

Benjamin Barber: Obama nie zwątpił w wolny rynek. Nie ma obaw, by zdusił liberalizm gospodarczy w USA ŚWIAT » str. 14

Piotr Zaremba: czas zamknąć rachunki krzywd między Polakami a Ukraińcami. Taka jest nasza racja stanu OPINIE » str. 18

The Residents w Warszawie. Koncert legendarnego amerykańskiego zespołu, którego składu nikt dotąd nie poznał, już jutro KULTURA » str. 21

180 zł W TYM 7% VAT

DZIENNIK POLSKA ŚWIAT EUROPA

GAZETA CODZIENNA

NUMER: 275 (792)/2008 INDEKS: 350 842 WYDANIE 11

WTOREK 25.11.2008 WWW.DZIENNIK.PL

Eskapada na granicę z Osetią miała pomóc Gruzji, ale zamiast tego wywołała konsternację

Prezydent przeszarżował

Anna Wojciechowska dziennikarka działu polityka

Lech Kaczyński wykazał się utafką fantazją. Gruzińska szarża na pozycję wroga może jednak ostabić nadwątlony autorytet prezydenta

Ten plan miał jeden cel. Lech Kaczyński zgodził się spontanicznie na propozycję Michała Saakashwilego, by zbroczyć zaplanowanej trasie wizyty i pokazać światu, że Rosjanie łamią plan pokojowy w Gruzji. W kilkadziesiąt godzin po tym, jak w drodze do obozu uchodźców przy granicy z Osetią Południową padły strzały obok kolumny z polskim i gruzińskim prezydentem, widać już, jak misterny był to plan. Nie doszacowano ryzyka, przeceniono rezultaty.

Wiadomo już, że to nie Rosjanie strzelali. Serie z karabinu oddali najpewniej osetyjscy pogranicznicy. Choć być może jedna padła też ze strony gruzińskiej. To, że strzały – przynajmniej w powietrze – padła, można było z całą pewnością przewidzieć. To po okrzyku rutynowe działanie żołnierza na posterunku granicznym, kiedy widzi nadjeżdżającą nie spodziewanie kolumnę. Saakashwili, namawiając Kaczyńskiego, miał świadomość, że wiezie polskiego prezydenta na teren niepewny, gdzie stacjonują rosyjskie wojska. Lech Kaczyński, decydując się tam pojechać, zdał się tylko na gruzińską ochronę. O decyzji nie wiedział BOR, które odpowiada za bezpieczeństwo głowy państwa. Teren nie został wcześniej zabezpieczony ani nawet rozpoznany. W momencie gdy padły strzały, funkcjonariusze BOR byli 300 m od prezydenta. Złamanie zasad bezpieczeństwa było tym jaskrawsze, że kiedy kolumna z prezydentami dojeżdżała do posterunku, było już po zmroku. – To nie powinno się zda-

żyć – kwitował wczoraj oburzony szef BOR gen. Marian Janicki. Jak zareagował świat? Wyczuć się dało zewsząd konsternację. Zarówno relacje zachodnich mediów, jak i wypowiedzi oficjeli były bardzo wstrzemięźliwe. Słowa ubolewania, zaniepokojenia lub potępienia całego zdarzenia popłynęły z NATO i Komisji Europejskiej. Potępienia czy w jakiegokolwiek formie zwrócenia uwagi Rosji jednak nie było. – To na pewno nie jest zgodne z porozumieniem pokojowym. Nie będe jednak obwiniać żadnej ze stron, bo nie wiem, co się wydarzyło – oświadczył szef Sojuszu Północnoatlantyckiego Jaap de Hoop Scheffer, który wystąpił na konferencji wspólnie z szefem unijnej dyplomacji Javierem Solaną.

W Polsce krytyka posypała się pod adresem gruzińskiego prezydenta za to, że narażał polską głowę państwa dla osiągnięcia własnych celów. – Nie podoba mi się idea, że prezydent jest angażowany w scenariusz, przy którego pisaniu Polska nie bierze udziału – komentuje wiceszef MSZ Ryszard Schnepf. A mówiąc o planie zwrócenia uwagi UE i świata na problem w Gruzji, konkluduje: – Można było pokazać, że tam sytuacja jest niezlatwiona, że punkty porozumienia nie zostały wypełnione. Ale trzeba było pokazać to konstruktywnie.

