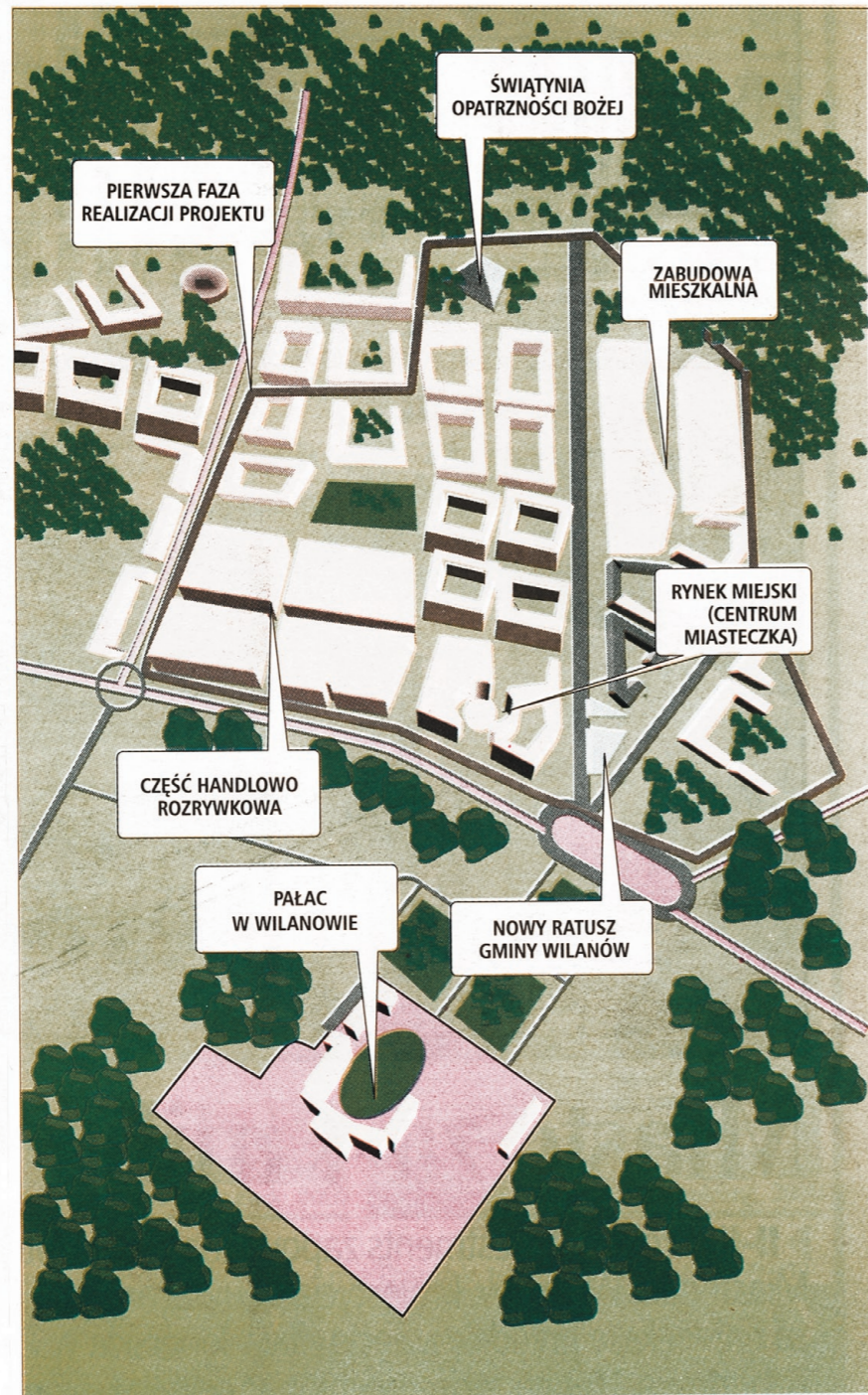
— Wszystko jest jednak tak zaprojektowane, aby pierwsi mieszkańcy, którzy tu się pojawią za blisko trzy lata, czuli, że to jest miasteczko. Poszczególne fazy są tak zaprojektowane, żeby nie odnieśli wrażenia, że mieszkają na placu budowy — zapewnia Guy C. Perry.



Jest dyrektorem generalnym i założycielem firmy Investment Environments (INVI). Ma tytuły magistra architektury i magistra urbanistyki zdobyte z wyróżnieniem na Harvard University. Został nagrodzony za największe w historii uczelni osiągnięcia w dziedzinie urbanistyki. Uczestniczył m.in. w procesie powstawania takich projektów, jak: budynki olimpijskie w Barcelonie (Hiszpania), zagospodarowanie regionu Antigone w Montpellier (Francja), kwatera główna S.W.I.F.T. w Brukseli (Belgia), park w Houston (USA), największy na świecie kompleks kinowy w Mulhouse (Francja). Obecnie pracuje przy opracowywaniu szczegółów Miasteczka Wilanów oraz koordynuje projektowanie poszczególnych faz tego projektu na zlecenie Prokom Investments.

PELEN ASORTYMENT: Na terenie Miasteczka Wilanów znajdzie się wszystko, co w prawdziwym miasteczku potrzebne: szkoły, przedszkola, sklepy, biura, centrum hotelowo-konferencyjne, centrum rekreacyjno-rozrywkowe, a także restauracje i tradycyjne targowisko — zapewnia Guy C. Perry, dyrektor generalny Investment Environments (INVI).

fol. Grzegorz Kawecki



 **waza buduje**

Ponad 50 zrealizowanych obiektów

Działamy od 10 lat



Obiekty sportowe
Hale magazynowe, chłodnie
produkcyjne, wystawowe
Posadzki przemysłowe

Waza Sp. z o.o. 81-061 Gdynia, ul. Handlowa 10
tel. (058) 664-11-11, fax: 664-11-20,
<http://www.waza.gda.pl>, e-mail: waza@waza.gda.pl