Prezydent w bazie wojskowej w Lublińcu, październik 2008

Współpraca zbiór POLITYKA » str. 3

DZIŚ W DZIENNIKU

• **Europa bez pomysłu na kryzys** Wspólnego planu przelamania recesji wciąż nie ma. Wczoraj prezydent Sarkoży robił, co mógł, aby przekonać do takiego programu Angelę Merkel. Bez skutku. » str. 13

• **Dziwna gra akcjami Lotosu** Warszawska giełda znownie się w górę. Jeszcze z czwartek WIG20, indeks największych spółek giełdowych, notował dno bessy. A wczoraj zyskał aż 8,5 proc. » str. 10

• **Nasze pieniądze bezpieczniejsze** Jedyną spółką z WIG20, która zanotowała wczoraj spadek, był Lotos. Przyczynił się do tego raport UniCredit, w którym analitycy banku wyocenił polską spółkę paliwowa na... 0 zł. » str. 10

• **Prezydent podpisał nowelizację ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym.** To oznacza, że w razie kłopotów banku nasze oszczędności do 50 tys. euro będą w pełni gwarantowane przez państwo. Do tej pory depozyty były gwarantowane w 100 proc. jedynie do kwoty 1 tys. euro, a w 90 proc. do 22,5 tys. euro. Nowelizacja ma wejść w życie w przyszłym tygodniu. » str. 3

LICZBA TYGODNIA

6 proc. o tyle według ekspertów Reas spadły średnie ceny mieszkań w Warszawie w III kwartale

20 tyle segmentów chce wybudować firma RC Development na Ursynowie. Na początku 2009 r. rozpocznie budowę osiedla Nowy Imielin II » str. 6

CUSHMAN & WAKEFIELD

Globalne rozwiązania na rynku nieruchomości

(48 22) 820 20 20

www.cushmanwakefield.com

DZIENNIK NIERUCHOMOŚCI

RYNEK PIERWOTNY, WTÓRNY I KOMERCYJNY

WTOREK 25.11.2008 WWW.DZIENNIK.PL

Szef działu: **KRZYSZTOF OLSZEWSKI** nieruchomosci@dziennik.pl

ISSN 1897-3361

RAPORT Deweloperzy powinni się zastanowić nad przyszłością dzielnicy

Wilanowskie osiedla rodzą się w bólach

RYNEK PIERWOTNY

Segment nieruchomości mieszkaniowych już od roku pogrąży się w stagnacji. Deweloperzy notują coraz gorsze wyniki, a banki zaostrzają politykę kredytową. Choć eksperci przewidują, że w Polsce brakuje ponad miliona mieszkań, kolejek przed biurami sprzedaży nie widać. Klienci wyczekują na bardziej sprzyjające warunki, a deweloperzy walczą o przetrwanie. Jak zatem tchnąć życie w branżę mieszkaniową? Odpowiedź nie jest prosta i w dużej mierze uzależniona od czynników spoza branży budowlanej.

» str. 12

RYNEK KOMERCYJNY

Główne proweniady handlowe Warszawy, czyli Nowy Świat i Chmielna, powoli, acz systematycznie pną się w górę rankingu najdroższych ulic na świecie.

W ubiegłym roku czynsze za wynajem powierzchni przy tych ulicach uplasowały stolicę na 41. miejscu. W najnowszym raporcie opublikowanym przez Cushman & Wakefield obydwa warszawskie trakty przyczyniły się do awansu Warszawy o cztery oczka. Dla najemców nie jest to dobra wiadomość.

» str. 23

MIESZKANIA OD 179.100 zł

Blisko centrum, daleko od zgiełku

OSTATNIE MIESZKANIA!

WARSAWA SA. SZCZĘŚCIE MUROWANE

BARC WARSZAWA ul. Świętojerska 5/7 00-236 Warszawa tel. 022 860 00 30 022 860 00 33 www.barc.com.pl

• PIASTÓW, ul. Warszawska róg Kościuszki
• Rezydencja składa się z 2 niskich budynków mieszkalnych z małym centrum handlowo-usługowym na parterze
• Podziemne parkingi

• PIASTÓW, ul. Orzeszkowej róg Harcerskiej
• Mała kameralna inwestycja
• Od strony ulicy punkty usługowe i sklepy
• Patio z miejscem do zabawy dla najmłodszych

Rezydencja Kościuszki 15 minut od Centrum Warszawy

Rezydencja Orzeszkowej

Wilanów: osiedli coraz więcej, a prestiżu mniej



Mimo zastojów na rynku mieszkaniowym deweloperzy skuszeni prestiżem Wilanowa budują tam na potęgę. Sztandarową inwestycją jest Miasteczko Wilanów, wokół niego pączkują inne osiedla

Tomasz Szpyt dziennikarz działu nieruchomości

Wilanów mimo dość dużej powierzchni, która obejmuje ok. 3,7 tys. ha, charakteryzuje się najmniejszym wskaźnikiem gęstości zaludnienia w całej Warszawie. Liczba mieszkańców to zaledwie kilkanaście tysięcy osób. Mieszkają oni przede wszystkim w kilku zwartych obszarach zabudowy. Są nimi okolice Wiertniczej i al. Wilanowskiej, rejon ul. Europejskiej, Zawady, Kepla Zawadowska i Powsin.

Miasteczko Wilanów to największa inwestycja urbanistyczna realizowana w Polsce. Teren przeznaczony pod zabudowę obejmuje 169 hektarów pół w zachodniej części Wilanowa, naprzeciwko pałacu w Wilanowie. Cały projekt realizuje, we współpracy z kilkoma innymi deweloperami, firma Polnord, która przejęła udziały w inwestycji od inicjatora projektu Prokom Investments. Od rozpoczęcia budowy Miasteczka Wilanów upłynęło już pięć lat. W tym czasie zdążyło tam zamieszkać kilka tysięcy osób.

Do czasu ukończenia inwestycji wprowadzi się tam ponad 20 tys. osób. Mimo że dotychczasowi mieszkańcy narzekają na słabą infrastrukturę, brak sklepów, uciążliwość placu budowy, a sama dzielnica powoli zaczyna tracić w oczach potencjalnych kupujących, to Guya Perry'ego i jego pracownicy INVI (twórcę koncepcji urbanistycznej kompleksu docenili zagraniczni urbaniści. Autor master planu Miasteczka Wilanów otrzymał Nagrodę za Doskonałość ISO-CARP 2008. ISO-CARP – organizacja skupiająca urbanistów z ponad 70 krajów – wyróżniła Miasteczko Wilanów za opracowanie i realizację spójnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. – Do tej chwili zrealizowano

stwierdzenia, iż intencje i założenia autorów nie były jedynie odpowiednie, ale także osiągalne – twierdzi Pierre Laconte, prezes ISO-CARP. – Chwałobnym jest, iż ten projekt nie stał się kolejną zamkniętą enklawą, osiedlem strzeżonym, jakich powstaje zbyt wiele w Polsce czy w innych krajach wspólnotowych – dodaje.

Pod adresem Miasteczka Wilanów i stanu realizacji założeń koncepcyjnych padają też i gorzkie słowa. – Miasteczko Wilanów to bez wątpienia najbardziej ambitny projekt deweloperski w Warszawie. Zamiar był taki: kompleks zaprojektowany przez Guya Perry'ego miał być wielofunkcyjną dzielnicą będącą jednocześnie rozszerzeniem struktury Warszawy. Jak mówił autor koncepcji: „Będzie można tu nie tylko mieszkać, ale pracować, robić zakupy, bawić się, modlić”, ale na razie można co najwyżej dostać się błotnistą lub wyłożoną betonowymi płytami drogą do swojego nowego mieszkania i zasiąść wygodnie na kanapie ze świadomością, że za ów lokal słono się przepłaciło – mówi Bartosz Cichocki, analityk ProDevelopment. – Na wjeździe od strony ul. Przyczółkowej wita nas Jego Wysokość Jan III Sobieski, Lew Lechistanu wraz z rozpadającym się betonowym postumentem obficie opatrzonym grafikami osiedlowych artystów. W tle królewskiego majestatu straszy nieukończony ratusz Wilanowa z rdzawymi zaciekami na wysokości dwóch pięt i grafikami reki tych samych lokalnych artystów. Nie jest to bardzo zachęcający widok dla potencjalnego kupca – dodaje Cichocki. Jego zdaniem nie ma jednak wątpliwości, że przed miasteczkiem stoi ogromna szansa, która mimo wszystkich opóźnień nie została jeszcze zamarnowana. Analityk prze-

konuje, że kiedy pojawi się infrastruktura społeczna, usługi, drogi, komunikacja zbiorowa, łatwy dostęp do autostrady i miejsc pracy, zagospodarowane zostaną tereny zielone wzdłuż skarpy Warszawskiej, to Miasteczko Wilanów będzie jednym z najatrakcyjniejszych i najdroższych rejonów Warszawy.

Aby uatrakcyjnić osiedle, trzeba będzie włożyć jeszcze sporo pracy. – To, czego bra-

kuje odwiedzającemu po raz pierwszy kompleks, to brak regularnej siatki dróg, alej spacerowych, restauracji, zagospodarowanych przestrzeni publicznych. Z pewnością zostaną osiedle La Lumiere w przyszłość jest infrastruktura społeczna. W założeniach planistycznych mówiono o szkołach, przedszkolach, restauracjach. To ożywia miejsce, humanizuje przestrzeń, dodaje jej wymiaru bliższego poten-

cjalnemu kupującemu – uważa Anna Terlecka, ekspert CB Richard Ellis.

Wilanów to jednak nie tylko Miasteczko. Nieco na północ od niego francuski deweloper Bouygues Immobilier Polska wznosi osiedle La Lumiere z ponad 500 lokalami. Projekt ma być realizowany w trzech etapach, po około 175 mieszkań. Z kolei po drugiej stronie Osi Królewskiej osiedle Apartamenty Impresja, które do-

celowo ma mieć prawie 300 mieszkań, stawia firma Hines. 300 mieszkań powstanie także w inwestycji Avangarden realizowanej przez polsko-hiszpańską firmę Terra Ventero. To nie koniec nowych inwestycji w pobliżu Miasteczka Wilanów. Przy al. Rzeczpospolitej duński deweloper Sjaello buduje też pierwszy etap osiedla Scandinavian House, które w sumie ma liczyć ok. 650 mieszkań. – Mimo trudnej sytuacji na rynku nieruchomości w warszawskim Wilanowie prace budowlane i projektowe trwają w najlepsze. Deweloperzy nie tracą optymizmu, planując kolejne duże projekty mieszkaniowe. Ta nadal uważana za prestiżową okolica stale cieszy się dużym zainteresowaniem wśród kupujących, których dodatkowo przyciągają niemałe promocje cenowe oraz wysoki jak na warszawskie warunki standard – mówi Marcin Golebiowski, dyrektor zarządzający redNet Consulting. – Ogromna, kilkutyśieczna podaż mieszkań, w obecnych warunkach rynkowych stanowi nie lada wyzwanie dla deweloperów. Należy w tym miejscu podkreślić, że oprócz rynku pierwotnego równolegle funkcjonuje tzw. rynek pierwotny-wtórny, czyli sprzedaż mieszkań od inwestorów kupujących mieszkania w pakietach. Te lokale są tańsze niż proponowane przez deweloperów, a są już gotowe do zamieszkania. Stanowią więc interesującą opcję dla kupujących, obecnie mieszkających – dodaje Anna Terlecka.

– To wszystko wpływa na cenę mieszkań w Wilanowie, które w ofertach deweloperów wahają się od 7 do 15 tys. złotych za 1 mkw. Nie jest tajemnicą, że w obecnych warunkach można je znacznie negocjować. W prognozach na najbliższe miesiące eksperci sugerują, że spadek cen będzie raczej się pogłębiał.

AKTUALNE OFERTY MIESZKAŃ W WILANOWIE						
Deweloper	Nazwa inwestycji	Lokalizacja	Termin zakończenia	Powierz. w mkw.	Cena w zł za 1 mkw.	Kontakt
Bouygues Immobilier Polska	La Lumiere	al. Wilanowska/Sarmacka	VIII 2009	26 – 137	7 000 – 12 100	022 377 73 33
Grupa Inwestycyjna Hetman	Willa Hetman	ul. Kosiarzy 7	II kw. 2009	146 – 150	14 993 – 15 385	022 870 66 00
Terra Ventero	AvanGarden	ul. Oś Królewska/Sarmacka	II kw. 2010	54 – 237	8 300 – 12 000	022 338 67 77
B.S.R. Polska	Wilanów ONE	ul. Piaskowickiej-bis/Kr. Marysieńki	IV kw. 2009	33 – 183	7 759 – 15 728	022 44 87 308
Wilanów Investments	Nowy Wilanów - Royal Axis	ul. F. Klimczaka	XII 2008	66 – 168	8 281 – 10 656	022 885 65 83
Pro Urba	Ogrody Wilanowa	ul. Bruzdowa 102	IX 2008	62 – 135	7 896 – 11 358	022 696 03 06
Polnord Warszawa - Wilanów I	Kryształ Wilanowa	ul. Kazachska	II kw. 2009	41 – 167	7 906 – 12 222	022 885 66 22
Sjaello Poland	Scandinavian Development House	al. Rzeczpospolitej	VI 2010	38 – 121	od 8 500	022 435 78 78
Delpha Investments Group	Krzyżowca Potockiego	ul. Kostki Potockiego	I kw. 2008	54 – 237	11 000 – 21 400	022 540 72 52
Acciona Nieruchomości	Apartamenty Atmosfera	ul. Klimczaka /Rzeczpospolitej	X 2009	40 – 182	6 900 – 11 100	0 22 428 42 22
Skarbiec Nieruchomości	Wilanów Królewskie Przedmieście	ul. Sobieskiej -bis/Kr. Marysieńki	III kw. 2008	41 – 137	8 200 – 10 700	022 885 66 22

Źródło: tabelafert.pl